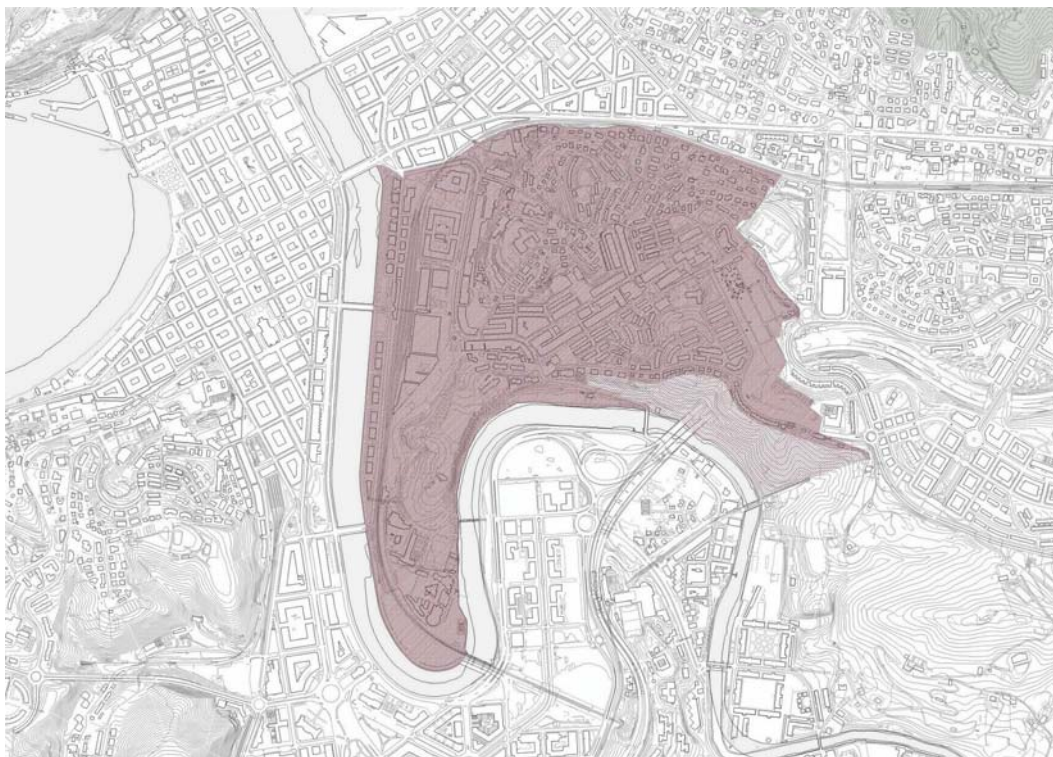




Donostiako Udala  
Ayuntamiento de San Sebastián



# **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 Octavo  
**EGIA (EG)**

**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 Octavo  
**EGIA (EG)**

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

## EQUIPO REDACTOR

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

## COLABORADORES

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

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

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

### **DIRECCIÓN DE LOS TRABAJOS**

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

## **ÍNDICE GENERAL**

### DOCUMENTO "1. MEMORIA".

"1.1 MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y DE SU EJECUCIÓN".

"1.2 INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL".

### DOCUMENTO "2. NORMAS URBANÍSTICAS".

"2.1. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES".

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

### DOCUMENTO "3. CATÁLOGO".

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

### DOCUMENTO "5. PLANOS".

## **INDICE GENERAL**

### **LIBRO PRIMERO**

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

### **LIBRO SEGUNDO**

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

### **LIBRO TERCERO**

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

### **LIBRO CUARTO**

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

### **LIBRO QUINTO**

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

### **LIBRO SEXTO**

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

### **LIBRO SEPTIMO**

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

### **LIBRO OCTAVO**

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

### **LIBRO NOVENO**

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

### **LIBRO DECIMO**

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

### **LIBRO UNDECIMO**

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

### **LIBRO DUODECIMO**

Normas Particulares de los A.U. "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. EG.01	"Paseo de Francia" .....	1
- A.U. EG.02	"Paseo del Urumea" .....	5
- A.U. EG.03	"Tabacalera" .....	11
- A.U. EG.04	"Atotxa" .....	16
- A.U. EG.05	"Estación de Atotxa" .....	21
- A.U. EG.06	"Duque de Mandas" .....	24
- A.U. EG.07	"Jai-Alai" .....	29
- A.U. EG.08	"Aldakonea" .....	35
- A.U. EG.09	"San Francisco Javier" .....	44
- A.U. EG.10	"Egia" .....	49
- A.U. EG.11	"Iruresoro" .....	54
- A.U. EG.12	"Tolaregoia" .....	58
- A.U. EG.13	"Polloe" .....	62
- A.U. EG.14	"Tturkoene" .....	65
- A.U. EG.15	"Martín Santos" .....	69
- A.U. EG.16	"Cristina Enea" .....	73
- A.U. EG.17	"Mundaiz" .....	77
- A.U. EG.18	"Aldunaene" .....	81
- A.U. EG.19	"Ibaialde" .....	87

## 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. "EG.01 PASEO DE FRANCIA" (Egia)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Ámbito situado a la orilla del río Urumea entre éste y la playa de vías de ADIF, que va desde el puente de Santa Catalina hasta el de María Cristina. Tiene una superficie de 32.254 m<sup>2</sup>.

Las edificaciones del frente del río junto con el paseo que lo bordea (Paseo de Francia), constituyen, por su calidad ambiental, espacial y arquitectónica, uno de los entornos urbanos más notables de la ciudad que es necesario preservar.

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

- \* Consolidación de las características generales del Ámbito, sin que se prevea incremento alguno de la edificabilidad existente, salvo en lo concerniente a la prevista bajo rasante.
- \* Convalidación de las determinaciones contenidas en la Modificación del Plan General de 1995 referida a las áreas "EG.22 Estación de Atotxa" y "EG.01 Paseo de Francia" (aprobación definitiva: 11 de mayo de 1999), que dio lugar a las nuevas edificaciones situadas entre el vial rodado del Paseo de Francia y la playa de vías de ADIF.
- \* Se convalida asimismo el Plan Especial de Renovación Urbana para la implantación de la Estación de Autobuses en las áreas "EG.01 Paseo de Francia", "EG.02 Paseo del Urumea", y "EG.22 Estación de Atotxa", aprobado definitivamente mediante resolución de 27 de febrero de 2009.
- \* Preservación del conjunto formado por los edificios que dan frente al Paseo de Francia y el propio Paseo, incluido en el Catálogo del Patrimonio Edificado, como elemento de especial relevancia en el paisaje urbano de la ciudad.
- \* 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. Egia".

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



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

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1. Calificación global

##### 1.1.- Zona "A.30 / EG.01 – Residencial de Edificación abierta" (Superficie: 26.273 m<sup>2</sup>)

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

###### a) Edificabilidad urbanística:

- \* Sobre rasante.  
La edificabilidad urbanística normativa sobre rasante es la resultante de la forma actual (perfil y altura) de las edificaciones existentes; en todo caso, se consolidan a ese respecto las previsiones establecidas en la citada Modificación del Plan General de 1995, aprobada en Mayo de 1999.
- \* Bajo rasante.  
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:

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

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

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

##### 1.2.- Zona "E.10 / EG.01 – Sistema General Viario" (Superficie: 5.981 m<sup>2</sup>)

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

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

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

La totalidad del ámbito se clasifica como suelo urbano.

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

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

En la parte que se corresponde con el planeamiento convalidado, se consolidan las determinaciones contenidas al respecto en el mismo.

## **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 la parte en que esas condiciones tienen su origen en el citado planeamiento convalidado, y en caso de discordancia, se estará a lo dispuesto en este último.

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

- \* Sobre rasante:  
La edificabilidad de cada una de esas parcelas es la resultante de la forma de la edificación existente.  
En la parte correspondiente al planeamiento convalidado, la edificabilidad de cada parcela es la establecida en el mismo.
- \* 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 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. "EG.01" (Cont.)**

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

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

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

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

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

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

Están integrados en el Grado III del Catálogo del presente Plan General los siguientes edificios:

- \* Pº de Francia, 3 (Conjunto Paseo de Francia –CPF)
- \* Pº de Francia, 4 (CPF)
- \* Pº de Francia, 5 (CPF)
- \* Pº de Francia, 6 (CPF)
- \* Pº de Francia, 7 (CPF)
- \* Pº de Francia, 8 (CPF)
- \* Pº de Francia, 9 (CPF)
- \* Pº de Francia, 10 (CPF)
- \* Pº de Francia, 11 (CPF)
- \* Pº de Francia, 12 (CPF)

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

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

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

En el contexto de los criterios generales establecidos al respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General, y en atención a los particulares

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

condicionantes urbanístico-económicos de este Ámbito, serán de aplicación en él los coeficientes de ponderación de usos que se exponen a continuación:

* Uso de vivienda:	
- Viviendas de Protección Oficial (VPO – régimen general): .....	1,00
- Vivienda Tasada (régimen especial – coeficiente 1,7): .....	2,50
- Vivienda Tasada (régimen general, coeficiente 2): .....	3,00
- Vivienda Tasada (promoción privada – coeficiente 2,2): .....	3,30
- Vivienda de promoción libre (a.30): .....	13,00
- Vivienda de promoción libre (a.40) .....	11,60
* Usos de actividades económicas:	
- Uso comercial (planta baja): .....	10,60
- Otros usos terciarios (oficinas...): .....	7,40
- Uso industrial: .....	2,90
* Uso de equipamiento privado: .....	0,55
* Uso de aparcamiento:	
- Vinculado a vivienda de protección oficial (VPO-RG): .....	0,50
- Vinculado a vivienda tasada: .....	0,60
- Vinculado a vivienda de promoción libre: .....	2,70
- Vinculado a usos de actividades económicas: .....	0,40

## VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

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

## IX.- GRÁFICOS

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

## **A.U. "EG.02 PASEO DEL URUMEA" (Egia)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Ámbito situado en la orilla del río Urumea (margen derecha), entre éste y la playa de vías de ADIF, que se extiende desde el puente de María Cristina hasta el puente de Mundaiz. Tiene una superficie de 32.852 m<sup>2</sup>.

Se compone de una sola hilera de edificaciones dispuestas de forma similar a las existentes en el Paseo de Francia, configurando un paseo de borde del río que da continuidad al anterior.

Entre las edificaciones y la playa de vías discurre un vial rodado, también en continuidad con el de Paseo de Francia, que va a constituirse en una de las principales salidas de la ciudad hacia las conexiones con la red principal de carreteras, una vez hayan sido ejecutados el nuevo puente sobre la traza del actual puente de Hierro y la penetración de la autovía del Urumea.

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

- \* Consolidación de las características generales del Ámbito, que fue edificado a finales del siglo pasado por el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco a partir de las determinaciones del Plan General de 1995, y con un programa básico de 222 viviendas de Protección Oficial.

Esas determinaciones han sufrido ligeras modificaciones contenidas en los siguientes documentos que también se convalidan:

- Estudio de Detalle referido al A.I.U. "EG.02 Paseo del Urumea" (aprobación definitiva: 5 de diciembre de 1996).
- Modificación del Plan General de 1995 relativa al área "EG.02 Paseo del Urumea" (aprobación definitiva: 8 de mayo de 2001).

- \* Previsión de implantar la Estación de Autobuses de la ciudad en el subsuelo del espacio libre situado en el extremo Norte del Ámbito.

Se convalidan a ese respecto las previsiones establecidas en el Plan Especial de Renovación Urbana para la implantación de la Estación de Autobuses en las áreas "EG.01 Paseo de Francia", "EG.02 Paseo del Urumea", y "EG.22 Estación de Atotxa", aprobado definitivamente mediante resolución de 27 de febrero de 2009.

En todo caso, dichas previsiones deberán ser objeto de la correspondiente y razonada coordinación con las que se establezcan en el planeamiento especial a promover con el fin de determinar la ordenación pormenorizada del entorno de Tabacalera, (edificación residencial, tránsito peatonal Centro-Egia, antepuertas y accesos a Tabacalera, reformas en la Estación del Norte, etc.), que han sido fijados de forma preliminar en la propuesta ganadora del concurso que fue convocado al efecto.

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

Esa visión general de la ordenación del entorno de Tabacalera y la Estación del Norte, hace que el citado planeamiento, principalmente dirigido a esos dos Ámbitos, pueda y deba afectar también a otros Ámbitos limítrofes como el propio Paseo del Urumea o el de Atotxa, así como al Parque de Cristina Enea.

- \* De conformidad con lo establecido en el vigente Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos, en toda nueva construcción, el límite de ocupación del subsuelo con sótanos o aparcamientos subterráneos, no sobrepasará la línea de retiro mínimo de 5 (cinco) metros respecto del cauce público.
- \* 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. Egia" 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.

Por otro lado, el planeamiento especial a formular en el ámbito, estará sujeto al informe que disponen los artículos 112.a) y 117 de la Ley de Costas.

## III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

### 1. Calificación global

#### 1.1.- Zona "A.30 / EG.02 – Residencial de Edificación abierta" (Superficie: 23.358 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

##### a) Edificabilidad urbanística:

- \* La edificabilidad urbanística normativa sobre rasante es la resultante de la forma actual (perfil y altura) de las edificaciones existentes; en todo caso, se consolidan a este respecto las previsiones establecidas en los documentos de planeamiento urbanístico mencionados en el anterior epígrafe II.
- \* 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

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

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

### B.- Condiciones generales de uso

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

### 1.2.- Zona "E.10 / EG.02 – Sistema General Viario" (Superficie: 9.494 m<sup>2</sup>)

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

### 2.- Clasificación urbanística.

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

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

- \* Sin perjuicio de la salvedad a la que se alude a continuación, la ordenación pormenorizada del Ámbito Urbanístico es la establecida en este Plan General; constituye en parte la refundición de las determinaciones contenidas al respecto en el planeamiento vigente con anterioridad a su entrada en vigor, que se convalida
- \* Dicha salvedad incide en la consolidación en la necesaria coordinación de esa ordenación con las previsiones que se establezcan en el contexto del Plan Especial a promover en Tabacalera y su entorno con el fin de determinar la ordenación pormenorizada del mismo.

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

No se establecen plazos para la ejecución de la Estación de Autobuses prevista en el Ámbito.

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

### IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

#### 1.- Calificación pormenorizada.

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

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 convalidado (mencionado en el anterior epígrafe II), por lo que, en caso de discordancia, se estará a lo dispuesto en este último

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

- \* Sobre rasante, la edificabilidad física de cada parcela será la resultante de las alineaciones y de la forma (altura y número de plantas) actual de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas.
- \* Bajo rasante, la edificabilidad física autorizada en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).
- \* En todo caso, se consolidan a ese respecto las previsiones establecidas en el Plan Especial promovido para la implantación de la Estación de Autobuses, aprobado definitivamente mediante resolución de 27 de febrero de 2009.

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

- \* Sobre rasante:  
Dichas condiciones son las definidas por la edificación existente en cada parcela.  
En el caso de la parcela "g.00", las condiciones son las definidas en la Modificación del Plan General de 1995 convalidada.
- \* Bajo rasante, el número máximo de plantas autorizado en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).
- \* En todo caso, se consolidan a ese respecto las previsiones establecidas en el Plan Especial promovido para la implantación de la Estación de Autobuses, aprobado definitivamente mediante resolución de 27 de febrero de 2009.



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

### **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.
- \* En todo caso, se consolidan a ese respecto las previsiones establecidas en el Plan Especial promovido para la implantación de la Estación de Autobuses, aprobado definitivamente mediante resolución de 27 de febrero de 2009.

### **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**

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

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

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

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

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

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

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

En el contexto de los criterios generales establecidos al respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General, y en atención a los particulares condicionantes urbanístico-económicos de este Ámbito, serán de aplicación en él los coeficientes de ponderación de usos que se exponen a continuación:

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

* Uso de vivienda:	
- Viviendas de Protección Oficial (VPO – régimen general): .....	1,00
- Vivienda Tasada (régimen especial – coeficiente 1,7): .....	2,50
- Vivienda Tasada (régimen general, coeficiente 2):.....	3,00
- Vivienda Tasada (promoción privada – coeficiente 2,2): .....	3,30
- Vivienda de promoción libre (a.30): .....	13,00
- Vivienda de promoción libre (a.40) .....	11,60
* Usos de actividades económicas:	
- Uso comercial (planta baja): .....	10,60
- Otros usos terciarios (oficinas...): .....	7,40
- Uso industrial: .....	2,90
* Uso de equipamiento privado: .....	0,55
* Uso de aparcamiento:	
- Vinculado a vivienda de protección oficial (VPO-RG):.....	0,50
- Vinculado a vivienda tasada: .....	0,60
- Vinculado a vivienda de promoción libre:.....	2,70
- Vinculado a usos de actividades económicas: .....	0,40

## VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

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

## IX.- GRÁFICOS

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

## **A.U. "EG.03 TABACALERA" (Egia)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Ámbito situado junto al parque de Cristina Enea que lo bordea por el Sureste, siendo sus límites Norte y Oeste el Ámbito de Atotxa y la playa de vías de la estación de ADIF respectivamente. Tiene una superficie de 27.769 m<sup>2</sup>.

Está ocupado exclusivamente por dos tipos de uso bien diferenciados: el edificio de Tabacalera por un lado, en pleno proceso de búsqueda de su identidad como centro cultural, y por otro el conglomerado de edificaciones del Camino de Mundaiz, destinados básicamente a las actividades de tipo terciario, aunque en unas condiciones de abigarramiento que no resultan adecuadas, sobre todo en un lugar como ese de limitada accesibilidad.

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

- \* Consolidación general del uso de la parcela Tabacalera como equipamiento comunitario de rango estructural, y de las edificaciones contenidas en su parcela, sin perjuicio de las modificaciones que puedan ser realizadas en las mismas en el contexto de su adecuación a los usos culturales concretos a los que se destinen, teniendo en cuenta eso sí, las determinaciones que incluya el Catálogo del Patrimonio Edificado, al que pertenece, y el Plan Especial referido al mismo.
- \* Transformación integral del conjunto edificado del Camino de Mundaiz para su destino preferente al uso de vivienda, complementado con usos terciarios.

Los parámetros generales que configuración tanto esa nueva edificación residencial como la forma de su implantación, y la definición de otros elementos singulares de urbanización del entorno de Tabacalera (tránsito peatonal Centro-Egia, antepuertas y accesos a Tabacalera, reformas en la Estación del Norte, etc.), han sido fijados de forma preliminar en la propuesta ganadora del concurso que fue convocado al efecto.

Su definitiva concreción será el objeto del planeamiento especial que se formule para desarrollar esas ideas iniciales; planeamiento que podrá afectar también a los Ámbitos Urbanísticos vecinos de Atotxa, Paseo del Urumea y Estación de Atotxa, así como al Parque de Cristina Enea.

- \* Sin perjuicio de alguna salvedad, la edificabilidad residencial y terciaria prevista en estas Normas Particulares es la proyectada a su vez en la propuesta ganadora del citado concurso, que se basaba a su vez en las propuestas del Avance de Revisión del presente Plan General.
- \* Este Ámbito Urbanístico forma parte de la relación de posibles Ámbitos de Actuación Integrada a determinar y/o ratificar en el contexto de la elaboración del planeamiento pormenorizado, identificándose como "AAI.II.11".

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

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1.- Calificación global.

1.1.- Zona "A.30 / EG.03 – Residencial de Edificación abierta" (Superficie: 11.574 m<sup>2</sup>)

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

###### a) Edificabilidad urbanística.

\* Sobre y bajo rasante (Usos principales.):..... 26.243 m<sup>2</sup>(t)

\* Bajo rasante (Usos complementarios):

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: a fijar en el Plan Especial a promover en el ámbito a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo.

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

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

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

###### b) Asignación de usos.

\* Sobre rasante:

- Edificabilidad uso de vivienda.....	18.243 m <sup>2</sup> (t)
- Edificabilidad usos terciarios.....	3.000 m <sup>2</sup> (t)

\* Bajo rasante:

- Edificabilidad usos terciarios.....	5.000 m <sup>2</sup> (t)
---------------------------------------	--------------------------

###### c) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

* Nueva edificabilidad residencial: .....	18.243 m <sup>2</sup> (t)
- Vinculada al régimen de VPO (20%): .....	3.649 m <sup>2</sup> (t)
- Vinculada al régimen de vivienda tasada (20%):..	3.649 m <sup>2</sup> (t)
- De promoción libre (60%): .....	10.943 m <sup>2</sup> (t)

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

1.2.- Zona "E.10 / EG.03 – Sistema General Viario" (Superficie 1.994 m<sup>2</sup>)

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

1.3.- Zona "G.00 / EG.03 – Equipamiento Comunitario (S.G.)" (Superficie: 14.201 m<sup>2</sup>)

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

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

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

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

Sin perjuicio de la salvedad que se expone a continuación, se procederá a la elaboración y tramitación de un Plan Especial referido a la totalidad del Ámbito Urbanístico, a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada.

Dicha salvedad está asociada a la autorización de la intervención directa, con independencia de la tramitación de ese Plan Especial e incluso con anterioridad a la aprobación del mismo, en la edificación principal de la parcela Tabacalera, con el fin de materializar su destino a los usos equipamentales previstos en ella. Eso sí, el Plan Especial incidirá en esa parcela, y, entre otros extremos, en los bordes de la misma, con el fin de determinar su correcta conexión con su entorno, incluidos los espacios públicos limítrofes.

Sobre la base de las ideas esbozadas como resultado del concurso anteriormente citado, el Plan Especial podrá afectar también a terrenos externos al Ámbito Tabacalera y más concretamente a porciones de los Ámbitos "EG.02 Paseo del Urumea", "EG.04 Atotxa" y "EG.05 Estación de Atotxa", así como al Parque Cristina Enea.

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

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

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

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

- \* Con carácter general, y sin perjuicio de la salvedad referida a la parcela Tabacalera, las previsiones reguladoras de la calificación pormenorizada del ámbito serán las definidas por el Plan Especial a formular en él con ese fin.
- \* Por su parte, el régimen de calificación pormenorizada de la parcela Tabacalera es el asociado a las previsiones siguientes:

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

- Se adscribe a la tipología de parcela "g.00 Equipamiento comunitario".
- Edificabilidad física:
  - . Sobre rasante: ..... 35.000 m<sup>2</sup>(t)
  - . Bajo rasante:  
Edificabilidad asociada a cuatro plantas autorizadas bajo rasante, de conformidad con los criterios generales establecidos a este respecto en este Plan General (art. 30 del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").
- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación. Altura y número de plantas:
  - . Sobre rasante ..... VII
  - . Bajo rasante: ..... IV
  - . Altura de la edificación (sobre rasante): ..... 36,00 m.  
A los efectos de la medición de esta altura se tomará como referencia la rasante de la planta baja de la edificación en su frente al Paseo Duque de Mandas-Camino de Mundaiz.
  - . Dichos perfil y altura sobre rasante podrán incrementarse hasta un total de, respectivamente, VIII plantas y 40,00 m en un porcentaje equivalente al 20% de la ocupación en planta total de la edificación principal, incluida a este respecto la superficie de los patios.
- Condiciones particulares de uso:  
Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en este Plan General para las parcelas de tipología "g.00 Equipamiento comunitario".

## 2.- Categorización del suelo urbano.

La categorización de los terrenos que forman parte del presente Ámbito Urbanístico será establecida por el planeamiento de desarrollo a formular.

## V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

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

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

El edificio de Tabacalera -P<sup>o</sup> del Duque de Mandas, 52- está integrado en el Grado II del Catálogo del presente Plan General.

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

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

## VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

- A.- Con carácter general, y sin perjuicio de la salvedad referida a la parcela Tabacalera, el régimen de ejecución urbanística del ámbito será el determinado por el plan especial a promover en este ámbito con el fin de determinar su ordenación pormenorizada.
- B.- Se autoriza la ejecución directa de las previsiones planteadas en la parcela Tabacalera, incluso con anterioridad a la elaboración y tramitación del citado plan especial. Esa ejecución directa podrá extenderse tanto a la elaboración y tramitación de los proyectos de edificación, actividades, etc. necesarios para la materialización de los objetivos equipamentales previstos en ella, como a su ejecución.
- C.- En el contexto de los criterios generales expuestos en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General, y en atención a sus singulares condicionantes urbanístico-económicos dentro del barrio de Egia, y sin perjuicio de su reajuste en el Plan Especial a promover, se proponen en este Plan y para este Ámbito los coeficientes de ponderación de usos específicos siguientes:

* Uso de vivienda:	
- Vivienda de protección oficial (régimen general): .....	1,00
- Vivienda tasada (régimen especial): .....	2,60
- Vivienda de promoción libre ("a.30"): .....	10,60
* Actividades económicas:	
- Comercial (planta baja): .....	5,40
- Otros usos terciarios (sobre rasante): .....	1,90
- Usos terciarios (bajo rasante):.....	1,60
- Industrial: .....	2,40
* Aparcamiento:	
- Vinculado a VPO: .....	0,50
- Vinculado a vivienda tasada (régimen especial): .....	0,60
- De promoción libre: .....	1,20

## VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

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

## IX.- GRÁFICOS

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

## **A.U. "EG.04 ATOTXA" (Egia)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

El Ámbito comprende la Avda. del Duque de Mandas, entre Tabacalera y el Viaducto de Iztueta, y los desarrollos al Oeste de la misma hasta la playa de vías de ADIF, a lo que se añade el entorno de Zuhaizti, con el espacio libre entre las vías, el Paseo de Francia y el viaducto de Iztueta. Tiene una superficie de 84.592 m<sup>2</sup>.

Está desarrollado en su totalidad, y salvo la parte correspondiente a la parcela de la "torre de Atotxa", lo ha sido con arreglo al Plan Especial de Reforma Interior del área "EG.05 "Atotxa II" y sus modificaciones.

Presenta usos básicamente residenciales en bloques de vivienda colectiva, aunque es reseñable la presencia del edificio de los nuevos juzgados perteneciente al Sistema General de equipamiento.

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

- \* Consolidación de las características generales del Ámbito y convalidación del planeamiento de desarrollo vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, compuesto por los siguientes documentos:
  - P.E.R.I. del A.I.U. "EG.05 Atotxa II" (aprobación definitiva: 26 de septiembre de 1996).
  - Modificación del P.E.R.I. del A.I.U."EG.05 Atotxa II" (aprobación definitiva: 18 de julio de 2000).
  - Estudio de Detalle del A.I.U."EG.05 Atotxa II" (aprobación definitiva: 22 de octubre de 2001).
  - Modificación del P.E.R.I. del A.I.U."EG.05 Atotxa II" (aprobación definitiva: 25 de septiembre de 2002).
- \* El Ámbito podría verse parcialmente afectado por el Plan Especial a formular para la reforma del limítrofe ámbito de "Tabacalera" y su entorno.

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

#### **1. Calificación global**

1.1.- Zona "A.30 / EG.04 – Residencial de Edificación abierta" (Superficie: 63.271 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

- \* La edificabilidad urbanística normativa sobre rasante es la resultante de la forma actual (perfil y altura) de las edificaciones existentes; en todo caso,



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

se consolidan a ese respecto las previsiones establecidas en el planeamiento vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General.

- \* 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.

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

### B.- Condiciones generales de uso.

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

#### 1.2.- Zona "E.10 / EG.04 – Sistema General Viario" (Superficie: 12.152 m<sup>2</sup>)

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

#### 1.3.- Zona "E.20 / EG.04 – Sistema General Ferroviario" (Superficie: 2.156 m<sup>2</sup>)

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

#### 1.4.- Zona "G.00 / EG.04 – Equipamiento Comunitario (S.G.)" (Superficie: 7.013 m<sup>2</sup>)

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

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

### 2.- Clasificación urbanística.

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

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

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

Se consolidan, en la parte correspondiente, las determinaciones contenidas al respecto en el planeamiento vigente que se convalida (mencionado en el anterior epígrafe II).

## IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

### 1.- Calificación pormenorizada.

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

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

En todo caso, esas condiciones tienen, en parte, su origen en el citado planeamiento convalidado (mencionado en el anterior epígrafe II), por lo que, en caso de discordancia, se estará a lo dispuesto en este último.

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

- \* Sobre rasante, la edificabilidad física de cada parcela será la resultante de las alineaciones y de la forma (altura y número de plantas) actual de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas, o bien la determinada por el planeamiento convalidado.
- \* Bajo rasante: la edificabilidad física autorizada en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

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

- \* Sobre rasante, dichas condiciones son las definidas por la edificación existente en cada parcela, o bien las determinadas por el planeamiento 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

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

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

### **D.- Condiciones particulares de 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**

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

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

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

El edificio del Nuevo Palacio de Justicia (plaza Teresa de Calcuta, 01) está integrado en el Grado IV del Catálogo del presente Plan General.

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

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

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

En el contexto de los criterios generales expuestos en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General, y en atención a sus singulares condicionantes urbanístico-económicos dentro del barrio de Egia, se determinan para este Ámbito los coeficientes de ponderación de usos específicos siguientes:

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

* Uso de vivienda:	
- Vivienda de protección oficial (régimen general): .....	1,00
- Vivienda tasada (régimen especial): .....	2,60
- Vivienda de promoción libre ("a.30"): .....	10,60
* Actividades económicas:	
- Comercial (planta baja): .....	4,10
- Otros usos terciarios (sobre rasante): .....	1,90
- Usos terciarios (bajo rasante): .....	1,60
- Industrial: .....	2,40
* Aparcamiento:	
- Vinculado a VPO: .....	0,50
- Vinculado a vivienda tasada (régimen especial): .....	0,60
- De promoción libre: .....	1,20

## VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

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

## IX.- GRÁFICOS

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

## **A.U. "EG.05 ESTACIÓN DE ATOTXA" (Egia)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Ámbito que integra los pertenecidos de ADIF (vías, Estación del Norte y dependencias diversas) en su recorrido desde el "puente de hierro" hasta el "viaducto de Iztueta". Tiene una superficie de 51.509 m<sup>2</sup>.

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

- \* Consolidación del Ámbito como zona ferroviaria, con la delimitación proveniente de la Modificación del Plan General referida a la ordenación del ámbito Aldunaene (aprobación definitiva: 11 de julio de 2006) que se convalida, así como la previsión de su adaptación a las necesidades que se deriven de la puesta en funcionamiento del Tren de Alta Velocidad, con las transformaciones adecuadas a ese objetivo.
- \* Se convalida asimismo el Plan Especial de Renovación Urbana para la implantación de la Estación de Autobuses en las áreas "EG.01 Paseo de Francia", "EG.02 Paseo del Urumea", y "EG.22 Estación de Atotxa", aprobado definitivamente mediante resolución de 27 de febrero de 2009.
- \* En ese contexto, se propone la elaboración de un Plan Especial que reordene el ámbito atendiendo a las necesidades actuales y futuras generadas tanto por la Nueva Red Ferroviaria del País Vasco como por el transporte de cercanías.

A este respecto, y dentro de la eventual transformación de la Estación, se considera apropiada la inclusión de usos terciarios, comerciales, hoteleros, hosteleros, etc., que no desvirtúen el carácter público y equipamental del Ámbito, sino que vengan a complementarlo y a potenciar su grado de utilización.

Dicho Plan Especial podría ser formulado de forma independiente, aunque resultaría más adecuada su integración en el documento planteado para el Ámbito de Tabacalera, en el que se prevé estudiar de manera más integral la reordenación del entorno del edificio de equipamiento, afectando a varios ámbitos urbanísticos limítrofes entre los que se encuentra este de la Estación de Atotxa.

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

#### **1. Calificación global**

1.1.- Zona "E.20 / EG.05 – Sistema General Ferroviario" (Superficie: 50.594 m<sup>2</sup>)

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

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

1.2.- Zona "E.10 / EG.05 – Sistema General Viario" (Superficie: 915 m<sup>2</sup>)

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

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

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

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

La ordenación pormenorizada del Ámbito Urbanístico será la establecida en el Plan Especial a formular.

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

No se establecen plazos concretos para la formulación y aprobación del citado Plan Especial.

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

Dicho régimen será el determinado en el Plan Especial a formular.

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

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

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

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

El cubrimiento de vías de la Estación del Norte (Paseo de Francia, 22) está integrado en el Grado II del Catálogo del presente Plan General.

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

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

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

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

No se establecen previsiones específicas reguladoras de dicho régimen. Se estará a ese respecto a lo que determine el Plan Especial a promover en el ámbito.

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

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

### **IX.- GRÁFICOS**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

## **A.U. "EG.06 DUQUE DE MANDAS" (Egia)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Comprende la línea de edificación de los impares del paseo del Duque de Mandas y principio de la calle Egia, entre las cuestas de Konkorrenea y Aldakonea. Tiene una superficie de 18.200 m<sup>2</sup>.

La mayor parte de la edificación, de uso residencial, responde a la tipología de ensanche, con edificios de gran fondo situados contra la ladera de Aldakonea y formando la fachada Este del paseo del Duque de Mandas.

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

Consolidación de las características generales del Ámbito, sin que se prevean acciones específicas que puedan venir a modificarlas sustancialmente.

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

#### **1. Calificación global**

1.1.- Zona "A.20 / EG.06 – Residencial de Ensanche" (Superficie: 18.200 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística

\* Sobre rasante:

En las parcelas "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 esta Norma Particular.

En el resto de las parcelas edificables de carácter lucrativo, la edificabilidad urbanística 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).



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

- \* Complementariamente, por lo que se refiere a los edificios incluidos en el Catálogo que forma parte del presente Plan General, la edificabilidad autorizada tanto sobre como bajo rasante queda también condicionada a las determinaciones que resulten del Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido de la ciudad.

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

- \* Sobre rasante.  
En las parcelas "a.2 Residencial de ensanche", la forma de la edificación es la resultante de la aplicación de los criterios generales establecidos para este tipo de parcelas en la Normas Urbanísticas Generales.

En el resto de las parcelas edificables, se consolidan la altura y el perfil de las edificaciones existentes sobre rasante.

- \* 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.
- \* Complementariamente, por lo que se refiere a los edificios incluidos en el Catálogo que forma parte del presente Plan General, su configuración formal (tanto sobre como bajo rasante) queda también condicionada a las determinaciones que resulten del 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 "A.20 Residencial de ensanche", establecidas en este Plan General.

## 2.- Clasificación urbanística.

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

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

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

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

### IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

#### 1.- Calificación pormenorizada.

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

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

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- \* En las parcelas de tipología "a.2 Residencial de ensanche", la edificabilidad sobre rasante es la resultante de la aplicación de los parámetros reguladores de la forma de la edificación definidos en la presente Norma Particular.

En el resto de las parcelas edificables la edificabilidad sobre rasante es la resultante de las alineaciones y la forma actual (perfil y altura) 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:  
En parcelas de tipología "a.2 Residencial de ensanche" la forma de la edificación es la resultante de la aplicación de los criterios generales establecidos para este tipo de parcelas en la Normas Urbanísticas Generales.  
En el resto de las parcelas, dichas condiciones son las definidas por la edificación existente en cada una de ellas.
- \* 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 dominio.

Tienen ese carácter las determinaciones establecidas en el gráfico "Condiciones de edificación y dominio" (parcelas de tipología "a.2") de estas Normas Particulares.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Están integrados en el Grado IV del Catálogo del presente Plan General los siguientes edificios:

- \* Pº. Duque de Mandas, 11
- \* Pº. Duque de Mandas, 13
- \* Pº. Duque de Mandas, 23
- \* Pº. Duque de Mandas, 25
- \* Pº. Duque de Mandas, 27
- \* Pº. Duque de Mandas, 29
- \* Pº. Duque de Mandas, 37

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

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

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

### VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

En el contexto de los criterios generales expuestos en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General, y en atención a sus singulares condicionantes urbanístico-económicos dentro del barrio de Egia, se determinan para este Ámbito los coeficientes de ponderación de usos específicos siguientes:

* Uso de vivienda:		
- Vivienda de protección oficial (régimen general): .....	1,00	
- Vivienda tasada (régimen especial): .....	2,50	
- Vivienda de promoción libre ("a.30"): .....	10,60	
* Actividades económicas:		
- Comercial (planta baja): .....	4,10	
- Otros usos terciarios (sobre rasante): .....	1,90	
- Usos terciarios (bajo rasante): .....	1,60	
- Industrial: .....	2,40	
* Aparcamiento:		
- Vinculado a VPO: .....	0,50	
- Vinculado a vivienda tasada (régimen especial): .....	0,60	
- De promoción libre: .....	1,20	

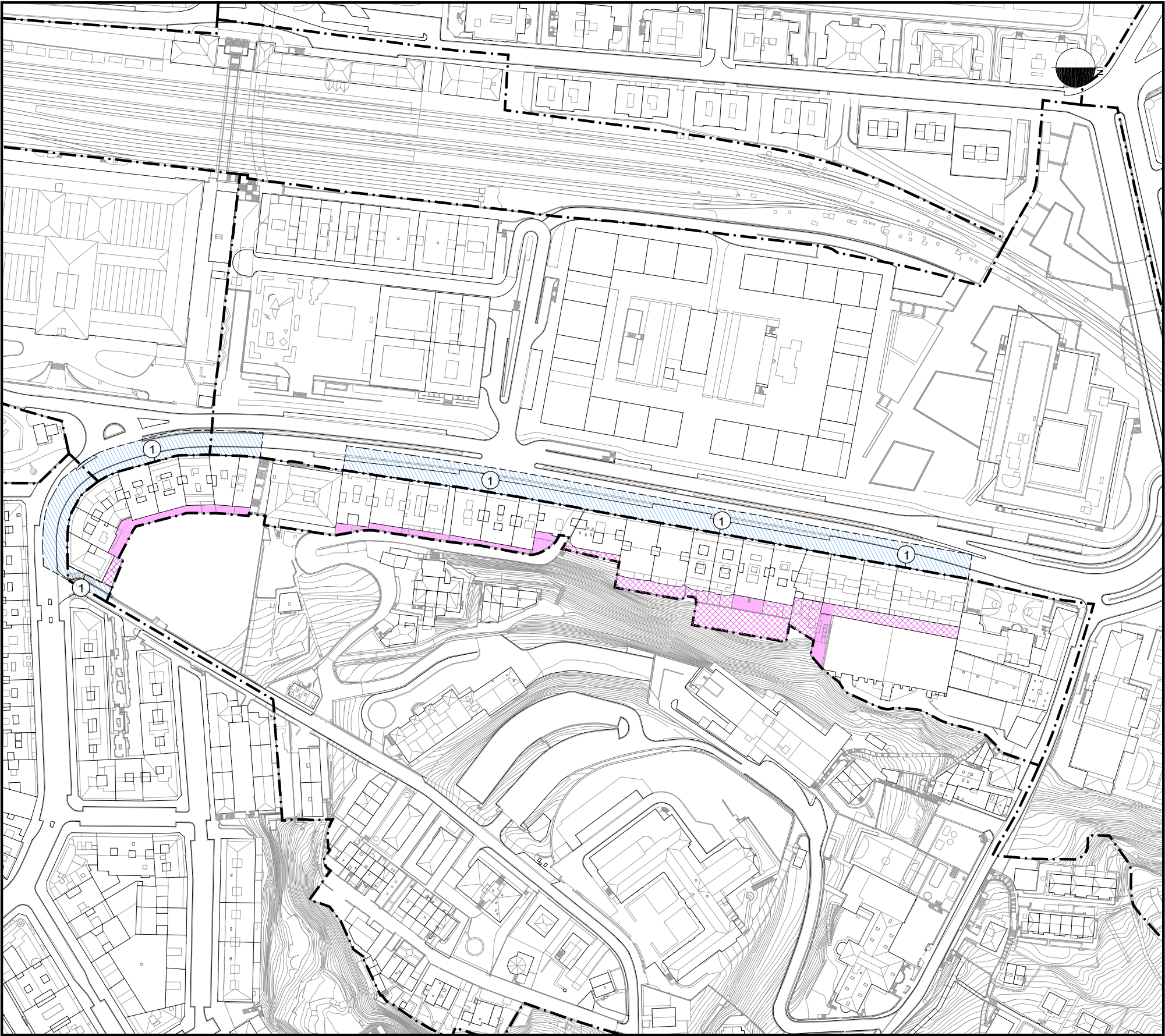
### VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

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

### IX.- GRÁFICOS

1. Condiciones de edificación y dominio (Parcelas "a.2")

"EG.06 Duque de Mandas"



- "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", "Pacios 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.)

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

ESCALA 1:2.000

## **A.U. "EG.07 JAI-ALAI" (Egia)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Ámbito que ocupa la ladera del alto de Aldakonea que vierte hacia la calle Miracruz y la Avenida de Ategorrieta, entre Zuhaizti y Marrutxipi.

Tiene una superficie de 141.237 m<sup>2</sup>, y está desarrollado en su totalidad mediante edificaciones aisladas de mayor o menor envergadura, ejecutadas por grupos y servidas por un sistema viario en general poco estructurado.

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

Consolidación de las características generales del Ámbito, sin que se prevean acciones específicas que puedan venir a modificarlas sustancialmente.

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

#### **1. Calificación global**

1.1.- Zona "A.30 / EG.07 – Residencial de Edificación Abierta" (Superficie: 5.225 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

- \* Sobre rasante:  
Se consolida la edificabilidad existente, asociada a los parámetros formales de la edificación consolidada.
- \* Bajo rasante:  
La edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- \* Sobre rasante:  
Se consolidan el perfil y altura de la edificación existente.

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

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

### B - Condiciones generales de uso.

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

- 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 "A.40 / EG.07 – Residencial de Bajo Desarrollo" (Superficie: 134.555 m<sup>2</sup>)

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

##### a) Edificabilidad urbanística:

- \* Sobre rasante:
  - En parcelas de tipología "a.30": se consolida la edificabilidad existente
  - En parcelas de tipología "a.40 Residencial de bajo desarrollo":  
Edificabilidad sobre parcela: ..... 0,40 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(p)  
Se consolida la edificabilidad existente en las parcelas ejecutadas que sobrepasan el citado parámetro.

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

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

- \* Sobre rasante:
  - En parcelas "a.30":  
Se consolidan el perfil y altura de la edificación existente.
  - En parcelas "a.40 Residencial de bajo desarrollo":  
Perfil de edificación ..... III



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

Altura de edificación ..... 10,50 m.

Se consolidan los edificios existentes que no cumplen esas 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.

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

\* Parcela mínima ..... 1.000 m<sup>2</sup>(p)

Se consolidan las parcelas existentes que no cumplen esa condición.

### B - Condiciones generales de uso.

a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.40".

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

\* Criterio general ..... 4 viv./parcela

\* Parcelas con superficie > 1.600 m<sup>2</sup> ..... 6 viv./parcela

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

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

### 1.3.- Zona "E.10 / EG.07 – Sistema General Viario"

(Superficie: 1.457 m<sup>2</sup>)

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

### 2.- Clasificación urbanística.

La totalidad del ámbito se clasifica como suelo urbano.

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

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



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

### IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

#### 1.- Calificación pormenorizada.

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

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 "a.30" y "g.00", la edificabilidad física es la resultante de la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas.  
En parcelas "a.40 Residencial de bajo desarrollo", la edificabilidad es la resultante de la aplicación del índice de edificabilidad establecido de forma general, a la superficie de cada una de ellas.  
En cualquier caso, se consolida la edificabilidad existente en las parcelas ejecutadas que sobrepasan el citado parámetro.
- \* Bajo rasante:  
La edificabilidad física autorizada en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

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

- \* Sobre rasante, dichas condiciones son las definidas por la edificación existente en cada una de las parcelas delimitadas.
- \* 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.

- \* Retiros (sobre y bajo rasante) en parcelas de tipología "a.40 Residencial de bajo desarrollo":
  - Límite con espacio público: ..... 5,00 m.
  - Límites con otras parcelas: ..... 3,00 m.
  - Se consolidan los edificios existentes que no cumplen esas condiciones.

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

- \* Frente mínimo de parcela a vial rodado:..... 25,00 m.  
Se consolidan las parcelas existentes que no cumplen estas condiciones.

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

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

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

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

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

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

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

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

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

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

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

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

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

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

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

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

### **IX.- GRÁFICOS**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

## **A.U. "EG.08 ALDAKONEA" (Egia)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Ámbito que ocupa las partes altas de Aldakonea y Konkorrenea, entre Egia, Jai Alai y Duque de Mandas. Tiene una superficie de 117.240 m<sup>2</sup>.

Está desarrollado en su totalidad con edificaciones abiertas, en bloque o aisladas, y en su mayor parte en promociones de los años sesenta y setenta del siglo pasado, con la excepción más significativa del conjunto de Bateiya, ejecutado en el año 2000.

Es también reseñable la presencia de cuatro grandes parcelas destinadas actualmente a usos de equipamiento: Residencia Aldakonea, Centro Nazaret, Instituto Oncológico y Villa San Antonio (Osalan).

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

- \* El criterio general de ordenación es el de consolidar las características generales del Ámbito, convalidando al mismo tiempo el planeamiento de desarrollo del vigente Plan General formulado en sus años de vigencia, que vienen a ser los siguientes:
  - P.E.R.I. del A.I.U. "EG.08 Bateiya" (aprobación definitiva: 01/12/97)
  - Estudio de Detalle. Parcela 4 del A.I.U. "EG.08 Bateiya" (aprob. definitiva: 19/10/99)
  - P.E.R.I. Parcelas Ikastola Aitor y Padres Franciscanos del A.I.U. "EG.10 Bateiya" (aprob. definitiva: 27/04/04)
  - Estudio de Detalle. Parcela Finca Urrutitxo del A.I.U. "EG.11 Konkorrenea" (aprob. definitiva: 22/10/99)
  - Modificación del Plan General de 1994 referida al A.I.U. "EG.10 Aldakonea (II). Egia" (aprobación definitiva: 28/11/08)
- \* Este último documento incide en la reordenación del entorno del actual Oncológico y Villa San Antonio, dentro del criterio general de consolidación al que se aludía.

Sus determinaciones son recogidas por este Plan General a excepción de dos cuestiones concretas que deben adaptarse al régimen establecido en este Plan General. Por un lado la referida al sistema general de espacios libres delimitado, que se elimina en el presente Plan General. Por otro, la relacionada con determinados aspectos de la zonificación pormenorizada que no se corresponden con el contenido normativo de este Plan General.

El territorio afectado por dicha Modificación se denomina subámbito "EG.08.1 Oncológico" a los efectos de su identificación, y constituye el Ámbito de Actuación Integrada "AAI.I.9" delimitado en el presente Plan General

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

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1. Calificación global

1.1.- Zona "A.30 / EG.08 – Residencial de Edificación abierta" (Superficie: 100.514 m<sup>2</sup>)

1.1.1.- Subámbito "EG.08.1 Oncológico" (Superficie: 19.920 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

- \* Sobre y bajo rasante (usos principales): 8.894 m<sup>2</sup>(t)  
Esta cantidad es el resultado de la edificación prevista sobre rasante para usos de vivienda en las tres parcelas edificables del subámbito.  
En caso de mantenimiento del edificio actual de Villa San Antonio, la edificabilidad se incrementa hasta la cantidad de 9.674 m<sup>2</sup>(t)
- \* Bajo rasante (usos auxiliares):
  - La edificabilidad urbanística máxima autorizada en el 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).
  - Se consolidan en ese contexto los 4.130 m<sup>2</sup>(t) autorizados en subsuelo de la parcela "f.110.2" ordenada en la Modificación del Plan General de 1995 convalidada.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- \* Sobre rasante:
  - Se consolidan el perfil y altura de las edificaciones existentes
  - En el caso de sustitución de Villa San Antonio los parámetros en su parcela serán los siguientes:
    - . Perfil de edificación: ..... III
    - . Altura de edificación: ..... 11,00 m.
- \* Bajo rasante:  
Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte

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

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 "A.30 Residencial de Edificación Abierta".
- \* Régimen jurídico de la nueva edificabilidad residencial:  
La totalidad de esa edificabilidad se destina al régimen de promoción libre.

1.1.2.- Resto de la Zona Residencial: (Superficie: 80.594 m<sup>2</sup>)

### A.- Condiciones generales de edificación:

#### a) Edificabilidad urbanística:

- \* Sobre rasante:
  - En parcelas "a.30": se consolida la edificabilidad existente
  - En parcelas "a.40 Residencial de bajo desarrollo":  
Edificabilidad sobre parcela: ..... 0,40 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(p)  
Se consolida la edificabilidad existente en las parcelas ejecutadas que sobrepasan el citado parámetro.
- \* Bajo rasante:  
La edificabilidad urbanística máxima autorizada en el resto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en el mismo, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

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

- \* Sobre rasante:
  - En parcelas "a.30":  
Se consolidan el perfil y altura de la edificación existente.
  - En parcelas "a.40 Residencial de bajo desarrollo":
    - . Perfil de edificación: ..... III
    - . Altura de edificación: ..... 10,50 m.
  - Se consolidan los edificios existentes que no cumplen las condiciones anteriores.

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

\* Bajo rasante:

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

c) Condiciones de parcelación:

Parcela mínima (parcelas "a.40"): ..... 1.000 m<sup>2</sup>(p)

Se consolidan las parcelas existentes que no cumplen esa condición.

B - Condiciones generales de uso:

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

b) Número máximo de viviendas en parcelas "a.40": 4 viv/parcela.  
Se convalida el número de viviendas existentes en las parcelas consolidadas que cuenten con un número superior al citado.

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

### 1.2.- Zona "G.00/EG.08 – Equipamiento Comunitario (S.G.)" (Superficie: 16.726 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

\* Sobre rasante:

La edificabilidad urbanística 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).

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

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

- \* Sobre rasante:  
Se consolidan la altura y el perfil de las edificaciones existentes sobre rasante.
- \* 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 "G.00".

## 2.- Clasificación urbanística.

La totalidad del ámbito se clasifica como suelo urbano.

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

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en el presente Plan General, a excepción de la correspondiente al Subámbito "EG.08.1 Oncológico" que será la definida de forma directa por la vigente Modificación del Plan General de 1995, adaptada a las condiciones establecidas al respecto 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.

En cuanto al Subámbito "EG.08.1. Oncológico", 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, salvo en aquellas cuestiones relativas a la sistemática de usos expresamente modificadas por el presente Plan General.



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

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

\* Sobre rasante:

- Subámbito "EG.08.1. Oncológico".  
La edificabilidad física es la determinada para cada una de esas parcelas por la Modificación del Plan General de 1995 convalidada.
- Parcelas ordenadas en el resto del Ámbito Urbanístico.  
En las parcelas "a.30" y "g.00", la edificabilidad física es la resultante de la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas.  
En parcelas "a.40 Residencial de bajo desarrollo", la edificabilidad es la resultante de la aplicación del índice de edificabilidad establecido de forma general, a la superficie de cada una de ellas. En cualquier caso, se consolida la edificabilidad existente en las parcelas ejecutadas que sobrepasan el citado parámetro.

\* Bajo rasante.

Con carácter 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 su vez, la edificabilidad física autorizada en la parcela "f.110.2" ordenada en el expediente de Modificación del Plan General de 1995 consolidado en el subámbito "EG.08.1. Oncológico" es de 4.130 m<sup>2</sup>(t)

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

\* Sobre rasante:

- Parcelas ordenadas en el Subámbito "EG.08.1. Oncológico".  
Dichas condiciones son las definidas de forma directa para cada parcela por la Modificación del Plan General de 1995 convalidada.
- Resto del Ámbito Urbanístico:  
Se consolidan el perfil y la altura de edificación de las construcciones existentes

\* 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. "EG.08" (Cont.)

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

- \* Retiros (sobre y bajo rasante) en parcelas "a.40 Residencial de bajo desarrollo"
  - Límite con espacio público: ..... 5,00 m.
  - Límites con otras parcelas:..... 3,00 m.
  - Se consolidan las edificaciones preexistentes que no se adecuen a esas condiciones, siempre que las condiciones de configuración de las correspondientes parcelas impidan que las nuevas edificaciones sustitutorias de aquéllas se adecuen a las mismas.
- \* Frente mínimo de parcela a vial rodado:..... 25,00 m.  
Se consolidan las parcelas existentes que no cumplen estas condiciones.

### 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.**

### A.- Subámbito "EG.08.1. Oncológico"

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 establecidas al respecto en el planeamiento convalidado que le afecta.

### B.- Resto del Ámbito Urbanístico.

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

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

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

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

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

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

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

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

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

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

#### **1.- Régimen de urbanización.**

El régimen de urbanización del subámbito "EG.08.1. Oncológico" será el definido tanto en la Modificación del Plan General de 1995 convalidada, como en los proyectos a formular en su desarrollo.

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

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

El subámbito "EG.08.1. Oncológico" constituye un ámbito de actuación integrada independiente (AAI.I.8).

Las condiciones de actuación del Subámbito serán las establecidas tanto en la Modificación del Plan General de 1995 convalidada, como en los proyectos que deban formularse a los efectos de su desarrollo y ejecución.

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

El ámbito de actuación integrada "AAI.I.8", coincidente con el subámbito "EG.08.1 Oncológico", será objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, a promover en el plazo establecido en la Modificación del Plan General de 1995 convalidada.

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

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

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

En lo referente al subámbito "EG.08.1 Oncológico", dichas condiciones serán las definidas en la referida Modificación del Plan General de 1995 consolidada, y, en su desarrollo, en los correspondientes Programa de Actuación Urbanizadora y el Proyecto de Reparcelación a promover en las unidades de ejecución que se delimiten con ese fin.

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

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

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

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

## **IX.- GRÁFICOS**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

## **A.U. "EG.09 SAN FRANCISCO JAVIER" (Egia)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Situado en la parte alta de Egia entre las calles Aldakonea, Virgen del Carmen y Baztan, es un Ámbito de uso básicamente residencial. Tiene una superficie de 31.705 m<sup>2</sup>.

Está desarrollado en su totalidad con bloques de tipología abierta, buena parte de los cuales constituyen el Grupo San Francisco Javier, promoción municipal de los años sesenta del siglo XX que da nombre al Ámbito.

Es también significativa la presencia de los edificios de Industrias Jareño y de Transportes Lasarte, restos ambos de las actividades industriales implantadas tiempo atrás en Egia. Reconvertido el primero en equipamiento socio-cultural en los años noventa, el de Transportes Lasarte tiene regulada su sustitución por un edificio de viviendas en el Plan General de 1995.

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

El criterio general de ordenación es el de consolidar las características generales del Ámbito, sin que se produzcan mayores transformaciones que la citada intervención en el edificio de Transporte Lasarte, que todavía no ha sido llevada a cabo.

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

#### **1. Calificación global**

1.1.- Zona "A.30 / EG.09 – Residencial de Edificación Abierta" (Superficie: 30.609 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

\* Sobre rasante:

La edificabilidad urbanística normativa sobre rasante es la resultante de la forma actual (perfil y altura) de las edificaciones existentes y consolidadas, a la que se añade la nueva edificabilidad sustitutoria prevista en la Parcela "a.30.1" (Transportes Lasarte), fijada en 5.000 m<sup>2</sup>(t).

\* Bajo rasante:

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

## A.U. "EG.09" (Cont.)

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

#### \* Sobre rasante:

- Con la salvedad que se expone a continuación, se consolidan el perfil y la altura de edificación de las edificaciones existentes sobre rasante.
- Parcela "a.30.1" (Transportes Lasarte).  
Los citados parámetros son los establecidos en estas Normas Particulares (epígrafe IV) con el carácter propio de la ordenación pormenorizada.

#### \* Bajo rasante:

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

### B.- Condiciones generales de uso.

- \* Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global "A.30", establecidas en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").
- \* La totalidad de la edificabilidad residencial proyectada en la parcela "a.30.1" se vincula al régimen de la vivienda libre.

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 / EG.09 – Sistema General Viario"

(Superficie: 1.096 m<sup>2</sup>)

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

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

La totalidad de los terrenos 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.

## A.U. "EG.09" (Cont.)

### IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

#### 1.- Calificación pormenorizada.

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

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

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

\* Sobre rasante:

- En general, la edificabilidad física sobre rasante de cada parcela es la resultante de la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas.
- Parcela "a.30.1" (Transportes Lasarte)..... 5.000 m<sup>2</sup>(t)

\* 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:

Con carácter general y con la salvedad a la que se alude a continuación, el perfil y altura de las edificaciones en cada parcela es el resultante de las actuales condiciones de la edificación existente.

La indicada salvedad incide en la parcela "a.30.1" (Transportes Lasarte) delimitada en este Plan General, en la que el perfil y altura de edificación responderán a las siguientes condiciones:

- Perfil de la edificación: ..... V(a)
  - Altura de edificación..... 19,00 m.
- El perfil y altura de edificación se determinan a partir de la rasante media de la Calle Virgen del Carmen en la fachada del edificio. La cornisa será continua y horizontal en todo el edificio

\* 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

## A.U. "EG.09" (Cont.)

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.
- \* Parcela "a.30.1" (Transportes Lasarte):
  - Edificabilidad destinada al uso residencial (promoción libre): .. 4.400 m<sup>2</sup>(t)
  - Edificabilidad destinada al uso terciario:..... 600 m<sup>2</sup>(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.

## V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

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

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

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

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

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



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

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

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

- \* Los terrenos 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.
- \* 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.

#### **2.- Edificaciones disconformes con el planeamiento.**

Se declaran fuera de ordenación la actual edificación de la parcela de Transportes Lasarte, señalada 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 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. "EG.10 EGIA" (Egia)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Comprende básicamente la parte "central" del barrio de Egia, con las edificaciones situadas a lo largo de las calles Egia, Virgen del Carmen y Avda de Ametzagaña. Tiene una superficie de 101.560 m<sup>2</sup>.

Formado por edificaciones de tipo abierto, con excepciones de tipología de ensanche, se desarrolla en él la práctica totalidad de la actividad urbana del Barrio.

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

- \* El criterio general de ordenación es el de consolidar las características generales del Ámbito, sin que se prevean intervenciones que puedan venir a modificarlas sustancialmente.
- \* Se convalida igualmente el P.E.R.I. referido a los portales nº 44, 46 y 48 de C/ Virgen del Carmen y nº 49 de Avda. de Ametzagaña en el A.I.U. "EG.13 Egia" (aprobación definitiva: 22 de octubre de 2001).

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

#### **1. Calificación global**

1.1.- Zona "A.30 / EG.10 – Residencial de Edificación Abierta" (Superficie: 85.617 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística.

- \* Sobre rasante:  
En las parcelas "a.20 Residencial de ensanche común" la edificabilidad urbanística normativa es la resultante de la aplicación de los parámetros reguladores de la forma de la edificación definidos en esta Norma Particular.  
En el resto de las parcelas edificables de carácter lucrativo, la edificabilidad urbanística sobre rasante es la resultante de la forma actual de las edificaciones existentes.
- \* Bajo rasante:  
La edificabilidad urbanística máxima autorizada es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

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

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

- \* Sobre rasante:  
En las parcelas "a.20 Residencial de ensanche común", la forma de la edificación es la resultante de la aplicación de los criterios generales establecidos para este tipo de parcelas en la Normas Urbanísticas Generales.  
En el resto de las parcelas edificables, se consolidan la altura y el perfil de las edificaciones existentes sobre rasante.
- \* Bajo rasante:  
Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

### B.- Condiciones generales de uso:

Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global "A.30 Residencial de Edificación Abierta", establecidas en este Plan General.

### 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 / EG.10 – Sistema General Viario" (Superficie: 15.943 m<sup>2</sup>)

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

### 2.- Clasificación urbanística.

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

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

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

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

### IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

#### 1.- Calificación pormenorizada.

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

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

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

\* Sobre rasante:

- En las parcelas "a.20", la edificabilidad sobre rasante es la resultante de la aplicación de los parámetros reguladores de la forma de la edificación definidos en la presente Norma Particular.
- En el resto de las parcelas edificables la edificabilidad sobre rasante es la resultante de las alineaciones y la forma actual (perfil y altura) 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:

- En las parcelas "a.20 Residencial de ensanche común", la forma de la edificación en cada una de ellas es la resultante de la aplicación de los criterios generales establecidos para este tipo de parcelas en la Normas Urbanísticas Generales.
- En el resto de las parcelas, el perfil y altura de las edificaciones en cada una de ellas es el resultante de las actuales condiciones de la edificación existente.

\* 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. "EG.10" (Cont.)**

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

Tienen ese carácter las determinaciones establecidas en el gráfico "Condiciones de edificación (Parcelas "a.20")" de estas Normas Particulares.

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

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

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

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

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

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

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

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

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

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

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

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

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

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

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

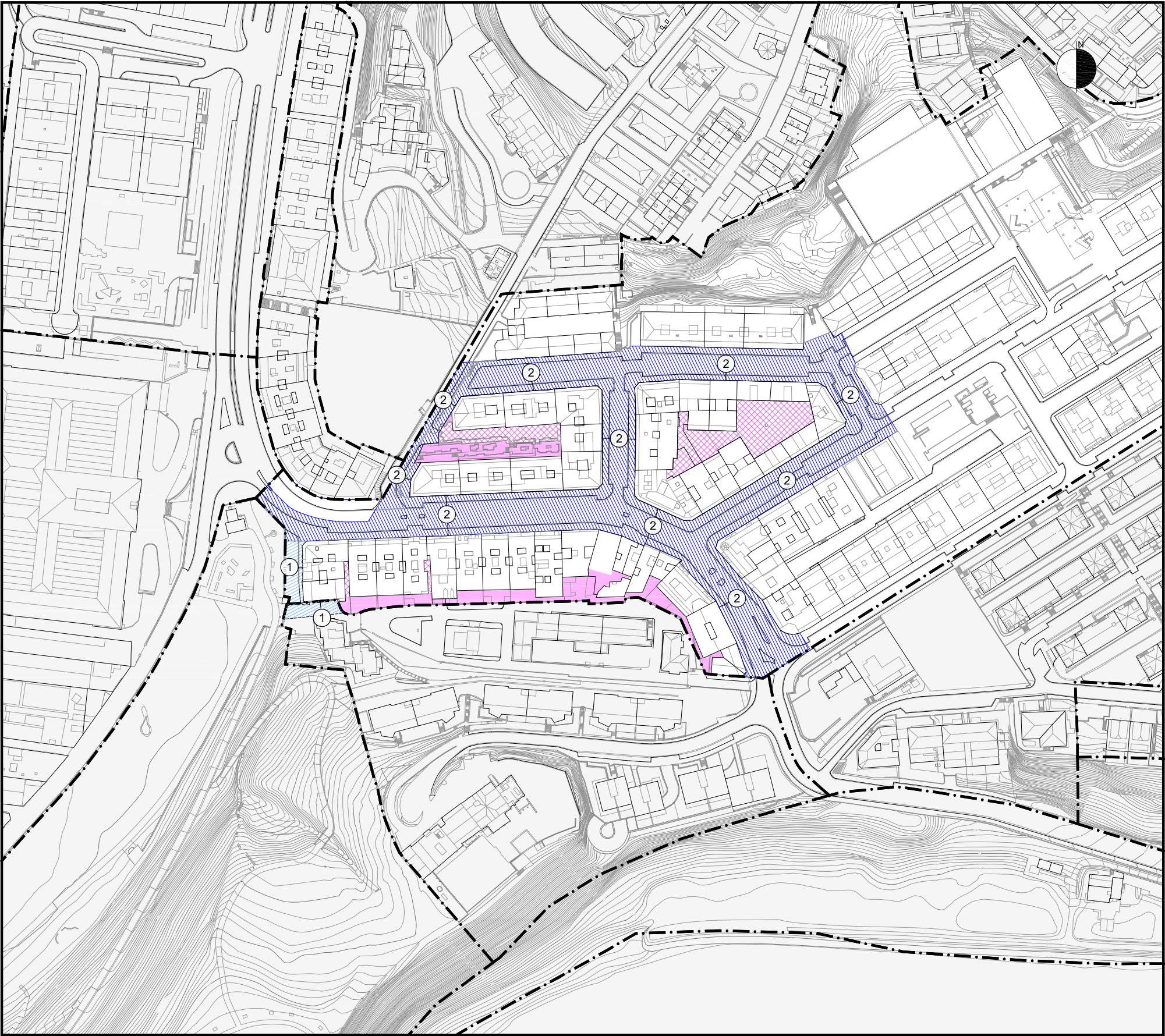
Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan, así como las que determinen las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

### **IX.- GRÁFICOS**

1. Condiciones de Edificación y Dominio (Parcelas "a.2")

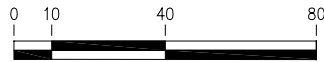


"EG.10 Egia"



- "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.)

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



ESCALA:

## **A.U. "EG.11 IRURESORO" (Egia)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Situada en el borde sureste de la Avda. de Ametzagaina, comprende la parte de ladera entre esta calle y los desarrollos de Turkoene y Tolaregoia. Tiene una superficie de 40.846 m<sup>2</sup>.

Desarrollada en su totalidad con bloques abiertos adaptados a la topografía, tiene la particularidad de contener en su extremo Oeste, una vez hayan sido ejecutadas las previsiones del planeamiento al que más adelante se hace referencia, el nuevo Centro de Salud de Osakidetza para el barrio de Egia.

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

Consolidación las características generales del Ámbito, convalidando al mismo tiempo el planeamiento de desarrollo del vigente Plan General formulado en sus años de vigencia, que vienen a ser los siguientes:

- \* Estudio de Detalle. Parcela TA. "EG.14.1" (aprobación definitiva: 2 de junio de 1999)
- \* P.E.R.I. referido a la parcela "Madres Franciscanas". (Aprobación definitiva: 02/01/04)
- \* Modificación del Plan General referida al A.I.U. "EG.14 Iruresoro" y a parte del Suelo No Urbanizable "D.100" en la ladera de Igeldo (aprobación definitiva: 04/04/2006)

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

#### **1. Calificación global**

1.1.- Zona "A.30 / EG.11 – Residencial de Edificación Abierta" (Superficie: 38.612 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

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



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

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

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

### B.- Condiciones generales de uso:

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

### 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 / EG.11 – Sistema General Viario" (Superficie: 2.234 m<sup>2</sup>)

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

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

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

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

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en el presente Plan General y en el planeamiento pormenorizado que se 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.

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

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

- \* La edificabilidad física sobre rasante de cada parcela es la resultante de la forma actual (perfil y altura) de las edificaciones existentes y de las provenientes del planeamiento convalidado.
- \* 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 una de las parcelas ordenadas es el resultante de las actuales condiciones de la edificación existente.
- \* 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**

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

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

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

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

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

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

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

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

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

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

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

### **IX.- GRÁFICOS**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

## **A.U. "EG.12 TOLAREGOIA" (Egia)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Situado en la parte alta de Egia, está limitado al Norte por la Avda de Ametzagaina, al Sur por la calle Aldapa, al Este por el Cementerio de Polloe y al Oeste por el Ámbito de Iruresoro. Tiene una superficie de 75.398 m<sup>2</sup>.

Ocupado básicamente por edificación residencial de bajo desarrollo (villas unifamiliares adosadas en su mayor parte), contiene también dos centros escolares de importancia en el barrio de Egia.

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

Consolidación las características generales del Ámbito, sin que se prevean acciones relevantes que puedan venir a modificarlas de forma sustancial.

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

#### **1. Calificación global**

1.1.- Zona "A.40 / EG.12 – Residencial de Bajo Desarrollo" (Superficie: 70.045 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

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

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

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

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

esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

### B.- Condiciones generales de uso.

Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global "A.40", establecidas en este Plan General.

### 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 / EG.12 – Sistema General Viario" (Superficie: 5.353 m<sup>2</sup>)

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

### 2.- Clasificación urbanística.

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

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

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

## IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

### 1.- Calificación pormenorizada.

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

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

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

- \* 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).

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

### 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 una de las parcelas ordenadas es el resultante de las actuales condiciones de la edificación existente.
- \* 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

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

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

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

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

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

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

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

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

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

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

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

### **IX.- GRÁFICOS**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

## **A.U. "EG.13 POLLOE" (Egia)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Situado en el extremo más oriental del barrio de Egia, es límite con el de Intxaurreondo por el Este. Tiene una superficie de 68.514 m<sup>2</sup>.

Es contenedor del Cementerio Municipal de Polloe y sus instalaciones de servicio anejas.

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

- \* Consolidación de las características generales del Ámbito y de los usos existentes, sin perjuicio de las necesarias actuaciones para un adecuado funcionamiento del servicio, como la reforma, el acondicionamiento o la ampliación y redistribución de los espacios y edificaciones existentes.
- \* En este sentido se prevén posibles ampliaciones de la edificabilidad por un total de 8.000 m<sup>2</sup>(t), destinadas a la complementación y mejora del servicio público funerario municipal.

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

#### **1. Calificación global**

1.1.- Zona "G.00 / EG.13 – Equipamiento Comunitario" (Superficie: 68.514 m<sup>2</sup>)

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

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

La totalidad de los terrenos 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, a los efectos de la determinación de las condiciones reguladoras de la ampliación de las actuales instalaciones se procederá a la formulación de un plan especial.



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

### IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

#### 1.- Calificación pormenorizada.

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

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

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- \* Sobre rasante:  
Al tiempo que se consolida la edificabilidad asociada a las edificaciones e instalaciones existentes, se prevé su incremento en  $8.000 \text{ m}^2(\text{t})$   
A ese respecto, dicha edificabilidad física total sobre rasante será la resultante de las alineaciones y de la forma (altura y número de plantas) de las edificaciones e instalaciones actualmente existentes, complementada con el citado incremento de  $8.000 \text{ m}^2(\text{t})$ .
- \* 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:  
Por un lado, el perfil y altura de las edificaciones en cada una de las parcelas ordenadas es el resultante de las actuales condiciones de la edificación existente.  
Por otro, las previsiones anteriores han de entenderse complementadas con las que determine el plan especial a formular a los efectos de la ordenación de las nuevas instalaciones proyectadas y/o de la ampliación de las preexistentes..
- \* Bajo rasante:  
El número máximo de plantas autorizado en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

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

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

## **A.U. "EG.13" (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**

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

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

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

Diversas edificaciones del Cementerio de Polloe están integradas en el Grado IV del Catálogo del presente Plan General.

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

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

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

No se establecen previsiones reguladoras de dicho régimen.

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

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

### **IX.- GRÁFICOS**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

## **A.U. "EG.14 TTURKOENE" (Egia)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Ámbito de forma longitudinal situado en la coronación de la ladera de Egia que vierte al Sur hacia el río Urumea, entre Iruresoro y el Paseo de Baratzategi. Tiene una superficie de 27.428 m<sup>2</sup>.

Ha sido desarrollado en los últimos años con arreglo a las determinaciones del Plan General de 1995 (o incluso del vigente con anterioridad), con una tipología de edificación aislada o adosada, a lo largo de la calle Aldapa que le da acceso.

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

Consolidación de las características generales del ámbito, sin que se prevean intervenciones relevantes que puedan venir a modificarlas sustancialmente.

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

#### **1. Calificación global**

1.1.- Zona "A.40 / EG.14 – Residencial de Bajo Desarrollo" (Superficie: 27.428 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

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

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

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

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

esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante

### B.- Condiciones generales de uso.

Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global "A.40", establecidas en este Plan General.

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

## 2.- Clasificación urbanística.

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

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

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

## 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 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).

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

### 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 una de las parcelas ordenadas es el resultante de las actuales condiciones de la edificación existente.
- \* 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

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

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

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

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

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

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

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

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

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

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

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

### **IX.- GRÁFICOS**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

## **A.U. "EG.15 MARTIN SANTOS" (Egia)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Situado entre el parque de Cristina Enea y las edificaciones de la calle Egia, tiene una superficie de 22.981 m<sup>2</sup>.

Está ocupada básicamente por bloques abiertos de vivienda, aunque son relevantes las superficies ocupadas por las parcelas de la clínica Quirón y de Iberdrola.

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

Consolidación de las características generales del ámbito, sin que se prevean intervenciones relevantes que puedan venir a modificarlas sustancialmente.

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

#### **1. Calificación global**

1.1.- Zona "A.30 / EG.15 – Residencial de Edificación Abierta" (Superficie: 22.540 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

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

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

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

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

esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante

### B.- Condiciones generales de uso:

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

### 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 / EG.15 – Sistema General Viario" (Superficie: 441 m<sup>2</sup>)

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

### 2.- Clasificación urbanística.

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

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

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.

- \* 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).



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

### **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 una de las parcelas ordenadas es el resultante de las actuales condiciones de la edificación existente.
- \* 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**

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

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

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

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

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

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

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

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

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

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

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

### **IX.- GRÁFICOS**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

## **A.U. "EG.16 CRISTINA ENEA" (Egia)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Situado en el brazo del meandro que forma el río Urumea entre los barrios de Amara y Egia, comprende la antigua finca del Duque de Mandas, convertida por cesión en uno de los parques urbanos de la ciudad. Tiene una superficie de 97.486 m<sup>2</sup>.

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

- \* Consolidación de las características generales del Ámbito como espacio libre, que viene a constituir un enclave de singular importancia a nivel ambiental y paisajístico en el núcleo urbano, y fundamentalmente en la parte central del mismo.
- \* A su función de espacio de relación y disfrute de la naturaleza, se añade el de elemento de conexión entre barrios, una vez que ha sido ejecutada la pasarela peatonal sobre el Urumea prevista en la urbanización de Riberas de Loiola.

En concreto, las conexiones se producen entre Egia y las partes oriental y occidental de Amara, y desde esta última con el centro urbano, en el recorrido formado por la citada pasarela, el sendero peatonal del borde Sur del Parque y la pasarela existente sobre las vías de ferrocarril de ADIF.

- \* 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 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/EG.16 – Sistema General de Espacios Libres Urbanos" (Superficie: 97.486 m<sup>2</sup>)**

A.- Condiciones generales de edificación:

- \* Se consolidan las edificaciones existentes en el Ámbito.

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

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

### B.- Condiciones generales de uso:

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en este Plan para las zonas globales de tipología "F.10" (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:  
Dicha edificabilidad es la resultante de las de las alineaciones y de la forma (altura y número de plantas) actual de la 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:  
El perfil y altura de las edificaciones en cada una de las parcelas ordenadas es el resultante de las actuales condiciones de la edificación existente.

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

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

### **D.- Condiciones particulares de 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").

## **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**

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

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

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

Están integrados en el Grado III del Catálogo del presente Plan General, el Parque y el Palacio de Cristina Enea.

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

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

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

No se establecen previsiones reguladoras de dicho régimen.

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

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

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

### **IX.- GRÁFICOS**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

## **A.U. "EG.17 MUNDAIZ" (Egia)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Situado en el extremo Sur del brazo del meandro que forma el río Urumea entre los barrios de Amara y Egia, comprende la antigua finca de Mundaiz, segregada durante los años sesenta del siglo pasado en dos parcelas de uso docente: el colegio del Sagrado Corazón de Mundaiz y el centro universitario E.U.T.G. Tiene una superficie de 64.213 m<sup>2</sup>.

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

- \* Consolidación de las características generales del Ámbito y su destino a usos de equipamiento.
- \* Se convalida igualmente el Plan Especial de Reforma Interior referido al área "EG.20 Mundaiz" (aprobación definitiva: 25 de septiembre de 2002), promovido en el contexto del Plan General de 1995, en el que se define la reforma y complementación de las edificaciones existentes.
- \* 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 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 "G.00/EG.13 – Equipamiento Comunitario (S.G.)" (Superficie: 64.213 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

- \* Sobre rasante:
  - Parcela E.U.T.G.: ..... 25.000 m<sup>2</sup>(t)
  - Parcela Mundaiz.
  - Se consolida la edificabilidad existente, incluida la derivada de las determinaciones del planeamiento de desarrollo convalidado.

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

- \* Bajo rasante.  
La edificabilidad urbanística máxima autorizada 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:
  - Parcela E.U.T.G.  
Se consolida la forma de las edificaciones existentes.  
La forma de edificación en las posibles ampliaciones o sustituciones hasta agotar la edificabilidad máxima autorizada, se determinará mediante la formulación de un Plan Especial.
  - Parcela Mundaiz.  
Se consolida la forma de las edificaciones existentes en la parcela, incluidas las derivadas de las determinaciones del planeamiento de desarrollo convalidado.
- \* 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:

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en este Plan para las zonas globales de tipología "G.00 Sistema general de Equipamiento Comunitario" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

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

## 2.- Clasificación urbanística.

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

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

- \* Se consolida la ordenación del Plan Especial convalidado.
- \* En el resto del Ámbito, la ordenación pormenorizada se determina en el presente Plan General.



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

- \* Para la ejecución de las posibles ampliaciones o sustituciones hasta agotar la edificabilidad máxima autorizada en la parcela de EUTG, será necesaria la formulación de un nuevo Plan Especial.

## 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 el que se incluyen las que se derivan del planeamiento de desarrollo convalidado.

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

- \* Sobre rasante:  
Dicha edificabilidad es la resultante de las previsiones expuestas en el apartado "1.1.A.a" del anterior epígrafe III.
- \* Bajo rasante, la edificabilidad física autorizada en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

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

- \* Sobre rasante:  
Dichas condiciones son las resultantes de las previsiones expuestas en el apartado "1.1.A.a" del anterior epígrafe III.
- \* Bajo rasante, el número máximo de plantas autorizado en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

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

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

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

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

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

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

### **IX.- GRÁFICOS**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

## **A.U. "EG.18 ALDUNAENE" (Egia)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Situado en el extremo Sur del brazo del meandro que forma el río Urumea entre los barrios de Amara y Egia, está limitada por el ferrocarril de ADIF y el propio río, y tiene una superficie de 26.722 m<sup>2</sup>.

Hasta hace poco ha estado ocupado por la planta embotelladora de las marcas comerciales "Koipe" y "Bodegas y Bebidas" (recientemente derribada) y los edificios pertenecientes al Parque Móvil de Ministerios.

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

- \* Sin perjuicio de unas concretas salvedades, se convalida la "Modificación del Plan General referida al Área "EG.21 Aldunaene" y "EG.22 Atotxa" aprobada definitivamente el 11 de julio de 2006, 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 general, en el contexto de la transformación prevista en ese entorno para el sistema de accesos a la ciudad.

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, expresados de forma individualizada, aunque sintética, son los siguientes:

- Remodelación total del Ámbito para adecuar su ordenación al nuevo sistema de accesos a la ciudad, que incluye dos nuevos puentes que afectan directamente al Ámbito.

A este respecto, la calzada del Paseo del Urumea que lo atraviesa longitudinalmente, se desvía adosándolo a la playa de vías del Ferrocarril Madrid/Irún.

- Creación de un paseo de ribera de 20 m. de anchura en continuidad con el existente aguas abajo, en sustitución del vial rodado desplazado a la parte trasera del Ámbito.

Al espacio así creado vienen a añadirse otras zonas estanciales de titularidad pública o privada de uso público, que vienen a configurar como elemento más relevante una plaza porticada abierta al paseo de borde.

- Implantación de dos manzanas edificatorias con usos residenciales, comerciales y de dotaciones.

En concreto se prevé la disposición de 17.937 m<sup>2</sup>(t) para unas 160 viviendas y 2.900 m<sup>2</sup>(t) de locales comerciales en régimen de venta libre, y de 3.600 m<sup>2</sup>(t) para unas 40 viviendas de protección oficial.

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

Además en la parte de una de las manzanas coincidente con la actual implantación del Parque Móvil de Ministerios se proyecta una edificación equipamental de 9.000 m<sup>2</sup>(t) que alojaría usos de la administración del Estado.

La expresada convalidación no obsta para que, en aplicación del criterio general adoptado en el presente proyecto en relación con la dimensión de los espacios libres de rango estructural, la plaza proyectada se excluya del sistema general de espacios libres, pasando a formar parte únicamente del sistema local de ese tipo de usos.

Igualmente, se modifica el carácter estructural aplicado a la parcela de equipamiento calificada en el Ámbito, que pasa a pertenecer exclusivamente al sistema local de este tipo de dotaciones.

- \* Las indicadas salvedades están asociadas, entre otros extremos y por un lado, al reajuste de la delimitación de las parcelas "a.300.2" y "g.000" ordenadas por el citado expediente de Modificación del Plan General de 1995, carente de relevancia alguna, y, por otro, a la aplicación en el ámbito de las previsiones generales reguladoras de la edificación en subsuelo establecidas en este nuevo Plan General.
- \* Convalidación de los dos Convenios Urbanísticos suscritos con la Administración del Estado y con los titulares de suelo particulares afectados, en el contexto de la formulación del planeamiento antes mencionado y que este Plan General consolida.
- \* 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 estas Normas Particulares.

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

En cualquier caso, la construcción de los nuevos puentes que afectan al Ámbito deberá ser objeto de previa autorización por la Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente.

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

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1. Calificación global

##### 1.1.- Zona "A.30 / EG.18 – Residencial de Edificación Abierta" (Superficie: 15.333 m<sup>2</sup>)

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

###### a) Edificabilidad urbanística:

\* Sobre rasante: ..... 20.837 m<sup>2</sup>(t)

\* Bajo rasante.

La edificabilidad urbanística máxima autorizada 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: ..... VII(a)  
(Se autoriza un perfil de XII(a) en un 40% de la superficie de parcela ocupada sobre rasante)
- Altura de edificación: ..... 24,00 m.  
(39,00 m. en las partes de la edificación con perfil de XII(a))

\* Bajo rasante:

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

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

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

###### b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

- \* Nueva edificabilidad residencial total: ..... 17.937 m<sup>2</sup>(t)
- Vinculada al régimen de VPO (20%): ..... 3.600 m<sup>2</sup>(t)
- De promoción libre (80%): ..... 14.337 m<sup>2</sup>(t)

###### c) Edificabilidad para uso terciario: ..... 2.900 m<sup>2</sup>(t)

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

1.2.- Zona "E.10 / EG.18 – Sistema General Viario" (Superficie: 11.389 m<sup>2</sup>)

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

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

La totalidad de los terrenos 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 la Modificación del Plan General de 1995 que se convalida.

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

- \* Con carácter general y sin perjuicio de las salvedades que, en su caso se estimen oportunas, el Ámbito será objeto, a todos los efectos, de una actuación unitaria.
- \* En lo relativo a la programación y condiciones de financiación de los sistemas generales se estará a lo que determina la Modificación del Plan General convalidada.

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

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

Con las salvedades que se exponen a continuación, las determinaciones relativas a la calificación pormenorizada son las contenidas en la Modificación del Plan General de 1995 que se convalida (mencionada en el anterior epígrafe II).

La primera de las citadas salvedades está asociada al reajuste, en los términos expuestos en el plano "3. Zonificación pormenorizada" de estas Normas Particulares, de la delimitación de las parcelas "a.300.2" y "g.000" delimitadas en el anterior expediente urbanístico.

Por su parte, la segunda salvedad está relacionada con las previsiones reguladoras de las construcciones autorizadas bajo rasante y de la edificabilidad vinculada a las mismas, que se corresponden con las resultantes de las previsiones generales establecidas a ese respecto en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

### **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.

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

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

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

En ese contexto, se han de tener en cuenta, entre otras, las condiciones asociadas a la integración de este ámbito en las correspondientes áreas acústicas reguladas en este Plan General, así como a las vinculadas a su ubicación en las inmediaciones del dominio público marítimo-terrestre.

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

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

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

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

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

#### **1.- Régimen de urbanización.**

El régimen de urbanización del Ámbito Urbanístico "EG.18 Aldunaene" es el definido en la Modificación del Plan General de 1995 convalidada.

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

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

Las condiciones de actuación del Ámbito son las que se establecen tanto en la Modificación del Plan General de 1995 convalidada, como en los proyectos que deban formularse a los efectos de su desarrollo y ejecución.

Se consolida en este sentido la unidad de ejecución delimitada en aquella Modificación, identificada en el presente Plan como "UE.1/EG.18", así como las previsiones de ejecución de la misma mediante el sistema de cooperación.

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

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

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

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

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

### **IX.- GRÁFICOS**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.



## **A.U. "EG.19 IBAIALDE" (Egia)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Porción de terreno de 23.354 m<sup>2</sup> de superficie, situado a la orilla del río Urumea bajo el vial de conexión de los barrios de Egia y Loiola.

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

- \* Inclusión del Ámbito en el sistema general de espacios libres de la ciudad, haciéndolo formar parte del parque de Cristina Enea que lo limita por el Oeste.
- \* Intervención mediante expropiación a los efectos de la obtención de los terrenos por la Administración; con ese fin, este ámbito se identifica como "AAE.1/EG.19" (Ámbito de Actuación Expropiatoria).
- \* 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 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/EG.19 – Sistema General de Espacios Libres Urbanos" (Superficie 20.148 m<sup>2</sup>)**

Serán de aplicación las condiciones generales de edificación y uso propias de las zonas globales "F.10 Sistema general de espacios libres urbanos", establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

##### **1.2.- Zona "E.10 / EG.19 – Sistema General Viario" (Superficie: 3.206 m<sup>2</sup>)**

Serán de aplicación las condiciones generales de edificación y uso propias de las zonas globales "E.10", establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

## **A.U. "EG.19" (Cont.)**

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

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

### **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.**

De conformidad con lo establecido en el apartado 6 de la Disposición Transitoria Primera del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General, el aprovechamiento tipo del área de reparto "UP.10" delimitada en el Plan General de 1995 constituirá la edificabilidad urbanística de referencia a los efectos de la expropiación de los terrenos del Ámbito por parte del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

## **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.- 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").

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

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

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

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

En ese contexto, se han de tener en cuenta, entre otras, las condiciones asociadas a la integración de este ámbito en las correspondientes áreas acústicas reguladas en este Plan General, así como a las vinculadas a su ubicación en las inmediaciones del dominio público marítimo-terrestre.

## **A.U. "EG.19" (Cont.)**

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

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

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

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

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

#### **1.- Régimen de urbanización.**

El acondicionamiento del Ámbito se realizará mediante un proyecto de obras ordinarias de urbanización.

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

- \* Se actuará mediante expropiación a los efectos de la obtención de los terrenos del Ámbito por parte de la Administración.

Con ese fin, se identifica como "AAE.1/EG.19" (Ámbito de Actuación Expropiatoria).

- \* La ejecución y abono de las obras de urbanización proyectadas correrá a cargo del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián

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

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

### **IX.- GRÁFICOS**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.