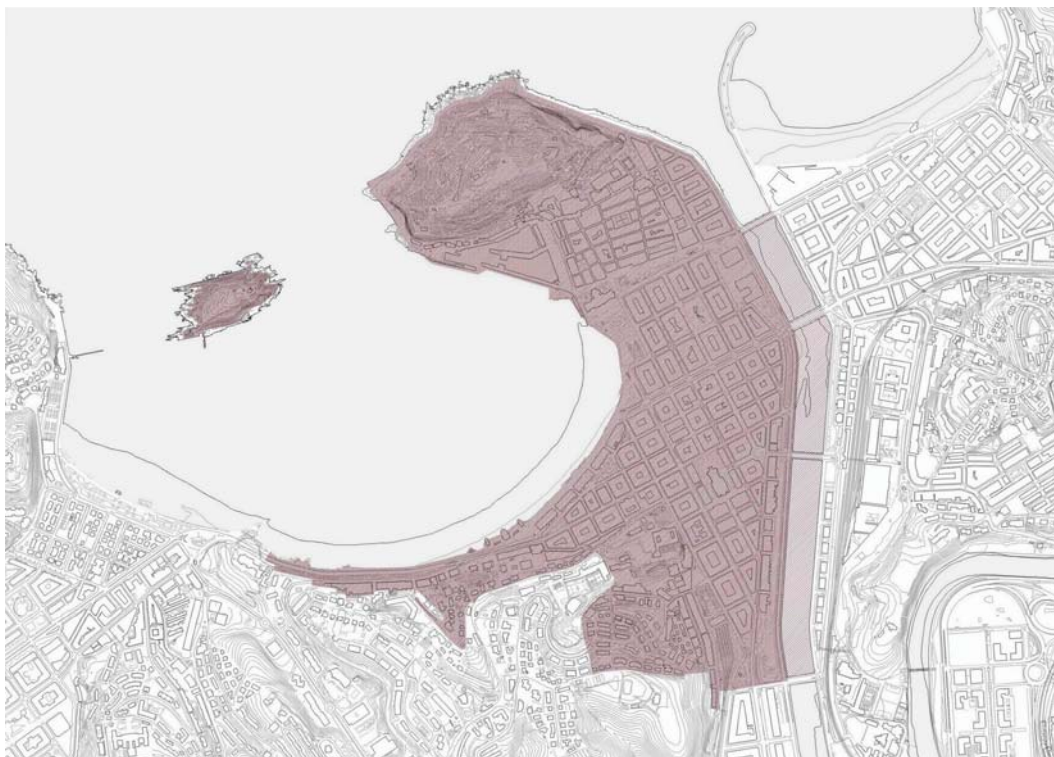




Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián



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 Séptimo
CENTRO (CE)

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 Séptimo
CENTRO (CE)

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

EQUIPO REDACTOR

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

COLABORADORES

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

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

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

DIRECCIÓN DE LOS TRABAJOS

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

ÍNDICE GENERAL

DOCUMENTO "1. MEMORIA"

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

DOCUMENTO "2. NORMAS URBANÍSTICAS"

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

DOCUMENTO "3. CATÁLOGO"

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

DOCUMENTO "5. PLANOS"

INDICE GENERAL

LIBRO PRIMERO

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

LIBRO SEGUNDO

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

LIBRO TERCERO

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

LIBRO CUARTO

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

LIBRO QUINTO

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

LIBRO SEXTO

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

LIBRO SEPTIMO

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

LIBRO OCTAVO

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

LIBRO NOVENO

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

LIBRO DECIMO

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

LIBRO UNDECIMO

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

LIBRO DUODECIMO

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

LIBRO DECIMOTERCERO

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

LIBRO DECIMOCUARTO

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

LIBRO DECIMOQUINTO

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

LIBRO DECIMOSEXTO

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

LIBRO DECIMOSEPTIMO

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

LIBRO DECIMOCTAVO

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

INDICE:

Pág.

- A.U. CE.01	"Urgull-Santa Clara"	1
- A.U. CE.02	"Puerto"	6
- A.U. CE.03	"Parte Vieja"	14
- A.U. CE.04	"Ensanche"	19
- A.U. CE.05	"San Bartolomé"	30
- A.U. CE.06	"Amara Zaharra"	38
- A.U. CE.07	"Paseo de Miraconcha"	44
- A.U. CE.08	"Aldapeta"	49
- A.U. CE.09	"San Roque"	54

PLANOS (Escala: 1/2.000):

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

A.U. "CE.01 URGULL-SANTA CLARA"(Centro)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ámbito compuesto por el monte Urgull y la Isla de Santa Clara que, con Igeldo forman el conjunto de montículos que cierran la bahía donostiarra de La Concha-Ondarreta.

Alcanza una superficie de 229.116 m², destinada en su totalidad al uso de parque urbano y contiene edificaciones que, en el caso de Santa Clara están relacionadas básicamente con el servicio marítimo (Faro), y en el de Urgull constituyen en general reminiscencias de la fortificación militar implantada siglos atrás.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- * Consolidación de ambas áreas -Monte Urgull e Isla de Santa Clara- en su uso actual de parques, y rehabilitación y mejora de sus condiciones de uso y accesibilidad.
- * Rehabilitación, puesta en valor y preservación de las construcciones y elementos de interés histórico existentes, fundamentalmente en Urgull, procedentes de la antigua fortaleza militar.
- * A los efectos de la correcta determinación de los criterios de tratamiento, al tiempo que protección, de las dos citadas áreas, se procederá a la formulación, según se estime oportuno:
 - Bien de un Plan Especial de protección y conservación para cada una de esas áreas.

En el supuesto de Urgull, podrá tratarse de un Plan Especial específico referido al mismo, o del Plan Especial de rehabilitación del ámbito "CE.03 Parte Vieja" extendido a él.

- Bien del o de los proyectos de obras de urbanización que, también en cada una de ellas, se estimen convenientes.

El Ayuntamiento adoptará a ese respecto la decisión que, previa la debida justificación, se estime más adecuada. En cualquier caso, los planes o proyectos a promover definirán, por un lado y entre otros extremos, un programa ordenado e integrado de intervención e inversiones a realizar para la materialización de los objetivos de intervención propuestos, y, por otro, los criterios de asignación de responsabilidades de inversión de las diferentes administraciones eventualmente afectadas.

No se condiciona, en cualquier caso, la realización de intervenciones con esos objetivos a la previa aprobación del plan especial.

- * Se proponen los siguientes objetivos para la formulación de los citados planes o proyectos:

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

- Consolidación geotécnica del terreno en ambas áreas, así como del muro de costa del Paseo Nuevo, para lo que el plan especial y/o proyecto de obras de urbanización definirá las acciones necesarias, y, en su caso, los estudios complementarios a realizar.
 - Regeneración de la vegetación y arbolado.
 - Estudio histórico-arqueológico y rehabilitación del patrimonio de interés existente.
 - Rehabilitación de la urbanización -red de caminos, áreas de estancia, infraestructuras de servicios, incluyendo el tratamiento del Paseo Nuevo-.
 - Estudio de viabilidad y conveniencia de la implantación de medios mecánicos de acceso al parque de Urgull y al Castillo de la Mota.
 - Definición de propuestas de reutilización del Castillo de la Mota.
- * La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención (sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de desarrollar usos y actividades) en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la correspondiente zona de servidumbre de protección, se ajustará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, y en su Reglamento.

A esos efectos, se tomarán en consideración el deslinde, la ribera del mar y la zona de servidumbre de protección grafados en el plano "5. Aplicación de la Ley de Costas" de estas Normas Particulares.

Dicha zona de servidumbre de protección incide en un fondo de 20 metros medidos a partir de la ribera del mar.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.- Zona "F.10 / CE.01 – Sistema General de Espacios Libres Urbanos" (Superficie: 229.116 m²)

A.- Condiciones generales de edificación:

- * Se consolidan las edificaciones existentes en el Ámbito.
- * Serán aplicables por lo demás las condiciones generales de edificación propias de las zonas globales de tipología "F.10 Sistema general de espacios libres urbanos", establecidas en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

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

B.- Condiciones generales de uso:

Se aplicarán las condiciones generales de uso propias de las zonas globales de tipología "F.10", 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.

En todo caso, siempre que se estime oportuno, se procederá a la formulación de un Plan Especial de protección y conservación referido a, respectivamente, la Isla Santa Clara y el Monte Urgull. Asimismo, podrá acordarse la extensión al Monte Urgull del Plan Especial de rehabilitación del ámbito "CE.03 Parte Vieja".

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.

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

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

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

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 (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

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

2.- Categorización del suelo urbano.

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

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

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

- * "C.1d. Vegetación de interés. Arbolado, parques y jardines urbanos",
- * "C.3 Dominio público marítimo-terrestre y zona de protección del mismo".
- * "C.10 Áreas acústicas".

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

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

Se integran en el Catálogo de este Plan General, con el grado que en cada caso se señala, los edificios y elementos construidos de interés histórico y arquitectónico siguientes:

- * Grado I:
 - Castillo de Santa Cruz de la Mota (Monte Urgull. Conjunto Parte Vieja).
- * Grado II:
 - Fuente del Castillo (Paseo Nuevo s/n).
 - Faro de Santa Clara.

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

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

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

A los efectos de la 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.

A.U. "CE.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. "CE.02 PUERTO" (Centro)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ámbito de 58.551 m² de superficie que comprende el puerto de San Sebastián, limitado al Norte por el monte Urgull, al Este por la Parte Vieja y al Sur por el agua de la bahía de La Concha.

Además del propio puerto y de los servicios para sus actividades, son destacables en el Ámbito los edificios de vivienda situados en su borde Norte y el Aquarium en su extremo Oeste.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- * Convalidación de los criterios y objetivos generales de ordenación establecidos en el "Plan Especial de Rehabilitación de la Parte Vieja y el Puerto" aprobado en diciembre de 1995, y de la calificación del ámbito como "Zona de Rehabilitación Integrada", sin perjuicio de su modificación de acuerdo con lo que se expone más adelante.

Los criterios de intervención fundamentales de dicho plan especial en relación con el Ámbito del Puerto son los siguientes:

- Consolidación de la instalación portuaria, dependiente del Departamento de Transportes y Obras Públicas del Gobierno Vasco, así como de los usos y edificaciones no portuarios existentes en su ámbito.
- Inclusión en los programas de ayudas públicas para la rehabilitación de las construcciones de vivienda existentes.
- Previsión de la posibilidad de ejecución de un garaje dirigido prioritariamente al uso privado (el régimen de detalle aplicable al respecto se fijará por mutuo acuerdo entre el Ayuntamiento y el Departamento de Transportes y Obras Públicas del Gobierno Vasco) en el Muelle de la Lasta, que deberá resolver el fuerte déficit de este tipo de dotación en la zona Oeste de la Parte Vieja.

La convalidación del Plan Especial no excluye, sin embargo, la propuesta de algunas modificaciones en el régimen urbanístico establecido por el mismo que vienen a ser las siguientes:

- Una ampliación del límite del Ámbito con el objetivo de incorporar al mismo los terrenos del Paseo Nuevo afectados por la ampliación del Aquarium proyectada y actualmente en fase de ejecución.
- La consolidación expresa, en atención a las razones que se exponen más adelante, de las edificaciones residenciales existentes en el "Muelle de la Jarana", dada su implantación en la zona de servidumbre de protección de costas.

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

- Redefinición de las condiciones de zonificación y edificación de la parcela "41" del Plan Especial vigente, con arreglo a la documentación gráfica aportada en el proceso de exposición pública del Plan General.
 - Adaptación del Ambito al régimen urbanístico general establecido en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales"), en lo referente a, entre otros extremos, las condiciones de uso de la zona global "A.10 Residencial de Casco Antiguo" y de las parcelas pormenorizadas "a.10", en la parte de aquél incluida en esta tipología de zona y parcelas.
- * Complementariamente, tres realidades diversas presentes en este ámbito (la zona portuaria propiamente dicha; el dominio público marítimo-terrestre y las zonas de protección del mismo; la parte residencial antes mencionada) requieren un tratamiento debidamente armonizado y compatibilizado que, en este caso, se sustenta, entre otros, en los criterios que se exponen a continuación.

- Por un lado, el expreso reconocimiento a todos los efectos (incluidos los relacionados con la competencia de la Administración competente en la materia) de que la zona portuaria propiamente dicha se corresponde con el ámbito del dominio público portuario transferido en su día a la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Eso sí, ese reconocimiento se efectúa de manera diversa y disociada de las previsiones reguladoras de la calificación global propuestas en este Plan General, y sin que, por lo tanto, aquella zona portuaria se considere como una zona urbanística global diferenciada.

- Por otro, la diferenciación de dos zonas urbanísticas globales dentro de la anterior zona portuaria.

Una de ellas se corresponde con la zona global de tipología "A.10 Residencial de casco antiguo", en la que se integran, básicamente, las mencionadas edificaciones residenciales.

La segunda se corresponde con la zona global de tipología "E.30 Zona Portuaria (S.G.)", en la que se integra el conjunto del dominio público marítimo-terrestre.

Eso sí, la distinción de esas dos zonas urbanísticas globales se efectúa a partir del expreso reconocimiento de que, en la parte correspondiente, ambas se integran en la zona portuaria antes mencionada, y de que, precisamente por eso, aquéllas han de entenderse sujetas, entre otros, a los criterios de intervención asociados a su integración en ésta.

- Por último, el expreso reconocimiento de la presencia dentro de este ámbito del dominio público marítimo-terrestre y de las zonas de protección del mismo.

En consonancia con ello, la utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención (sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones existentes como nuevas) en los ámbitos

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

límites al mismo, incluida la correspondiente zona de servidumbre de protección, ha de ajustarse a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, y en su Reglamento.

A esos efectos, se han de tomar en consideración el deslinde del citado dominio público, la ribera del mar y la zona de servidumbre de protección (20,00 m a partir de la ribera del mar) grafiadas en el plano "5. Aplicación de la Ley de Costas" de este Libro de Normas Particulares; y, a los efectos previstos en la Disposición Transitoria Novena del citado Reglamento, la línea de edificación existente, que se refleja en el gráfico "2. Condiciones de aplicación de la Ley de Costas", de estas mismas Normas Particulares.

En todo caso, tal como ya se ha comentado, se propone la expresa consolidación de las edificaciones residenciales existentes en la zona de servidumbre de costas, dada su condición de fachada marítima y de acuerdo con la disposición transitoria novena del Reglamento de la Ley de Costas, por medio de los mecanismos de planeamiento establecidos por el citado Reglamento.

A esas edificaciones existentes les será de aplicación lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas. Para nuevos usos en la fachada marítima que conforman las edificaciones ubicadas en servidumbre de protección, se estará a lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera de la citada Ley de Costas, modificada por la Ley 53/2002 de 30 de diciembre de Medidas Fiscales Administrativas y del Orden Social.

Eso sí, a los efectos de la correcta armonización de las previsiones reguladoras de la zona portuaria y del dominio público marítimo-terrestre se estima conveniente la determinación y adopción, por parte de las Administraciones competentes en la materia, de las previsiones y medidas de intervención que se estimen necesarias con el fin de proceder a la debida compatibilización y coordinación de las mismas en el marco de las disposiciones legales vigentes.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.- Zona "A.10 / CE.02 – Residencial de Casco Antiguo"

(Superficie: 9.545 m²)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

* Sobre rasante.

- La edificabilidad urbanística normativa sobre rasante es la asociada al conjunto de las edificaciones previstas en el Plan Especial vigente en el momento de la formulación y aprobación de este Plan General, teniendo en cuenta a ese respecto los parámetros que aquel Plan

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

establece a los efectos de la regulación de la forma de esas edificaciones (ocupación en planta, altura y número de plantas), con la salvedad referida a la parcela a la que se alude a continuación.

- Parcela "41/30,31,32" delimitada en el citado Plan Especial: 1.301 m²(t)

* Bajo rasante.

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

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

* Sobre rasante:

Dichos parámetros son los establecidos en el Plan Especial vigente en el momento de la formulación y aprobación de este Plan General con la salvedad referida a la parcela "41/30,31,32" delimitada en el citado Plan Especial, en la que los parámetros de intervención serán los expuestos en el siguiente epígrafe IV (apartado "1.C").

- * 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) Complementariamente, y por lo que se refiere a los edificios y elementos incluidos en el Catálogo del presente Plan General, su configuración formal se entenderá condicionada por las determinaciones asociadas a su preservación, en los términos establecidos en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido de la ciudad.

B.- Condiciones generales de uso

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

1.2.- Zona "E.30 / CE.02 – Sistema General Portuario"

(Superficie: 49.006 m²)

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

A.U. "CE.02" (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.

La ordenación pormenorizada del Ámbito es la determinada por el Plan Especial vigente.

En todo caso, se procederá a su modificación con el fin de adaptar su contenido, por un lado, al régimen urbanístico general resultante de este Plan General, y, por otro y de manera específica, en lo referente a la parcela "41/30,31,32" delimitada en aquel Plan Especial.

La consecución de esos objetivos podrá acometerse bien en un mismo expediente de modificación del citado planeamiento especial, bien en dos expedientes diferenciados.

4.- Régimen general de programación y ejecución.

Se establece un plazo de cuatro años para proceder a la elaboración y aprobación de la adaptación general del Plan Especial vigente a las determinaciones del nuevo Plan General contados a partir de la aprobación definitiva de este último.

Igualmente, en el supuesto de procederse a su formulación diferenciada del anterior, se procederá a la elaboración y aprobación del Plan Especial a promover en la reiterada parcela "41/30,31,32" en el mismo plazo.

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.

En lo referente a la mencionada parcela "41/30,31,32", la zonificación pormenorizada se determinará en la modificación del Plan Especial vigente a formular.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

* Sobre rasante.

La edificabilidad de cada una de esas parcelas es la establecida en el citado planeamiento especial, sin perjuicio de los reajustes que se establezcan en el expediente a promover a los efectos de su modificación con los objetivos generales y específicos mencionados

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

En ese contexto, la edificabilidad física de la referida parcela "41/30,31,32" se corresponde con la urbanística fijada para la misma en el anterior epígrafe III (apartado "1.1.A.a").

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

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

- * Sobre rasante, dichas condiciones son las definidas en el Plan Especial convalidado, sin perjuicio de su posible reajuste en el expediente a promover a los efectos de su adaptación a las previsiones de este Plan General.

Por su parte, en lo referente a la referida parcela "41/30,31,32", las citadas condiciones serán las fijadas en el correspondiente expediente (genérico o específico) de modificación del citado Plan Especial. Se adecuarán en todo caso a las previsiones siguientes:

- Perfil de edificación..... IV(a)
- Altura de edificación..... 17,5 m

A los efectos de la medición y determinación de esos parámetros se tomará como referencia la rasante del muelle.

La cornisa de la cuarta planta no sobrepasará la de los edificios porticados del Muelle de la Jarana.

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

D.- Condiciones particulares de edificación de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

Sin perjuicio de su reajuste en el expediente de modificación del mismo, dichas condiciones son las establecidas en el Plan Especial convalidado, con las siguientes excepciones:

- * Ampliación del "Aquarium" cuya definición se formula en el gráfico "1. Condiciones de edificación (Ampliación del "Aquarium de San Sebastián)" de estas Normas Particulares.

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

- * Desarrollo de la parcela "40/30,31,32", a definir en el correspondiente expediente de modificación genérica o específica de dicho Plan Especial. En ese contexto, 1.092 m²(t) se destinan a uso residencial de promoción libre, y 209 m²(t) a uso terciario (comercial...).

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

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

- * "C.3 Dominio público marítimo-terrestre y zona de protección del mismo".
- * "C.10 Áreas acústicas".

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

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

Se integran en el Catálogo de este Plan General, con el grado que en cada caso se señala, los edificios y elementos construidos de interés histórico y arquitectónico siguientes:

- * Grado II:
 - Iglesia del Puerto (c. Muelle, 02. Conjunto Parte Vieja).
- * Grado III:
 - Aquarium (Plaza Carlos Blasco Imaz, 1. Conjunto Parte Vieja).
- * Grado IV:
 - C. Muelle, 03 (CPV).
 - C. Muelle, 09 (CPV).
 - C. Muelle, 10 (CPV).
 - C. Muelle, 11 (CPV).

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

- C. Muelle, 12 (CPV).
- C. Muelle, 13 (CPV).
- C. Muelle, 14 (CPV).
- C. Muelle, 15 (CPV).
- C. Muelle, 23 (CPV. Cofradía de Pescadores)
- C. Muelle, 24 (CPV. Museo Naval)

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

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

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

1.- Régimen de urbanización.

La urbanización complementaria a la ampliación del Aquarium se realizará por medio de proyectos de obras ordinarias de urbanización.

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

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.

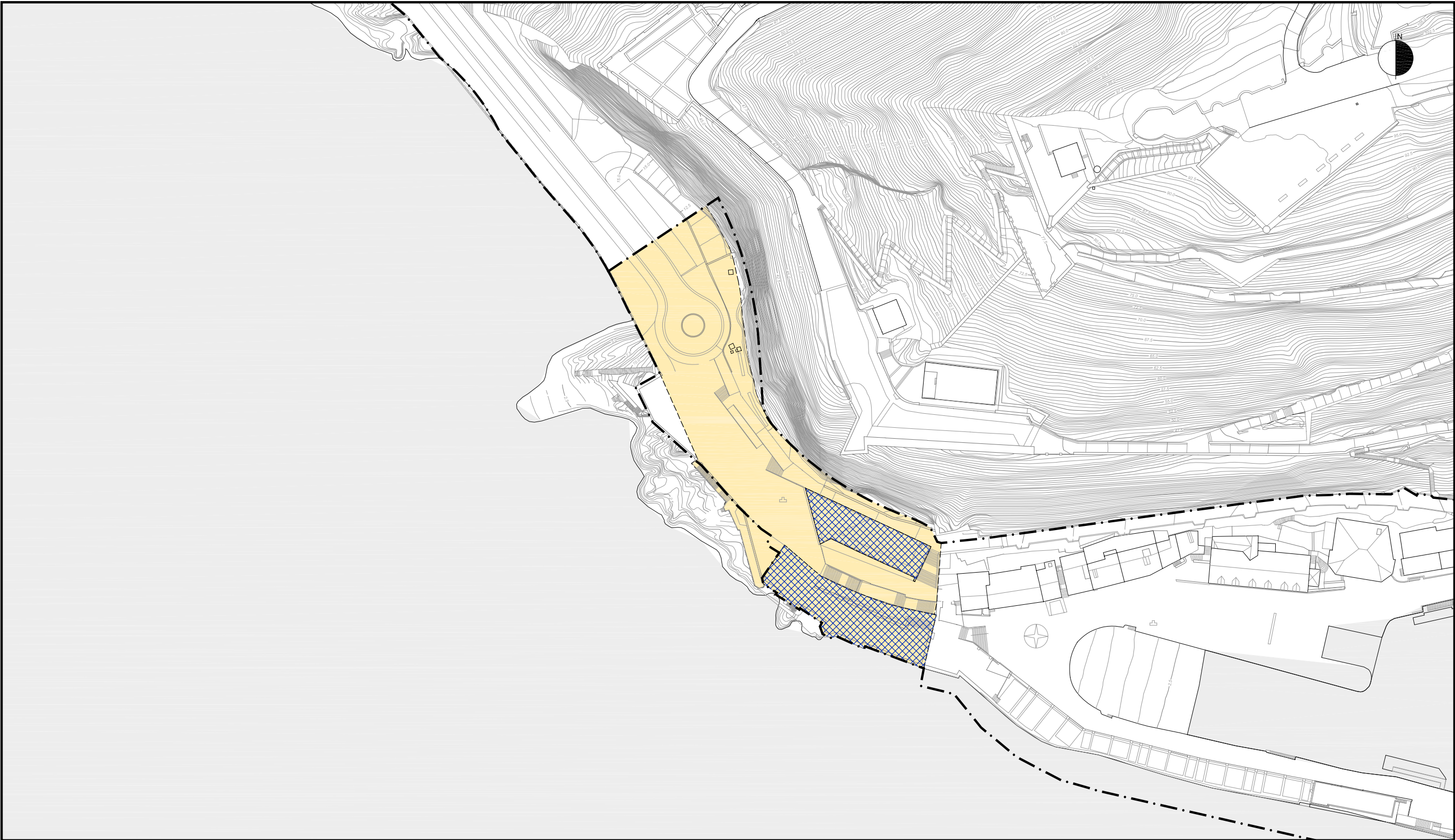
VIII. -MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

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

- 1.- Condiciones de edificación (Ampliación del "Aquarium de San Sebastián")
- 2.- Aplicación de la Ley de Costas

"CE.02 Puerto"



ESCALA 1:1000



Edificación "bajo rasante". Servidumbre de uso público en superficie



Edificación "sobre rasante"

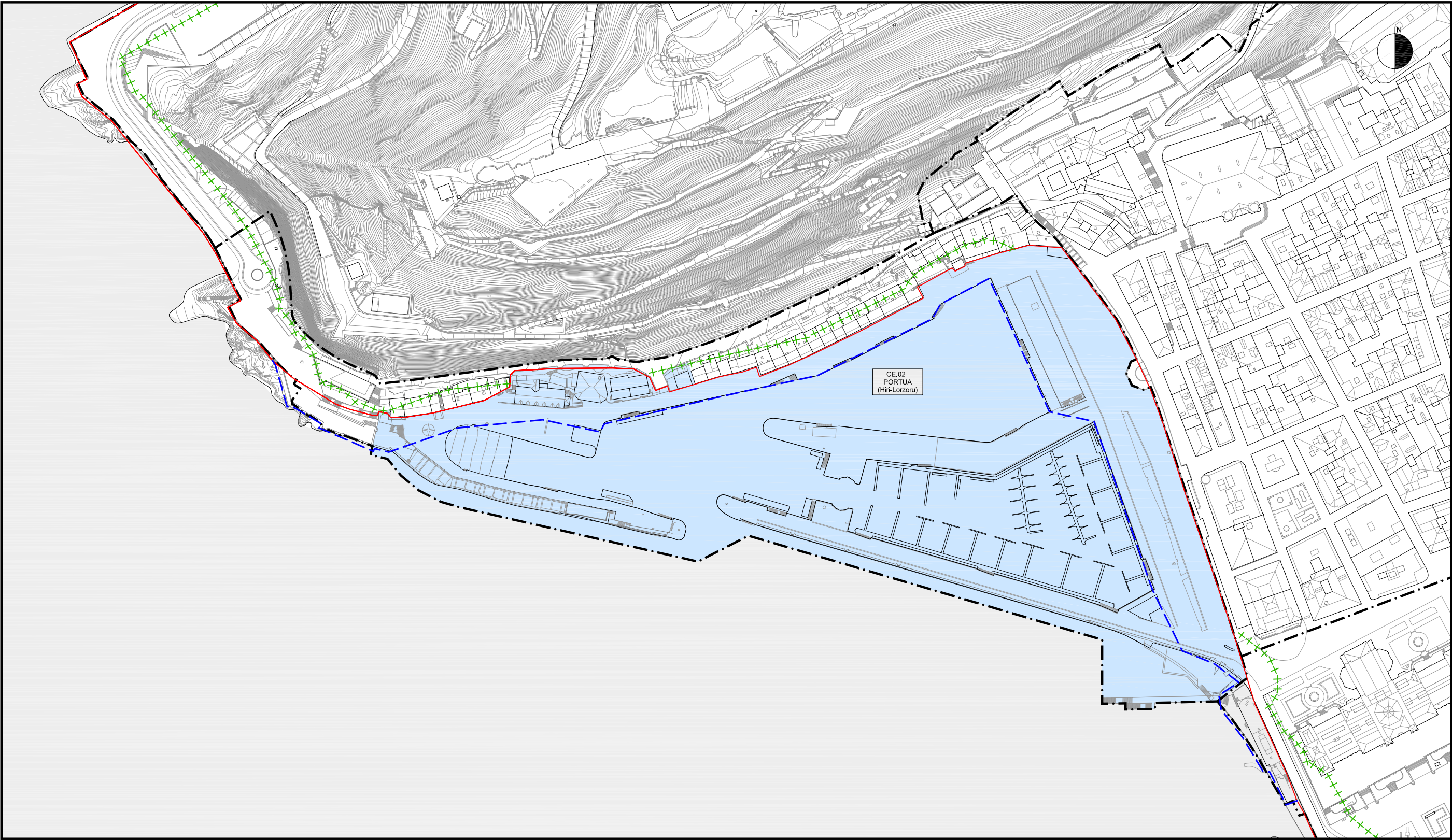


AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)

1. CONDICIONES DE EDIFICACION

(Ampliación del Aquarium de SanSebastián)

"CE.02 Puerto"



ESCALA 1: 2.000



ZONA PORTUARIA (LEY DE PUERTOS)



LINEA DE RIBERA DE MAR



LINEA DE DESLINDE



LINEA DE LIMITE DE LA ZONA
DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION



AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)

(1) Líneas resultantes de la información digitalizada
facilitada por la Delegación Provincial de Gipuzkoa de
la Dirección General de Costas del Ministerio de Medio
Ambiente

2. APLICACION DE LA LEY DE COSTAS

A.U. "CE.03 PARTE VIEJA" (Centro)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ámbito formado básicamente por el original recinto amurallado de la ciudad situado al pie del Monte Urgull que lo delimita por el Norte, siendo sus otros límites el Puerto por el Oeste, el Boulevard por el Sur y el Ensanche Oriental por el Este. Tiene una superficie de 107.330 m².

Contiene el casco antiguo de la ciudad, reconstruido a partir del incendio de 1813, para el que fue incoado expediente de declaración de Conjunto Histórico como Bien de Interés Cultural por resolución de 7 de agosto de 1987 de la Dirección de Patrimonio Histórico Artístico del Gobierno Vasco.

Además de la traza sensiblemente ortogonal de las calles y la uniformidad del caserío residencial, fruto de una estricta ordenanza de edificación redactada por el arquitecto ilustrado Juan Manuel de Ugartemendía, destacan una serie de edificios, básicamente religiosos (Iglesias de San Vicente y Santa María, Convento de San Telmo -hoy museo-), que constituyen el conjunto de monumentos más antiguos de la ciudad.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- * Convalidación del "Plan Especial de Rehabilitación de la Parte Vieja y el Puerto" aprobado en diciembre de 1995, sin perjuicio de su modificación con el fin que se indica a continuación, así como de la calificación del ámbito como "Zona de Rehabilitación Integrada" según la Orden del Departamento de Urbanismo Vivienda y Medio Ambiente de 3 de octubre de 1994.
- * Se convalidan asimismo otros dos expedientes de planeamiento que afectan al ámbito:
 - Modificación del Plan Especial referida al edificio de la calle 31 de Agosto nº 10 (aprobación definitiva: 25 /09/02).
 - Modificación del Plan General referida a la subárea "CE.03.1 Boulevard- Calle Mari" (aprobación definitiva: 9/12/03).

Afecta a las líneas de edificación que delimitan el Ámbito en sus frentes Sur y Oeste, es decir en los frentes del Boulevard y la calle Mari, con el objetivo básico de regular el perfil edificatorio modificando las determinaciones del Plan Especial vigente.

- * La convalidación del citado planeamiento especial no excluye, sin embargo, la necesidad de introducir determinados reajustes en el régimen urbanístico establecido en él, que se refieren a cuestiones relacionadas con, entre otros extremos las condiciones reguladoras del régimen de uso de la zona global de tipología "A.10 Residencial de casco antiguo" y de las parcelas pormenorizadas de tipología "a.10".
- * Dado el carácter del Ámbito, es reseñable la incidencia en el mismo de los instrumentos de protección del patrimonio edificado que se concretan en el Catálogo y en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Construido de la ciudad, este último formulado en desarrollo del presente Plan General.

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

Igualmente, las intervenciones en el Ámbito deberán tener en cuenta la consideración de una gran parte del mismo como "zona arqueológica".

- * Se prevé la posibilidad de cubrir parcialmente la Plaza de la Trinidad como espacio de uso deportivo y disfrute por parte de la ciudadanía.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.- Zona "A.10 / CE.03 – Residencial de Casco Antiguo" (Superficie: 107.330 m²)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

* Sobre rasante.

La edificabilidad urbanística normativa sobre rasante es la asociada al conjunto de las edificaciones previstas en el Plan Especial vigente en el momento de la formulación y aprobación de este Plan General, teniendo en cuenta a ese respecto los parámetros que aquel Plan establece a los efectos de la regulación de la forma de esas edificaciones (ocupación en planta, altura y número de plantas), con la salvedad referida a la parcela a la que se alude a continuación.

* Bajo rasante.

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

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

* Sobre rasante

Dichos parámetros son los establecidos en el planeamiento vigente en el momento de la formulación y aprobación de este Plan General, sin perjuicio de su adaptación a las previsiones de este Plan.

Complementariamente, y por lo que se refiere a los edificios incluidos en el Catálogo del presente Plan General (y en el que, en definitiva, resulte del Plan Especial de Protección del Patrimonio Construido de la ciudad), su configuración formal se entenderá condicionada por las determinaciones asociadas a dicha catalogación.

A.U. "CE.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.

B.- Condiciones generales de uso

Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global de tipología "A.10", 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.

Se consolidan las determinaciones contenidas al respecto en el planeamiento vigente convalidado.

En todo caso, se procederá a su modificación con el fin de adaptar su contenido al régimen urbanístico general resultante de este Plan General.

4.- Régimen general de programación y ejecución.

Se establece un plazo de cuatro años para proceder a la elaboración y aprobación del expediente de modificación del citado Plan Especial a las determinaciones de este Plan General contados a partir de la aprobación definitiva de este último.

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 Norma Particular. En todo caso, esas condiciones tienen su origen en el citado planeamiento convalidado, por lo que, en caso de discordancia, se estará a lo dispuesto en este último.

A.U. "CE.03" (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.
- * La edificabilidad física bajo rasante 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 Plan Especial convalidado.
- * 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.

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

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

- * "C.3 Dominio público marítimo-terrestre y zona de protección del mismo".
- * "C.10 Áreas acústicas".

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

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

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

La propia Parte Vieja constituye un Conjunto Urbano integrado en el Grado I del Catálogo del presente Plan General.

Pertenecen a ese mismo Grado I el Conjunto Residencial de la Plaza de la Constitución, las Iglesias de Santa María y San Vicente y el Museo de San Telmo.

Se encuentran también en el Ámbito una larga serie de edificios integrados en los Grados II, III y IV del Catálogo del Patrimonio Edificado, cuya identificación se remite al citado documento.

Igualmente, las intervenciones en el Ámbito deberán tener en cuenta la consideración del mismo como "zona arqueológica".

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

En lo referente a otro tipo de bienes de interés (naturales, ...) deberá estarse a lo que resulte del 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. "CE.04 ENSANCHE" (Centro)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

El Ámbito "CE.04 Ensanche" coincide sustancialmente con la ocupación de los ensanches "Cortázar" y "Oriental", planeados en el último tercio del siglo XIX y básicamente desarrollados en ese mismo siglo y principios del siguiente.

Constituye la parte urbana más representativa de la ciudad, tanto por la calidad de su configuración morfológica y arquitectónica, como por su función de centro comercial e institucional que sobrepasa el ámbito municipal.

Es de destacar en este sentido la inclusión en el Catálogo que forma parte del presente Plan General de un gran número de las edificaciones del Ámbito que, en su totalidad o en una parte de su arquitectura, merecen su protección en distintos grados, por su pertenencia al patrimonio edificado de la ciudad.

Limitado al Norte por la Parte Vieja, al Sur por la falda de los altos de Ayete, al Este por el Río Urumea y al Oeste por la bahía de la Concha. Tiene una superficie de 642.240 m².

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

* El objetivo de intervención prioritario que el presente proyecto establece para este ámbito es exactamente el mismo que se planteaba por el Plan General de 1995, es decir la potenciación paralela y equilibrada de sus funciones residenciales y de su papel de centro de actividad económica, institucional y de ocio del área metropolitana Donostialdea/Bajo Bidasoa, entendiendo que en ese equilibrio, entre otros aspectos, reside en gran medida su singularidad y su extraordinaria riqueza como hecho urbano. Para ello, se propone:

- Preservar de forma rigurosa los trazados urbanos y el patrimonio arquitectónico del Ensanche, que constituyen, la base fundamental de esa calidad ambiental y ese equilibrio funcional; posibilitando al mismo tiempo el proceso de necesaria renovación de la fábrica edificatoria.

Con ese objetivo se mantienen en su práctica totalidad los criterios de intervención del Plan General de 1995 y sus definiciones normativas, que tuvieron su fundamento en el "Plan Especial del Area R" (formulado al amparo del Plan General de 1962), que resultó ser, a lo largo de sus años de vigencia, un instrumento válido para la regulación del citado proceso de renovación

Y ello sin perjuicio de determinados ajustes en las regulaciones vigentes con objeto de precisar o complementar aspectos que han provocado contradicciones o dificultades de interpretación durante el período de vigencia del Plan General de 1995.

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

- Favorecer la ocupación residencial de los edificios rehabilitados, sin perjuicio del mantenimiento del adecuado equilibrio con otros usos mediante la potenciación del desarrollo de la actividad comercial y de la oferta cultural, recreativa y de ocio, incentivos de vida social y colectiva, y enriquecedores por tanto de la calidad ambiental.
- Reorganizar el sistema de transporte en el Ensanche y en el conjunto del área urbana (y, en última instancia, en la totalidad del área funcional de Donostialdea), con el objeto de que el progresivo incremento de la movilidad en vehículo privado no lleve al Ensanche, en cuanto que núcleo central de la ciudad, a situaciones de colapso de dicha movilidad, y, a un deterioro inadmisibles de su calidad ambiental.

Para ello, se deberá potenciar de forma prioritaria el sistema de transporte público; regular de forma selectiva el acceso de vehículos privados llevando los aparcamientos de uso público -rotación- a los distribuidores periféricos de penetración al Ensanche -ribera del Urumea, etc.- y priorizando el destino de los aparcamientos centrales para residentes; y destinar a uso predominantemente peatonal los ejes centrales de la malla de calles en dirección Norte/Sur.

En este sentido, y conforme a lo propuesto por el Plan General de 1995, han sido ya realizadas algunas de estas acciones, como los aparcamientos del Boulevard y de Alderdi Eder o la peatonalización de diversos ejes viarios.

- * Alguno de los objetivos enunciados con anterioridad implican la regulación de las intervenciones sobre la fábrica edificatoria del Ensanche, que se hace manteniendo o convalidando básicamente la normativa del Plan General de 1995, aunque sistematizándola en función del rango de sus componentes.

En particular, la intervención en los edificios incluidos en el Catálogo del Patrimonio Edificado, y afectados por tanto en alguna medida por la preservación parcial o total de sus elementos, quedará regulada, en particular, por las previsiones del Plan Especial de Protección del Patrimonio Construido formulado en desarrollo del presente Plan General, y actualmente en tramitación.

En ese contexto, las intervenciones en el Ámbito deberán tener en cuenta la consideración de una gran parte del mismo como "zona arqueológica".

- * La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención (sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones existentes como nuevas) en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la correspondiente zona de servidumbre de protección, se ajustará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, y en su Reglamento.

A esos efectos, se tomarán en consideración el deslinde del citado dominio público, la ribera del mar, la zona de servidumbre de protección y (a los efectos previstos en la Disposición Transitoria Novena del citado Reglamento) la línea de edificación existente; determinaciones todas ellas grafiadas en el plano "5. Aplicación de la Ley de Costas" del presente Libro Octavo de Normas Particulares.

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

Dicha zona de servidumbre de protección incide en un fondo de 20 metros medidos a partir de la ribera del mar.

- * Convalidación del planeamiento formulado en el Ámbito y aprobado al amparo del Plan General de 1995, o como modificación del mismo, cuya relación es la siguiente
 - P.E.R.I. de Alderdi Eder y Boulevard (aprobación definitiva: 14/05/97)
 - Estudio de Detalle Aparcamiento Reyes Católicos (aprobación definitiva: 03/04/00)
 - P.E.R.I. del Nº 15 de la Calle Zubieta (aprobación definitiva: 04/02/02)
 - Estudio de Detalle, Edificio La Rotonda (aprobación definitiva: 05/03/02)
 - M.P.G. Escuela de Zuloaga (aprobación definitiva: 06/05/03).
 - P.E.R.I. del Mercado de San Martín (aprobación definitiva: 28/02/03).
 - P.E.R.I. del Aparcamiento en Plaza Padre Vinuesa (aprobación definitiva: 30/03/04)
 - P.E.R.I. del Aparcamiento de Okendo (aprobación definitiva: 28/02/06)

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.- Zona "A.20 / CE.04 – Residencial de Ensanche" (Superficie: 538.543 m²)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

- * Sobre rasante.
En las parcelas de tipología "a.2 Residencial de ensanche", "b.20 Uso terciario" y "g.00" de titularidad privada, la edificabilidad urbanística normativa es la resultante de la aplicación de los parámetros reguladores de la forma de la edificación definidos en estas Normas Particulares.
- * 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.
 - Régimen general.
Las parcelas de tipología "a.2" se adscriben, a los efectos de la regulación de la forma de la edificación, a las variantes de calificación "a.20 Residencial de Ensanche Común" y "a.21 Residencial de Ensanche Antiguo".

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

A las mismas les serán de aplicación las condiciones generales de regulación de la forma de la edificación establecidas para cada una de ellas en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales"), complementadas con las determinaciones pormenorizadas establecidas, a su vez, en estas Normas Particulares.

- Las parcelas de tipología "b.20" y "g.00" quedan sujetas, en cada caso, a las condiciones de perfil y altura de edificación establecidas de forma particularizada para cada una de ellas.
- Complementariamente, y por lo que se refiere a los edificios incluidos en el Catálogo del presente Plan General, su configuración formal se entenderá condicionada por las determinaciones asociadas a dicha catalogación, establecidas en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido de la ciudad (actualmente en tramitación).
- De forma general, se establece que la altura máxima de toda edificación, cualquiera que sea la tipología de parcela a la que se adscriba, no superará la correspondiente a la de las parcelas "a" de su mismo orden, consolidándose no obstante las edificaciones existentes que superan dicho parámetro.
- Régimen particular para conjuntos edificatorios singulares: en las parcelas de tipología "a.2" y "b.20" que forman parte de los conjuntos edificatorios señalados expresamente en el gráfico "1. Condiciones de edificación y dominio" de estas Normas Particulares, se consolidan las edificaciones existentes en cada una de ellas.

* 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 de tipología "A.20", establecidas en este Plan General.

1.2.- Zona "E.10 / CE.04 – Sistema General Viario"

(Superficie: 90.657 m²)

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

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

1.3.- Zona "E.20 / CE.04 – Sistema General Ferroviario" (Superficie: 13.040 m²)

Las condiciones generales de edificación y uso son las propias de la zona global "E.20", 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.

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 las parcelas de tipología "a.2", "b.20", "e.20" y "g.00" la edificabilidad de cada una de ellas es la resultante de la aplicación de las condiciones reguladoras de la forma de la edificación definidas en estas Normas Particulares.
- * Bajo rasante:
La edificabilidad física autorizada bajo rasante en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).
- * En todo caso, tratándose de edificaciones incluidas en el Catálogo de este Plan General, la edificabilidad, tanto sobre como bajo rasante, autorizada en cada parcela se entenderá condicionada por las determinaciones asociadas a dicha catalogación, establecidas en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido de la ciudad.

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

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

a) Referidas a la edificación sobre rasante:

* Parcelas de tipología "a.2":

La forma de la edificación es la resultante de la aplicación del régimen establecido de forma general para cada una de sus modalidades, condicionadas, en su caso, por las determinaciones provenientes del Catálogo y del Plan Especial de regulación del mismo, para aquellas incluidas en él. En todo caso, esas previsiones generales son objeto de las salvedades y particularidades que se exponen a continuación:

- Parcelas situadas en el lado Sur de la calle San Bartolomé (nº 19 en adelante, con exclusión de las señaladas en el apartado siguiente): se aplicaran las condiciones generales de perfil y altura de edificación a partir de la calle San Bartolomé.

Al volumen así definido se le superpondrá un perfil de quinto orden aplicado a partir de la alineación de fachada al Callejón de San Bartolomé, con un fondo de edificación de 15,00 m.

- Parcelas con edificaciones no ajustadas a los criterios generales que se consolidan en las condiciones de edificabilidad y forma de la edificación existentes:
 - . Parcela "a.20.1", Hotel Orly.
 - . Parcela "a.20.2", calle San Bartolomé nº 21/23.
 - . Parcela "a.20.3", calle San Bartolomé nº 35.

* Parcelas de tipología "b.20":

- Parcela "b.20.5" (Kutxa):
Se consolida en sus actuales condiciones la edificación existente.
- Parcelas en las que se autorizan intervenciones de ampliación:
 - . Parcela "b.20.1" (calle Easo nº 20 - convento de las RR. MM. Reparadoras):
 - * En el cuerpo con fachada a la calle Easo, en la parte no ocupada por la nave de la iglesia, adición de dos áticos (2a) en las condiciones establecidas con carácter general.
 - * En el cuerpo con fachadas a las calles San Bartolomé y Manterola, elevación del edificio sobre las dos primeras plantas (objeto de protección en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido) hasta completar el perfil correspondiente al 2º orden (Ensanches antiguos), con las particularidades formales contenidas en el gráfico "2.- Axonometría. Imagen de edificación de la parcela

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

"b.20.1" (calle Easo nº 20 - convento de las RR. MM. Reparadoras)" incluido en estas Normas Particulares.

Dichas particularidades responden a los criterios de protección de la nave de la iglesia establecidos en el citado Plan Especial de Protección del Patrimonio.

- . Parcela "b.20.2" (calle San Martín nº 45 - convento de las RR. MM. Siervas de María):
Adición de dos áticos (2 a) en las condiciones establecidas con carácter general.
- . Parcela "b.20.3" (calle Urbietta nº 61 - Bellas Artes):
Adición de dos plantas sobre la volumetría objeto de protección en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido⁽¹⁾.
Podrán ser configuradas con una fachada "a paño", que se retranqueará dos metros de las alineaciones de fachadas con mansarda, y un metro del vértice interior de la cúpula.
Esos retranqueos deberán ser reajustados al alza, en caso necesario, para adaptarse a las medidas de protección establecidas en el citado Plan Especial.
Las dos nuevas plantas autorizadas podrán ocupar la totalidad de la planta de la edificación, sin perjuicio del cumplimiento de los citados retranqueos.
- . Parcela "b.20.4" (calle Prim nº 33 - Colegio de San José):
Adición de dos áticos (2 a) en las condiciones establecidas con carácter general.

* Parcelas de tipología "g.00":

La forma de la edificación queda definida por la consolidación expresa en sus actuales condiciones de los edificios existentes en dichas parcelas, con excepción de las que se mencionan a continuación, en las que sus condiciones de perfil y altura de edificación son las establecidas de forma particularizada:

- Parcela "g.00.1" (Convento de los Padres Carmelitas): adición de un ático y una bajocubierta amansardada sobre la cornisa original [(a y b; 2a; 2b)] en las condiciones establecidas con carácter general.
- Parcela "g.00.2" (Escuelas de Amara): adición de un ático y una bajocubierta amansardada [(a y b; 2a; 2b)], en las condiciones establecidas con carácter general.

⁽¹⁾ La protección de la edificación planteada en el citado Plan Especial se extiende a la totalidad de la fachada de la edificación actual, incluida la correspondiente a la planta amansardada. Precisamente por eso, se autoriza la implantación de dos nuevas plantas por encima de esa edificación actual.

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

- Parcela "g.00.3" (edificio Municipal de la Calle Easo): adición de un ático (a) en las condiciones establecidas con carácter general.
 - * En la parcela de tipología "e.20" (Estación de Easo) se consolida la altura y perfil de edificación de la construcción existente.
- b) Referidas a la edificación bajo rasante:

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

D.- Condiciones particulares de edificación, y parcelación

Además de las que se describen a continuación, tienen ese carácter las determinaciones establecidas en el gráfico "Condiciones de edificación y dominio" de la presente Norma Particular:

Condiciones de edificación singulares aplicables en diversas parcelas de tipología "a.2":

- * Parcelas con frente al Paseo del Arbol de Gernika:
 - Los edificios con frente al Paseo del Arbol de Gernika se retirarán 10,00 m de la alineación de parcela, destinándose este espacio a terraza de uso privado con una altura máxima de 1,40 m en un fondo de 5,00 m a contar desde la alineación de fachada.

Sobre ese espacio de 5,00 m de fondo podrán edificarse prolongaciones de la planta de entresuelo a modo de "cenadores", con un frente máximo igual al 50% de la dimensión horizontal de fachada.

Los 5,00 m restantes se tratarán como jardines, quedando prohibida en ellos cualquier edificación.

Se consolidan las terrazas y cenadores actualmente existentes que sobrepasan las dimensiones máximas establecidas.
 - Los cierres de los jardines existentes deberán restituirse a su situación y tratamiento originales en el caso de afección por la ejecución de obras que incidan de forma general en los edificios o locales en los que se sitúan.
- * Parcelas situadas entre la Calle Zubieta y el Paseo de la Concha:
 - En las parcelas situadas entre Calle Zubieta y el Paseo de la Concha se mantendrán los retiros existentes desde las alineaciones principales de la

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

edificación hasta los cierres de parcela en los frentes a los citados espacios públicos.

- En la fachada al Paseo de la Concha, y dentro de la altura asignada a la planta baja podrá disponerse un semisótano ocupando la totalidad del fondo de la parcela, con una altura en fachada máxima de 1,40 m. el cual no se computará a los efectos de regulación del perfil de edificación.

Se consolida la galería existente sobre el semisótano en la parcela del Hotel de Londres.

- En la fachada a la Calle Zubieta, podrán edificarse prolongaciones de la planta baja o de entresuelo a modo de "cenadores", con un frente máximo del 50% de la dimensión horizontal de fachada y un fondo máximo de 3,00 m.
Se consolidan los elementos de este tipo actualmente existentes que sobrepasan las dimensiones máximas establecidas.

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.

F.- Condiciones de apertura de accesos a los locales de garaje.

- * No se autoriza la apertura de nuevos accesos a garajes en fachadas de edificaciones con frente a la vías de carácter estructural definidas en el plano de zonificación global.

En esas vías, sin embargo, se consolidan los accesos ya existentes.

- * Por lo que se refiere a la autorización de los accesos en el resto de las vías, se estará a lo que se determine en los Planes o Estudios de Tráfico que se formulen de manera específica, y siempre bajo las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas Generales para su concreta ubicación.

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

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

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

Normas Urbanísticas Generales"). En concreto, los condicionantes con incidencia en este ámbito son, entre otros, los siguientes:

- * "C.3 Dominio público marítimo-terrestre y zona de protección del mismo".
- * "C.10 Áreas acústicas".
- * "C.12 Suelos potencialmente contaminados".

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

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

Se integran en el Catálogo de este Plan General, con el grado que en cada caso se señala, los edificios y elementos construidos de interés histórico y arquitectónico siguientes:

- * Grado I:
 - Catedral del Buen Pastor (Plaza del Buen Pastor, s/n. Conjunto Buen Pastor.)
 - Casa Consistorial (c. Ijentea, 01)
 - Club Náutico (c. Ijentea, 09)
- * Se encuentran también en el Ámbito una larga serie de edificios integrados en los Grados II, III y IV del Catálogo de este Plan General, cuya identificación se remite al citado documento.

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

En lo referente a otro tipo de bienes de interés (naturales, ...) deberá estarse a lo que resulte del 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.

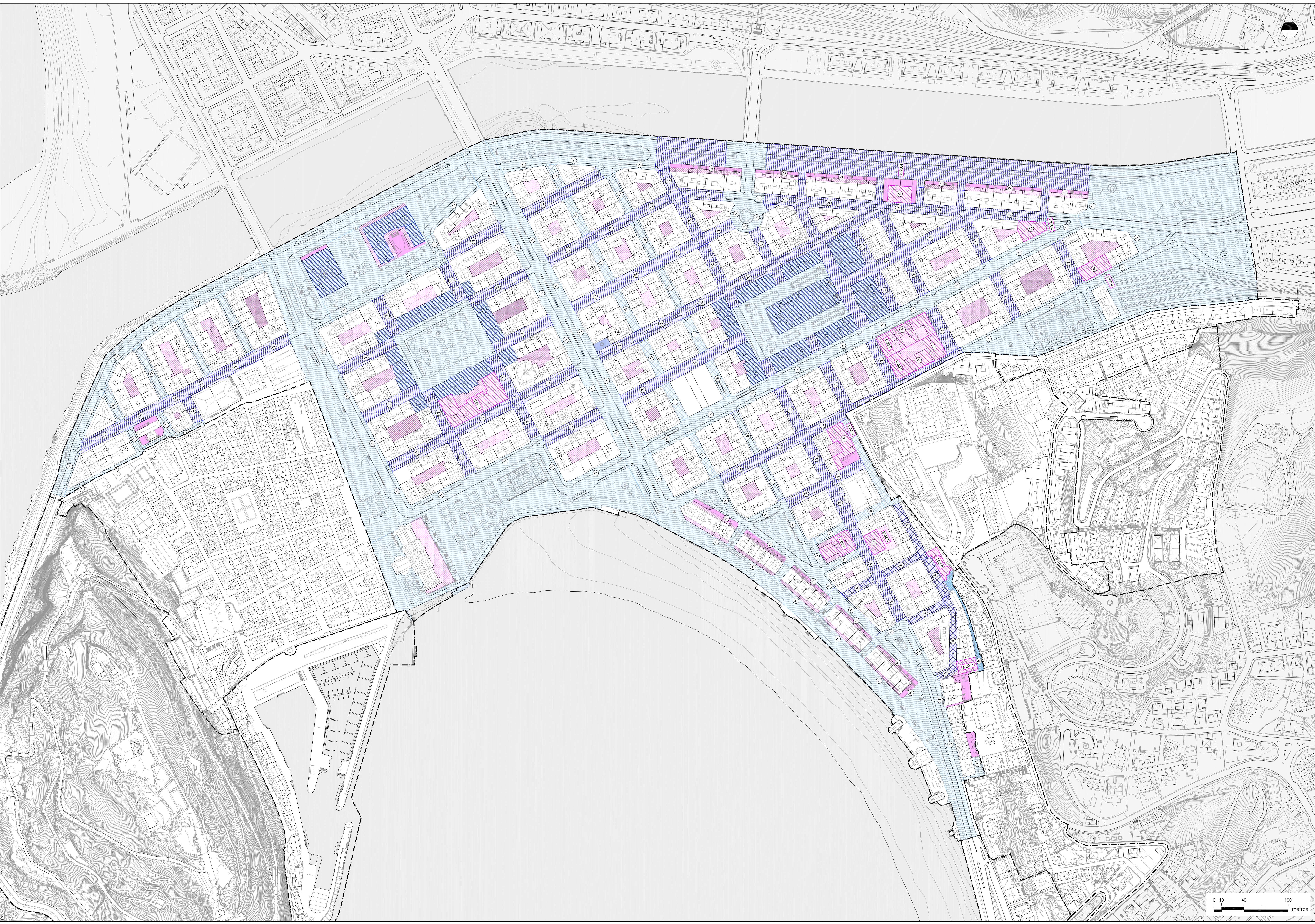
VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

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.

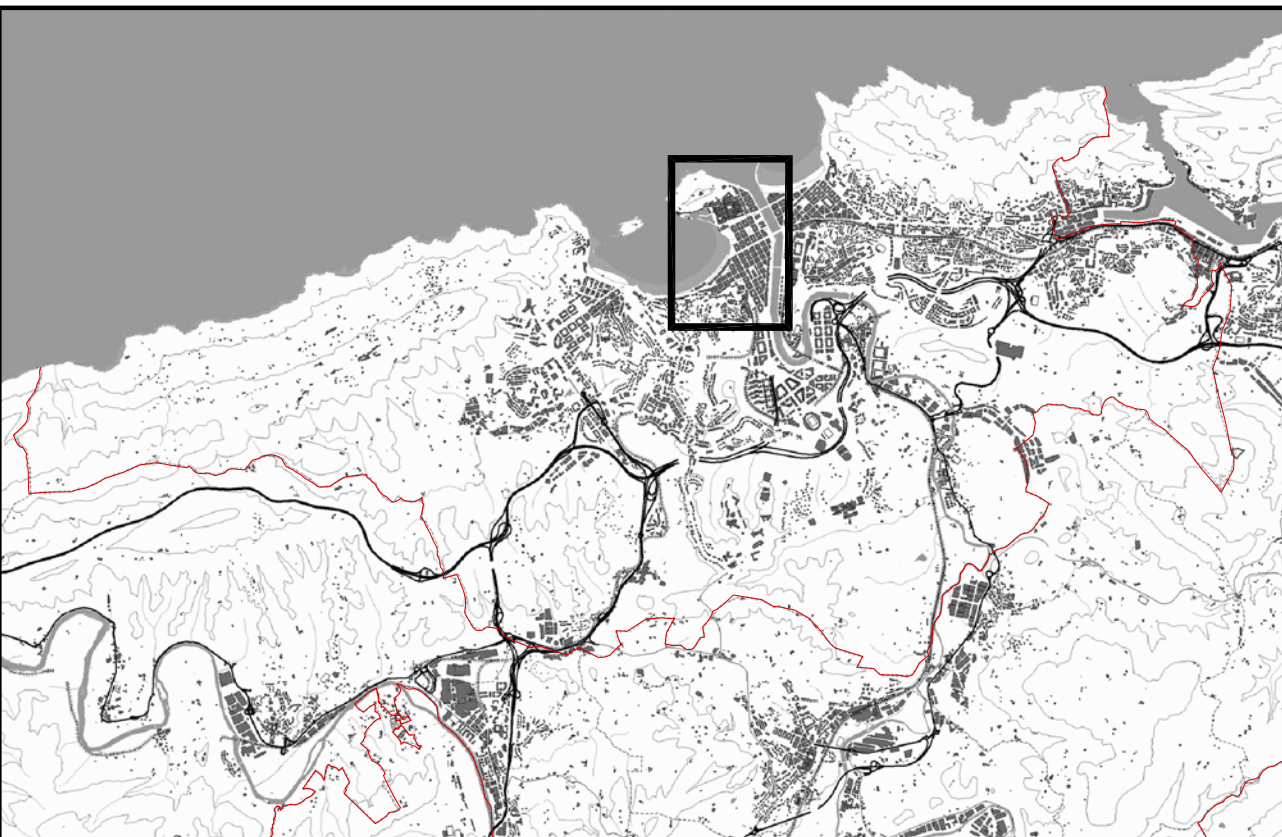
A.U. "CE.04" (Cont.)


IX.- GRAFICOS

- 1.- Condiciones de edificación y dominio.
- 2.- Axonometría. Imagen de edificación de la parcela "b.20.1" (calle Easo nº 20 - convento de las RR. MM. Reparadoras).



- "Espacios de Primer Orden"
"Lehen Mailako espazioak"
- "Espacios de Segundo Orden"
"Bigarren Mailako espazioak"
- "Espacios de Tercer Orden"
"Hirugarren Mailako espazioak"
- "Espacios de Cuarto Orden"
"Laugarren Mailako espazioak"
- "Espacios de Quinto Orden"
"Bostgarren Mailako espazioak"
- Edificaciones que forman parte de conjuntos singulares que se consolidan
Finkaltzen diren multzo berezien parte diren eraikinak
- Edificaciones singulares en las que se autorizan ampliaciones
Hainbatzako baimenduta duten eraikin bereziak
- Edificaciones singulares que se consolidan
Finkaltzen diren eraikin bereziak
- Construcciones autorizadas en "Planta baja", "Entresuelo", o "Semi sótano", "Patios de manzana", "Terrazas" y otros
"Behi-solairua", "Behi-gainean", "edo "Erditxolara", "Etazadi-patietan", "Terrazetan" eta bestelakoetan baimendutako eraikuntzak
- Espacios privados de parcelas, no edificables "sobre rasante"
Lursailakako espazio pribatuak, "sustra gainean" eraiki ezin direnak
- Espacios privados de parcelas, no edificables "sobre rasante" y someridos a servidumbre de "uso público" en superficie
Lursailakako espazio pribatuak, "sustra gainean" eraiki ezin direnak eta gurasalen "erabilera publiko" zortasunaren mende daudenak
- "Órdenes de edificación" aplicables a las "parcelas" "a.20 Ensanche Común" y "a.21 Ensanche Antiguo"
Eraikuntza-ordainak "a.20 Zabalgunea aruntzeko bizilegi" eta "a.21 Antzinako zabalguneko bizilegi" lursail aplikagarriak
- 2
- AMBITOS URBANÍSTICOS (A.U.)
HIRIGINTZA ESPARRUAK (AU)





Donostiako Udalaren
Ayuntamiento de San Sebastián

"2.2. HIRIGINTZA ESPARRUEN (AU) ETA ESPARRU NATURALEN (AN) HIRIGINTZA ARRAU PARTIKULARRAK" DOK."

DOC. "2.2. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS (AU) Y ÁMBITOS NATURALES (AN)"

"CE.04 ENSANCHE" "CE.04 ZABALGUNEA"

1. ERAIKUNTZA ETA JABARI BALDINTZAK

1. CONDICIONES DE EDIFICACION Y DOMINIO

1:2,000 ESKALA

ESCALA 1:2,000

DONOSTIAKO
HIRI ANTOLAMENDUKO
PLAN OROKORRA

PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA
DE SAN SEBASTIAN

TESTU BATEGINA
(Behin betiko onarpena: 2010/06/25)

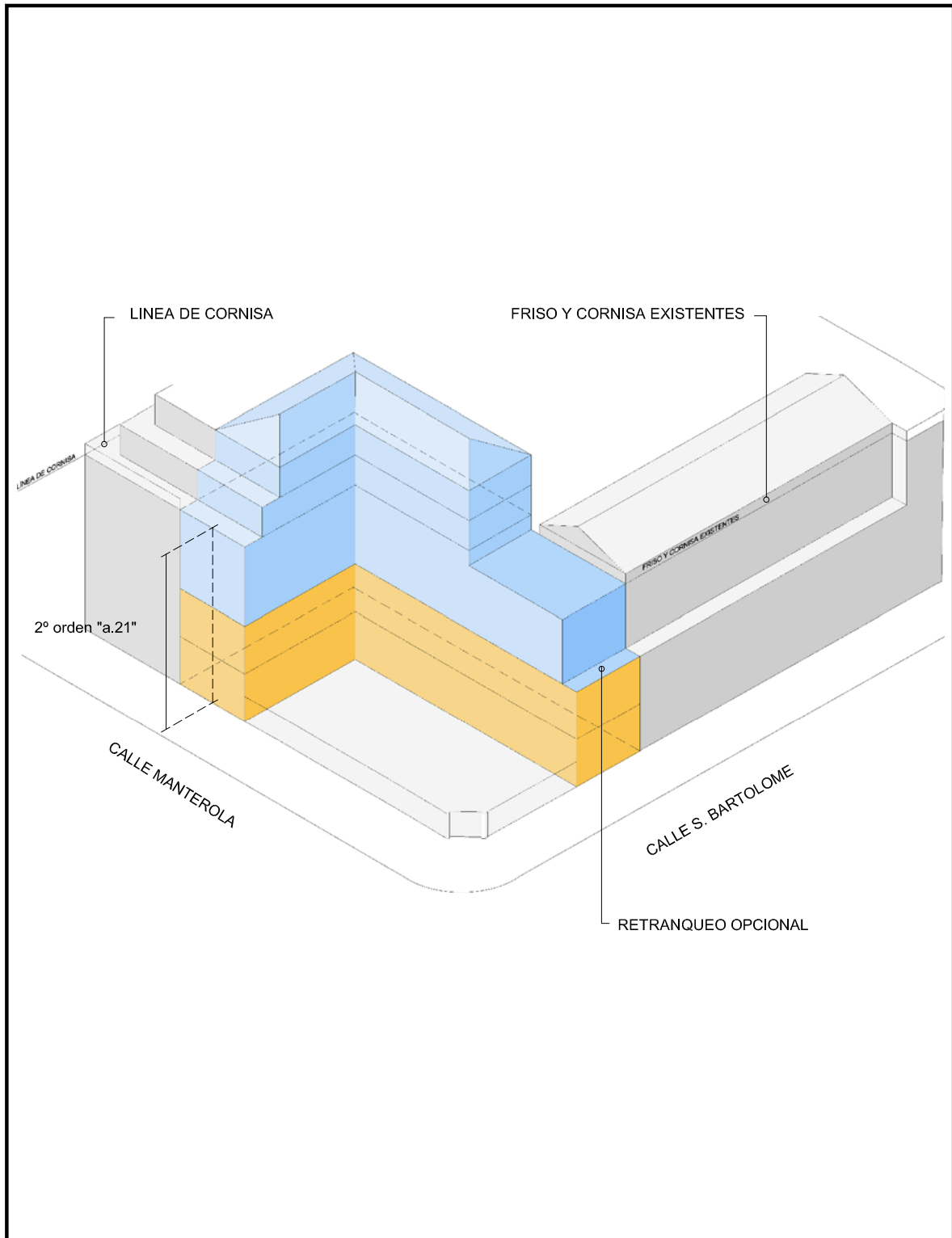
TEXTO REFUNDIDO
(Aprobación definitiva: 25/06/2010)

PLAN OROKORRAREN BULEGOA

OFICINA DEL PLAN GENERAL

0 10 40 100
metros

b.20.1/CE.04 Cuerpo con fachadas a las calles S. Bartolomé y Manterola



1. AXONOMETRIA. IMAGEN DE LA EDIFICACION DE LA PARCELA "b.20.1"
(CONVENTO DE LAS RR.MM. REPARADORAS -

- Plantas objeto de protección (P.E.P.P.U.C)
- Volumetría máxima edificable sobre plantas protegidas

A.U. "CE.05 SAN BARTOLOMÉ" (Centro)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Incluye el Cerro de San Bartolomé y la parte de Amara Zaharra que lo bordea por el Sur, y queda limitado por la Cuesta de Aldapeta al Norte, la Calle Amara al Sur, la Calle Easo al Este y el Colegio de Marianistas al Oeste. Tiene una superficie de 53.489 m².

Sus características topográficas son abruptas, tratándose de un cerro, con excepción de la plataforma superior, de configuración sensiblemente llana, y ocupada en su mayor parte por el Colegio de San Bartolomé. El resto de las preexistencias son en su mayoría residenciales situadas tanto en la ladera Norte como en el borde de la Calle Amara.

Es destacable como seña de identidad del Ámbito, el muro de mampostería que cubre el corte vertical que le fué practicado al cerro para la ejecución de la actual calle Easo, y que da frente a ésta en una longitud de unos 110 m. y una altura máxima en torno a los 25 m.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- * Convalidación, sin perjuicio de las salvedades que se exponen en estas Normas Particulares, de la "Modificación del Plan General referida al Área "CE.05 San Bartolomé" aprobada definitivamente el 9 de enero de 2007, cuya finalidad viene a ser la reordenación general del Ámbito, con la implantación de nuevos usos de vivienda, terciarios y dotacionales, así como la reconfiguración del sistema viario, mejorando sustancialmente las condiciones urbanísticas de la parte alta del Cerro y de sus encuentros perimetrales con Aldapeta y las zonas de Arroka y la calle Amara.

La intervención se lleva a cabo teniendo en cuenta la sentencia del Tribunal Supremo de julio de 2003 que anuló el planeamiento anteriormente vigente, y obliga a preservar el propio Cerro de San Bartolomé, el muro hacia la Calle Easo, el Convento de San Bartolomé y la Casa de Baños.

El documento ha sido redactado de forma que permita una ejecución directa de sus determinaciones, e incluye por tanto las que corresponden al régimen urbanístico pormenorizado.

Algunos de sus componentes fundamentales son los siguientes:

- Creación de un nuevo vial en prolongación de la calle Larramendi hasta su encuentro con la Cuesta de Aldapeta, configurando así con ambos viales un par de circulación con sentidos únicos que permite mejorar sustancialmente el conflicto funcional existente en el cruce Aldapeta/Easo.
- Supresión del tramo de la calle Amara que corta actualmente la Plaza de Easo unificando el espacio libre, y proporcionando una salida alternativa de las calles San Roke y Amara a través de la nueva prolongación de Larramendi.
- Configuración de una plaza en las traseras de la calle Arroka, resolviendo el encuentro del nuevo desarrollo proyectado con las edificaciones existentes.

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

- Ordenación de un total de 57.629 m²(t) para unas 647 viviendas, de los cuales 11.789 m²(t) –115 viv.- corresponden a edificaciones consolidadas, y de 10.966 m²(t) de uso terciario sobre rasante, de los que 2.128 m²(t) pertenecen a parcelas consolidadas.

Parte de la nuevas viviendas ordenadas (concretamente 60 de ellas), se sitúan en una parte del rehabilitado Convento de San Bartolomé, que acoge también, como equipamiento de titularidad privada, usos de residencia comunitaria.

- Traslado del Colegio de San Bartolomé a una nueva ubicación, formando parte del sistema local de equipamiento que se complementa con la Casa de Baños y el frontón de la calle Amara (ambos consolidados) y otro nuevo edificio proyectado.

Al equipamiento comunitario de titularidad privada, se le asigna una edificabilidad de 11.000 m²(t), de los que 3.000 m²(t) se destinan, en su caso, a la construcción de una instalación deportiva bajo la plataforma de juegos del nuevo Colegio San Bartolomé.

- Consideración del patrimonio urbanístico de interés cultural existente en el Ámbito, tanto arquitectónico como arqueológico y naturalístico.
- * Convalidación del convenio urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y los propietarios del Ámbito, en el que se determinan las condiciones de realojo de la población afectada, se sientan las bases de la distribución de beneficios y cargas entre Ayuntamiento y propietarios en mejores condiciones para el primero de las que resultarían de una estricta aplicación de la legislación vigente, y se da una adecuada respuesta a los derribos de los equipamientos del Ámbito (Colegio, Cuartel de Policía y Hogar del Transeúnte)

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.- Zona "A.30 / CE.05 – Residencial de Edificación Abierta" (Superficie: 45.349 m²)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

* Sobre y bajo rasante (usos principales.):

- Edificación consolidada⁽¹⁾:..... 13.917 m²(t)

La edificabilidad urbanística normativa en parcelas consolidadas es la resultante de la forma de la edificación autorizada en cada una de ellas.

- Nueva edificación:..... 70.278 m²(t)

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo.

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

* Bajo rasante (usos auxiliares):

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).

Complementariamente, se consolida la edificabilidad bajo rasante prevista en el marco del planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, en la medida y cuantía en que la misma sea superior a la resultante de las condiciones antes mencionadas.

En la parcela "a.30.15" se consolida la edificabilidad existente bajo rasante.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

* Sobre rasante:

- Edificación consolidada:

. Parcelas de tipología "a.20" y "a.21":

Se aplicará el régimen general establecido para el perfil y altura de edificación en este tipo de parcelas (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan).

(La calle Amara se considerará a estos efectos como calle de 3^{er} Orden.)

. Parcelas de tipología "a.30":

Se consolidan las condiciones definidas por la edificación existente sobre rasante.

- Nuevas edificaciones:

. Perfil de edificación:

* Parcelas de tipología "a.30".

Con frente a la Cuesta de Aldapeta: . V(a)

(En parte del frente de fachada, el primer sótano podrá configurarse como planta sobre rasante para adaptar la edificación a los desniveles de la urbanización)

* Resto de las parcelas:..... IX(a)

. Altura de edificación:

La definición de las condiciones reguladoras de la altura son las establecidas en el contexto de la ordenación pormenorizada.

- Parcelas "g.00":

Los parámetros reguladores de la forma de la edificación son los establecidos en el marco de la ordenación pormenorizada.

A.U. "CE.05" (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.

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) Edificabilidades para usos principales por tipologías:
 - * Nueva edificabilidad residencial (máxima): 45.840 m²(t)
 - * Edificabilidad residencial (consolidada)⁽¹⁾: 11.789 m²(t)
 - * Nueva edificabilidad de uso terciario (máxima):
 - Sobre rasante: 8.838 m²(t)
De ellos, 128 m²(t) se ubican en la parcela "g.000.5" ordenada en la Modificación del Plan General de 1995 convalidada.
 - Bajo rasante: 4.600 m²(t)
(Incluidos en los 30.000 m²(t) adicionales autorizados en parcelas singulares, de los que los 25.400 m²(t) restantes se destinarán al uso de aparcamiento)
 - Usos comerciales
Se autoriza la implantación de una instalación comercial de 4ª categoría con una superficie máxima de 6.000 m²(t) dentro de la edificabilidad autorizada.
 - * Edificabilidad máxima destinada al uso de equipamiento de titularidad privada.
 - Sobre rasante: 8.000 m²(t)
 - Bajo rasante:
Se autorizan 3.000 m²(t) adicionales en la parcela "g.000.2" ordenada en la Modificación del Plan General de 1995 consolidada, destinados al Colegio de la Compañía de María, en el caso de implantación de la instalación polideportiva opcional bajo la plataforma de juegos.

1.2.- Zona "E.10 / CE.05 – Sistema General Viario"

(Superficie: 8.140 m²)

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

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo.

A.U. "CE.05" (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 consolidan las determinaciones contenidas al respecto en la Modificación del Plan General de 1995 (mencionada en el anterior epígrafe II), que este Plan General convalida.

4.- Régimen general de programación y ejecución.

Se estará, a este respecto, a lo establecido en la Modificación del Plan General de 1995 y el Convenio Urbanístico suscrito para su desarrollo (mencionados en el anterior epígrafe II), que el presente Plan convalida.

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

Se estará, a este respecto, a lo establecido en la citada Modificación del Plan General de 1995, que el presente Plan convalida.

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 la citada Modificación del Plan General de 1995 convalidada (mencionada en el anterior epígrafe II), por lo que, en caso de discordancia, se estará a lo dispuesto en este último documento.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- * Sobre rasante, la edificabilidad de cada una de esas parcelas es la establecida en la citada 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).

Complementariamente, se consolida la edificabilidad bajo rasante prevista en el marco del planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, en las parcelas y espacios en

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

los que la misma sea superior a la resultante de los criterios antes mencionados.

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 la citada Modificación del Plan General de 1995 convalidada.
- * 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).

Complementariamente, se consolidan las plantas de edificación previstas bajo rasante en el marco del planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, en la medida en que las mismas sean superiores a las resultantes de los criterios antes mencionados.

D.- Condiciones particulares de edificación y uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

- * Dichas condiciones son las establecidas por la Modificación del Plan General de 1995 consolidada para cada una de las subzonas pormenorizadas ordenadas en el Ámbito.

No obstante, los criterios de intervención establecidos en el citado documento para las parcelas con edificaciones catalogadas tendrán vigencia en tanto no entren en vigor el nuevo Catálogo de este Plan General y el Plan Especial de Protección que se formule en su desarrollo, cuyas determinaciones prevalecerán sobre los citados criterios.

Además, la servidumbre de uso público prevista en la citada Modificación del Plan General de 1995 tanto en el porche como en el interior de las parcelas "a.300.8" y "g.000.1" ordenadas en la misma se entenderá eliminada. A los efectos de su correcta y precisa formalización se procederá a la formulación del o de los expedientes urbanísticos que con ese fin se estimen, en su caso, necesarios.

- * Tamaño promedio mínimo de vivienda:

Se aplicarán las condiciones establecidas de forma general al respecto en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan, con las siguientes excepciones:

- Parcela "a.21.7": 60,00 m²(t)/ viv.
- Parcela "a.30.8": 65,00 m²(t)/ viv.

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

2.- Categorización del suelo urbano.

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.

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

- * "C.10 Áreas acústicas".
- * "C.12 Suelos potencialmente contaminados".

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

VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES O ELEMENTOS SINGULARES

Se integran en el Catálogo de este Plan General, con el grado que en cada caso se señala, los edificios y elementos construidos de interés histórico y arquitectónico siguientes:

- * Grado IV:
 - C. Amara, 04.
 - C. Arroka, 03.
 - C. Arroka, 09.
 - Plaza Easo, 01.
 - Plaza Easo, 02.
 - Plaza Easo, 03.

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

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

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

- * Se estará, a este respecto, a lo establecido en la mencionada Modificación del Plan General de 1995, que el presente Plan convalida.

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

- * Se consolida el Programa de Actuación Urbanizadora promovido en el Ámbito y aprobado definitivamente mediante resolución municipal de 22 de junio de 2007.
- * Se consolida la unidad de ejecución "CE.05.1" delimitada en aquella Modificación y este Programa, así como las previsiones de ejecución de la misma mediante el sistema de concertación. Esa unidad se corresponde con la identificada como "UE.1/CE.05" en 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. "CE.06 AMARA ZAHARRA" (Centro)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ámbito situado en el borde Nordeste de la ladera de San Roque, que comprende el entorno de la calle de la Salud y de la calle Amara. Esta última lo limita por el Norte y la calle Autonomía por el Este.

Tiene una superficie de 31.020 m² y está ocupada por edificios lineales con una tipología que, si en la calle Amara responde al modelo de edificación abierta, en ambos márgenes de la calle de la Salud y en el frente a la Plaza Easo tiene características propias de ensanche, con edificaciones de gran fondo con patios interiores.

Constituye, junto con la parte llana del Ámbito adyacente de San Bartolomé, un enclave singular del centro de la ciudad, tanto por su particular morfología urbana como por la especial identidad de barrio que transmiten sus habitantes.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- * Consolidación y rehabilitación del desarrollo urbano existente, preservando las construcciones procedentes del ensanche originario de interés arquitectónico relevante (Plaza Easo y calle Autonomía).
- * Se declara fuera de ordenación la Iglesia Parroquial de Amara Zaharra (antiguo Lavadero Municipal), posibilitando su reedificación en la parcela del Centro Parroquial, y sin que se determine un plazo específico para la ejecución de ésta previsión.
- * Sustitución de la edificación existente en los números 21-23 de la calle Amara por un nuevo edificio de uso mixto residencial-equipamiento.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.- Zona "A.20 / CE.06 – Residencial de Ensanche" (Superficie: 31.020 m²)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

- * Sobre rasante.
 - En las parcelas de tipología "a.2 Residencial de ensanche", la edificabilidad urbanística normativa es la resultante de la aplicación de los parámetros reguladores de la forma de la edificación definidos en estas Normas Particulares.

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

- En las parcelas de tipología "a.30", en general, la edificabilidad urbanística normativa es la resultante de la forma de la edificación existente

- Parcela "a.30.1" (calle Amara números 21, 23): 1.440 m²(t)

* Bajo rasante.

- Criterio general.

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).

- Parcela "a.30.1" (calle Amara números 21, 23)
(usos principales y auxiliares): 2.065 m²(t)

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

* Sobre rasante:

- Las parcelas de tipología "a.2" se adscriben, a los efectos de la regulación de la forma de la edificación a las variantes de calificación "a.20 Residencial de Ensanche Común" y "a.21 Residencial de Ensanche Antiguo".

A las mismas les serán de aplicación las condiciones generales de regulación de la forma de la edificación, establecidas para cada una de ellas en la Normativa Urbanística General.

Complementariamente, y por lo que se refiere a los edificios incluidos en el Catálogo del presente Plan General, su configuración formal se entenderá condicionada por las determinaciones asociadas a dicha catalogación, establecidas en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido (actualmente en tramitación).

- Parcelas de tipología "a.30":
 - . Criterio general: se consolidan las condiciones de edificación definidas por las construcciones existentes.
 - . Parcela "a.30.1" (Sobre y bajo rasante).
Dichas condiciones son las establecidas en siguiente epígrafe IV (apartado "1.C").

* 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

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

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 de tipología "A.20", establecidas en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").
- * Condiciones particulares de uso de la parcela "a.30.1".
Dichas condiciones son las establecidas en el siguiente epígrafe IV (apartado "1.D").

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
 - Con carácter general, en las parcelas de tipología "a.2", "a.30" y "g.00" la edificabilidad de cada una de ellas es la resultante de la aplicación de las condiciones reguladoras de la forma de la edificación definidas en estas Normas Particulares.
 - Parcela "a.30.1": 1.440 m²(t)
- * Bajo rasante
 - Criterio general: 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. "CE.06" (Cont.)

- Parcela "a.30.1" (calle Amara números 21, 23)
(usos principales y auxiliares): 2.950 m²(t)

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 de tipología "a.2", la forma de la edificación es la resultante de la aplicación del régimen establecido de forma general (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan).
 - En las parcelas de tipología "a.30" y "g.00" se consolida, con carácter general, la forma de las edificaciones existentes.
- * Bajo rasante:
En general, 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).
- * Parcela "a.30.1" (sobre y bajo rasante):
Dichas condiciones son las establecidas en el Gráfico "1b. Condiciones de edificación. Parcela "a.30.1" de estas Normas Particulares.

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.
- * Parcela "a.30.1" (otras condiciones):
 - Sobre rasante:
 - . Edificabilidad residencial (promoción libre):... 1.440 m²(t)
 - Bajo rasante:
 - . Destinada a uso terciario 885 m²(t)
 - . Destinada a uso de equipamiento 885 m²(t)
 - . Destinada a uso de aparcamiento y
otros usos auxiliares 1.180 m²(t)
 - . Total: 2.950 m²(t)

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. "CE.06" (Cont.)

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

- * "C.10 Áreas acústicas".
- * "C.12 Suelos potencialmente contaminados".

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

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

Se integran en el Catálogo de este Plan General, en el grado que se indica, los edificios y elementos construidos de interés histórico y arquitectónico siguientes:

- * Grado III:
 - C. Autonomía, 01.
 - C. Autonomía, 02.
 - C. Autonomía, 03.
 - C. Autonomía, 04.
 - C. Autonomía, 05.
 - C. Autonomía, 06.
 - C. Autonomía, 07.
 - C. Autonomía, 08.
 - C. Autonomía, 09.
 - C. Autonomía, 10.
 - C. Autonomía, 11.
 - C. Autonomía, 12.
 - C. Autonomía, 13.
 - C. Autonomía, 14.
 - C. Autonomía, 15.
 - C. Autonomía, 16.
- * Grado IV:
 - Plaza Easo, 04
 - Plaza Easo, 05
 - Plaza Easo, 06

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

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

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

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

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.

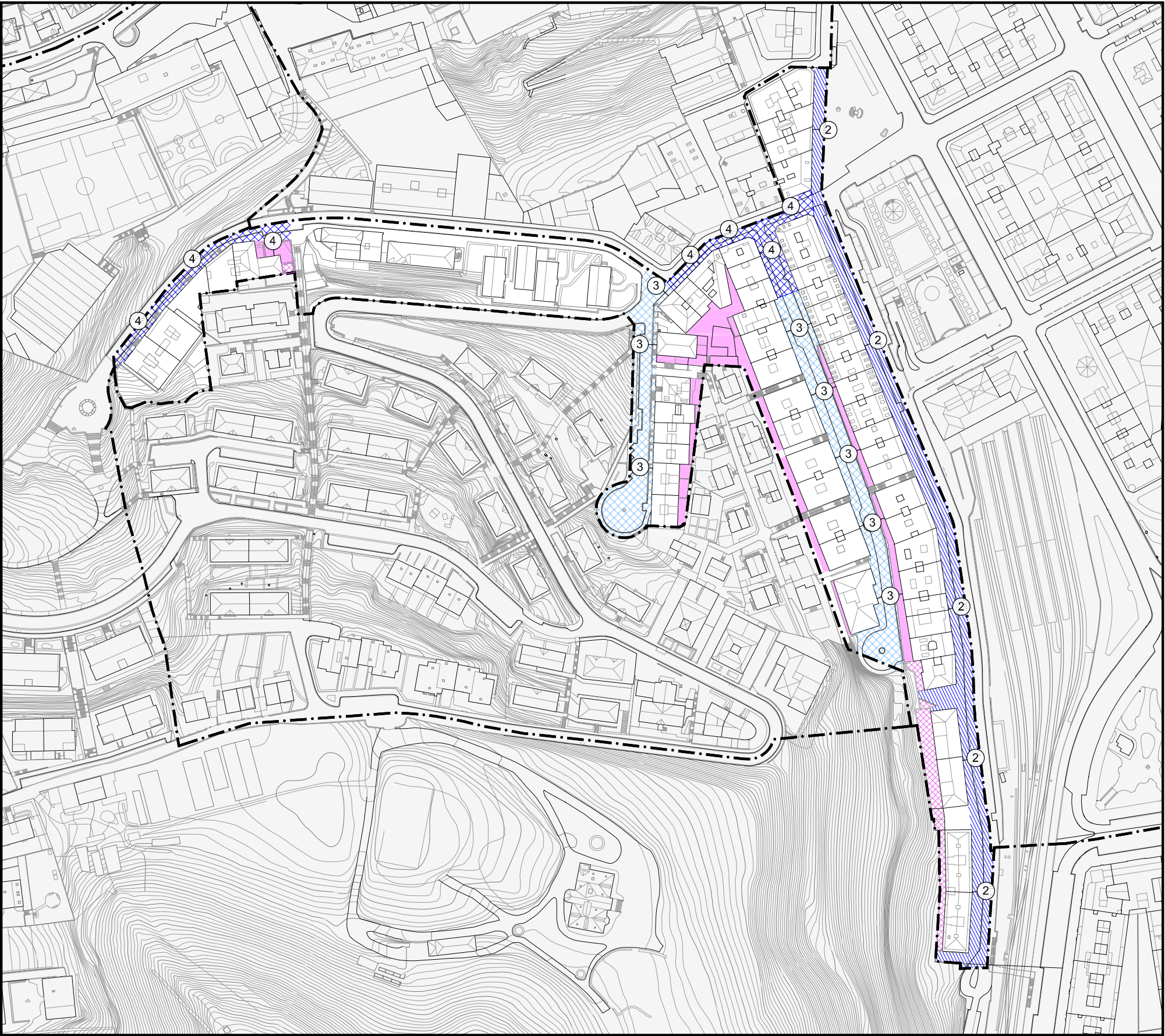
VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

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.- GRAFICOS

- 1a. Condiciones de edificación y dominio. Parcelas "a.2"
- 1b. Condiciones de edificación, dominio y uso. Parcela "a.30.1"

"CE.06 Amara Zaharra"



- "Espacios" de "Primer Orden"
- "Espacios" de "Segundo Orden"
- "Espacios" de "Tercer Orden"
- "Espacios" de "Cuarto Orden"
- "Espacios" de "Quinto Orden"
- Edificaciones que forman parte de conjuntos singulares que se consolidan
- Edificaciones singulares en las que se autorizan ampliaciones
- Edificaciones singulares que se consolidan
- Construcciones autorizadas en "Planta baja", "Entresuelo", o "Semisótano", "Patios de manzana", "Terrazas" y otros
- Espacios privativos de parcelas, no edificables "sobre rasante"
- Espacios privativos de parcelas, no edificables "sobre rasante" y sometidos a servidumbre de "uso público" en superficie
- "Ordenes de edificación" aplicables a las "parcelas" "a.20 Ensanche Común" y "a.21 Ensanche Antiguo"
- AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)

1a. CONDICIONES DE EDIFICACION Y DOMINIO
Parcelas "a.2"



ESCALA 1: 2.000

Parcela "a.30.1/CE.06" - "CE.06 Amara Zaharra"



- 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

1b. CONDICIONES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

A.U. "CE.07 PASEO DE MIRACONCHA" (Centro)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ámbito que contiene las edificaciones que bordean el Paseo de Miraconcha, o que al menos tienen su acceso desde esa vía urbana. Tiene una superficie de 39.030 m².

Se compone de edificaciones variopintas de uso residencial, algunas de ellas de un cierto valor arquitectónico, que dan un aspecto característico a esa parte de la fachada de la ciudad a la Bahía de La Concha.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- * El Plan General de 1995 basaba la ordenación del Ámbito en la consolidación general de la edificación existente, aunque convalidando las determinaciones de la Modificación del Plan Especial para el Sector Norte de la Zona 3 (Miraconcha), promovido en el marco del Plan General de 1962, al tiempo que regulando posibles procesos de sustitución.

En la medida en que ha sido llevada a cabo la nueva construcción que se posibilitaba, y han sido sustituidos los edificios obsoletos, el criterio de intervención que propone el presente Plan General se basa igualmente en la consolidación de lo edificado.

- * Se convalida asimismo el planeamiento formulado en el Ámbito y aprobado al amparo del citado Plan General de 1995, o como modificación del mismo, cuya relación es la siguiente

- Estudio de Detalle Finca Vista Eder (aprobación definitiva: 03/11/97)
- M.P.G. Miraconcha, 41 (aprobación definitiva: 07/11/00)
- Estudio de Detalle Parcelas 117 y 118 Sector Norte (aprobación definitiva: 18/07/02)
- 2º Estudio de Detalle Parcelas 117 y 118 Sector Norte (aprobación definitiva 27/12/05)
- PERI. Miraconcha, 28 y Pº de la Fe, 9 (aprobación definitiva: 28/11/06)

- * La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención (sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos y actividades) en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la correspondiente zona de servidumbre de protección, se ajustará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, y en su Reglamento.

A esos efectos, se tomarán en consideración el deslinde del citado dominio público, la ribera del mar y la zona de servidumbre de protección, grafiados en el plano "5. Aplicación de la Ley de Costas" de las presentes Normas Urbanísticas.

Dicha zona de servidumbre de protección incide en un fondo de 20 metros medidos a partir de la ribera del mar.

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

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.- Zona "A.30 / CE.07 – Residencial de Edificación Abierta" (Superficie: 26.964 m²)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

- * Sobre rasante.
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.
 - Perfil de edificación: IV(a)
 - Altura de edificación: 19,00 m
 - Se consolidan los parámetros formales de las edificaciones existentes que no se ajustan a las citadas condiciones.
- * Bajo rasante.
Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

B.- Condiciones generales de uso

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global de tipología "A.30 Residencial de Edificación Abierta".

1.2.- Zona "E.10 / CE.07 – Sistema General Viario." (Superficie: 12.066 m²)

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

A.U. "CE.07" (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.

La ordenación pormenorizada 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.

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

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- * La edificabilidad física sobre rasante de cada parcela será la resultante de la aplicación de las condiciones de edificación establecidas en estas Normas Particulares o, en su caso, de las definidas por el planeamiento de desarrollo que se convalida
- * 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:
El perfil y altura de las edificaciones en cada parcela es el resultante de las condiciones establecidas en estas Normas Particulares.
Se consolidan no obstante las de la edificación existente o, en su caso, las definidas por el planeamiento de desarrollo que se convalida.
- * 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. "CE.07" (Cont.)

- * La rasante de la primera planta de vivienda al menos a 4,00 m sobre la rasante del Pº de Miraconcha.
- * Retiros:
 - Al lindero trasero:..... 5,00 m
 - A los linderos laterales con otras parcelas: 3,00 m
 - En el caso de que la edificación colindante esté adosada al lindero configurando una medianera, la nueva edificación se deberá adosar a aquélla en todo el desarrollo de la misma (con excepción, en su caso, de los tramos correspondientes al retranqueo y retiro previstos) y, exclusivamente en ese tramo. Fuera del mismo, se deberá disponer el retiro de 3,00 m.. Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.
 - Se consolidan las edificaciones preexistentes que no se adecuen a las condiciones anteriores, con sus actuales parámetros formales.
- * Retranqueos:
 - Plantas altas (a partir de la 2ª planta), en la fachada principal exclusivamente: 2,00 m
 - Atico (en la fachada principal exclusivamente): 2,00 mA partir de la superficie de fachada definida por el retranqueo de las plantas altas.

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

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

- * "C.3 Dominio público marítimo-terrestre y zona de protección del mismo".
- * "C.10 Áreas acústicas".

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

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

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

Se integra en el Catálogo de este Plan General, en el grado IV, el edificio ubicado en el Pº de Miraconcha 28.

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

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

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. "CE.08 ALDAPETA" (Centro)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ámbito limitado al Norte por la trasera de las edificaciones del Paseo de La Concha y Miracóncha, y al Sur y al Oeste por la Cuesta de Aldapeta y el Paseo de la Fe respectivamente. Tiene una superficie de 37.040 m².

Está ocupado por edificaciones aisladas, en su mayor parte de vivienda colectiva como consecuencia de la sustitución o división horizontal de antiguas villas unifamiliares.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

Ratificación de los criterios de ordenación establecidos 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.

Éstas, 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.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.- Zona "A.40 / CE.08 – Residencial de Bajo Desarrollo" (Superficie: 35.112 m²)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística.

- * Sobre rasante.
 - Parcelas de tipología "a.30".
La edificabilidad urbanística normativa sobre rasante es la resultante de la forma actual de las edificaciones existentes.
 - Parcelas de tipología "a.40": 0,42 m²(t)/m²(p)
(sobre la rasante de la Cuesta de Aldapeta en las parcelas que lindan con el Callejón de San Bartolomé))
Se consolida la edificabilidad existente en las parcelas ejecutadas que sobrepasan los citados parámetros.
- * Bajo rasante: la edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad

A.U. "CE.08" (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:

- Parcelas de tipología "a.30":

Se consolidan la altura y perfil de las edificaciones existentes.

- Parcelas "a.40 Residencial de bajo desarrollo":

· Perfil de edificación: III

· Altura de edificación: 10,50 m

Se consolidan el perfil y la altura de edificación de las edificaciones existentes que sobrepasan los citados parámetros.

* 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 (parcelas de tipología "a.40 Residencial de bajo desarrollo"):

* Parcela mínima: 1.200 m²(p)

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

B.- Condiciones generales de uso:

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

En particular, no se autoriza el uso de vivienda en las plantas situadas por debajo de la rasante de la Cuesta de Aldapeta, en las parcelas "a.40 Residencial de bajo desarrollo" que lindan con el Callejón de San Bartolomé.

b) Número máximo de viviendas en parcelas de tipología "a.40 Residencial de bajo desarrollo":

* Criterio general: 4 viv./parcela

* Parcelas con superficie > 1.600 m² 6 viv./parcela

* Se convalida el número de viviendas existente en las parcelas consolidadas que cuenten con un número superior al resultante de las previsiones anteriores.

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

- 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 / CE.08 – Sistema general viario". (Superficie: 1.928 m²)

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "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 se determina en el presente Plan General.

4.- Régimen general de programación y ejecución.

En la medida en que se produzcan sustituciones de la edificación existente en el borde Norte de la Cuesta de Aldapeta, se procederá al ensanchamiento de la acera hasta un mínimo de 2,5 m.

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 las parcelas de tipología "a.30", la edificabilidad física es 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.

* Bajo rasante.

La edificabilidad física autorizada bajo rasante en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las

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

construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

C.- Condiciones particulares reguladoras de las edificaciones.

Las edificaciones previstas en las parcelas de tipología "a.40 Residencial de bajo desarrollo" se adecuarán a los criterios de retiro de las mismas que se exponen a continuación:

- * Frente a viales públicos:..... 5,00 m
- * Linderos comunes con otras parcelas:..... 3,00 m
- * Se consolidan los edificios 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.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

En concreto, el condicionante con incidencia en este ámbito es, entre otros, el "C.10 Áreas acústicas".

Serán de aplicación los criterios reguladores de dicho condicionante.

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

Se integra en el Catálogo de este Plan General, en el grado III, el edificio ubicado en el Pº de Miraconcha 13 –Villa Almudena-.

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

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

A.U. "CE.08" (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. **"CE.09 SAN ROQUE"** (Centro)

I.- **SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Situado en la ladera del Alto de Amara que vierte hacia el núcleo de Amara Zaharra, el Ámbito queda limitado al Nordeste por el citado núcleo, al Sur por Arbaizenea y al Oeste por Basoerdi. Tiene una superficie de 54.006 m².

Está ocupado en su totalidad por edificaciones que, en su mayor parte responden a la tipología de bloque abierto con alguna excepción de casas aisladas. Es significativo en este sentido el grupo de villas situado en la parte baja, abrazado por las edificaciones de Amara Zaharra, que solo dispone de accesibilidad peatonal.

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

- * Consolidación del desarrollo edificatorio existente en el Ámbito y de sus características generales, sin que se prevean más intervenciones que las que correspondan a procesos de sustitución.
- * Ampliación de la sección funcional del Camino de San Roque, en el lado de los pares, a la altura del cierre de la finca de Arbaizenea, de forma complementaria a la transformación derivada de la ejecución del Plan Parcial de la citada finca.
- * Con este objetivo se propone la sustitución de las edificaciones unifamiliares existentes en los números 72 al 78, por un nuevo edificio de vivienda colectiva con características similares a los construidos en el limítrofe Ámbito de Basoerdi o a los que van a serlo enfrente, en Arbaizenea.

Las parcelas vinculadas a esas edificaciones, junto con otros terrenos colindantes, se integran en el subámbito denominado "CE.09.1 Villas San Roque", que vendrá a formar parte, junto con el Ámbito de Actuación Expropiatoria "AAE.1/ AY.05", del Ámbito de Actuación Integrada "AAI.1.8".

III.- **RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

1. **Calificación global**

1.1.- Zona "A.30 / CE.09 – Residencial de Edificación Abierta" (Superficie: 54.006 m²)

1.1.1.- Subámbito "CE.09.1 Villas San Roque" (Superficie: 2.708 m²)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística

* Sobre rasante: 2.200 m²(t)

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

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

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

- * Sobre rasante: dichos parámetros son los establecidos en estas Normas Particulares (epígrafe IV), con el rango propio de la ordenación pormenorizada.
- * Bajo rasante: con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante.

B.- Condiciones de uso:

- * Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global de tipología "A.30 Residencial de Edificación Abierta".
- * Régimen jurídico de la nueva edificabilidad residencial (incremento): El total de la edificabilidad proyectada se destina al régimen de promoción libre

1.1.2.- Resto del Ámbito Urbanístico

(Superficie: 51.298 m²)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

- * Sobre rasante.
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 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:

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

A.U. "CE.09" (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.

B.- Condiciones generales de uso.

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global de tipología "A.30".

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 Urbanístico es la establecida en este Plan General.

4.- Régimen general de programación y ejecución.

A.- Régimen de ejecución y programación general

Con carácter general, el Subámbito "CE.09.1 Villas San Roque", forma parte, junto con el Ámbito de Actuación Expropiatoria "AAE.1/AY.05", del Ámbito de Actuación Integrada "AAI. I.8" delimitado en este Plan General, sin perjuicio de la posibilidad de que puedan ser incorporados al mismo otros suelos que se consideren convenientes.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

1.- Calificación pormenorizada.

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

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

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

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- * Sobre rasante
 - Subámbito "CE.09.1. Villas San Roque".
La edificabilidad física sobre rasante de este subámbito coincide con la edificabilidad urbanística definida para el mismo en estas Normas Particulares.
 - Parcelas ordenadas en el resto del Ámbito Urbanístico.
La edificabilidad física sobre rasante de cada parcela será la resultante de la forma actual de las edificaciones existentes.
- * 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
 - Subámbito "CE.09.1. Villas San Roque".
Las condiciones reguladoras de esos parámetros son las establecidas en el gráfico "1. Condiciones de edificación, dominio y uso. Subámbito "CE.09.1. Villas San Roque" de estas Normas Particulares.
 - Resto del Ámbito Urbanístico.
Se consolida el perfil y altura de las edificaciones existentes sobre rasante en cada parcela.
- * 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 de parcelación

En las parcelas de tipología "a.40 Residencial de bajo desarrollo", se consolida la parcelación existente.

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.

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

2.- Categorización del suelo urbano.

A.- Subámbito "CE.09.1. Villas San Roque"

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

B.- Resto del Ámbito Urbanístico

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

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

En concreto, el condicionante con incidencia en este ámbito es, entre otros, el "C.10 Áreas acústicas".

Serán de aplicación los criterios reguladores de dicho condicionante.

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

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

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

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

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

1.- Régimen de urbanización.

El régimen de urbanización del Subámbito "CE.09.1 Villas San Roque" será el definido en el contexto de la elaboración y tramitación del Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito de actuación integrada "AAI.I.8", así como de los proyectos a promover en su desarrollo.

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

En todo caso, dicha urbanización se extenderá a la totalidad del suelo público afectado en el entorno de la parcela privada resultante.

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

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

El ámbito de actuación integrada "AAI.I.8" delimitado en este Plan General será objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

B.- Condiciones de actuación.

- * Las condiciones de delimitación de unidades de ejecución y de determinación del sistema de actuación en el Ámbito de Actuación Integrada "AAI.I.8" serán las definidas en el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en el mismo.
- * Los terrenos del resto del Ámbito Urbanístico que reúnan los requisitos necesarios para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada se entenderán sujetos a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

C.- Los coeficientes de ponderación de usos.

- * Sin perjuicio de la salvedad que se indica a continuación, a los efectos de la determinación y aplicación de los coeficientes de ponderación de usos se estará a lo establecido con carácter general en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.
- * La indicada salvedad está referida al ámbito de actuación integrada "AAI.I.8", en el que serán de aplicación los coeficientes de ponderación de usos siguientes:
 - Vivienda de promoción libre: 11,00
 - Garaje de promoción libre: 2,30

D.- 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 el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, así como en los proyectos a promover 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

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

propias de la misma a los efectos de su ejecución y abono. En ese contexto, los costes de expropiación de los terrenos del Ámbito de Actuación Expropiatoria "AAE.1/ AY.05", así como los de urbanización del mismo, serán consideradas como cargas de urbanización propias del desarrollo urbanístico planteado en el citado ámbito de actuación integrada.

3.- Edificaciones disconformes con el planeamiento.

Se declaran fuera de ordenación las edificaciones "Villa María del Carmen", "Villa Maritxu" y "Villa Ametsa", señaladas en el Plano "4 Condiciones de ejecución urbanística" de estas Normas Particulares.

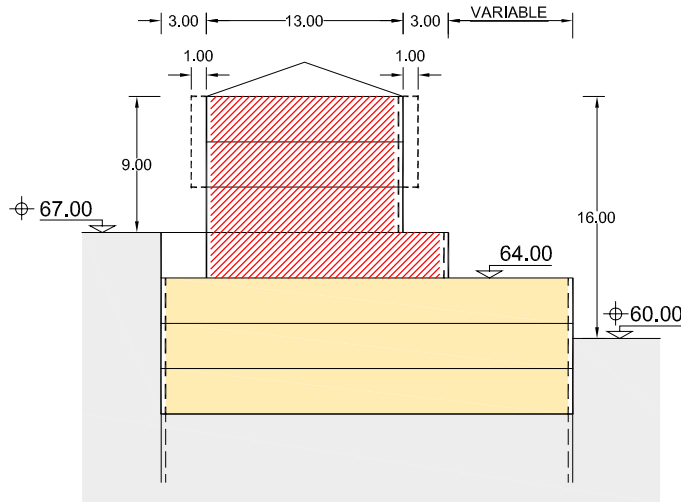
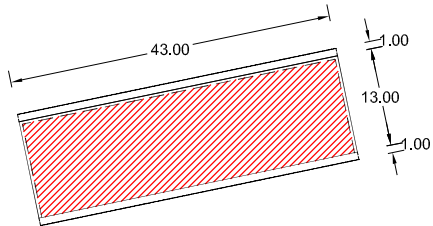
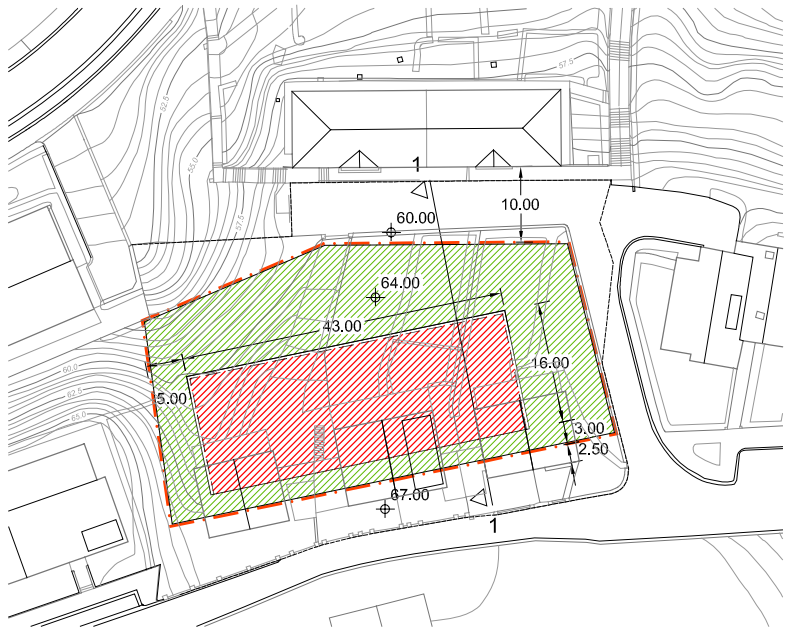
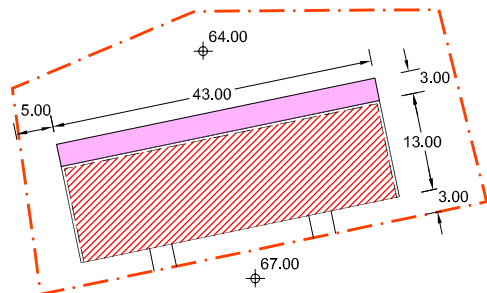
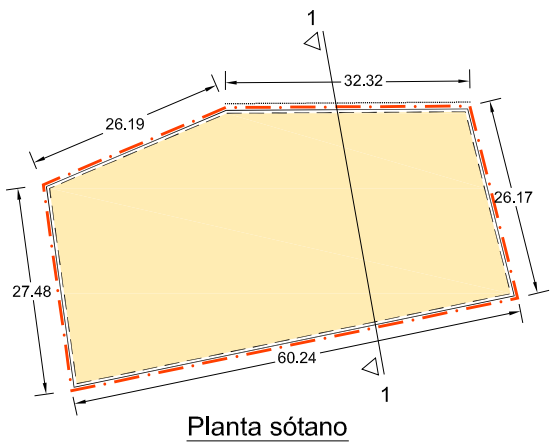
VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

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

IX.- GRÁFICOS

1. Condiciones de edificación, dominio y uso. Subámbito "CE.09.1. Villas San Roque"

Parcela "a.30.1/CE.09" - CE.09 San Roque



ESCALA 1:500

ESCALA 1:1.000

- Límite de subámbito urbanístico
- - - - - Límite de parcela
- ===== Alineación Obligatoria
- ===== Alineación Máxima
- Vuelos autorizados en fachada
- [Red hatched box] Uso Residencial
- [Blue hatched box] Uso Industrial
- [Light blue hatched box] Uso Terciario
- [Orange hatched box] Uso de Equipamiento Comunitario
- [Yellow hatched box] Garaje y usos auxiliares
- [Pink hatched box] Terraza descubierta (Uso privativo de vivienda o local anejo)
- [Dark blue hatched box] Espacios privativos de parcelas , edificables "bajo rasante" y sometidos a servidumbre de "uso público" en superficie
- [Green hatched box] 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