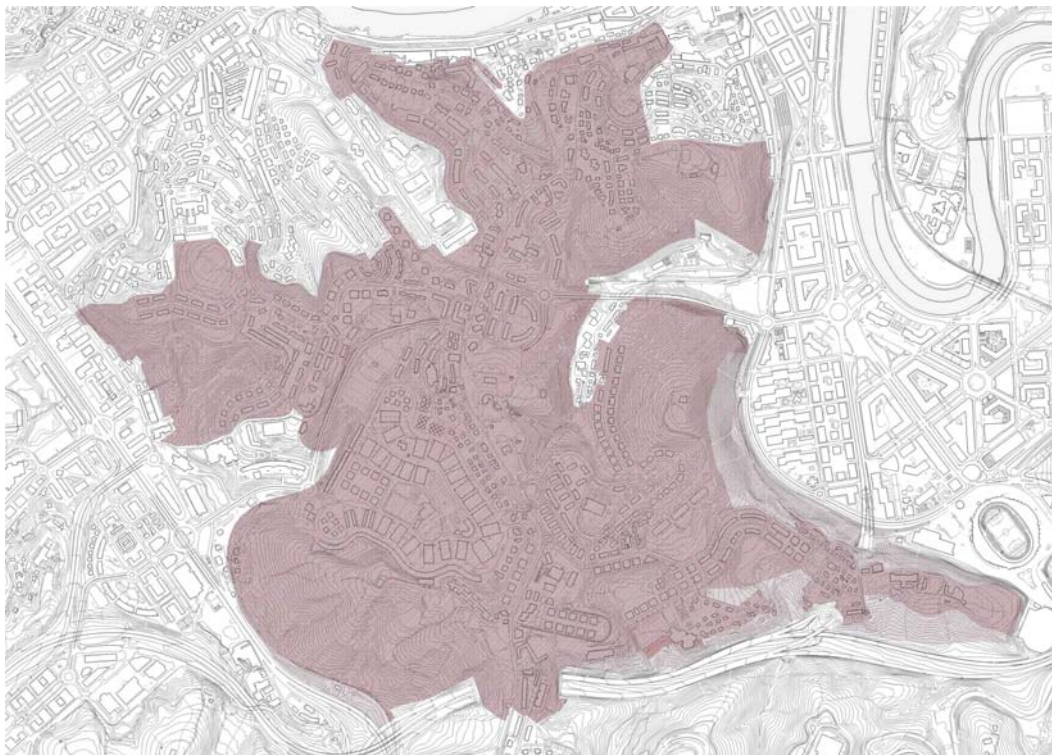




Donostiako Udala  
Ayuntamiento de San Sebastián



# **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 Sexto  
**AYETE (AY)**

**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 Sexto  
**AYETE (AY)**

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

## EQUIPO REDACTOR

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

## COLABORADORES

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

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

- Ana Bernal Ruíz de Oña (URBEAR, C.B.). Geógrafa.
  - María Arrillaga Igarzabal (URBEAR, C.B.). Geógrafa.
  - Begoña Andueza San Martín. Geógrafa.
  - Nigel Ariste James Gibb. Arquitecto técnico.
  - Enrique Munoa Fagoaga. Arquitecto.
- \* Estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental:
- Ekolur, S.L.
  - Tomás Aranburu Calafel. Ingeniero Técnico Agrícola.
- \* Patrimonio cultural:
- Luis Sesé Madrazo. Arquitecto.
  - Blas Urbizu Zabaleta. Arquitecto (ANAN, S.C.).
- \* Volcado del planeamiento vigente sobre la cartografía municipal digital:
- Roberto Pastor Remiro
  - S.G.S.Map.
- \* Delineación:
- Juan Ignacio Cortés Arzallus.
  - M<sup>a</sup> 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. "Intxaurrondo" (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. AY.01	"Marañon" .....	1
- A.U. AY.02	"Miraconcha" .....	5
- A.U. AY.03	"Pintore" .....	11
- A.U. AY.04	"Basoerdi" .....	16
- A.U. AY.05	"Izaburu" .....	24
- A.U. AY.06	"Arbaizenea" .....	29
- A.U. AY.07	"Lazkano" .....	34
- A.U. AY.08	"Melo" .....	39
- A.U. AY.09	"Palacio de Ayete" .....	43
- A.U. AY.10	"Lugaritz" .....	46
- A.U. AY.11	"Puyo-Lanberri" .....	50
- A.U. AY.12	"Alto de Errondo (I)" .....	58
- A.U. AY.13	"Alto de Errondo (II)" .....	63
- A.U. AY.14	"Aizkolene" .....	67
- A.U. AY.15	"Etxadi" .....	72
- A.U. AY.16	"Pagola" .....	76
- A.U. AY.17	"Bera-Bera" .....	82
- A.U. AY.18	"Munto" .....	87

## PLANOS (Escala: 1/2.000):

### Norte:

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

### Sur:

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. "AY.01 MARAÑÓN" (Ayete)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Ámbito de 74.882 m<sup>2</sup> de superficie, situado en la parte alta de las lomas de Ayete, limitado al Sur por el Paseo del Doctor Marañón y al Norte por los Ámbitos de Lugaritz y Seminario.

Ha sido desarrollado mayoritariamente durante los años 70 y 80 del siglo pasado por medio de bloques sueltos adaptados a la orografía de la zona.

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

Se trata de un ámbito desarrollado en su totalidad, para el que se plantea la consolidación de sus actuales características urbanísticas, sin que se considere incremento alguno de la edificabilidad existente, con la sola excepción de la autorizada bajo rasante.

### **III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

#### **1. Calificación global**

1.1.- Zona "A.30 / AY.01 – Residencial de Edificación Abierta" (Superficie 74.882 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

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

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

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

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

### B.- Condiciones generales de uso:

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

### C.- Todas las consolidaciones y convalidaciones previstas en el presente apartado 1 deben entenderse planteadas en los términos generales establecidos a ese en este Plan General (art. "29.5.A" del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

## 2.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos pertenecientes al Ámbito se clasifican como suelo urbano

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

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en el presente Plan General.

## IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

### 1.- Calificación pormenorizada.

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

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

#### B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- \* Sobre rasante: la edificabilidad física de cada parcela será la resultante de las alineaciones y de la forma (altura y número de plantas) actual de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas.
- \* 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 el perfil y la altura de las edificaciones existentes.

## **A.U. "AY.01" (Cont.)**

\* Bajo rasante.

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

### **D.- 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 su integración en las correspondientes áreas acústicas previstas en este Plan General.

## **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 Urbanístico Construido en tramitación (aprobación inicial: 6 de marzo de 2009). Serán de aplicación a ese respecto las previsiones que contenga dicho Plan en el contexto de su aprobación definitiva.

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

## **VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN**

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.

## **A.U. "AY.01" (Cont.)**

### **VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL**

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

### **IX.- GRÁFICOS**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

## **A.U. "AY.02 MIRACONCHA" (Ayete)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Terreno en ladera que desciende desde la cumbre de Ayete hasta Villa Trelles, en las cercanías del Palacio de Miramar, entre el Paseo del Duque de Baena, la cuesta de Aldapeta y el Paseo de la Fe. Tiene una superficie de 90.177 m<sup>2</sup>.

Está ocupado mayoritariamente por edificaciones aisladas uni o bifamiliares en parcela privada, con la singularidad de algún edificio de vivienda colectiva producto de la transformación de fincas conventuales.

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- \* Ratificación de los criterios manejados por el Plan General de 1995, planteando en consecuencia la consolidación de las actuales condiciones urbanísticas del Ámbito y la edificabilidad existente, sin que se prevean nuevos desarrollos a excepción de posibles colmataciones en parcelas subedificadas con arreglo a las condiciones generales de regulación que se establecen, las cuales, por su escasa entidad, pueden dar lugar a un incremento poco apreciable de la edificación y de la intensidad de uso, manteniéndose por lo tanto las características generales que presenta el Ámbito en la actualidad
- \* Modificación de los límites del Ámbito con el adyacente de Izaburu en el entorno de las villas de Duque de Baena, regularizando una situación heredada de antiguos planeamientos que no resulta coherente con la realidad parcelaria existente.
- \* Construcción de una acera en el tramo del Paseo del Duque de Baena que carece de ella, (entre los números 2 y 30) mejorando así las condiciones del tránsito peatonal en ese punto.

### **III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

#### **1. Calificación global**

1.1.- Zona "A.40 / AY.02 – Residencial de Bajo Desarrollo" (Superficie 87.959 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

##### **a) Edificabilidad urbanística**

- \* Sobre rasante: ..... 0,42 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(p)  
Se consolida la edificabilidad existente en las parcelas ejecutadas que sobrepasan el citado parámetro.
- \* En las parcelas "a.40.3", "a.40.4", "a.40.5", "a.40.6", "a.40.7" y "a.30" delimitadas en este Plan General, se consolida la edificabilidad existente sobre rasante.

## A.U. "AY.02" (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).

La edificabilidad bajo rasante de las parcelas "a.40.3", "a.40.4", "a.40.5", "a.40.6" y "a.40.7" podrá ser mayor que la resultante de los criterios anteriores, siempre que se estime conveniente por razones constructivas, geotécnicas, de configuración de la parcela u otras asimilables a las anteriores, debidamente justificadas.

### b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

- \* Perfil de edificación:
  - Sobre rasante..... III
  - Bajo rasante: Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.
- \* Altura de edificación:..... 10,50 m.
- \* Se consolidan el perfil y la altura de edificación sobre rasante de las edificaciones existentes que sobrepasan los citados parámetros.

### c) Condiciones de parcelación (parcelas "a.40 Residencial de bajo desarrollo").

- \* Parcela mínima:..... 1.200 m<sup>2</sup>(p).  
Se consolidan las parcelas existentes que no cumplen estas condiciones.

## B.- Condiciones generales de uso.

- a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.40 Residencial de bajo desarrollo".
- b) Número máximo de viviendas
  - \* Parcelas "a.30"  
El número máximo de viviendas será el resultante de los criterios generales reguladores del tamaño promedio de vivienda en esa tipología de parcela establecidos en este Plan General.

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

- \* Parcelas "a.40 Residencial de bajo desarrollo":
  - En general ..... 4 viv./parcela
  - Parcelas con superficie > 1.600 m<sup>2</sup> ..... 6 viv./parcelaSe convalida el número de viviendas existentes en las parcelas consolidadas que cuenten con un número superior al resultante de los criterios anteriores.

C.- Todas las consolidaciones y convalidaciones previstas en el presente apartado 1 deben entenderse planteadas en los términos generales establecidos a ese en este Plan General (art. "29.5.A" del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

### 1.2.- Zona "E.10 / AY.02 – Sistema General Viario" (Superficie 2.218 m<sup>2</sup>)

El régimen de edificación y uso es el establecido con carácter general para esta tipología de zona global en el documento "2.1 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.**

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en el presente Plan General.

## IV.- **RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO**

### 1.- **Calificación pormenorizada.**

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

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" de la presente Norma Particular.

#### B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- \* Sobre rasante,  
En las parcelas "a.30", y en las "a.40.3", "a.40.4", "a.40.5", "a.40.6" y "a.40.7", "b.20" y "g.00" (La Cumbre), la edificabilidad física de cada parcela será la resultante de las alineaciones y de la forma (altura y número de plantas) actual de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas.  
En el resto de parcelas, la edificabilidad es la resultante de la aplicación del índice de edificabilidad establecido de forma general, a su superficie.  
En cualquier caso, se consolida la edificabilidad existente en las parcelas ejecutadas que sobrepasan el citado parámetro.

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

\* Bajo rasante

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

La edificabilidad bajo rasante de las parcelas "a.40.3", "a.40.4", "a.40.5", "a.40.6" y "a.40.7" podrá ser mayor que la resultante de los criterios anteriores, siempre que se estime conveniente por razones constructivas, geotécnicas, de configuración de la parcela u otras asimilables a las anteriores, debidamente justificadas.

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

\* Sobre rasante

Las definidas de forma general.

\* 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, parcelación, dominio y uso

#### a) Parámetros reguladores del retiro de la edificación:

\* Frente a viales públicos<sup>(1)</sup>: ..... 5,00 m.

\* Linderos comunes con otras parcelas (públicas y privadas): 3,00 m.

\* Se consolidan los edificios existentes que no cumplen estas condiciones.

\* Se consolida como alineación máxima de la edificación sobre rasante la fachada Norte de los actuales edificios pertenecientes a las parcelas "a.40.1", "a.40.2", "a.40.3", "a.40.4", "a.40.5", "a.40.6" y "a.40.7" delimitadas.

#### b) Condiciones de parcelación

Frente mínimo de parcela a vial rodado público existente: ..... 20,00 m.

Se consolidan las parcelas existentes que no cumplen estas condiciones.

#### c) Se consolida el régimen de dominio privado y uso público adscrito a la terraza y porche en planta baja existentes en la parcela "a.30" delimitada en el Ámbito.

<sup>(1)</sup> El referido retiro de 5 metros respecto de los viales públicos se entenderá referido, exclusivamente, a la edificación sobre rasante, y no así a la prevista bajo rasante.

## **A.U. "AY.02" (Cont.)**

- d) Se consolidan el perfil, altura y disposición en planta de las edificaciones existentes en la parcela "g.00" delimitada en el Ámbito.
- e) Se ampliará la sección funcional del Paseo del Duque de Baena, mediante la construcción de una acera en el lado de los pares de la citada calle (del nº 2 al nº 30), en los tramos que carecen de ella, mediante el destino a ese fin de terrenos actualmente integrados en las parcelas "a.40.1", "a.40.3", "a.40.4", "a.40.5", "a.40.6" y "a.40.7", en continuidad con la ejecutada en los números 2 al 10 y en el nº 20.

### **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 su integración en las correspondientes áreas acústicas previstas en este Plan General.

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

Está integrado en el Grado I del Catálogo del presente Plan General el edificio de la finca La Cumbre.

La previsión anterior tiene su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido en tramitación (aprobación inicial: 6 de marzo de 2009). Serán de aplicación a ese respecto las previsiones que contenga dicho Plan en el contexto de su aprobación definitiva.

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

## **A.U. "AY.02" (Cont.)**

### **VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN**

#### **1.- Régimen de urbanización.**

La ejecución de la acera en el Paseo del Duque de Baena se realizará como obra de urbanización complementaria en cada una de las parcelas que dan frente al mismo, con ocasión de cualquier licencia de edificación que se solicite para la adecuación de las mismas a su nuevo régimen de uso.

En el supuesto de que el Ayuntamiento lo considere oportuno, se podrá condicionar la concesión de la primera de las citadas licencias de edificación a la presentación por parte del solicitante de la misma de un anteproyecto o esquema de obras de urbanización general referido a la totalidad de dicha acera, al que se deberán adecuar las posteriores actuaciones de ejecución de la misma.

#### **2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.**

- \* En atención a su clasificación y categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada, la ejecución de las propuestas planteadas en las parcelas "a.40.1", "a.40.3", "a.40.4", "a.40.5", "a.40.6" y "a.40.7" se entenderá sujeta a la modalidad de las denominadas 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 necesario para la ejecución de una acera de 2,00 m. de anchura en su linde Norte, y, por otro, con la ejecución y abono de las obras de urbanización de superficie de la misma junto a la mejora de los servicios correspondientes. Dichas obligaciones incidirán en cada caso en el tramo correspondiente al frente de cada parcela.

- \* A los efectos de la determinación y aplicación de los coeficientes de ponderación de usos se estará a lo establecido en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

### **VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL**

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

### **IX.- GRÁFICOS**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

## **A.U. "AY.03 PINTORE" (Ayete)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Porción de terreno situada al borde de la Cuesta de Aldapeta entre el Colegio de Marianistas y el cruce de Lazkano, limitada al Norte y Oeste por el citado vial, y con los ámbitos de Lazkano y Basoerdi al Sur y al Este. Tiene una superficie de 48.731 m<sup>2</sup>.

Está ocupada en su totalidad por edificaciones aisladas en parcela privada, mayoritariamente de uso residencial, con la salvedad de dos parcelas de uso docente (titularidad privada) y una de equipamiento institucional (Antiguas Juntas Generales).

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

Consolidación del desarrollo edificatorio existente, sin que se prevean en el Ámbito otras intervenciones distintas a la colmatación de parcelas vacantes o subedificadas, y que pueden suponer un incremento inapreciable de la edificabilidad ya ejecutada.

### **III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

#### **1. Calificación global**

1.1.- Zona "A.40 / AY.03 – Residencial de Bajo Desarrollo" (Superficie: 46.077 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística

- \* Sobre rasante: ..... 0,42 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(p)  
Se consolida la edificabilidad existente en las parcelas ejecutadas que sobrepasan el citado parámetro.
- \* 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

- \* Perfil de edificación:
  - Sobre rasante..... III

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

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

- \* Altura de edificación:..... 10,50 m.  
Se consolidan el perfil y la altura de edificación sobre rasante de las edificaciones existentes que sobrepasan los citados parámetros.

### c) Condiciones de parcelación

- \* Parcela mínima:..... 1.200 m<sup>2</sup>(p)
- \* Frente mínimo de parcela a vial  
rodado público existente:..... 20,00 m.
- \* Se consolidan las parcelas existentes que no cumplen esas condiciones.

### B.- Condiciones generales de uso.

- a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.40 Residencial de bajo desarrollo".
  - b) Número máximo de viviendas
    - \* Parcelas "a.40 Residencial de bajo desarrollo":
      - Criterio general..... 4 viv./parcela
      - Parcelas con superficie > 1.600 m<sup>2</sup> ..... 6 viv./parcela
- Se convalida el número de viviendas existente en las parcelas consolidadas que cuenten con un número superior al resultante de los parámetros anteriores.

C.- Todas las consolidaciones y convalidaciones previstas en el presente apartado 1 deben entenderse planteadas en los términos generales establecidos a ese en este Plan General (art. "29.5.A" del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

### 1.2.- Zona "E.10 / AY.03 – Sistema General Viario" (Superficie 2.654 m<sup>2</sup>)

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas con carácter general para las zonas "E.10 Sistema General Viario" en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

## 2.- Clasificación urbanística.

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

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

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

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en el presente Plan General.

## IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

### 1.- Calificación pormenorizada.

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

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" de la presente Norma Particular.

#### B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

##### \* Sobre rasante

En la parcela "g.00 Equipamiento comunitario", la edificabilidad física es la resultante de la forma de la edificación existente y consolidada en la misma.

En el resto de parcelas, la edificabilidad es la resultante de la aplicación del índice de edificabilidad establecido de forma general, a su superficie.

En cualquier caso, se consolida la edificabilidad existente en las parcelas ejecutadas que sobrepasan el citado parámetro.

##### \* 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

Las definidas de forma general.

##### \* Bajo rasante.

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

## **A.U. "AY.03" (Cont.)**

### **D.- Condiciones particulares de edificación, y parcelación**

- \* Retiros<sup>(1)</sup>: ..... 5,00 m.  
Se consolidan las edificaciones existentes que sobrepasen y/o no cumplan las citadas condiciones.
- \* Parcelación  
Frente mínimo de parcela a vial rodado público existente: ..... 20,00 m.  
Se consolidan las parcelas existentes que no cumplen estas condiciones.

### **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 su integración en las correspondientes áreas acústicas previstas en este Plan General.

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

Está integrado en el Grado IV del Catálogo del presente Plan General el edificio situado en el Número 120 de la Calle San Roque, antigua sede de las Juntas Generales.

La previsión anterior tiene su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido en tramitación (aprobación inicial: 6 de marzo de 2009). Serán de aplicación a ese respecto las previsiones que contenga dicho Plan en el contexto de su aprobación definitiva.

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

### **VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN**

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.

---

<sup>(1)</sup> El citado retiro de 5 metros se entenderá referido exclusivamente a la edificación sobre rasante y no así a la prevista bajo rasante.

## **A.U. "AY.03" (Cont.)**

### **VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL**

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

### **IX.- GRÁFICOS**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

## **A.U. "AY.04 BASOERDI" (Ayete)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Ámbito limitado por los de San Roke, al Este y Pintore, al Oeste, y por la Cuesta de Aldapeta al Norte. Tiene una superficie de 53.068 m<sup>2</sup>.

Aunque es significativa por su dimensión la presencia del Colegio de Marianistas, tiene un uso predominantemente residencial, producido como resultado de las determinaciones contenidas en la "Modificación de Elementos del Plan Parcial del Polígono 3 (Ladera Sur) -Basoerdi-" (aprobación definitiva: 21 de agosto de 1990) y en los instrumentos preparatorios de la ejecución del planeamiento (Proyectos de Urbanización y de Compensación), aprobados el 13 de diciembre de 1990.

El citado desarrollo trajo como consecuencia la construcción del parque de Basoerdi, elemento relevante en la red de espacios libres de carácter local.

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- \* Se trata de un ámbito desarrollado en su totalidad, que se consolida con sus actuales características urbanísticas generales, con la salvedad referida a la parcela del Colegio Marianistas.
- \* Remodelación de la parcela del Colegio Marianistas de conformidad con, entre otros, los criterios siguientes:
  - Transformación de las actuales instalaciones docentes con el fin de adaptarlas a las nuevas necesidades programáticas de la actividad docente desarrollada en la parcela, redelimitando el ámbito de ésta, y proyectando el desarrollo en la misma de una edificabilidad de 12.000 m<sup>2</sup>(t), complementada con la prevista bajo la rasante de la misma con destino a usos auxiliares de dicha actividad.
  - Complementación de la parcela anterior con la configuración de otras dos parcelas. Una de ellas destinada al uso residencial de régimen libre con 5.400 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante. La segunda adscrita al uso de equipamiento público, apta para la construcción de un edificio polideportivo.

Se delimita para ello el subámbito "AY.04.1 Marianistas", que será objeto de un Plan Especial para determinar el régimen de ordenación pormenorizada correspondiente.

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

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1. Calificación global

1.1.- Zona "A.30 / AY.04 – Residencial de Edificación Abierta" (Superficie: 52.766 m<sup>2</sup>)

1.1.1.- Subámbito "AY.04.1 Marianistas" (Superficie 19.733 m<sup>2</sup>)

##### A.- Condiciones generales de edificación:

- a) Edificabilidad urbanística
  - \* Sobre y bajo rasante (Usos principales): ..... 17.400 m<sup>2</sup>(t)
  - \* Bajo rasante (usos auxiliares):  
Se autoriza, además, la previsión y ejecución de una edificabilidad destinada a usos auxiliares (garaje, etc.), en la medida en que la misma sea acorde con los criterios generales establecidos en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30). en materia de regulación de la edificabilidad bajo rasante.
- b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:  
Serán determinados por el Plan Especial a formular a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del subámbito.

##### B.- Condiciones generales de uso.

- a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.30 Residencial de edificación abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").
- b) Edificabilidad urbanística residencial y régimen jurídico de la misma:
  - \* Edificabilidad residencial: ..... 5.400 m<sup>2</sup>(t)
  - \* La totalidad de la edificabilidad residencial se adscribe al régimen propio de la vivienda de promoción libre.
- c) La edificabilidad urbanística restante proyectada en el ámbito y vinculada a usos principales se destina a usos compatibles con el residencial, en el contexto de las condiciones expuestas en el anterior apartado "a".

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

### 1.1.2.- Resto de la zona residencial del Ámbito Urbanístico, (Superficie 33.033 m<sup>2</sup>)

#### A.- Condiciones generales de edificación:

##### a) Edificabilidad urbanística

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

#### B.- Condiciones generales de uso:

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

#### C.- Todas las consolidaciones y convalidaciones previstas en el presente apartado 1 deben entenderse planteadas en los términos generales establecidos a ese en este Plan General (art. "29.5.A" del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

### 1.2.- Zona "E.10 / AY.04 – Sistema General Viario" (Superficie: 302 m<sup>2</sup>)

Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global "E.10 Sistema General Viario" establecidas en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

## **A.U. "AY.04" (Cont.)**

### **2.- Clasificación urbanística.**

La totalidad de los terrenos pertenecientes al Ámbito se clasifican como suelo urbano

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

Se procederá a la elaboración y tramitación de un Plan Especial referido al Subámbito "AY.04.1 Marianistas", a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada del resto del Ámbito Urbanístico es la establecida en este Plan General.

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

#### **A.- Régimen de ejecución y programación general.**

Tanto el propio Subámbito "AY.04.1 Marianistas" como el Plan Especial a promover en él han de entenderse extendidos en sus bordes en la medida necesaria para dar la debida respuesta (tanto desde la perspectiva de su ordenación como de su ejecución) al conjunto de los problemas y/o objetivos de conexión y urbanización con su entorno.

La identificación de las correspondientes obligaciones y cargas urbanísticas vinculadas al desarrollo proyectado en ese subámbito responderá a esos mismos criterios.

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

Se procederá a la elaboración y aprobación del Plan Especial a promover en el reiterado Subámbito en el plazo de cuatro años contados a partir de la aprobación definitiva de este Plan General.

### **5.- Condiciones generales de la red de sistemas locales.**

El Plan Especial a formular en el Subámbito "AY.04.1 Marianistas" contemplará la ordenación de un equipamiento público, al servicio del entorno de Amara Zaharra, con capacidad para ara albergar un edificio polideportivo.

## A.U. "AY.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.

###### a) Subámbito "AY.04.1. Marianistas".

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

###### b) 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) Subámbito "AY.04.1. Marianistas".

Será la determinada por el Plan Especial a formular.

En todo caso, sin perjuicio de su precisa ordenación y de su posible reajuste en ese Plan Especial, se considerarán como referencia a ese respecto, además de la edificabilidad residencial expuesta en el apartado "1.1.1.B.b" del anterior epígrafe III, las edificabilidades siguientes:

- \* Docente (nuevo colegio): ..... 9.100 m<sup>2</sup>(t).
- \* Deportivo vinculado al colegio (polideportivo privado): .. 2.500 m<sup>2</sup>(t).
- \* Deportivo público: a fijar en el citado Plan Especial.
- \* Usos auxiliares (bajo rasante): a fijar en el citado Plan Especial de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto.

###### b) Parcelas ordenadas en el resto del Ámbito Urbanístico.

###### \* Sobre rasante:

La edificabilidad física de cada parcela será la resultante de las alineaciones y de la forma (altura y número de plantas) actual de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas.

###### \* Bajo rasante

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

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

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

#### a) Subámbito "AY.04.1. Marianistas".

Dichas condiciones serán las determinadas por el Plan Especial a formular en el mismo.

#### b) Parcelas ordenadas en el resto del Ámbito Urbanístico.

##### \* Sobre rasante:

Las citadas condiciones son las asociadas a las alineaciones y a la forma (altura y número de plantas) actual de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas.

##### \* 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 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.

### A.- Subámbito "AY.04.1 Marianistas".

La categorización de los terrenos de este subámbito será la que determine el Plan Especial a formular en el mismo.

### B.- Resto del Ámbito Urbanístico.

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

## V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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 su integración en las correspondientes áreas acústicas previstas en este Plan General.

## **A.U. "AY.04" (Cont.)**

### **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 Urbanístico Construido en tramitación (aprobación inicial: 6 de marzo de 2009). Serán de aplicación a ese respecto las previsiones que contenga dicho Plan en el contexto de su aprobación definitiva.

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

### **VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN**

#### **1.- Régimen de urbanización.**

El régimen de urbanización del subámbito "AY.04.1 Marianistas" será el definido tanto en el Plan Especial a promover en el mismo, como en los proyectos a formular en su desarrollo.

La urbanización del Subámbito deberá dar adecuada respuesta al conjunto de los problemas y/o objetivos de conexión y urbanización con su entorno.

#### **2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.**

##### **A.- Condiciones de ejecución.**

Las condiciones de ejecución de la ordenación planteada en el subámbito "AY.04.1 Marianistas" (incluidas las asociadas a, por un lado, la delimitación del correspondiente ámbito de actuación integrada y la formulación del consiguiente Programa de Actuación Urbanizadora, y, por otro, a la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución y a la determinación del sistema de actuación, siempre que deba procederse a la determinación de ese tipo de previsiones) serán las establecidas por el Plan Especial a formular en ese subámbito.

##### **B.- Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.**

En lo referente al subámbito "AY.04.1 Marianistas", dichas condiciones serán las que se definan tanto en el referido Plan Especial, como en los proyectos 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 la unidad de ejecución que se delimite, así como las que, en su caso y aun siendo exteriores, se adscriban a ella, serán consideradas como cargas propias de la misma a los efectos de su ejecución y abono.

## **A.U. "AY.04" (Cont.)**

En ese contexto, en lo referente a la construcción del equipamiento deportivo público y al abono de los costes de ejecución del mismo se actuará de conformidad con lo que se determine a esos efectos en el convenio urbanístico a formular entre, por un lado, la entidad propietaria de la parcela del Colegio Marianistas, y, por otro, el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

### **C.- Los coeficientes de ponderación de usos.**

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

## **VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL**

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

## **IX.- GRÁFICOS**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

## **A.U. "AY.05 IZABURU" (Ayete)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Ámbito situado en los altos de Miraconcha, entre el Paseo de Ayete y el Palacio de Miramar que lo delimitan por el Este y el Oeste respectivamente, con una superficie de 128.226 m<sup>2</sup>.

Está desarrollado en su práctica totalidad con una tipología de bloque abierto, de acuerdo a planeamientos promovidos en el contexto del Plan General de 1962, aunque modificados en parte a principios de los años noventa del pasado siglo por el "PERI de Pío Baroja" (aprobación definitiva: 5 de marzo de 1991) que permanece vigente con sus modificaciones.

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- \* Consolidación del desarrollo edificatorio existente, sin que se prevean en el Ámbito nuevas intervenciones específicas. Dicha consolidación afecta incluso a la actualmente existente en la unidad denominada "U.A.U. Isturin", delimitada en el citado Plan Especial, al no convalidarse la anteriormente prevista en el mismo y no ejecutada.

En este sentido, se propone la consolidación de los edificios Isturin e Isturin Txiki y la obtención por expropiación del suelo actualmente ocupado por la "terrazza" delantera para ensanchamiento de la acera, delimitando el correspondiente Ámbito de Actuación Expropiatoria "AAE.1/AY.05" que se integra en el Ámbito de Actuación Integrada "AAI.I.8" delimitado en este Plan General.

Igualmente se modifica el régimen correspondiente a la parcela colindante (P<sup>o</sup> de Ayete, 18), destinándola al uso de equipamiento comunitario.

- \* Se modifican también las determinaciones referidas a la "U.A.U. M<sup>a</sup> Milagrosa" delimitada en el planeamiento promovido en el contexto del Plan General de 1995, en el sentido de consolidar su edificabilidad y adscribirla al uso terciario (parcela de tipología "b.20"), de acuerdo con los criterios aplicados de forma general en este Plan para las parcelas conventuales.

### **III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

#### **1. Calificación global**

1.1.- Zona "A.30 / AY.05 – Residencial de Edificación Abierta" (Superficie: 122.078 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística

- \* Sobre rasante, la edificabilidad urbanística normativa es la resultante de la forma actual de las edificaciones existentes.

## A.U. "AY.05" (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:  
Se consolidan el perfil y la altura de edificación de las edificaciones existentes.
- \* Bajo rasante:  
Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante

### B.- Condiciones generales de uso

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

- C.- Todas las consolidaciones y convalidaciones previstas en el presente apartado 1 deben entenderse planteadas en los términos generales establecidos a ese en este Plan General (art. "29.5.A" del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

### 1.2.- Zona "E.10 / AY.05 – Sistema General Viario" (Superficie: 6.148 m<sup>2</sup>)

El régimen de edificación y uso de es el establecido con carácter general para esta tipología de zona en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

### 2.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos pertenecientes al Ámbito se clasifican como suelo urbano

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

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en el presente Plan General.

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

Con carácter general, el Ámbito de Actuación Expropiatoria "AAE.1/AY.05" forma parte, junto con el Subámbito "CE.09.1 Villas San Roque", del Ámbito de Actuación Integrada "AAI.I.8"

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

delimitado en este Plan General, sin perjuicio de la posibilidad de que puedan ser incorporados al mismo otros suelos que se consideren convenientes.

Dicho ámbito deberá ser objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

### 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:

La edificabilidad física de cada parcela será la resultante de las alineaciones y de la forma (altura y número de plantas) actual de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas.

\* Bajo rasante:

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

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

\* Sobre rasante:

Se consolidan el perfil y la altura de las edificaciones existentes.

\* 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 de regulación de la red de sistemas locales.

- \* Ampliación de la acera del Paseo de Ayete en el tramo correspondiente a los números 18, 20/22 y 24/26, en condiciones que permitan dotar a aquélla de un ancho mínimo de 2,50 m (incidiendo con ella tanto en la acera actual como en

## **A.U. "AY.05" (Cont.)**

los terrenos integrados en el Ámbito de Actuación Expropiatoria "AAE.1/AY.05" delimitado en este Plan General).

- \* En la medida en que se produzcan sustituciones de la edificación existente en el borde Norte y Oeste de la "Cuesta de Aldapeta", se procederá al ensanchamiento de la acera hasta un mínimo de 2,50 m.

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

Sin perjuicio de una determinada salvedad, 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.

Dicha salvedad incide en los terrenos del Ámbito de Actuación Expropiatoria "AAE.1/AY.05" que tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.

## **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 su integración en las correspondientes áreas acústicas previstas en este Plan General.

## **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 Urbanístico Construido en tramitación (aprobación inicial: 6 de marzo de 2009). Serán de aplicación a ese respecto las previsiones que contenga dicho Plan en el contexto de su aprobación definitiva.

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

## **VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN**

### **1.- Régimen de urbanización.**

La determinación y ejecución de las obras de ampliación de la acera proyectada en el tramo correspondiente a los números 18, 20/22 y 24/26 del Paseo de Ayete, se acometerá mediante la formulación de un proyecto de obras ordinarias de urbanización.

## **A.U. "AY.05" (Cont.)**

### **2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.**

#### **A.- Condiciones de actuación:**

Se actuará mediante expropiación en el Ámbito de Actuación Expropiatoria "AAE.1/AY.05" (141 m<sup>2</sup>).

#### **B.- Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.**

En lo referente al Ámbito de Actuación Integrada "AAI.I.8", dichas condiciones serán las que se definan en los correspondientes Programa de Actuación Urbanizadora y el Proyecto de Reparcelación a promover en la unidad de ejecución que se delimite con ese fin.

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 la unidad de ejecución que se delimite, así como las que, en su caso y aun siendo exteriores, se adscriban a ella, serán consideradas como cargas propias de la misma a los efectos de su ejecución y abono.

En ese contexto, las actuaciones que se exponen a continuación tendrán la condición de cargas de urbanización asociadas al desarrollo urbanístico planteado en dicho ámbito de actuación integrada:

- \* El abono del coste de adquisición por el Ayuntamiento, mediante expropiación, de los terrenos integrados en el Ámbito de Actuación Expropiatoria "AAE.1/AY.05"
- \* El abono y, en su caso, ejecución, de las obras de urbanización proyectadas en dicho subámbito.

#### **C.- 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 con carácter general en este Plan (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

## **VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL**

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

## **IX.- GRÁFICOS**

### **1.- Condiciones de ejecución.**

AAE.1/AY.05



## 1. CONDICIONES DE EJECUCION

ESCALA 1:1.000



Ámbito a expropiar (AAI.I. 8)



AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)



## **A.U. "AY.06 ARBAIZENEA" (Ayete)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Ámbito situado en los altos de Ayete en su vertiente hacia Amara Berri, limitado al Sureste por Morlans Behera y al Noroeste por San Roque y Lazkano. Tiene una superficie de 157.473 m<sup>2</sup>.

Su desarrollo está pendiente de ejecución, aun cuando están definitivamente aprobados los instrumentos de planeamiento necesarios para ello.

Es destacable la presencia en el Ámbito del parque de Arbaizenea, perteneciente al sistema general de espacios libres urbanos de la ciudad.

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- \* Convalidación de las determinaciones contenidas en el planeamiento formulado para el desarrollo del Ámbito en el marco del Plan General de 1995, que se compone de los siguientes documentos:
  - Modificación del Plan General de Donostia-San Sebastián en el "A.I.U. AY 06 Arbaizenea" (aprobación definitiva: 13 de abril de 1999).
  - Plan Parcial del "A.I.U. AY 06 Arbaizenea" (aprobación definitiva: 3 de octubre de 2000).
  - Modificación del Plan Parcial del "A.I.U. AY 06 Arbaizenea" (aprobación definitiva: 26 de julio de 2006).
- \* En cualquier caso, han de entenderse de aplicación en este ámbito los criterios generales de intervención establecidos en este Plan General en lo referente, entre otros extremos, a la edificabilidad bajo rasante, y al tamaño promedio de vivienda.
- \* Se consolidan las condiciones de distribución de la edificabilidad proyectada, establecidas en el Plan General de 1995, y, en concreto, el aprovechamiento tipo del área de reparto "UP.10" en la que estaba integrado el ámbito.

### **III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

#### **1. Calificación global**

1.1.- Zona "A.40 / AY.06 – Residencial de Bajo Desarrollo" (Superficie: 55.017 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

\* Sobre rasante:

- Índice de parcela edificable:..... 0,40 m<sup>2</sup>(pe)/m<sup>2</sup>
- Edificabilidad sobre parcela edificable:..... 0,55 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(pe)

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

- Resultante aproximado<sup>(1)</sup>: ..... 11.840 m<sup>2</sup>(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).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

\* Sobre rasante: dichos parámetros son los establecidos en el Plan Parcial 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. 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 propias de la zona global "A.30", establecidas en este Plan General.

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

La totalidad de esa edificabilidad se destina al régimen de vivienda de promoción libre.

### 1.2.- Zona "F.10 / AY.06 – Sistema General de Espacios Libres Urbanos" (Superficie: 102.456 m<sup>2</sup>)

El régimen de edificación y uso es el establecido con carácter general para esta tipología de zona global en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

### 2.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos pertenecientes al Ámbito se clasifican como suelo urbanizable sectorizado.

---

<sup>(1)</sup> Dato de carácter informativo.

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

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

La ordenación pormenorizada del Ámbito es la establecida en el Plan Parcial promovido y aprobado en el marco del Plan General de 1995, incluidas las modificaciones del mismo, al que se ha hecho referencia en el anterior epígrafe II, y que ahora se convalida.

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

Se consolidan las previsiones establecidas a ese respecto en el contexto del Plan General de 1995, incluidas las referentes a la distribución de la edificabilidad y, en concreto, el aprovechamiento tipo del área de reparto "UP.10" en la que estaba integrado este Ámbito. Dicho aprovechamiento constituirá el parámetro de referencia a los efectos de la indicada distribución.

## 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 esta Normas Particulares. En todo caso, esas condiciones tienen su origen en el citado planeamiento de desarrollo convalidado, por lo que, en caso de discordancia, se estará a lo dispuesto en este último.

#### B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- \* La edificabilidad sobre rasante de cada una de esas parcelas es la establecida en el citado planeamiento de desarrollo consolidado.
- \* 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, son las definidas por el planeamiento de desarrollo convalidado.

En ese contexto, el retiro de la edificación sobre rasante respecto de los límites de la parcela será, con carácter general, de 5,00 m.

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

## **A.U. "AY.06" (Cont.)**

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 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.

## **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 su integración en las correspondientes áreas acústicas previstas en este Plan General.

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

Están integrados en el Grado III del Catálogo del presente Plan General los edificios situados en los números 37 y 57 de la calle San Roque, correspondientes respectivamente al Lavadero de Arbaizenea y a la Fuente de Txanponene.

Las previsiones anteriores tienen su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido en tramitación (aprobación inicial: 6 de marzo de 2009). Serán de aplicación a ese respecto las previsiones que contenga dicho Plan en el contexto de su aprobación definitiva.

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

## **VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN**

### **1.- Régimen de urbanización**

Se convalida el Proyecto de Urbanización vigente en el Ámbito.

### **2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución**

Las condiciones de ejecución (delimitación de unidad de ejecución; sistema de actuación de la misma; etc.) del Ámbito "AY.06 Arbaizenea" son las establecidas tanto en el Plan Parcial vigente, como en los proyectos promovidos y aprobados en su desarrollo con ese fin.

## **A.U. "AY.06" (Cont.)**

### **VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL**

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

### **IX.- GRÁFICOS**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

## **A.U. "AY.07 LAZKANO" (Ayete)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Situado en la parte alta de Ayete en el entorno del cruce del Paseo de Ayete con el Camino de San Roque. Tiene una superficie de 97.348 m<sup>2</sup> y está limitado al Noroeste por los citados viales y al Sur y al Este por el ámbito de Arbaizenea.

Está desarrollado en su totalidad con edificaciones abiertas en parcela privada, que en su mayor parte responden al modelo de vivienda colectiva

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

Consolidación de las características generales del ámbito, sin que se prevean aumentos significativos de la edificabilidad ni de la intensidad del uso existentes, sin perjuicio de las salvedades relacionadas con la edificabilidad bajo rasante.

### **III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

#### **1. Calificación global**

##### **1.1.- Zona "A.30 / AY.07 – Residencial de Edificación Abierta" (Superficie 80.431 m<sup>2</sup>)**

##### **A.- Condiciones generales de edificación:**

##### **a) Edificabilidad urbanística**

##### **\* Sobre rasante:**

- En parcelas "a.40 Residencial de bajo desarrollo": 0,50 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(p)  
Se consolida la edificabilidad existente en las parcelas ejecutadas que sobrepasan el citado parámetro.
- En parcelas "a.30 Residencial de edificación abierta" y "b.20 Uso terciario" se consolida la edificabilidad existente.

##### **\* 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**

##### **\* En parcelas "a.40 Residencial de bajo desarrollo":**

- Perfil de edificación:
  - . Sobre rasante ..... III

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

- . Bajo rasante: con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante
- Altura de edificación:..... 10,50 m.
- Se consolidan el perfil y la altura de edificación de las edificaciones existentes que sobrepasan los parámetros anteriores.
- \* En parcelas "a.30 Residencial de edificación abierta" y "b.20 Uso terciario"
  - Perfil de edificación:
    - . Sobre rasante:  
Se consolidan el perfil y la altura de edificación de las construcciones existentes.
    - . Bajo rasante: con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante

### c) Condiciones de parcelación

- \* En parcelas "a.40 Residencial de bajo desarrollo":
  - Parcela mínima: ..... 500 m<sup>2</sup>(p)
  - Frente mínimo de parcela a vial  
rodado público existente: ..... 20,00 m.
  - Se consolidan las parcelas existentes que no cumplan las condiciones anteriores.

### 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".

- C.- Todas las consolidaciones y convalidaciones previstas en el presente apartado 1 deben entenderse planteadas en los términos generales establecidos a ese en este Plan General (art. "29.5.A" del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

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

1.2.- Zona "E.10 / AY.07 – Sistema General Viario" (Superficie 16.917 m<sup>2</sup>)

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

### 2.- Clasificación urbanística.

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

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

La ordenación pormenorizada del Ámbito es la establecida en el presente Plan General.

## IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

### 1.- Calificación pormenorizada.

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

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

#### B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- \* Sobre rasante.  
En parcelas "a.30 Residencial de edificación abierta" y "b.20 Uso terciario", la edificabilidad física es la resultante de la forma de la edificación existente y consolidada en la misma.  
En parcelas "a.40 Residencial de bajo desarrollo", la edificabilidad es la resultante de la aplicación del índice de edificabilidad establecido de forma general, a su superficie.  
En cualquier caso, se consolida la edificabilidad existente en las parcelas ejecutadas que sobrepasan el citado parámetro.
- \* 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).

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

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

- \* Sobre rasante.
  - En las parcelas "a.30" se consolida el perfil y altura de edificación de las construcciones existentes.
  - En las parcelas "a.40 Residencial de bajo desarrollo", se aplicarán los criterios generales establecidos al respecto en la presente Norma Particular.
  - En las parcelas de tipología "a.40 Residencial de bajo desarrollo", el retiro de la edificación sobre rasante respecto de los límites de la parcela será, con carácter general, de 5,00 m.  
En cualquier caso, se consolida el retiro de las edificaciones preexistentes y consolidadas en la medida en que, en atención a la configuración de la parcela u otras razones debidamente justificadas, el retiro general anterior no pueda ser cumplido.
- \* 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).

## 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 su integración en las correspondientes áreas acústicas previstas en este Plan General.

## 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 Urbanístico Construido en tramitación (aprobación inicial: 6 de marzo de 2009). Serán de aplicación a ese respecto las previsiones que contenga dicho Plan en el contexto de su aprobación definitiva.

## **A.U. "AY.07" (Cont.)**

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

### **VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN**

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 de carácter ambiental expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan, así como las que determinen las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

### **IX.- GRÁFICOS**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

## **A.U. "AY.08 MELOI" (Ayete)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Situado en la parte alta de Ayete, está limitado al Norte por el vial Amara-Antiguo, al Sur por el parque de Ayete y al Este y Oeste por los Ámbitos de Morlans y Lazkano respectivamente. Tiene una superficie de 59.859 m<sup>2</sup>.

Está desarrollado en su totalidad mediante edificaciones abiertas de vivienda colectiva en parcela privada, con arreglo al Plan Parcial aprobado el año 1993.

Es significativa la presencia del vial Amara-Ibaeta en el Ámbito, tanto en su borde Norte como cruzándolo de Norte a Sur entre la glorieta de Lazkano y la boca del túnel bajo el Paseo de Ayete.

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

Consolidación de las características generales del Ámbito, ejecutado sobre la base del Plan Parcial formulado para su desarrollo (aprobación definitiva: 11 de marzo de 1993), que el presente Plan General convalida.

### **III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

#### **1. Calificación global**

1.1.- Zona "A.30 / AY.08 – Residencial de Edificación Abierta" (Superficie 51.161 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística (sobre rasante)<sup>(1)</sup>: ..... 14.559 m<sup>2</sup>(t)

\* La edificabilidad urbanística normativa sobre rasante es la resultante de la forma actual (perfil y altura) de las edificaciones existentes; en todo caso, dicha edificabilidad se corresponde con la totalidad de la prevista en el citado Plan Parcial aprobado definitivamente mediante resolución de 11 de marzo de 1993.

\* 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).

<sup>(1)</sup> Dato de carácter informativo.

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

### b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

- \* Sobre rasante, se consolidan el perfil y la altura de edificación de las edificaciones existentes; en todo caso, se consolidan a este respecto los parámetros establecidos en el mencionado Plan Parcial aprobado definitivamente mediante resolución de 11 de marzo de 1993.
- \* 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 propias de la zona global "A.30 Residencial de edificación abierta", establecidas en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

### C.- Todas las consolidaciones y convalidaciones previstas en el presente apartado 1 deben entenderse planteadas en los términos generales establecidos a ese en este Plan General (art. "29.5.A" del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

#### 1.2.- Zona "E.10 / AY.08 – Sistema General Viario" (Superficie: 8.698 m<sup>2</sup>)

Las condiciones de edificación y uso son las establecidas con carácter general para esta tipología de zona en el documento "2.1 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.

La ordenación pormenorizada del Ámbito es la establecida en el Plan Parcial promovido y aprobado en el marco del Plan General de 1995, incluidas las modificaciones del mismo, a los que se ha hecho referencia en el anterior epígrafe II, y que ahora se convalida.

## A.U. "AY.08" (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. En todo caso, esas condiciones tienen su origen en el citado planeamiento de desarrollo convalidado, por lo que, en caso de discordancia, se estará a lo dispuesto en este último.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- \* La edificabilidad sobre rasante de cada una de esas parcelas es la establecida en el citado planeamiento de desarrollo consolidado.
- \* 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 resultantes de la forma actual (perfil y altura) de las edificaciones existentes.
- \* 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 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.

## **A.U. "AY.08" (Cont.)**

### **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 su integración en las correspondientes áreas acústicas previstas en este Plan General.

### **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 Urbanístico Construido en tramitación (aprobación inicial: 6 de marzo de 2009). Serán de aplicación a ese respecto las previsiones que contenga dicho Plan en el contexto de su aprobación definitiva.

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

### **VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN**

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 de carácter ambiental expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan, así como las que determinen las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

### **IX.- GRÁFICOS**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

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

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Situado al borde del Paseo de Ayete entre los ámbitos residenciales de Meloi y Etxadi, tiene una superficie de 86.527 m<sup>2</sup>, y forma parte del Sistema General de Espacios Libres Urbanos calificados en el Municipio.

Constituye uno de los parques urbanos más significativos de la ciudad, dada la relevancia de las edificaciones, los elementos de jardinería y los ejemplares botánicos que contiene.

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- \* Consolidación de las características generales del Ámbito, manteniendo su actual uso de parque urbano con un criterio general de conservación y protección del mismo.
- \* Convalidación del Plan Especial de Protección del Área Norte del Conjunto Monumental Parque de Ayete (aprobación definitiva: 27 de abril de 2007)

### **III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

#### **1. Calificación global**

1.1.- Zona "E.10 / AY.09 – Sistema General Viario" (Superficie: 3.266 m<sup>2</sup>)

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

1.2.- Zona "F.10/AY.09 – Sistema General de Espacios Libres Urbanos" (Superficie: 83.261 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general, en este Plan para las zonas globales "F.10" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

B.- Condiciones generales de uso:

Se aplicarán las condiciones generales de uso propias de las zonas globales "F.10 Sistema General de espacios libres urbanos", establecidas en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

#### **2.- Clasificación urbanística.**

La totalidad de los terrenos pertenecientes al Ámbito se clasifican como suelo urbano.

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

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en el presente Plan General.

## A.U. "AY.09" (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. Se consolidan a este respecto las previsiones establecidas en el Plan Especial de Protección del Área Norte del Conjunto Monumental Parque de Ayete. (aprobación definitiva: 27 de abril de 2007)

- B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

La edificabilidad física de cada parcela será la resultante de las alineaciones y de la forma (altura y número de plantas) actual de la edificación existente en cada una de ellas, incluidas las previsiones del Plan Especial convalidado.

- 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 resultantes de la forma actual (perfil y altura) de las edificaciones existentes y de las previstas en el Plan Especial convalidado.
- \* 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 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.

La totalidad de los terrenos del Ámbito Urbanístico tienen la condición de suelo urbano consolidado.

## **A.U. "AY.09" (Cont.)**

### **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 su integración en las correspondientes áreas acústicas previstas en este Plan General.

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

El Palacio de Ayete y sus jardines están integrados en el Grado I del Catálogo del presente Plan General

La previsión anterior tiene su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido en tramitación (aprobación inicial: 6 de marzo de 2009). Serán de aplicación a ese respecto las previsiones que contenga dicho Plan en el contexto de su aprobación definitiva.

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

### **VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN**

No se establecen previsiones específicas reguladoras de dicho régimen.

### **VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL**

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

### **IX.- GRÁFICOS**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

## A.U. "AY.10 LUGARITZ" (Ayete)

### I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Terreno que comprende la parte más alta de las lomas de Lugaritz y la vaguada hacia Ibaeta, lindando con este barrio al Sureste y con la zona del Seminario al Norte. Tiene una superficie de 197.990 m<sup>2</sup>.

Se encuentra actualmente en proceso de ejecución, sobre la base del planeamiento de desarrollo que ha sido formulado al efecto, atendiendo a los criterios de ordenación definidos por el Plan General de 1995.

Con estas premisas se lleva a cabo un conjunto residencial de densidad media, con tipologías de edificación abierta con jardín, y con una importante superficie destinada a espacios libres, tanto de carácter local (finca Castil Blanco), como general (parque Urbano de Lugaritz).

### II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- \* Convalidación del Plan Parcial promovido en el área "AO.04 Lugaritz" en el marco del Plan General de 1995, aprobado definitivamente mediante resolución de 3 de diciembre de 2001, y actualmente en fase de ejecución.

En cualquier caso, el presente Plan General modifica las condiciones de edificación en subsuelo, extendiendo a este ámbito el criterio general establecido al respecto.

- \* Integración en el Ámbito de parte del espacio libre proveniente del Plan Parcial de Lorea, que pasa así a incorporarse a la superficie del parque urbano calificado.

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1. Calificación global

##### 1.1.- Zona "A.30 / AY.10 – Residencial de Edificación Abierta" (Superficie: 116.385 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

##### a) Edificabilidad urbanística

* Sobre rasante: .....	0,24 m <sup>2</sup> (t)/m <sup>2</sup>
Resultante aproximado <sup>(1)</sup> .....	27.917 m <sup>2</sup> (t)

<sup>(1)</sup> Dato de carácter informativo.

## A.U. "AY.10" (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 rasantes: dichos parámetros son los establecidos en el Plan Parcial 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. 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 propias de la zona global "A.30 Residencial de edificación aislada", establecidas en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").
- b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial
  - \* Edificabilidad destinada a viviendas de protección oficial: 2.700 m<sup>2</sup>(t)
  - \* El resto de la edificabilidad residencial se vincula al régimen propio de la vivienda de promoción libre.

### 1.2.- Zona "F.10/AY.10 –Sistema General de Espacios Libres Urbanos" (Superficie: 81.605 m<sup>2</sup>)

El régimen de edificación y uso es el establecido con carácter general en este Plan para las zonas globales de esta tipología (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

## 2.- Clasificación urbanística.

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

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

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

La ordenación pormenorizada del Ámbito es la establecida en el Plan Parcial promovido en el marco del Plan General de 1995 y al que se ha hecho referencia en el anterior epígrafe II, que ahora se consolida.

## IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

### 1.- Calificación pormenorizada.

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

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" de estas Normas Particulares. En todo caso, esas condiciones tienen su origen en el citado planeamiento de desarrollo convalidado, por lo que, en caso de discordancia, se estará a lo dispuesto en este último.

#### B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- \* La edificabilidad sobre rasante de cada una de esas parcelas es la establecida en el citado planeamiento de desarrollo consolidado.
- \* 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 establecidas en el citado planeamiento de desarrollo consolidado.
- \* 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 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.

## **A.U. "AY.10" (Cont.)**

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

Los terrenos del Ámbito Urbanístico tienen la condición de suelo urbano 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 su integración en las correspondientes áreas acústicas previstas en este Plan General.

### **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 Urbanístico Construido en tramitación (aprobación inicial: 6 de marzo de 2009). Serán de aplicación a ese respecto las previsiones que contenga dicho Plan en el contexto de su aprobación definitiva.

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

### **VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN**

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 de carácter ambiental expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan, así como las que determinen las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

### **IX.- GRÁFICOS**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

## **A.U. "AY.11 PUYO-LANBERRI" (Ayete)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Ámbito situado en las laderas de Ayete, en su vertiente hacia Amara Berri, que se extiende de Norte a Sur desde el vial Amara- Ibaeta hasta las proximidades de la Carretera Variante en su tramo Miramon/Zorroaga. Tiene una superficie de 399.592 m<sup>2</sup>.

Se encuentra desarrollado en su totalidad con arreglo al Plan Parcial formulado al efecto (aprobación definitiva: 15 de junio de 1993), y a la posterior modificación del mismo (aprobación definitiva: 31 de octubre de 1996).

Presenta las características morfológicas propias de los desarrollos en ladera, con bloques sueltos en parcela privada adaptados a la topografía, y tiene la particularidad de contener el parque urbano de Puyo, perteneciente al sistema general de Espacios Libres.

Recientemente, ha sido formulado un documento de Modificación del Plan General de 1995 que afecta a dos partes concretas del Ámbito (aprobación definitiva: 27 de abril de 2007).

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- \* Consolidación de las características generales del Ámbito, ejecutado sobre la base del Plan Parcial y de su modificación anteriormente citados, que fueron formulados para su desarrollo y que el presente Plan General convalida.
- \* Se convalida igualmente la Modificación del Plan General de 1995 aprobada el 27 de abril de 2007, que contiene determinaciones tanto de nivel estructural como pormenorizado, y que afecta como se ha dicho a dos enclaves concretos del Ámbito.

Sus objetivos son, entre otros, la implantación de usos de vivienda, mayoritariamente protegida, en torno a un espacio libre de relación en uno de esos enclaves, así como la construcción de un equipamiento deportivo (campo de fútbol) en el otro. Se prevé, en concreto, la construcción de un total de 137 viviendas, de las que 61 se vinculan al régimen de VPO, 38 al de las viviendas tasadas, y las 38 restantes son de promoción libre.

No obstante, y en aplicación del criterio general adoptado en el presente proyecto en relación con la dimensión de los espacios libres de rango estructural, la plaza proyectada se excluye del sistema general de espacios libres, pasando a formar parte únicamente del sistema local de ese tipo de usos.

Cabe señalar que los terrenos afectados por dicho expediente de Modificación se identifican en este Plan General como subámbito "AY.11.1 Lanberri", de carácter discontinuo, que es coincidente con el Ámbito de Actuación Integrada "AAI.I.7".

- \* Asimismo, este Plan General modifica las condiciones de edificación en subsuelo, extendiéndose a este ámbito el criterio general establecido al respecto.

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

- \* Está prevista la disposición de un edificio para alojamientos dotacionales con unas 29 unidades en la calle Merkezabal.

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1. Calificación global

1.1.- Zona "A.30/AY.11 – Residencial de Edificación Abierta" (Superficie: 273.729 m<sup>2</sup>)

1.1.1.- Subámbito "AY.11.1 Lanberri" (Superficie: 46.003 m<sup>2</sup>)

##### A.- Condiciones generales de edificación:

###### a) Edificabilidad urbanística

- \* Sobre rasante: ..... 12.110 m<sup>2</sup>(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

- \* Perfil de la edificación:
  - . Sobre rasante ..... V
  - . Bajo rasante: con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.
- \* Altura de edificación ..... 15,00 m.

##### B.- Condiciones generales de uso.

- a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.30" (Doc. "B" Libro Primero. Normas Urbanísticas Generales).

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

- b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:
  - \* Edificabilidad residencial preexistente: ..... 674 m<sup>2</sup>(t)
  - \* Nueva edificabilidad residencial: ..... 11.086 m<sup>2</sup>(t)
    - Vinculada al régimen de VPO (43%): .... 4.770 m<sup>2</sup>(t)
    - Vinculada al régimen de viv. tasada (31%): 3.420 m<sup>2</sup>(t)
    - De promoción libre: ..... 3.570 m<sup>2</sup>(t)
  - \* Edificabilidad residencial total: ..... 11.760 m<sup>2</sup>(t)
- c) Edificabilidad para otros usos autorizados: ..... 350 m<sup>2</sup>(t)

1.1.2.- Resto de la Zona Residencial "A.30" (Superficie: 227.726 m<sup>2</sup>)

### A.- Condiciones generales de edificación:

- a) Edificabilidad urbanística:
  - \* Sobre rasante:  
La edificabilidad urbanística normativa sobre rasante es la resultante de la forma actual (perfil y altura) de las edificaciones existentes.
  - \* Bajo rasante: la edificabilidad urbanística máxima autorizada en 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).
- b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación
  - \* Sobre rasante, se consolidan el perfil y la altura de edificación de las edificaciones existentes.
  - \* Bajo rasante: con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

### B.- Condiciones generales de uso:

- \* Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global "A.30 Residencial de edificación abierta", establecidas en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

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

- \* Se procederá a la ordenación de una parcela destinada a implantación de alojamientos dotacionales, con una superficie mínima de 1.035 m<sup>2</sup>.

C.- Todas las consolidaciones y convalidaciones previstas en el presente apartado 1 deben entenderse planteadas en los términos generales establecidos a ese en este Plan General (art. "29.5.A" del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

### 1.2.- Zona "E.10/AY.11 – Sistema General Viario" (Superficie: 7.831 m<sup>2</sup>)

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

### 1.3.- Zona "F.10/AY.11–Sistema General de Espacios Libres Urbanos"(Superficie: 118.032 m<sup>2</sup>)

El régimen de edificación y uso es el establecido con carácter general en este Plan para las zonas globales de esta tipología (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

## 2.- **Clasificación urbanística.**

La totalidad de los terrenos pertenecientes al Ámbito se clasifican como suelo urbano

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

En lo que se refiere al Subámbito "AY.11.1 Lanberri", la ordenación pormenorizada es la definida en el documento de Modificación del Plan General de 1995 a la que se ha hecho referencia en los anteriores epígrafes I y II, y que ahora se convalida.

La ordenación pormenorizada del resto del Ámbito Urbanístico es la establecida en este Plan General.

## IV.- **RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO**

### 1.- **Calificación pormenorizada.**

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

##### a) Subámbito "AY.11.1. Lanberri".

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" de estas Normas Particulares. En todo caso, esas condiciones tienen su origen en la citada Modificación del Plan General de 1995 convalidada, por lo que, en caso de discordancia, se estará a lo dispuesto en esta última.

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

### b) 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) Subámbito "AY.11.1. Lanberri".

- \* Sobre rasante, la edificabilidad física es la determinada para cada una de esas parcelas en la Modificación del Plan General de 1995 convalidada.
- \* 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).

#### b) Parcelas ordenadas en el resto del Ámbito Urbanístico.

- \* Sobre rasante, la edificabilidad física de cada parcela será la resultante de las alineaciones y de la forma (altura y número de plantas) actual de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas.
- \* 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.

#### a) Parcelas ordenadas en el Subámbito "AY.11.1. Lanberri".

- \* Sobre rasante, dichas condiciones son las definidas para cada parcela por la Modificación del Plan General de 1995 convalidada.
- \* 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).

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

b) Parcelas ordenadas en el resto del Ámbito Urbanístico.

- \* Sobre rasante, dichas condiciones son las resultantes de las alineaciones y de la forma (altura y número de plantas) actual de la edificación existente y consolidada en cada una de las parcelas.
- \* 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 uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

- a) Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en este Plan General para cada una de las subzonas pormenorizadas ordenadas en el Ámbito (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").
- b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

En el Subámbito "AY.11.1. Lanberri", dicho régimen jurídico será el determinado por la Modificación del Plan General de 1995 convalidada para cada una de las parcelas residenciales ordenadas.

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

### A.- Subámbito "AY.11.1. Lanberri"

Los terrenos de este subámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización, sin perjuicio de las determinaciones que se establezcan al respecto en el planeamiento convalidado que le afecta.

### B.- Resto del Ámbito Urbanístico

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

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

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 su integración en las correspondientes áreas acústicas previstas en este Plan General.

## **A.U. "AY.11" (Cont.)**

### **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 Urbanístico Construido en tramitación (aprobación inicial: 6 de marzo de 2009). Serán de aplicación a ese respecto las previsiones que contenga dicho Plan en el contexto de su aprobación definitiva.

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

### **VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN**

#### **1.- Régimen de urbanización.**

El régimen de urbanización del subámbito "AY.11.1 Lanberri" es el definido en la Modificación del Plan General de 1995 convalidada.

#### **2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.**

##### **A.- Condiciones de actuación:**

El subámbito "AY.11.1 Lanberri" constituye el Ámbito de Actuación Integrada independiente "AAI.1.7".

Las condiciones de actuación del subámbito serán las que se establecen tanto en la Modificación del Plan General de 1995 convalidada, como en los proyectos que deban formularse a los efectos de su desarrollo y ejecución, incluido el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

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

El citado ámbito de actuación integrada "AAI.1.7" será objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, a promover en el plazo de dos años contado a partir de la aprobación de este Plan General.

Dicho Programa procederá, entre otros extremos, a la delimitación de las correspondientes unidades de ejecución y a la determinación del consiguiente sistema de actuación.

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

En lo referente al subámbito "AY.11.1 Lanberri", dichas condiciones serán las que se definen en la referida Modificación del Plan General de 1995 consolidada, y, en su

## **A.U. "AY.11" (Cont.)**

desarrollo, en los correspondientes Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto de Reparcelación a promover en la o las unidades de ejecución que se delimiten con ese fin.

### **D.- 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 con carácter general en este Plan (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

## **VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL**

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

## **IX.- GRÁFICOS**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

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

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Está emplazado, como su mismo nombre indica, en el alto de Errondo, promontorio de las lomas de Ayete situado entre Amara Berri y la carretera-variante, y tiene una superficie de 51.903 m<sup>2</sup>.

Está desarrollado en su totalidad con edificaciones abiertas en parcela privada, que en una mayor parte responden al modelo de vivienda colectiva y en otra al de una parcelación para casas unifamiliares.

Es reseñable la presencia en el Ámbito de la Clínica de San Juan de Dios y de una subestación para suministro de energía eléctrica.

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

Consolidación de las características generales del Ámbito, sin que se prevean aumentos significativos de la edificabilidad ni de la intensidad del uso existente.

### **III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

#### **1. Calificación global**

1.1.- Zona "A.40 / AY.12 – Residencial de Bajo Desarrollo" (Superficie: 51.903 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística

- \* Sobre rasante
  - En parcelas "a.40 Residencial de bajo desarrollo": ..... 0,31 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(p)  
Se consolida la edificabilidad existente en las parcelas ejecutadas que sobrepasan el citado parámetro.
  - En parcelas "a.30 Residencial de edificación abierta" y "b.20 Uso terciario": se consolida la edificabilidad existente.
- \* 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

## A.U. "AY.12" (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:

- En parcelas "a.40 Residencial de bajo desarrollo":
  - . Perfil de edificación ..... III/III
  - . Altura de edificación ..... 10,50 m
  - . Se consolidan las edificaciones existentes que sobrepasan los citados parámetros.
- En parcelas "a.30 Residencial de edificación abierta" y "b.20 Uso terciario" se consolidan el perfil y la altura de edificación de las construcciones existentes.

\* Bajo rasante:

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

c) Condiciones de parcelación en parcelas "a.40 Residencial de bajo desarrollo":

- \* Parcela mínima: ..... 500 m<sup>2</sup>(p)
- \* Se consolidan las parcelas existentes que no cumplen las condiciones anteriores.

B.- Condiciones generales de uso.

- a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.40 Residencial de bajo desarrollo" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

- b) Número máximo de viviendas en parcelas "a.40": ..... 4 viviendas/parcela

Se convalida el número de viviendas existentes en las parcelas consolidadas que cuenten con un número superior al citado.

- C.- Todas las consolidaciones y convalidaciones previstas en el presente apartado 1 deben entenderse planteadas en los términos generales establecidos a ese en este Plan General (art. "29.5.A" del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

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

### 2.- Clasificación urbanística.

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

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

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en el presente Plan General.

## IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

### 1.- Calificación pormenorizada.

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

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

#### B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- \* Sobre rasante:  
En parcelas "a.30 Residencial de edificación abierta", "b.20 Uso residencial" y "h.00 Infraestructura de servicios", la edificabilidad física es la resultante de la forma de la edificación existente y consolidada en la misma.  
En parcelas "a.40 Residencial de bajo desarrollo", la edificabilidad es la resultante de la aplicación del índice de edificabilidad establecido de forma general, a su superficie.  
En cualquier caso, se consolida la edificabilidad existente en las parcelas ejecutadas que sobrepasan el citado parámetro.
- \* 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, dichas condiciones son las resultantes de aplicar las establecidas de forma general 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

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

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 de parcelación.

- \* Retiro de las edificaciones (sobre rasante) en las parcelas de tipología "a.40 Residencial de bajo desarrollo", respecto de los límites de la parcela: 5,00 m.
- \* Frente mínimo de parcela a vial rodado público existente (parcela tipología "a.40"): 20,00 m
- \* Se consolidan las parcelas y edificaciones preexistentes en sus actuales condiciones, incluso a los efectos de la sustitución de éstas, en la medida y con alcance con el que, por razones asociadas a la configuración de la parcela u otras asimilables, el criterio general anterior no pueda ser aplicado.

## 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 su integración en las correspondientes áreas acústicas previstas en este Plan General.

## 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 Urbanístico Construido en tramitación (aprobación inicial: 6 de marzo de 2009). Serán de aplicación a ese respecto las previsiones que contenga dicho Plan en el contexto de su aprobación definitiva.

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

## **A.U. "AY.12" (Cont.)**

### **VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN**

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 de carácter ambiental expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan, así como las que determinen las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

### **IX.- GRÁFICOS**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

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

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Al igual que el Ámbito "AY.12", está emplazado en el alto de Errondo, en el extremo más oriental del promontorio que se asoma a la ciudad deportiva de Anoeta. Tiene una superficie de 30.539 m<sup>2</sup>.

Se trata de un terreno relativamente llano, prácticamente libre de edificación y con limitadas condiciones de capacidad en su acceso rodado, en el que el Plan General de 1995 proyectaba un desarrollo residencial moderado que hasta el momento no ha sido ejecutado.

Está clasificado como suelo urbanizable perteneciente al cuatrienio II de desarrollo del citado Plan, y ha sido objeto del correspondiente Plan Parcial que obtuvo su aprobación inicial el 9 de mayo de 2003.

Su tramitación está paralizada por el momento, habida cuenta de las incertidumbres provocadas por alguna de las soluciones viarias barajadas para la supresión del acceso de Carlos I, que invade parte del Ámbito.

En este sentido, el estudio que se está elaborando para la posible sustitución del citado acceso, será determinante para la definitiva delimitación-ordenación del Ámbito que, por el momento, puede permanecer invariable.

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- \* Con una salvedad, y sin perjuicio de las afecciones que pudieran derivarse de las decisiones que se adopten definitivamente en cuanto a la penetración por Carlos I, se consolidan las previsiones del Plan General de 1995.

Dicha salvedad afecta a la edificabilidad proyectada en el Ámbito. En concreto, se incrementa la edificabilidad sobre rasante con el fin de cumplir los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente (Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006), reguladores de la edificabilidad mínima.

Por otra parte, la expresada consolidación incide, entre otros extremos, en el aprovechamiento tipo del área de reparto "UP.10" definido en el Plan General de 1995, que es y seguirá siendo el parámetro de referencia a los efectos de la distribución de la edificabilidad proyectada en dicha área de reparto.

- \* En cualquier caso, el presente Ámbito Urbanístico forma parte de la relación de los posibles Ámbitos de Actuación Integrada a determinar y/o ratificar en el contexto de la elaboración del correspondiente planeamiento pormenorizado, identificándose en este momento como "AAI II.10".

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

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1. Calificación global

1.1.- Zona "A.40 / AY.13 – Residencial de bajo desarrollo" (Superficie: 30.539 m<sup>2</sup>)

##### A.- Condiciones generales de edificación:

###### a) Edificabilidad urbanística:

- \* Sobre rasante:  
Índice de edificabilidad: ..... 0,40 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>
- \* 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: a fijar en el Plan Parcial a promover en el ámbito a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo.
- \* Bajo rasante:  
Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

##### B.- Condiciones generales de uso.

- a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.40 Residencial de edificación abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").
- b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:  
La totalidad de la edificabilidad se destina al régimen de vivienda de promoción libre.

## **A.U. "AY.13" (Cont.)**

### **2.- Clasificación urbanística.**

La totalidad de los terrenos pertenecientes al Ámbito se clasifican como suelo urbanizable sectorizado.

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

Se procederá a la elaboración de un Plan Parcial con el fin de determinar la ordenación pormenorizada del Ámbito.

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

#### **A.- Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.**

Se procederá a la elaboración y aprobación del citado Plan Parcial en el plazo de dos años contados a partir de la aprobación definitiva de este Plan General.

#### **B.- Régimen general de distribución de la edificabilidad.**

A los efectos de la distribución de la edificabilidad proyectada, se considerará vigente el aprovechamiento tipo del área de reparto "UP.10" delimitada en el Plan General de 1995, en las condiciones y con los fines expuestos en el apartado 6 de la Disposición Transitoria Primera del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

### **5.- Condiciones generales de ordenación de la red de sistemas locales.**

Se ordenará un espacio único de, al menos 1.500 m<sup>2</sup> de superficie, situado en una posición central en el Ámbito, en el que se contengan parte de las diversas zonas de uso dotacional que se proyecten

## **IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO**

El régimen urbanístico pormenorizado del ámbito será el establecido en el Plan Parcial a promover en el mismo.

En ese contexto, el retiro de las edificaciones proyectadas sobre rasante en parcelas de tipología "a.40 Residencial de bajo desarrollo" respecto del límite de la parcelas será de 5,00 m.

## **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.

## **A.U. "AY.13" (Cont.)**

En ese contexto, se han de tener en cuenta, entre otras, las condiciones asociadas a su integración en las correspondientes áreas acústicas previstas en este Plan General.

### **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 Urbanístico Construido en tramitación (aprobación inicial: 6 de marzo de 2009). Serán de aplicación a ese respecto las previsiones que contenga dicho Plan en el contexto de su aprobación definitiva.

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

### **VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN**

Las condiciones reguladoras de dicho régimen serán las que se determinen en el contexto de la elaboración y aprobación de, por un lado, el Plan Parcial a promover en el ámbito, y, por otro, los proyectos a formular en su desarrollo con ese fin.

### **VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL**

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

### **IX.- GRÁFICOS**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

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

### I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Situado en la zona del Alto de Errondo, entre Lanberri y la Variante en su tramo de Miramón, es un terreno en ladera con pendientes en torno al 15% y una superficie de 47.437 m<sup>2</sup>.

Alrededor del 50% del ámbito está parcelado a lo largo del viario interno de que dispone, para la implantación de edificios contenedores de una o dos viviendas. La otra mitad acoge las parcelas escolares del colegio San Patricio y la Ikastola Axular.

### II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

Consolidación de las características generales del ámbito, sin que se prevean aumentos significativos de la edificabilidad ni de la intensidad del uso existentes.

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1. Calificación global

1.1.- Zona "A.40 / AY.14 – Residencial de Bajo Desarrollo" (Superficie: 47.437 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

- \* Sobre rasante:
  - En parcelas "a.40":..... 0,40 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(p)  
Se consolida la edificabilidad existente en las parcelas ejecutadas que sobrepasan el citado parámetro.
  - En parcelas "g.00" se consolida la edificabilidad existente.
- \* 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:

- \* En parcelas "a.40":
  - Perfil de edificación:
    - . Sobre rasante ..... III

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

- . Bajo rasante: con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.
- Altura de edificación:..... 10,50 m.  
Se consolidan las edificaciones existentes que sobrepasan los parámetros anteriores.
- \* En parcelas "g.00" se consolidan el perfil y la altura de edificación de las construcciones existentes.
- c) Condiciones de parcelación en parcelas "a.40 Residencial de bajo desarrollo":
  - \* Parcela mínima:..... 500 m<sup>2</sup>(p)
  - \* Se consolidan las parcelas existentes que no cumplen esas condiciones.

### B.- Condiciones generales de uso.

- a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.40".
- b) Número máximo de viviendas en parcelas "a.40": ..... 4 viv./parcela  
Se convalida el número de viviendas existentes en parcelas consolidadas que cuenten con un número superior al citado.

C.- Todas las consolidaciones y convalidaciones previstas en el presente apartado 1 deben entenderse planteadas en los términos generales establecidos a ese 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.

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en el presente Plan General.

## A.U. "AY.14" (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.

- En parcelas "g.00", la edificabilidad física es la resultante de la forma de la edificación existente y consolidada en la misma.
- En parcelas de tipología "a.40 Residencial de bajo desarrollo", la edificabilidad es la resultante de la aplicación del índice de edificabilidad establecido de forma general, a su superficie.  
En cualquier caso, se consolida la edificabilidad existente en las parcelas ejecutadas que sobrepasan el citado parámetro.

\* 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, dichas condiciones son las resultantes de aplicar las establecidas de forma general 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.

- \* El retiro de las edificaciones previstas sobre rasante en las parcelas de tipología "a.40 Residencial de bajo desarrollo" será de 5,00 m.
- \* Frente mínimo de parcela a vial rodado público existente (parcelas de tipología "a.40": 20,00 m.

## **A.U. "AY.14" (Cont.)**

- \* Se consolidan las parcelas y edificaciones existentes que no cumplen esas condiciones.

### **E.- Condiciones particulares de dominio:**

En el gráfico "Condiciones de Dominio y Uso" de estas Normas Particulares, se delimita el suelo que, perteneciente a las parcelas de tipología "a.40 Residencial de bajo desarrollo", tiene el carácter de parcela edificable.

## **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 su integración en las correspondientes áreas acústicas previstas en este Plan General.

## **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 Urbanístico Construido en tramitación (aprobación inicial: 6 de marzo de 2009). Serán de aplicación a ese respecto las previsiones que contenga dicho Plan en el contexto de su aprobación definitiva.

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

## **VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN**

### **1.- Régimen de urbanización.**

La evacuación de las "aguas negras" resultantes en el ámbito deberá quedar adecuadamente resuelta en los términos que se exponen a continuación:

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

## **A.U. "AY.14" (Cont.)**

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

### **2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.**

#### **A.- Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.**

- Las obras de urbanización descritas en el anterior apartado 1 se llevarán a cabo por medio de proyectos de obras redactados por los propietarios en lo que respecta al colector particular y su conexión al colector general, y por el Ayuntamiento en el caso de este último.
- Correrán a cargo de los propietarios los costes correspondientes a la adecuación de la red local de saneamiento, y a cargo del Ayuntamiento los necesarios para la instalación del colector general que recoja los vertidos de aquella.

#### **B.- Coeficientes de ponderación de usos**

A los efectos de la determinación y aplicación de los coeficientes de ponderación se estará a lo establecido con carácter general en este Plan (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

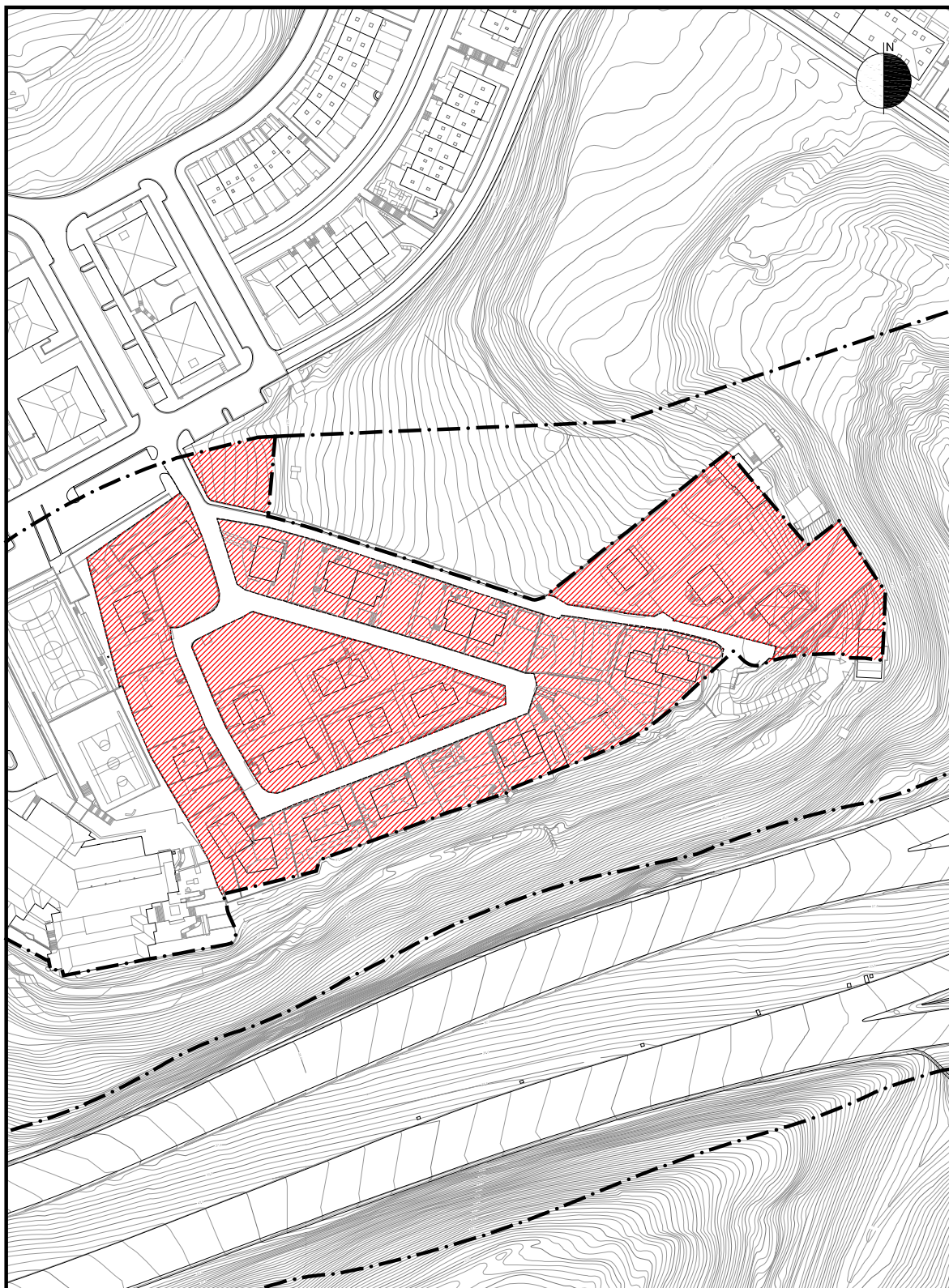
## **VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL**

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

## **IX.- GRAFICOS**

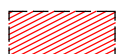
### **1.- Condiciones de edificación.**

"AY.14 Aizkolene"



1. CONDICIONES DE EDIFICACION

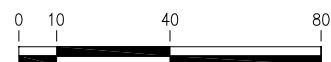
ESCALA 1:2.000



Parcela Edificable



AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)



## **A.U. "AY.15 ETXADI" (Ayete)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Limitado al Norte por el Parque de Ayete, al Sur y al Este por el Ámbito de "Puyo-Lanberri" y al Oeste por "Bera-Bera", tiene una superficie de 126.768 m<sup>2</sup>.

Está desarrollado en su totalidad con edificaciones abiertas en parcela privada, que en su mayor parte responden al modelo de vivienda colectiva

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

Consolidación de las características generales del ámbito, sin que se prevean aumentos significativos de la edificabilidad ni de la intensidad del uso existentes.

### **III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

#### **1. Calificación global**

1.1.- Zona "A.30 / AY.15 – Residencial de Edificación Abierta" (Superficie: 116.123 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

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

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

### B.- Condiciones generales de uso:

Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global "A.30", establecidas en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

### C.- Todas las consolidaciones y convalidaciones previstas en el presente apartado 1 deben entenderse planteadas en los términos generales establecidos a ese en este Plan General (art. "29.5.A" del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

#### 1.2.- Zona "E.10 / AY.15 – Sistema General Viario" (Superficie: 10.645 m<sup>2</sup>)

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

### 2.- Clasificación urbanística.

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

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

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en el presente Plan General.

## IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

### 1.- Calificación pormenorizada.

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

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "3 Zonificación Pormenorizada" de la presente Norma Particular.

#### B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- \* Sobre rasante: la edificabilidad física de cada parcela será la resultante de las alineaciones y de la forma (altura y número de plantas) actual de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas.
- \* 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).

## **A.U. "AY.15" (Cont.)**

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

- \* Sobre rasante.  
Se consolidan el perfil y la altura de las edificaciones existentes.
- \* 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 uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.**

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales") 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 su integración en las correspondientes áreas acústicas previstas en este Plan General.

## **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 Urbanístico Construido en tramitación (aprobación inicial: 6 de marzo de 2009). Serán de aplicación a ese respecto las previsiones que contenga dicho Plan en el contexto de su aprobación definitiva.

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

## **A.U. "AY.15" (Cont.)**

### **VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN**

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 de carácter ambiental expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan, así como las que determinen las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

### **IX.- GRÁFICOS**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

## **A.U. "AY.16 PAGOLA" (Ayete)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Ámbito situado en la ladera de Ayete que vierte hacia el valle de Ibaeta, frente a "El Infierno", limita al Nordeste con "Bera-Bera" y al Suroeste con el barrio de Ibaeta. Tiene una superficie de 277.239 m<sup>2</sup>.

En la actualidad se encuentra en fase de ejecución con arreglo a los documentos urbanísticos redactados para su desarrollo, que son concretamente los siguientes:

- \* Modificación del Plan General de 1995 referida al área "AY.16 Pagola". (aprobación definitiva: 6 de mayo de 2003).
- \* Plan Parcial del área "AY.16 Pagola". (aprobación definitiva: 30 de marzo de 2004).
- \* Modificación del Plan Parcial del área "AY.16 Pagola". (aprobación definitiva: 25 de octubre de 2005).
- \* Estudio de Detalle de la parcela "a.300.3" del Plan Parcial del área "AY.16 Pagola": (aprobación definitiva: 26 de septiembre de 2008).
- \* Estudio de Detalle de la parcela "a.300.4" del Plan Parcial del área "AY.16 Pagola": (aprobación definitiva: 26 de septiembre de 2008).

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

El Plan General de 1995 configuraba este nuevo ámbito con el objetivo básico de implantar un nuevo desarrollo residencial, basado en tipologías residenciales de edificación abierta y de bajo desarrollo.

Posteriormente, y como consecuencia de la Modificación del citado Plan General definitivamente aprobada el 6 de mayo de 2003, se mantienen en general aquellos criterios básicos, aunque matizándolos o complementándolos en los siguientes aspectos:

- \* Incremento del número de viviendas ordenadas en el Ámbito, pasando de las 420 viviendas previstas en el Plan General de 1995, a 598 viviendas, de las que 316 se adscriben al régimen de protección pública.
- \* Creación de una nueva calle que ponga en relación la glorieta de Bera-Bera, junto a Iza, con el eje viario de cumbre de Ayete (Carretera Ayete-Oriamendi).
- \* Localización de una parte de los espacios libres de uso y dominio públicos en la zona alta del Ámbito situada al Oeste del Caserío Pagola Gain.

Las determinaciones de la citada Modificación del Plan General son convalidadas por el presente proyecto con dos excepciones.

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

Por un lado, la eliminación, como ámbito diferenciado, del denominado "AY.19 Azken Portu", quedando sus terrenos incluidos dentro del límite de Ámbito de Bera Bera.

Por otro, y en aplicación del criterio general adoptado en este Plan General en relación con la dimensión de los espacios libres de rango estructural, el espacio calificado con ese rango en la citada Modificación del Plan General de 1995, se excluye del sistema general de espacios libres, pasando a formar parte únicamente del sistema local de ese tipo de usos.

Finalmente, se convalida la Modificación del Plan Parcial aprobada el 25 de octubre de 2005, que constituye el planeamiento de desarrollo vigente en el momento de la aprobación de este Plan General, conforme a la cual y a los proyectos complementarios formulados en su desarrollo, se está llevando a cabo su ejecución.

Todo ello sin perjuicio de las modificaciones que se introducen en estas Normas Particulares para la parcela "b.20.1" delimitada, que traen como resultado un ligero incremento de la edificabilidad (destinada en concreto a usos terciarios), y el reajuste de la delimitación de la citada parcela y sus adyacentes.

Por otro lado, el presente Plan General modifica las condiciones de edificación en subsuelo, extendiendo a este ámbito el criterio general establecido al respecto.

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1. Calificación global

##### 1.1.- Zona "A.30 / AY.16 – Residencial de Edificación Abierta" (Superficie: 261.024 m<sup>2</sup>)

##### A.- Condiciones generales de edificación:

##### a) Edificabilidad urbanística.

- \* Usos principales sobre y bajo rasante:..... 62.242 m<sup>2</sup>(t)
- \* Se autoriza, además, la previsión y ejecución de una edificabilidad bajo rasante destinada a usos auxiliares (aparcamiento, etc.), en la medida en que la misma sea acorde con los criterios generales establecidos en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30) en materia de regulación de la edificabilidad bajo rasante.

##### b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

- \* Sobre rasante: dichos parámetros son los establecidos en el planeamiento parcial promovido en el ámbito y consolidado por este Plan General.

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

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

c) Condiciones de parcelación:

- \* En parcelas de tipología "a.40 Residencial de bajo desarrollo":
  - Superficie mínima de parcela edificable: ..... 2.000 m<sup>2</sup>(p)
  - Frente mínimo de parcela a vial rodado: ..... 50,00 m.

B.- Condiciones generales de uso:

- a) Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global "A.30", establecidas en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial

- \* Nueva edificabilidad residencial:
  - "a.30" Régimen de VPO:..... 26.860 m<sup>2</sup>(t)
  - "a.30" Régimen de promoción libre:..... 23.520 m<sup>2</sup>(t)
  - "a.40" Régimen de promoción libre:..... 8.825 m<sup>2</sup>(t)
  - Total: ..... 59.205 m<sup>2</sup>(t)
- \* Edificabilidad residencial consolidada
  - "a.30" Régimen de promoción libre:..... 1.123 m<sup>2</sup>(t)
- \* Usos terciarios ..... 1.914 m<sup>2</sup>(t)

1.2.- Zona "E.10 / AY.16 – Sistema General Viario" (Superficie: 7.594 m<sup>2</sup>)

Las condiciones de edificación y uso son las establecidas con carácter general en este Plan para las zonas "E.10" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

1.3.- Zona "E.20 / AY.16 – Sistema General Ferroviario" (Superficie: 8.621 m<sup>2</sup>)

Las condiciones de edificación y uso son las establecidas con carácter general en este Plan para las zonas "E.20".

## **A.U. "AY.16" (Cont.)**

### **2.- Clasificación urbanística.**

La totalidad de los terrenos pertenecientes al Ámbito se clasifican como suelo urbanizable sectorizado.

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

La ordenación pormenorizada del Ámbito es la determinada en el referido planeamiento parcial promovido en el marco del Plan General de 1995, que se consolida.

Se introducen no obstante ligeros reajustes en el entorno de las parcelas "a.300.3", "c.000.1" y "f.120.2" del Plan Parcial consolidado, que se reflejan en el plano "3. Zonificación pormenorizada" de estas Normas Particulares (en el que las parcelas se identifican con la nomenclatura del Plan General), y en el gráfico "1. Condiciones de edificación, dominio y uso. Parcela "b.20.1" y "a.30.3", de estas Normas Particulares.

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

El Ámbito se encuentra en fase de ejecución.

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

- \* Se dispondrán accesos rodados al Ámbito, tanto desde la carretera de Hernani a la altura del caserío Azken Portu, como desde el colindante Ámbito de Bera-Bera en las proximidades de la conexión con el vial Amara-Ibaeta.

Ambos accesos estarán conectados entre sí por un vial que atraviese el Ámbito, conformando una nueva calle que complete la trama viaria de Ayete en sentido Este – Oeste.

- \* Los alrededores del caserío Pagola, en la parte alta del Ámbito, se destinarán al uso de espacios libres de carácter local, de tal forma que puedan venir a constituir un solo espacio verde junto con el existente en el límite Ámbito de Bera-Bera.

## **IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO**

### **1.- Calificación pormenorizada.**

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

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

En todo caso, esas condiciones tienen su origen en el citado planeamiento de desarrollo convalidado, por lo que, en caso de discordancia, se estará a lo dispuesto

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

en este último, excepción hecha de las condiciones referidas a las parcelas "b.20.1" y "a.30.3" que se delimitan en el presente Plan General.

### B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- \* Sobre rasante: la edificabilidad de cada una de esas parcelas es la establecida en el citado planeamiento de desarrollo consolidado.
- \* 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).
- \* En ese contexto, la edificabilidad prevista en la parcela "b.20.1" ordenada en este Plan General, y destinada a usos terciarios (tanto sobre como bajo rasante) es de 1.395 m<sup>2</sup>(t).

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

- \* Sobre rasante y bajo rasante (usos principales):  
Dichas condiciones son las establecidas por el citado planeamiento de desarrollo convalidado, sin perjuicio de lo reflejado en el gráfico 1 incluido en estas Normas Particulares, en relación con las parcelas "b.20.1" y "a.30.3".
- \* Bajo rasante (usos auxiliares).  
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).
- \* El retiro de las edificaciones previstas sobre rasante en parcelas de tipología "a.40 Residencial de bajo desarrollo" será de 5,00 m respecto del límite de la parcela.

### D.- Condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales") para cada una de las subzonas pormenorizadas ordenadas en el Ámbito.

## **A.U. "AY.16" (Cont.)**

### **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 su integración en las correspondientes áreas acústicas previstas en este Plan General.

### **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 Urbanístico Construido en tramitación (aprobación inicial: 6 de marzo de 2009). Serán de aplicación a ese respecto las previsiones que contenga dicho Plan en el contexto de su aprobación definitiva.

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

### **VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN**

#### **1.- Régimen de urbanización.**

Las conexiones necesarias con el sistema viario en Bera-Bera y en el Paseo de Oriamendi, y la reurbanización de los espacios públicos resultantes en el ámbito "AY.17 Bera-Bera" (antes "AY.19 Azken Portu"), se incluirán en el Proyecto de Urbanización correspondiente al presente Ámbito de Pagola, tanto a efectos de su definición y ejecución como de su financiación.

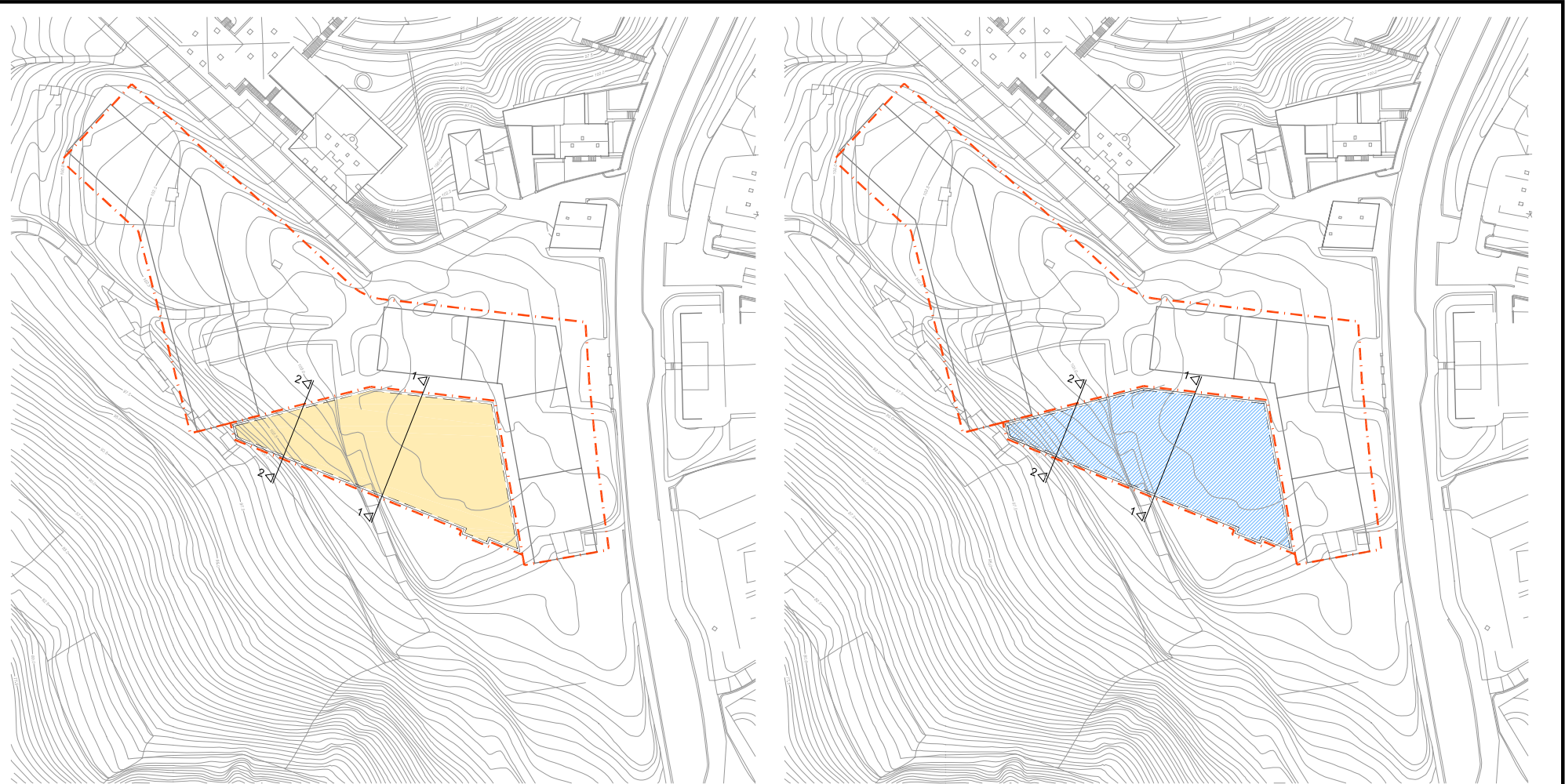
### **VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL**

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

### **IX.- GRÁFICOS**

1. Condiciones de edificación, dominio y uso. Parcela "b.20.1" y "a.30.3"

Parcela "a.30.3" y "b.20.1" (Parcelas "c.000.1/AY.16", "a.300.3/AY.16" y "f.120.2/AY.16" del Plan Parcial vigente)

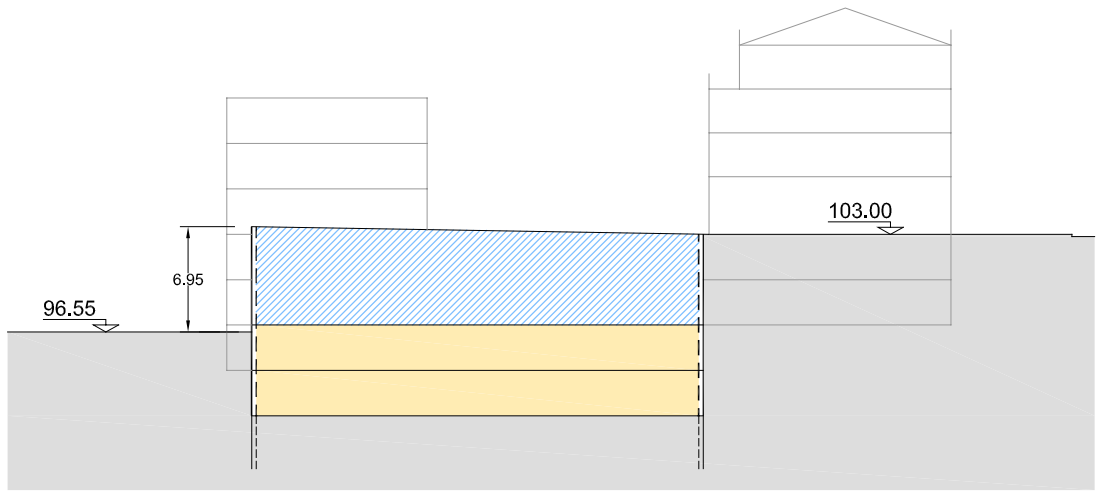


Plantas bajo rasante I, II, III

ESCALA 1:1.500

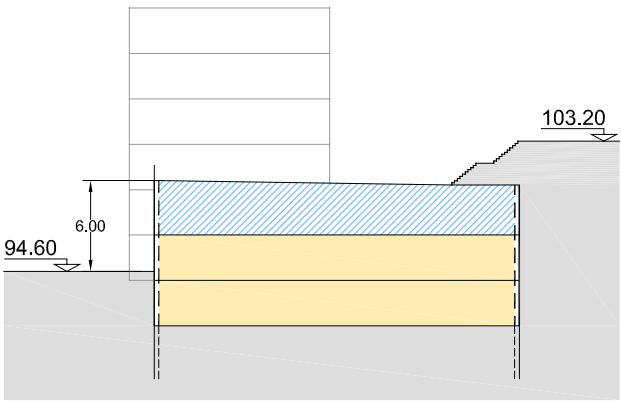
Planta I

ESCALA 1:1.500



Sección 1 (Parcela "b.20.1")

ESCALA 1:500



Sección 2 (Parcela "b.20.1")

ESCALA 1:500

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

1. CONDICIONES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO



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

### I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Limitado al Noroeste por el Ámbito de Munto, al Sur por Pagola y al Este por la carretera Ayete-Oriamendi, tiene una superficie de 326.348 m<sup>2</sup>.

Está desarrollado en su totalidad con edificaciones abiertas en parcela privada, que en su mayor parte responden al modelo de vivienda colectiva.

### II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

Consolidación de las características generales del ámbito, sin que se prevean aumentos significativos de la edificabilidad ni de la intensidad del uso existentes, con las salvedades referidas a la edificabilidad bajo rasante, resultantes de la aplicación de los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan General.

Además, se prevé la implantación de un edificio hotelero de 3.800 m<sup>2</sup>(t) en la parcela "g.00.1" delimitada en este Plan General, complementario de las actividades principales de la parcela, como alojamiento de deportistas intervinientes en competiciones que se produzcan en el municipio y su entorno.

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1. Calificación global

##### 1.1.- Zona "A.30 / AY.17 – Residencial de Edificación Abierta" (Superficie: 320.102 m<sup>2</sup>)

##### A.- Condiciones generales de edificación:

##### a) Edificabilidad urbanística:

##### \* Sobre rasante:

##### - En parcelas "a.30" y "b.20":

La edificabilidad urbanística normativa sobre rasante es la resultante de la forma actual (perfil y altura) de las edificaciones existentes.

##### - En parcelas "a.40 Residencial de bajo desarrollo":

Edificabilidad sobre parcela edificable: ..... 0,50 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(p)

##### - En parcela "g.00.1" ..... 3.800 m<sup>2</sup>(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. "AY.17" (Cont.)

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

#### \* Sobre rasante:

- En parcelas "a.30" y "b.20":

Se consolidan el perfil y la altura de edificación de las edificaciones existentes sobre rasante.

- En parcelas "a.40" y "g.00.1":

- Perfil de edificación: ..... III

- Altura de edificación: ..... 10,50 m.

Se consolidan las edificaciones existentes que sobrepasan 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 parcelación en parcelas de tipología "a.40 Residencial de bajo desarrollo":

\* Parcela mínima: ..... 500 m<sup>2</sup>(p)

\* Se consolidan las parcelas existentes que no cumplen esa condición.

### B.- Condiciones generales de uso

#### a) Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global "A.30", establecidas en este Plan General.

#### b) Número máximo de viviendas en parcelas "a.40": ..... 4 viv./parcela

Se convalida el número de viviendas existentes en las parcelas consolidadas que cuenten con un número superior al citado.

C.- Todas las consolidaciones y convalidaciones previstas en el presente apartado 1 deben entenderse planteadas en los términos generales establecidos a ese en este Plan General (art. "29.5.A" del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

### 1.2.- Zona "E.10 / AY.17 – Sistema General Viario"

(Superficie: 6.246 m<sup>2</sup>)

Las condiciones de edificación y uso son las establecidas con carácter general en este Plan para las zonas globales "E.10" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

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

### 2.- Clasificación urbanística.

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

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

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en el presente Plan General.

## IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

### 1.- Calificación pormenorizada.

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

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

#### B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- \* Sobre rasante:
  - En parcela "g.00.1" ..... 3.800 m<sup>2</sup>(t)
  - En parcelas "a.30", "b.20" y "g.00.2", la edificabilidad física es la resultante de la forma de la edificación existente y consolidada en la misma.
  - En parcelas "a.40 Residencial de bajo desarrollo", la edificabilidad es la resultante de la aplicación del índice de edificabilidad establecido de forma general, a su superficie.
  - En cualquier caso, se consolida la edificabilidad existente en las parcelas ejecutadas que sobrepasan el citado parámetro.

- \* 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:

Dichas condiciones son las establecidas de forma general en estas Normas Particulares.

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

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

### D.- Condiciones particulares de edificación y parcelación.

- \* Las condiciones de implantación de la edificabilidad autorizada en la parcela "g.00.1", serán definidas en el correspondiente Estudio de Detalle a formular con ese fin.
- \* Con carácter general y sin perjuicio de la salvedad que se indica a continuación, el retiro de las edificaciones previstas sobre rasante en parcelas de tipología "a.40 Residencial de bajo desarrollo" respecto del límite de la parcela será de 5,00 m.

Dicha salvedad incide en las edificaciones preexistentes y consolidadas en las que, por razones asociadas a la configuración de la parcela u otras debidamente justificadas, no sea viable el cumplimiento del criterio anterior.

- \* Frente mínimo de parcela a vial rodado (parcelas de tipología "a.40"): 20,00 m.  
Se consolidan las parcelas existentes que no cumplen esa condición.

## 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 su integración en las correspondientes áreas acústicas previstas en este Plan General.

## 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 Urbanístico Construido en tramitación (aprobación inicial: 6 de marzo de 2009). Serán de

## **A.U. "AY.17" (Cont.)**

aplicación a ese respecto las previsiones que contenga dicho Plan en el contexto de su aprobación definitiva.

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

## **VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN**

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 de carácter ambiental expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan, así como las que determinen las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

## **IX.- GRÁFICOS**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

## **A.U. "AY.18 MUNTO" (Ayete)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Limitado al Nordeste por el Ámbito de Marañón, por Bera-Bera al Sur, y por el Paseo de Ayete al Este, tiene una superficie de 145.474 m<sup>2</sup>.

Está desarrollado en su totalidad con edificaciones abiertas en parcela privada, que en su mayor parte responden al modelo de vivienda colectiva, y está atravesado en toda su longitud por un tramo del vial Amara-Ibaeta.

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- \* Consolidación, con las salvedades que se exponen más adelante, de las características generales del ámbito, sin que se prevean aumentos significativos de la edificabilidad ni de la intensidad del uso existentes, de acuerdo con el planeamiento formulado para su desarrollo y ordenación, compuesto por los siguientes documentos que el presente Plan General convalida:
  - P.E.R.I del área "4.1 Munto". (aprobación definitiva: 28/12/1993).
  - Modificación P.E.R.I del área "18 Munto".(Antiguo Pol. 4.1) (aprobación definitiva: 06/05/96).
  - Modificación P.E.R.I del área "18 Munto" (Antiguo Pol. 4.1) (aprobación definitiva: 02/02/98)
  - Estudio de Detalle de la parcela "a.400.7" del área "18 Munto" (aprobación definitiva: 29/03/99).
  - Estudio de Detalle de las parcelas "a.400.1a" y "a.400.1b" del área "18 Munto" (aprobación definitiva: 29/03/99)
  - Modificación P.E.R.I del área "18 Munto" (aprobación definitiva: 27/07/04)
  - Modificación P.E.R.I del área "18 Munto" (parcela "g.600.1") (aprobación definitiva: 30/05/06)
- \* Por su parte, las citadas salvedades están asociadas a las previsiones siguientes:
  - Implantación de un edificio de 1.100 m<sup>2</sup>(t) en la parcela "g.00.1" delimitada, destinado a los usos autorizados en ese tipo de parcelas.
  - Delimitación de una nueva parcela residencial ("a.40.9") en la que se prevé una edificabilidad de 597 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante, en sustitución de la parcela residencial "a.400.9" (coincidente con el caserío Munto) ordenada en el planeamiento especial vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, que pasa a calificarse como espacio libre local.
- \* Está prevista también la disposición de un edificio de alojamientos dotacionales de unas 60 unidades en la parcela de Villa Araoz.

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

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1. Calificación global

1.1.- Zona "A.30 / AY.18 – Residencial de Edificación Abierta" Superficie: 127.994 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

- \* Sobre rasante (total)<sup>(1)</sup>: ..... 64.137 m<sup>2</sup>(t)  
Con carácter general y sin perjuicio de dos concretas salvedades, la edificabilidad urbanística autorizada con carácter normativo sobre rasante se corresponde con la totalidad de la ordenada en el planeamiento pormenorizado promovido en el contexto del Plan General de 1.995 y que este Plan General convalida. Por su parte, dichas salvedades se corresponden con:
  - Por un lado, la sustitución, en los términos expuestos en estas Normas Particulares, de la parcela "a.400.0" ordenada en el planeamiento anterior por la parcela "a.40.9" ordenada en este Plan General.
  - Por otro, el desarrollo urbanístico proyectado en la parcela "g.00.1" ordenada en este Plan General, con una edificabilidad sobre rasante de 1.100 m<sup>2</sup>(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).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- \* Sobre rasante:
  - En parcelas "a.30" y "b.20":  
Se consolidan el perfil y la altura de edificación de las edificaciones existentes sobre rasante.
  - En parcelas "a.40" y "g.00"
    - . Perfil de edificación ..... III
    - . Altura de edificación ..... 10,50 m.
- \* Bajo rasante:  
Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción

<sup>(1)</sup> Dato de carácter informativo.

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

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 propias de la zona global "A.30", establecidas en este Plan General.
- \* Se procederá a la ordenación de una parcela destinada a uso de alojamiento dotacional, con una superficie mínima de 5.765 m<sup>2</sup>.

### C.- Todas las consolidaciones y convalidaciones previstas en el presente apartado 1 deben entenderse planteadas en los términos generales establecidos a ese en este Plan General (art. "29.5.A" del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

#### 1.2.- Zona "E.10 / AY.18 – Sistema General Viario" (Superficie: 17.480 m<sup>2</sup>)

Las condiciones de edificación y uso son las establecidas con carácter general en este Plan para las zonas "E.10" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

### 2.- Clasificación urbanística.

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

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

La ordenación pormenorizada del Ámbito es la establecida en el referido planeamiento especial promovido en desarrollo del Plan General de 1995, que ahora se consolida.

## IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

### 1.- Calificación pormenorizada.

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

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" de estas Normas Particulares. En todo caso, la mayor parte de esas condiciones tienen su origen en el citado planeamiento de desarrollo convalidado, por lo que, en caso de discordancia, se estará a lo dispuesto en este último.

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

### B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- \* Sobre rasante.  
La edificabilidad de cada una de esas parcelas es la establecida en el citado planeamiento de desarrollo consolidado, con las salvedades que se exponen a continuación:
  - No se prevé desarrollo urbanístico alguno en la parcela "a.400.9" ordenada en el referido planeamiento de desarrollo consolidado, dado su destino a espacio libre público en este Plan General.
  - Se ordena la nueva parcela "a.40.9", en la que se prevé una edificabilidad urbanística residencial de 597 m<sup>2</sup>(t).
  - En la parcela "g.00.1" ordenada en este Plan General se prevé una edificabilidad urbanística de 1.100 m<sup>2</sup>(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).

### 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 en el citado planeamiento de desarrollo convalidado, con las siguientes complementaciones:
  - Parcela "a.40.9" ..... III
  - Parcela "g.00.1" ..... III
- \* Bajo rasante.  
El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

### D.- Condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

- \* Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales") 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.

## **A.U. "AY.18" (Cont.)**

### **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 su integración en las correspondientes áreas acústicas previstas en este Plan General.

### **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 Urbanístico Construido en tramitación (aprobación inicial: 6 de marzo de 2009). Serán de aplicación a ese respecto las previsiones que contenga dicho Plan en el contexto de su aprobación definitiva.

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

### **VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN**

- \* Conforme a lo expuesto, la nueva parcela residencial "a.40.9" prevista en este Plan General se ordena en sustitución de la parcela "a.400.9" (caserío Munto) prevista en el planeamiento especial vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General.

En ese contexto, la edificabilidad urbanística prevista en aquella parcela "a.40.9" será adjudicada a los titulares de esta parcela "a.400.9", considerándose que aquélla sustituye a la prevista en ésta. De igual manera, aquella parcela quedará gravada con las cargas de urbanización que actualmente afectan a ésta.

A los efectos de la correspondiente formalización de esa sustitución se actuará de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia. En concreto, se procederá con ese fin bien a la modificación del proyecto de equidistribución vigente, bien a la formulación del documento que se estime adecuado.

- \* La ordenación de la nueva parcela residencial "a.40.9" incide en el trazado actual de las infraestructuras de saneamiento (fecales y pluviales) a su paso por ese entorno, justificando su modificación.

Precisamente por eso, la ejecución de la nueva edificación proyectada en esa parcela se entenderá condicionada a la previa y/o simultánea ejecución del trazado sustitutorio de esas infraestructuras, llevándolas por terrenos dotacionales públicos emplazados en las inmediaciones de dicha parcela. La determinación de ese nuevo trazado y de los condicionantes propios del mismo serán establecidos en el contexto de la elaboración de

## **A.U. "AY.18" (Cont.)**

un proyecto de obras de urbanización bien autónomo, bien complementario del proyecto de edificación.

Tanto la ejecución como el abono de las obras necesarias con ese fin serán considerados como cargas de urbanización vinculadas al desarrollo urbanístico proyectado en esa nueva parcela.

- \* 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.

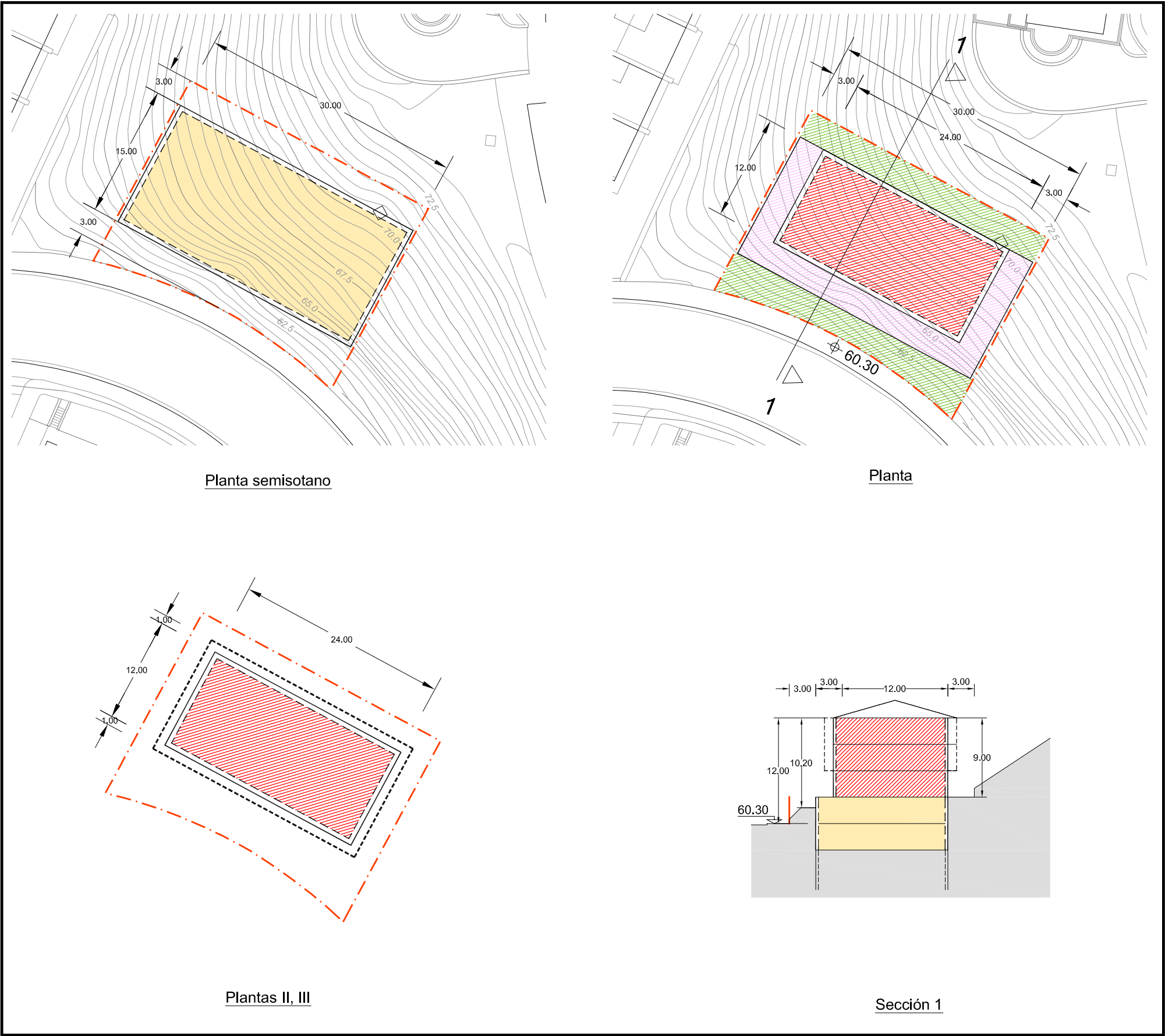
## **VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL**

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

## **IX.- GRÁFICOS**

1. Condiciones de edificación, dominio y uso. Parcela "a.40.9"

Parcela "a.40.9/AY.18"



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

1b. CONDICIONES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO



ESCALA 1:500