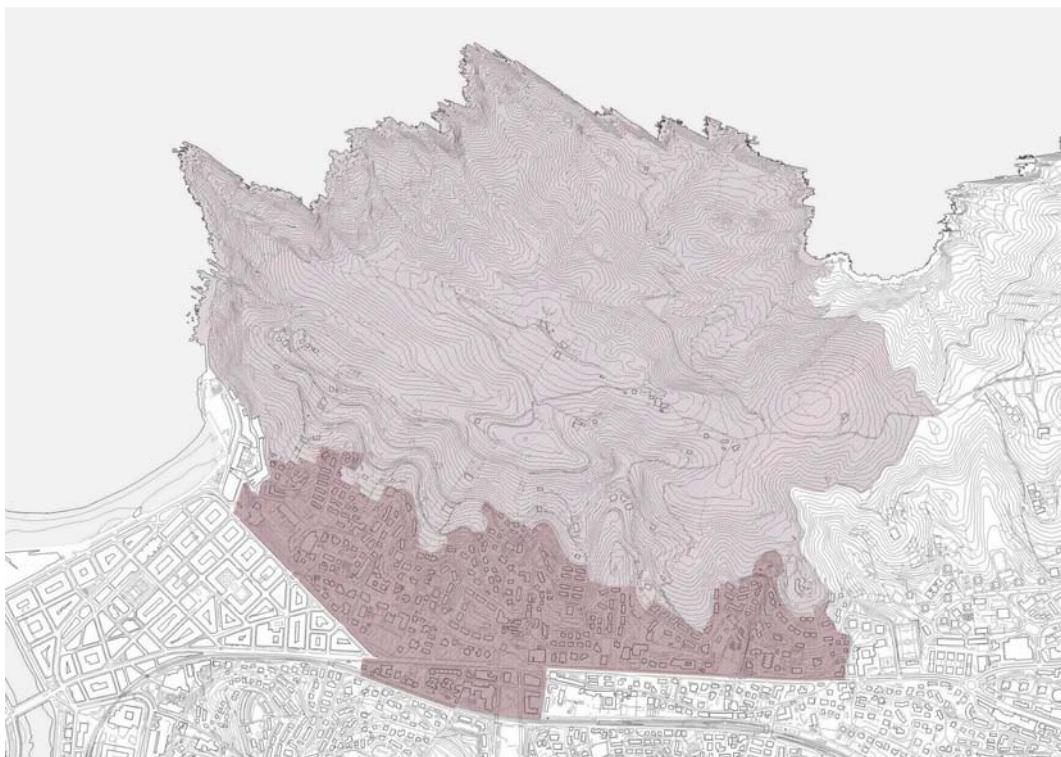




Donostia-Kosta
Ayuntamiento de San Sebastián



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 Quinto
ATEGORRIETA-ULIA (AU)

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

OFICINA DEL PLAN GENERAL

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 Quinto
ATEGORRIETA-ULIA (AU)

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

EQUIPO REDACTOR

Santiago Peñalba Garmendia. Arquitecto.
Manu Arruabarrena Florez. Arquitecto.
Mikel Iriondo Iturrioz. Abogado.
Loly Sierra Agüero. Geógrafo.
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 Martínez de Arespe. Delineación.
Elisa Romay Bust. Mecanografía 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 Munúa 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.
 - Mª 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. "Intxaurrendo" (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. AU.01	"Manteo".....	1
- A.U. AU.02	"Ulia-Barren"	14
- A.U. AU.03	"Mitxelene"	24
- A.U. AU.04	"Tokieder"	29
- A.U. AU.05	"Ategorrieta".....	33
- A.U. AU.06	"Reloj de Ategorrieta".....	44

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.

A.U. “AU.01 MANTEO” (Ategorrieta-Ulia)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Se corresponde con el territorio situado en la falda del monte Ulia, inmediato a Sagüés, situado al Noreste de la avenida de Navarra, y está delimitado por la propia avenida, por la calle Zemoriya al Oeste y la calle Rodil al Este, y por el parque del monte Ulia al Norte.

Tiene una superficie de 102.857 m².

Se trata de un ámbito básicamente consolidado, con un desarrollo urbano que acoge fundamentalmente usos residenciales y dotacionales en una morfología de bloques lineales implantados a media ladera.

Como aspecto singular, en las inmediaciones de la casa Okendo se encuentra un espacio de amplias dimensiones que ha venido acogiendo diversos equipamientos para convertirse hoy en un espacio público de referencia en su entorno.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

Dado el grado de consolidación del ámbito, el objetivo fundamental de la ordenación es la mejora de la calidad ambiental y urbana del mismo, para lo que se promueven la recualificación y la optimización del espacio público y la adecuación de las condiciones generales de accesibilidad. Para ello se propone:

- * Consolidar en general la edificación residencial existente en el ámbito con sus actuales condiciones de edificación.
- * Regular la edificabilidad y las condiciones de edificación en las parcelas inedificadas y en aquéllas en las que se prevén expresamente sustituciones de edificios y de usos obsoletos, reajustando en particular la ordenación de los subámbitos “AU.01.1 Mariyene”, “AU.01.2 Rodil” y “AU.01.3 Ordoñez” delimitados en este Plan General.

Se convalida a ese respecto el “Plan Especial de Ordenación Urbana del Área de Intervención Urbanística AU.01.1 Manteo” que afecta al citado Subámbito “AU.01.1 Mariyene” (aprobación definitiva: 31 de octubre de 2008).

- * Consolidar como zona equipamental el núcleo de Manteo inmediato a la avenida de Navarra, configurándola como conjunto de carácter público en el que se integran las edificaciones que acogen a la Casa de Cultura de Okendo, al Instituto de Manteo, a la Escuela Oficial de Idiomas, al INBAD, así como al pabellón polideportivo y el frontón.
- * Poner en valor ese conjunto dotacional, posibilitando por un lado la ampliación de algunas parcelas, y por otro la reordenación de una parte del mismo que se identifica como Subámbito “AU.01.4 Okendo-alde”, con los siguientes criterios de intervención a considerar en el contexto de la formulación de un Plan Especial para su ordenación:
 - Adscripción de una parcela de 1.350 m²(p) al uso de alojamientos dotacionales (destinados a alojamiento de personas de la tercera edad, jóvenes...).

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

- Incorporación de otros posibles equipamientos.
 - Ordenar dentro del conjunto una superficie de 2.400 m² con destino a espacios libres locales accesible desde el nivel de la avenida de Navarra, además de una superficie adicional con el mismo destino que dé lugar a una superficie mínima total de 5.000 m².
 - Ordenar un gran aparcamiento público con acceso rodado desde la avenida de Navarra, coordinadamente con la urbanización de los espacios libres referidos.
 - Otras posibles iniciativas que puedan ser planteadas por el planeamiento de desarrollo que se propone formular.
- * Dar continuidad a la trama del ensanche de Gros en el ámbito, prolongando incluso como eje peatonal la calle Doctor Claudio Delgado y favoreciendo con ello en mayor medida la continuidad urbana.
- * Favorecer la movilidad con medios no motorizados y la resolución de las barreras urbanísticas mediante la implantación de medios mecánicos entre la avenida de Navarra y el conjunto del ámbito.
- * Consolidar la estación de servicio existente en la Avenida de Navarra, de acuerdo con sus actuales características y condiciones de parcelación y edificación.
- * Resolución de la accesibilidad a las edificaciones situadas entre el grupo Aldabe y Rodil (casas Amalia enea y Gaztelu) por medio de alguna de estas dos alternativas: bien en el contexto del nuevo desarrollo previsto en el Subámbito "AU.01.2 Rodil"; bien desde el entorno del citado y limítrofe grupo Aldabe.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1.- Calificación global.

1.1.- Zona "A.30 / AU.01 – Residencial de edificación abierta" (Superficie: 100.068 m²)

1.1.1.- Subámbito "AU.01.1 Mariyene" (Superficie: 1.304 m²)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística

* Sobre rasante: 1,00 m²(t)/m²
(sobre parcela aportada)

* Bajo rasante: la edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto del subámbito es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en

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

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:
 - Perfil de edificación: IV
 - Altura de edificación máxima: 14,00 m
- * 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 para la zona global "A.30 Residencial de edificación abierta".
- * Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:
La totalidad de esa edificabilidad se vincula al régimen de promoción libre.

1.1.2.- Subámbito "AU.01.2 Rodil"

(Superficie: 5.959 m²)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

- * Sobre y bajo rasante (usos principales): 3.960 m²(t).
- * Bajo rasante (usos auxiliares): la edificabilidad urbanística máxima autorizada 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:
 - Perfil de edificación (computado a partir de la rasante de asentamiento de la primer planta destinada a uso residencial): III
 - Altura de edificación máxima (computado conforme al criterio anterior): 11,00 m

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

En todo caso, los parámetros definitivos serán los que determine el Plan Especial a promover en el ámbito, a partir de la consideración de las previsiones anteriores.

- * 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 para la zona global "A.30 Residencial de edificación abierta".
- * Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:
 - Edificabilidad residencial total ordenada: 3.960 m²(t)
 - Edificabilidad disconforme y/o prevista en el P.G. de 1995 (VL):..... 2.109 m²(t)
 - Nueva edificabilidad residencial (incremento total): 1.851 m²(t)
 - . Vinculada al régimen de VPO (20%): 370 m²(t)
 - . Vinculada al régimen de V.T. (20%): 370 m²(t)
 - . De promoción libre (60%):..... 1.111 m²(t)

1.1.3.- Subámbito "AU.01.3 Ordoñez" (Superficie: 1.726 m²)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística.

- * Sobre rasante: 1.812 m²(t)
- * Bajo rasante: la edificabilidad urbanística máxima autorizada 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:
 - Perfil de edificación:..... IV
 - Altura de edificación máxima: 14,00 m
- * Bajo rasante: con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante.

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

B.- Condiciones generales de uso.

- * Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.30 Residencial de edificación abierta".
- * Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:
La totalidad de esa edificabilidad se vincula al régimen de promoción libre.

1.1.4.- Resto de la zona global,

(Superficie 91.079 m²)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

- * Sobre rasante⁽¹⁾: 37.800 m²(t)
La edificabilidad urbanística normativa sobre rasante es la resultante de la forma actual de las edificaciones existentes y convalidadas, complementada con otros 140 m²(t) cuyo emplazamiento se adecuará a los criterios establecidos en estas mismas Normas Particulares (apartado "1.B" del siguiente epígrafe IV).
- * Bajo rasante: la edificabilidad urbanística máxima autorizada en el 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

- * Perfil de edificación:
 - Con la salvedad que se expone a continuación, se consolidan las condiciones de perfil de las edificaciones existentes sobre rasante. Dicha salvedad incide en las condiciones de perfil de la nueva edificación asociada a la edificabilidad mencionada en el apartado anterior, que se adecuarán a lo establecido en estas Normas Particulares (apartado "1.C" del siguiente epígrafe IV).
 - 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

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo.

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

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 (sobre rasante):..... 14,00 m.
Se consolidan las edificaciones preexistentes y autorizadas que superan dicha altura.

B.- Condiciones generales de uso:

- a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general para la zona global de tipología "A.30 Residencial de edificación abierta" en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").
- b) Alojamientos dotacionales.
En el Subámbito "AU.01.4 Okendo alde", se ordenará una parcela destinada a alojamientos dotacionales, con una superficie mínima de 1.350 m².

C.- Todas las consolidaciones y convalidaciones previstas en el presente apartado "1.1.4" deben entenderse planteadas en los términos generales establecidos en este Plan General (art. "29.5.A" del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

1.2.- Zona "E.10 / AU.01 – Sistema general viario" (Superficie: 2.789 m²)

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general para esta zona global en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

2.- Clasificación urbanística.

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

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

- * Se convalida el Plan Especial promovido en el Subámbito "AU.01.1 Mariyene" (aprobación definitiva: 31/10/2008).
- * Se formulará un Plan Especial de Ordenación Urbana para determinar dicho régimen en, por un lado, el Subámbito "AU.01.2 Rodil", y, por otro, el Subámbito "AU.01.4 Okendo alde".

El Plan Especial referido al Subámbito "AU.01.2 Rodil" adscribirá las parcelas residenciales resultantes a las tipologías "a.30" (en el entorno del emplazamiento actual de la edificación Rodil) y "a.40 Residencial de bajo desarrollo" (en el entorno de la parcela Acapulco del Plan General de 1995), y resolverá, en lo posible y en su caso, la accesibilidad a la nueva edificación a proyectar dentro del propio subámbito y a las edificaciones situadas en su entorno (casas Amalia enea y Gaztelu). Además, las nuevas edificaciones proyectadas en

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

el subámbito se ordenarán y ejecutarán en condiciones que, con carácter general y en lo posible, conlleven la eliminación y/o minimización de todo tipo impactos, incluidos los visuales y paisajísticos. En ese contexto, la plataforma de asentamiento de la nueva o nuevas edificaciones proyectadas en el entorno del actual emplazamiento de la edificación Rodil se ordenará y ejecutará en condiciones que conlleven la eliminación y/o minimización de los citados impactos en la calle Rodil, reduciendo en lo posible la altura, etc. de los muros que pudieran resultar frente a la misma.

- * El régimen de ordenación pormenorizada del resto del Ámbito Urbanístico es el establecido 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 ejecución de las dotaciones así como de las ordenaciones previstas en los subámbitos expresamente delimitados dentro del horizonte temporal del Plan.

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

Se prevé la elaboración y aprobación de los Planes Especiales de Ordenación Urbana de los Subámbitos "AU.01.2 Rodil" y "AU.01.4 Okendo alde" dentro del plazo de vigencia 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.

- * En los Subámbitos "AU.01.2 Rodil" y "AU.01.4 Okendo alde" serán las determinadas en el correspondiente Plan Especial de Ordenación Urbana a formular en cada caso.
- * En el resto del Ámbito dichas condiciones son las reflejadas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" de estas Normas Particulares. En todo caso, en el Subámbito "AU.01.1 Mariyene" esas condiciones tiene su origen en el plan especial convalidado (mencionado en el anterior epígrafe II).

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- * Sobre rasante
 - En las parcelas ordenadas en los subámbitos "AU.01.1 Mariyene" y "AU.01.3 Ordoñez", la edificabilidad física coincide con la edificabilidad

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

urbanística mencionada en el anterior epígrafe III de estas Normas Particulares.

- En las parcelas ordenadas que resulten en los Subámbitos "AU.01.2 Rodil" y "AU.01.4 Okendo alde", la edificabilidad sobre rasante de cada una de ellas será la que se establezca en el correspondiente Plan Especial de Ordenación Urbana a formular en cada caso.

En ese contexto y sin perjuicio de su reajuste en el correspondiente Plan Especial, en el Subámbito "AU.01.4 Okendo-alde" se ordenará una parcela equipamental de 1.919 m² de superficie, con una edificabilidad de 8.000 m²(t)

- En la parcela de tipología "a.30 Residencial de edificación abierta", que cuenta con la referencia catastral RE1E156 (carente de edificación residencial alguna y colindante con las parcelas vinculadas a las edificaciones situadas en los números 14 y 16 de la calle Indianoene, así como con el subámbito "AU.01.3 Ordoñez") se autoriza una edificabilidad residencial de 140 m²(t).
- En el resto del Ámbito Urbanístico se consolida la edificabilidad sobre rasante asociada a la forma (ocupación en planta, altura y número de plantas) de las edificaciones actualmente existentes y consolidadas en las parcelas, con las siguientes salvedades:
 - . "g.00.1" Actual Escuela Oficial Idiomas: 0,50 m²(t)/m²(p)
 - . "g.00.2" INBAD: 0,50 m²(t)/m²(p)

* 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 las edificaciones parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

* Sobre rasante:

- Con carácter general y sin perjuicio de las salvedades que se exponen a continuación, se consolidan las condiciones de la forma de la edificación (altura y perfil de edificación, entre otras) de acuerdo con la edificación ejecutada y autorizada.
- Algunas de las referidas salvedades están relacionadas con los subámbitos "AU.01.1 Mariyene", "AU.01.2 Rodil" y "AU.01.4 Okendo alde", en los que dichas condiciones serán las previstas en el planeamiento pormenorizado convalidado o a formular en cada uno de esos subámbitos.

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

Por su parte, en el Subámbito "AU.01.3 Ordoñez" se estará a lo reflejado en el gráfico "1. Condiciones de edificación, dominio y uso. Subámbito "AU.01.3 Ordoñez" incluido en estas Normas Particulares.

- Otra de las citadas salvedades está relacionada con la referida parcela de tipología "a.30 Residencial de edificación abierta", que cuenta con la referencia catastral RE1E156, y en la que la edificación prevista se adecuará a los siguientes parámetros:
 - Altura máxima de edificación: 7,00 metros.
 - Número de plantas: II.

Se procederá, en todo caso, a la formulación de un Estudio de Detalle en esa parcela a los efectos de la precisa y definitiva determinación de los parámetros formales de la edificación autorizada en la misma. En la medida y con el alcance con el que, justificadamente, se estime conveniente, dicho Estudio de Detalle podrá reajustar los parámetros formales antes expuestos para la edificación prevista sobre rasante.

* 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.

- * Sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios tanto generales como específicos planteados en la materia y con las salvedades que se mencionan a continuación, se consolida la parcelación existente en sus actuales condiciones, adaptada a la ordenación pormenorizada propuesta.

Dichas salvedades están relacionadas con los subámbitos "AU.01.1 Mariyene", "AU.01.2 Rodil", "AU.01.3 Ordoñez" y "AU.01.4 Okendo alde", en los que dichas condiciones son las previstas bien en este mismo Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado consolidado y/o a promover en su desarrollo

- * Retiros, sobre rasante, de las edificaciones en parcelas de tipología "a.40 Residencial de bajo desarrollo": 5,00 m.

Se consolidan las edificaciones preexistentes que no se adecuan a esa condición.

- * En la mencionada parcela de tipología "a.30 Residencial de edificación abierta" y que cuenta con la referencia catastral RE1E156, la nueva edificación autorizada se adecuará a las condiciones particulares de edificación que determine el Estudio de Detalle a promover en la misma. En todo caso, esa edificación se retirará un mínimo de 3 metros de todos sus linderos.

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

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

- * Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en este Plan (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales) para las distintas subzonas pormenorizadas ordenadas en este ámbito.
- * Las parcelas de tipología "g.00" se destinan a usos equipamentales de carácter general.
- * Se consolida la gasolinera existente en la parcela b.10 ordenada en el ámbito.
- * Se prevé la ordenación de un aparcamiento con destino mixto (residentes y rotación), bajo los espacios libres y las parcelas de equipamiento del Subámbito "AU.01.4 Okendo alde", con acceso rodado desde la avenida de Navarra. Su ordenación se adecuará a los criterios que determine el Plan Especial a promover en ese subámbito.

F.- Condiciones particulares de dominio.

Se establecerán las servidumbres necesarias con el objeto de dar cumplimiento, en su caso, a los objetivos expuestos en el epígrafe "VII.1" de estas Normas Particulares.

2.- Categorización del suelo urbano.

- * La categorización de los terrenos de los Subámbitos "AU.01.1 Mariyene", "AU.01.2 Rodil" y "AU.01.4 Okendo Alde" será la establecida y/o que establezca el Plan Especial consolidado y/o formular en cada caso.
- * Los terrenos del resto del Ámbito Urbanístico tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo aquéllos que, por incremento de la edificabilidad ponderada, deban ser considerados como suelo urbano no consolidado.

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se estará a este respecto a lo establecido en los documentos "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

En ese contexto, se han de tener en cuenta, entre otras, las condiciones asociadas a las áreas acústicas reguladas en este Plan General en las que se integra este ámbito.

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

La Casa del Almirante Oquendo (Zemoriya 10) forma parte del Catálogo de este Plan General, concretamente dentro del Grado I de protección previsto en él.

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

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 ese contexto y a los correspondientes efectos se ha de tener en cuenta que el espacio vinculado a la citada Casa tiene asimismo la condición de zona de presunción arqueológica.

Por su parte, en lo referente a otro tipo de bienes de interés (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 previsiones específicas reguladoras de dicho régimen, con la salvedad de las necesarias para dar respuesta a la problemática de accesibilidad de las edificaciones ubicadas en los números 37, 39, 41 y 43 de la calle Rodil mediante alguna de las siguientes alternativas, de carácter complementario:

- * Bien mediante el establecimiento de una servidumbre de paso a través del viario particular del Grupo Aldabe, ubicado en las inmediaciones de las mencionadas viviendas, complementada con la ejecución de las obras necesarias para dar respuesta a la indicada problemática, incluidas las de urbanización del viario afectado; todo ello mediante el abono de los correspondientes costes económicos por parte de los titulares de aquellas viviendas.
- * Bien mediante la determinación, en la medida y con el alcance con el que sean posibles, de las correspondientes soluciones de acceso en el marco de la ordenación y ejecución del desarrollo urbanístico planteado en el subámbito "AU.01.2 Rodil". Con ese fin, además de proceder a su ordenación y ejecución en condiciones materiales que posibiliten dicho acceso, deberán formalizarse las servidumbres y/o soluciones jurídicas necesarias para ello, tanto dentro de ese subámbito como entre las citadas parcelas 37-39 y 41-43 de la calle Rodil.

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

A.- Condiciones de actuación:

- * Las condiciones específicas de ejecución del desarrollo planteado en el Subámbito "AU.01.1 Mariyene" serán las definidas en el Plan Especial de Ordenación Urbana convalidado (mencionado en el anterior epígrafe II), así como en los documentos a promovidos y/o a promover en desarrollo de dicho Plan.
- * Las condiciones específicas de ejecución del desarrollo planteado en los Subámbitos "AU.01.2 Rodil" y "AU.01.4 Okendo Alde" serán las definidas en el

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

correspondiente Plan Especial de Ordenación Urbana a formular en cada uno de ellos, así como en los documentos a promover en desarrollo de dicho Plan.

- * El desarrollo del Subámbito "AU.01.3 Ordoñez se entenderá sujeto a las condiciones propias de las actuaciones de dotación y los titulares de las mismas habrán de cumplir con los deberes propios de los propietarios de terrenos clasificados y calificados del modo indicado.

Dos de esos deberes se corresponderán con, por un lado, la cesión al Ayuntamiento del suelo público calificado en dicho subámbito en el presente Plan General, y, por otro, con la ejecución y abono de las obras de urbanización de superficie del mismo junto a la mejora de los servicios correspondientes.

- * En el resto del Ámbito Urbanístico, los terrenos que reúnan los requisitos necesarios 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.

B.- Coeficientes de ponderación de usos.

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.

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

- * Las cargas de urbanización resultantes y/o asociadas a los subámbitos "AU.01.1 Mariyene", "AU.01.2 Rodil" y "AU.01.3 Ordoñez", serán ejecutadas y abonadas por los titulares de los derechos urbanísticos ordenados en cada uno de ellos, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la legislación urbanística vigente.
- * La intervención en el subámbito "AU.01.4 Okendo-alde" corresponderá a la Administración.

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

- * Se declara en situación de fuera de ordenación la edificación existente en el Subámbito "AU.01.3 Ordoñez".

Su identificación queda grafiada en el plano "4. Condiciones de ejecución urbanística" de estas Normas Particulares.

- * En el Subámbito "AU.01.2 Rodil" se estará a ese respecto a lo que determine el Plan Especial a promover en él.

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

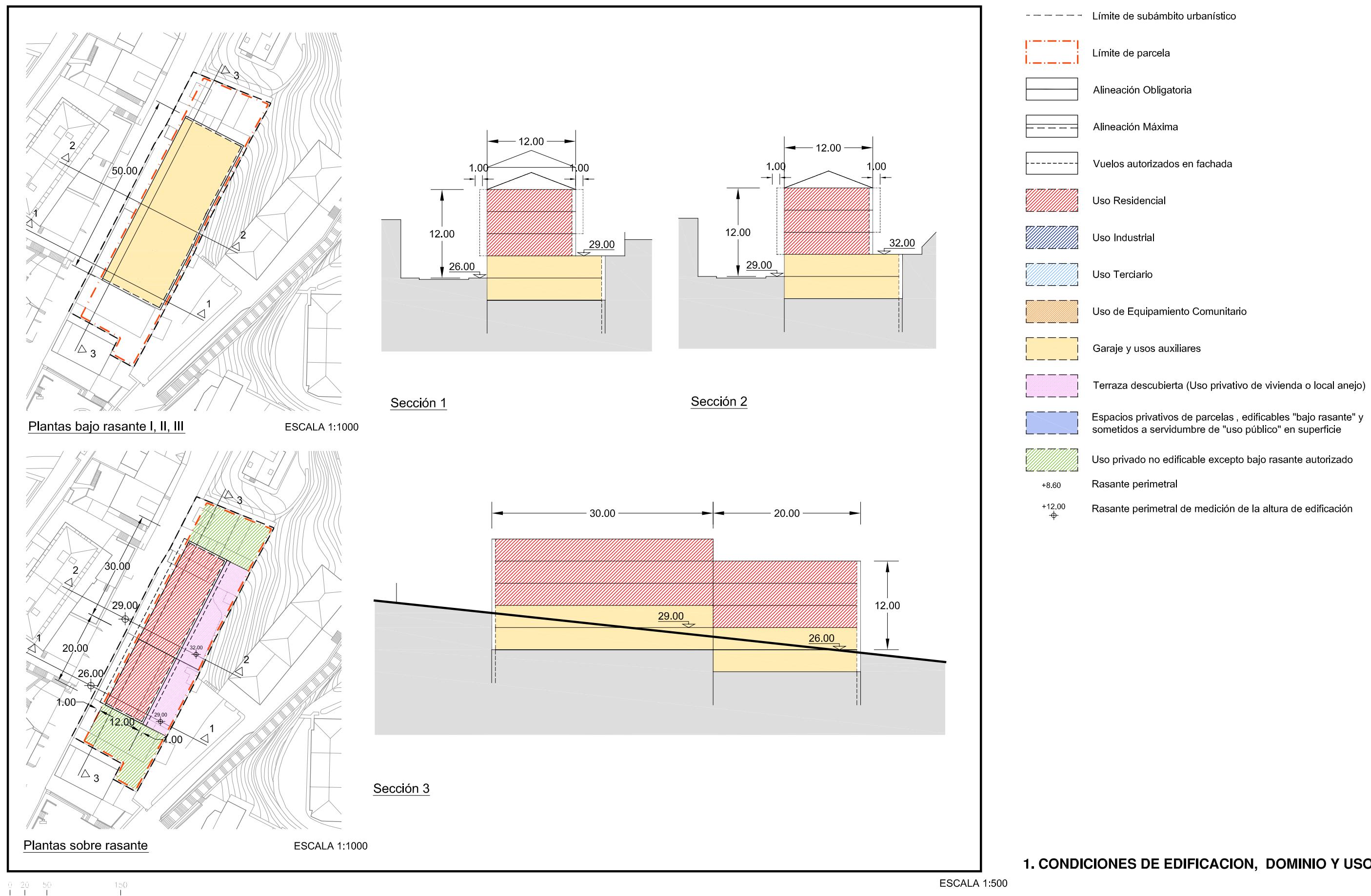
VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias 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 "AU.01.3 Ordoñez"

Parcela "a.30.1/AU.1" - Subámbito "AU.01.3 Ordoñez"



1. CONDICIONES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO



A.U. “AU.02 ULIA BARREN” (Ategorrieta-Ulia)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

El ámbito se corresponde con el territorio situado en la falda del monte Ulia, situado al Noreste de las avenidas de Navarra y Ategorrieta, entre Manteo y Tokieder limitando al Noreste con el Parque del monte Ulia.

Presenta un uso mayoritariamente residencial en tipologías de bajo desarrollo, implantadas tanto en torno a la calzada vieja de Ategorrieta como en la media ladera, por encima de aquélla.

Su superficie es de 245.125 m².

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- * Consolidación, sin perjuicio de limitados reajustes, del actual desarrollo urbano, de acuerdo, básicamente, con las condiciones de ordenación vigentes, y, en particular, con el trazado viario y la parcelación existentes.
- * Consolidación del desarrollo edificatorio existente con sus actuales condiciones de edificabilidad y uso, regulando su eventual sustitución (o subdivisión del número de viviendas), adaptando las posibilidades de transformación a las particulares morfología y estructura internas del ámbito.
- * Convalidación de las parcelas de equipamiento público y privado preexistentes, regulando de forma específica las determinaciones básicas de una eventual ampliación de los mismos.

En particular, se prevé la formulación de un Plan Especial para la ordenación de la actual parcela de la asociación Ortzadar, junto a la destinada a usos de equipamiento situada entre aquélla y el bulevar de Marrutxipi, sobre la base de los criterios que se establecen en estas Normas Particulares. Con este objetivo se delimita el Subámbito “AU.02.1 Ortzadar”.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1.- Calificación global.

1.1.- Zona “A.40 / AU.02 – Residencial de bajo desarrollo” (Superficie: 232.512 m²)

1.1.1.- Subámbito “AU.02.1 Ortzadar” (Superficie: 7.073 m²)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística

* Sobre rasante: 0,60 m²(t)/m²

A.U. “AU.02” (Cont.)

En todo caso, la efectiva y definitiva ordenación de la edificabilidad resultante de ese índice en la parcela destinada a equipamiento en el contexto del Plan General de 1995 (situada entre la parcela de la asociación Ortzadar y el bulevar de Marrutxipi) se entenderá sujeta a la previa y precisa justificación de su idoneidad en el contexto de la ordenación proyectada por el Plan Especial a promover en el subámbito, en condiciones que garanticen la inexistencia de impactos negativos derivados de la misma. En caso contrario, dicha edificabilidad se entenderá reducida en la cuantía y proporción necesarios para no provocar ni generar impacto alguno.

- * Bajo rasante: la edificabilidad urbanística máxima autorizada 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:

Serán definidos por el Plan Especial a formular en el subámbito, teniendo en cuenta, eso sí, además de las expuestas en el anterior apartado “a”, las condiciones siguientes:

- * Con carácter general, las edificaciones proyectadas se alejarán en la mayor distancia posible de la Avenida de Ategorrieta–Bulevar de Marrutxipi, dejándose libres de edificación los terrenos ubicados en las inmediaciones de dichos viales, con el mayor fondo posible.

Más en concreto, las edificaciones que se proyecten en la parcela que el Plan General de 1995 destina a equipamiento comunitario se emplazarán en las inmediaciones de la parcela vinculada a Ortzadar (lo más cerca posible de ésta).

- * En ese contexto, el citado Plan Especial podrá proceder a la ordenación conjunta de la edificabilidad asociada a esas dos parcelas en las condiciones que se consideren adecuadas, entendiéndose posible cualquier solución que a ese respecto se estime razonable y tenga encaje en el marco del régimen de ordenación estructural planteado en el nuevo Plan General.

B.- Condiciones generales de uso.

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global de tipología “A.40”.

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

1.1.2.- Resto de la zona global, (Superficie: 225.439 m²)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

* Sobre rasante:

- En parcelas de tipología "a.40": 0,40 m²(t)/m²(p)
Se consolida la edificabilidad existente en las parcelas ejecutadas que superan el citado parámetro.
- En parcelas de tipología "a.30" y "b.20" se consolida la edificabilidad existente.

* Bajo rasante:

La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante en el 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:

- Parámetros generales:
 - . Perfil de edificación:..... III
 - . Altura de edificación 11,00 m.
- Se convalidan con sus actuales condiciones las parcelas y construcciones existentes que no se adecuan a los anteriores parámetros generales.

* 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 para la zona global "A.40 Residencial de bajo desarrollo" en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

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

- * Número máximo de viviendas en parcelas de tipología "a.40 Residencial de bajo desarrollo":
 - Parcela > 1.000 m² 4 viviendas/parcela
 - Parcela > 1.800 m² 6 viviendas/parcela

Se consolida el número de viviendas existente en las parcelas edificadas que dispongan de un número superior al citado.

- * No se autoriza la apertura de nuevos accesos rodados a las parcelas desde las avenidas de Navarra y Ategorrieta.

C.- Condiciones de parcelación y edificación (en parcelas de tipología "a.40 Residencial de bajo desarrollo"):

- * Condiciones de parcelación:
 - Superficie de parcela mínima: 1.000 m²(p).
 - Se consolidan las parcelas existentes y ya edificadas que no cumplen esa determinación.
 - Se consolidan, con sus actuales condiciones, las parcelas "a.40.1" y "a.40.2" que este Plan General delimita en el Ámbito.
- * Condiciones de edificación. Retiro (sobre rasante) de las edificaciones en las parcelas con frente a las avenidas de Navarra y Ategorrieta:
 - Criterio general: 10,00 m
 - Se consolidan las edificaciones preexistentes y convalidadas que no se adecuen al criterio anterior.

En el supuesto de derribo y sustitución de esas edificaciones, la nueva edificación sustitutoria se adecuará, en lo posible y razonable (desde el punto de vista del resultado urbano y edificatorio), y siempre que la configuración de la parcela lo permita, a las condiciones anteriores. En caso contrario se consolida dicha edificación en su posición actual sin que, en ningún caso, la nueva edificación sustitutoria pueda empeorar las actuales condiciones de retiro, etc. respecto del espacio público colindante.

D.- Todas las consolidaciones y convalidaciones previstas en el presente apartado "1.1.2" deben entenderse planteadas en los términos generales establecidos en este Plan General (art. "29.5.A" del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

1.2.- Zona E.10 / AU.02 – Sistema general viario

(Superficie: 12.613 m²)

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

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

2.- Clasificación urbanística.

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

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

- * En el Subámbito "AU.02.1 Ortzadar", se formulará un Plan Especial a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada.

El citado Plan Especial adscribirá a la tipología "b.20" la parcela propiedad de la entidad Ortzadar, manteniendo la calificación como "g.00" del resto del Subámbito, sin perjuicio de su reajuste y/o complementación con otras tipologías de subzonas pormenorizadas destinadas a fines dotacionales.

No obstante, excepcionalmente y previa justificación de su conveniencia, en la medida y con el alcance que se estimen adecuados, el Plan Especial podrá proceder al reajuste de la actual delimitación de las citadas dos parcelas objeto del mismo, y de las previsiones de calificación expuestas en el párrafo anterior, e incluso extenderse a otras parcelas y/o terrenos ubicados en las inmediaciones del subámbito.

Dicho Plan Especial será promovido y aprobado a lo largo del horizonte de proyección y vigencia de este Plan General

- * En el resto del Ámbito Urbanístico, el régimen de ordenación pormenorizada es el establecido 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.

- * En el Subámbito "AU.02.1 Ortzadar" las mencionadas condiciones serán definidas por el Plan Especial a promover en el mismo.
- * En el resto del Ámbito, dichas condiciones son las reflejadas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" de estas Normas Particulares.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- * Sobre rasante:
 - Con la salvedad que se expone a continuación, la edificabilidad física en cada parcela es la resultante de las condiciones que se determinan en el anterior epígrafe III de estas Normas Particulares.

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

- La citada salvedad incide en el subámbito "AU.02.1 Ortzadar" en el que la edificabilidad de las parcelas resultantes será la que determine el planeamiento especial a formular en él.

- * 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:

- Con la salvedad que se expone a continuación, dichas condiciones son las expuestas en el anterior epígrafe III de estas Normas Particulares.
- La citada salvedad incide en el subámbito "AU.02.1 Ortzadar" en el que esas condiciones serán las que determine el planeamiento especial a formular en él.

- * 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.

a) Condiciones de edificación:

- * Retiros a viario público (sobre rasante):

- Condiciones generales:
 - . En frentes de las parcelas diversos a las avenidas de Navarra y Ategorrieta: 5,00 m
- Condiciones particulares en las parcelas "a.40.1" y "a.40.2": 3,00 m

- * Se consolidan las edificaciones existentes que no cumplen las condiciones anteriores.

En el supuesto de derribo y sustitución de esas edificaciones, la nueva edificación sustitutoria se adecuará, en lo posible y razonable (desde el punto de vista del resultado urbano y edificatorio), y siempre que la configuración de la parcela lo permita, a las condiciones anteriores. En caso contrario se consolida dicha edificación en su posición actual sin que,

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

en ningún caso, la nueva edificación sustitutoria pueda empeorar las actuales condiciones de retiro, etc. respecto del espacio público colindante.

b) Condiciones de parcelación:

- * Frente de parcela mínimo a vial público existente: 18,00 m.
- * Parcelas de tipología "a.30", "b.20" y "g.00": sin perjuicio de las afecciones derivadas de las previsiones reguladoras de la separación de las alineaciones de la parcela respecto del eje del vial, se consolida la parcelación existente.
- * La subdivisión de las parcelas de tipología "a.40 Residencial de bajo desarrollo" se deberá adecuar, además de a las restantes condiciones tanto generales como específicas establecidas en este Plan General, a las siguientes:
 - La superficie de cada una de las parcelas resultantes ha de contar con la debida justificación desde la perspectiva de su proporcionalidad con la edificabilidad existente y/o vinculada a las mismas, tomando como referencia a ese respecto la edificabilidad general de 0,40 m²(t).
 - La segregación planteada no podrá generar en ningún caso el incremento de las conexiones rodadas preexistentes con el viario público circundante.
 - Debido a ello, el conjunto de las parcelas resultantes deberán servirse de las conexiones preexistentes, estableciéndose con ese fin, siempre que resulte necesario, las correspondientes servidumbres entre dichas parcelas.
 - Cumplir los requisitos reguladores del frente de parcela mínimo a vial público establecidos.
- * Separación de las alineaciones de parcela del eje del vial, en atención a las tipologías viarias diferenciadas en el gráfico "1. Condiciones de edificación" de estas Normas Particulares:
 - Parcelas de tipología edificatoria "a.40 Residencial de bajo desarrollo":
 - . Vial de tráfico importante: se mantendrá la separación actual.
 - . Vial de tráfico elemental: 6,00 m.
 - . Vial de tráfico particular: 4,30 m.
 - . Con carácter general y sin perjuicio de la salvedad que se expone a continuación, en los tramos de vial que no cuenten en la actualidad con las separaciones previstas para las alineaciones de parcela en relación de los ejes de los viales, deberán garantizarse las mismas siempre que se produzcan intervenciones de sustitución y/o de nueva planta.Dicha salvedad está asociada a las parcelas actuales cuya configuración actual dificulte o impida el cumplimiento de la condición anterior. En esos casos, previa justificación de las

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

dificultades y problemas existentes al respecto, podrá exonerarse total o parcialmente del cumplimiento de dicha condición.

- Parcelas de tipología edificatoria "a.30", "b.20" y "g.00": Sin perjuicio de la salvedad a la que se alude a continuación, se consolidan las citadas parcelas en sus actuales condiciones. Dicha salvedad está asociada al supuesto de derribo y sustitución de las edificaciones preexistentes en esas parcelas. En este caso, la parcela se adecuará, en lo posible y siempre que tanto su configuración como la materialización de la edificabilidad autorizada lo permita, a las condiciones establecidas para las parcelas "a.40 Residencial de bajo desarrollo". En caso contrario se consolidan las parcelas actuales con su configuración actual sin que, en ningún caso, se puedan empeorar las actuales condiciones respecto del espacio público colindante.

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

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en este Plan General para cada una de las subzonas pormenorizadas ordenadas en el Ámbito.

El ancho mínimo de las aceras que den frente a los viales públicos de nueva apertura será el siguiente, con la salvedad de los supuestos en los que se opte por soluciones viarias de "coexistencia":

- | | |
|-----------------------------|--------|
| * Tráfico elemental: | 2,50 m |
| * Tráfico particular: | 2,00 m |

2.- Categorización del suelo urbano.

Los terrenos del presente 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

Se estará a este respecto a lo establecido en los documentos "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

En ese contexto, se han de tener en cuenta, entre otras, las condiciones asociadas a las áreas acústicas reguladas en este Plan General en las que se integra este ámbito.

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

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

Se incorporan al Catálogo, con el grado que en cada caso se señala, los siguientes elementos singulares o edificaciones del ámbito:

- * Grado III: Villa Irurita (Avda. Navarra 37).
- * Grado IV:
 - Edificación ubicada en la Avda. de Ategorrieta, 53.
 - Edificación ubicada en la Avda. de Ategorrieta, 55.
 - Edificación ubicada en la Avda. de Ategorrieta, 61.
 - Edificación ubicada en la Avda. de Ategorrieta, 63 y Calzada Vieja de Ategorrieta, 42.
 - Edificación ubicada en la Avda. de Ategorrieta, 67
 - Calzada Vieja de Ategorrieta, 103.
 - Avda. Navarra, 19.
 - Avda. Navarra, 21.
 - Avda. Navarra, 27.

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.

Por su parte, en lo referente a otro tipo de bienes de interés (naturales...) deberá estarse a lo que resulte del planeamiento especial a promover en la materia.

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

- A.- Las condiciones específicas de ejecución del desarrollo planteado en el Subámbito "AU.02.1 Ortzadar" serán las definidas en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el mismo, así como en los documentos a formular en su desarrollo.
- B.- En el resto del Ámbito Urbanístico, los terrenos que reúnan los requisitos necesarios 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.- En lo referente a los coeficientes de ponderación de usos y a su aplicación se estará a lo establecido al respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

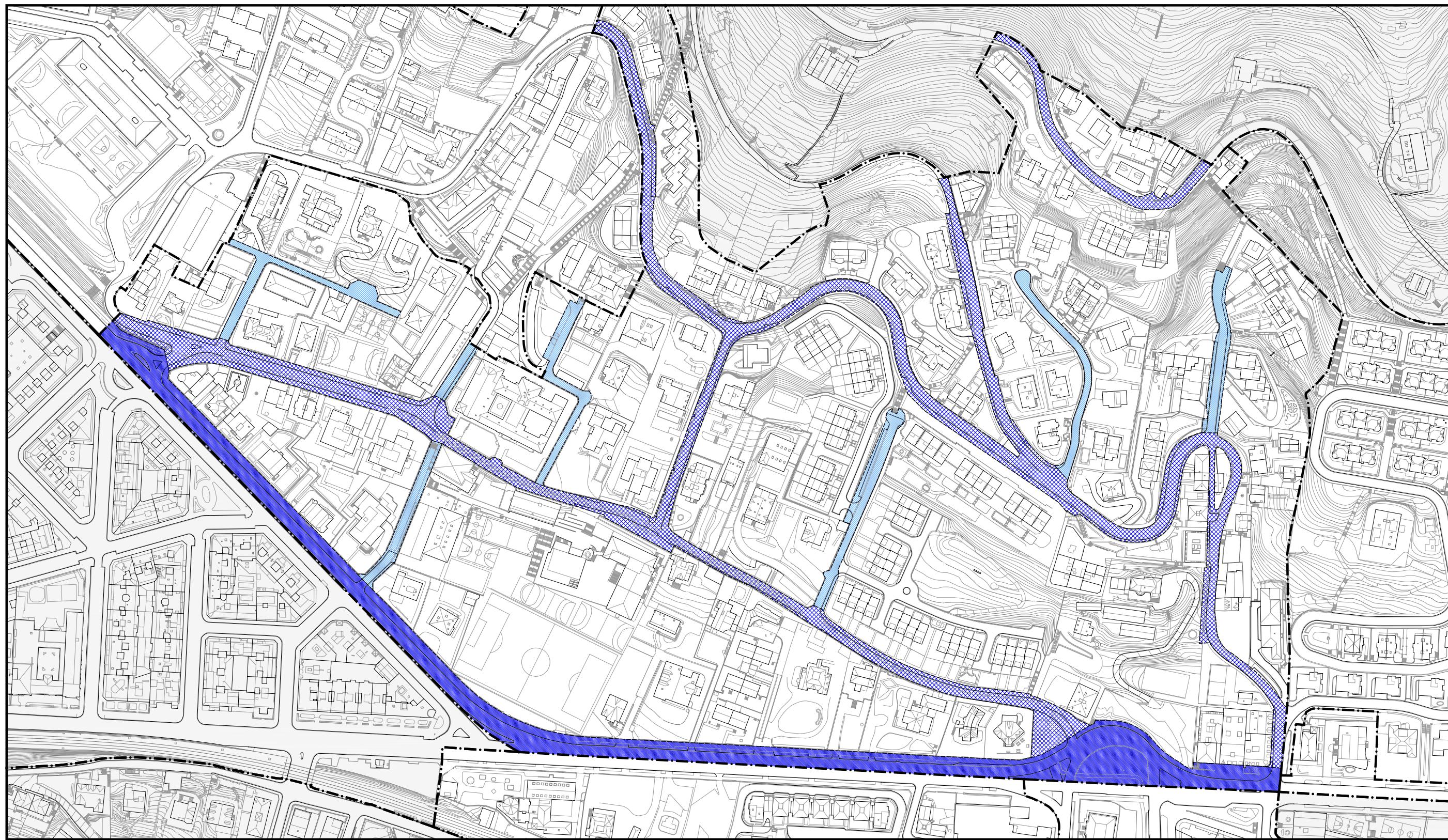
Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan, así como las que determinen las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

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

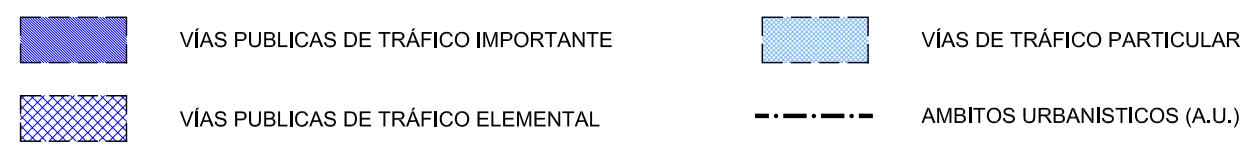
IX.- GRÁFICOS

1.- Condiciones de edificación

"AU.02 Ulia-Barren"



ESCALA 12.500



1. CONDICIONES DE EDIFICACION

A.U. "AU.03 MITXELENE" (Ategorrieta-Ulia)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

El ámbito se corresponde con el territorio situado entre la avenida de Ategorrieta y el ferrocarril de ADIF, limitado por el Este por los accesos viarios de la vaguada de Marrutxipi. Se trata de un asentamiento mayoritariamente residencial de bajo desarrollo, ya ejecutado, en el que se localizan asimismo diversos equipamientos.

Tiene una superficie de 41.560 m².

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- * Consolidar el desarrollo actual del Ámbito, de acuerdo básicamente con las condiciones de ordenación vigentes, y, en particular, con el trazado viario y la parcelación existentes, reajustando su calificación pormenorizada.
- * Calificar en consecuencia las parcelas correspondientes a las Siervas de Jesús, a la Ikastola Zurriola, a la Ikastola Uribesalgo, y a la antigua Villa Sacramento como parcelas terciarias.
- * Consolidar las parcelas de equipamiento público preexistentes: Residencia de ancianos y Colegio público, regulando de forma específica las determinaciones básicas de una eventual ampliación de los mismos.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1.- Calificación global.

1.1.- Zona "A.40 / AU.03 – Residencial de bajo desarrollo"

(Superficie: 31.627 m²)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

- * Sobre rasante:
 - Edificabilidad de parcela:
 - . Parcelas "a.40": 0,40 m²(t) / m²(p)
 - . Parcelas "b.20": 0,60 m²(t) / m²(p)
 - . Parcela "g.00.1" (Cruz Roja): 2.371 m²(t)
 - . Se consolidan, sin embargo, las parcelas que cuenten con una edificabilidad superior a la citada.
- * Bajo rasante, la edificabilidad urbanística máxima autorizada 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

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

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:
 - Perfil de edificación: III
 - Altura de edificación:
 - . Parcelas de tipología "a" (residencial):.... 10,00 m
 - . Parcelas de tipología "b.20" y "g.00": 13,00 m
 - Se consolidan las construcciones existentes, debidamente autorizadas, que superan los parámetros definidos de forma general.

- * 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.

c) Condiciones de edificación.

- * Retiro (sobre rasante), en el frente de las parcelas a las avenidas de Navarra y Ategorrieta:..... 10,00 m
- * Se consolidan las construcciones existentes que no cumplen la condición anterior.

B.- Condiciones generales de uso:

- * Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general para la zona global "A.40" en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").
- * Número máximo de viviendas por parcela "a.40": 4 viviendas/parcela
En las parcelas existentes y ya edificadas en las que existe un número superior de viviendas, debidamente autorizadas en su momento, se consolida el número de viviendas existentes.

C.- Todas las consolidaciones y convalidaciones previstas en el presente apartado "1.1" deben entenderse planteadas en los términos generales establecidos en este Plan General (art. "29.5.A" del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

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

1.2.- Zona "E.10 / AU.03 – Sistema general viario" (Superficie: 4.055 m²)

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

1.3.- Zona "E.20 / AU.03 – Sistema general ferroviario" (Superficie: 5.878 m²)

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

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad del ámbito se clasifica como suelo urbano.

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

El régimen de ordenación pormenorizada del ámbito es el establecido en este Plan General.

4.- Régimen general de programación y ejecución.

No se establecen previsiones reguladoras de dicho régimen.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

1.- Clasificación 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:

- La edificabilidad física en cada parcela es la resultante de las condiciones expuestas en el anterior epígrafe III.
- Parcela "g.00.1" (Cruz Roja): 2.371 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).

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

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

- * Sobre rasante.

Dichas condiciones son las establecidas con carácter estructural en la presente Norma Particular.

- * 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.

- * Retiro de la edificación (sobre rasante), en los frentes de parcela a viario público (salvo a las avenidas de Navarra y Ategorrieta): 3,00 m
- * Frente mínimo de parcela a vial o espacio público: 20,00 m
- * Se consolidan las parcelas y construcciones existentes que no cumplen las condiciones generales anteriores reguladoras del retiro y del frente mínimo de parcela.

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

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en este Plan General para cada una de las subzonas pormenorizadas ordenadas en el Ámbito.

2.- Categorización del suelo urbano.

Los terrenos del presente 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

Se estará a este respecto a lo establecido en los documentos "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

En ese contexto, se han de tener en cuenta, entre otras, las condiciones asociadas a las áreas acústicas reguladas en este Plan General en las que se integra este ámbito.

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

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

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

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.

Por su parte, en lo referente a otro tipo de bienes de interés (naturales, ...) deberá estarse a lo que resulte del planeamiento especial a promover en la materia.

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

No se establecen previsiones reguladoras de dicho régimen.

VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias 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. “AU.04 TOKI EDER” (Ategorrieta-Ulia)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Este ámbito está situado en la falda del monte Ulia, en el entorno de la antigua finca Toki Eder, por encima de la avenida Alcalde José Elosegi.

Tiene una superficie de 38.750 m².

Se trata de un Ámbito consolidado, y su configuración es la de un asentamiento residencial de bloques de bajo desarrollo, implantado a media ladera, al que da acceso el paseo de Toki Eder. Todo ello en torno a la edificación original de la finca, que se conserva, así como la zona de arbolado existente en su entorno inmediato, que constituye en la actualidad un parque público.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

Consolidar el desarrollo urbanístico y edificatorio existente en el ámbito, de acuerdo con las condiciones de edificación establecidas en el Plan Especial de Reforma Interior de Toki-Eder (aprobación definitiva: 25 de febrero de 1986), sin perjuicio de los reajustes derivados de las propuestas planteadas con carácter general en este Plan General en materia de edificabilidad bajo rasante, tamaño promedio de vivienda, régimen de usos, etc.

Se consolidan, asimismo, las previsiones contenidas en los Proyectos de Compensación (aprobación definitiva: 9 de mayo de 1991) y de Urbanización promovidos en desarrollo del citado P.E.R.I.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1.- Calificación global.

1.1.- Zona “A.40/AU.04 – Residencial de bajo desarrollo” (Superficie: 38.750 m²)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

* Sobre rasante⁽¹⁾ 14.467 m²(t)

La edificabilidad urbanística normativa sobre rasante es la resultante de la forma actual de las edificaciones existentes.

Se consolida la edificabilidad ordenada en el planeamiento vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General (planeamiento especial mencionado en el anterior epígrafe II).

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo.

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

- * Bajo rasante: la edificabilidad urbanística máxima autorizada 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
 - Perfil de edificación: III
 - Altura de edificación: 11,00 m

- * 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 para la zona global "A.40" en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").
- * Número máximo de viviendas por parcela "a.40": 4 viviendas/parcela
En las parcelas existentes y ya edificadas en las que existe un número superior de viviendas, debidamente autorizadas en su momento, se consolida el número de viviendas existentes.

C.- Todas las consolidaciones y convalidaciones previstas en el presente apartado "1.1" deben entenderse planteadas en los términos generales establecidos en este Plan General (art. "29.5.A" del 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.

El régimen de ordenación pormenorizada del ámbito es el establecido en este Plan General.

4.- Régimen general de programación y ejecución.

No se establecen previsiones reguladoras de dicho régimen.

A.U. "AU.04" (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 la edificabilidad física de las parcelas de conformidad con los criterios resultantes del planeamiento pormenorizado consolidado (mencionado en el anterior epígrafe II).

- * 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 (altura y perfil de edificación, entre otras) resultantes del planeamiento pormenorizado consolidado (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).

- D.- Condiciones particulares de edificación y parcelación.

Se consolidan las condiciones de parcelación resultantes del planeamiento pormenorizado consolidado (mencionado en el anterior epígrafe II).

- E.- Condiciones particulares de dominio.

Se consolidan las condiciones particulares de dominio resultantes del planeamiento pormenorizado consolidado (mencionado en el anterior epígrafe II).

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

F.- Condiciones de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en este Plan General para cada una de las subzonas pormenorizadas ordenadas en el Ámbito.

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

Los terrenos del presente 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**

Se estará a este respecto a lo establecido en los documentos "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

En ese contexto, se han de tener en cuenta, entre otras, las condiciones asociadas a las áreas acústicas reguladas en este Plan General en las que se integra este ámbito.

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

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

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.

Por su parte, en lo referente a otro tipo de bienes de interés (naturales, ...) deberá estarse a lo que resulte del planeamiento especial a promover en la materia.

VII.- **RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN**

No se establecen previsiones reguladoras de dicho régimen.

VIII.- **MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL**

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias 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. “AU.05 ATEGORRIETA” (Ategorrieta-Ulia)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Comprende el territorio de la falda del monte Ulia situado por encima de la Avenida Alcalde José Elosegi, entre Toki Eder y el camino de Mendiola.

Tiene una superficie de 170.539 m².

Es un ámbito consolidado de carácter residencial, cuyo principal acceso viario es el paseo de Ulia, y está configurado básicamente por tipologías de bajo desarrollo implantadas en ladera.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- * Consolidación del actual desarrollo urbano de conformidad, básicamente, con las condiciones de ordenación vigentes, y, en particular, con el trazado viario y la parcelación existentes. Eso, sin perjuicio de las intervenciones específicas que se proyectan en los Subámbitos “AU.05.1 Viveros” y “AU.05.2 S. Ignacio–H. Gárate” delimitados en el presente Plan General.

Se consolida, en consecuencia, la edificación existente en sus actuales condiciones de edificabilidad y uso, regulando las condiciones de su eventual sustitución o subdivisión del número de unidades de vivienda, y adaptando las posibilidades de transformación a las particulares morfología y estructura internas del ámbito.

- * Consolidación de las propuestas del Plan General de 1995 en relación con mejoras viarias puntuales en el Paseo de Ulía y adscripción al dominio público de parcelas residuales, delimitándose con este objetivo cinco Ámbitos de Actuación Expropiatoria que son coincidentes con las TA “AU.05.3”, “AU.05.5”, “AU.05.6”, “AU.05.7” y “MB.01.1” del citado Plan General de 1995.
- * Reordenación de la finca de los viveros municipales (Subámbito “AU.05.1 Viveros”), consolidando a ese respecto las previsiones contenidas en el Plan Especial promovido en él (aprobación definitiva: 15/09/2008), incluidas las relacionadas con la puesta en valor de los antiguos depósitos de agua existentes en el subsuelo de la finca con destino a equipamiento comunitario, y mejorando la sección del paseo de Ulia.
- * Reordenación del entorno de la clínica San Ignacio y la residencia Hermano Gárate (Subámbito “AU.05.2 S. Ignacio–H. Gárate”) mediante la formulación de un Plan Especial a promover en desarrollo de este Plan General, con criterios de mejora y complementación del sistema local viario y de espacios libres.

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

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1.- Calificación global.

1.1.- Zona "A.40/AU.05 – Residencial de bajo desarrollo". (Superficie: 161.478 m²)

1.1.1.- Subámbito "AU.05.1 Viveros". (Superficie: 14.001 m²)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística.

* Sobre rasante: 3.705 m²(t)

* Bajo rasante: la edificabilidad urbanística máxima autorizada 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 son los establecidos por el Plan Especial promovido en el ámbito y consolidado por este Plan General.

* 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 para la zona global "A.40".

* La totalidad de la edificabilidad residencial se destina al régimen de promoción libre.

1.1.2.- Subámbito "AU.05.2 S. Ignacio – H. Gárate" (Superficie: 8.070 m²)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística

* Sobre rasante:

Es la resultante de añadir 3.680 m²(t) a la edificabilidad existente y consolidada.

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

- * Bajo rasante: la edificabilidad urbanística máxima autorizada 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:
 - Nueva edificación: a determinar por el Plan Especial a promover en el subámbito a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo.
 - Se consolidan los parámetros formales de la edificación existente.
- * 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 para la zona global "A.40".

1.1.3.- Resto de la zona global, (Superficie: 139.407 m²)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

- * Sobre rasante:
 - Parcelas de tipología "a.30": se consolida la edificabilidad existente
 - Parcelas de tipología "a.40": 0,40 m²(t)/m²(p)
 - Parcelas de tipología "b.20": 0,60 m²(t)/m²(p)
 - Se consolida la edificabilidad preexistente en las parcelas de tipología "a.40" y "b.20" en las que las edificaciones existentes superen los citados índices.
- * Bajo rasante: la edificabilidad urbanística máxima autorizada en el resto de la zona global 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. "AU.05" (Cont.)

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

- * Sobre rasante:
 - Perfil de edificación: III
 - Altura de edificación: 11,00 m
 - Se consolidan las construcciones existentes que superan los parámetros anteriores.
- * 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.

c) Condiciones de edificación:

- * Retiro (sobre rasante) en el frente de parcelas a la Avenida de José Elosegi: 10,00 m.
- * Se consolidan las construcciones existentes que superen la condición anterior.

B.- Condiciones generales de uso

- * Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general para la zona global "A.40" en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").
- * Otras condiciones:
 - Número máximo de viviendas en parcelas de tipología "a.40": 4 viv./parcela
En las parcelas existentes y ya edificadas y que superen el parámetro anterior, se consolida el número de viviendas existente.
 - No se autoriza la apertura de nuevos accesos rodados a las parcelas desde la avenida de José Elosegi.

C.- Condiciones generales de parcelación (parcelas de tipología "a.40 Residencial de bajo desarrollo"):

- * Superficie de parcela mínima 1.000 m²(p)
- * Se consolidan las parcelas existentes y ya edificadas que no cumplan la condición anterior.

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

1.2.- Zona "E.10/AU.05 – Sistema general viario" (Superficie: 9.061 m²)

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

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad del ámbito se clasifica como suelo urbano.

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

A.- Se formularán un Plan Especial para la determinación de dicho régimen en el Subámbito "AU.05.2 S. Ignacio-H. Gárate".

Las parcelas lucrativas a ordenar en ese subámbito se calificarán como de tipología "b.20 Uso terciario".

B.- En el Subámbito "AU.05.1 Viveros", el citado régimen es el establecido en el Plan Especial convalidado (mencionado en el anterior epígrafe II), sin perjuicio del reajuste al que se hace referencia en el siguiente epígrafe IV de estas Normas Particulares.

C.- En el resto del Ámbito Urbanístico, el régimen de ordenación pormenorizada es el establecido en este Plan General.

4.- Régimen general de programación y ejecución.

A.- Régimen de 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, incluido el previsto en los subámbitos identificados en él, dentro del horizonte temporal de proyección y vigencia de este Plan General.

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

El Plan Especial de Ordenación Urbana del Subámbito "AU.05.2 S. Ignacio-H. Gárate" será elaborado y aprobado definitivamente en el horizonte temporal de proyección y vigencia de este Plan General.

5.- Condiciones generales reguladoras de la red de sistemas locales.

Se consolidan los depósitos de agua emplazados en el subsuelo del subámbito "AU.05.1 Viveros", que se destinarán a uso de equipamiento.

A.U. "AU.05" (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.

a) Subámbito "AU.05.1 Viveros".

Las condiciones de calificación pormenorizada del Subámbito, son las que se establecen en el Plan Especial convalidado, con la salvedad referida a la parcela residencial delimitada que, de conformidad con la normativa general contenida en este Plan General, se adscribe a la tipología "a.30".

b) Subámbito "AU.05.2 S. Ignacio-H. Gárate".

Las condiciones de calificación pormenorizada del Subámbito, serán las que establezca el Plan Especial a promover en el mismo.

c) 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.

a) Sobre rasante.

* Subámbito "AU.05.1 Viveros".

Es la determinada por el Plan Especial convalidado.

* Subámbito "AU.05.2 S. Ignacio- H. Gárate".

Será la determinada por el Plan Especial a formular.

* Parcelas ordenadas en el resto del Ámbito Urbanístico.

La edificabilidad física de cada parcela es la resultante de la aplicación de las determinaciones establecidas en la parte estructural de la presente Norma Particular.

b) 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).

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

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

a) Sobre rasante

- * Parcelas ordenadas en el subámbito "AU.05.1 Viveros".
Dichas condiciones son las definidas en el Plan Especial convalidado
- * Parcelas ordenadas en el subámbito "AU.05.2 S. Ignacio- H. Gárate".
Dichas condiciones serán las definidas en el Plan Especial a formular
- * Parcelas ordenadas en el resto del Ámbito Urbanístico.
Dichas condiciones serán las resultantes de la aplicación de las determinaciones establecidas en el anterior epígrafe III de estas Normas Particulares.
- * Con carácter general y sin perjuicio de las salvedades que se exponen a continuación, sólo se autoriza la construcción de un único bloque de edificación por parcela. Dichas salvedades son, en concreto, las siguientes:
 - En el supuesto de que se justifique su necesidad, la edificabilidad pendiente de ejecución en la finca ubicada en los números 61, 63, 65, 67, 69 y 71 de la avenida Alcalde José Elosegi podrá implantarse dentro de la misma en una edificación autónoma.
 - Excepcionalmente, previa justificación de su conveniencia e idoneidad, podrá autorizarse la construcción de un mayor número de edificaciones en aquellas parcelas y/o partes del ámbito en las que, en el contexto de la formulación del correspondiente planeamiento especial, se justifique su conveniencia e idoneidad, así como la inexistencia de afecciones e impactos negativos derivadas de las mismas.

b) 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.

a) Condiciones de edificación:

- * Retiro general (sobre rasante), salvo en el frente a la Avenida de José Elósegui :..... 5,00 m.
- * Ocupación de parcela máxima en parcelas de tipología "a.40" (sobre rasante): 25%.
- * Se autoriza la construcción de un único bloque de edificación por parcela.

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

- * Se consolidan las construcciones existentes que superen las condiciones anteriores.

En el supuesto de derribo y sustitución de esas edificaciones, la nueva edificación sustitutoria se adecuará, en lo posible y siempre que la configuración de la parcela lo permita, a las condiciones anteriores. En caso contrario se consolida dicha edificación en su posición actual sin que, en ningún caso, la nueva edificación sustitutoria pueda empeorar las actuales condiciones de retiro, etc. respecto del espacio público colindante.

b) Condiciones de parcelación:

- * Frente de parcela mínimo a vial público: 18,00 m
- * Parcelas de tipología "a.30" y "b.20": sin perjuicio de las afecciones derivadas de la previsión que se expone a continuación, se consolida la parcelación existente.
- * Separación de las alineaciones de parcela del eje del vial, en atención a las tipologías viarias diferenciadas en el gráfico "1. Condiciones de edificación" de estas Normas Particulares:
 - Parcelas de tipología edificatoria "a.40 Residencial de bajo desarrollo":
 - . Vial de tráfico importante: se mantendrá la separación actual.
 - . Vial de tráfico elemental: 6,00 m
 - . Vial de tráfico particular: 4,30 m
 - . Con carácter general y sin perjuicio de la salvedad que se expone a continuación, en los tramos de vial que no cuenten en la actualidad con las separaciones previstas para las alineaciones de parcela en relación de los ejes de los viales, deberán garantizarse las mismas siempre que se produzcan intervenciones de sustitución y/o de nueva planta.
Dicha salvedad está asociada a las parcelas actuales cuya configuración actual dificulte o impida el cumplimiento de la condición anterior. En esos casos, previa justificación de las dificultades y problemas existentes al respecto, podrá exonerarse total o parcialmente del cumplimiento de dicha condición.
 - Parcelas de tipología edificatoria "a.30", "b.20" y "g.00":
Sin perjuicio de la salvedad a la que se alude a continuación, se consolidan las citadas parcelas en sus actuales condiciones.
Dicha salvedad está asociada al supuesto de derribo y sustitución de las edificaciones preexistentes en esas parcelas. En este caso, la parcela se adecuará, en lo posible y siempre que tanto su configuración como la materialización de la edificabilidad autorizada lo permita, a las condiciones establecidas para las parcelas "a.40 Residencial de bajo desarrollo". En caso contrario se consolidan las parcelas actuales con su configuración actual sin que, en ningún caso, se puedan empeorar las actuales condiciones respecto del espacio público colindante.

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

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

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en este Plan General para cada una de las subzonas pormenorizadas ordenadas en el Ámbito.

El ancho mínimo de las aceras que den frente a los viales públicos de nueva apertura será el siguiente, con la salvedad de los casos en que se opte por soluciones de "coexistencia":

- * Tráfico elemental: 2,50 m
- * Tráfico particular: 1,80 m

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

- * En los subámbitos "AU.05.1 Viveros" y "AU.05.2 S. Ignacio- H. Gárate", se estará a lo que determine el planeamiento de desarrollo correspondiente.
- * Los terrenos del resto del Ámbito Urbanístico tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo aquéllos que, por incremento de la edificabilidad ponderada, deban ser considerados como suelo urbano no consolidado.

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

Se estará a este respecto a lo establecido en los documentos "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

En ese contexto, se han de tener en cuenta, entre otras, la condiciones asociadas a las áreas acústicas reguladas en este Plan General en las que se integra este ámbito.

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

Se incorporan al Catálogo, con el grado que en cada caso se señala, los siguientes elementos singulares o edificaciones del ámbito:

- * Grado III: Depósito municipal de Agua (Paseo de Ulia 15-17).

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 de interés (naturales, ...) deberá estarse a lo que resulte del planeamiento especial a promover en la materia.

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

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

1.- Régimen de urbanización.

- * El régimen de urbanización del subámbito "AU.05.1 Viveros" será el definido tanto en el Plan Especial convalidado como en los proyectos a formular en su desarrollo.
- * El régimen de urbanización del subámbito "AU.05.2 S. Ignacio- H. Gárate" será el definido tanto en el Plan Especial a promover en el mismo como en los proyectos a formular en su desarrollo.
- * Los Ambitos de Actuación Expropiatoria "AAE.1/AU.05", "AAE.2/AU.05", "AAE.3/AU.05", "AAE.4/AU.05" y "AAE.5/AU.05" delimitados en este Plan General se desarrollarán mediante proyectos ordinarios de obras de urbanización.

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

A.- Condiciones de actuación:

- * Las condiciones de actuación del Subámbito "AU.05.1 Viveros" son las establecidas en el Plan Especial referido al mismo que se convalida.
En consecuencia, el Subámbito "AU.05.1 Viveros" constituye el Ámbito de Actuación Integrada "AAI.I.6" delimitado en el presente Plan General.
- * En el Subámbito "AU.05.2 S. Ignacio- H. Gárate", las condiciones de actuación serán las que se establezcan, tanto en el Plan Especial a promover en el mismo, como en los proyectos que deban formularse a los efectos de su desarrollo y ejecución.
- * Se actuará por expropiación en los ámbitos "AAE.1/AU.05", "AAE.2/AU.05", "AAE.3/AU.05", "AAE.4/AU.05" y "AAE.5/AU.05" delimitados en el presente Plan General.
- * Los terrenos del resto del Ámbito Urbanístico que reúnan los requisitos necesarios para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada se entenderán sujetos a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

B.- Condiciones específicas de formulación y programación de Programas de Actuación Urbanizadora:

- * En el Subámbito "AU.05.1 Viveros" se convalida el Programa de Actuación Urbanizadora promovido (aprobación definitiva: 27 de febrero de 2009).
- * En el Subámbito "AU.05.2 S. Ignacio- H. Gárate" se estará a este respecto a lo que se establezca en el Plan Especial a promover en el mismo.

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

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

En lo referente a los subámbitos "AU.05.1 Viveros" y "AU.05.2 S. Ignacio- H. Gárate", dichas condiciones son y/o serán las definidas en los mencionados Planes Especiales referidos a los mismos, así como en los documentos a formular en su desarrollo.

En todo caso, la totalidad de las cargas de urbanización (obras de urbanización; coste de derribo de edificaciones e instalaciones existentes; indemnización de todo tipo de bienes y derechos a eliminar; gastos de realojo de viviendas; gastos de realojo o extinción de actividades; honorarios de elaboración de proyectos; etc.) resultantes en dichas unidades de ejecución, así como las que, en su caso y aún siendo exteriores, se adscriban a ellas, serán consideradas como cargas propias de las mismas a los efectos de su ejecución y abono.

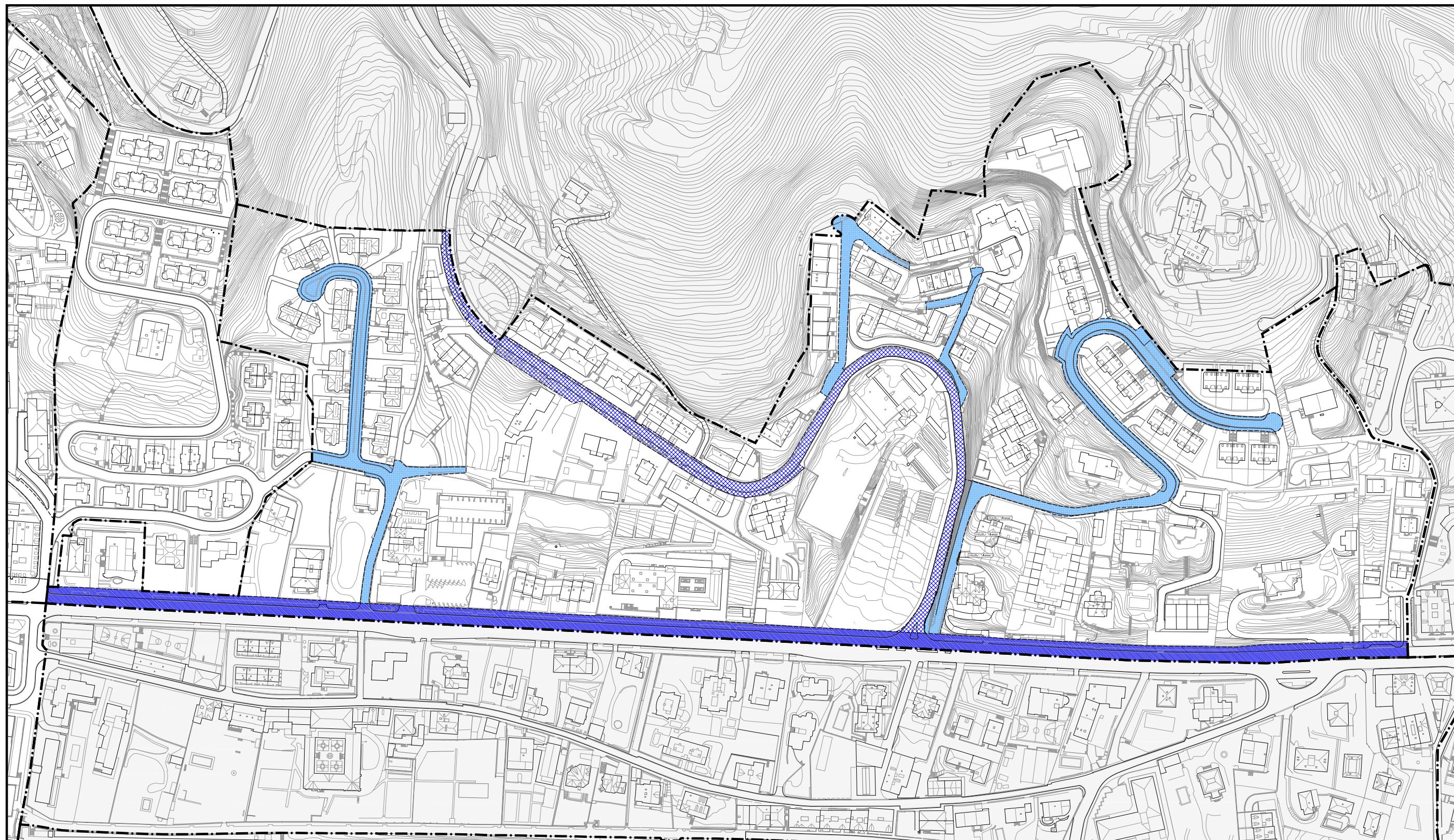
VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias 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

"AU.05 Ategorrieta"



ESCALA 1:2.500

- VÍAS PÚBLICAS DE TRÁFICO IMPORTANTE
- VÍAS DE TRÁFICO PARTICULAR
- VÍAS PÚBLICAS DE TRÁFICO ELEMENTAL
- AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)



1. CONDICIONES DE EDIFICACION

A.U. "AU.06 RELOJ DE ATEGORRIETA" (Ategorrieta-Ulia)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

El ámbito coincide mayoritariamente con un asentamiento de edificación residencial en bloque abierto ubicado en el lugar en el que estaban emplazadas las antiguas cocheras de la Compañía del Tranvía de San Sebastián, entre la avenida de Ategorrieta y el ferrocarril de ADIF.

Limita al Oeste con el ámbito de "Mitxelene" y al Este con el de "Intxaurrendo Zaharra". Tiene una superficie de 20.925 m².

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- * Consolidar el nuevo desarrollo recientemente ejecutado en sustitución de las antiguas cocheras de la Compañía del Tranvía de San Sebastián, con sus espacios dotacionales (espacios libres y equipamiento), la edificación residencial ejecutada, etc.

Se convalidan, en ese contexto, las previsiones establecidas en la Modificación de Plan General de 1995 referida al ámbito y aprobada definitivamente mediante resolución de 29 de agosto de 2000, y en el Estudio de Detalle también referido al ámbito aprobado definitivamente mediante resolución de 27 de diciembre de 2001.

- * Consolidar la estructura viaria del ámbito en la que son destacables los accesos a Intxaurrendo desde Ategorrieta por la vaguada de Marrutxipi.
- * Consolidar la parcelación resultante, garantizando la continuidad de la vía ciclista proyectada desde Gros hacia Buenavista por Txaparrene.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1.- Calificación global.

1.1.- Zona "A.30/AU.06 – Residencial de edificación abierta" (Superficie: 11.899 m²)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

* Sobre rasante 14.091 m²(t)

* Bajo rasante.

La edificabilidad urbanística máxima autorizada 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).

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

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

* Sobre rasante.

- Perfil de edificación: V(a)
- Altura de edificación: 20,00 m

* 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 para la zona global "A.30 Residencial de edificación abierta" en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

- * Edificabilidad vinculada al régimen de VPO: 2.250 m²(t)
- * Edificabilidad residencial restante: promoción libre.

1.2.- Zona "E.10/AU.06 – Sistema general viario" (Superficie: 6.286 m²)

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

1.3.- Zona "E.20/AU.06 – Sistema general ferroviario" (Superficie: 1.101 m²)

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

1.4.- Zona "G.00/AU.06 Equipamiento comunitario (SG)" (Superficie: 1.639 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. "AU.06" (Cont.)

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

El régimen de ordenación pormenorizada del ámbito es el establecido en este Plan General, de acuerdo con lo establecido en el planeamiento consolidado (mencionado en el anterior epígrafe II: Modificación de Plan General de 1995 aprobada definitivamente mediante resolución de 29 de agosto de 2000).

4.- Régimen general de programación y ejecución.

No se establecen 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.

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

Son las resultantes de las determinaciones contenidas en el planeamiento convalidado (mencionado en el anterior epígrafe II: Modificación de Plan General de 1995 aprobada definitivamente mediante resolución de 29 de agosto de 2000; Estudio de Detalle aprobado definitivamente mediante resolución de 27 de diciembre de 2001).

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

* La edificabilidad sobre rasante en cada parcela es la resultante de las alineaciones y la forma actual (perfil y altura) de las edificaciones existentes. Es resultante de las determinaciones contenidas en el planeamiento convalidado (mencionado en el anterior epígrafe II).

* Bajo rasante: la edificabilidad física autorizada 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, dichas condiciones son las definidas por la edificación existente en cada una de las parcelas delimitadas. Son las resultantes de las determinaciones contenidas en el planeamiento convalidado (mencionado en el anterior epígrafe II).

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

- * Bajo rasante: el número máximo de plantas autorizado 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.

Dichas condiciones son las establecidas en el planeamiento convalidado (mencionado en el anterior epígrafe II).

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

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

F.- Condiciones particulares de dominio.

Se consolidan las condiciones particulares de dominio resultantes del planeamiento convalidado (mencionado en el anterior epígrafe II).

2.- Categorización del suelo urbano.

Los terrenos de este 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

Se estará a este respecto a lo establecido en los documentos "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

En ese contexto, se han de tener en cuenta, entre otras, la condiciones asociadas a las áreas acústicas reguladas en este Plan General en las que se integra este ámbito.

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

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

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. "AU.06" (Cont.)

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

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

No se establecen previsiones reguladoras de dicho régimen.

VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias 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.