

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN

**DOCUMENTO “2.2 NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE
LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS (AU) Y ÁMBITOS NATURALES (AN)”**

Libro Primero
ALTZA (AL)

TEXTO REFUNDIDO
(Aprobación Definitiva: 25/06/2010)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN

**DOCUMENTO "2.2 NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE
LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS (AU) Y ÁMBITOS NATURALES (AN)"**

Libro Primero
ALTZA (AL)

TEXTO REFUNDIDO
(Aprobación Definitiva: 25/06/2010)

EQUIPO REDACTOR

Santiago Peñalba Garmendia. Arquitecto.
Manu Arruabarrena Florez. Arquitecto.
Mikel Iriondo Iturrioz. Abogado.
Loly Sierra Agüero. Geógrafa.
Pilar Amenabar Zabala. Arquitecto.
Xabier Aguirre Alzuru. Arquitecto.
David Rebollo Aguayo. Geógrafo.
Laura Muguerza Montero. Economista.
Narciso Iglesias Medrano. (Endara Ingenieros Asociados, S.L.).
Iñaki Urrizalki Oroz. Biólogo (Ekolur, S.L.).
Iñaki Oñate Lizarralde. Delineación.
Carlos Martinez de Arespe. Delineación.
Elisa Romay Busto. Mecnografía y edición.

COLABORADORES

- * Departamento de Urbanismo.
- * Movilidad, transporte:
 - Dirección de Movilidad del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián
 - . José Antonio Arrate, Director de Movilidad.
 - . Iosu Benaito Villagarcía, Jefe de Sección Técnica de Movilidad.
 - E.T.T., S.A. (Equipo de Técnicos en Transporte y Territorio, S.A.).
 - . Pedro Puig-Pey, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
 - . Jaime Aldama, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
 - . Manuel Orts, Técnico en modelos de transporte.
 - . Enrique De Diego, Lcdo. en Económicas
 - . Diego Fernández, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
 - . Iosu Laguardia, Arquitecto.
 - . Pedro Gálvez, Delineante proyectista
 - . Ricardo Lobo, Ingeniero Cartógrafo
 - Miguel Angel López Palancar, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos (CINSA. Grupo EP).
- * Infraestructuras de servicios:

Miguel Angel López Palancar, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos (TEKOLUR, S.L.).
- * Información y diagnóstico socio-urbanístico y económico:
 - Jesús Ureta Marcos. Sociólogo.
 - Cristina Landart Meslet (Directora del Departamento de Programación, Estudios y Presupuestos del Ayuntamiento de Donostia).
 - Lourdes Berasarte Yarzabal (Departamento de Programación, Estudios y Presupuestos del Ayuntamiento de Donostia).

- Ana Bernal Ruíz de Oña (URBEAR, C.B.). Geógrafa.
 - María Arrillaga Igarzabal (URBEAR, C.B.). Geógrafa.
 - Begoña Andueza San Martín. Geógrafa.
 - Nigel Ariste James Gibb. Arquitecto técnico.
 - Enrique Munoa Fagoaga. Arquitecto.
- * Estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental:
- Ekolur, S.L.
 - Tomás Aranburu Calafel. Ingeniero Técnico Agrícola.
- * Patrimonio cultural:
- Luis Sesé Madrazo. Arquitecto.
 - Blas Urbizu Zabaleta. Arquitecto (ANAN, S.C.).
- * Volcado del planeamiento vigente sobre la cartografía municipal digital:
- Roberto Pastor Remiro
 - S.G.S.Map.
- * Delineación:
- Juan Ignacio Cortés Arzallus.
 - M^a José Fernández Calonge.

DIRECCIÓN DE LOS TRABAJOS

Los trabajos de elaboración de este proyecto han sido realizados bajo la dirección del Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento. El concejal delegado del mismo es D. Jorge Letamendia Belzunce. Su dirección técnica ha recaído en D. Iñaki Atxukarro Arruabarrena y D. David Rebollo Aguayo.

ÍNDICE GENERAL

DOCUMENTO "1. MEMORIA"

- "1.1 MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y DE SU EJECUCIÓN".
- "1.2 INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL"

DOCUMENTO "2. NORMAS URBANÍSTICAS"

- "2.1. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES"
- "2.2. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS (AU) Y ÁMBITOS NATURALES (AN)"**

DOCUMENTO "3. CATÁLOGO"

DOCUMENTO "4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA. PROGRAMA DE ACTUACIÓN"

DOCUMENTO "5. PLANOS"

INDICE GENERAL

LIBRO PRIMERO

Normas Particulares de los A.U. "Altza" (AL)

LIBRO SEGUNDO

Normas Particulares de los A.U. "Amara Berri" (AM)

LIBRO TERCERO

Normas Particulares de los A.U. "Añorga" (AÑ)

LIBRO CUARTO

Normas Particulares de los A.U. "El Antiguo-Ondarreta" (AO)

LIBRO QUINTO

Normas Particulares de los A.U. "Ategorrieta-Ulia" (AU)

LIBRO SEXTO

Normas Particulares de los A.U. "Ayete" (AY)

LIBRO SEPTIMO

Normas Particulares de los A.U. "Centro" (CE)

LIBRO OCTAVO

Normas Particulares de los A.U. "Egia" (EG)

LIBRO NOVENO

Normas Particulares de los A.U. "Gros" (GR)

LIBRO DECIMO

Normas Particulares de los A.U. "Ibaeta" (IB)

LIBRO UNDECIMO

Normas Particulares de los A.U. "Igeldo" (IG)

LIBRO DUODECIMO

Normas Particulares de los A.U. "Intxaurreondo" (IN)

LIBRO DECIMOTERCERO

Normas Particulares de los A.U. "Loiola" (LO)

LIBRO DECIMOCUARTO

Normas Particulares de los A.U. "Martutene" (MA)

LIBRO DECIMOQUINTO

Normas Particulares de los A.U. "Miracruz-Bidebieta" (MB)

LIBRO DECIMOSEXTO

Normas Particulares de los A.U. "Miramón-Zorroaga" (MZ)

LIBRO DECIMOSEPTIMO

Normas Particulares de los A.U. "Zubieta" (ZU)

LIBRO DECIMOCTAVO

Normas Particulares de los A.U. "Suelo No Urbanizable" (NU)

INDICE:

Pág.

- A.U. AL.01	"La Herrera"	1
- A.U. AL.02	"Larratxo"	18
- A.U. AL.03	"Altza Gaina"	30
- A.U. AL.04	"Lardi Alde"	37
- A.U. AL.05	"Jolastokieta"	48
- A.U. AL.06	"Pikabea"	54
- A.U. AL.07	"Oleta"	64
- A.U. AL.08	"Harria"	75
- A.U. AL.09	"Carretera N-1 (Tramo La Herrera/Buenavista)"	89
- A.U. AL.10	"Buenavista"	94
- A.U. AL.11	"Alto de Buenavista"	101
- A.U. AL.12	"Eskalantegi"	117
- A.U. AL.13	"Molinao"	130
- A.U. AL.14	"Papin"	139
- A.U. AL.15	"Luzuariaga"	144
- A.U. AL.16	"Don Bosco"	149
- A.U. AL.17	"Esnabide"	154
- A.U. AL.18	"Las Mercedes"	159
- A.U. AL.19	"Landarro"	170
- A.U. AL.20	"Auditz-Akular"	176
- A.U. AL.21	"Variante de Pasaia"	185

PLANOS (Escala: 1/2.000):

1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo.
2. Zonificación Global.
3. Zonificación Pormenorizada.
4. Condiciones de ejecución urbanística.
5. Aplicación de la Ley de Costas.

A.U. “AL.01 LA HERRERA” (Altza)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

El ámbito urbanístico “AL.01 La Herrera” queda ubicado en el territorio situado en el noroeste del barrio de Altza. Se identifica, básicamente, con el entorno de esa misma denominación, emplazado al pie del puerto de Pasaia. Tiene una superficie de 100.806 m².

Dicho ámbito se apoya en la carretera N-1 y las redes ferroviarias de Euskotren y ADIF con sus correspondientes apeaderos.

Se corresponde básicamente con el área “AL.01 La Herrera” delimitada en el marco del Plan General de 1995, si bien con algunos ajustes en sus extremos Norte, en su límite con el término municipal de Pasaia, y Oeste, junto al acceso de la variante hacia el ámbito de Larratxo.

Su delimitación es la reflejada en el plano “1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo” de estas Normas Particulares.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN.

- * Consolidación, en líneas generales, de las propuestas urbanísticas generales planteadas en el marco del Plan General de 1995, incluidas las modificaciones y el planeamiento de desarrollo aprobado a su amparo, con diversos ajustes en materia de accesibilidad al ámbito y al barrio en su conjunto, tanto viaria como ferroviaria, así como en el sistema de dotaciones públicas previsto.

Los referidos documentos de planeamiento que se consolidan y cuya regulación se convalida, con los citados reajustes, son los siguientes:

- 1ª Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de 1995 referida al A.I.U. “AL.01 La Herrera” (aprobación definitiva: 5 de septiembre de 2000).
 - 2ª Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de 1995 referida al A.I.U. “AL.01 La Herrera” y sus inmediaciones (aprobación definitiva: 15 de octubre de 2002).
 - Plan Especial de Reforma Interior referido al Área de Intervención Urbanística “AL.01 La Herrera” (aprobación definitiva: 1 de abril de 2003).
 - Modificación puntual del Plan Especial de Reforma Interior del A.I.U. “AL.01 La Herrera” (aprobación definitiva: 30 de octubre de 2007).
- * Ratificación de los criterios y objetivos generales de ordenación establecidos en el referido planeamiento, y, en consecuencia, continuación con el ya iniciado proceso de recualificación espacial y urbana del ámbito, en orden a mejorar sus condiciones ambientales y urbanísticas, con los mencionados ajustes y precisiones.

A.U. "AL.01" (Cont.)

Entre los criterios y objetivos referidos destacan las siguientes acciones prioritarias:

- Mejora del acceso rodado al ámbito y al barrio desde la Avda. Alcalde José Elósegui y la carretera-variante, minimizando los tráficos de paso. Comunicación de los paseos de Herrera y Txingurri con una solución viaria adaptada, en lo posible, al ferrocarril y a la propia variante.
- Resolución de la problemática relacionada con el saneamiento y otras redes infraestructurales en el contexto de la intervención viaria que se propone.
- Consolidación del patrimonio edificado y urbanizado, sin perjuicio de su rehabilitación, con excepción de las edificaciones que se declaran fuera de ordenación, por resultar disconformes con los criterios y objetivos descritos, complementada con las intervenciones de sustitución y reordenación precisas.
- Transformación de los usos y construcciones, de carácter industrial, incompatibles con la calificación residencial del ámbito, sustituyéndolos por otros compatibles con esa calificación.
- Reordenación del conjunto urbano mediante las operaciones de sustitución edificatoria y conformación de los espacios libres públicos y suelos dotacionales adecuados al entorno urbano resultante.
- Iniciativa pública de promoción de vivienda con el doble objeto de garantizar los realojos correspondientes a las operaciones de sustitución y ofertar vivienda de precio limitado en el ámbito.
- Consolidación de los equipamientos educativos existentes ampliando la dotación deportiva de éstos.
- Redefinición y reurbanización de la Plaza San Luis y, asimismo, dotación de recorridos peatonales en el conjunto del ámbito en condiciones adecuadas de accesibilidad urbana.
- Ampliación de la dotación general de aparcamiento.

En este contexto, se consolidan los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en el marco del Plan General de 1995, de carácter preferentemente residencial, con un total de unas 190 viviendas, de las que unas 80 se vinculan al régimen de protección oficial.

* Mejora de las condiciones de accesibilidad viaria al ámbito y al barrio en general mediante:

- La reordenación del sistema viario de acceso desde la carretera-variante de Donostia-San Sebastián (enlace de Garbera) a la carretera N-1 y el vial, recientemente ejecutado, de enlace de la referida variante con el Paseo de La Herrera. Ejecución, con dicho objeto, de una glorieta (situada en el colindante ámbito urbanístico "IN.08 Variante de San Sebastián (Tramo Intxaurrondo))" y las adaptaciones de trazado viario correspondientes.

A.U. "AL.01" (Cont.)

- La ordenación de una nueva glorieta en el sistema viario de conexión del acceso de la carretera-variante de Donostia-San Sebastián (enlace de Garbera), la carretera N-1 desde Pasaia, el viario de acceso a los barrios de Intxaurre y Gros y el ramal de conexión de salida hacia la variante, en el contexto de la ejecución del nuevo trazado de la línea ferroviaria de Euskotren.

Se contempla, en dicho entorno, el desplazamiento del trazado de la calzada de la carretera N-1 hacia el Norte, integrando la nueva estación de Euskotren en la acera situada frente a las edificaciones emplazadas en los números 128 y 129 de la Avd. Alcalde José Elosegui y ampliando significativamente ésta, alejando, en consecuencia, los tráfico de paso.

- La ordenación de un acceso rodado independiente del muelle de La Herrera al sistema viario de acceso a la carretera-variante de Donostia-San Sebastián (enlace de Garbera), que evite el paso por la glorieta de Gomistegi.
- La regulación de la boulevardización de la carretera N-1, mediante la transformación de su sección viaria, adecuándola al tráfico urbano previsto para la misma tras la puesta en servicio de la variante Norte de Pasai Antxo y la ordenación de los accesos a la referida carretera desde la variante de Donostia-San Sebastián.
- La regulación del trazado de la red ciclista-bidegorri correspondiente a la red foral de vías ciclistas, previsto en el Avance del Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas de Gipuzkoa. Se propone, con dicho objeto, la reconversión de la calzada superior de la carretera N-1 en el tramo La Herrera-Buenavista en itinerario peatonal y ciclista.
- La adecuación y mejora de la accesibilidad y comunicación peatonales y no motorizadas del ámbito, mediante la conformación de recorridos específicos y previsión de sistemas de elevación mecánica entre diversos entornos.

Dichas propuestas han sido ratificadas en el marco de las actuaciones de coordinación interinstitucional municipal-foral desarrolladas en la materia, en relación con la formulación de este Plan General de Ordenación Urbana y el estudio promovido por la Diputación Foral de Gipuzkoa sobre "Accesos de conexión entre la autopista A-8 y la glorieta de Gomistegi en Herrera. Estudio de remodelación", de mayo de 2009.

- * Consecución de una mejora de las condiciones de accesibilidad, comunicación y funcionalidad ferroviarias del ámbito y del barrio en general mediante:
 - El desdoblamiento de la línea ferroviaria de Euskotren, con la ejecución de una nueva estación de pasajeros en sustitución de la preexistente.
 - La extensión de esa línea al barrio de Altza, de conformidad con las soluciones que se determinen en el marco de los proyectos promovidos por la Administración competente en la materia, y que se aprueben con ese fin.

A.U. "AL.01" (Cont.)

- La materialización de la intermodalidad de las infraestructuras ferroviarias de Euskotren y ADIF, mediante la conexión subterránea de las respectivas estaciones situadas en el ámbito.
- * La reordenación urbana del entorno objeto de remodelación de la carretera N-1 en su confluencia con el acceso de la carretera-variante de Donostia-San Sebastián y la estación de Euskotren.

Dicha reordenación conlleva la continuidad de la Plaza San Luis hacia el Norte en el entorno de la nueva estación, ampliada a modo de plaza de esta, así como del parque que se extiende hasta Gomistegi y, consecuentemente, la supresión de la parcela de equipamiento comunitario prevista en ese emplazamiento en el planeamiento pormenorizado antes mencionado y que este Plan General consolida.

El ascensor público recientemente ejecutado permitirá resolver el desnivel existente entre las distintas rasantes, valorándose favorablemente también la propuesta de ordenación de una rampa de relación de ambos niveles.

Asimismo, se contempla la relocalización del frontón municipal, mediante su sustitución y emplazamiento, preferentemente, en el conjunto del parque urbano ordenado en las inmediaciones del puerto de Pasaia en Herrera.

- * En el conjunto del ámbito se identifica el subámbito urbanístico "AL.01.1 San Luis", que se corresponde con el área objeto del citado "Plan Especial de Reforma Interior del Área AL.01 La Herrera" y la modificación tramitada y aprobada en relación con el mismo, con unos reducidos ajustes de delimitación regulados en el presente documento. Su superficie es de 94.234 m².

El resto se consolida, básicamente, en su situación actual. Su superficie es de 6.572 m².

- * Se consolida el Proyecto de Compensación promovido en la unidad de ejecución "AL.02.1" (integrada en el área "AL.01 La Herrera") en el marco del Plan General de 1995 y aprobado definitivamente mediante resolución de 20 de junio de 2001.

Dicha consolidación incide, entre otros extremos, en la delimitación de las parcelas y espacios dotacionales resultantes del citado Proyecto, incluida la de la parcela vinculada a la empresa Oxigraf, situada en colindancia con la referida unidad de ejecución.

Complementariamente, la ordenación pormenorizada establecida para ese entorno en este Plan General deberá entenderse adaptada a las previsiones resultantes de ese Proyecto, incluso en lo referente a la delimitación de la parcela vinculada a la citada empresa. En consonancia con ello, en caso de contradicción entre las previsiones de dicho Proyecto y el contenido del plano "3. Zonificación pormenorizada" de estas Normas Particulares, se entenderán de aplicación preferente las incluidas en aquél.

A.U. "AL.01" (Cont.)

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

1.- Calificación global.

1.1.- Zona "A.30/AL.01 Residencial de edificación abierta". (Superficie: 81.223 m²)

1.1.1.- Subámbito "AL.01.1 San Luis". (Superficie: 74.745 m²)

A.- Condiciones generales de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

* Nuevos desarrollos urbanísticos⁽¹⁾:

- Sobre rasante⁽²⁾: 22.210 m²(t)

- Bajo rasante:

La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante en el conjunto del subámbito es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en el mismo, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

* Resto de parcelas:

- Sobre rasante:

Salvo en las parcelas subedificadas situadas en el frente de la Avda. Alcalde José Elósegi, en las que la edificabilidad urbanística es la resultante de los parámetros reguladores de la forma de la edificación establecidos en el Plan Especial de Reforma Interior que este Plan convalida (mencionado en el anterior epígrafe II), se consolida la edificabilidad urbanística existente en cada parcela.

- Bajo rasante:

La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante en el conjunto del subámbito es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en el mismo, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

⁽¹⁾ Los citados nuevos desarrollos urbanísticos se corresponden con los previstos en el marco del Plan General de 1995 en las áreas de reparto AR"SU.1" (TA"AL.01.1" y TA"AL.01.3") y AR"SU.4" (TA"AL.01.4"). Se estima que de los citados 22.210 m²(t), el techo residencial [18.076 m²(t)] está ya ejecutado o en proceso de ejecución a finales del año 2009, restando por ejecutar unos 3.150 m²(t) destinados a uso terciario.

⁽²⁾ Incluye toda la edificabilidad urbanística correspondiente a los usos principales de vivienda y actividad económica, incluida aquella que se encuentre en situación de semisótano, de acuerdo con los criterios generales del planeamiento vigente que el presente Plan General convalida.

A.U. "AL.01" (Cont.)

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* Nuevos desarrollos urbanísticos⁽¹⁾:

- Perfil de edificación:

. Sobre rasante: V(a)

. Bajo rasante:

Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

- Altura de edificación:..... 22,00 m

* Resto de parcelas:

- Sobre rasante:

Se consolidan el perfil y la altura de las edificaciones existentes, con la sola excepción de las situadas en las parcelas subedificadas situadas en el frente de la Avenida Alcalde José Elósegi, en las que son de aplicación las previsiones establecidas en el Plan Especial de Reforma Interior que este Plan convalida (mencionado en el anterior epígrafe II).

- Bajo rasante:

Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

B.- Condiciones generales de uso.

- a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "A.30 Residencial de edificación abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

⁽¹⁾ Los citados nuevos desarrollos urbanísticos se corresponden con los previstos en el marco del Plan General de 1995 en las áreas de reparto AR"SU.1" (TA"AL.01.1" y TA"AL.01.3") y AR"SU.4" (TA"AL.01.4").

A.U. "AL.01" (Cont.)

- b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial proyectada en el contexto de los nuevos desarrollos urbanísticos⁽¹⁾:

*	Vinculada al régimen de VPO (44%):.....	8.014 m ² (t)
*	De promoción libre (56%):.....	10.062 m ² (t)
*	Total resultante ⁽²⁾ : (100%):	18.076 m ² (t)

1.1.2.- Resto de la zona global "A.30/AL.01" (Superficie: 6.478 m²)

A.- Condiciones generales de edificación.

- a) Edificabilidad urbanística:

- * Sobre rasante:
La edificabilidad urbanística autorizada sobre rasante es la asociada a la forma actual del conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas.
- * Bajo rasante:
La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante en el conjunto del resto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

- b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- * Sobre rasante:
Se consolidan el perfil y altura de las edificaciones existentes.
- * Bajo rasante:
Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

B.- Condiciones generales de uso.

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "A.30 Residencial de edificación abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

⁽¹⁾ Los citados nuevos desarrollos urbanísticos se corresponden con los previstos en el marco del Plan General de 1995 en las áreas de reparto AR"SU.1" (TA"AL.01.1" y TA"AL.01.3") y AR"SU.4" (TA"AL.01.4").

⁽²⁾ Se estima que el citado techo residencial está ya ejecutado o en proceso de ejecución, en su totalidad, a finales del año 2009.

A.U. "AL.01" (Cont.)

1.2.- Zona "E.10/AL.01 Sistema general viario". (Superficie: 11.622 m²)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

1.3.- Zona "E.20/AL.01 Sistema general ferroviario". (Superficie: 7.504 m²)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

1.4.- Zona "E.30/AL.01 Sistema general portuario". (Superficie: 457 m²)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

A.- Subámbito "AL.01.1 San Luis".

Cuenta con un Plan Especial de Reforma Interior (aprobación definitiva: 1 de abril de 2003; modificación aprobada con fecha 30 de octubre de 2007) que, sin perjuicio de determinadas salvedades, se consolida.

Dichas salvedades están asociadas a la modificación de las diversas determinaciones de ordenación pormenorizada mencionadas en el siguiente epígrafe IV de estas Normas Particulares, por razones asociadas a las previsiones de carácter estructural establecidas (sistema viario y ferroviario, entre otros).

Por otra parte, la regulación de la ordenación pormenorizada de la Zona "E.30/AL.01 Sistema General Portuario" será establecida en el contexto de la formulación y tramitación del correspondiente Plan Especial del puerto de Pasaia.

B.- Resto del ámbito urbanístico.

La ordenación pormenorizada del mismo es la regulada en este Plan General.

4.- Régimen general de programación y ejecución.

A.- Régimen de ejecución y programación general.

De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé la culminación del desarrollo urbano del ámbito y la dotación de las redes de comunicación previstas dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.

A.U. "AL.01" (Cont.)

En relación con el desarrollo de la infraestructura ferroviaria global, se estará a lo que resulte de las previsiones de ejecución y programación que determine la Administración competente en la materia.

B.- Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

* Subámbito "AL.01.1 San Luis".

El subámbito "AL.01.1 San Luis" cuenta con un Plan Especial de Reforma Interior definitivamente aprobado que el presente Plan convalida, con los ajustes anteriormente precisados.

En relación con la zona "E.30/AL.01 Sistema General Portuario", se contempla la formulación y tramitación de un Plan Especial del Puerto de Pasaia, sin establecimiento de plazos específicos al efecto.

C.- Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

* Subámbito "AL.01.1 San Luis".

La obtención del suelo y la ejecución y abono de los sistemas generales incluidos en el subámbito, objeto del Plan Especial de Reforma Interior consolidado, se efectuará en los términos establecidos en dicho plan y los documentos de ejecución tramitados al efecto.

Por otra parte, la obtención del suelo y la ejecución y abono de los sistemas generales incluidos en el subámbito y no afectados por el citado Plan Especial de Reforma Interior corresponderá a la Administración competente en la materia.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- **Calificación pormenorizada.**

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" de estas Normas Particulares.

* Subámbito "AL.01.1 San Luis".

- Se consolidan las condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas resultantes del planeamiento pormenorizado aprobado que este Plan General convalida (mencionado en el anterior

A.U. "AL.01" (Cont.)

epígrafe II), reajustadas, básicamente, por dos tipos de razones complementarias.

Por un lado, para adecuarlas a las previsiones de ordenación de las dotaciones públicas antes mencionadas (sistemas de comunicación viaria y ferroviaria; espacios libres en la Plaza San Luis y el entorno del Puerto de Pasaia; relocalización de equipamientos públicos). Por otro, para adaptarlas a los cambios resultantes en la delimitación del ámbito.

Dichos ajustes afectan fundamentalmente a la reordenación de las dotaciones públicas correspondientes a la previsión del equipamiento social de la Plaza San Luis (suprimida) y el equipamiento deportivo correspondiente al frontón municipal (a reubicar en el entorno próximo, preferentemente en el conjunto del parque urbano ordenado en las inmediaciones del puerto de Pasaia en Herrera), todo ello en el contexto de la reordenación urbana prevista para el conjunto.

- En relación con la zona global "E.30/AL.01 Sistema General Portuario", dichas condiciones serán las definidas en el contexto de la formulación del Plan Especial correspondiente.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

* Subámbito "AL.01.1 San Luis".

- Sobre rasante:

- . Se consolida, con carácter general, la edificabilidad física de las parcelas ordenadas resultante del planeamiento pormenorizado aprobado para el subámbito que este Plan General convalida (mencionado en el anterior epígrafe II), con los reajustes resultantes de, por un lado, su adecuación a las previsiones de ordenación de las dotaciones públicas antes mencionadas (sistemas de comunicación viaria y ferroviaria; espacios libres en la Plaza San Luis y el entorno del Puerto de Pasaia; relocalización de equipamientos públicos), y, por otro, su adaptación a los cambios resultantes en la delimitación del ámbito.

Los reajustes referidos conllevan por una parte, la desaparición de la edificabilidad física correspondiente a la suprimida parcela de equipamiento comunitario de la Plaza San Luis, cuyo suelo se destina en este Plan General a sistema de espacios libres urbanos, y por otra, la relocalización del equipamiento correspondiente al actual frontón municipal en otro emplazamiento próximo.

- . La edificabilidad física de las parcelas resultantes, en su caso, en la zona global "E.30/AL.01 Sistema General Portuario", será la definida en el contexto de la formulación del Plan Especial correspondiente.

A.U. "AL.01" (Cont.)

- Bajo rasante:
La edificabilidad física autorizada bajo rasante en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

* Resto del ámbito urbanístico.

- Sobre rasante:
Se consolida, con carácter general, la edificabilidad física de las parcelas ordenadas resultante de la realidad ejecutada, asociada a la forma (ocupación en planta, altura y número de plantas) de las edificaciones actualmente existentes en ellas.
- Bajo rasante:
La edificabilidad física autorizada bajo rasante en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

* Subámbito "AL.01.1 San Luis".

- Sobre rasante:
 - . Se consolidan las condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas (altura y número de plantas de la edificación) resultantes del planeamiento pormenorizado aprobado para el subámbito que este Plan General convalida (mencionado en el anterior epígrafe II), con los reajustes resultantes de, por un lado, su adecuación a las previsiones de ordenación de las dotaciones públicas antes mencionadas (sistemas de comunicación viaria y ferroviaria; espacios libres en la Plaza San Luis y el entorno del Puerto de Pasaia; relocalización de equipamientos públicos), y, por otro, su adaptación a los cambios resultantes en la delimitación del ámbito.
En ese contexto, la parcela "b.20"⁽¹⁾ ordenada en Txingurri Pasealekua será objeto de un Estudio de Detalle, a efectos de adaptar sus rasantes a la ordenación definitiva de la nueva glorieta de enlace con la carretera-variante de Donostia-San Sebastián prevista en sus inmediaciones.

⁽¹⁾ La citada parcela se corresponde con la regulada como parcela "c.000.1" en el planeamiento de ordenación pormenorizada aprobado en el marco del Plan General de 1995 que este Plan General convalida.

A.U. "AL.01" (Cont.)

- . En relación con la zona global "E.30/AL.01 Sistema General Portuario", dichas condiciones serán definidas en el contexto de la formulación del Plan Especial correspondiente.
- Bajo rasante:
El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).
- * Resto del ámbito urbanístico.
 - Sobre rasante:
Se consolidan, con carácter general, las condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas, altura y número de plantas de la edificación resultantes de la realidad ejecutada.
 - Bajo rasante:
El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

D.- Condiciones particulares de edificación y parcelación.

- * Subámbito "AL.01.1 San Luis".
 - Se consolidan las condiciones particulares de edificación y parcelación resultantes del planeamiento pormenorizado aprobado para el subámbito que este Plan General convalida (mencionado en el anterior epígrafe II), con los reajustes resultantes de, por un lado, su adecuación a las previsiones de ordenación de las dotaciones públicas antes mencionadas (sistemas de comunicación viaria y ferroviaria; espacios libres en la Plaza San Luis y el entorno del Puerto de Pasaia; relocalización de equipamientos públicos), y, por otro, su adaptación a los cambios resultantes en la delimitación del ámbito.
En ese contexto, la parcela "b.20"⁽¹⁾ ordenada en Txingurri Pasealekua será objeto de un Estudio de Detalle, a efectos de adaptar sus rasantes a la ordenación definitiva de la nueva glorieta de enlace con la carretera-variante de Donostia-San Sebastián prevista en sus inmediaciones.
 - En relación con la zona global "E.30/AL.01 Sistema General Portuario", dichas condiciones serán definidas en el contexto de la formulación del Plan Especial correspondiente.

⁽¹⁾ La citada parcela se corresponde con la regulada como parcela "c.000.1" en el planeamiento de ordenación pormenorizada aprobado en el marco del Plan General de 1995 que este Plan General convalida.

A.U. "AL.01" (Cont.)

- * Resto del ámbito urbanístico.

Se consolidan, con carácter general, las condiciones particulares de edificación y parcelación resultantes de la realidad ejecutada.

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general, en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General para las distintas subzonas pormenorizadas ordenadas.

E.- Condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

- * Subámbito "AL.01.1 San Luis".

- Se consolidan las condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas, resultantes del planeamiento pormenorizado aprobado para el subámbito que este Plan General convalida (mencionado en el anterior epígrafe II), con los reajustes resultantes de, por un lado, su adecuación a las previsiones de ordenación de las dotaciones públicas antes mencionadas (sistemas de comunicación viaria y ferroviaria; espacios libres en la Plaza San Luis y el entorno del Puerto de Pasaia; relocalización de equipamientos públicos), y, por otro, su adaptación a los cambios resultantes en la delimitación del ámbito.
- En relación con la zona global "E.30/AL.01 Sistema General Portuario", dichas condiciones serán definidas en el contexto de la formulación del Plan Especial correspondiente.

- * Resto del ámbito urbanístico.

Se consolidan, con carácter general, las condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas resultantes de la realidad ejecutada.

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general, en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General para las distintas subzonas pormenorizadas ordenadas.

F.- Condiciones particulares de dominio.

- * Subámbito "AL.01.1 San Luis".

- Se consolidan las condiciones particulares de dominio, resultantes del planeamiento pormenorizado aprobado para el subámbito que este Plan General convalida (mencionado en el anterior epígrafe II), con los reajustes resultantes de, por un lado, su adecuación a las previsiones de ordenación de las dotaciones públicas antes mencionadas (sistemas de comunicación viaria y ferroviaria; espacios libres en la Plaza San Luis y el entorno del Puerto de Pasaia; relocalización de equipamientos públicos), y, por otro, su adaptación a los cambios resultantes en la delimitación del ámbito.

A.U. "AL.01" (Cont.)

- En relación con la zona global "E.30/AL.01 Sistema General Portuario", dichas condiciones serán definidas en el contexto de la formulación del Plan Especial correspondiente.

* Resto del ámbito urbanístico.

Se consolidan, con carácter general, las condiciones particulares de dominio resultantes de la realidad ejecutada.

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general, en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General para las distintas subzonas pormenorizadas ordenadas.

2.- Categorización del suelo urbano.

A.- Suelos afectados por los nuevos desarrollos urbanísticos planteados en el subámbito urbanístico "AL.01.1 San Luis"⁽¹⁾.

Tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.

B.- Zona Global "E.30/AL.01 Sistema General Portuario".

La categorización de los terrenos de la zona global "E.30/AL.01 Sistema General Portuario" será la definida en el contexto de la formulación y tramitación del correspondiente Plan Especial.

C.- Resto del ámbito urbanístico.

Los restantes terrenos del ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo los que, por incremento de la edificabilidad ponderada, deban ser considerados como suelo urbano no consolidado.

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Con carácter general, tratándose de dichos condicionantes, se estará a lo establecido para los mismos en este Plan General (documentos "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

Serán objeto de la debida atención, entre otras, las condiciones asociadas a su integración en las correspondientes áreas acústicas diferenciadas en este Plan General.

Complementariamente, también serán de aplicación los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de carreteras (normativa foral), red ferroviaria (Plan

⁽¹⁾ Los citados nuevos desarrollos urbanísticos se corresponden con los previstos en el marco del Plan General de 1995 en las áreas de reparto AR"SU.1" (TA"AL.01.1" y TA"AL.01.3") y AR"SU.4" (TA"AL.01.4").

A.U. "AL.01" (Cont.)

Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria de la CAPV y normativa sectorial correspondiente) e infraestructuras portuarias (normativa sectorial correspondiente).

VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES.

No se identifica en el ámbito ninguna edificación y/o elemento singular incluidos en el Catálogo.

En lo referente al patrimonio construido, la previsión anterior tiene su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Construido de la ciudad actualmente en tramitación (aprobación inicial: 3 de julio de 2009). A ese respecto deberá estarse a lo que resulte de la aprobación definitiva de ese Plan Especial.

En lo referente a otro tipo de bienes (naturales...) deberá estarse a lo que resulte del planeamiento especial a promover en la materia.

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Régimen de urbanización.

A.- Subámbito "AL.01.1 San Luis".

- * El régimen de urbanización del subámbito "AL.01.1" en la parte objeto del planeamiento especial promovido y consolidado (mencionado en el anterior epígrafe II) es el regulado en el Proyecto de Urbanización tramitado al efecto (aprobación definitiva: 7 de enero de 2005) con los ajustes o modificaciones que resulten de la modificación puntual de dicho Plan Especial (mencionada en el anterior epígrafe II, y ahora consoidada) y, consecuentemente, del proyecto modificado de urbanización a formular, en su caso.

En relación con los sistemas generales de comunicaciones (viario y ferroviario) y las actuaciones vinculadas a los mismos (sistemas locales de comunicación viaria afectados y urbanización vinculada a la nueva ordenación), su régimen de urbanización quedará establecido en los proyectos sectoriales de trazado y ejecución que se formulen y tramiten para los mismos.

- * Por otra parte, en lo referente a la zona global "E.30/AL.01 Sistema General Portuario", se estará a lo que se determine en el Plan Especial correspondiente.

B.- Resto del ámbito urbanístico.

No se establecen previsiones específicas en la materia.

A.U. "AL.01" (Cont.)

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

A.- Condiciones específicas de formulación y programación de Programas de Actuación Urbanizadora.

No se precisan.

B.- Condiciones de actuación (unidades de ejecución, sistema de actuación).

* Subámbito "AL.01.1 San Luis".

El subámbito cuenta con los documentos de ejecución necesarios para su desarrollo, que se consolidan.

En el contexto del espacio portuario de Pasaia, para la zona "E.30/AL.01 Sistema General Portuario" se remite al régimen establecido en el referido Plan Especial correspondiente.

* Resto del ámbito urbanístico.

Los terrenos del resto del Ámbito Urbanístico que reúnan los requisitos para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada se entenderán sujetos a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

C.- Coeficientes de ponderación de usos.

* Subámbito "AL.01.1 San Luis".

Se estará a las determinaciones establecidas en los documentos de ejecución urbanística aprobados en el subámbito.

D.- Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.

* Subámbito "AL.01.1 San Luis".

La obtención del suelo y la ejecución y abono de los sistemas generales incluidos en la parte de este subámbito objeto del planeamiento especial convalidado (mencionado en el anterior epígrafe II) se efectuará en los términos establecidos en dicho plan y los documentos de gestión tramitados al efecto.

Por otra parte, la obtención del suelo y la ejecución y abono de los sistemas generales y urbanización vinculada incluidos en el subámbito y no afectados por dicho planeamiento especial corresponderá a la Administración competente en la materia.

A.U. "AL.01" (Cont.)

- * Resto del ámbito urbanístico.

No se establecen condiciones de carácter específico.

3.- Edificaciones disconformes con el planeamiento.

En el subámbito "AL.01.1 San Luis" se estará a ese respecto a lo establecido en los documentos de planeamiento pormenorizado consolidados por este Plan General, así como a lo reflejado en el plano "4. Condiciones de ejecución urbanística" de estas Normas Urbanísticas.

En la zona global "E.30/AL.01 Sistema General Portuario" se estará a lo que se determine en el contexto de la formulación y tramitación del correspondiente Plan Especial del puerto de Pasaia.

Por su parte, para el resto del ámbito urbanístico no se identifican con carácter específico edificaciones disconformes con el planeamiento.

VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental expuestas en el documento "2.1 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan, así como las que determinen el planeamiento pormenorizado y las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

IX.- GRÁFICOS.

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

A.U. "AL.02 LARRATXO" (Altza)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

El ámbito urbanístico "AL.02 Larratxo" está ubicado al Oeste del barrio de Altza. Se identifica, básicamente, con los entornos tradicionalmente denominados como Txingurri y Larratxo. Tiene una superficie de 183.715 m².

Se corresponde básicamente con las áreas "AL.02 Txingurri" y "AL.03 Larratxo" delimitadas en el marco del Plan General de 1995. El límite Sur del ámbito se adecua a la delimitación efectuada para el ámbito "AL.20 Auditz-Akular" en el contexto de la "Modificación del Plan General de Ordenación Urbana en los A.I.U. AL-24 Auditz-Akular, AL-19 Landarro y MZ-09 Variante de Donostia-San Sebastián" (aprobación definitiva: 24 de julio de 2008) y el "Plan Parcial del A.I.U. AL-24 Auditz-Akular" (aprobación definitiva: 30 de octubre de 2009).

Su delimitación queda grafiada en el plano "1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo" de estas Normas Particulares.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN.

- * Regeneración y recualificación urbana del conjunto del ámbito, mediante la consolidación de las condiciones de ordenación estructural y pormenorizada preexistentes y previsión de nuevas actuaciones proyectadas, adecuadas a la realidad ejecutada.
- * Ordenación de un nuevo desarrollo residencial en tipología de edificación abierta de cierta densidad, así como un desarrollo de suelo con destino a actividades económicas en sustitución de algunas implantaciones preexistentes, en el entorno de Txingurri.

Ese nuevo desarrollo es el planteado en el subámbito urbanístico AL.02.1 Txingurri" delimitado en este Plan General. Su superficie es de 34.304 m².

Además, sin perjuicio de su precisa y definitiva delimitación en el Plan Especial a promover en ese subámbito, se sugiere, con carácter orientativo, su consideración como Ámbito de Actuación Integrada ("AAI II.1").

- * Optimización de las condiciones de comunicación y articulación viaria del ámbito con su entorno inmediato mediante:
 - La adecuación del correspondiente viario de conexión a la nueva glorieta a ejecutar en el sistema viario de acceso desde la carretera-variante de Donostia-San Sebastián (enlace de Garbera) a la carretera N-1 y el vial, recientemente ejecutado, de enlace de la referida variante con el Paseo de La Herrera.
 - La conexión viaria con Auditz-Akular y más específicamente con el vial estructurante de comunicación del enlace de las Mercedes con Txingurri Pasealekua.

Optimización, asimismo, de las condiciones de comunicación y articulación del sistema viario local interno.

A.U. "AL.02" (Cont.)

- * Regulación de las condiciones de edificación, uso e intensidad del uso en el ámbito.
- * Regulación del régimen jurídico del conjunto de las nuevas viviendas ordenadas, con la previsión de viviendas en régimen de protección oficial y en régimen de vivienda tasada.

En concreto, en el subámbito delimitado se propone el desarrollo de un total estimado de 129 viviendas, de las cuales unas 24 viv. se destinan al régimen de las viviendas de protección oficial de régimen general VPO, y otras 24 al régimen de vivienda tasada.

- * Mejora de la urbanización de los ámbitos consolidados.
- * Adecuación y mejora de la accesibilidad y comunicación peatonales y no motorizadas del ámbito, mediante la conformación de recorridos específicos y previsión de sistemas de elevación mecánica entre diversos entornos, en su caso.
- * Recuperación y puesta en valor de la regata Txingurri en el entorno de esa misma denominación, en el contexto de la regeneración y recualificación urbana prevista para el mismo.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

1.- Calificación global.

1.1.- Zona "A.30/AL.02 Residencial de edificación abierta". (Superficie: 149.803 m²)

1.1.1.- Subámbito "AL.02.1 Txingurri". (Superficie: 13.774 m²)

A.- Condiciones generales de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

* Sobre rasante: 13.800 m²(t)

* Bajo rasante:

La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante en el conjunto de la zona global del subámbito es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en el mismo, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

A.U. "AL.02" (Cont.)

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- * Sobre rasante:
Dichos parámetros serán los que establezca el Plan Especial a promover en el subámbito a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo.
- * Bajo rasante:
Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante.

B.- Condiciones generales de uso.

a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "A.30 Residencial de edificación abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

- * Edificabilidad residencial preexistente: 846 m²(t)
- * Nueva edificabilidad residencial (incremento):
 - Vinculada al régimen de VPO (20%): 2.191 m²(t)
 - Vinculada al régimen de vivienda tasada (20%): 2.191 m²(t)
 - De promoción libre (60%): 6.572 m²(t)
 - Total incremento(100%): 10.954 m²(t)
- * Edificabilidad residencial total resultante: 11.800 m²(t)

c) Edificabilidad sobre rasante destinada a otros usos autorizados (terciarios...): 2.000 m²(t)

1.1.2.- Resto de la zona global "A.30/AL.02". (Superficie: 136.352 m²)

A.- Condiciones generales de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

- * Sobre rasante:
La edificabilidad urbanística autorizada sobre rasante es la asociada a la forma actual del conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas.
- * Bajo rasante:
La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante en el conjunto del resto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

A.U. "AL.02" (Cont.)

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- * Sobre rasante:
Se consolidan el perfil y altura de las edificaciones existentes.
- * Bajo rasante:
Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

B.- Condiciones generales de uso.

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "A.30 Residencial de edificación abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

1.2.- Zona "B.20/AL.02 Uso terciario". (Superficie: 28.185 m²)

1.2.1.- Subámbito "AL.02.1 Txingurri". (Superficie: 20.529 m²)

A.- Condiciones generales de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

- * Sobre rasante: 12.400 m²(t)
- * Bajo rasante:
La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante en el conjunto de la zona global del subámbito es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en el mismo, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- * Sobre rasante:
Dichos parámetros serán los que establezca el Plan Especial a promover en el ámbito a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo.

A.U. "AL.02" (Cont.)

- * Bajo rasante:
Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante.

B.- Condiciones generales de uso.

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "B.20 Uso Terciario" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

1.2.2.- Resto de la zona global "B.20/AL.02". (Superficie: 7.656 m²).

A.- Condiciones generales de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

- * Sobre rasante:
La edificabilidad urbanística autorizada sobre rasante es la asociada a la forma actual del conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas.
- * Bajo rasante:
La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante en el conjunto del resto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- * Sobre rasante:
Se consolidan el perfil y altura de las edificaciones existentes.
- * Bajo rasante:
Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

B.- Condiciones generales de uso.

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "B.20 Uso Terciario" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

A.U. "AL.02" (Cont.)

1.3.- Zona "E.10/AL.02 Sistema general viario". (Superficie: 5.727 m²)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

A.- Subámbito "AL.02.1 Txingurri".

Se procederá a la elaboración y tramitación de un Plan Especial de Ordenación Urbana de promoción municipal referido a la totalidad del subámbito a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo.

B.- Resto del ámbito urbanístico.

La ordenación pormenorizada del mismo es la establecida en este Plan General.

4.- Régimen general de programación y ejecución.

A.- Régimen de ejecución y programación general.

* De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.

* Subámbito "AL.02.1 Txingurri".

Sin perjuicio de la hipotética vinculación al mismo de otros terrenos y actuaciones, el conjunto del subámbito "AL.02.1 Txingurri" será objeto de tratamiento unitario a los efectos de su programación y ejecución, incluida, entre otros extremos, la delimitación del correspondiente ámbito de actuación integrada mediante la integración y/o adscripción de terrenos al mismo.

B.- Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

El Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el subámbito "AL.02.1 Txingurri" será elaborado y aprobado en un plazo de cuatro años a contar desde la aprobación definitiva del Plan General.

C.- Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

No se establecen previsiones reguladoras de dicho régimen.

A.U. "AL.02" (Cont.)

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

- * Subámbito "AL.02.1 Txingurri".

Dichas condiciones serán definidas en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

- * Resto del ámbito urbanístico.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" de estas Normas Particulares.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- * Subámbito "AL.02.1 Txingurri".

Será definida en el contexto del Plan Especial de Ordenación Urbana.

- * Resto del ámbito urbanístico.

- Sobre rasante:

Se consolida, con carácter general, la edificabilidad física de las parcelas ordenadas resultante de la realidad ejecutada, asociada a la forma (ocupación en planta, altura y número de plantas) de las edificaciones actualmente existentes en ellas.

- Bajo rasante:

La edificabilidad física autorizada bajo rasante en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

- * Subámbito "AL.02.1 Txingurri".

Serán definidas en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

A.U. "AL.02" (Cont.)

- * Resto del ámbito urbanístico.
- Sobre rasante:
Se consolidan, con carácter general, las condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas, altura y número de plantas de la edificación resultantes de la realidad ejecutada.
- Bajo rasante:
El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

D.- Condiciones particulares de edificación y parcelación.

- * Subámbito "AL.02.1 Txingurri".

Serán definidas en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.
- * Resto del ámbito urbanístico.

Se consolidan, con carácter general, las condiciones particulares de edificación y parcelación resultantes de la realidad ejecutada.

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general, en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General para las distintas subzonas pormenorizadas ordenadas.

E.- Condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

- * Subámbito "AL.02.1 Txingurri".

Serán definidas en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.
- * Resto del ámbito urbanístico.

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general, en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General para las distintas subzonas pormenorizadas ordenadas.

En ese contexto, se consolidan, con carácter general, las condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas resultantes de la realidad ejecutada.

A.U. "AL.02" (Cont.)

Se consolidan en las parcelas "b.20 Terciario" ordenadas en este Plan los usos de carácter más específicamente industrial existentes en las mismas (algunos de esos usos son propios de las parcelas "b.10 Uso Industrial" según el régimen de calificación pormenorizada establecido para las mismas en este Plan General), siempre que los mismos hubiesen sido implantados previa obtención de las correspondientes autorizaciones administrativas, incluidas licencias municipales.

F.- Condiciones particulares de dominio.

- * Subámbito "AL.02.1 Txingurri".

Serán definidas en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

- * Resto del ámbito urbanístico.

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general, en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General para las distintas subzonas pormenorizadas ordenadas.

En ese contexto, se consolidan, con carácter general, las condiciones particulares de dominio resultantes de la realidad ejecutada.

2.- **Categorización del suelo urbano.**

A.- Subámbito "AL.02.1 Txingurri".

Será definida en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

B.- Resto del ámbito urbanístico.

Los terrenos del resto del ámbito urbanístico tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo los que, por incremento de la edificabilidad ponderada, deban ser considerados como suelo urbano no consolidado.

V.- **CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Con carácter general, tratándose de dichos condicionantes, se estará a lo establecido para los mismos en este Plan General (documentos "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales"). En concreto, los condicionantes con incidencia en este ámbito son, entre otros, los siguientes:

- * C.1.D Áreas de vegetación de interés.
- * C.4 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos.
- * C.10 Áreas acústicas.
- * C.12 Suelos potencialmente contaminados.

A.U. "AL.02" (Cont.)

En todos y cada uno de esos casos serán de aplicación los criterios reguladores de dichos condicionantes.

Complementariamente, también serán de aplicación los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de carreteras (Normativa Foral).

VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES.

No se identifica en el ámbito ninguna edificación y/o elemento singular incluidos en el Catálogo.

En lo referente al patrimonio construido, la previsión anterior tiene su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Construido de la ciudad actualmente en tramitación (aprobación inicial: 3 de julio de 2009). A ese respecto deberá estarse a lo que resulte de la aprobación definitiva de ese Plan Especial.

En lo referente a otro tipo de bienes (naturales...) deberá estarse a lo que resulte del planeamiento especial a promover en la materia.

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Régimen de urbanización.

A.- Subámbito "AL.02.1 Txingurri".

El régimen de urbanización del subámbito urbanístico será el determinado en el correspondiente Plan Especial de Ordenación Urbana, así como en los proyectos que deban promoverse en su desarrollo, incluido el Programa de Actuación Urbanizadora del Ámbito de Actuación Integrada correspondiente.

B.- Resto del ámbito urbanístico.

No se establecen previsiones específicas en la materia.

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

A.- Condiciones específicas de formulación y programación de Programas de Actuación Urbanizadora.

*** Subámbito "AL.02.1 Txingurri".**

Se estará a lo que se determine a ese respecto en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el subámbito.

A.U. "AL.02" (Cont.)

B.- Condiciones de actuación (unidades de ejecución, sistema de actuación...).

- * Subámbito "AL.02.1 Txingurri".

En lo referente a la delimitación de la o las unidades de ejecución y la determinación del consiguiente sistema de actuación, se estará a lo que se determine en el contexto del Programa de Actuación Urbanizadora a promover en el Ámbito de Actuación Integrada correspondiente, así como, en su caso, en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover para el mismo.

- * Resto del ámbito urbanístico.

Los terrenos del resto del Ámbito Urbanístico que reúnan los requisitos para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada se entenderán sujetos a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

C.- Coeficientes de ponderación de usos.

- * Subámbito "AL.02.1 Txingurri".

En lo referente al subámbito "AL.02.1 Txingurri" se estará a lo establecido tanto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General, como en el Plan Especial de Ordenación Urbana y el Programa de Actuación Urbanizadora a promover para el correspondiente Ámbito de Actuación Integrada.

- * Resto del ámbito urbanístico.

En el resto del Ámbito Urbanístico se estará a lo establecido a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

D.- Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.

- * Subámbito "AL.02.1 Txingurri".

Se estará a lo que se determine a ese respecto tanto en el Plan Especial de Ordenación Urbana como en el Programa de Actuación Urbanizadora a promover para el Ámbito de Actuación Integrada correspondiente.

- * Resto del ámbito urbanístico.

No se establecen condiciones específicas.

3.- Edificaciones disconformes con el planeamiento.

En lo referente al subámbito "AL.02.1 Txingurri", su identificación se remite a la correspondiente regulación establecida en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el mismo.

Por su parte, en el resto del ámbito urbanístico no se identifican con carácter específico.

A.U. "AL.02" (Cont.)

VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan, así como las que determinen el planeamiento pormenorizado y las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

En ese contexto, deberán ser objeto de particular atención las medidas referidas a las siguientes cuestiones: cauces fluviales; paisaje; movilidad-accesibilidad; riesgos geotécnicos; ruido ambiental y sosiego; residuos y balances de tierras; riesgos tecnológicos; desalojos; etc.

IX.- GRÁFICOS.

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

A.U. "AL.03 ALTZA GAINA" (Altza)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

El ámbito urbanístico "AL.03 Altza-Gaina" está ubicado en el territorio situado en el núcleo alto del barrio de Altza. Tiene una superficie de 184.836 m².

A efectos de infraestructuras de comunicación, se articula mediante el sistema viario interno constituido por el vial de Lauaizeta, Altza Pasealekua y Larratxo Pasealekua.

Se corresponde básicamente con el área "AL.04 Altza-Gaina" delimitada en el marco del Plan General de 1995. El límite Sureste del ámbito, a su vez, se adecua a la delimitación efectuada para el ámbito "AL.20 Auditz-Akular" en el contexto de la "Modificación del Plan General de Ordenación Urbana en los A.I.U. AL.24 Auditz-Akular, AL.19 Landarro y MZ.09 Variante de Donostia-San Sebastián" (aprobación definitiva: 24 de julio de 2008) y el "Plan Parcial del AIU AL.24 Auditz-Akular" (aprobación definitiva: 30 de octubre de 2009).

Su delimitación queda grafiada en el plano "1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo" de estas Normas Particulares.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN.

- * Consolidación del desarrollo edificatorio existente con sus actuales características, autorizándose y regulándose las condiciones de sustitución de las edificaciones residenciales situadas en el entorno de la Parroquia. Dichas condiciones son las reguladas en el "Estudio de Detalle del A.I.U. AL.04 Altza Gaina" (aprobación definitiva: 29 de noviembre de 2002), que se convalida.
- * Consolidación del sistema de espacios libres y de equipamiento comunitario existentes.
- * Optimización de las condiciones de comunicación y articulación viaria del ámbito con el conjunto del barrio de Altza y su entorno en general y con Auditz-Akular específicamente, mediante la conexión del actual sistema viario de este ámbito con, por un lado, el nuevo eje viario estructurante proyectado como conexión de Las Mercedes-Landarro-Auditz-Akular-Txingurri, y, por otro, con el sistema viario interno del ámbito Auditz-Akular.
- * Adecuación y mejora de la accesibilidad y comunicación peatonales y no motorizadas del ámbito.
- * Mejora del sistema de accesibilidad y comunicación ferroviaria, en la medida en que sus posibilidades técnicas lo permitan, mediante la previsión de nuevos accesos a la estación de pasajeros de la red ferroviaria de Euskotren prevista en el entorno de Roteta-Azpikoa, situado en el colindante ámbito de Harria. En todo caso, se estará a ese respecto lo que resulte de los estudios y proyectos promovidos por la Administración competente en la materia, actualmente en elaboración.
- * Siempre que resulte procedente el reajuste de la zonificación pormenorizada planteada por este Plan General en el entorno urbano consolidado para su adecuación a la realidad de las

A.U. "AL.03" (Cont.)

propuestas resultantes de los procesos de regularización registral de la titularidad de las fincas, se propone la formulación, con ese fin, del o de los correspondientes Planes Especiales.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

1.- Calificación global.

1.1.- Zona "A.30/AL.03 Residencial de edificación abierta". (Superficie: 165.034 m²)

A.- Condiciones generales de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

* Sobre rasante:

La edificabilidad urbanística autorizada sobre rasante es la asociada a la forma actual del conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas, complementada con la ordenada en el "Estudio de Detalle del A.I.U. AL.04 Altza Gaina" (mencionado en el anterior epígrafe II) que este Plan General convalida.

* Bajo rasante:

La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* Sobre rasante:

Se consolidan el perfil y altura de las edificaciones existentes, así como los previstos en el "Estudio de Detalle del A.I.U. AL.04 Altza Gaina" (mencionado en el anterior epígrafe II) que este Plan General convalida.

* Bajo rasante:

Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

A.U. "AL.03" (Cont.)

B.- Condiciones generales de uso.

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "A.30 Residencial de edificación abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

1.2.- Zona "E.10/AL.03 Sistema general viario". (Superficie: 10.358 m²)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

1.3.- Zona "G.00/AL.03 Equipamiento comunitario (SG)". (Superficie: 9.444 m²)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada del mismo es la establecida en este Plan General.

4.- Régimen general de programación y ejecución.

A.- Régimen de ejecución y programación general.

De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.

B.- Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

No se precisan.

C.- Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

No se precisa.

A.U. "AL.03" (Cont.)

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" de estas Normas Particulares.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

* Sobre rasante:

Se consolida, con carácter general, la edificabilidad física de las parcelas ordenadas resultante de la realidad ejecutada, asociada a la forma (ocupación en planta, altura y número de plantas) de las edificaciones actualmente existentes en ellas, complementada con la ordenada en el "Estudio de Detalle del A.I.U. AL.04 Altza Gaina" (mencionado en el anterior epígrafe II) que este Plan General convalida.

* Bajo rasante:

La edificabilidad física autorizada bajo rasante en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

* Sobre rasante:

Se consolidan, con carácter general, las condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas, altura y número de plantas de la edificación resultantes de la realidad ejecutada, complementadas con las previstas en el "Estudio de Detalle del A.I.U. AL.04 Altza Gaina" (mencionado en el anterior epígrafe II) que este Plan General convalida.

* Bajo rasante:

El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

D.- Condiciones particulares de edificación y parcelación.

Se consolidan, con carácter general, las condiciones particulares de edificación y parcelación resultantes de la realidad ejecutada, complementadas con las previstas en

A.U. "AL.03" (Cont.)

el "Estudio de Detalle del A.I.U. AL.04 Altza Gaina" (mencionado en el anterior epígrafe II), que este Plan General convalida.

E.- Condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general, en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General para las distintas subzonas pormenorizadas ordenadas.

F.- Condiciones particulares de dominio.

Se consolidan, con carácter general, las condiciones particulares de dominio resultantes de la realidad ejecutada, complementadas con las previstas en el "Estudio de Detalle del A.I.U. AL.04 Altza Gaina" (mencionado en el anterior epígrafe II), que este Plan General convalida.

2.- Categorización del suelo urbano.

Los terrenos del ámbito urbanístico tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo los que, por incremento de la edificabilidad ponderada, deban ser considerados como suelo urbano no consolidado.

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Con carácter general, tratándose de dichos condicionantes, se estará a lo establecido para los mismos en este Plan General (documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental").

VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES.

Quedan incorporados al Catálogo de este Plan General, con el grado que en cada caso se señala:

- * Edificios y elementos contruidos de interés histórico y arquitectónico.
 - Grado IV:
 - . Plaza S. Marcial 1 – Iglesia San Marcial de Altza.
 - . Plaza S. Marcial 4.
- * Elementos y zonas de interés arqueológico.
 - Iglesia Parroquial de San Marcial Obispo.

En lo referente al patrimonio construido, la previsión anterior tiene su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Construido de la ciudad actualmente en tramitación (aprobación inicial: 3 de julio de 2009). A ese respecto deberá estarse a lo que resulte de la aprobación definitiva de ese Plan Especial.

A.U. "AL.03" (Cont.)

En lo referente a otro tipo de bienes (naturales...) deberá estarse a lo que resulte del planeamiento especial a promover en la materia.

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Régimen de urbanización.

El régimen de urbanización del ámbito se concreta en:

- * La ejecución de las obras complementarias de urbanización previstas en el "Estudio de Detalle del A.I.U. AL.04 Altza Gaina" convalidado (mencionado en el anterior epígrafe II).
- * La ejecución de las correspondientes obras de mejora y optimización del sistema de comunicación y articulación viaria del ámbito con el conjunto del barrio de Altza y su entorno en general y con Auditz-Akular específicamente, particularizadas en la conexión del actual sistema viario con, por un lado, el nuevo eje viario de conexión Las Mercedes-Landarro-Audit Akular-Txingurri, y, por otro, el sistema viario interno de Audit-Akular.

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

A.- Condiciones específicas de formulación y programación de Programas de Actuación Urbanizadora.

No se establecen expresamente.

B.- Condiciones de actuación (unidades de ejecución, sistema de actuación...).

Los terrenos del ámbito urbanístico que reúnan los requisitos para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada se entenderán sujetos a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

C.- Coeficientes de ponderación de usos.

A los efectos correspondientes se estará a lo establecido a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

D.- Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.

No se establecen expresamente, con excepción de las obras de urbanización complementaria del entorno de la Parroquia, precedentemente descritas.

3.- Edificaciones disconformes con el planeamiento.

No se identifican con carácter específico.

A.U. "AL.03" (Cont.)

VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan, así como las que determinen las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

IX.- GRÁFICOS.

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

A.U. "AL.04 LARDI ALDE" (Altza)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

El ámbito urbanístico "AL.04 Lardi Alde" está ubicado en la parte alta del barrio de Altza. Tiene una superficie de 40.972 m².

Dicho ámbito, a efectos de infraestructuras de comunicación, se articula mediante el sistema viario interno constituido por los viales de Herrera Pasealekua, Bertsolari Txirrita Pasealekua y Larratxo Pasealekua, entre otros.

Se corresponde básicamente con el área "AL.05 Lardi-Alde" y el extremo Este del área "AL.06 Jolastokieta", delimitadas en el marco del Plan General de 1995. Se procede, no obstante, a un reajuste de esa delimitación en su confluencia con el ámbito "AL.08 Harria". Se excluye, así, suelo del ámbito descrito, que se incorpora al colindante ámbito "AL.08 Harria" en el entorno denominado "Roteta Azpikoa".

Su delimitación queda grafiada en el plano "1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo" de estas Normas Particulares.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN.

* Consolidación de los criterios y objetivos, así como las propuestas, establecidas en el expediente de Modificación del Plan General de 1995 referida al A.I.U. "AL.05 Lardi Alde" (aprobación definitiva: 9 de diciembre de 2003). Algunos de esos objetivos son los siguientes:

- Transformación integral del ámbito, eliminando los "usos industriales preexistentes", sustituyéndolos por los de vivienda, que se complementan con los de terciario y equipamiento.

En este contexto definido se desarrolla un núcleo residencial que alberga un total de 354 viviendas, de las cuales 71 se vinculan al régimen de la vivienda de protección oficial de régimen general y 35 al régimen de la vivienda tasada.

- Formalización de una nueva pieza urbana que, conteniendo los usos referidos, estructure los desarrollos existentes por medio de los nuevos espacios libres y elementos viarios proyectados, convirtiendo la misma en un espacio de centralidad urbana en el núcleo alto del barrio de Altza.
- Ejecución de una gran plaza rodeada en su mayor parte por las edificaciones de vivienda propuestas, así como una zona destinada a equipamiento deportivo, que complementan los espacios libres existentes en su entorno. La intervención en el sistema viario contempla la remodelación de la calle Bertsolari Txirrita y su conexión con el ambulatorio y Altza Gaina, así como la conformación de un importante aparcamiento de superficie de servicio directo al equipamiento sanitario.

En este momento, dichas previsiones urbanísticas se encuentran, con carácter general, materializadas.

A.U. "AL.04" (Cont.)

La parte del ámbito afectada por esos objetivos y propuestas, y, en definitiva y sin perjuicio del limitado reajuste mencionado en el anterior epígrafe I, por el referido expediente urbanístico, se corresponde con el subámbito "AL.04.1 Lardi Alde Hegoa" delimitado en este Plan General.

- * Consolidación de los criterios y objetivos, así como de las propuestas, establecidas en la Modificación del Plan General de 1995 referente a las A.I.U. "AL.06 Jolastokieta", "A.I.U. "AL.07 Pikabea" y parte de suelo no urbanizable (D.100) en el barrio de Altza (aprobación definitiva: 30 de mayo de 2008). Algunos de sus objetivos son los siguientes:
- Transformación integral de la parcela industrial de Pescafría, actualmente carente de actividad, formalizando una pieza que confiera contenido urbano al "vacío" de la actual cantera e integre la nueva propuesta en el conjunto resultante con la ordenación urbana ejecutada en el subámbito "AL.04.1 Lardi Alde Hegoa", de modo que se prolongue la plaza proyectada en este último también al otro lado de la calle Bertsolari Txirrita.
 - Conformación de un espacio libre, junto con el constituido en el subámbito "AL.04.1 Lardi Alde Hegoa", de entidad urbana suficiente para convertirse en un espacio de centralidad urbana en la parte alta del barrio de Altza, con una orografía urbana adecuada al carácter lúdico y de esparcimiento público al que se destina.
 - Ocupación de la cantera hasta la rasante de intervención urbana del subámbito "AL.04.1 Lardi Alde Hegoa", al objeto de completar la plaza prevista en ésta, con un programa de garajes, usos terciarios y equipamiento diverso, que incluya un polideportivo/piscina bajo rasante.
 - Desarrollo, junto a la nueva plaza conformada, de un programa residencial de 169 viviendas, de las que el 40% se vinculan al régimen de protección pública (20% viviendas de protección oficial de régimen general, y 20% vivienda tasadas municipales de régimen especial).

La parte del ámbito afectada por esos objetivos y propuestas, y, en definitiva, por el referido expediente urbanístico, se corresponde con el subámbito "AL.04.2 Jolastokieta Alto" delimitado en este Plan General.

También se consolidan las previsiones establecidas en el convenio urbanístico, promovido en el contexto del anterior expediente urbanístico y suscrito por el Ayuntamiento y la propiedad del suelo con fecha 24 de abril de 2008.

A.U. "AL.04" (Cont.)

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

1.- Calificación global.

1.1.- Zona "A.30/AL.04 Residencial de edificación abierta". (Superficie: 40.972 m²)

1.1.1.- Subámbito "AL.04.1 Lardi Alde Hegoa". (Superficie: 31.497 m²)

A.- Condiciones generales de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

* Sobre rasante:

La edificabilidad urbanística sobre rasante es la asociada a la forma actual de conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas.

Se consolida a ese respecto la edificabilidad urbanística prevista en el marco del planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste convalida (mencionado en el anterior epígrafe II).

* Bajo rasante:

La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante en el conjunto del subámbito es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en el mismo, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* Sobre rasante:

Se consolidan, con carácter general, las condiciones de perfil y altura de edificación resultantes de la realidad ejecutada y/o regulada en el marco del planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General (mencionado en el anterior epígrafe II) y que éste convalida.

* Bajo rasante:

Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

A.U. "AL.04" (Cont.)

B.- Condiciones generales de uso.

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "A.30 Residencial de edificación abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

Se consolidan las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General y consolidado por éste, en materia de régimen jurídico de la edificabilidad residencial y de las viviendas proyectadas.

1.1.2.- Subámbito "AL.04.2 Jolastokieta Alto". (Superficie: 9.475 m²)

A.- Condiciones generales de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

- * Sobre y bajo rasante destinada a usos residenciales y de actividades económicas:.. 18.140 m²(t)
- * Bajo rasante (destinada tanto a usos principales de carácter dotacional –instalaciones deportivas...- como auxiliares): 26.038 m²(t)

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación⁽¹⁾:

- * Perfil de edificación:
 - Sobre rasante: IX(a), medidas a partir de la plaza ordenada al nivel del Pº Bertsolari Txirrita
 - Bajo rasante: VII, medidas por debajo de la plaza ordenada al nivel del Pº Bertsolari Txirrita
- * Altura de edificación: 32,00 m, medidos a partir de la rasante de la plaza ordenada al nivel del Pº Bertsolari Txirrita.

B.- Condiciones generales de uso.

- a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "A.30 Residencial de edificación abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

⁽¹⁾ Se consolidan los parámetros establecidos en el planeamiento general precedente (Modificación del Plan General de 1995) que el presente Plan General convalida.

A.U. "AL.04" (Cont.)

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

* Edificabilidad residencial resultante:

- Vinculada al régimen de VPO (20%):	3.168 m ² (t)
- Vinculada al régimen de vivienda tasada (20%):	3.168 m ² (t)
- De promoción libre (60%):.....	9.504 m ² (t)
- Total resultante (100%):	15.840 m ² (t)

c) Edificabilidad sobre rasante destinada

a otros usos autorizados (terciarios...):..... 2.300 m²(t)

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada de los dos subámbitos delimitados es la establecida en este Plan General, que convalida la fijada para los mismos en los expedientes de planeamiento urbanístico vigentes con anterioridad (mencionados en el anterior epígrafe II), y que ahora se consolidan.

4.- Régimen general de programación y ejecución.

A.- Régimen de ejecución y programación general.

- * De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.
- * Subámbito "AL.04.2 Jolastokieta Alto".

El conjunto del subámbito será objeto de tratamiento unitario a los efectos de su programación y ejecución, incluida, entre otros extremos, la delimitación del correspondiente ámbito de actuación integrada mediante la integración y/o adscripción de terrenos al mismo, en los términos establecidos en el planeamiento vigente con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General, que éste convalida. Se delimita, así, el Ámbito de Actuación Integrada "AAI I.1". Se incluyen y/o adscriben a éste, además, los terrenos del ámbito de actuación expropiatoria "AAE.1/AL.06" (delimitado por este mismo Plan en el ámbito "AL.06 Pikabea"), así como el espacio libre local ordenado al Norte de Herrera Pasealekua, en el ámbito "AL.07 Oleta", en los términos y condiciones establecidos en el citado planeamiento urbanístico consolidado.

B.- Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

No se establecen.

A.U. "AL.04" (Cont.)

C.- Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

No se establece previsiones reguladoras de dicho régimen.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

* Subámbito "AL.04.1 Lardi Alde Hegoa".

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" de estas Normas Particulares.

En todo caso, en el supuesto de discrepancias o contradicciones, se entenderán vigentes las establecidas en el planeamiento urbanístico consolidado (mencionado en el anterior epígrafe II).

* Subámbito "AL.04.2 Jolastokieta Alto".

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" de estas Normas Particulares.

En todo caso, en el supuesto de discrepancias o contradicciones, se entenderán vigentes las establecidas en el planeamiento urbanístico precedente consolidado (mencionado en el anterior epígrafe II).

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

* Subámbito "AL.04.1 Lardi Alde Hegoa".

- Sobre rasante:

Se consolida la edificabilidad física sobre rasante de las parcelas ordenadas resultante de la realidad ejecutada en cada una de ellas, asociada a la forma (ocupación en planta, altura y número de plantas) de las edificaciones actualmente existentes en ellas. En todo caso, esa edificabilidad tiene su origen en el citado planeamiento urbanístico consolidado (mencionado en el anterior epígrafe II), por lo que en caso de discordancia, se estará a lo dispuesto en este último.

- Bajo rasante:

La edificabilidad física autorizada bajo rasante en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el

A.U. "AL.04" (Cont.)

documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

* Subámbito "AL.04.2 Jolastokieta Alto".

- Sobre rasante:

Se consolida la edificabilidad física sobre rasante de las parcelas ordenadas resultante del planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la formulación de este Plan General, y que ahora se convalida.

- Bajo rasante: 26.038 m²(t)

C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

* Subámbito "AL.04.1 Lardi Alde Hegoa".

- Sobre rasante:

Se consolidan, con carácter general, las condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas (altura y número de plantas de la edificación) resultantes de la realidad ejecutada en cada una de ellas. En todo caso, esas condiciones tienen su origen en el citado planeamiento urbanístico consolidado (mencionado en el anterior epígrafe II), por lo que, en caso de discordancia, se estará a lo dispuesto en este último.

- Bajo rasante:

El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

* Subámbito "AL.04.2 Jolastokieta Alto".

- Sobre rasante:

Se consolidan las condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas (altura y número de plantas de la edificación) resultantes del planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, y que ahora se convalida.

- Bajo rasante: VII, medidas por debajo de la plaza
ordenada al nivel del Pº Bertsolari Txirrita

A.U. "AL.04" (Cont.)

D.- Condiciones particulares de edificación y parcelación.

- * Subámbito "AL.04.1 Lardi Alde Hegoa".

Se consolidan, con carácter general, las condiciones particulares de edificación y parcelación resultantes de la realidad ejecutada. En todo caso, esas condiciones tienen su origen en el citado planeamiento urbanístico consolidado (mencionado en el anterior epígrafe II), por lo que, en caso de discordancia, se estará a lo dispuesto en este último.

- * Subámbito "AL.04.2 Jolastokieta Alto".

Se consolidan las condiciones particulares de edificación y parcelación resultantes del planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, y que ahora se convalida.

E.- Condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

- * Subámbito "AL.04.1 Lardi Alde Hegoa".

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general, en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General para las distintas subzonas pormenorizadas ordenadas.

- * Subámbito "AL.04.2 Jolastokieta Alto".

Se consolidan las condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas resultantes del planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, y que ahora se convalida.

F.- Condiciones particulares de dominio.

- * Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general, en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General para las distintas subzonas pormenorizadas ordenadas.

- * Subámbito "AL.04.1 Lardi Alde Hegoa".

En el citado contexto general, se consolidan las condiciones particulares de dominio resultantes de la realidad ejecutada. En todo caso, esas condiciones tienen su origen en el citado planeamiento urbanístico consolidado (mencionado en el anterior epígrafe II), por lo que, en caso de discordancia, se estará a lo dispuesto en este último.

A.U. "AL.04" (Cont.)

- * Subámbito "AL.04.2 Jolastokieta Alto".

Se consolidan las condiciones particulares de dominio resultantes del planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, y que ahora se convalida.

2.- Categorización del suelo urbano.

- * Subámbito "AL.04.1 Lardi Alde Hegoa".

Los terrenos del subámbito urbanístico tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo los que, por incremento de la edificabilidad ponderada, deban ser considerados como suelo urbano no consolidado.

- * Subámbito "AL.04.2 Jolastokieta Alto".

Los terrenos del subámbito urbanístico tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Con carácter general, tratándose de dichos condicionantes, se estará a lo establecido para los mismos en este Plan General (documentos "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES.

No se identifica en el ámbito ninguna edificación y/o elemento singular incluidos en el Catálogo.

En lo referente al patrimonio construido, la previsión anterior tiene su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Construido de la ciudad actualmente en tramitación (aprobación inicial: 3 de julio de 2009). A ese respecto deberá estarse a lo que resulte de la aprobación definitiva de ese Plan Especial.

En lo referente a otro tipo de bienes (naturales...) deberá estarse a lo que resulte del planeamiento especial a promover en la materia.

A.U. "AL.04" (Cont.)

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Régimen de urbanización.

A.- Subámbito "AL.04.1 Lardi Alde Hegoa".

No se establecen condiciones específicas reguladoras del citado régimen, consolidándose la urbanización ejecutada.

B.- Subámbito "AL.04.2 Jolastokieta Alto".

El régimen de urbanización será el establecido tanto en el planeamiento urbanístico como en el Programa de Actuación Urbanizadora vigentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General y en los restantes documentos de ejecución urbanística que deban promoverse en su desarrollo.

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

A.- Condiciones específicas de formulación y programación de Programas de Actuación Urbanizadora.

* Subámbito "AL.04.1 Lardi Alde Hegoa".

No se precisan.

* Subámbito "AL.04.2 Jolastokieta Alto".

Se consolidan las previsiones establecidas a ese respecto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General (mencionado en el anterior epígrafe II), que ahora se consolida.

Se consolida el Programa de Actuación Urbanizadora referido a ese ámbito de actuación integrada, aprobado definitivamente mediante resolución de 28 de noviembre de 2008.

B.- Condiciones de actuación (unidades de ejecución, sistema de actuación...).

* Subámbito "AL.04.1 Lardi Alde Hegoa".

Los terrenos del subámbito que reúnan los requisitos para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, se entenderán sujetos a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

* Subámbito "AL.04.2 Jolastokieta Alto".

Se consolidan las previsiones establecidas a ese respecto en el citado Programa de Actuación Urbanizadora convalidado.

A.U. "AL.04" (Cont.)

C.- Coeficientes de ponderación de usos.

- * Subámbito "AL.04.1 Lardi Alde Hegoa".

A los efectos correspondientes se estará a lo establecido a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

- * Subámbito "AL.04.2 Jolastokieta Alto".

Se consolidan las previsiones establecidas a ese respecto en el citado Programa de Actuación Urbanizadora convalidado.

D.- Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.

- * Subámbito "AL.04.1 Lardi Alde Hegoa".

No se establecen condiciones de carácter específico.

- * Subámbito "AL.04.2 Jolastokieta Alto".

Se consolidan las previsiones establecidas a este respecto en los expedientes urbanísticos consolidados (tanto los documentos de planeamiento urbanístico y el convenio mencionados en el anterior epígrafe II, como el citado Programa de Actuación Urbanizadora).

En ese contexto, la totalidad de las cargas de urbanización resultantes en el subámbito serán asociadas al desarrollo urbanístico proyectado en él, a los efectos de su ejecución y abono.

3.- **Edificaciones disconformes con el planeamiento.**

No se identifican con carácter específico.

VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan, así como las que determinen las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

IX.- GRÁFICOS.

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

A.U. "AL.05 JOLASTOKIETA" (Altza)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

El ámbito urbanístico "AL.05 Jolastokieta" está ubicado al Norte del barrio de Altza. Se corresponde, básicamente, con la cantera de Jolastokieta, con excepción de su frente Este que, en el contexto del presente Plan, se incorpora al ámbito "AL.04 Lardi Alde". Tiene una superficie de 22.186 m².

A los efectos de su comunicación, este ámbito se apoya los viales internos de Herrera Pasealekua, Jolastokieta Kalea y la red ferroviaria de ADIF con su apeadero. Se encuentra próximo, a su vez, a la carretera N-1 y la red ferroviaria de Euskotren con su correspondiente apeadero.

Se corresponde básicamente con el núcleo Oeste del área "AL.06 Jolastokieta" delimitada en el marco del Plan General de 1995.

Su delimitación queda grafiada en el plano "1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo" de estas Normas Particulares.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN.

Consolidación de los criterios y objetivos, así como sus propuestas, establecidas para el ámbito en la Modificación del Plan General de 1995 referente a las A.I.U. "AL.06 Jolastokieta", "A.I.U. "AL.07 Pikabea" y parte de suelo no urbanizable (D.100)" (aprobación definitiva: 30 de mayo de 2008). Algunos de esos objetivos son los siguientes:

- * Consolidación del desarrollo industrial existente, regulando las condiciones de ampliación de aquellas parcelas subedificadas.
- * Consolidación de la parcela residencial preexistente.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

1.- **Calificación global.**

1.1.- Zona "B.10/AL.05 Uso industrial". (Superficie: 22.186 m²)

A.- Condiciones generales de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

- * Sobre rasante⁽¹⁾: 19.838 m²(t)
Se consolida la edificabilidad y volumetría de las edificaciones existentes, tanto industriales como residenciales, autorizándose la ampliación de

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo.

A.U. "AL.05" (Cont.)

aquellas parcelas subedificadas de conformidad con el siguiente parámetro:

- Edificabilidad sobre parcela (referida a la superficie "neta" de las parcelas edificables, excluidos los viales de titularidad privada): 0,68 m²(t)/ m².

* Bajo rasante:

La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* Perfil de edificación:

- Sobre rasante: III
Se consolida la edificación preexistente que no cumpla ese parámetro.

- Bajo rasante:
Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

- * Altura de edificación: 13,00 m
Se consolida la edificación preexistente que no cumpla ese parámetro.

B.- Condiciones generales de uso.

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "B.10 Uso Industrial" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

A.U. "AL.05" (Cont.)

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada del ámbito es la establecida en este Plan General, que convalida la establecida en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a su formulación.

4.- Régimen general de programación y ejecución.

De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" de estas Normas Particulares.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

* Sobre rasante:

Se consolida, con carácter general, la edificabilidad física de las parcelas ordenadas resultantes de la realidad ejecutada, asociada a la forma (ocupación en planta, altura y número de plantas) de las edificaciones actualmente existentes en ellas, ajustada, en su caso, de conformidad con los criterios expuestos en el apartado "1.1.A.a" del anterior epígrafe III.

* Bajo rasante:

La edificabilidad física autorizada bajo rasante en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

* Sobre rasante:

- Se consolidan, con carácter general, las condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas (altura y número de plantas de la edificación) resultantes de la realidad ejecutada, ajustadas, en su caso, de conformidad con los criterios expuestos en el apartado "1.1.A" del anterior epígrafe III.

A.U. "AL.05" (Cont.)

- Ocupación máxima de la parcela por la edificación: 40%

- * Bajo rasante:

El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

D.- Condiciones particulares de edificación y parcelación.

Se consolidan, con carácter general, las condiciones particulares de edificación y parcelación resultantes de la realidad ejecutada, ajustadas, en su caso, de conformidad con los criterios expuestos en el apartado "1.1.A" del anterior epígrafe III.

E.- Condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general, en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General para las distintas subzonas pormenorizadas ordenadas.

Se consolida la parcela residencial de tipología "a.30 Residencial de edificación abierta" ordenada en el ámbito.

F.- Condiciones particulares de dominio.

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general, en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General para las distintas subzonas pormenorizadas ordenadas.

En ese contexto, se consolidan las condiciones particulares de dominio resultantes de la realidad ejecutada.

2.- **Categorización del suelo urbano.**

El conjunto de los terrenos del ámbito tiene la condición de suelo urbano consolidado, salvo los que, por incremento de la edificabilidad ponderada, deban ser considerados como suelo urbano no consolidado.

V.- **CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Con carácter general, tratándose de dichos condicionantes, se estará a lo establecido para los mismos en este Plan General (documentos "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

En ese contexto, serán de aplicación los criterios asociados, entre otros, al condicionante superpuesto "C.12 Suelos potencialmente contaminados".

A.U. "AL.05" (Cont.)

VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES.

No se identifica en el ámbito ninguna edificación y/o elemento singular incluidos en el Catálogo.

En lo referente al patrimonio construido, la previsión anterior tiene su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Construido de la ciudad actualmente en tramitación (aprobación inicial: 3 de julio de 2009). A ese respecto deberá estarse a lo que resulte de la aprobación definitiva de ese Plan Especial.

En lo referente a otro tipo de bienes (naturales...) deberá estarse a lo que resulte del planeamiento especial a promover en la materia.

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Régimen de urbanización.

No se establecen condiciones específicas en la materia.

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

A.- Condiciones específicas de formulación y programación de Programas de Actuación Urbanizadora.

No se precisan.

B.- Condiciones de actuación (unidades de ejecución, sistema de actuación...).

Los terrenos del ámbito urbanístico que reúnan los requisitos para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada se entenderán sujetos a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

C.- Coeficientes de ponderación de usos.

A los efectos correspondientes se estará a lo establecido a ese respecto en el documento "2.1. Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

D.- Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.

No se establecen condiciones específicas.

3.- Edificaciones disconformes con el planeamiento.

No se identifican con carácter específico.

A.U. "AL.05" (Cont.)

VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan, así como las que determinen las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

IX.- GRÁFICOS.

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

A.U. "AL.06 PIKABEA" (Altza)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

El ámbito urbanístico "AL.06 Pikabea" está ubicado al Norte del barrio de Altza. Tiene una superficie de 23.633 m².

A los efectos de su comunicación, se apoya en los viales internos de Herrera Pasealekua, Jolastokieta Kalea y la red ferroviaria de ADIF con su apeadero. Se encuentra próximo, a su vez, a la carretera N-1 y la red ferroviaria de Euskotren con su correspondiente apeadero.

Se corresponde con el área "AL.07 Pikabea" delimitada en el marco del Plan General de 1995.

Su delimitación queda grafiada en el plano "1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo" de estas Normas Particulares.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN.

- * Consolidación, con carácter general, del patrimonio edificado y urbanizado.
- * Ordenación de un desarrollo residencial de nueva planta en una parcela subedificada del ámbito, Villa Dolores, en consonancia con la tipología edificatoria existente en su entorno. Se regula, así, la consolidación y alternativamente el régimen de sustitución de la edificación ubicada en dicha parcela.

Ese desarrollo incide en el subámbito "AL.06.1 Villa Dolores" delimitado en este Plan General, en el que se propone el desarrollo de un total aproximado de 12 viviendas, todas ellas de promoción libre.

Ese desarrollo residencial se complementa con la propuesta de mejora de la dotación del espacio público colindante de carácter peatonal, en un entorno relativamente constreñido en la actualidad. Dicha mejora se concreta en la ampliación de la sección de la acera de Herrera Pasealekua en el frente Norte de la parcela.

- * Rectificación del vial de Herrera Pasealekua, con el fin de proceder a la conexión del mismo con el colindante subámbito "AL.04.2 Jolastokieta Alto", en el contexto de las previsiones establecidas en el expediente de Modificación del Plan General de 1995 referente a las A.I.U. "AL.06 Jolastokieta", "A.I.U. "AL.07 Pikabea" y parte de suelo no urbanizable (D.100) en el barrio de Altza" (aprobación definitiva: 30 de mayo de 2008), que este Plan General convalida.

Esa propuesta incide en el ámbito de actuación expropiatoria "AAE.1/AL.06" delimitado en este Plan General.

- * Siempre que resulte procedente el reajuste de la zonificación pormenorizada planteada por este Plan General en el entorno urbano consolidado para su adecuación a la realidad de las propuestas resultantes de los procesos de regularización registral de la titularidad de las fincas, se propone la formulación, con ese fin, del o de los correspondientes Planes Especiales.

A.U. "AL.06" (Cont.)

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

1.- Calificación global.

1.1.- Zona "A.30/AL.06 Residencial de edificación abierta". (Superficie: 18.485 m²)

1.1.1.- Subámbito "AL.06.1 Villa Dolores". (Superficie: 1.519 m²)

A.- Condiciones generales de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

- * Sobre rasante y bajo rasante destinada a usos principales⁽¹⁾: 1.605 m²(t)
- * Bajo rasante:
La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante en el conjunto del subámbito es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en el mismo, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- * Perfil de edificación:
 - Sobre rasante: III
 - Bajo rasante:
Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.
- * Altura de edificación: 12,80 m

B.- Condiciones generales de uso.

- a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "A.30 Residencial de edificación abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

⁽¹⁾ Incluye toda la edificabilidad urbanística correspondiente a los usos principales de vivienda y actividad económica, incluida la prevista en la planta semisótano, de acuerdo con los criterios generales del presente Plan General.

A.U. "AL.06" (Cont.)

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

- * Edificabilidad residencial preexistente: 384 m²(t)
- * Nueva edificabilidad residencial (incremento):
 - Vinculada al régimen de VPO (- %): -
 - Vinculada al régimen de vivienda tasada (- %): -
 - De promoción libre (100 %): 741 m²(t)
 - Total (incremento): 741 m²(t)
- * Edificabilidad residencial total resultante: 1.125 m²(t)

c) Edificabilidad sobre rasante destinada a otros usos autorizados (terciarios...): 480 m²(t)

1.1.2.- Resto de la zona global "A.30/AL.06". (Superficie: 16.966 m²)

A.- Condiciones generales de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

- * Sobre rasante:
La edificabilidad urbanística autorizada sobre rasante es la asociada a la forma actual del conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas.
- * Bajo rasante:
La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante en el conjunto del resto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- * Sobre rasante:
Se consolidan el perfil y altura de las edificaciones existentes y consolidadas.
- * Bajo rasante:
Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

A.U. "AL.06" (Cont.)

B.- Condiciones generales de uso.

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "A.30 Residencial de edificación abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

1.2.- Zona "E.10/AL.06 Sistema general viario". (Superficie: 5.148 m²)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

2.- **Clasificación urbanística.**

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

3.- **Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.**

A.- Subámbito "AL.06.1 Villa Dolores"

La ordenación pormenorizada del subámbito es la establecida en este Plan General.

B.- Resto del ámbito urbanístico

La ordenación pormenorizada del mismo es la establecida en este Plan General.

4.- **Régimen general de programación y ejecución.**

- * De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.
- * El ámbito de actuación expropiatoria "AAE.1/AL.06" se incluye o adscribe al ámbito de actuación integrada "AAI.I.1" delimitado en este Plan General y al que, además, se vinculan el subámbito "AL.04.2 Jolastokieta Alto" y el espacio libre local ordenado al Norte de Herrera Pasealekua, en el ámbito "AL.07 Oleta", en los términos y condiciones establecidos en el planeamiento urbanístico consolidado por este Plan General (mencionado en el anterior epígrafe II).

IV.- **RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.**

1.- **Calificación pormenorizada.**

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" de estas Normas Particulares.

A.U. "AL.06" (Cont.)

En ese contexto, tratándose del subámbito "AL.06.1 Villa Dolores", se consolidan las condiciones asociadas a la situación actual hasta tanto se proceda a la sustitución de la edificación existente.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

* Subámbito "AL.06.1 Villa Dolores".

- Sobre y bajo rasante (destinada a usos principales) 1.605 m²(t)
- Edificabilidad física bajo rasante:
La edificabilidad física autorizada bajo rasante en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).
- En ese contexto, se consolidan las condiciones asociadas a la situación actual hasta tanto se proceda a la sustitución de la edificación existente.

* Resto del Ámbito Urbanístico.

- Sobre rasante:
Se consolida, con carácter general, la edificabilidad física de las parcelas ordenadas resultantes de la realidad ejecutada, asociada a la forma (ocupación en planta, altura y número de plantas) de las edificaciones actualmente existentes en ellas y no declaradas fuera de ordenación.
- Bajo rasante:
La edificabilidad física autorizada bajo rasante en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

* Subámbito AL.06.1 Villa Dolores.

- Perfil de edificación:
Sobre rasante: III

A.U. "AL.06" (Cont.)

- . Bajo rasante:
El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).
- Altura de edificación: 12,80 m
- En ese contexto, se consolidan las condiciones asociadas a la situación actual hasta tanto se proceda a la sustitución de la edificación existente.
- * Resto del Ámbito Urbanístico.
 - Sobre rasante:
Se consolidan, con carácter general, las condiciones reguladoras de la forma de la edificación (altura y número de plantas de la edificación) resultantes de la realidad ejecutada.
 - Bajo rasante:
El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

D.- Condiciones particulares de edificación y parcelación.

- * Subámbito "AL.06.1 Villa Dolores".

Dichas condiciones son las definidas en el gráfico "1. Condiciones de edificación, dominio y uso. Subámbito "AL.06.1 Villa Dolores" adjunto a estas Normas Particulares.

En ese contexto, se consolidan las condiciones asociadas a la situación actual hasta tanto se proceda a la sustitución de la edificación existente.
- * Resto del Ámbito Urbanístico.

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general, en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General para las distintas subzonas pormenorizadas ordenadas.

E.- Condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

- * Subámbito "AL.06.1 Villa Dolores".
 - Edificabilidad residencial (promoción libre): 1.125 m²(t)

A.U. "AL.06" (Cont.)

- Edificabilidad usos terciarios:..... 480 m²(t)
- En ese contexto, se consolidan las condiciones asociadas a la situación actual hasta tanto se proceda a la sustitución de la edificación existente.

- * Resto del Ámbito Urbanístico.

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general, en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General para las distintas subzonas pormenorizadas ordenadas.

F.- Condiciones particulares de dominio.

- * Subámbito "AL.06.1 Villa Dolores".

Dichas condiciones son las definidas en el gráfico "1. Condiciones de edificación, dominio y uso. Subámbito "AL.06.1 Villa Dolores" adjunto a estas Normas Particulares.

En ese contexto, se consolidan las condiciones asociadas a la situación actual hasta tanto se proceda a la sustitución de la edificación existente.

- * Resto del Ámbito Urbanístico.

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general, en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General para las distintas subzonas pormenorizadas ordenadas.

2.- **Categorización del suelo urbano.**

A.- Subámbito "AL.06.1 Villa Dolores"

Los terrenos de este subámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

B.- Resto del Ámbito Urbanístico

Los terrenos del resto ámbito urbanístico tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo los que, por incremento de la edificabilidad ponderada, deban ser considerados como suelo urbano no consolidado.

V.- **CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Con carácter general, tratándose de dichos condicionantes, se estará a lo establecido para los mismos en este Plan General (documentos "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

A.U. "AL.06" (Cont.)

Complementariamente, serán de aplicación los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia ferroviaria, dada la proximidad de la red de esta naturaleza.

VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES.

No se identifica en el ámbito ninguna edificación y/o elemento singular incluidos en el Catálogo.

En lo referente al patrimonio construido, la previsión anterior tiene su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Construido de la ciudad actualmente en tramitación (aprobación inicial: 3 de julio de 2009). A ese respecto deberá estarse a lo que resulte de la aprobación definitiva de ese Plan Especial.

En lo referente a otro tipo de bienes (naturales...) deberá estarse a lo que resulte del planeamiento especial a promover en la materia.

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Régimen de urbanización.

A.- Subámbito "AL.06.1 Villa Dolores"

Se procederá a la ejecución de las obras de mejora de la dotación del espacio público de carácter peatonal del entorno. Dicha mejora se concreta en la ampliación de la sección de la acera de Herrera Pasealekua en el frente Norte de la parcela.

Dicho régimen de urbanización será definido en el correspondiente Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización a formular en el contexto del proyecto de edificación correspondiente.

B.- Ámbito de actuación expropiatoria "AAE.1/AL.06"

Se procederá a la ejecución de las obras de rectificación de Herrera Pasealekua y a la conexión de éste con el colindante subámbito "AL.04.2 Jolastokieta Alto".

Dicho régimen de urbanización será definido en el correspondiente Proyecto de Obras de Dotación de Sistemas Generales y/o Locales a formular y tramitar para el conjunto del subámbito.

C.- Resto del ámbito urbanístico

No se establecen previsiones específicas en la materia.

A.U. "AL.06" (Cont.)

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

A.- Condiciones específicas de formulación y programación de Programas de Actuación Urbanizadora.

- * Ámbito de actuación expropiatoria "AAE.1/AL.06".

Se consolida el Programa de Actuación Urbanizadora promovido para ámbito de actuación integrada "AAI.I.1" al que se vinculan los terrenos de ese ámbito (aprobación definitiva: 28 de noviembre de 2008).

- * Resto del Ámbito Urbanístico.

No se precisan condiciones específicas.

B.- Condiciones de actuación (unidades de ejecución, sistema de actuación...).

- * Subámbito "AL.06.1 Villa Dolores".

La ejecución del desarrollo planteado se adecuará a la modalidad propia de las actuaciones de dotación.

La actuación edificatoria deberá complementarse con la cesión al Ayuntamiento, debidamente urbanizado, del suelo emplazado al Norte de la parcela, afectado por la previsión de ampliación de la acera de Herrera Pasealekua.

- * Ámbito de actuación expropiatoria "AAE.1/AL.06".

Se actuará mediante expropiación a los efectos de la obtención de los terrenos delimitados por parte de la Administración competente. Dicha actuación expropiatoria será efectuada en los términos establecidos tanto en el expediente de Modificación del Plan General de 1995 mencionado en el anterior epígrafe II, como en el convenio urbanístico y en el Programa de Actuación Urbanizadora del subámbito urbanístico "AL.04.2 Jolastokieta Alto" (aprobación definitiva: 28 de noviembre de 2008) y demás documentos de ejecución que se tramiten para el mismo.

- * Resto del Ámbito Urbanístico.

Los suelos del resto del Ámbito Urbanístico que reúnan los requisitos para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada se entenderán sujetos a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

C.- Coeficientes de ponderación de usos.

A los efectos correspondientes se estará a lo establecido a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

A.U. "AL.06" (Cont.)

D.- Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.

- * Subámbito "AL.06.1 Villa Dolores".

La cesión de los suelos destinados a dotaciones públicas, y la ejecución y abono de las cargas de urbanización resultantes en el subámbito serán consideradas como cargas propias del desarrollo urbanístico planteado en el mismo.

- * Ámbito de actuación expropiatoria "AAE.1/AL.06".

Se estará a lo establecido en el expediente de Modificación del Plan General de 1995 mencionado en el anterior epígrafe II, el convenio urbanístico suscrito en el contexto de dicho documento, y el Programa de Actuación Urbanizadora del subámbito urbanístico "AL.04.2 Jolastokieta Alto" (aprobación definitivamente: 28 de noviembre de 2008).

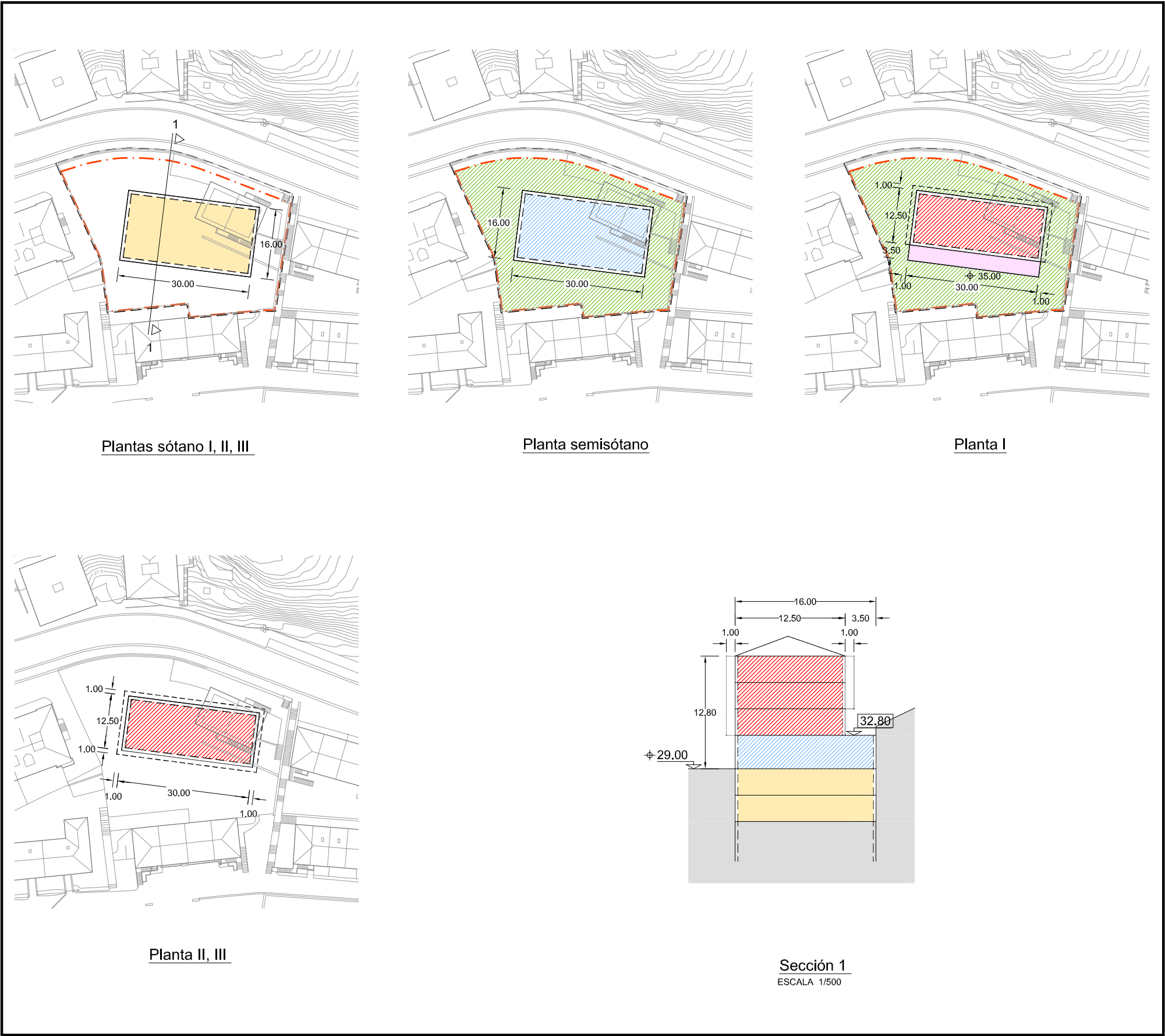
VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan, así como las que determinen las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

IX.- GRÁFICOS.

- 1.- Condiciones de edificación, dominio y uso. Subámbito "AL.06.1 Villa Dolores".

Parcela "a.30.1/AL.06.1" - Subámbito "AL.06.1 Villa Dolores"



- Límite de subámbito urbanístico
- Límite de parcela
- Alineación Obligatoria
- Alineación Máxima
- Vuelos autorizados en fachada
- Uso Residencial
- Uso Industrial
- Uso Terciario
- Uso de Equipamiento Comunitario
- Garaje y usos auxiliares
- Terraza descubierta (Uso privativo de vivienda o local anejo)
- Espacios privativos de parcelas , edificables "bajo rasante" y sometidos a servidumbre de "uso público" en superficie
- Uso privado no edificable excepto bajo rasante autorizado
- +8.60 Rasante perimetral
- +12.00 Rasante perimetral de medición de la altura de edificación

1. CONDICIONES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

A.U. "AL.07 OLETA" (Altza)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

El ámbito urbanístico "AL.07 Oleta" está ubicado al Norte del barrio de Altza. Se corresponde con el núcleo de Oleta, sobre la bahía de Pasaia y sus entornos Este y Oeste. Tiene una superficie de 136.420 m².

Sin perjuicio de algún reajuste de limitado alcance, se corresponde básicamente con el área "AL.08 Oleta" delimitada en el marco del Plan General de 1995.

Su delimitación queda grafiada en el plano "1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo" de estas Normas Particulares.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN.

- * Regeneración y recualificación urbana del conjunto del ámbito mediante, por un lado, la consolidación de las condiciones de ordenación estructural y pormenorizada preexistentes, y, por otro, la previsión de nuevas actuaciones de reforma urbana proyectadas.
- * Ordenación de un nuevo desarrollo residencial en tipología de edificación abierta de cierta densidad al Este del entorno consolidado del ámbito.

Se prevé, en concreto, el desarrollo de un total aproximado de 194 viviendas, de las que unas 96 viv. se destinan al régimen de las viviendas de protección oficial de régimen general, y otras 35 viv. al régimen de las viviendas tasadas.

Conformación. en ese contexto, de un espacio de comunicación y estancia, a modo de plaza, resultado de la geometría urbana ordenada, con objeto de articular espacialmente el conjunto de Oleta y, asimismo, comunicar éste con el muelle de La Herrera y la parte alta de Altza.

La intervención requiere abordar una considerable alteración de la orografía urbana actual, reconfigurando los perfiles generales del entorno mediante el conjunto edificatorio y viario ordenados.

Todas esas propuestas inciden en el subámbito "AL.07.1 Vaguada de Oleta" delimitado en este Plan General. Su superficie es de 81.712 m².

- * Ordenación de un parque público al Oeste del entorno consolidado desde el que resolver la accesibilidad peatonal al muelle de La Herrera.
- * Optimización de las condiciones de comunicación y articulación viaria del ámbito con su entorno inmediato e interno, mediante la ejecución y mejora del sistema viario local, que se formaliza en la mejora y optimización de Casares Pasealekua y la ordenación de un nuevo viario de comunicación de éste con la Calzada de Oleta.

A.U. "AL.07" (Cont.)

- * Adecuación y mejora de la accesibilidad y comunicación peatonales y no motorizadas del ámbito, mediante la conformación de recorridos específicos y previsión de sistemas de elevación mecánica entre diversos entornos (entre la prolongación de la Calzada de Oleta y Casares Pasealekua al oeste del nuevo núcleo residencial), así como la articulación peatonal y no motorizada entre el barrio y el muelle de La Herrera a través de la ordenación urbana del nuevo subámbito de la Vaguada de Oleta (en el entorno de la nueva plaza resultante en el mismo y los espacios libres a ordenar al Oeste del entorno consolidado del ámbito).
- * Establecimiento de las medidas de protección adecuadas ante los potenciales impactos de ruido generados como consecuencia de la proximidad del ámbito, y en especial de los nuevos desarrollos urbanos previstos en él, a las redes ferroviarias que discurren por su perímetro, la travesía del Puerto de Pasaia (carretera N-1) y el conjunto del Puerto de Pasaia.
- * Siempre que resulte procedente el reajuste de la zonificación pormenorizada planteada en este Plan General en el entorno urbano consolidado para su adecuación a la realidad de las propuestas resultantes de los procesos de regularización registral de la titularidad de las fincas, se propone la formulación, con ese fin, del o de los correspondientes Planes Especiales.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

1.- Calificación global.

1.1.- Zona "A.30/AL.07 Residencial de edificación abierta". (Superficie: 127.365 m²)

1.1.1.- Subámbito "AL.07.1 Vaguada de Oleta". (Superficie: 74.371 m²)

A.- Condiciones generales de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

- * Sobre rasante (destinada a usos principales): 18.800 m²(t).
- * Bajo rasante (destinada a usos auxiliares):
La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante en el conjunto del subámbito es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en el mismo, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

A.U. "AL.07" (Cont.)

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- * Sobre rasante:
Dichos parámetros serán los que establezca el Plan Especial a promover en el subámbito a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo.
- * Bajo rasante:
Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante.

B.- Condiciones generales de uso.

a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "A.30 Residencial de edificación abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

- * Edificabilidad residencial preexistente: 1.566 m²(t)
- * Nueva edificabilidad residencial (incremento):
 - Vinculada al régimen de VPO⁽¹⁾ (55%): 8.654 m²(t)
 - Vinculada al régimen de vivienda tasada (20%): 3.147 m²(t)
 - De promoción libre (25%): 3.933 m²(t)
 - Total (incremento 100%): 15.734 m²(t)
- * Edificabilidad residencial total resultante: 17.300 m²(t)

c) Edificabilidad sobre rasante destinada a otros usos autorizados (terciarios...): 1.500 m²(t)

1.1.2.- Resto de la zona global "A.30/AL.07". (Superficie: 52.994 m²)

A.- Condiciones generales de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

- * Sobre rasante:
La edificabilidad urbanística autorizada sobre rasante es la asociada a la forma actual del conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas.
- * Bajo rasante:
La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante en el conjunto del resto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con

⁽¹⁾ Esa edificabilidad se entenderá destinada al régimen propio de la vivienda de protección oficial de régimen general (o a alguna otra modalidad de protección oficial de precio de adjudicación más reducido que la anterior)

A.U. "AL.07" (Cont.)

carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- * Sobre rasante:
Se consolidan el perfil y altura de las edificaciones existentes y convalidadas.
- * Bajo rasante:
Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

B.- Condiciones generales de uso.

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "A.30 Residencial de edificación abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

1.2.- Zona "E.10/AL.07 Sistema general viario". (Superficie: 9.055 m²)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

2.- **Clasificación urbanística.**

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

3.- **Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.**

A.- Subámbito "AL.07.1 Vaguada de Oleta"

Se procederá a la elaboración y tramitación de un Plan Especial de Ordenación Urbana referido al conjunto constituido por este subámbito y el colindante subámbito "AL.08.1 Larres" a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo.

La iniciativa de formulación de dicho Plan Especial de Ordenación Urbana será municipal.

A.U. "AL.07" (Cont.)

B.- Resto del ámbito urbanístico

La ordenación pormenorizada del mismo es la establecida en este Plan General.

4.- Régimen general de programación y ejecución.

A.- Régimen de ejecución y programación general

- * De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.
- * El conjunto del subámbito urbanístico "AL.07.1 Vaguada de Oleta" será objeto de tratamiento unitario a los efectos de su programación y ejecución, incluida, entre otros extremos, la delimitación del correspondiente Ámbito de Actuación Integrada. En el contexto de la elaboración y tramitación del Plan Especial de Ordenación Urbana referido al conjunto constituido por este subámbito y el colindante subámbito "AL.08.1 Larres" se delimitarán el o los Ámbitos de Actuación Integrada que se estimen adecuados, debiendo vincularse a uno de los mismos los terrenos correspondientes al ámbito de actuación expropiatoria "AAE.1/AL.11".

B.- Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo

El Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el conjunto conformado por el subámbito "AL.07.1 Vaguada de Oleta" y "AL.08.1 Larres" será elaborado y aprobado en un plazo de cuatro años a contar desde la aprobación definitiva del Plan General.

C.- Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos

Los terrenos destinados a dotaciones de la red de sistemas generales de la ciudad emplazados en el subámbito "AL.07.1 Vaguada de Oleta" serán obtenidos por la Administración mediante cesión en el contexto de la ejecución del desarrollo urbanístico planteado en el Ámbito de Actuación Integrada y unidad de ejecución en los que, a esos efectos, se integren o adscriban.

Su ejecución y abono será considerado como carga de urbanización de dicho desarrollo.

A.U. "AL.07" (Cont.)

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

- * Subámbito "AL.07.1 Vaguada de Oleta".

Serán definidas en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

- * Resto del Ámbito Urbanístico.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" de estas Normas Particulares.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- * Subámbito "AL.07.1 Vaguada de Oleta".

Será definida en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

- * Resto del Ámbito Urbanístico.

- Sobre rasante:

Se consolida, con carácter general, la edificabilidad física de las parcelas ordenadas resultantes de la realidad ejecutada, asociada a la forma (ocupación en planta, altura y número de plantas) de las edificaciones actualmente existentes en ellas.

- Bajo rasante:

La edificabilidad física autorizada bajo rasante en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

- * Subámbito "AL.07.1 Vaguada de Oleta".

Serán definidas en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

A.U. "AL.07" (Cont.)

- * Resto del Ámbito Urbanístico.
 - Sobre rasante:
Se consolidan, con carácter general, las condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas, altura y número de plantas de la edificación resultantes de la realidad ejecutada.
 - Bajo rasante:
El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

D.- Condiciones particulares de edificación y parcelación.

- * Subámbito "AL.07.1 Vaguada de Oleta".

Serán definidas en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.
- * Resto del Ámbito Urbanístico.

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general, en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General para las distintas subzonas pormenorizadas ordenadas.

En ese contexto, se consolidan, con carácter general, las condiciones particulares de edificación y parcelación resultantes de la realidad ejecutada.

E.- Condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

- * Subámbito "AL.07.1 Vaguada de Oleta".

Serán definidas en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.
- * Resto del Ámbito Urbanístico.

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general, en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General para las distintas subzonas pormenorizadas ordenadas.

A.U. "AL.07" (Cont.)

F.- Condiciones particulares de dominio.

- * Subámbito "AL.07.1 Vaguada de Oleta".

Serán definidas en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

- * Resto del Ámbito Urbanístico.

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general, en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General para las distintas subzonas pormenorizadas ordenadas.

En ese contexto, se consolidan, con carácter general, las condiciones particulares de dominio resultantes de la realidad ejecutada.

2.- **Categorización del suelo urbano.**

A.- Subámbito "AL.07.1 Vaguada de Oleta".

Será definida en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

B.- Resto del Ámbito Urbanístico.

Los terrenos del resto ámbito urbanístico tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo los que, por incremento de la edificabilidad ponderada, deban ser considerados como suelo urbano no consolidado.

V.- **CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Con carácter general, tratándose de dichos condicionantes, se estará a lo establecido para los mismos en este Plan General (documentos "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

Serán objeto de la debida consideración, entre otras, las condiciones asociadas a la integración de este ámbito en las correspondientes áreas acústicas identificadas en este Plan General.

Complementariamente, serán de aplicación los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia ferroviaria, dada la proximidad al ámbito de la red de esa naturaleza.

A.U. "AL.07" (Cont.)

VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES.

No se identifica en el ámbito ninguna edificación y/o elemento singular incluido en el Catálogo.

En lo referente al patrimonio construido, la previsión anterior tiene su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Construido de la ciudad actualmente en tramitación (aprobación inicial: 3 de julio de 2009). A ese respecto deberá estarse a lo que resulte de la aprobación definitiva de ese Plan Especial.

En lo referente a otro tipo de bienes (naturales...) deberá estarse a lo que resulte del planeamiento especial a promover en la materia.

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Régimen de urbanización.

El régimen de urbanización del subámbito "AL.07.1 Vaguada de Oleta" será el determinado en el correspondiente Plan Especial de Ordenación Urbana, así como en los proyectos que deban promoverse en su desarrollo, incluido el Programa de Actuación Urbanizadora del Ámbito de Actuación Integrada en el que se integre.

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

A.- Condiciones específicas de formulación y programación de Programas de Actuación Urbanizadora.

En el subámbito "AL.07.1 Vaguada de Oleta" se estará a lo que se determine a ese respecto en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover para el conjunto territorial conformado por este subámbito y el colindante subámbito "AL.08.1 Larres".

B.- Condiciones de actuación (unidades de ejecución, sistema de actuación...).

* Subámbito "AL.07.1 Vaguada de Oleta".

En lo referente a la delimitación de la o las correspondientes unidades de ejecución y la determinación del consiguiente sistema de actuación, se estará a lo que se determine en el contexto del Programa de Actuación Urbanizadora a promover en el Ámbito de Actuación Integrada, así como, en su caso, en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el citado conjunto territorial.

* Resto del Ámbito Urbanístico.

Los terrenos del resto del Ámbito Urbanístico que reúnan los requisitos para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada se entenderán sujetos a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

A.U. "AL.07" (Cont.)

C.- Coeficientes de ponderación de usos.

Se estará a lo establecido a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

D.- Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.

* Subámbito "AL.07.1 Vaguada de Oleta".

Se estará a lo que se determine a ese respecto en el contexto tanto del referido Plan Especial de Ordenación Urbana, como del Programa de Actuación Urbanizadora a promover para el correspondiente Ámbito de Actuación Integrada.

* Resto del Ámbito Urbanístico.

No se establecen con carácter específico, con excepción de las obras correspondientes al sistema local de espacios libres calificado al norte de Herrera Pasealekua (situado al oeste del ámbito). Para este último, se estará a lo establecido en el documento de "Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián referente a las A.I.U. "AL.06 Jolastokieta", A.I.U. "AL.07 Pikabea" y parte de suelo no urbanizable (D.100) en el barrio de Altza" definitivamente aprobado en sesión plenaria municipal de fecha 30 de mayo de 2008, que este Plan General convalida y el convenio urbanístico suscrito en el contexto de dicho documento.

3.- **Edificaciones disconformes con el planeamiento.**

En lo referente al subámbito "AL.07.1 Vaguada de Oleta", su identificación se remite a la correspondiente regulación establecida en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el mismo.

Por su parte, en el resto del ámbito urbanístico no se identifican edificaciones disconformes con el planeamiento.

VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan, así como las que determinen el planeamiento pormenorizado y las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

En ese contexto, deberán ser objeto de particular atención las medidas referidas a las siguientes cuestiones: paisaje; movilidad-accesibilidad; riesgos geotécnicos; ruido ambiental y sosiego; residuos y balances de tierras; riesgos tecnológicos; desalojos; etc.

A.U. "AL.07" (Cont.)

IX.- GRÁFICOS.

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

A.U. "AL.08 HARRIA" (Altza)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

El ámbito urbanístico "AL.08 Harria" está ubicado al Norte del barrio de Altza, en la parte alta del mismo. Tiene una superficie de 187.828 m².

Dicho ámbito se apoya, a efectos de comunicación viaria, en el sistema o infraestructura de comunicación correspondiente al Paseo de Altza, Paseo de Herrera y Paseo de Casares.

Se corresponde básicamente con las áreas "AL.09 Arria" y "AL.11 Larres" delimitadas en el marco del Plan General de 1995. En todo caso, los límites Sur y Este del mismo se adecuan a la delimitación del ámbito "AL.20 Auditz-Akular" resultante del expediente de Modificación del Plan General de 1995 referente a los A.I.U. "AL.24 Auditz-Akular", "AL.19 Landarro" y "MZ.09 Variante de Donostia-San Sebastián" (aprobación definitiva: 24 de julio de 2008) y el "Plan Parcial del AIU AL.24 Auditz-Akular" (aprobación definitiva: 30 de octubre de 2009). Por su parte, en su límite Oeste, se incorpora al ámbito parte del suelo precedentemente correspondiente al colindante ámbito urbanístico "AL.04 Lardi Alde".

Su delimitación queda grafiada en el plano "1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo" de estas Normas Particulares.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN.

- * Regeneración y recualificación urbana del conjunto del ámbito, mediante la consolidación de las condiciones de ordenación estructural y pormenorizada preexistentes, y previsión de nuevas actuaciones proyectadas, adecuadas a la realidad ejecutada.
- * Ordenación de un nuevo desarrollo residencial en tipología de edificación abierta de cierta densidad en el entorno ocupado actualmente por el polideportivo del barrio, que se traslada al ámbito colindante de Auditz-Akular, procurando una adecuada integración del conjunto urbano resultante.

Se contempla, en ese contexto, la ordenación de un total aproximado de 118 viviendas, de las que unas 24 se vinculan al régimen de las viviendas de protección oficial de régimen general, y otras 24 al de las viviendas tasadas.

Esas propuestas inciden en el subámbito urbanístico "AL.08.1 Larres" delimitado en este Plan General.

- * Ordenación de un nuevo desarrollo urbano en el entorno actualmente ocupado por las edificaciones emplazadas en los números 6 y 8 de Roteta Azpikoa, donde se prevé la implantación de una estación ferroviaria de pasajeros de la red Euskotren, así como un desarrollo residencial en su entorno, conformándose un conjunto urbano integrado entre las nuevas edificaciones de Lardi Alde y la edificación residencial consolidada del entorno de Roteta.

Se contempla, en ese contexto, la ordenación de un total estimado de 41 viviendas, todas ellas de promoción libre.

A.U. "AL.08" (Cont.)

Por su parte, en lo referente a la citada propuesta ferroviaria se estará a lo que resulte de los estudios y proyectos promovidos por la Administración competente en la materia, y a las decisiones que se adopten en ese marco.

Todas esas propuestas inciden en el subámbito urbanístico "AL.08.2 Roteta Azpikoa" delimitado en este Plan General.

Además, sin perjuicio de su precisa y definitiva delimitación en el Plan Especial a promover en ese subámbito, se sugiere, con carácter orientativo, su consideración como Ámbito de Actuación Integrada ("AAI II.2").

- * Regulación de las condiciones de edificación, uso e intensidad del mismo en el resto del ámbito.
- * Mejora de la urbanización de los ámbitos consolidados.
- * Adecuación y mejora de la accesibilidad y comunicación peatonales y no motorizadas del ámbito, mediante la conformación de recorridos específicos.
- * Mejora de la urbanización y, en concreto, del sistema viario del área, ordenando una glorieta en la intersección entre el Paseo de Altza, Paseo de Casares y Camino de Darieta, optimizando la sección de este último hasta su confluencia con el nuevo sistema viario de Auditz-Akular, a través del Camino de Darieta. Articulación y conexión del sistema viario del ámbito con el colindante de Auditz-Akular.

En todo caso, conforme a lo indicado, en lo referente a esas propuestas ferroviarias se ha de estar a lo que resulte de los estudios y proyectos promovidos por la Administración competente en la materia, y a las decisiones que se adopten en ese marco.

- * Mejora del sistema de accesibilidad y comunicación ferroviaria, mediante la previsión de una estación de pasajeros de la red ferroviaria de Euskotren en el entorno de Roteta, con la posibilidad de implantación de otros nuevos accesos en su entorno, entre otros en la nueva actuación residencial de Larres, en el entorno de Altza-Gaina y en las proximidades de Auditz-Akular.
- * Siempre que resulte procedente el reajuste de la zonificación pormenorizada planteada en este Plan General en el entorno urbano consolidado para su adecuación a la realidad de las propuestas resultantes de los procesos de regularización registral de la titularidad de las fincas, se propone la formulación, con ese fin, del o de los correspondientes Planes Especiales.

A.U. "AL.08" (Cont.)

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

1.- Calificación global.

1.1.- Zona "A.30/AL.08 Residencial de edificación abierta" (Superficie: 172.216 m²)

1.1.1.- Subámbito "AL.08.1 Larres" (Superficie: 12.777 m²)

A.- Condiciones generales de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

- * Sobre rasante: 13.250 m²(t)
- * Bajo rasante:
La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante en el conjunto del subámbito es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en el mismo, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- * Sobre rasante:
Dichos parámetros serán los que establezca el Plan Especial a promover en el subámbito a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo.
- * Bajo rasante:
Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante.

B.- Condiciones generales de uso.

a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "A.30 Residencial de edificación abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

- * Edificabilidad residencial preexistente: ---
- * Nueva edificabilidad residencial (incremento):
 - Vinculada al régimen de VPO (20%): 2.120 m²(t)
 - Vinculada al régimen de vivienda tasada (20%): 2.120 m²(t)
 - De promoción libre (60%): 6.360 m²(t)
 - Total (incremento 100%): 10.600 m²(t)
- * Edificabilidad residencial total resultante: 10.600 m²(t)

A.U. "AL.08" (Cont.)

- c) Edificabilidad sobre rasante destinada
a otros usos autorizados (terciarios...):..... 2.650 m²(t)

1.1.2.- Subámbito "AL.08.2 Roteta Azpikoa". (Superficie: 8.712 m²)

A.- Condiciones generales de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

- * Sobre rasante: 4.500 m²(t).

* Bajo rasante:

La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante en el conjunto del subámbito es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en el mismo, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* Sobre rasante:

Dichos parámetros serán los que establezca el Plan Especial a promover en el subámbito a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo.

* Bajo rasante:

Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante.

B.- Condiciones generales de uso.

- a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "A.30 Residencial de edificación abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

- * Edificabilidad residencial preexistente (VL): 1.636 m²(t)

* Nueva edificabilidad residencial (incremento):

- De promoción libre (100%):..... 2.064 m²(t)

- * Edificabilidad residencial total resultante: 3.700 m²(t)

- c) Edificabilidad sobre rasante destinada
a otros usos autorizados (terciarios...):..... 800 m²(t)

A.U. "AL.08" (Cont.)

1.1.3.- Resto de la zona global "A.30/AL.08". (Superficie: 150.727 m²)

A.- Condiciones generales de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

* Sobre rasante:

La edificabilidad urbanística autorizada sobre rasante es la asociada a la forma actual del conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas.

* Bajo rasante:

La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante en el conjunto del resto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* Sobre rasante:

Se consolidan el perfil y altura de las edificaciones existentes.

* Bajo rasante:

Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

B.- Condiciones generales de uso.

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "A.30 Residencial de edificación abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

1.2.- Zona "E.10/AL.08 Sistema general viario". (Superficie: 15.121 m²)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

A.U. "AL.08" (Cont.)

1.3.- Zona "E.20/AL.08 - Sistema general ferroviario". (Superficie: 491 m²)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

2.- **Clasificación urbanística.**

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

3.- **Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.**

A.- Subámbito "AL.08.1 Larres".

Se procederá a la elaboración y tramitación de un Plan Especial de Ordenación Urbana referido al conjunto constituido por este subámbito y el colindante subámbito "AL.07.1 Vaguada de Oleta" a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo.

La iniciativa de formulación de dicho Plan Especial de Ordenación Urbana será municipal.

B.- Subámbito "AL.08.2 Roteta Azpikoa".

Se procederá a la elaboración y tramitación de un Plan Especial de Ordenación Urbana referido a la totalidad del subámbito a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo.

C.- Resto del ámbito urbanístico.

La ordenación pormenorizada del mismo es la establecida en este Plan General.

4.- **Régimen general de programación y ejecución.**

A.- Régimen de ejecución y programación general.

- * De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.
- * En relación con el subámbito "AL.08.1 Larres", en el contexto de la elaboración y tramitación del Plan Especial de Ordenación Urbana referido al conjunto constituido por este subámbito y el colindante subámbito "AL.07.1 Vaguada de Oleta" se delimitarán el o los Ámbitos de Actuación Integrada pertinentes, debiendo integrarse en uno de los mismos los terrenos del ámbito de actuación expropiatoria "AAE.1/AL.11" delimitado en este Plan General.

A.U. "AL.08" (Cont.)

- * Sin perjuicio de la hipotética vinculación al mismo de otros terrenos y actuaciones, el conjunto del subámbito "AL.08.2 Roteta Azpikoa" será objeto de tratamiento unitario a los efectos de su programación y ejecución, incluida, entre otros extremos, la delimitación del correspondiente Ámbito de Actuación Integrada mediante la integración y/o adscripción de terrenos al mismo.

B.- Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

- * Subámbito "AL.08.1 Larres".

El Plan Especial de Ordenación Urbana a promover para el conjunto delimitado será elaborado y aprobado en un plazo de cuatro años a contar desde la aprobación definitiva del Plan General.

- * Subámbito "AL.08.2 Roteta Azpikoa".

El Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el subámbito será elaborado y aprobado en un plazo de cuatro años a contar desde la aprobación definitiva del Plan General.

C.- Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

- * Subámbito "AL.08.1 Larres".

Los terrenos destinados a dotaciones de la red de sistemas generales de la ciudad serán obtenidos por la Administración mediante cesión en el contexto de la ejecución del desarrollo urbanístico planteado en el Ámbito del Actuación Integrada y unidad de ejecución en los que, a esos efectos, se integren o adscriban.

Su ejecución y abono será considerado como carga de urbanización de dicho desarrollo.

- * Subámbito "AL.08.2 Roteta Azpikoa".

Los terrenos destinados a dotaciones de la red de sistemas generales serán obtenidos, con carácter general, por la Administración mediante cesión en el contexto de la ejecución del desarrollo urbanístico planteado en la unidad de ejecución en la que se integren o a la que se adscriban. Su ejecución y abono será considerado como carga de urbanización de dicho desarrollo.

Por otra parte, en relación con la implantación de la nueva estación ferroviaria de pasajeros de la red de comunicación ferroviaria de Euskotren, así como la nueva red correspondiente, se estará a lo que resulte de los estudios y proyectos promovidos por la Administración competente en la materia y a las decisiones que se adopten en ese marco. En dicho contexto, la ejecución y abono de la infraestructura correspondiente corresponderá a la Administración competente en la materia. La obtención del suelo necesario para su desarrollo

A.U. "AL.08" (Cont.)

será regulada en el contexto del Plan Especial de Ordenación Urbana y los proyectos que deban formularse en su desarrollo, incluido el Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito de Actuación Integrada en el que, en su caso, se incluya.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

- * Subámbito "AL.08.1 Larres".

Serán definidas en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

- * Subámbito "AL.08.2 Roteta Azpikoa".

Serán definidas en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

- * Resto del Ámbito Urbanístico.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" de estas Normas Particulares.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- * Subámbito "AL.08.1 Larres".

Será definida en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

- * Subámbito "AL.08.2 Roteta Azpikoa".

Será definida en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

- * Resto del Ámbito Urbanístico.

- Sobre rasante:

Se consolida, con carácter general, la edificabilidad física de las parcelas ordenadas resultantes de la realidad ejecutada, asociada a la forma (ocupación en planta, altura y número de plantas) de las edificaciones actualmente existentes en ellas.

A.U. "AL.08" (Cont.)

- Bajo rasante:
La edificabilidad física autorizada bajo rasante en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

- * Subámbito "AL.08.1 Larres".

Serán definidas en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

- * Subámbito "AL.08.2 Roteta Azpikoa".

Serán definidas en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

- * Resto del Ámbito Urbanístico.

- Sobre rasante:
Se consolidan, con carácter general, las condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas, altura y número de plantas de la edificación resultantes de la realidad ejecutada.

- Bajo rasante:
El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

D.- Condiciones particulares de edificación y parcelación.

- * Subámbito "AL.08.1 Larres".

Serán definidas en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

- * Subámbito "AL.08.2 Roteta Azpikoa".

Serán definidas en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

A.U. "AL.08" (Cont.)

- * Resto del Ámbito Urbanístico.

Se consolidan, con carácter general, las condiciones particulares de edificación y parcelación resultantes de la realidad ejecutada.

E.- Condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

- * Subámbito "AL.08.1 Larres".

Serán definidas en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

- * Subámbito "AL.08.2 Roteta Azpikoa".

Serán definidas en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

- * Resto del Ámbito Urbanístico.

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general, en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General para las distintas subzonas pormenorizadas ordenadas.

F.- Condiciones particulares de dominio.

- * Subámbito "AL.08.1 Larres".

Serán definidas en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

- * Subámbito "AL.08.2 Roteta Azpikoa".

Serán definidas en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

- * Resto del Ámbito Urbanístico.

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general, en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General para las distintas subzonas pormenorizadas ordenadas.

Se consolidan en ese contexto las condiciones particulares de dominio resultantes de la realidad ejecutada.

A.U. "AL.08" (Cont.)

2.- Categorización del suelo urbano.

A.- Subámbito "AL.08.1 Larres"

Será definida en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

B.- Subámbito "AL.08.2 Roteta Azpikoa"

Será definida en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

C.- Resto del Ámbito Urbanístico.

Los terrenos del resto del ámbito urbanístico tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo los que, por incremento de la edificabilidad ponderada, deban ser considerados como suelo urbano no consolidado.

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Con carácter general, tratándose de dichos condicionantes, se estará a lo establecido para los mismos en este Plan General (documentos "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES.

Quedan incorporados al Catálogo de este Plan General, con el grado que en cada caso se señala:

- * Edificios y elementos contruidos de interés histórico y arquitectónico.
 - Grado III: Casa Casares (Darieta 1).
 - Grado IV: Caserío Tomasene (Darieta 6).
- * Elementos y zonas de interés arqueológico.
 - Caserío Casares.
 - Caserío Tomasene.

En lo referente al patrimonio construido, las previsiones anteriores tienen su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Construido de la ciudad actualmente en tramitación (aprobación inicial: 3 de julio de 2009). A ese respecto deberá estarse a lo que resulte de la aprobación definitiva de ese Plan Especial.

En lo referente a otro tipo de bienes (naturales...) deberá estarse a lo que resulte del planeamiento especial a promover en la materia.

A.U. "AL.08" (Cont.)

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Régimen de urbanización.

A.- Subámbito "AL.08.1 Larres".

El régimen de urbanización del subámbito será el determinado en el correspondiente Plan Especial de Ordenación Urbana, así como en los proyectos que deban promoverse en su desarrollo, incluido el Programa de Actuación Urbanizadora del Ámbito de Actuación Integrada en el que se incluya.

B.- Subámbito "AL.08.2 Roteta Azpikoa".

El régimen de urbanización del subámbito será el determinado en el correspondiente Plan Especial de Ordenación Urbana, así como en los proyectos que deban promoverse en su desarrollo, incluido, en su caso, el Programa de Actuación Urbanizadora.

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

A.- Condiciones específicas de formulación y programación de Programas de Actuación Urbanizadora.

* Subámbito "AL.08.1 Larres".

Se estará a lo que se determine a ese respecto en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover para el conjunto constituido por este subámbito y el colindante subámbito "AL.07.1 Vaguada de Oleta".

* Subámbito "AL.08.2 Roteta Azpikoa".

Se estará a lo que se determine a ese respecto en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el subámbito.

B.- Condiciones de actuación (unidades de ejecución, sistema de actuación...).

* Subámbito "AL.08.1 Larres".

En lo referente a la delimitación de la o las unidades de ejecución y la determinación del consiguiente sistema de actuación, se estará a lo que se determine en el contexto del Programa de Actuación Urbanizadora a promover en el Ámbito de Actuación Integrada, así como, en su caso, en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el conjunto delimitado.

* Subámbito "AL.08.2 Roteta Azpikoa".

En lo referente a la delimitación de la o las unidades de ejecución y la determinación del consiguiente sistema de actuación, se estará a lo que se

A.U. "AL.08" (Cont.)

determine en el contexto del Programa de Actuación Urbanizadora a promover en el Ámbito de Actuación Integrada (siempre que resulte necesario), así como, en su caso, en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el conjunto delimitado.

- * Resto del Ámbito Urbanístico.

Los terrenos del resto del Ámbito Urbanístico que reúnan los requisitos para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada se entenderán sujetos a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

C.- Coeficientes de ponderación de usos.

- * Subámbito "AL.08.1 Larres".

Se estará a lo establecido a ese respecto tanto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General, como en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el conjunto delimitado.

- * Subámbito "AL.08.2 Roteta Azpikoa".

Se estará a lo establecido a ese respecto tanto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General, como en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el mismo.

D.- Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.

- * Subámbito "AL.08.1 Larres".

Se estará a lo que se determine a ese respecto en el contexto tanto del Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el conjunto delimitado de este subámbito y el colindante "AL.07.1 Vaguada de Oleta", como del Programa de Actuación Urbanizadora a promover para el correspondiente Ámbito de Actuación Integrada en el que se incluya.

- * Subámbito "AL.08.2 Roteta Azpikoa".

Se estará a lo que se determine a ese respecto en el contexto tanto en el Plan Especial de Ordenación Urbana como del Programa de Actuación Urbanizadora a promover en el Ámbito de Actuación Integrada correspondiente.

3.- Edificaciones disconformes con el planeamiento.

En lo referente a los subámbitos "AL.08.1 Larres" y "AL.08.2 Roteta Azpikoa", su identificación se remite a la regulación establecida en los correspondientes Planes Especiales de Ordenación Urbana a promover para los mismos.

A.U. "AL.08" (Cont.)

Por su parte, para el resto del ámbito urbanístico no se identifican con carácter específico edificaciones disconformes con el planeamiento.

VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan, así como las que determinen las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

IX.- GRÁFICOS.

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

A.U. "AL.09 CARRETERA N-1 (Tramo La Herrera/Buenavista)" (Altza)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

El ámbito urbanístico "AL.09 Carretera N-1 (Tramo La Herrera/Buenavista)" al Norte del barrio de Altza. Se identifica, básicamente, con la carretera de su mismo nombre, el trazado de las redes ferroviarias de ADIF y Euskotren que discurren anejas a aquélla y parte del suelo correspondiente a las instalaciones portuarias del Puerto de Pasaia. Tiene una superficie de 54.762 m².

Coincide, básicamente, con el área "AL.10 Carretera N-1 (Tramo La Herrera/Buenavista)" delimitada en el marco del Plan General de 1995.

Su delimitación queda grafiada en el plano "1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo" de estas Normas Particulares.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN.

- * Consolidación de las redes viaria y ferroviaria existentes.
- * Ordenación de la boulevardización de la carretera N-1, mediante la transformación de su sección viaria, adecuándola al tráfico urbano previsto para la misma como consecuencia de la puesta en servicio de la variante Norte de Pasai Antxo y la ordenación de los accesos a la referida carretera desde la variante de Donostia-San Sebastián. Ordenación de una glorieta en el encuentro de ésta con el Paseo de Casares.
- * Optimización de las condiciones de accesibilidad y comunicación peatonales y no motorizadas del ámbito, mediante la conformación de recorridos específicos, entre ellos la ordenación del trazado de la red ciclista (bidegorri) correspondiente a la red foral de vías ciclistas, prevista en el Avance del Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas de Gipuzkoa. Se propone, con dicho objeto, la reconversión de la calzada superior de la carretera N-1 en el tramo La Herrera-Buenavista en itinerario peatonal y ciclista.
- * En el marco del espacio del Puerto de Pasaia, remisión de su ordenación a la formulación y tramitación de un Plan Especial de Ordenación Urbana.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

1.- Calificación global.

1.1.- Zona "E.10/AL.09 Sistema general viario". (Superficie: 20.402 m²)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

A.U. "AL.09" (Cont.)

1.2.- Zona "E.20/AL.09 Sistema general ferroviario". (Superficie: 18.032 m²)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

1.3.- Zona "E.30/AL.09 Sistema general portuario". (Superficie: 16.304 m²)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

* Zona Global "E.30/AL.09 Sistema general portuario"

En relación con la Zona "E.30/AL.09 Sistema general portuario", la regulación de su ordenación pormenorizada será establecida en el contexto de la formulación y tramitación del correspondiente Plan Especial referido al Puerto de Pasaia.

* Resto del ámbito urbanístico

Con carácter general, la ordenación pormenorizada del mismo es la establecida en este Plan General.

4.- Régimen general de programación y ejecución.

A.- Régimen de ejecución y programación general.

De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé la culminación del desarrollo urbano del ámbito y la dotación de las redes de comunicación previstas dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.

B.- Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

En lo referente a la formulación del Plan Especial del Puerto de Pasaia se estará a este respecto a lo que determinen las Administraciones competentes en la materia.

A.U. "AL.09" (Cont.)

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Calificación pormenorizada.

- * Zona Global "E.30/AL.09 Sistema general portuario".

En relación con la Zona "E.30/AL.09 Sistema general portuario" dichas condiciones serán definidas en el contexto de la formulación del referido Plan Especial del Puerto de Pasaia.

- * Resto del ámbito urbanístico.

Las condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas quedan reflejadas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" de estas Normas Particulares.

Por otra parte, en relación con la regulación de la edificabilidad física de las subzonas ordenadas, condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas, altura y número de plantas de la edificación, condiciones particulares de edificación y parcelación, condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas, y condiciones particulares de dominio, se estará, con carácter general, a lo establecido en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General para las distintas subzonas pormenorizadas ordenadas.

2.- Categorización del suelo urbano.

- * Zona Global "E.30/AL.09 Sistema general portuario".

La categorización del suelo correspondiente a la Zona Global "E.30/AL.09 Sistema general portuario" será definida en el contexto de la formulación y tramitación del correspondiente Plan Especial del puerto de Pasaia.

- * Resto del ámbito urbanístico.

Los restantes terrenos del ámbito urbanístico tienen la condición de suelo urbano consolidado.

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Con carácter general, tratándose de dichos condicionantes, se estará a lo establecido para los mismos en este Plan General (documentos "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

En ese contexto, serán objeto de la debida consideración y aplicación los criterios reguladores de los siguientes condicionantes superpuestos:

- * "C.3 Dominio público marítimo-terrestre y zona de protección del mismo".
- * "C.12 Suelos potencialmente contaminados".

A.U. "AL.09" (Cont.)

Complementariamente, serán de aplicación los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia ferroviaria, viaria y portuaria, dada la presencia de elementos de esa naturaleza bien en el propio ámbito, bien en sus inmediaciones.

VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES.

No se identifica en el ámbito ninguna edificación y/o elemento singular incluido en el Catálogo.

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Régimen de urbanización.

- * En relación con el sistema general viario del ámbito, se prevé la ejecución de las obras de boulevardización de la carretera N-1 mediante la transformación de su sección viaria, adecuándola al tráfico urbano previsto para la misma, consecuencia de la puesta en servicio de la variante Norte de Pasai Antxo y la ordenación de los accesos a la referida carretera desde la variante de Donostia-San Sebastián; y ejecución de una glorieta en el encuentro de esta con el Paseo de Casares.

Se establece, asimismo, la ejecución de la red ciclista (bidegorri) correspondiente a la red foral de vías ciclistas, previsto en el Avance del Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas de Gipuzkoa.

A los efectos de la determinación y ejecución de esas actuaciones, así como de la elaboración de los correspondientes proyectos, se estará a lo que determine la Administración competente en la materia.

- * Por otra parte, en relación con el espacio correspondiente a la Zona "E.30/AL.09 Sistema general portuario", se estará a lo que se determine en el contexto del Plan Especial del puerto de Pasaia.

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

A.- Condiciones específicas de formulación y programación de Programas de Actuación Urbanizadora.

No se precisan.

B.- Condiciones de actuación (unidades de ejecución, sistema de actuación).

- * Zona Global "E.30/AL.09 Sistema general portuario".

Dichas condiciones serán las que determine el Plan Especial del Puerto de Pasaia.

A.U. "AL.09" (Cont.)

- * Resto del ámbito urbanístico.

La ejecución de las propuestas planteadas se entenderá sujeta a las condiciones propias de las actuaciones de ejecución de dotaciones públicas.

C.- Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.

- * Zona Global "E.30/AL.09 Sistema general portuario".

Dichas condiciones serán las que determine el Plan Especial del Puerto de Pasaia.

- * Resto del ámbito urbanístico.

La ejecución de las obras correspondientes en los sistemas generales viario y ferroviario serán responsabilidad de la administración competente en la materia.

3.- Edificaciones disconformes con el planeamiento.

En lo referente a la zona global "E.30/AL.09 Sistema general portuario" se estará a lo que se determine en el contexto de la formulación y tramitación del correspondiente Plan Especial del puerto de Pasaia.

Por su parte, en el resto del ámbito urbanístico no se identifican con carácter específico edificaciones disconformes con el planeamiento.

VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan, así como las que determinen las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

IX.- GRÁFICOS.

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

A.U. "AL.10 BUENAVISTA" (Altza)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

El ámbito urbanístico "AL.10 Buenavista" está ubicado al Noreste del barrio de Altza, junto a las instalaciones portuarias de Pasaia, constituyendo un continuo urbano con Pasai Antxo. Tiene una superficie de 43.046 m².

A los efectos de su comunicación, se apoya en la avenida de Buenavista (carretera N-1), que discurre por su frente Norte, comunicándose con el núcleo alto de Altza a través del Paseo de Casares.

Se corresponde básicamente con el área "AL.12 Buenavista" delimitada en el marco del Plan General de 1995.

Su delimitación queda grafiada en el plano "1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo" de estas Normas Particulares.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN.

- * Consolidación, en líneas generales, de las determinaciones urbanísticas generales reguladas en el marco del Plan General de 1995, incluido el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, con algunos ajustes en materia de comunicación viaria relacionada con al boulevarezación de la carretera N-1.

Los referidos documentos de planeamiento que se consolidan y cuya regulación se convalida, con los citados ajustes son los siguientes:

- Plan Especial de Reforma Interior del al Ámbito de Intervención Urbanística "AL.12 Buenavista" (aprobación definitiva: 8 de mayo de 2003).
- Modificación del Plan Especial de Reforma Interior del Ámbito de Intervención Urbanística "AL.12 Buenavista" (aprobación definitiva: 29 de junio de 2004).

- * Ratificación de los criterios y objetivos generales de ordenación del planeamiento vigente y, en consecuencia, continuación con el ya iniciado proceso de recualificación espacial y urbana del ámbito, en orden a mejorar sus condiciones ambientales y urbanísticas. Algunos de ellos son los siguientes:

- Consolidación del desarrollo residencial existente en el ámbito y sustitución de los usos incompatibles con el mismo, en particular los de carácter industrial.
- Rehabilitación de la edificación y reforma interior del ámbito, con la ordenación de las nuevas edificaciones residenciales resultantes de la sustitución de las edificaciones disconformes, complementadas con los correspondientes y complementarios usos terciarios.
- Dotación de espacios libres de uso público, incorporando itinerarios peatonales y zonas estanciales.
- Conexión peatonal de la Plaza de San Antonio con la calle Eskalantegi paralelamente a la avenida de Buenavista, reordenando las traseras de la edificación existente.

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

- Mejora de la accesibilidad rodada y peatonal y regulación de la dotación aparcamientos.
- Ordenación de una parcela de equipamiento comunitario.

En el conjunto de las propuestas de nuevo desarrollo residencial planteadas en el ámbito se proponen la ordenación de un total estimado de 388 nuevas viviendas, de las cuales que unas 100 se destinan al régimen de las viviendas de protección oficial.

- * Ordenación de la boulevarezación de la carretera N-1 (Avda. de Buenavista) mediante la transformación de su sección viaria, adecuándola al tráfico urbano previsto para la misma como consecuencia de la puesta en servicio de la variante Norte de Pasai Antxo y la ordenación de los accesos a la referida carretera desde la variante de Donostia-San Sebastián. Ordenación de una glorieta en el encuentro de esta con el Paseo de Casares.
- * Optimización de las condiciones de accesibilidad y comunicación peatonales y no motorizadas del ámbito, mediante la conformación de recorridos específicos, entre ellos la ordenación del trazado de la red ciclista – bidegorri correspondiente a la red foral de vías ciclistas, previsto en el Avance del Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas de Gipuzkoa. Se propone, con dicho objeto, la reconversión de la calzada superior de la carretera N-1 en el tramo La Herrera-Buenavista en itinerario peatonal y ciclista.

Se contempla, asimismo, la implantación de un sistema de elevación mecánica (ascensor urbano) que comunica Buenavista con el entorno del núcleo alto de Altza en Berra.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

1.- Calificación global.

1.1.- Zona "A.30/AL.10 Residencial de edificación abierta". (Superficie: 36.451 m²)

A.- Condiciones generales de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

* Sobre rasante⁽¹⁾: 55.963 m²(t)

* Bajo rasante:

La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

⁽¹⁾ La citada edificabilidad está ya ejecutada en su mayor parte.

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

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* Perfil de edificación:

- Sobre rasante⁽¹⁾: V
- Bajo rasante:
Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

* Altura de edificación⁽²⁾: 17,00 m

B.- Condiciones generales de uso.

a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "A.30 Residencial de edificación abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial⁽³⁾:

- * Edificabilidad residencial preexistente: 14.051 m²(t)
- * Nueva edificabilidad residencial (incremento):
 - Vinculada al régimen de VPO (26%): 9.000 m²(t)
 - De promoción libre (74%): 26.249 m²(t)
 - Total (100%): 35.249 m²(t)
- * Edificabilidad residencial total resultante: 49.300 m²(t)

c) Edificabilidad sobre rasante destinada
a otros usos autorizados (terciarios...): 6.663 m²(t)

1.2.- Zona "E.10/AL.10 Sistema general viario" (Superficie: 6.595 m²)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

⁽¹⁾ El documento de ordenación pormenorizada podrá, en su caso, consolidar los perfiles de edificación superiores de la edificación existente que se consolida.

⁽²⁾ El documento de ordenación pormenorizada podrá, en su caso, consolidar las alturas de edificación superiores de la edificación existente que se consolida.

⁽³⁾ La citada edificabilidad está ya ejecutada en su mayor parte.

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

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

El ámbito cuenta con un Plan Especial de Reforma Interior (aprobación definitiva: 08 de mayo de 2003) y una Modificación del mismo (aprobación definitiva: 29 de junio de 2004), cuyas determinaciones convalida el presente Plan General.

4.- Régimen general de programación y ejecución.

A.- Régimen de ejecución y programación general.

De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.

B.- Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

No se precisan con carácter específico.

C.- Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

La obtención del suelo, en su caso, y la ejecución y abono de los sistemas generales incluidos en el ámbito corresponderá a la administración competente en la materia.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" de estas Normas Particulares.

En todo caso, con los ajustes que se citan a continuación, se consolidan las condiciones establecidas a ese respecto en el planeamiento de ordenación pormenorizada que este Plan General convalida (mencionado en el anterior epígrafe II), que se entenderán de aplicación en el supuesto de contradicción con aquéllas. Dichos ajustes están asociados a la zonificación pormenorizada resultante de la incorporación de las determinaciones de ordenación del sistema de comunicación viaria efectuada en relación con la carretera N-1.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

* Sobre rasante:

Se consolida la edificabilidad física de las parcelas ordenadas resultante del documento del citado planeamiento de ordenación pormenorizada que este Plan General convalida.

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

- * Bajo rasante:
La edificabilidad física autorizada bajo rasante en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

- * Sobre rasante:
Se consolidan las condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas, altura y número de plantas de la edificación resultantes del documento de planeamiento de ordenación pormenorizada que este Plan General convalida.
- * Bajo rasante:
El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

D.- Condiciones particulares de edificación y parcelación.

Se consolidan las condiciones particulares de edificación y parcelación resultantes del documento de planeamiento de ordenación pormenorizada que este Plan General convalida.

E.- Condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

Se consolidan las condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas resultantes del documento de planeamiento de ordenación pormenorizada que este Plan General convalida, ajustadas a la zonificación pormenorizada correspondiente resultante de la incorporación de las determinaciones de ordenación del sistema de comunicación viaria correspondiente a la carretera N-1.

F.- Condiciones particulares de dominio.

Se consolidan las condiciones particulares de dominio resultantes del documento de planeamiento de ordenación pormenorizada que este Plan General convalida, ajustadas a las condiciones particulares correspondientes resultantes de la incorporación de las determinaciones de ordenación del sistema de comunicación viaria correspondiente a la carretera N-1.

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general, en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General para las distintas subzonas pormenorizadas ordenadas.

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

2.- Categorización del suelo urbano.

Los terrenos del ámbito urbanístico tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo los que, por incremento de la edificabilidad ponderada, deban ser considerados como suelo urbano no consolidado.

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Con carácter general, tratándose de dichos condicionantes, se estará a lo establecido para los mismos en este Plan General (documentos "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

En ese contexto, serán objeto de la debida consideración y aplicación, entre otros, los criterios reguladores de los siguientes condicionantes superpuestos:

- * "C.3 Dominio público marítimo-terrestre y zona de protección del mismo".
- * "C.10 Áreas acústicas".

Complementariamente, serán de aplicación los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia ferroviaria, viaria (normativa foral) y portuaria, dada la presencia de elementos de esa naturaleza bien en el propio ámbito, bien en sus inmediaciones.

VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES.

No se identifica en el ámbito ninguna edificación y/o elemento singular incluido en el Catálogo.

En lo referente al patrimonio construido, la previsión anterior tiene su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Construido de la ciudad actualmente en tramitación (aprobación inicial: 3 de julio de 2009). A ese respecto deberá estarse a lo que resulte de la aprobación definitiva de ese Plan Especial.

En lo referente a otro tipo de bienes (naturales...) deberá estarse a lo que resulte del planeamiento especial a promover en la materia.

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Régimen de urbanización.

Dicho régimen es el establecido en el Proyecto de Urbanización promovido (aprobación definitiva: 8 de abril de 2005; modificación posterior aprobada definitivamente con fecha 3 de octubre de 2008).

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

En relación con el sistema general de comunicación viaria, su régimen de urbanización quedará establecido en los proyectos sectoriales de trazado y ejecución que se formulen y tramiten para los mismos.

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

A.- Condiciones específicas de formulación y programación de Programas de Actuación Urbanizadora.

No se precisan.

B.- Condiciones de actuación (unidades de ejecución, sistema de actuación...).

El ámbito cuenta con los documentos de ejecución necesarios para su desarrollo, que se consolidan. En consecuencia, se remite a las determinaciones establecidas en dichos documentos.

En relación con las actuaciones correspondientes al trazado de la carretera N-1, dichas actuaciones serán de iniciativa pública en los términos que sus correspondientes instrumentos de ejecución, en su caso, determinen.

C.- Coeficientes de ponderación de usos.

Se convalidan las condiciones establecidas en el marco del Plan General de 1995 y de los documentos promovidos en su desarrollo.

D.- Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.

La obtención del suelo, en su caso, y la ejecución y abono de los sistemas generales incluidos en el ámbito y no incluidos en el Plan Especial de Reforma Interior corresponderá a la administración competente en la materia.

3.- Edificaciones disconformes con el planeamiento.

Se consolidan las previsiones establecidas a este respecto en el planeamiento pormenorizado consolidado, aprobado en el marco del Plan General de 1995.

VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan, así como las que determinen las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

IX.- GRÁFICOS.

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

A.U. "AL.11 ALTO DE BUENAVISTA" (Altza)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

El ámbito urbanístico "AL.11 Alto de Buenavista" está ubicado al Este del barrio de Altza, en la parte alta del mismo. Tiene una superficie de 78.704 m².

Dicho ámbito se apoya, a efectos de comunicación viaria, en el Camino de Darieta, el Camino de Berra y el Camino de Berratxo.

Se corresponde básicamente con las áreas "AL.13 Alto de Buenavista" y "AL.15 Mendibil" delimitadas en el marco del Plan General de 1995. En todo caso, el límite Sur del ámbito se adecua a la delimitación del ámbito "AL.20 Auditz-Akular", resultante del "Plan Parcial del AIU AL.24 Auditz-Akular" (aprobación definitiva: 30 de octubre de 2009).

Su delimitación queda grafiada en el plano "1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo" de estas Normas Particulares.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN.

- * Regeneración y recualificación urbana del conjunto del ámbito, mediante la consolidación de las condiciones de ordenación estructural y pormenorizada preexistentes y previsión de nuevas actuaciones proyectadas, adecuadas a la realidad ejecutada.
- * Consolidación, en líneas generales, de las determinaciones urbanísticas generales reguladas en el Plan General de 1995, con algunos ajustes en materia de delimitación y regulación del sistema viario del ámbito y de la conexión de éste con su entorno inmediato, con el fin de adaptarlo a las propuestas planteadas en el "Plan Parcial del AIU AL.24 Auditz-Akular" (aprobación definitiva: 30 de octubre de 2009).

Se regulan específicamente las previsiones de desarrollo residencial de los subámbitos urbanísticos "AL.11.1 Zuluaga" y "AL.11.3 Regina/Concepción" delimitados en este Plan General.

- * Establecimiento del régimen de sustitución de la edificación existente en la parcela denominada Villa Eufemia, con el objeto de mejorar su integración urbana en el entorno. Se delimita con ese fin el subámbito "AL.11.2 Eufemia".
- * En el conjunto de las propuestas de nuevo desarrollo residencial definidas para el ámbito delimitado se proponen un total estimado de 24 unidades de vivienda de promoción libre.
- * Adecuación y mejora de las condiciones de accesibilidad y comunicación del ámbito y de éste con su entorno mediante, entre otras, estas actuaciones:
 - La comunicación del ámbito con Auditz-Akular y Harria, consecuencia de las previsiones que al respecto se establecen en el ámbito urbanístico colindante "AL.20 Auditz-Akular".
 - La mejora del sistema viario de comunicación con el entorno de Eskalantegi y Pasai Antxo, mediante la mejora de la sección de Lorete Bidea.

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

- * Adecuación y mejora de la accesibilidad y comunicación peatonales y no motorizadas del ámbito y su entorno, mediante:
 - La colmatación de recorridos específicos, entre otros la conexión peatonal entre Camino de Berra y Camino de Berratxo en su extremo Este, mediante una solución blanda de paso compatible con la preservación de las unidades de encina protegidas y su entorno ambiental correspondiente.
 - La comunicación no motorizada con los sistemas de elevación mecánica ejecutados en el subámbito "AL.11.1 Zuluaga" y el ámbito colindante "AL.10 Buenavista".
- * Con los fines expuestos en estas Normas Particulares, se delimita, además, el ámbito de actuación expropiatoria "AAE.1/AL.11".
- * Siempre que resulte procedente el reajuste de la zonificación pormenorizada planteada en este Plan General en el entorno urbano consolidado para su adecuación a la realidad de las propuestas resultantes de los procesos de regularización registral de la titularidad de las fincas, se propone la formulación, con ese fin, del o de los correspondientes Planes Especiales.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

1.- Calificación global.

1.1.- Zona "A.40/AL.11 Residencial de bajo desarrollo". (Superficie: 78.704 m²)

1.1.1.- Subámbito "AL.11.1 Zuluaga". (Superficie: 4.705 m²)

A.- Condiciones generales de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

* Sobre rasante: 1.411 m²(t)

* Bajo rasante:

La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante en el conjunto del subámbito es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en el mismo, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* Perfil de edificación:

- Sobre rasante: III

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

- Bajo rasante:
Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

* Altura de edificación: 10,00 m

B.- Condiciones generales de uso.

- a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "A.40 Residencial de bajo desarrollo" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

- b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

* Edificabilidad residencial preexistente: ---
* Nueva edificabilidad residencial (incremento):
- De promoción libre (100%): 1.411 m²(t)
* Edificabilidad residencial total resultante: 1.411 m²(t)

1.1.2.- Subámbito "AL.11.2 Eufemia". (Superficie: 445 m²)

A.- Condiciones generales de edificación.

- a) Edificabilidad urbanística:

* Sobre rasante: 540 m²(t)

* Bajo rasante:
La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante en el conjunto del subámbito es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en el mismo, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

- b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* Perfil de edificación:

- Sobre rasante: III

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

- Bajo rasante:
Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

* Altura de edificación: 12,00 m

B.- Condiciones generales de uso.

- a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "A.40 Residencial de bajo desarrollo" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").
- b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:
 - * Edificabilidad residencial preexistente: 220 m²(t)
 - * Nueva edificabilidad residencial (incremento):
 - De promoción libre (100%): 320 m²(t)
 - * Edificabilidad residencial total resultante: 540 m²(t)

1.1.3.- Subámbito "AL.11.3 Regina/Concepción". (Superficie: 1.907 m²)

A.- Condiciones generales de edificación.

- a) Edificabilidad urbanística:
 - * Sobre rasante: 840 m²(t)
 - * Bajo rasante:
La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante en el conjunto del subámbito es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en el mismo, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).
- b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - * Perfil de edificación:
 - Sobre rasante: II

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

- Bajo rasante:
Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

* Altura de edificación: 7,00 m

B.- Condiciones generales de uso.

- a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "A.40 Residencial de bajo desarrollo" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

- b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

- * Edificabilidad residencial preexistente: ---
- * Nueva edificabilidad residencial (incremento):
 - De promoción libre (100%): 840 m²(t)
- * Edificabilidad residencial total resultante: 840 m²(t)

1.1.4.- Resto de la zona global "A.40/AL.11". (Superficie: 71.647 m²)

A.- Condiciones generales de edificación.

- a) Edificabilidad urbanística:

- * Sobre rasante:
La edificabilidad urbanística autorizada sobre rasante es la asociada a la forma actual del conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas.
- * Bajo rasante:
La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante en el conjunto del resto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

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

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- * Sobre rasante:
Se consolidan el perfil y altura de las edificaciones existentes y convalidadas.
- * Bajo rasante:
Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

B.- Condiciones generales de uso.

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "A.40 Residencial de bajo desarrollo" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

A.- Subámbito "AL.11.1 Zuluaga".

Se procederá a la elaboración y tramitación de un Plan Especial de Ordenación Urbana referido a la totalidad del subámbito a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo.

B.- Subámbito "AL.11.2 Eufemia".

La ordenación pormenorizada del subámbito es la establecida en este Plan General.

C.- Subámbito "AL.11.3 Regina/Concepción".

La ordenación pormenorizada del subámbito es la establecida en este Plan General.

Para la ejecución de la nueva edificación, no obstante, se precisa la tramitación de un Estudio de Detalle para el conjunto del subámbito delimitado.

D.- Resto del Ámbito Urbanístico.

La ordenación pormenorizada del mismo es la establecida en este Plan General.

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

4.- Régimen general de programación y ejecución.

A.- Régimen de ejecución y programación general.

- * De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.
- * Sin perjuicio de la hipotética vinculación al mismo de otros terrenos y actuaciones, el conjunto del subámbito "AL.11.1 Zuluaga" será objeto de tratamiento unitario a los efectos de su ejecución, incluida, entre otros extremos, la delimitación del correspondiente Ámbito de Actuación Integrada mediante la integración y/o adscripción de terrenos al mismo.
- * El ámbito de actuación expropiatoria "AAE.1/AL.11" se ha de integrar y/o adscribir al correspondiente Ámbito de Actuación Integrada que resulte de la elaboración y tramitación del Plan Especial de Ordenación Urbana referido al conjunto constituido por los subámbitos urbanísticos "AL.07.1 Vaguada de Oleta" y "AL.08.1 Larres".

B.- Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

- * Subámbito "AL.11.1 Zuluaga".

Se procederá a la elaboración y aprobación del Plan Especial de Ordenación Urbana del subámbito en el plazo de cuatro años a contar desde la aprobación definitiva del Plan General.

C.- Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

No se establece con carácter específico.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

- * Subámbito "AL.11.1 Zuluaga".

Serán definidas en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

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

- * Subámbito "AL.11.2 Eufemia".

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" de estas Normas Particulares.

En ese contexto, se consolidan las condiciones asociadas a la situación actual hasta tanto se proceda a la sustitución de la edificación.

- * Subámbito "AL.11.3 Regina/Concepción".

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" de estas Normas Particulares, complementadas con las que resulten del Estudio de Detalle a formular en el subámbito.

- * Resto del Ámbito Urbanístico.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" de estas Normas Particulares.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- * Subámbito "AL.11.1 Zuluaga".

Será definida en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

- * Subámbito "AL.11.2 Eufemia".

- Sobre rasante: 540 m²(t)

- Bajo rasante:

La edificabilidad física autorizada bajo rasante en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

- En este contexto, se consolidan las condiciones asociadas a la situación actual hasta tanto se proceda a la sustitución de la edificación existente.

- * Subámbito "AL.11.3 Regina/Concepción".

- Sobre rasante: 840 m²(t)

- Bajo rasante:

La edificabilidad física autorizada bajo rasante en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las

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

construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

* Resto del Ámbito Urbanístico.

- Sobre rasante:

Se convalida, con carácter general, la edificabilidad física de las parcelas ordenadas resultantes de la realidad ejecutada y consolidada, asociada a la forma (ocupación en planta, altura y número de plantas) de las edificaciones actualmente existentes en ellas.

- Bajo rasante:

La edificabilidad física autorizada bajo rasante en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

* Subámbito "AL.11.1 Zuluaga".

Serán definidas en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

* Subámbito "AL.11.2 Eufemia".

- Perfil de edificación:

. Sobre rasante: III

. Bajo rasante:

El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

- Altura de edificación: 12,00 m

- En este contexto, se consolidan las condiciones asociadas a la situación actual hasta tanto se proceda a la sustitución de la edificación existente.

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

* Subámbito "AL.11.3 Regina/Concepción".

- Perfil de edificación:

. Sobre rasante: II

. Bajo rasante:

El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

- Altura de edificación: 7,00 m

* Resto del Ámbito Urbanístico.

- Sobre rasante:

Se consolidan, con carácter general, las condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas (altura y número de plantas de la edificación) resultantes de la realidad ejecutada y consolidada.

- Bajo rasante:

El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

D.- Condiciones particulares de edificación y parcelación.

* Subámbito "AL.11.1 Zuluaga".

Serán definidas en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

* Subámbito "AL.11.2 Eufemia".

Se definen en el gráfico adjunto "1. Condiciones particulares de edificación, dominio y uso" de estas Normas Particulares.

En este contexto, se consolidan las condiciones asociadas a la situación actual hasta tanto se proceda a la sustitución de la edificación existente.

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

- * Subámbito "AL.11.3 Regina/Concepción".

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general, en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General para las distintas subzonas pormenorizadas ordenadas.

Las mismas serán complementadas en el Estudio de Detalle a formular en el subámbito.

- * Resto del Ámbito Urbanístico.

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general, en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General para las distintas subzonas pormenorizadas ordenadas.

Se consolidan, en ese contexto, las condiciones particulares de edificación y parcelación resultantes de la realidad ejecutada y consolidada.

E.- Condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

- * Subámbito "AL.11.1 Zuluaga".

Serán definidas en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

- * Subámbito "AL.11.2 Eufemia".

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general, en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General para las distintas subzonas pormenorizadas ordenadas.

En este contexto, se consolidan las condiciones asociadas a la situación actual hasta tanto se proceda a la sustitución de la edificación.

- * Subámbito "AL.11.3 Regina/Concepción".

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general, en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General para las distintas subzonas pormenorizadas ordenadas.

- * Resto del Ámbito Urbanístico.

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general, en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General para las distintas subzonas pormenorizadas ordenadas.

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

F.- Condiciones particulares de dominio.

* Subámbito "AL.11.1 Zuluaga".

Serán definidas en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

* Subámbito "AL.11.2 Eufemia".

Son las definidas en el gráfico "1. Condiciones de edificación, dominio y uso. Subámbito "AL.11.2 Eufemia", incluido en estas Normas Particulares.

En este contexto, se consolidan las condiciones asociadas a la situación actual hasta tanto se proceda a la sustitución de la edificación.

* Subámbito "AL.11.3 Regina/Concepción".

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general, en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General para las distintas subzonas pormenorizadas ordenadas.

* Resto del Ámbito Urbanístico.

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general, en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General para las distintas subzonas pormenorizadas ordenadas.

Se consolidan, en ese contexto, las condiciones particulares de dominio resultantes de la realidad ejecutada y consolidada.

2.- **Categorización del suelo urbano.**

A.- Subámbito "AL.11.1 Zuluaga".

Será definida en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

B.- Subámbito "AL.11.2 Eufemia".

Los terrenos de este subámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

C.- Subámbito "AL.11.3 Regina/Concepción".

Los terrenos de este subámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

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

D.- Resto del Ámbito Urbanístico.

Los terrenos del resto del ámbito urbanístico tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo los que, por incremento de la edificabilidad ponderada, deban ser considerados como suelo urbano no consolidado.

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Con carácter general, tratándose de dichos condicionantes, se estará a lo establecido para los mismos en este Plan General (documentos "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES.

Quedan incorporados al Catálogo de este Plan General, con el grado que en cada caso se señala:

- * Edificios y elementos contruidos de interés histórico y arquitectónico.
 - Grado IV: Caserío Berra (Berratxo 2).
- * Elementos y zonas de interés arqueológico.
 - Caserío Berra.

En lo referente al patrimonio construido, las previsiones anteriores tienen su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Construido de la ciudad actualmente en tramitación (aprobación inicial: 3 de julio de 2009). A ese respecto deberá estarse a lo que resulte de la aprobación definitiva de ese Plan Especial.

En lo referente a otro tipo de bienes (naturales...) deberá estarse a lo que resulte del planeamiento especial a promover en la materia.

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Régimen de urbanización.

A.- Subámbito "AL.11.1 Zuluaga".

El régimen de urbanización del subámbito será el determinado en el correspondiente Plan Especial de Ordenación Urbana, así como en los proyectos a promover en su desarrollo con ese fin.

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

B.- Subámbito "AL.11.2 Eufemia".

Se procederá a la formulación de un proyecto de obras de urbanización complementario al de edificación, con el fin de determinar los criterios de urbanización y ejecución de las obras de ampliación y mejora de la dotación del espacio público de carácter peatonal resultante de la nueva ordenación urbana.

C.- Subámbito "AL.11.3 Regina/Concepción".

Para este subámbito se establece la ejecución de las obras de ejecución del vial de acceso y articulación resultante de la nueva ordenación.

D.- Ámbito de actuación expropiatoria "AAE.1/AL.11".

Se prevé la ejecución de las obras de ampliación del vial denominado Lorete Bidea, mediante la ampliación de su sección transversal, debiendo procederse con ese fin a la formulación del correspondiente proyecto de obras de urbanización.

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

A.- Condiciones específicas de formulación y programación de Programas de Actuación Urbanizadora.

* Subámbito "AL.11.1 Zuluaga".

Se estará a lo que se determine a ese respecto en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el mismo.

* Subámbito "AL.11.2 Eufemia".

No se determinan condiciones específicas.

* Subámbito "AL.11.3 Regina/Concepción".

No se determinan condiciones específicas.

* Ámbito de actuación expropiatoria "AAE.1/AL.11".

Dichas condiciones son las expuestas en el apartado "4.A" del anterior epígrafe III.

B.- Condiciones de actuación (unidades de ejecución, sistema de actuación...).

* Subámbito "AL.11.1 Zuluaga".

En lo referente a la delimitación de la o las correspondientes unidades de ejecución y la determinación del consiguiente sistema de actuación, se estará a

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

lo que se determine en el contexto del Plan Especial de Ordenación Urbana y/o del Programa de Actuación Urbanizadora a promover.

- * Subámbito "AL.11.2 Eufemia".

La ejecución del desarrollo planteado se adecuará a la modalidad de las denominadas actuaciones de dotación.

- * Subámbito "AL.11.3 Regina/Concepción".

La ejecución del desarrollo planteado se adecuará a la modalidad de las denominadas actuaciones de dotación.

- * Ámbito de actuación expropiatoria "AAE.1/AL.11".

Se actuará mediante expropiación a los efectos de la obtención de los terrenos del ámbito de actuación expropiatoria por parte de la Administración competente.

- * Resto del Ámbito Urbanístico.

Los terrenos del resto del Ámbito Urbanístico que reúnan los requisitos para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada se entenderán sujetos a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

C.- Coeficientes de ponderación de usos.

- * Subámbito "AL.11.1 Zuluaga".

Se estará a lo establecido a ese respecto tanto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General, como en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el mismo.

- * Ámbito de actuación expropiatoria "AAE.1/AL.11".

Se estará a lo establecido a ese respecto por un lado, en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General, por otro, en el Plan Especial de Ordenación Urbana referido al conjunto constituido por los subámbitos urbanísticos "AL.07.1 Vaguada de Oleta" y "AL.08.1 Larres", y, por último, en los documentos que deban promoverse en desarrollo de ese último Plan.

- * Resto del ámbito.

Se estará a lo establecido a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

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

D.- Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.

- * Subámbito "AL.11.1 Zuluaga".

Se estará a lo que se determine a ese respecto en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el subámbito.

- * Subámbito "AL.11.2 Eufemia".

La actuación edificatoria deberá complementarse con la cesión al Ayuntamiento, debidamente urbanizado, del suelo correspondiente al espacio destinado a estancia y circulación peatonal-ciclista del entorno de la edificación.

- * Subámbito "AL.11.3 Regina/Concepción".

La actuación edificatoria requiere la cesión al Ayuntamiento, debidamente urbanizado, del suelo correspondiente al espacio destinado a comunicación viaria del frente de parcela del conjunto ordenado.

- * Ámbito de actuación expropiatoria "AAE.1/AL.11"

Se estará a lo que se determine a ese respecto en el contexto del Programa de Actuación Urbanizadora a promover para el Ámbito de Actuación Integrada en el que quede integrado o al que se adscriba.

- * Resto del Ámbito Urbanístico.

No se establecen con carácter específico.

3.- **Edificaciones disconformes con el planeamiento.**

- * Subámbito "AL.11.1 Zuluaga".

Su identificación se remite a la correspondiente regulación establecida en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el subámbito.

- * Resto del ámbito urbanístico.

No se identifican con carácter específico edificaciones disconformes con el planeamiento.

VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

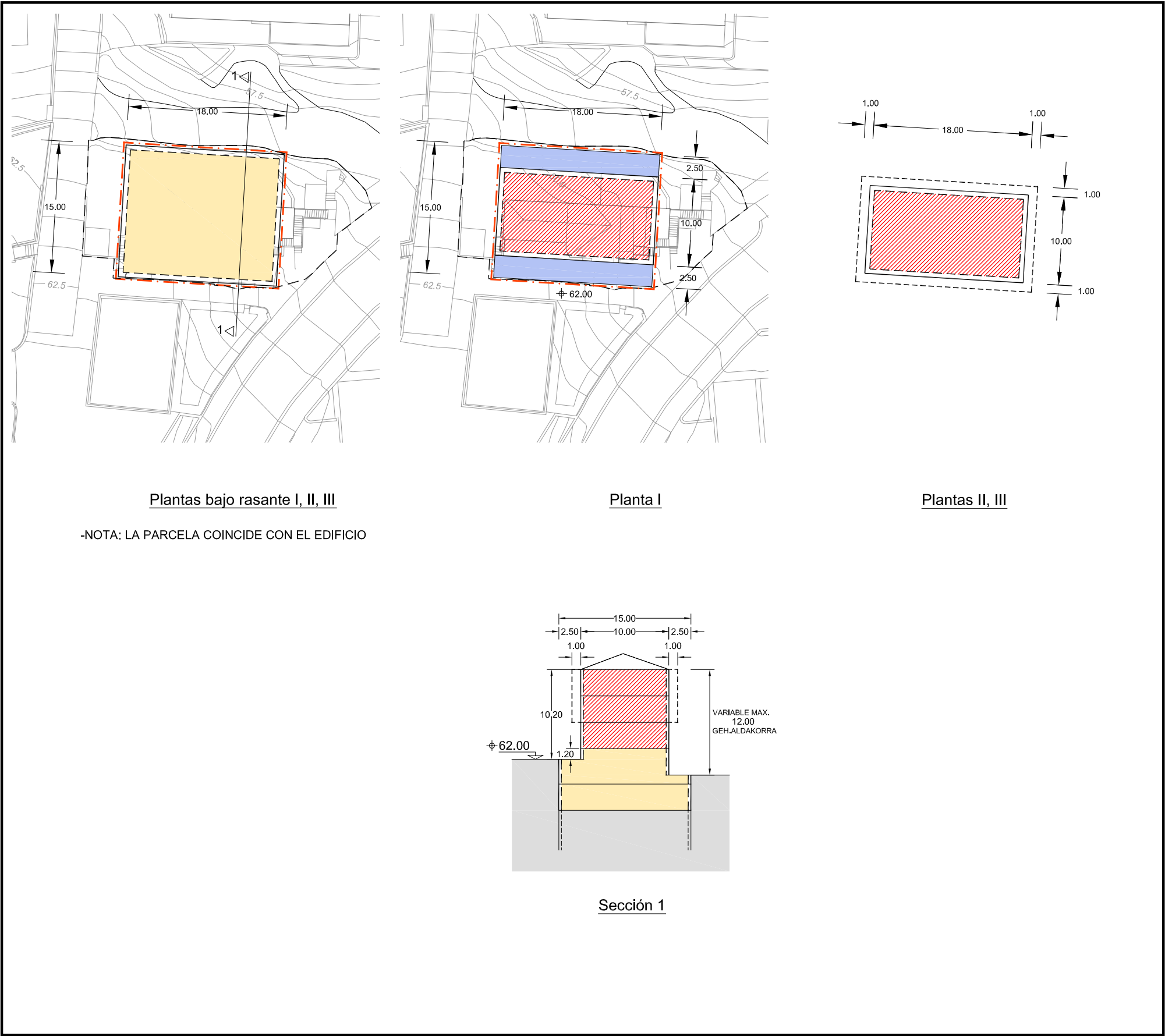
Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan, así como las que determinen las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

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

IX.- GRÁFICOS.

- 1.- Condiciones de edificación, dominio y uso. Subámbito "AL.11.2 Eufemia".

Parcela "a.30.1/AL.11.2" - Subámbito "AL.11.2 Eufemia"



-NOTA: LA PARCELA COINCIDE CON EL EDIFICIO

- Límite de subámbito urbanístico
- - - Límite de parcela
- Alineación Obligatoria
- - - Alineación Máxima
- - - Vuelos autorizados en fachada
- [Red hatched] Uso Residencial
- [Blue hatched] Uso Industrial
- [Light blue hatched] Uso Terciario
- [Orange hatched] Uso de Equipamiento Comunitario
- [Yellow hatched] Garaje y usos auxiliares
- [Pink hatched] Terraza descubierta (Uso privativo de vivienda o local anejo)
- [Dark blue hatched] Espacios privativos de parcelas , edificables "bajo rasante" y sometidos a servidumbre de "uso público" en superficie
- [Green hatched] Uso privado no edificable excepto bajo rasante autorizado
- +8.60 Rasante perimetral
- +12.00 Rasante perimetral de medición de la altura de edificación

1. CONDICIONES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO



ESCALA 1:500

A.U. "AL.12 ESKALANTEGI" (Altza)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

El ámbito urbanístico "AL.12 Eskalantegi" está ubicado al Este del barrio de Altza. Colinda físicamente con el núcleo urbano de Pasai Antxo, compartiendo ambos la calle del mismo nombre. Tiene una superficie de 60.138 m².

Se corresponde básicamente con las áreas "AL.14 Eskalantegi" y "AL.16 Putxuzulo" delimitadas en el marco del Plan General de 1995.

Su delimitación queda grafiada en el plano "1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo" de estas Normas Particulares.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN.

- * Regeneración y recualificación urbana del conjunto del ámbito, mediante la consolidación de las condiciones de ordenación estructural y pormenorizada preexistentes y sustitución y previsión de nuevas actuaciones proyectadas, adecuadas a la realidad ejecutada.
- * Consolidación, en líneas generales, del patrimonio edificado en sus actuales condiciones de ocupación, perfil y volumetría y urbanización del frente de la calle Eskalantegi.
- * Consolidación del sistema de espacios libres existente.
- * Consolidación de las determinaciones urbanísticas establecidas en el "Plan Especial de Reforma Interior en el A.I.U. AL.16 Putxuzulo" (aprobación definitiva: 27 de diciembre de 2005) para la parcela de equipamiento afectada por él, que incide en el subámbito "AL.12.2 Putxuzulo" delimitado en este Plan General.
- * Ordenación de un nuevo desarrollo residencial, en sustitución de la edificación de carácter industrial y residencial existente en la actualidad en el subámbito urbanístico "AL.12.1 Sasuategi" delimitado en este Plan General, en el contexto de la regeneración de ese entorno urbano.

Se prevé la ordenación de un total estimado de 130 viviendas, de las que unas 14 se destinan al régimen de las viviendas de protección oficial, y otras 14 al de vivienda tasada.

Complementación de ese desarrollo residencial con la ordenación de un espacio libre en la trasera Oeste de la edificación residencial ordenada en ese subámbito.

Con carácter orientativo y sin perjuicio de su precisa y definitiva delimitación en el contexto del Plan Especial a formular en él, se propone la consideración de ese subámbito como Ámbito de Actuación Integrada "AAI.II.4".

- * Optimización de las condiciones de comunicación y articulación viaria del ámbito con su entorno inmediato e interno, mediante la ejecución y mejora del sistema viario local de conexión con Auditz-Akular, que comunica las partes alta y baja de Altza, en el marco de

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

las intervenciones de articulación urbana singulares a promover y financiar por la administración municipal.

Ese viario ha de ser ordenado en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana del subámbito "AL.12.1 Sasuategi".

Las referidas condiciones de comunicación quedan, asimismo, mejoradas con la ordenación de la glorieta de Molinao y el vial de comunicación de éste con el enlace de las Mercedes de la carretera-variante de Donostia-San Sebastián.

- * Regulación de las condiciones de edificación, uso e intensidad del uso en el ámbito.
- * Adecuación y mejora de la accesibilidad y comunicación peatonales y no motorizadas del ámbito, mediante la conformación de recorridos específicos.
- * 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, incluida la correspondiente zona de servidumbre de protección, se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia.

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 el plano "5. Aplicación de la Ley de Costas. Altza" de esta Norma Particular.

- * Siempre que resulte procedente el reajuste de la zonificación pormenorizada planteada en este Plan General en el entorno urbano consolidado para su adecuación a la realidad de las propuestas resultantes de los procesos de regularización registral de la titularidad de las fincas, se procederá a la formulación, con ese fin, del o de los correspondientes Planes Especiales.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

1.- Calificación global.

1.1.- Zona "A.30/AL.12 Residencial de edificación abierta". (Superficie: 49.412 m²)

1.1.1.- Subámbito "AL.12.1 Sasuategi". (Superficie: 34.885 m²)

A.- Condiciones generales de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

- * Sobre y bajo rasante (usos principales)⁽¹⁾:... 14.187(t)

⁽¹⁾ Incluye toda la edificabilidad urbanística correspondiente a los usos principales de vivienda y actividad económica, incluida aquella que pudiera encontrarse en situación de semisótano, de acuerdo con los criterios generales del presente Plan General.

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

- * Bajo rasante (usos auxiliares):
La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante en el conjunto del subámbito es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en el mismo, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- * Sobre rasante:
Dichos parámetros serán los que establezca el Plan Especial a promover en el subámbito a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo.
- * Bajo rasante:
Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante.

B.- Condiciones generales de uso.

- a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "A.30 Residencial de edificación abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").
- b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:
 - * Edificabilidad residencial preexistente: 987 m²(t)
 - * Edificabilidad residencial prevista PG 1995 (VL): .. 4.472 m²(t)
 - * Nueva edificabilidad residencial (incremento):
 - Vinculada al régimen de VPO (20%): 1.286 m²(t)
 - Vinculada al régimen de vivienda tasada (20%): 1.285 m²(t)
 - De promoción libre (60%):..... 3.857 m²(t)
 - Total (100%):..... 6.428 m²(t)
 - * Edificabilidad residencial total resultante: 11.887 m²(t)
- c) La edificabilidad urbanística restante -2.300 m²(t)-, vinculada a usos principales, se destina a uso terciario u otros compatibles con el residencial.

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

1.1.2.- Resto de la zona global "A.30/AL.12". (Superficie: 14.527 m²)

A.- Condiciones generales de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

* Sobre rasante:

La edificabilidad urbanística autorizada sobre rasante es la asociada a la forma actual del conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas.

* Bajo rasante:

La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante en el conjunto del resto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* Sobre rasante:

Se consolidan el perfil y altura de las edificaciones existentes y convalidadas.

* Bajo rasante:

Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

B.- Condiciones generales de uso.

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "A.30 Residencial de edificación abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

1.2.- Zona "E.20/AL.12 Sistema general ferroviario". (Superficie: 258 m²)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

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

1.3.- Zona "G.00/AL.12 Equipamiento comunitario (SG)". (Superficie: 10.468 m²)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

A.- Subámbito "AL.12.1 Sasuategi".

Se procederá a la elaboración y tramitación de un Plan Especial de Ordenación Urbana a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del subámbito, así como del viario de comunicación y articulación de éste con el colindante ámbito urbanístico "AL.20 Auditz-Akular".

B.- Subámbito "AL.12.2 Putxuzulo".

Dicho régimen es el establecido en el planeamiento especial consolidado (mencionado en el anterior epígrafe II).

C.- Resto del Ámbito Urbanístico.

La ordenación pormenorizada del mismo es la establecida en este Plan General.

4.- Régimen general de programación y ejecución.

A.- Régimen de ejecución y programación general.

- * De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del subámbito "12.1 Sasuategi" y el viario de comunicación y articulación de éste con el colindante ámbito urbanístico "AL.20 Auditz-Akular" dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.
- * Sin perjuicio de la hipotética vinculación al mismo de otros terrenos y actuaciones, el conjunto del subámbito será objeto de tratamiento unitario a los efectos de su programación y ejecución, incluida, entre otros extremos, la delimitación del correspondiente ámbito de actuación integrada mediante la integración y/o adscripción de terrenos al mismo.

B.- Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

Se procederá a la elaboración y aprobación del Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el subámbito "AL.12.1 Sasuategi" y el viario de comunicación y

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

articulación de éste con el colindante ámbito urbanístico "AL.20 Auditz-Akular", en un plazo de cuatro años a contar desde la aprobación definitiva del Plan General.

C.- Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

La obtención, ejecución y abono de las obras de urbanización y edificación previstas en Putxuzulo (zona global "G.00 Equipamiento Comunitario (S.G.)" corresponderá a la administración correspondiente. A estos efectos, los Ayuntamientos de Donostia-San Sebastián y Pasaia tendrán, respectivamente, la condición de Administración actuante y beneficiaria, corriendo a cargo del último los gastos de expropiación, urbanización y construcción.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- **Calificación pormenorizada.**

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

* Subámbito "AL.12.1 Sasuategi".

Serán definidas en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

* Subámbito "AL.12.2 Putxuzulo".

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" de estas Normas Particulares.

Se consolidan, en ese contexto, las condiciones resultantes planeamiento espacial consolidado (mencionado en el anterior epígrafe II). En caso de discrepancia entre aquéllas y éstas se estará a lo establecido en este planeamiento.

* Resto del Ámbito Urbanístico.

Se consolidan, con carácter general, las condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas resultantes de la realidad ejecutada.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" de estas Normas Particulares.

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

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

* Subámbito "AL.12.1 Sasuategi".

Serán definidas en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

* Subámbito "AL.12.2 Putxuzulo".

- Sobre rasante:

Se consolida la edificabilidad física de las parcelas ordenadas resultante del documento de planeamiento pormenorizado vigente para el subámbito.

- Bajo rasante:

La edificabilidad física autorizada bajo rasante en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

* Resto del Ámbito Urbanístico.

- Sobre rasante:

Se consolida, con carácter general, la edificabilidad física de las parcelas ordenadas resultantes de la realidad ejecutada, asociada a la forma (ocupación en planta, altura y número de plantas) de las edificaciones actualmente existentes en ellas.

- Bajo rasante:

La edificabilidad física autorizada bajo rasante en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

* Subámbito "AL.12.1 Sasuategi".

Serán definidas en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

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

- * Subámbito "AL.12.2 Putxuzulo".
 - Sobre rasante:
Se consolidan las condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas (altura y número de plantas de la edificación) resultantes del planeamiento especial convalidado (mencionado en el anterior epígrafe II).
 - Bajo rasante:
El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).
- * Resto del Ámbito Urbanístico.
 - Sobre rasante:
Se consolidan, con carácter general, las condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas, altura y número de plantas de la edificación resultantes de la realidad ejecutada.
 - Bajo rasante:
El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

D.- Condiciones particulares de edificación y parcelación.

- * Subámbito "AL.12.1 Sasuategi".

Serán definidas en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.
- * Subámbito "AL.12.2 Putxuzulo".

Se consolidan las condiciones particulares de edificación y parcelación resultantes del planeamiento especial convalidado.
- * Resto del Ámbito Urbanístico.

Se consolidan, con carácter general, las condiciones particulares de edificación y parcelación resultantes de la realidad ejecutada.

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

E.- Condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

- * Subámbito "AL.12.1 Sasuategi".

Serán definidas en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

- * Subámbito "AL.12.2 Putxuzulo".

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general, en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General para las distintas subzonas pormenorizadas ordenadas.

En ese contexto, se consolidan las condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas resultantes del planeamiento especial convalidado.

- * Resto del Ámbito Urbanístico.

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general, en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General para las distintas subzonas pormenorizadas ordenadas.

F.- Condiciones particulares de dominio.

- * Subámbito "AL.12.1 Sasuategi".

Serán definidas en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

- * Subámbito "AL.12.2 Putxuzulo".

Se consolidan las condiciones particulares de dominio resultantes del planeamiento especial convalidado.

- * Resto del Ámbito Urbanístico.

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general, en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General para las distintas subzonas pormenorizadas ordenadas.

Se consolidan, en ese contexto, las condiciones particulares de dominio resultantes de la realidad ejecutada.

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

2.- Categorización del suelo urbano.

A.- Subámbito "AL.12.1 Sasuategi".

Será definida en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

B.- Resto del Ámbito Urbanístico.

Los terrenos del resto del ámbito urbanístico tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo los que, por incremento de la edificabilidad ponderada, deban ser considerados como suelo urbano no consolidado.

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Con carácter general, tratándose de dichos condicionantes, se estará a lo establecido para los mismos en este Plan General (documentos "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales"). En concreto, los condicionantes con incidencia en este ámbito son, entre otros, los siguientes:

- * C.10 Áreas acústicas.
- * C.12 Suelos potencialmente contaminados.

En todos y cada uno de esos casos serán de aplicación los criterios reguladores de dichos condicionantes.

VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES.

No se identifica en el ámbito ninguna edificación y/o elemento singular incluido en el Catálogo.

En lo referente al patrimonio construido, la previsión anterior tiene su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Construido de la ciudad actualmente en tramitación (aprobación inicial: 3 de julio de 2009). A ese respecto deberá estarse a lo que resulte de la aprobación definitiva de ese Plan Especial.

En lo referente a otro tipo de bienes (naturales...) deberá estarse a lo que resulte del planeamiento especial a promover en la materia.

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

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Régimen de urbanización.

- * Subámbito "AL.12.1 Sasuategi"

El régimen de urbanización del subámbito urbanístico será el determinado en el correspondiente Plan Especial de Ordenación Urbana, así como en los proyectos que deban promoverse en su desarrollo, incluido el Programa de Actuación Urbanizadora.

El sistema viario de comunicación y articulación del subámbito con el colindante ámbito urbanístico "AL.20 Auditx-Akular" ordenado en el referido Plan Especial de Ordenación Urbana deberá ser objeto de un proyecto de urbanización unitario.

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

A.- Condiciones específicas de formulación y programación de Programas de Actuación Urbanizadora.

- * Subámbito "AL.12.1 Sasuategi".

Se estará a lo que se determine a ese respecto en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el subámbito.

B.- Condiciones de actuación (unidades de ejecución, sistema de actuación...).

- * Subámbito "AL.12.1 Sasuategi".

En lo referente a la delimitación de la o las unidades de ejecución y la determinación del consiguiente sistema de actuación, se estará a lo que se determine en el contexto del Programa de Actuación Urbanizadora a promover en el ámbito de actuación integrada, así como, en su caso, en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el mismo.

A este respecto y en materia de actuación urbanística, el terreno cuya referencia catastral es "YH29025", propiedad del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, no generará derechos urbanísticos a favor del Ayuntamiento en atención a las condiciones establecidas en la escritura de cesión del mismo.

- * Resto del ámbito urbanístico.

Los terrenos del resto del Ámbito Urbanístico que reúnan los requisitos para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada se entenderán sujetos a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

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

C.- Coeficientes de ponderación de usos.

Se estará a lo establecido a ese respecto tanto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General, como en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el mismo.

D.- Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.

* Subámbito "AL.12.1 Sasuategi".

Se estará a lo que se determine a ese respecto tanto en el Plan Especial de Ordenación Urbana como en el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en el subámbito.

* Subámbito "AL.12.2 Putxuzulo".

La obtención del suelo y la ejecución y abono de las cargas de urbanización incluidas en el subámbito corresponderá a la administración correspondiente. A estos efectos, los Ayuntamientos de Donostia-San Sebastián y Pasaia tendrán, respectivamente, la condición de Administración actuante y beneficiaria, corriendo a cargo del último los gastos de expropiación, urbanización y construcción.

3.- **Edificaciones disconformes con el planeamiento.**

En lo referente al subámbito "AL.12.1 Sasuategi" se estará a lo que se determine a ese respecto en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en él.

Por su parte, en el resto del ámbito urbanístico no se identifican con carácter específico edificaciones disconformes con el planeamiento.

VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan, así como las que determinen el planeamiento pormenorizado y las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

En ese contexto, deberán ser objeto de particular atención las medidas referidas a las siguientes cuestiones: riesgos geotécnicos; ruido ambiental y sosiego; residuos y balances de tierras; riesgos tecnológicos; desalojos; etc.

IX.- GRÁFICOS.

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

A.U. "AL.13 MOLINAO" (Altza)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

El ámbito urbanístico "AL.13 Molinao" está ubicado al Sureste del barrio de Altza, apoyado en la ladera Norte de la regata de Molinao. Se identifica, básicamente, con el entorno tradicionalmente denominado como Molinao. Tiene una superficie de 18.265 m².

Se apoya, a efectos de comunicación viaria, en el Camino de Molinao, que acomete a la calle Eskalantegi y ésta, en última instancia, a la Avda. de Buenavista (antigua N-1).

Se corresponde básicamente con el área "AL.17 Molinao" delimitada en el marco del Plan General de 1995.

Su delimitación queda grafiada en el plano "1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo" de estas Normas Particulares.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN.

- * Regeneración y recualificación urbana del conjunto del ámbito, mediante la consolidación de las condiciones de ordenación estructural y pormenorizada preexistentes y previsión de nuevas actuaciones proyectadas, adecuadas a la realidad ejecutada.
- * Consolidación, en líneas generales, del patrimonio edificado en sus actuales condiciones de ocupación, perfil y volumetría y regulación de las condiciones de sustitución y reedificación de éste.
- * Regulación de un nuevo desarrollo residencial en el entorno del conjunto residencial Iparralde, con tipología de bajo desarrollo, planteándose la ordenación de un total estimado de 9 viviendas, todas ellas de promoción libre.

Ese desarrollo se complementa con la ordenación de un espacio libre en el núcleo central del ámbito.

Todas esas propuestas inciden en el subámbito "AL.13.1 Iparralde" delimitado en este Plan General.

- * Optimización de las condiciones de comunicación y articulación viaria del ámbito tanto en su interior como con su entorno, mediante la mejora del Camino de Molinao y el viario secundario existente.
- * 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, incluida la correspondiente zona de servidumbre de protección, se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia.

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

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 el plano "5. Aplicación de la Ley de Costas. Altza" de estas Normas Particulares.

- * Siempre que resulte procedente el reajuste de la zonificación pormenorizada planteada en este Plan General en el entorno urbano consolidado para su adecuación a la realidad de las propuestas resultantes de los procesos de regularización registral de la titularidad de las fincas, se procederá a la formulación, con ese fin, del o de los correspondientes Planes Especiales.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

1.- Calificación global.

1.1.- Zona "A.40/AL.13 Residencial de bajo desarrollo". (Superficie: 18.265 m²)

1.1.1.- Subámbito "AL.13.1 Iparralde". (Superficie: 3.733 m²)

A.- Condiciones generales de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

* Sobre rasante: 1.216 m²(t)

* Bajo rasante:

La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante en el conjunto del subámbito es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en el mismo, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* Perfil de edificación:

- Sobre rasante: III

- Bajo rasante:

Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

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

* Altura de edificación: 11,00 m

B.- Condiciones generales de uso.

a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "A.40 Residencial de bajo desarrollo" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

* Edificabilidad residencial preexistente: ---
* Nueva edificabilidad residencial (incremento):
- De promoción libre (100%): 1.216 m²(t)
- Total (100%): 1.216 m²(t)
* Edificabilidad residencial total resultante: 1.216 m²(t)

1.1.2.- Resto de la zona global "A.40/AL.13". (Superficie: 14.532 m²)

A.- Condiciones generales de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

* Sobre rasante:
La edificabilidad urbanística autorizada sobre rasante es la asociada a la forma actual del conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas.

* Bajo rasante:
La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante en el conjunto del resto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* Sobre rasante:
Se consolidan el perfil y altura de las edificaciones existentes.

* Bajo rasante:
Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

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

B.- Condiciones generales de uso.

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "A.40 Residencial de bajo desarrollo" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada del ámbito es la establecida en este Plan General.

4.- Régimen general de programación y ejecución.

A.- Régimen de ejecución y programación general.

De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.

B.- Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

No se establecen con carácter específico.

C.- Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

No se establecen con carácter específico.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" de estas Normas Particulares.

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

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- * Subámbito "AL.13.1 Iparralde".
 - Sobre rasante: 1.216 m²(t)
 - Bajo rasante:
La edificabilidad física autorizada bajo rasante en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).
- * Resto del Ámbito Urbanístico.
 - Sobre rasante:
Se consolida, con carácter general, la edificabilidad física de las parcelas ordenadas resultantes de la realidad ejecutada, asociada a la forma (ocupación en planta, altura y número de plantas) de las edificaciones actualmente existentes en ellas.
 - Bajo rasante:
La edificabilidad física autorizada bajo rasante en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

- * Subámbito "AL.13.1 Iparralde".
 - Perfil de edificación:
 - . Sobre rasante: III
 - . Bajo rasante:
El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).
 - Altura de edificación: 11,00 m

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

* Resto del Ámbito Urbanístico.

- Sobre rasante:

Se consolidan, con carácter general, las condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas (altura y número de plantas de la edificación) resultantes de la realidad ejecutada.

- Bajo rasante:

El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

D.- Condiciones particulares de edificación y parcelación.

* Subámbito "AL.13.1 Iparralde".

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general, en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General para las distintas subzonas pormenorizadas ordenadas.

* Resto del Ámbito Urbanístico.

Se consolidan, con carácter general, las condiciones particulares de edificación y parcelación resultantes de la realidad ejecutada.

E.- Condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general, en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General para las distintas subzonas pormenorizadas ordenadas.

F.- Condiciones particulares de dominio.

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general, en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General para las distintas subzonas pormenorizadas ordenadas.

2.- Categorización del suelo urbano.

A.- Subámbito "AL.13.1 Iparralde".

Los terrenos de este subámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.

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

B.- Resto del Ámbito Urbanístico.

Los terrenos del resto del ámbito urbanístico tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo los que, por incremento de la edificabilidad ponderada, deban ser considerados como suelo urbano no consolidado.

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Con carácter general, tratándose de dichos condicionantes, se estará a lo establecido para los mismos en este Plan General (documentos "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES.

No se identifica en el ámbito ninguna edificación y/o elemento singular incluido en el Catálogo.

En lo referente al patrimonio construido, la previsión anterior tiene su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Construido de la ciudad actualmente en tramitación (aprobación inicial: 3 de julio de 2009). A ese respecto deberá estarse a lo que resulte de la aprobación definitiva de ese Plan Especial.

En lo referente a otro tipo de bienes (naturales...) deberá estarse a lo que resulte del planeamiento especial a promover en la materia.

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Régimen de urbanización.

A.- Subámbito "AL.13.1 Iparralde".

El régimen de urbanización será el determinado en el correspondiente proyecto de obras complementarias de urbanización a promover para el subámbito.

Se procederá a la ejecución de las obras de ampliación y mejora de la dotación del espacio público resultante de la nueva ordenación.

B.- Resto del Ámbito Urbanístico.

No se establecen previsiones específicas en la materia.

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

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

A.- Condiciones específicas de formulación y programación de Programas de Actuación Urbanizadora.

No se establecen condiciones específicas en la materia.

B.- Condiciones de actuación (unidades de ejecución, sistema de actuación...).

* Subámbito "AL.13.1 Iparralde".

El subámbito cuenta con los documentos de ejecución necesarios para su desarrollo, que se consolidan. En consecuencia, se remite a las determinaciones establecidas en dichos documentos.

La unidad de ejecución delimitada en los referidos documentos se identifica, en el contexto de este Plan General, como "UE.1/AL.13".

* Resto del Ámbito Urbanístico.

Los terrenos del resto del Ámbito Urbanístico que reúnan los requisitos para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada se entenderán sujetos a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

C.- Coeficientes de ponderación de usos.

* Subámbito "AL.13.1 Iparralde".

Se consolidan los coeficientes de ponderación establecidos en el documento de ejecución aprobado y convalidado.

D.- Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.

* Subámbito "AL.13.1 Iparralde".

Se consolidan las previsiones establecidas al respecto en el documento de ejecución aprobado y convalidado.

* Resto del Ámbito Urbanístico.

No se establecen condiciones específicas en la materia.

3.- Edificaciones disconformes con el planeamiento.

No se identifican con carácter específico edificaciones disconformes con el planeamiento.

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

VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan, así como las que determinen en las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

IX.- GRÁFICOS.

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

A.U. "AL.14 PAPIN" (Altza)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

El ámbito urbanístico "AL.14 Papin" está ubicado al Sureste del barrio de Altza, apoyado en la ladera Sur de la regata de Molinao. Tiene una superficie de 33.068 m².

Se apoya, a efectos de comunicación viaria, en el Camino de Artxipi, que acomete a la calle Eskalantegi y esta, en última instancia, a la Avda. de Buenavista (antigua N-1).

Se corresponde con el área "AL.18 Papin" delimitada en el marco del Plan General de 1995.

Su delimitación queda grafiada en el plano "1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo" de estas Normas Particulares.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN.

- * Regeneración y recualificación urbana del conjunto del ámbito mediante la sustitución del desarrollo urbano actualmente existente y su transformación en un nuevo entorno urbano residencial.
- * Ordenación de un nuevo desarrollo residencial de tipología de edificación abierta de cierta densidad, propiciando su integración en el territorio periurbano en el que se circunscribe. Dicho desarrollo quedará completado con una dotación de equipamiento comunitario de carácter local integrado en el conjunto de edificación residencial ordenado con una superficie construida mínima estimada de 1.000 m²(t).
- * Conformación, en el núcleo central residencial resultante, de un espacio libre de carácter local, con destino a usos de estancia y esparcimiento de la comunidad resultante, de modo que éste se integre en el conjunto del espacio lúdico-recreativo del entorno de la regata de Molinao.
- * Optimización de las condiciones de comunicación y articulación viaria del ámbito con su entorno inmediato mediante la ejecución y mejora del sistema viario de acceso al ámbito desde la nueva glorieta de Molinao, complementada con la ordenación del viario interno.
- * Regulación del régimen jurídico del conjunto de las nuevas viviendas ordenadas, con la previsión de un total estimado de 229 viviendas, de las que unas 44 viv. se destinan al régimen de protección oficial de régimen general, y otras 44 al de vivienda tasada.
- * Adecuación y mejora de la accesibilidad y comunicación peatonales y no motorizadas del ámbito, mediante la conformación de recorridos específicos y previsión de sistemas de elevación mecánica entre el ámbito y el núcleo de actividad próximo de Landarro.
- * Recuperación y puesta en valor de la regata de Molinao, en el contexto de la regeneración y recualificación urbana prevista para el mismo.

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

- * Establecimiento de las adecuadas medidas de protección ante los potenciales impactos de ruido generados por la proximidad del ámbito a la carretera-variante de Donostia-San Sebastián y el enlace de "Las Mercedes" del mismo.
- * Sin perjuicio de su determinación precisa y oficial en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover, se sugiere, con carácter orientativo, la consideración de este ámbito como Ámbito de Actuación Integrada ("AAI.II.5").
- * 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, incluida la correspondiente zona de servidumbre de protección, se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia.

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 el plano "5. Aplicación de la Ley de Costas. Altza" de esta Norma Particular.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

1.- Calificación global.

1.1.- Zona "A.30/AL.14 Residencial de edificación abierta" (Superficie: 33.068 m²)

A.- Condiciones generales de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

- * Sobre y bajo rasante (usos principales): 25.000 m²(t)
- * Bajo rasante (usos auxiliares):
La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- * Sobre rasante:
Dichos parámetros serán los que establezca el Plan Especial a promover en el subámbito a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo.

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

- * Bajo rasante:
Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante.

B.- Condiciones generales de uso.

- a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "A.30 Residencial de edificación abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").
- b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:
 - * Edificabilidad residencial preexistente:..... 796 m²(t)
 - * Nueva edificabilidad residencial (incremento):
 - Vinculada al régimen de VPO (20%): 3.961 m²(t)
 - Vinculada al régimen de vivienda tasada (20%):..... 3.961 m²(t)
 - De promoción libre (60%): 11.882 m²(t)
 - Total (100%):..... 19.804 m²(t)
 - * Edificabilidad residencial total resultante:..... 20.600 m²(t)
- c) La edificabilidad urbanística restante -4.400 m²(t)- prevista sobre rasante se destina a uso terciario u otros compatibles con el residencial.

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

Se procederá a la elaboración y tramitación de un Plan Especial de Ordenación Urbana referido a la totalidad del ámbito a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo.

La iniciativa de formulación de dicho Plan Especial de Ordenación Urbana será municipal.

4.- Régimen general de programación y ejecución.

A.- Régimen de ejecución y programación general.

- * De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.
- * Sin perjuicio de la hipotética vinculación al mismo de otros terrenos y actuaciones, el conjunto del ámbito será objeto de tratamiento unitario a los efectos de su programación y ejecución, incluida, entre otros extremos, la delimitación del correspondiente ámbito de actuación integrada mediante la integración y/o adscripción de terrenos al mismo.

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

B.- Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

Se procederá a la elaboración y aprobación del citado Plan Especial de Ordenación Urbana en un plazo de cuatro años a contar desde la aprobación definitiva del Plan General.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Calificación pormenorizada.

El régimen de calificación pormenorizada del ámbito será el establecido en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el mismo con ese fin.

Dicho Plan Especial de Ordenación Urbana definirá, entre otras, las condiciones reguladoras de: la delimitación de la zonificación pormenorizada; la determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas; la edificabilidad física de las parcelas ordenadas; las condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas, incluida la altura y número de plantas de la edificación; las condiciones particulares de edificación y parcelación que se estimen adecuadas; las condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas; las condiciones particulares de dominio; cualesquiera otras cuestiones que con ese fin se consideren convenientes.

2.- Categorización del suelo urbano.

Dicha categorización será la definida por el referido Plan Especial de Ordenación Urbana.

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Con carácter general, tratándose de dichos condicionantes, se estará a lo establecido para los mismos en este Plan General (documentos "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales"). En concreto, los condicionantes con incidencia en este ámbito son, entre otros, los siguientes:

- * C.1d. Vegetación de interés"
- * C.2 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos.
- * C.12 Suelos potencialmente contaminados.
- * C.13 Áreas acústicas.

En todos y cada uno de esos casos serán de aplicación los criterios reguladores de dichos condicionantes.

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

VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES.

No se identifica en el ámbito ninguna edificación y/o elemento singular incluido en el Catálogo.

En lo referente al patrimonio construido, la previsión anterior tiene su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Construido de la ciudad actualmente en tramitación (aprobación inicial: 3 de julio de 2009). A ese respecto deberá estarse a lo que resulte de la aprobación definitiva de ese Plan Especial.

En lo referente a otro tipo de bienes (naturales...) deberá estarse a lo que resulte del planeamiento especial a promover en la materia.

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

- * Dicho régimen será el definido en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el ámbito, así como en los restantes documentos (Programa de Actuación Urbanizadora, etc.) a formular en su desarrollo.
- * A los efectos de la determinación y aplicación de los coeficientes de ponderación de usos se estará a lo establecido en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan, así como las que determinen el planeamiento pormenorizado y las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

En ese contexto, deberán ser objeto de particular atención las medidas referidas a las siguientes cuestiones: cauces fluviales; vegetación; paisaje; movilidad-accesibilidad; riesgos geotécnicos; desalojos; etc.

IX.- GRÁFICOS.

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

A.U. "AL.15 LUZURIAGA" (Altza)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

El ámbito urbanístico "AL.15 Luzuriaga" está ubicado al Sureste del barrio de Altza, apoyado en la ladera Este de la regata de Molinao y lindante con el término municipal de Pasaia, concretamente en el entorno de Pasai Antxo. Tiene una superficie de 51.028 m².

Dicho ámbito se apoya, a efectos de comunicación viaria, en el Camino de San Marcos, el cual desemboca en la Avda. de Buenavista (antigua carretera N-1).

Se corresponde básicamente con el área "AL.25 Luzuriaga" delimitada en el marco del Plan General de 1995.

Su delimitación queda grafiada en el plano "1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo" de estas Normas Particulares.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN.

- * Ordenación de un sistema de comunicación y articulación viaria desde el vial de conexión a la carretera-variante de Donostia-San Sebastián hasta la nueva glorieta de Molinao, que permita la adecuada accesibilidad a Papín y a Pasai Antxo.
- * Ordenación de un sistema general de espacios libres con destino a parque urbano en la margen derecha de la regata de Molinao en todo el frente de Pasai Antxo.
- * Recuperación y puesta en valor de la regata de Molinao, en el contexto de la regeneración y recualificación urbana prevista para el mismo.
- * Adecuación y mejora de la accesibilidad y comunicación peatonales y no motorizadas del ámbito, mediante la conformación de recorridos específicos.
- * Adopción de las medidas necesarias en orden a minimizar el riesgo de inundaciones en el entorno de la regata de Molinao, aplicando los criterios sectoriales vigentes en la materia.
- * 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, incluida la correspondiente zona de servidumbre de protección, se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia.

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 el plano "5. Aplicación de la Ley de Costas. Altza" de esta Norma Particular.

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

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

1.- **Calificación global.**

1.1.- Zona "E.10/AL.15 Sistema general viario" (Superficie: 22.215 m²)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

1.2.- Zona "E.20/AL.15 Sistema general ferroviario" (Superficie: 105 m²)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

1.3.- Zona "F.10/AL.15 Sistema general de espacios libres urbanos" (Superficie: 28.708 m²)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

2.- **Clasificación urbanística.**

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

3.- **Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.**

A los efectos de la determinación de dicho régimen se procederá a la formulación de tres Planes Especiales referidos a, respectivamente, las tres áreas identificadas en el gráfico "1. Delimitación de las áreas de formulación de planeamiento especial. A.U. AL.15 Luzuriaga", incluido en estas Normas Particulares.

4.- **Régimen general de programación y ejecución.**

A.- Régimen de ejecución y programación general.

De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.

B.- Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

Los Planes Especiales a formular en el ámbito serán promovidos en el horizonte de proyección de este Plan General.

C.- Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

La obtención del suelo y la ejecución y abono de los sistemas generales incluidos en el ámbito corresponderá a la Administración competente en la materia, en los términos que se determinen en los planes especiales a promover en el ámbito.

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

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Calificación pormenorizada.

El régimen de calificación pormenorizada del ámbito será el establecido en los planes especiales a promover con ese fin en el ámbito.

Dichos planes especiales definirán, entre otras, las condiciones reguladoras de: la delimitación de la zonificación pormenorizada; la determinación de las tipologías de las subzonas ordenadas; las condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas; las condiciones particulares de dominio; cualesquiera otras cuestiones que con ese fin se consideren convenientes.

Complementariamente, la formulación de esos planes especiales se adecuará, entre otros, a los siguientes criterios:

- * El Plan Especial a promover en el área "1" tendrá como objetivo la determinación, con la mayor inmediatez posible y siquiera con carácter provisional, la solución de conexión viaria del ámbito Papin con la carretera-variante.
- * El anterior Plan Especial incidirá en los terrenos que con el citado fin resulten necesarios para la ejecución inmediata de la referida solución viaria, aún cuando resulten afectados suelos que, con carácter definitivo, estén destinados a sistema general de espacios libre urbanos.

2.- Categorización del suelo urbano.

Dicha categorización será la que determinen los planes especiales a promover en el ámbito.

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Con carácter general, tratándose de dichos condicionantes, se estará a lo establecido para los mismos en este Plan General (documentos "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales"). En concreto, los condicionantes con incidencia en este ámbito son, entre otros, los siguientes:

- * C.2 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos.
- * C.3 Dominio público marítimo terrestre y zonas de protección del mismo.
- * C.12 Suelos potencialmente contaminados.

En todos y cada uno de esos casos serán de aplicación los criterios reguladores de dichos condicionantes.

Complementariamente, serán de aplicación los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de carreteras (Norma Foral).

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

VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES.

No se identifica en el ámbito ninguna edificación y/o elemento singular incluido en el Catálogo.

En lo referente al patrimonio construido, la previsión anterior tiene su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Construido de la ciudad actualmente en tramitación (aprobación inicial: 3 de julio de 2009). A ese respecto deberá estarse a lo que resulte de la aprobación definitiva de ese Plan Especial.

En lo referente a otro tipo de bienes (naturales...) deberá estarse a lo que resulte del planeamiento especial a promover en la materia.

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Régimen de urbanización.

Dicho régimen de urbanización será el definido, por un lado, por los planes especiales a promover en el ámbito, y, por otro y complementariamente, por los correspondientes Proyectos de Obras de Dotación de Sistemas Generales y/o Locales a formular y tramitar.

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

A.- Condiciones de actuación.

Dichas condiciones serán las que se determinen en el contexto de la formulación y aprobación de los planes especiales a promover en el ámbito urbanístico.

B.- Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.

Dichas condiciones serán las que se determinen en los planes especiales a promover en este ámbito urbanístico.

3.- Edificaciones disconformes con el planeamiento.

Dichas edificaciones serán las que, en su caso, determinen los planes especiales a promover en el ámbito.

VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan, así como las que se determinen en las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

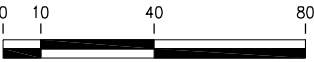
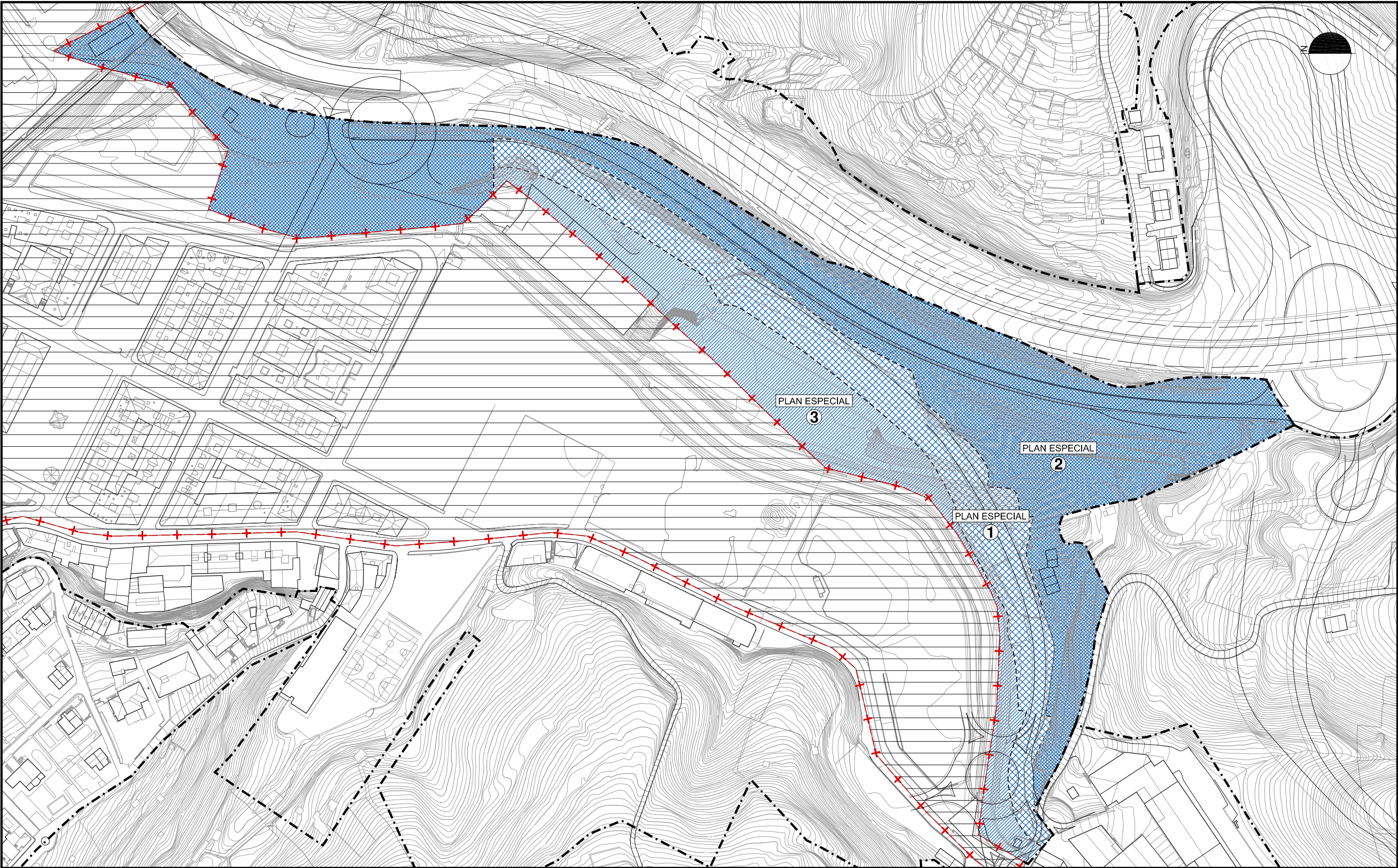
A.U. "AL.15 " (Cont.)

En ese contexto, deberán ser objeto de particular atención las medidas referidas a las siguientes cuestiones: litoral y cauces fluviales; ruido ambiental y sosiego; etc.

IX.- GRÁFICOS.

1. Delimitación de las áreas de formulación de planeamiento especial. A.U. AL.15.Luzuriaga.

AL.15 LUZURIAGA



ESCALA 1: 2.000

1. DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE FORMULACIÓN DE PLANEAMIENTO ESPECIAL. A.U. AL.15 LUZURIAGA

A.U. "AL.16 DON BOSCO" (Altza)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

El ámbito urbanístico "AL.16 Don Bosco" está ubicado en el extremo Noreste del barrio de Altza. Tiene una superficie de 7.416 m².

Se corresponde básicamente con el área "AL.22 Don Bosco" delimitada en el marco del Plan General de 1995.

Su delimitación queda grafiada en el plano "1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo" de estas Normas Particulares.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN.

- * Consolidación, en términos generales, de las determinaciones urbanísticas establecidas en el Plan General de 1995.
- * Consolidación de la parcela docente, de carácter privado, existente en el ámbito, que se corresponde con una pequeña parte de espacio ocupado por la Escuela Laboral Don Bosco, que se desarrolla principalmente en el término municipal de Rentería.
- * Se consolida, asimismo, la parcela ocupada actualmente por el depósito de agua, si bien en desuso, autorizándose su destino a equipamiento comunitario.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

1.- Calificación global.

1.1.- Zona "G.00/AL.16 Equipamiento Comunitario (S.G.)". (Superficie: 7.416 m²)

A.- Condiciones generales de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

- * Sobre rasante:
La edificabilidad urbanística autorizada sobre rasante es la asociada a la forma actual del conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas. Se consolida, en este contexto, la parcela ocupada actualmente por el depósito de agua, si bien en desuso, autorizándose su destino a uso de equipamiento.
- * Bajo rasante:
La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con

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

los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- * Sobre rasante:
Se consolidan el perfil y altura de las edificaciones existentes.
- * Bajo rasante:
Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

B.- Condiciones generales de uso.

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "G.00 Equipamiento Comunitario (S.G.)" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada del mismo es la establecida en este Plan General.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" de estas Normas Particulares.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- * Sobre rasante:
Se consolida, con carácter general, la edificabilidad física de las parcelas ordenadas resultantes de la realidad ejecutada, asociada a la forma (ocupación

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

en planta, altura y número de plantas) de las edificaciones actualmente existentes en ellas.

- * Bajo rasante:
La edificabilidad física autorizada bajo rasante en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

- * Sobre rasante:
Se consolidan, con carácter general, las condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas, altura y número de plantas de la edificación resultantes de la realidad ejecutada.
- * Bajo rasante:
El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

D.- Condiciones particulares de edificación y parcelación.

Se consolidan, con carácter general, las condiciones particulares de edificación y parcelación resultantes de la realidad ejecutada.

E.- Condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general, en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General para las distintas subzonas pormenorizadas ordenadas.

F.- Condiciones particulares de dominio.

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general, en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General para las distintas subzonas pormenorizadas ordenadas.

En ese contexto, se consolidan las condiciones particulares de dominio resultantes de la realidad ejecutada. El conjunto de la parcela resultante es de titularidad privada.

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

2.- Categorización del suelo urbano.

Los terrenos del conjunto del ámbito urbanístico tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo los que, por incremento de la edificabilidad ponderada, deban ser considerados como suelo urbano no consolidado.

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Con carácter general, tratándose de dichos condicionantes, se estará a lo establecido para los mismos en este Plan General (documentos "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

Serán objeto de la debida consideración, entre otras, las condiciones asociadas a su integración en las correspondientes áreas acústicas diferenciadas en este Plan General.

VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES.

No se identifica en el ámbito ninguna edificación y/o elemento singular incluido en el Catálogo.

En lo referente al patrimonio construido, la previsión anterior tiene su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Construido de la ciudad actualmente en tramitación (aprobación inicial: 3 de julio de 2009). A ese respecto deberá estarse a lo que resulte de la aprobación definitiva de ese Plan Especial.

En lo referente a otro tipo de bienes (naturales...) deberá estarse a lo que resulte del planeamiento especial a promover en la materia.

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Régimen de urbanización.

No se establecen condiciones específicas de urbanización.

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

A.- Condiciones específicas de formulación y programación de Programas de Actuación Urbanizadora.

No se establecen condiciones específicas en la materia.

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

B.- Condiciones de actuación (unidades de ejecución, sistema de actuación).

Los terrenos del conjunto del Ámbito Urbanístico que reúnan los requisitos para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada se entenderán sujetos a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

C.- Coeficientes de ponderación de usos.

Se estará a lo establecido a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

D.- Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.

No se establecen condiciones de carácter específico.

3.- Edificaciones disconformes con el planeamiento.

No se identifican con carácter específico edificaciones fuera de ordenación.

VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan, así como las que se determinen en las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

IX.- GRÁFICOS.

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

A.U. "AL.17 ESNABIDE" (Altza)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

El ámbito urbanístico "AL.17 Esnabide" está ubicado en el extremo Este del barrio de Altza, lindando con el municipio de Errenteria en su frente más oriental. Tiene una superficie de 50.910 m².

Se corresponde básicamente con el área "AL.21 Esnabide" delimitada en el marco del Plan General de 1995, incluida la modificación del mismo a la que se hace referencia en el siguiente epígrafe.

Su delimitación queda grafiada en el plano "1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo" de estas Normas Particulares.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN.

- * Consolidación de los criterios y objetivos, así como las propuestas, establecidas para el ámbito en la Modificación del Plan General de 1995 referida a las áreas "AL.21 Esnabide", "AL.23 Las Mercedes" y "AL.26 Variante de Pasaia" (aprobación definitiva: 27 de abril de 2007). Algunos de esos objetivos son los siguientes:
 - Integración del ámbito en el conjunto urbano que constituye con el sector "32. Esnabide" de Errenteria.
 - Coordinación de los planeamientos de los municipios de Donostia-San Sebastián y Errenteria.
 - Ordenación de un nuevo desarrollo residencial en tipología de edificación abierta de cierta densidad.
 - Regulación de las condiciones de comunicación y articulación viaria del ámbito tanto en su interior como con su entorno, mediante la ejecución del viario ordenado en el citado expediente de Modificación del Plan General de 1995.
 - Incorporación al ámbito y ordenación de un parque urbano, integrándolo al sistema local de espacios libres del barrio.
 - Regulación de las condiciones de edificación, uso e intensidad del uso en el ámbito.
 - Regulación del régimen jurídico de las nuevas viviendas ordenadas, con la previsión de un total estimado de 148 viviendas, de las que unas 98 viv. se vinculan al régimen de las viviendas de protección oficial de régimen general, y otras 15 al de la vivienda tasada.
 - Financiación y ejecución, por parte del ámbito, del soterramiento de la línea de suministro eléctrico de alta tensión (30 KV) en el tramo que afecta al mismo.

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

- * Sin perjuicio de su delimitación precisa y oficial en el Plan Parcial a promover en el Ámbito, se sugiere, con carácter orientativo, su consideración como ámbito de actuación integrada ("AAI. II.6").

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

1.- Calificación global.

1.1.- Zona "A.30/AL.17 Residencial de edificación abierta" (Superficie: 27.624 m²)

A.- Condiciones generales de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

* Sobre rasante: 13.465 m²(t)

* Bajo rasante:

La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* Perfil de edificación:

- Sobre rasante: a establecer en el Plan Parcial a promover en el ámbito a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo.

- Bajo rasante:

Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

* Altura de edificación:

A determinar en el Plan Parcial.

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

B.- Condiciones generales de uso.

- a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "A.30 Residencial de edificación abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").
- b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:
- | | |
|---|---------------------------|
| * Edificabilidad residencial preexistente:..... | --- |
| * Nueva edificabilidad residencial (incremento): | |
| - Vinculada al régimen de VPO (65%): | 8.330 m ² (t) |
| - Vinculada al régimen de vivienda tasada (10%):..... | 1.282 m ² (t) |
| - De promoción libre (25%): | 3.203 m ² (t) |
| - Total (100%):..... | 12.815 m ² (t) |
| * Edificabilidad residencial total resultante:..... | 12.815 m ² (t) |
- c) La edificabilidad urbanística restante –650 m²(t)- prevista sobre rasante se destina a uso terciario u otros compatibles con el residencial.

1.2.- Zona "F.10/AL.17 Sistema general de espacios libres urbanos". (Superficie: 23.286 m²)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbanizable sectorizado.

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

Se procederá a la elaboración y tramitación de un Plan Parcial referido a la totalidad del ámbito a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo.

4.- Régimen general de programación y ejecución.

A.- Régimen de ejecución y programación general.

- * De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.
- * Sin perjuicio de la hipotética vinculación al mismo de otros terrenos y actuaciones, el conjunto del ámbito, incluidos los sistemas generales integrados en el mismo, será objeto de tratamiento unitario a los efectos de su programación y ejecución, incluida, entre otros extremos, la delimitación del correspondiente ámbito de actuación integrada mediante la integración y/o adscripción de terrenos al mismo.

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

B.- Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

Se procederá a la elaboración y aprobación del citado Plan Parcial en un plazo de cuatro años a contar desde la aprobación definitiva del Plan General.

C.- Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

El conjunto de los terrenos del ámbito urbanístico destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales públicos se integrarán, tanto a los efectos de su obtención por el Ayuntamiento como de su ejecución, en el ámbito de actuación integrada a delimitar de conformidad con lo determinado en relación con el régimen de ejecución y programación general.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Calificación pormenorizada.

El régimen de calificación pormenorizada del ámbito será el establecido en el Plan Parcial a promover en el mismo con ese fin.

Dicho Plan Parcial definirá, entre otras, las condiciones reguladoras de: la delimitación de la zonificación pormenorizada; la determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas; la edificabilidad física de las parcelas ordenadas; las condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas, incluida la altura y número de plantas de la edificación; las condiciones particulares de edificación y parcelación que se estimen adecuadas; las condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas; las condiciones particulares de dominio; cualesquiera otras cuestiones que con ese fin se consideren convenientes.

El referido Plan Parcial deberá adecuarse a las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el citado expediente de Modificación del Plan General de 1995 (mencionado en el anterior epígrafe II), cuyas previsiones consolida este Plan General.

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Con carácter general, tratándose de dichos condicionantes, se estará a lo establecido para los mismos en este Plan General (documentos "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales"). En concreto, los condicionantes con incidencia en este ámbito son, entre otros, los siguientes:

- * C.10 Áreas acústicas.
- * C.12 Suelos potencialmente contaminados.

En todos y cada uno de esos casos serán de aplicación los criterios reguladores de dichos condicionantes.

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

Complementariamente, serán de aplicación los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de carreteras (Norma Foral).

VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES.

No se identifica en el ámbito ninguna edificación y/o elemento singular incluido en el Catálogo.

En lo referente al patrimonio construido, la previsión anterior tiene su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Construido de la ciudad actualmente en tramitación (aprobación inicial: 3 de julio de 2009). A ese respecto deberá estarse a lo que resulte de la aprobación definitiva de ese Plan Especial.

En lo referente a otro tipo de bienes (naturales...) deberá estarse a lo que resulte del planeamiento especial a promover en la materia.

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

Dicho régimen será el establecido en el Plan Parcial a promover en el ámbito, así como en los restantes documentos (Programa de Actuación Urbanizadora, etc.) a formular en su desarrollo.

VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan, así como las que se determinen en el planeamiento pormenorizado y en las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

IX.- GRÁFICOS.

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

A.U. "AL.18 LAS MERCEDES" (Altza)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

El ámbito urbanístico "AL.18 Las Mercedes" está ubicado en el extremo Este del barrio de Altza, lindando con el municipio de Errenteria en su frente más oriental. Tiene una superficie de 17.545 m².

Se corresponde básicamente con el área "AL.23 Las Mercedes" delimitada en el marco del Plan General de 1995, incluida la modificación del mismo a la que se hace referencia en el siguiente epígrafe.

Su delimitación queda grafiada en el plano "1.- Estado actual. Delimitación (Ámbitos Urbanísticos y Subámbitos)" de estas Normas Particulares.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN.

* Consolidación de los criterios y objetivos, así como las propuestas, establecidas para el ámbito en la Modificación del Plan General de 1995 referida a las áreas "AL.21 Esnabide", "AL.23 Las Mercedes" y "AL.26 Variante de Pasaia" (aprobación definitiva: 27 de abril de 2007). Algunos de esos objetivos son los siguientes:

- Adecuación formal del planeamiento a las condiciones resultantes de la expropiación realizada por la Diputación Foral para la ejecución de la variante de Pasaia.
- Concreción de una propuesta de sustitución del edificio industrial "Alfe" por usos de vivienda, y de reurbanización del conjunto del ámbito.

Se propone el desarrollo de un total estimado de 46 viviendas, de las que unas 9 se vinculan al régimen de las viviendas de protección oficial de régimen general, y otras 9 al de la vivienda tasada.

Todas esas propuestas inciden en el subámbito urbanístico "AL.18.1 Alfe" delimitado en este Plan General, que tiene carácter discontinuo.

- Consolidación del conjunto residencial "Las Mercedes" y "Villa Beraun".
- Definición del sistema de comunicación viaria del ámbito y de su conexión con el vial de acceso al enlace de la "A-8" y la "N-1".
- Compatibilización de los planeamientos municipales de Errenteria y Donostia-San Sebastián, mediante la formulación y tramitación de un Plan Especial de Ordenación Urbana para el entorno del nuevo desarrollo urbano, que engloba suelo de ambos términos municipales, en los términos del referido expediente de Modificación del Plan General de 1995 que este Plan General convalida.

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

Dicho Plan Especial de Ordenación Urbana responderá, entre otros, a los objetivos y criterios de intervención siguientes:

- . Ordenación de un espacio libre de, como mínimo, 4.000 m² de superficie, situado al Norte del ámbito.
- . Reurbanización del frente de la calle San Marcos, que da frente al nuevo desarrollo.
- . Supresión de la línea eléctrica aérea a su paso por el subámbito de nuevo desarrollo urbano.
- . Ordenación de una nueva glorieta que resuelva la intersección de la calle San Marcos con el Camino de San Marcos y con el vial de conexión con las arterias de comunicación "A-8" y "N-1".
- . Previsión de una dotación mínima de 80 plazas de aparcamiento para residentes.

- * Sin perjuicio de la determinación precisa y oficial del mismo en el Plan Especial de Ordenación Urbana a formular en él, se propone la consideración del subámbito "AL.18.1 Alfe" como ámbito de actuación integrada ("AAI. II.7") y unidad de ejecución, integrándose en ellos los terrenos del término municipal de Errentería contemplados en el nuevo desarrollo previsto en el referido plan de ordenación pormenorizada y el documento de planeamiento general que este Plan General convalida. Ello deberá efectuarse en el marco del objetivo de la compatibilización de los planeamientos municipales de Errentería y Donostia-San Sebastián, ya referida en el anterior epígrafe II.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

1.- Calificación global.

1.1.- Zona "A.30/AL.18 Residencial de edificación abierta". (Superficie: 16.077 m²)

1.1.1.- Subámbito "AL.18.1 Alfe". (Superficie: 10.619 m²)

A.- Condiciones generales de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

* Sobre rasante: 4.080 m²(t)

* Bajo rasante: 3.620 m²(t)

En todo caso, siempre que resulte superior a la anterior, se entenderá que la edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante en el conjunto del subámbito es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en el mismo, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

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

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* Perfil de edificación:

- Sobre rasante:
A determinar en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el subámbito.
- Bajo rasante:
Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

* Altura de edificación:

A determinar en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el subámbito.

B.- Condiciones generales de uso.

a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "A.30 Residencial de edificación abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

- * Edificabilidad residencial preexistente: ---
- * Nueva edificabilidad residencial (incremento):
 - Vinculada al régimen de VPO (20%): 816 m²(t)
 - Vinculada al régimen de vivienda tasada (20%): 816 m²(t)
 - De promoción libre (60%): 2.448 m²(t)
 - Total (100%): 4.080 m²(t)
- * Edificabilidad residencial total resultante: 4.080 m²(t)

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

1.1.2.- Resto de la zona global "A.30/AL.18".

Superficie: 5.458 m²)

A.- Condiciones generales de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

* Sobre rasante:

La edificabilidad urbanística autorizada sobre rasante es la asociada a la forma actual del conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas.

* Bajo rasante:

La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante en el conjunto del resto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* Sobre rasante:

Se consolidan el perfil y altura de las edificaciones existentes.

* Bajo rasante:

Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

B.- Condiciones generales de uso.

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "A.30 Residencial de edificación abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

1.2.- Zona "E.10/AL.18 Sistema general viario".

(Superficie: 1.468 m²)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

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

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

A.- Subámbito "AL.18.1 Alfe".

Se procederá a la elaboración y tramitación de un Plan Especial de Ordenación Urbana referido a la totalidad del subámbito a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo, en los términos establecidos en el documento de Modificación del Plan General de 1995 mencionado en el anterior epígrafe II, que este Plan General convalida.

Dicho Plan Especial de Ordenación Urbana incorporará, asimismo, los suelos afectados por la delimitación propuesta, que forman parte del término municipal de Errenteria, será tramitado de forma concertada por ambos Ayuntamientos.

Se incorporarán al subámbito todos los suelos de titularidad privada, externos al ámbito delimitado y a los que no se asigna edificabilidad urbanística existentes en el ámbito "AL.18" y en la franja del término municipal de Errenteria situada entre el límite del subámbito y la calle San Marcos.

B.- Resto del ámbito urbanístico.

La ordenación pormenorizada del mismo es la establecida en este Plan General.

4.- Régimen general de programación y ejecución.

A.- Régimen de ejecución y programación general.

- * De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.
- * Subámbito "AL.18.1 Alfe".
Sin perjuicio de la hipotética vinculación al mismo de otros terrenos y actuaciones, el conjunto del subámbito será objeto de tratamiento unitario a los efectos de su programación y ejecución, incluida, entre otros extremos, la delimitación del correspondiente ámbito de actuación integrada mediante la integración y/o adscripción de terrenos al mismo, entre ellos los afectados por la delimitación propuesta e integrados en el término municipal de Errenteria. Ello deberá efectuarse en el marco del objetivo de la compatibilización de los planeamientos municipales de Errenteria y Donostia-San Sebastián, ya referida en el anterior epígrafe II.

B.- Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

El Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el subámbito "AL.18.1 Alfe" será elaborado y aprobado en un plazo de cuatro años a contar desde la aprobación definitiva de este Plan General.

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

C.- Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

- * Subámbito "AL.18.1 Alfe".

Los terrenos destinados a dotaciones de la red de sistemas generales serán obtenidos por la Administración mediante cesión en el contexto de la ejecución del desarrollo urbanístico planteado en la unidad de ejecución en la que se integren o a la que se adscriban.

Su ejecución y abono será considerado como carga de urbanización de dicho desarrollo.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- **Calificación pormenorizada.**

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

- * Subámbito "AL.18.1 Alfe".

Serán definidas en el contexto del Plan Especial de Ordenación Urbana a promover para el conjunto delimitado.

- * Resto del ámbito urbanístico.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" de estas Normas Particulares.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- * Subámbito "AL.18.1 Alfe".

Será definida en el contexto del Plan Especial de Ordenación Urbana a promover para el conjunto delimitado.

- * Resto del ámbito urbanístico.

- Sobre rasante:

Se consolida, con carácter general, la edificabilidad física de las parcelas ordenadas resultantes de la realidad ejecutada, asociada a la forma (ocupación en planta, altura y número de plantas) de las edificaciones actualmente existentes en ellas.

- Bajo rasante:

La edificabilidad física autorizada bajo rasante en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las

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

construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

* Subámbito "AL.18.1 Alfe".

Serán definidas en el contexto del Plan Especial de Ordenación Urbana a promover para el conjunto delimitado.

* Resto del ámbito urbanístico.

- Sobre rasante:

Se consolidan, con carácter general, las condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas, altura y número de plantas de la edificación resultantes de la realidad ejecutada.

- Bajo rasante:

El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

D.- Condiciones particulares de edificación y parcelación.

* Subámbito "AL.18.1 Alfe".

Serán definidas en el contexto del Plan Especial de Ordenación Urbana a promover para el conjunto delimitado.

* Resto del ámbito urbanístico.

Se consolidan, con carácter general, las condiciones particulares de edificación y parcelación resultantes de la realidad ejecutada.

E.- Condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

* Subámbito "AL.18.1 Alfe".

Serán definidas en el contexto del Plan Especial de Ordenación Urbana a promover para el conjunto delimitado.

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

- * Resto del ámbito urbanístico.

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general, en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General para las distintas subzonas pormenorizadas ordenadas.

Se consolidan, en ese contexto, las condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas resultantes de la realidad ejecutada.

F.- Condiciones particulares de dominio.

- * Subámbito "AL.18.1 Alfe".

Serán definidas en el contexto del Plan Especial de Ordenación Urbana a promover para el conjunto delimitado.

- * Resto del ámbito urbanístico.

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general, en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General para las distintas subzonas pormenorizadas ordenadas.

Se consolidan, en ese contexto, las condiciones particulares de dominio resultantes de la realidad ejecutada.

2.- **Categorización del suelo urbano.**

A.- Subámbito "AL.18.1 Alfe".

Dicha categorización será la establecida por el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover para el conjunto delimitado.

B.- Resto del ámbito urbanístico.

Los terrenos del resto del ámbito urbanístico tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo los que, por incremento de la edificabilidad ponderada, deban ser considerados como suelo urbano no consolidado.

V.- **CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Con carácter general, tratándose de dichos condicionantes, se estará a lo establecido para los mismos en este Plan General (documentos "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales"). En concreto, los condicionantes con incidencia en este ámbito son, entre otros, los siguientes:

- * C.10 Áreas acústicas.
- * C.12 Suelos potencialmente contaminados.

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

En todos y cada uno de esos casos serán de aplicación los criterios reguladores de dichos condicionantes.

Complementariamente, serán de aplicación los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de carreteras de la red foral (Norma Foral).

VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES.

No se identifica en el ámbito ninguna edificación y/o elemento singular incluido en el Catálogo.

En lo referente al patrimonio construido, la previsión anterior tiene su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Construido de la ciudad actualmente en tramitación (aprobación inicial: 3 de julio de 2009). A ese respecto deberá estarse a lo que resulte de la aprobación definitiva de ese Plan Especial.

En lo referente a otro tipo de bienes (naturales...) deberá estarse a lo que resulte del planeamiento especial a promover en la materia.

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Régimen de urbanización.

- * Subámbito "AL.18.1 Alfe"

El régimen de urbanización de este subámbito será el determinado en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover para el conjunto delimitado, así como en los proyectos que deban promoverse en su desarrollo, incluido el Programa de Actuación Urbanizadora.

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

- A.- Condiciones específicas de formulación y programación de Programas de Actuación Urbanizadora.

- * Subámbito "AL.18.1 Alfe".

Se estará a lo que se determine a ese respecto en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover para el conjunto delimitado en los términos referidos en los epígrafes precedentes.

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

B.- Condiciones de actuación (unidades de ejecución, sistema de actuación).

* Subámbito "AL.18.1 Alfe".

En lo referente a la delimitación de la o las unidades de ejecución y la determinación del consiguiente sistema de actuación, se estará a lo que se determine en el contexto del Programa de Actuación Urbanizadora a promover en el Ámbito de Actuación Integrada, así como en el planeamiento general precedente que este Plan General convalida y, en su caso, en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover para el conjunto delimitado.

* Resto del ámbito urbanístico.

Los terrenos del resto del Ámbito Urbanístico que reúnan los requisitos para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada se entenderán sujetos a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

C.- Coeficientes de ponderación de usos.

* Subámbito "AL.18.1 Alfe".

Se estará a lo que se determine a ese respecto tanto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General, como en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover para el conjunto delimitado.

D.- Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.

* Subámbito "AL.18.1 Alfe".

Se estará a lo que se determine a ese respecto en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover para el conjunto delimitado.

3.- Edificaciones disconformes con el planeamiento.

En el subámbito "AL.18.1 Alfe" se estará a lo que se determine a ese respecto en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el mismo.

En el resto del ámbito urbanístico no se identifican con carácter específico edificaciones disconformes con el planeamiento.

VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan, así como las que se determinen en el planeamiento pormenorizado y en las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

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

IX.- GRÁFICOS.

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

A.U. "AL.19 LANDARRO" (Altza)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

El ámbito urbanístico "AL.19 Landarro" está ubicado en el extremo Sureste del barrio de Altza, sobre la loma Sur de la regata de Molinao. Linda al sur con la carretera-variante de Donostia-San Sebastián. Tiene una superficie de 313.991 m².

Se corresponde con el área "AL.19 Landarro delimitada en el expediente de modificación del Plan General de 1995 al que se hace referencia en el siguiente epígrafe II.

Su delimitación queda grafiada en el plano "1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo" de estas Normas Particulares.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN.

- * Consolidación, con las salvedades expuestas en estas Normas Particulares, de los criterios y objetivos, así como las propuestas, establecidas para el ámbito en el expediente de Modificación del Plan General de 1995 referida a las áreas "AL.24 Auditz-Akular", "AL.19 Landarro" y "MZ-09 Variante de Donostia-San Sebastián" (aprobación definitiva: 24 de julio de 2008).

Consolidación, asimismo y con las salvedades expuestas en estas Normas Particulares, de los criterios y objetivos, así como las propuestas, establecidas en el "Plan Parcial del A.I.U. AL.19 Landarro" (aprobación definitiva: 26 de febrero de 2010).

Algunos de los objetivos y criterios de intervención establecidos en esos expedientes urbanísticos, y que ahora se convalidan son los siguientes:

- Creación de suelo para la implantación de actividades económicas.
- Previsión de un nuevo acceso viario al barrio de Altza desde la carretera-variante y la carretera N-1, que permita diversificar y mejorar la accesibilidad a la zona urbana industrial.
- * Adecuación y mejora de la accesibilidad y comunicación peatonales y no motorizadas del ámbito, mediante la conformación de recorridos específicos y previsión de sistemas de elevación mecánica entre el ámbito y el núcleo de residencial próximo de Papín.
- * Vinculación de los terrenos incluidos en los ámbitos "AL.19 Landarro", "AL.20 Auditz-Akular" y "MZ.09 Variante de Donostia-San Sebastián (Enlace de Illunbe)" a un mismo y único ámbito de actuación integrada.

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

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

1.- Calificación global.

1.1.- Zona "B.20/AL.19 Uso terciario". (Superficie: 149.306 m²)

A.- Condiciones generales de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

* Sobre rasante: 90.000 m²(t)

* Bajo rasante:

La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* Perfil de edificación:

- Sobre rasante: el establecido en el Plan Parcial consolidado.

- Bajo rasante:

Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

* Altura de edificación: la establecida en el Plan Parcial consolidado.

B.- Condiciones generales de uso.

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general para las zonas globales "B.20" en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

En el ámbito serán incompatibles los usos residenciales.

Asimismo, el planeamiento de ordenación pormenorizada podrá incluir, entre los usos autorizados, los usos industriales de categoría 4ª en otras modalidades diferentes de las señaladas como "características", que cumplimenten los estándares de operación

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

exigidos y cuya implantación resulte plenamente compatible con la de los usos característicos.

1.2.- Zona "E.10/AL.19 Sistema general viario" (Superficie: 45.725 m²)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

1.3.- Zona "F.10/AL.19 Sistema general de espacios libres urbanos." (Superficie: 118.960 m²)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbanizable sectorizado.

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

El conjunto formado por las zonas globales "B.20 Uso Terciario" y "E.10 Sistema general viario", delimitadas en este ámbito, conforma un sector a los efectos de la formulación del correspondiente Plan Parcial con el fin de determinar la ordenación pormenorizada del mismo. Además, siempre que se estime conveniente, esos sector y Plan Parcial podrán entenderse extendidos a la zona global "F.10 Sistema general de espacios libres" delimitada en este ámbito.

Se consolida en ese contexto el Plan Parcial mencionado en el anterior epígrafe II, sin perjuicio de su reajuste a los efectos de su extensión, entre otras y como mínimo, a aquella zona global "E.10 Sistema general viario".

4.- Régimen general de programación y ejecución.

A.- Régimen de ejecución y programación general.

- * De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.
- * Sin perjuicio de la hipotética vinculación al mismo de otros terrenos y actuaciones, el conjunto de los ámbitos urbanísticos "AL.19 Landarro", "AL.20 Auditx-Akular y "MZ.09 Variante de Donostia-San Sebastián (Enlace de Illunbe)" constituye un mismo y único Ámbito de Actuación Integrada, identificado como "AAI.I.2" en este Plan General.

B.- Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

No se precisan.

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

C.- Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

El conjunto de los terrenos del ámbito urbanístico destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales se integrará o adscribirá, a los efectos de su obtención, ejecución y financiación, tanto en el ámbito de actuación integrada delimitado de conformidad con lo determinado en relación con el régimen de ejecución y programación general, como en la o las correspondientes unidades de ejecución.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- **Régimen urbanístico pormenorizado de la zona global de tipología "B.20 Uso terciario"**

Sin perjuicio de unas concretas salvedades, dicho régimen es el determinado por el Plan Parcial consolidado (mencionado en el anterior epígrafe II). Dichas salvedades inciden, entre otras, en las siguientes cuestiones:

A.- Edificabilidad bajo rasante.

La edificabilidad física autorizada bajo rasante en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

B.- Parámetros reguladores de la edificación autorizada bajo rasante:

El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

C.- Complementación del régimen de ordenación pormenorizada.

El régimen de ordenación pormenorizada establecido en el referido Plan Parcial será objeto de la correspondiente complementación de conformidad con lo expuesto en el apartado 3 del anterior epígrafe III.

2.- **Régimen urbanístico pormenorizado de la zona global de tipología "F.10 Sistema general de espacios libres urbanos".**

Sin perjuicio de su reajuste y/o complementación mediante el referido Plan Parcial, en el supuesto de que el ámbito de intervención de éste se extienda a esa zona global, dicho régimen es el establecido en estas Normas Particulares

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

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Con carácter general, tratándose de dichos condicionantes, se estará a lo establecido para los mismos en este Plan General (documentos "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales"). En concreto, los condicionantes con incidencia en este ámbito son, entre otros, los siguientes:

- * "C.1e Áreas de vegetación de interés".
- * "C.3 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos".
- * "C.10 Áreas acústicas".

En todos y cada uno de esos casos serán de aplicación los criterios reguladores de dichos condicionantes.

Complementariamente, serán de aplicación los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de carreteras (Norma Foral).

VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES.

No se identifica en el ámbito ninguna edificación y/o elemento singular incluido en el Catálogo.

En lo referente al patrimonio construido, la previsión anterior tiene su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Construido de la ciudad actualmente en tramitación (aprobación inicial: 3 de julio de 2009). A ese respecto deberá estarse a lo que resulte de la aprobación definitiva de ese Plan Especial.

En lo referente a otro tipo de bienes (naturales...) deberá estarse a lo que resulte del planeamiento especial a promover en la materia.

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

A los efectos de la delimitación del correspondiente ámbito de actuación integrada, se estará a lo establecido en el apartado "4.A" del epígrafe III de estas Normas Particulares.

Por lo demás, se consolidan las previsiones reguladoras de dicho régimen establecidas en los expedientes urbanísticos convalidados (mencionados en el anterior epígrafe II), que serán complementadas con las que se determinen en los restantes documentos (Programa de Actuación Urbanizadora, etc.) a formular en su desarrollo.

VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan, así como las que se determinen en el planeamiento pormenorizado y en las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

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

En ese contexto, deberán ser objeto de particular atención las medidas referidas a las siguientes cuestiones: cauces fluviales; paisaje; movilidad-accesibilidad; riesgos geotécnicos; ruido ambiental y sosiego; residuos y balances de tierras; riesgos tecnológicos; desalojos; etc.

En particular, e incidiendo en los cauces fluviales que discurren por el ámbito, en los proyectos que desarrollen las zonas calificadas como sistema de espacios libres, tanto generales como locales, se deberá tener especial atención en la salvaguarda de los valores naturales de los cauces de la regata de Molinao y sus tributarias, su trazado original, la vegetación de ribera existente y la preservación de su zona de servidumbre.

IX.- GRÁFICOS.

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

A.U. "AL.20 AUDITZ-AKULAR" (Altza)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

El ámbito urbanístico "AL.20 Auditiz-Akular" está ubicado en la parte central del barrio de Altza, al Sur del núcleo residencial consolidado del mismo. Dicho territorio queda limitado entre el referido núcleo residencial consolidado del barrio al oeste y norte, la Variante de Donostia-San Sebastián al sur y los ámbitos "AL.12 Eskalantegi", "AL.13 Molinao", "AL.14 Papín" y "AL.19 Landarro" al este. Tiene una superficie de 800.679 m².

Se corresponde con el área "AL.24 Auditiz-Akular" delimitada en el expediente de Modificación del Plan General de 1995 al que se hace referencia en el siguiente epígrafe II.

Su delimitación queda grafiada en el plano "1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo" de estas Normas Particulares.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN.

- * Convalidación, con las salvedades que se exponen a continuación, de los criterios y objetivos, así como las determinaciones, establecidas para el ámbito urbanístico en el expediente de Modificación del Plan General de 1995 referida a las áreas "AL.24 Auditiz-Akular", "AL.19 Landarro" y "MZ.09 Variante de Donostia-San Sebastián" (aprobación definitiva: 24 de julio 2008).

Esas salvedades inciden, entre otros extremos, en la modificación al alza de la nueva edificabilidad urbanística proyectada en ese expediente, así como en el reajuste del régimen jurídico de la nueva edificabilidad residencial y de las nuevas viviendas proyectadas, planteados en los términos expuestos en estas Normas Urbanísticas. En concreto, dicha edificabilidad se incrementa en un total de 33.280 m²(t), de los que 18.892 m²(t) se destinan a uso residencial, y 14.388 m²(t) a usos terciarios y de equipamiento privado.

- * En ese contexto, algunos de los objetivos principales planteados en el ámbito son los siguientes:
 - Previsión de un importante programa residencial con el fin de posibilitar una intervención significativa de vivienda protegida que permita incidir en la problemática situación actual de acceso a la vivienda por parte de la mayoría de la población en el término municipal, complementado con una dotación de espacios libres y equipamientos al servicio tanto del propio ámbito como de su entorno.
 - Ordenar el programa residencial de Auditiz-Akular de tal manera que no sólo se satisfagan las necesidades cuantitativas de vivienda, sino también las cualitativas en el desarrollo urbanístico, a través de su integración en el territorio y en el contexto urbano de Altza.
 - Mejorar la accesibilidad en el conjunto del entorno urbano de Altza-Pasai Antxo desde el Sistema General Viario que lo circunvala, tratando de evitar la presión de los tráficos correspondientes al nuevo desarrollo urbano sobre los asentamientos residenciales actuales, así como conectar todas las actuaciones entre sí y con las zonas colindantes al objeto de facilitar las conexiones directas.

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

- Propiciar con el desarrollo del nuevo programa residencial una definición del borde urbano de Altza, formando una nueva fachada identificable en el territorio, diferenciando la nueva actuación frente al contexto urbano existente mediante la consecución de su propia identidad.
- Permeabilizar la nueva zona residencial para facilitar el acceso desde Altza tanto a este territorio natural como a los cercanos equipamientos educativos y deportivos, de modo que la nueva actuación no constituya una barrera que separe a la población actual de los espacios abiertos circundantes.
- Creación de un nuevo parque urbano que se extienda a ambos lados de la regata de Molinao, entre los desarrollos residenciales de Auditz-Akular y de Molinao y el de actividades económicas de Landarro.

Se procede, así, a la ordenación de un total aproximado de 3.062 nuevas viviendas (incluidas las disconformes con el planeamiento, y a las que se han de añadir las preexistentes y consolidadas), de las que unas 1.726 viv. se vinculan al régimen de protección oficial de régimen general, otras 628 viv. al régimen de vivienda tasada de régimen especial, y las restantes 708 al régimen de la vivienda de promoción libre.

- * En relación con la red de sistemas locales a desarrollar en el ámbito, se establecen las siguientes condiciones reguladoras:
 - La dotación de espacios libres tendrá una superficie mínima del 20% del sector, e incorporará los espacios libres vinculantes señalados gráficamente.
 - La dotación de equipamiento deportivo tendrá una superficie mínima equivalente al 7,5% del sector y se localizará preferentemente en su extremo Noreste (vaguada de Larres).
 - La dotación de equipamientos no deportivos públicos tendrá una superficie mínima del 5% del sector y se ubicará en el extremo Suroeste y en contigüidad con suelos ya destinados a equipamientos en la actualidad.
 - El planeamiento de ordenación pormenorizada especificará las características de los espacios libres, con el criterio de intensificar el tratamiento urbanizado en las zonas más próximas al desarrollo residencial y diluir dicha intensidad de urbanización en el resto del territorio, integrando los usos tradicionales existentes.
 - Independientemente de los referidos espacios libres, el planeamiento de ordenación pormenorizada concretará otros tipos de espacios libres dispuestos en el interior de la trama residencial.
- * A los efectos de la determinación de la correspondiente ordenación pormenorizada, se ha de proceder a la modificación del Plan Parcial del A.I.U. "AL.24 Auditz-Akular", promovido en desarrollo del expediente de Modificación del Plan General de 1995 antes mencionado, y aprobado definitivamente mediante resolución municipal de 30 de octubre de 2009. La adecuación de la ordenación pormenorizada establecida en ese Plan Parcial a los reajustes planteados en este Plan General (incremento de edificabilidad urbanística; adecuación de las previsiones reguladoras del régimen jurídico de la nueva edificabilidad residencial proyectada; etc.) justifican la modificación del mismo.
- * Mejora del sistema de accesibilidad y comunicación ferroviaria, en la medida en que sus posibilidades técnicas lo permitan, mediante la previsión de nuevos accesos a la estación de pasajeros de la red ferroviaria de Euskotren prevista en el entorno de Roteta-Azpikoa,

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

situado en el colindante ámbito de Harria. En todo caso, se ha de estar a este respecto a lo que resulte de los estudios y proyectos promovidos por la Administración competente en la materia, y a las decisiones que se adopten en ese contexto.

- * Optimización de las condiciones de comunicación y articulación viaria del ámbito tanto en su interior como con su entorno mediante la ejecución y mejora del sistema viario local de conexión con el entorno de Eskalantegi-Molinao-Pasai Antxo, que comunica los núcleos alto y bajo de Altza, a través de la prolongación y adecuación del vial de Darieta.

El referido viario de comunicación y articulación del ámbito con el ámbito colindante "AL.12 Eskalantegi" deberá ser ordenado en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana del subámbito "AL.12.1 Sasuategi".

- * Ordenación de alojamientos dotacionales con una reserva de suelo destinada a ese fin de, como mínimo, $1,5 \text{ m}^2(\text{s})$ por cada $100 \text{ m}^2(\text{t})$ de uso residencial, o por cada nueva vivienda prevista.
- * Vinculación de los terrenos incluidos en los ámbitos "AL.19 Landarro", "AL.20 Auditz-Akular" y "MZ.09 Variante de Donostia-San Sebastián (Enlace de Illunbe)" a un mismo y único ámbito de actuación integrada.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

1.- Calificación global.

1.1.- Zona "A.30/AL.20 - Residencial de edificación abierta" (Superficie: 647.392 m²)

A.- Condiciones generales de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

- * Sobre rasante:
 - Asociada a los nuevos desarrollos proyectados⁽¹⁾: 320.480 m²(t)
 - Edificabilidad preexistente.
Se corresponde con la edificabilidad residencial y de actividades económicas de uso agrario consolidada por los expedientes de planeamiento urbanístico mencionados en el anterior epígrafe II, promovidos en el marco del Plan General de 1995.

⁽¹⁾ Esa nueva edificabilidad proyectada en el ámbito se corresponde con la prevista en los expedientes urbanísticos mencionados en el epígrafe II de estas Normas Particulares, que este Plan General consolida, complementada con un incremento de 33.280 m²(t) sobre rasante, destinados a usos residenciales [18.892 m²(t)], y terciarios y de equipamiento privado [14.388 m²(t)]; además, a ese techo se ha de sumar la edificabilidad urbanística autorizada bajo rasante, de conformidad con los criterios generales establecidos en este Plan General a los efectos de la regulación de la misma.

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

- * Bajo rasante:
La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- * Perfil de edificación:
 - Sobre rasante: a determinar en el expediente de modificación del Plan Parcial mencionado en el anterior epígrafe II.
 - Bajo rasante:
Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.
- * Altura de edificación: a determinar en el expediente de modificación del Plan Parcial mencionado en el anterior epígrafe II.

B.- Condiciones generales de uso.

- a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "A.30 Residencial de edificación abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").
- b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial proyectada en el contexto de los nuevos desarrollos urbanísticos regulados, en sus propios términos, en el planeamiento vigente que este Plan General convalida:
 - * Edificabilidad residencial proyectada (nueva):

- Vinculada al régimen de VPO (55,40%):	147.408 m ² (t)
- Vinculada al régimen de vivienda tasada de régimen especial (20,72%):	55.147 m ² (t)
- De promoción libre ⁽¹⁾ (23,88%):	63.537 m ² (t)
- Total resultante (100%):	266.092 m ² (t)

⁽¹⁾ Excluida la edificabilidad residencial de enclaves aislados existente y consolidada en el expediente de Modificación del Plan General de 1995 (mencionada en el anterior epígrafe II), que este Plan General convalida.

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

- * Edificabilidad residencial preexistente.
Se corresponde con la edificabilidad residencial emplazada en los enclaves aislados del ámbito, y consolidada por los expedientes urbanísticos mencionados en el anterior epígrafe II, convalidados por este Plan General.

- c) La nueva edificabilidad urbanística restante proyectada en el ámbito -54.388 m²(t)- se destina a usos terciarios y de equipamiento privado.

- d) Red de alojamientos dotacionales públicos:

El planeamiento de ordenación pormenorizada deberá calificar con destino a alojamientos dotacionales públicos una superficie de suelo igual o superior a 1,5 m²(s) por cada 100 m²(t) de uso residencial, o por cada nueva vivienda prevista.

1.2.- Zona "E.10/AL.20 Sistema general viario" (Superficie: 61.489 m²)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

1.3.- Zona "F.10/AL.20 Sistema general de espacios libres urbanos" (Superficie: 91.798 m²)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbanizable sectorizado.

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

- * A los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada de, como mínimo, la zona global residencial del ámbito se procederá a la modificación del Plan Parcial mencionado en el anterior epígrafe II.
- * En lo referente al resto del ámbito, correspondiente a los sistemas generales viario ("E.10 Sistema General Viario") y de espacios libres urbanos ("F.10 Sistema General de Espacios Libres Urbanos"), el régimen de ordenación pormenorizada es el establecido en este Plan General.
- * La ordenación y regulación del sistema viario local de comunicación y articulación del ámbito con el colindante "AL.12 Eskalantegi" se efectuará en el contexto de la formulación y tramitación del Plan Especial de Ordenación Urbana del subámbito "AL.12.1 Sasuategi".

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

4.- Régimen general de programación y ejecución.

A.- Régimen de ejecución y programación general.

- * De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.
- * Sin perjuicio de la hipotética vinculación al mismo de otros terrenos y actuaciones, el conjunto de los ámbitos urbanísticos "AL.19 Landarro", "AL.20 Auditz-Akular" y "MZ.09 Variante de Donostia-San Sebastián (Enlace de Illunbe)" constituye un mismo y único Ámbito de Actuación Integrada, identificado como "AAI.1.2" en este Plan General.

B.- Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

Se procederá a la elaboración y aprobación del expediente de modificación del citado Plan Parcial (mencionado en el anterior epígrafe II) en el plazo de dos años contados a partir de la entrada en vigor de este Plan General.

C.- Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

El conjunto de los terrenos del ámbito urbanístico destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales se integrará o adscribirá, a los efectos de su obtención, ejecución y financiación, tanto en el ámbito de actuación integrada a delimitar de conformidad con lo determinado en relación con el régimen de ejecución y programación general, como en la o las correspondientes unidades de ejecución.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Régimen urbanístico pormenorizado de la zona global de tipología "A.30 Residencial de Edificación Abierta".

Dicho régimen será el que se determine en el contexto de la modificación del Plan Parcial del A.I.U. "24 Auditz-Akular", promovido en desarrollo del expediente de Modificación del Plan General de 1995 mencionado en el anterior epígrafe II, y aprobado definitivamente mediante resolución municipal de 30 de octubre de 2009.

Ese expediente urbanístico y la ordenación pormenorizada a determinar en él se adecuarán, entre otras, a las previsiones siguientes:

- A.- Se procederá a la ordenación, en ese contexto, de la totalidad de la edificabilidad física proyectada en el ámbito.
- B.- El régimen urbanístico de la parcela "A.5.2" ordenada en el citado Plan Parcial será el asociado a las determinaciones que se exponen a continuación:

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

- a) Tipología de subzona pormenorizada.

La parcela se adscribirá a la tipología "g.00 Equipamiento comunitario", de titularidad privada.

- b) Edificabilidad urbanística:

* Sobre rasante: 14.000 m²(t)

* Bajo rasante:

La edificabilidad física autorizada bajo rasante será la resultante de las previsiones generales reguladoras de esa materia.

- c) Condiciones reguladoras de la forma de la edificación. Altura y número de plantas.

Dichas condiciones serán las que se determinen en el contexto de la citada modificación del Plan Parcial.

- d) Condiciones particulares de edificación, parcelación y dominio.

Dichas condiciones serán las que se determinen en el contexto de la citada modificación del Plan Parcial.

- e) Condiciones particulares de uso:

La parcela, y la edificabilidad prevista sobre rasante en la misma, se destinarán al uso de equipamiento privado, en las condiciones establecidas para las mismas en este Plan General.

C.- Criterios reguladores de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

La edificabilidad física autorizada bajo rasante en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

D.- Parámetros reguladores de la forma de la edificación autorizada bajo rasante:

El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

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

2.- Régimen urbanístico pormenorizado de las zonas globales de tipología "E.10 Sistema general viario" y "F.10 Sistema general de espacios libres urbanos".

Dicho régimen es el determinado en estas Normas Particulares.

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Con carácter general, tratándose de dichos condicionantes, se estará a lo establecido para los mismos en este Plan General (documentos "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales"). En concreto, los condicionantes con incidencia en este ámbito son, entre otros, los siguientes:

- * "C.1e Áreas de vegetación de interés".
- * "C.3 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos".
- * "C.10 Áreas acústicas".

En todos y cada uno de esos casos serán de aplicación los criterios reguladores de dichos condicionantes.

Complementariamente, serán de aplicación los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de carreteras de la red foral (Norma Foral).

VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES.

Queda incorporado al Catálogo de este Plan General la zona de presunción arqueológica conformada por el caserío Miraballes.

En lo referente al patrimonio construido, la previsión anterior tiene su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Construido de la ciudad actualmente en tramitación (aprobación inicial: 3 de julio de 2009). A ese respecto deberá estarse a lo que resulte de la aprobación definitiva de ese Plan Especial.

En lo referente a otro tipo de bienes (naturales, ...) deberá estarse a lo que resulte del planeamiento especial a promover en la materia.

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

A los efectos de la delimitación del correspondiente ámbito de actuación integrada, se estará a lo establecido en el apartado "4.A" del epígrafe III de estas Normas Particulares.

Por lo demás, se consolidan las previsiones reguladoras de dicho régimen establecidas en los expedientes urbanísticos convalidados (mencionados en el anterior epígrafe II), adaptadas, en su caso, a los ajustes que puedan resultar de la formulación de la modificación del Plan Parcial mencionado en el anterior epígrafe II, que serán complementadas con las que se

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

determinen en los restantes documentos (Programa de Actuación Urbanizadora, etc.) a formular en su desarrollo.

VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan, así como las que se determinen en el planeamiento pormenorizado y en las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

En ese contexto, deberán ser objeto de particular atención las medidas referidas a las siguientes cuestiones: cauces fluviales; paisaje; movilidad-accesibilidad; riesgos geotécnicos; ruido ambiental y sosiego; residuos y balances de tierras; riesgos tecnológicos; desalojos; etc.

En particular, e incidiendo en los cauces fluviales que discurren por el ámbito, en los proyectos que desarrollen las zonas calificadas como sistema de espacios libres, tanto generales como locales, se deberá prestar especial atención a la salvaguarda de los valores naturales de los cauces de la regata de Molinao y sus tributarias, su trazado original, la vegetación de ribera existente y la preservación de su zona de servidumbre.

IX.- GRÁFICOS.

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

A.U. "AL.21 VARIANTE DE PASAIA" (Altza)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

El ámbito urbanístico "AL.21 Variante de Pasaia" está ubicado en el extremo Este del barrio de Altza y del término municipal. Se identifica, básicamente, con la carretera de su mismo nombre que discurre entre el enlace de Las Mercedes, de conexión de la Variante de Donostia-San Sebastián con Pasaia Antxo, y el límite del término municipal con aquél. Tiene una superficie de 76.536 m².

Se corresponde básicamente con el área "AL.26 Variante de Pasaia" delimitada en el expediente de Modificación del Plan General de 1995 al que se alude en el siguiente epígrafe II.

Su delimitación queda grafiada en el plano "1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo" de estas Normas Particulares.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN.

Consolidación de los criterios y objetivos, así como las determinaciones, establecidas en el expediente de Modificación del Plan General de 1995 referida a las áreas "AL.21 Esnabide", "AL.23 Las Mercedes" y "AL.26 Variante de Pasaia" (aprobación definitiva: 27 de abril de 2007). Algunos de esos objetivos son los siguientes:

- * Reordenación del enlace entre la carretera N-1 y la autopista A-8, proyectada por la Diputación Foral bajo la denominación de "Variante de Pasaia", que enlaza de forma directa los viales citados. La intervención incluye la supresión del peaje en la A-8 entre Pasaia y Donostia y la ampliación de la plataforma de esta a tres carriles por sentido, entre este punto y al carretera-variante de Donostia, e implica la supresión del carácter de carretera a la actual N-1 entre el enlace de acceso al Puerto de Pasaia y La Herrera y su dedicación específica a funciones de viario metropolitano.
- * El nuevo trazado se ajusta a las definiciones de detalle contenidas, sin carácter vinculante, en el documento de planeamiento ya referido. Entre ellas se significan:
 - Conexión en túnel con la carretera N-1 en el extremo Noroeste de la Variante de Erreterria.
 - La relación con el actual trazado de la carretera N-1 hacia Donostia-San Sebastián se resuelve, en el comienzo de dicho túnel, por medio de una glorieta elevada que incorpora, asimismo, las conexiones con el Puerto de Pasaia, con la calle Sorgintxulo de Erreterria y con un nuevo vial que discurre paralelo a la Variante por su lado Oeste, sobre el trazado del actual Camino de San Marcos, entre la glorieta citada y la que, asimismo a doble nivel, en este caso deprimida, se proyecta sobre el trazado de la nueva Variante a la altura del barrio de Las Mercedes.
 - Este vial y las glorietas reseñadas sirven para resolver de forma conjunta las conexiones de todos los elementos secundarios que acometen a la Variante. Las glorietas se configuran, en cada caso, como semienlaces en el sentido respectivo, en su relación con el tronco principal de la Variante.

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

- La conexión de la Variante con la A-8 en dirección Irun se realiza de forma indirecta a través de la glorieta de Las Mercedes.
- A esta glorieta acometerán, además del vial de servicio de acceso a Pasai Antxo descrito, el vial de acceso a Altza y Landarro y el acceso a Beraun, Las Mercedes y la zona industrial de Txirrita/Maleo, adosado por su interior a los ramales de conexión con al A-8 hacia Irun.
- En un punto intermedio del vial de servicio paralelo a la Variante se dispone una glorieta adicional que da acceso al casco urbano de Pasaia Antxo, mejorando de forma relevante la accesibilidad desde el sistema viario metropolitano a ese ámbito y a los nuevos desarrollos residenciales proyectados en el fondo de la Vaguada de Molinao.

Las intervenciones previstas en dicho expediente de planeamiento se encuentran, en líneas generales, materializadas.

- * El ámbito resulta afectado por el trazado del ferrocarril San Sebastián/Hendaia, no previéndose en el mismo intervenciones que incidan en su definición urbanística y, puntualmente, por la servidumbre de protección de la ribera del mar (regata de Molinao).

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

1.- Calificación global.

1.1.- Zona "E.10/AL.21 Sistema general viario". (Superficie: 76.257 m²)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

1.2.- Zona "E.20/AL.21 Sistema general ferroviario". (Superficie: 279 m²)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada es la establecida en este Plan General.

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

4.- Régimen general de programación y ejecución.

A.- Régimen de ejecución y programación general.

De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.

B.- Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

No se establecen.

C.- Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

La obtención, en su caso, del suelo y la ejecución y abono de los sistemas generales incluidos en el ámbito corresponderá a la administración competente en la materia.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Calificación pormenorizada.

Se consolida el régimen urbanístico pormenorizado regulado en el expediente de planeamiento urbanístico convalidado (mencionado en el anterior epígrafe II).

Las condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas quedan reflejadas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" de estas Normas Particulares.

Por otra parte, en relación con la regulación de la edificabilidad física de las subzonas ordenadas, condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas, condiciones particulares de dominio, etc. se estará, con carácter general, a lo establecido en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General para las distintas subzonas pormenorizadas ordenadas.

2.- Categorización del suelo urbano.

Los terrenos del ámbito urbanístico tienen la condición de suelo urbano consolidado.

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Con carácter general, tratándose de dichos condicionantes, se estará a lo establecido para los mismos en este Plan General (documentos "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

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

En ese contexto, se han de tener en cuenta, entre otras, las condiciones asociadas tanto a la integración del ámbito en las correspondientes áreas acústicas previstas en este Plan General, como a la presencia de suelos potencialmente contaminados.

Complementariamente, serán de aplicación los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de carreteras de la red foral (Norma Foral) y red ferroviaria.

VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES.

No se identifica en el ámbito ninguna edificación y/o elemento singular incluido en el Catálogo.

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Régimen de urbanización.

El régimen de urbanización correspondiente al sistema general viario de la Variante de Pasaia, queda definido en el proyecto formulado al respecto por la Diputación Foral de Gipuzkoa, cuyas obras se encuentran prácticamente culminadas.

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

A.- Condiciones específicas de formulación y programación de Programas de Actuación Urbanizadora.

No se precisan.

B.- Condiciones de actuación (unidades de ejecución, sistema de actuación...).

La ejecución de las propuestas planteadas se entenderá sujeta a las condiciones propias de las actuaciones de ejecución de dotaciones públicas.

C.- Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.

La ejecución de las obras correspondientes en los sistemas generales viario y ferroviario serán responsabilidad de la administración competente en la materia.

3.- Edificaciones disconformes con el planeamiento.

No se identifican con carácter específico edificaciones disconformes con el planeamiento.

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

VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan, así como las que se determinen en el planeamiento pormenorizado y en las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

En ese contexto, deberán ser objeto de particular atención las medidas referidas a las siguientes cuestiones: ruido ambiental y sosiego; riesgos tecnológicos; etc.

IX.- GRÁFICOS.

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.