

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 Cuarto
EL ANTIGUO-ONDARRETA (AO)

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

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN

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

Libro Cuarto
EL ANTIGUO-ONDARRETA (AO)

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

EQUIPO REDACTOR

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

COLABORADORES

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

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

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

DIRECCIÓN DE LOS TRABAJOS

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

ÍNDICE GENERAL

DOCUMENTO "1. MEMORIA".

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

DOCUMENTO "2. NORMAS URBANÍSTICAS".

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

DOCUMENTO "3. CATÁLOGO".

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

DOCUMENTO "5. PLANOS".

INDICE GENERAL

LIBRO PRIMERO

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

LIBRO SEGUNDO

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

LIBRO TERCERO

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

LIBRO CUARTO

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

LIBRO QUINTO

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

LIBRO SEXTO

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

LIBRO SEPTIMO

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

LIBRO OCTAVO

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

LIBRO NOVENO

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

LIBRO DECIMO

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

LIBRO UNDECIMO

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

LIBRO DUODECIMO

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

LIBRO DECIMOTERCERO

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

LIBRO DECIMOCUARTO

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

LIBRO DECIMOQUINTO

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

LIBRO DECIMOSEXTO

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

LIBRO DECIMOSEPTIMO

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

LIBRO DECIMOCTAVO

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

INDICE:

Pág.

- A.U. AO.01	"Miramar-Ondarreta"	1
- A.U. AO.02	"El Antiguo"	6
- A.U. AO.03	"Seminario"	12
- A.U. AO.04	"Txantxa Erreka"	18
- A.U. AO.05	"Lizarriturri"	22
- A.U. AO.06	"Benta Berri"	27
- A.U. AO.07	"Campus Universitario Norte"	31
- A.U. AO.08	"Ensanche de Ondarreta"	34
- A.U. AO.09	"Ciudad Jardín de Ondarreta (I)"	38
- A.U. AO.10	"Ciudad Jardín de Ondarreta (II)"	45
- A.U. AO.11	"Miranda Alde"	49
- A.U. AO.12	"Erregenea"	53
- A.U. AO.13	"Torre Satrustegi"	61
- A.U. AO.14	"Carretera del Faro"	65
- A.U. AO.15	"Parque de Atracciones"	72

PLANOS (Escala: 1/2.000):

Norte:

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

Sur:

1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos) y 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. "AO.01 MIRAMAR-ONDARRETA" (El Antiguo-Ondarreta)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ámbito situado en el frente marítimo de la ciudad, desde el túnel del Antiguo hasta el Peine del Viento, y comprendido entre la línea de costa y la ciudad edificada.

Tiene una superficie de 95.631 m², y contiene el parque de Miramar, los jardines de Ondarreta, las instalaciones del Tenis Municipal y el paseo del Peine del Viento.

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 el frente que ofrece la ciudad al mar.
- * Se consolidan igualmente los usos de equipamiento comunitario existentes, aunque en el caso del Club de Tenis Municipal, su consolidación queda supeditada al régimen establecido por la vigente Ley de Costas.
- * La consolidación se hace extensiva al edificio del Palacio de Miramar y construcciones anejas y complementarias que se encuentran incluidas en el Catálogo de este Plan General.

En referencia concreta al edificio de la portería del Palacio situado junto a la calle Matía, deberá trasladarse al lugar adecuado en el momento en que se realice la transformación viaria proyectada que le afecta.

- * Modificación del trazado del primer tramo del Paseo de Mikeletes, con la finalidad de hacer más franca y prioritaria la conexión de la Plaza de Ondarreta con el Paseo de Pío Baroja, en el que entroncará el primero.
- * 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.

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

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.- Zona "B.20 / AO.01 – Uso Terciario" (Superficie 3.138 m²)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística

- * Sobre rasante: 4.400 m²(t)
- * Bajo rasante (usos principales y auxiliares): 7.000 m²(t)

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- * Sobre rasante:
Dichos parámetros son los establecidos en estas Normas Particulares (epígrafe IV) con el rango propio de la ordenación pormenorizada.
- * Bajo rasante:
Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

B.- Condiciones generales de uso

Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global de tipología "B.20", establecidas en este Plan General.

1.2.- Zona "F.10/AO.01–Sistema General de Espacios Libres Urbanos" (Superficie:81.457 m²)

A.- Condiciones generales de edificación:

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

B.- Condiciones generales de uso:

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

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

1.3.- Zona "E.10 / AO.01 – Sistema General Viario" (Superficie: 11.036 m²)

- * Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general en este Plan para esta zona global (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").
- * Se prevé la modificación del primer tramo del Paseo de Mikeletes, con objeto de mejorar y priorizar la conexión de la Plaza de Ondarreta con el Paseo de Pío Baroja.

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.

- * En general, la edificabilidad física de cada parcela será la resultante de las alineaciones y de la forma (altura y número de plantas) actual de la edificación existente en cada una de ellas.
- * Por lo que se refiere a la parcela de tipología "b.20" delimitada, la edificabilidad física es coincidente con la edificabilidad urbanística autorizada en la zona global "B.20"

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

- * Parcela de tipología "b.20".
 - Sobre rasante:
 - . Perfil de edificación: IV
 - . Altura de edificación: 14,50 m

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

- Bajo rasante:
Dichas condiciones se corresponden con las establecidas en estas Normas Particulares para la zona global "B.20" (epígrafe III).
- Se procederá a la elaboración y aprobación de un Estudio de Detalle a los efectos de la precisa y definitiva determinación de la condiciones reguladoras de la forma de la edificación proyectada en la parcela.

* Resto del Ámbito Urbanístico.

Se consolida el perfil y altura de las edificaciones existentes sobre rasante en cada parcela

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.

- * Los terrenos pertenecientes a la zona global de tipología "B.20" delimitada tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada
- * El resto de los terrenos del presente Ámbito Urbanístico tienen la condición de suelo urbano consolidado.

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

En ese contexto, se ha de tener en cuenta, entre otros extremos, la presencia del litoral y, por tanto del dominio marítimo en el Ámbito y en sus inmediaciones. De igual manera, han de ser objeto de la debida consideración las condiciones asociadas a su integración en las correspondientes áreas acústicas previstas en este Plan General.

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

- * El Palacio de Miramar y sus jardines se integran en el Catálogo del presente Plan General con el Grado I.
- * La plaza del Peine del Viento se integra en el Catálogo del presente Plan General con el Grado III.

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

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

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

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

1.- Régimen de urbanización.

La transformación viaria de la conexión de la Plaza de Ondarreta con el Paseo de Pío Baroja se realizará por medio de un proyecto de obras de urbanización, que incluirá en su caso el traslado y reubicación del edificio de la portería del Palacio.

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

- * La transformación viaria de la conexión de la Plaza de Ondarreta con el Paseo de Pío Baroja será financiada por el Ayuntamiento de San Sebastián.
- * En lo referente a los coeficientes de ponderación de usos y a su aplicación se estará a lo establecido al respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

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

IX.- GRÁFICOS

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

A.U. "AO.02 EL ANTIGUO" (El Antiguo-Ondarreta)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Con una superficie de 93.150 m², está limitado al Norte por la Avda. de Zumalakarregi y la Plaza de Ondarreta, y al Sur por las laderas del Seminario.

Ocupado en su totalidad, y destinado básicamente al uso residencial, constituye el centro neurálgico del barrio.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- * Consolidación del desarrollo edificatorio existente en el Ámbito, sin que se prevean nuevas edificabilidades distintas a las que se produzcan, por un lado, por agotamiento de los derechos edificatorios en parcelas subedificadas (parcelas "a.2 Residencial de Ensanche"), y, por otro, relacionadas con la materialización de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

Esta posibilidad de aumentar la superficie de techo edificada sobre rasante se regulará a través del perfil edificatorio y la ordenanza correspondiente que se establezcan para cada una de las parcelas incluidas en el ámbito, complementadas con las determinaciones que incluya el Catálogo del Patrimonio Edificado y el Plan Especial a formular en su desarrollo, encaminadas a la preservación del patrimonio arquitectónico existente.

- * Construcción de un aparcamiento subterráneo (de titularidad privada) para residentes en la parcela denominada "Lavadero", recogiendo la previsión existente en el Plan Especial anteriormente vigente que le afectaba, y que podría complementarse con otro de titularidad pública, construido bajo los espacios libres limítrofes, en el caso de que la demanda así lo aconsejara.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.- Zona "A.20 / AO.02 – Residencial de Ensanche" (Superficie: 87.425 m²)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística

- * Sobre rasante:
 - En las parcelas de tipología "a.2 Residencial de ensanche" y "b.20 Uso terciario" la edificabilidad urbanística normativa es la resultante de la aplicación de los parámetros reguladores de la forma de la edificación, definidos en estas Normas Particulares.

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

- Parcela "a.30.1":..... 2.230 m²(t)
- 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, o de su nueva configuración establecida en estas Normas Particulares.

* 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 las 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 de este Plan General.
- Parcela "a.30.1":..... V
- En las parcelas de tipología "b.20" ordenadas en el Ámbito, la forma de la edificación será la resultante de aplicar los mismos criterios que para las parcelas de tipología "a.2".
- 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.

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

B.- Condiciones generales de uso

Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global de tipología "A.20 Residencial de ensanche", establecidas en este Plan General.

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

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

1.2.- Zona "E.10 / AO.02 – Sistema General Viario" (Superficie: 5.725 m²)

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

2.- **Clasificación urbanística.**

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

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

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

IV.- **RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO**

1.- **Calificación pormenorizada.**

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

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

- B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

* Sobre rasante:

- En las parcelas de tipología "a.2" y "b.20", la edificabilidad sobre rasante es la resultante de la aplicación de los parámetros reguladores de la forma de la edificación definidos en estas Normas Particulares.
- Parcela "a.30.1": 2.230 m²(t)
- 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:

- En 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).
- La edificabilidad autorizada en, concretamente, la parcela "e.40.1" (Lavadero) es de 3.078 m²(t), toda ella bajo rasante.

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

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

- * Sobre rasante:
 - En las parcelas de tipología "a.2" y "b.20", la forma de la edificación es la resultante de la aplicación de los criterios generales mencionados en el anterior epígrafe III (apartado "1.1.A.b").
 - Parcela "a.30.1":
 - . Perfil: V
 - . Altura: 16 m.
 - 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 de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

- * Tienen ese carácter las determinaciones establecidas en el gráfico "1. Condiciones de edificación" de estas Normas Particulares.
- * Por lo que se refiere a la parcela "a.30.1" delimitada, la definición de sus alineaciones y rasantes se realizará por medio de un Estudio de Detalle a promover con ese fin.

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

- * Se arbitrarán las medidas necesarias para que el aparcamiento subterráneo para uso de residentes autorizado en la parcela "e.40 1" (Lavadero), comparta sus accesos con el que pudiera ejecutarse, por iniciativa municipal, en el subsuelo de los espacios libres limítrofes.
- * Una vez ejecutado el aparcamiento previsto, la parcela "Lavadero" dispondrá de un régimen de servidumbre de uso público en superficie, prolongándose el existente en la terraza trasera del "Grupo Itxasmendi".

2.- Categorización del suelo urbano.

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

A.U. "AO.02" (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 del Ámbito en las correspondientes áreas acústicas previstas en este Plan General.

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

Están integradas en el Grado IV del Catálogo del presente Plan General las siguientes edificaciones:

- * P⁰. Hériz 1
- * P⁰. Hériz 8
- * P⁰. Juan de Garai 1
- * C. Matía 2
- * C. Matía 3
- * C. Matía 5
- * C. Matía 6
- * C. Matía 18
- * C. Matía 23
- * C. Matía 25
- * C. Matía 32
- * C. Matía 34
- * C. Matía 36
- * C. Matía 38
- * C. Matía 44
- * C. Matía 46
- * C. Matía 48
- * C. Matía 50
- * C. Matía 52
- * C. Nuestra Señora de Aránzazu 1 a 8 (Conjunto Nuestra Señora de Aránzazu: CNSA)
- * C. Nuestra Señora de Aránzazu 9 a 18 (CNSA)
- * C. Nuestra Señora de Aránzazu 19 a 29 (CNSA)
- * C. Nuestra Señora de Aránzazu 30 a 43 (CNSA)
- * C. Nuestra Señora de Aránzazu 45-46-47 (CNSA)
- * C. Sukia 1

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

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

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

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

1.- Régimen de urbanización.

La urbanización de superficie necesaria como consecuencia de la construcción del aparcamiento subterráneo en la parcela "e.40.1" (Lavadero), se realizará por medio de un proyecto de obras complementario al de edificación del mismo.

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

- * La urbanización de superficie correspondiente al aparcamiento subterráneo de titularidad privada que se plantea en la parcela "e.40.1" (Lavadero), se imputará a los titulares del mismo.
- * Los coeficientes de ponderación de usos: se estará a lo establecido al respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

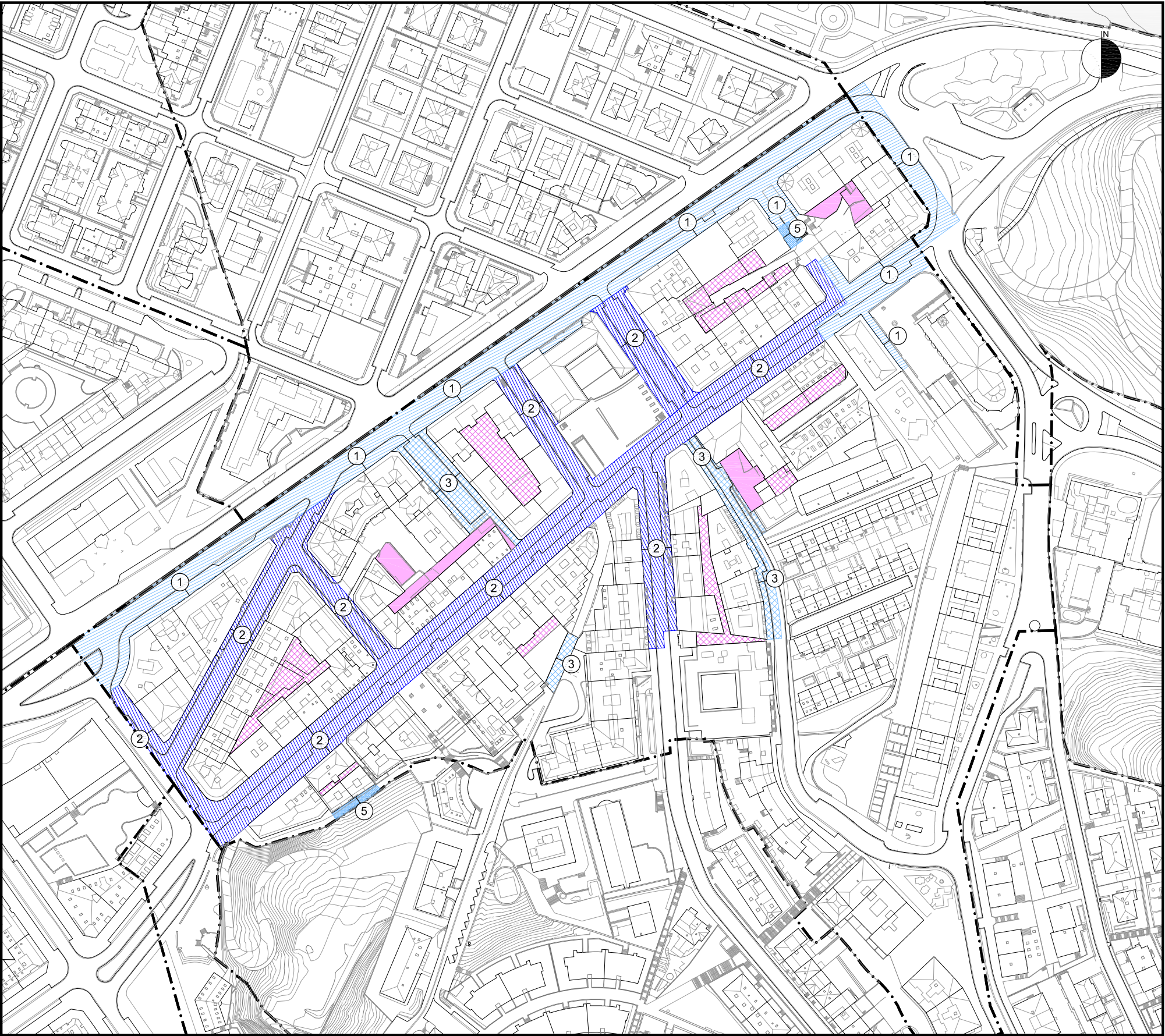
VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

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

IX.- GRÁFICOS

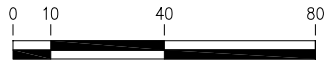
1. Condiciones de Edificación y dominio. Parcelas "a.2"

"AO.02 El Antiguo"



- "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 privados de parcelas, no edificables "sobre rasante"
- Espacios privados 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. "AO.03 SEMINARIO" (El Antiguo-Ondarreta)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Delimitado al Norte por las zonas llanas del barrio de El Antiguo y al Sur por los altos de Lugaritz, tiene una superficie de 283.464 m².

Comprende terrenos en ladera, desarrollados en su totalidad para usos básicamente residenciales, con una morfología edificatoria de bloques sueltos adaptados a la topografía.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- * Consolidación del desarrollo edificatorio existente en el Ámbito, incluido el proveniente de la Modificación del Plan General de 1995 referida al área "AO.03 Seminario" (aprobación definitiva: 14/10/2003), y del Plan Especial de Reforma Interior de la finca Montpellier (aprobación definitiva: 28/03/2006) formulado en su desarrollo, que se convalidan por el presente Plan General y que se encuentran actualmente en fase de ejecución.

Entre sus previsiones está la construcción de un edificio de alojamientos dotacionales, con 2.852 m²(t) para 50 alojamientos, asignado a una parcela de 5.002 m².

- * 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, el proyectado en la citada Modificación se excluya del sistema general de espacios libres, pasando a formar parte únicamente del sistema local de ese tipo de usos.

Asimismo, se modifica la calificación pormenorizada de la parcela del antiguo Colegio Montpellier, adscribiéndola al uso de equipamiento.

- * Se convalidan igualmente otros expedientes de menor envergadura cuya relación es la siguiente:
 - Modificación P.E.R.I. San Rafael (aprobación definitiva: 22/10/2001)
 - Estudio de Detalle Camino Gantxegi (aprobación definitiva: 18/07/2002)
 - Por lo que se refiere al P.E.R.I. Área de Gantxegi (aprobación definitiva: 29/11/2002), su zonificación pormenorizada ha sido reajustada en el presente Plan General con arreglo al parcelario catastral.
- * Mejora de la curva del Paseo de Hériz a la altura del nº 99 del mismo, a costa de terrenos cedidos por la citada finca.

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

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.- Zona "A.30 / AO.03 – Residencial de Edificación abierta" (Superficie: 283.464 m²)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

- * Sobre rasante:
La edificabilidad urbanística normativa sobre rasante es la resultante de la forma actual de las edificaciones existentes y convalidadas, así como de las nuevas autorizadas en estas Normas Particulares (Epígrafe IV).
- * 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:
 - Criterio general: con carácter general y sin perjuicio de las particularidades asociadas a las edificaciones de las parcelas de tipología "a.40", dichas condiciones son las definidas por el planeamiento convalidado o, en su caso, por la edificación existente en cada una de las parcelas delimitadas.
 - Parcelas de tipología "a.40 Residencial de bajo desarrollo":
 - . Perfil máximo: IV
 - . Altura de edificación máxima: 14,00 m.
 - . Se consolidan en su actual situación las edificaciones preexistentes y convalidadas que cuenten con parámetros formales superiores a los anteriores.
- * Bajo rasante:
Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

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

B.- Condiciones generales de uso

- a) Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global de tipología "A.30 Residencial de edificación abierta", establecidas en este Plan General.
- b) Se ordenará una parcela de 5.002 m² de superficie destinada a alojamientos dotacionales.

C.- Todas las consolidaciones previstas en el presente apartado "1.1" deben entenderse planteadas en los términos generales establecidos a ese respecto 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 pormenorizada determinada en los expedientes de planeamiento convalidados (mencionados en el anterior epígrafe II) .

En el resto del Ámbito, la ordenación pormenorizada 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. En todo caso, esas condiciones tienen su origen en el citado planeamiento de desarrollo convalidado para la parte que les corresponde, por lo que, en caso de discordancia, se estará a lo dispuesto en estos últimos.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- * Sobre rasante:
 - Parcela "a.40.1" (C/ Palacio, 1) 0,40 m²(t)/m² parcela aportada
 - Parcela "a.40.2" (Pº Heriz,99)..... Se autoriza un incremento de 35 m²(t) sobre la edificabilidad existente.
 - La edificabilidad física en cada una de las restantes parcelas será la definida en el planeamiento de desarrollo convalidado, o 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.

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

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

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

- * Sobre rasante:
Dichas condiciones son las establecidas en estas Normas Particulares (apartado "1.1.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).
- * Las actuaciones de derribo y sustitución de las edificaciones emplazadas en los números 21 a 75, ambos incluidos, del Paseo de Hériz se adecuarán, entre otras, a las condiciones siguientes:
 - Serán acometidas de forma unitaria en los tres conjuntos conformados, respectivamente, por las edificaciones emplazadas en los números 21 a 37, ambos incluidos, 39 a 57, ambos incluidos y 59 a 75, ambos incluidos.
 - En consonancia con lo anterior, cada uno de los citados conjuntos edificatorios será objeto de un único proyecto de edificación.
 - Cada uno de esos proyectos de edificación determinará en cada caso los correspondientes criterios de intervención (perfil, altura, composición de la fachada, materiales...), fijando a ese respecto las soluciones que se estimen adecuadas para que el resultado responda a un tratamiento unitario y homogéneo de cada conjunto.
 - No se autorizan las intervenciones de sustitución edificio a edificio, salvo por razones de fuerza mayor que justifiquen el derribo de alguno de ellos. En este caso, el proyecto de edificación a elaborar a los efectos de la sustitución de dicho edificio deberá justificar la correcta y adecuada integración de la nueva edificación proyectada en el conjunto edificatorio en el que esté insertado.

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. "AO.03" (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 del Ámbito en las correspondientes áreas acústicas previstas en este Plan General.

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

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

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

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

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

- * La ejecución de la edificabilidad autorizada en la parcela "a.40.1" (C/ Palacio, 1) delimitada, queda condicionada a la cesión al dominio público del suelo actualmente destinado al uso de sistema viario.
- * El incremento de edificabilidad en la parcela "a.40.2" (Pº de Heriz, 99) se llevará a cabo conforme a las condiciones establecidas en la legislación vigente para las actuaciones de dotación, entendiéndose que, en este caso, dicha dotación corresponde al nuevo suelo destinado a sistema viario.
- * En lo referente a los coeficientes de ponderación de usos y a su aplicación se estará a lo establecido al respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

A.U. "AO.03" (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. "AO.04 TXANTXA-ERREKA" (El Antiguo-Ondarreta)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ejecutado básicamente durante el transcurso de los años ochenta y noventa del siglo pasado, vienen a constituir sus características fundamentales las de un desarrollo edificatorio en bloque abierto para uso residencial.

Su superficie, de 134.443 m², se compone de los terrenos que ocupa el tronco de la Avda. de Pío Baroja y las dos bolsas de terreno accesibles desde la misma en ambas márgenes.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

Se trata de un ámbito desarrollado en su totalidad, para el que se plantea la consolidación de sus características morfológicas sin que se considere incremento alguno de la edificabilidad existente.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.- Zona "A.30 / AO.04 – Residencial de Edificación abierta" (Superficie: 114.837 m²)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

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

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

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

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

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

B.- Condiciones generales de uso

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

1.2.- Zona "E.10 / AO.04 – Sistema General Viario" (Superficie: 19.606 m²)

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

2.- Clasificación urbanística.

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

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

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

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

1.- Calificación pormenorizada.

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

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

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

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

* 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. "AO.04" (Cont.)

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

- * Sobre rasante: dichas condiciones son las 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 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 del Ámbito en las correspondientes áreas acústicas previstas en este Plan General.

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

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

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

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

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

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

En lo referente a los coeficientes de ponderación de usos y a su aplicación se estará a lo establecido al respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias 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. "AO.05 "LIZARRITURRI" (El Antiguo-Ondarreta)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ámbito desarrollado en su mayor parte entre finales del siglo XIX y mediados del XX ocupado básicamente por bloques lineales dispuestos a lo largo de la Avda. de Zarautz, construidos para los empleados de la fábrica Lizarriturri y Rezola, antiguamente situada en sus inmediaciones.

Tiene una superficie de 15.168 m², y se corresponde con la franja de terreno situada al Oeste de la Avenida de Zarautz, entre la subida al grupo Abanco al Sur y la Plaza de Benta Berri al Norte.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

Consolidación de las actuales condiciones urbanísticas del Ámbito sin que se considere incremento alguno de la edificabilidad existente, con excepción de los posibles en parcelas "a.2 Residencial de ensanche" subedificadas, además del asociado a la edificabilidad autorizada bajo rasante.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.- Zona "A.30 / AO.05 – Residencial de Edificación abierta" (Superficie: 15.168 m²)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

* Sobre rasante.

- En las parcelas de tipología "a.2 Residencial de ensanche", la edificabilidad urbanística normativa sobre rasante es la resultante de la aplicación de los parámetros reguladores de la forma de la edificación, definidos en estas Normas Particulares.
- En el resto de las parcelas edificables la edificabilidad urbanística sobre rasante es la resultante de la forma actual de las edificaciones existentes y consolidadas.

* 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. "AO.05" (Cont.)

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

* Sobre rasante.

- En las 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 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.

c) Complementariamente, y por lo que se refiere a los edificios incluidos en el Catálogo que forma parte del presente Plan General, su configuración formal queda también condicionada a las determinaciones reguladoras de su preservación, establecidas en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido de la ciudad.

B.- Condiciones generales de uso.

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

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

2.- Clasificación urbanística.

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

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

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

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

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

1.- Calificación pormenorizada.

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

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.20", la edificabilidad sobre rasante es la resultante de la aplicación de los parámetros reguladores de la forma de la edificación definidos en estas Normas Particulares.

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 "a.20" 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 de este Plan General.
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 de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

Tienen ese carácter las determinaciones establecidas en los gráficos "Condiciones de edificación" de estas Normas Particulares.

A.U. "AO.05" (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 del Ámbito en las correspondientes áreas acústicas previstas en este Plan General.

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

Están integradas en el Grado IV del Catálogo del presente Plan General las siguientes edificaciones:

- * Avda. Zarautz 13 (Conjunto Avenida Zarautz –CAZ-)
- * Avda. Zarautz 15 (CAZ)
- * Avda. Zarautz 17 (CAZ)
- * Avda. Zarautz 19 (CAZ)
- * Avda. Zarautz 21 (CAZ)
- * Avda. Zarautz 23 (CAZ)
- * Avda. Zarautz 25 (CAZ)
- * Avda. Zarautz 27 (CAZ)
- * Avda. Zarautz 29 (CAZ)
- * Avda. Zarautz 31 (CAZ)
- * Avda. Zarautz 33 (CAZ)
- * Avda. Zarautz 35 (CAZ)
- * Avda. Zarautz 37 (CAZ)
- * Avda. Zarautz 39 (CAZ)
- * Avda. Zarautz 41 (CAZ)

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

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

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

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

En lo referente a los coeficientes de ponderación de usos y a su aplicación se estará a lo establecido al respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

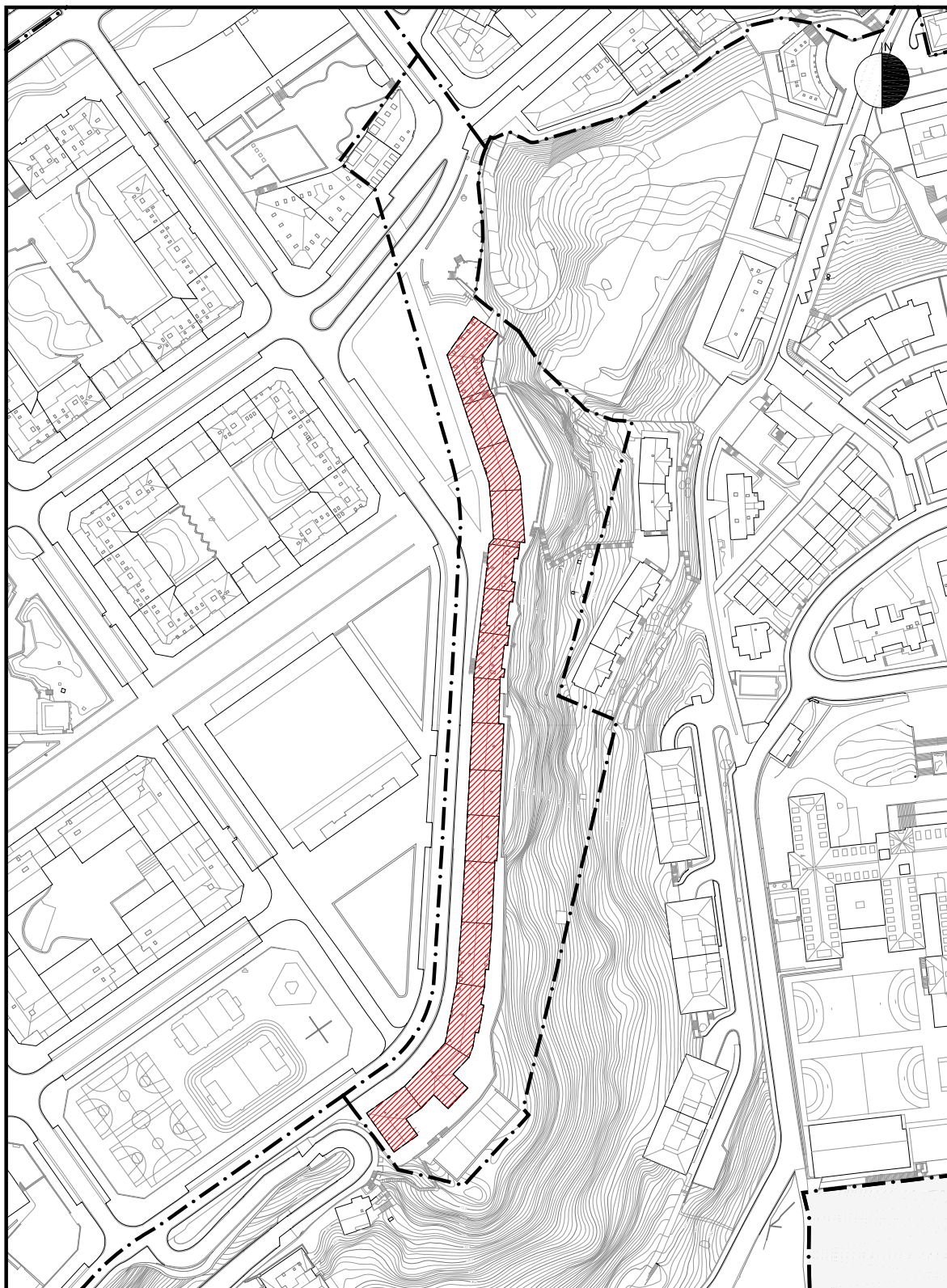
VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias 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

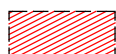
- 1a. Condiciones de Edificación
- 1b. Condiciones de Edificación y dominio (Parcelas "a.2")

"AO.05 Lizarriturri"



1a. CONDICIONES DE EDIFICACION

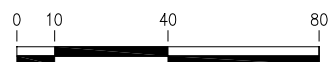
ESCALA 1:2.000



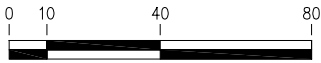
Parcela Edificable
















AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)



"AO.05 Lizarriturri"



ESCALA 1:2.000

-  "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.)

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

A.U. "AO.06 BENTA BERRI" (El Antiguo-Ondarreta)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ámbito de uso preferentemente residencial complementado con usos terciarios desarrollado en los años noventa del siglo pasado con una morfología de ensanche, que ha venido a configurarse como el centro representativo y de actividad del barrio de Ibaeta, complementario al anteriormente consolidado de El Antiguo.

Tiene una superficie de 175.438 m², y está situado entre la Avenida de Tolosa que lo limita por el Norte y Oeste, y la Avenida de Zarautz al Sureste.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

Consolidación de las características generales del Ámbito, ejecutado sobre la base del Plan Parcial formulado para su desarrollo (aprobación definitiva: 30 de julio de 1993), que el presente Plan General convalida.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global.

1.1.- Zona "A.20 / AO.06 – Residencial de ensanche" (Superficie: 156.813 m²)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

* Sobre rasante:

La edificabilidad urbanística normativa sobre rasante es la resultante de las alineaciones y forma actual (perfil y altura) de las edificaciones existentes⁽¹⁾.

* 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).

⁽¹⁾ Dicha edificabilidad se estima en un total de 197.774 m²(t).

A.U. "AO.06" (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

a) Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global de tipología "A.20 Residencial de ensanche", establecidas en este Plan General.

b) Se destinarán, como máximo, a usos terciarios un tercio (1/3) de la edificabilidad urbanística ordenada sobre rasante, del que un mínimo de 10.000 m²(t) se desarrollará en locales comerciales en planta baja.

1.2.- Zona "E.10/AO.06 – Sistema General Viario"

(Superficie: 18.625 m²)

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

2.- Clasificación urbanística.

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

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

Se consolidan las determinaciones contenidas al respecto en el planeamiento de desarrollo vigente convalidado (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. No obstante, esas condiciones tienen su origen en el

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

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

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

- * Sobre rasante, son las definidas en el Plan Parcial convalidado (mencionado en el anterior epígrafe II).
- * 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 del Ámbito en las correspondientes áreas acústicas previstas en este Plan General.

A.U. "AO.06" (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 Construido de la ciudad actualmente en tramitación (aprobación inicial: 3 de julio de 2009). A ese respecto deberá estarse a lo que resulte de la aprobación definitiva de ese Plan Especial.

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

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

En lo referente a los coeficientes de ponderación de usos y a su aplicación se estará a lo establecido al respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias 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. "AO.07 CAMPUS UNIVERSITARIO NORTE" (El Antiguo-Ondarreta)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Porción de terreno de forma rectangular de 28.718 m² de superficie, situada a orillas de la Avenida de Tolosa e integrada a modo de enclave en el ámbito Ensanche de Ondarreta que la envuelve por tres de sus lados.

Contiene tres facultades universitarias colocadas en su perímetro y en torno a una plaza central abierta a la Avenida que las relaciona espacial y funcionalmente.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

Consolidación de las características generales del Ámbito, tanto en lo que se refiere a los usos de equipamiento general que contiene, como al número y la disposición de las edificaciones.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.- Zona "G.00/AO.07– Equipamiento Comunitario (S.G.)" (Superf.: 24.442 m²)

Con carácter general, las condiciones de edificación y uso son las propias de la zona global "G.00 Equipamiento comunitario" de titularidad pública y carácter no lucrativo, establecidas en este Plan General.

Más en concreto, la zona se destina a usos de equipamiento docente público, de carácter universitario.

1.2.- Zona "E.10/AO.07 – Sistema general viario" (Superficie 4.276 m²)

Las condiciones generales de edificación y uso son las propias de la zona global "E.10 Sistema general viario" de titularidad pública y carácter no lucrativo, establecidas en 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. "AO.07" (Cont.)

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

1.- Calificación pormenorizada.

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

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

- * Sobre rasante, se consolidan la altura y número de plantas de la edificación existente en las parcelas ordenadas.

Igualmente se consolidan los elementos sobresalientes del perfil general y de las alineaciones de fachada, con independencia de su posición actual en 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 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.

A.U. "AO.07" (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 del Ámbito en las correspondientes áreas acústicas previstas en este Plan General.

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

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

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

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

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

No se establecen determinaciones específicas al respecto.

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. "AO.08 ENSANCHE DE ONDARRETA" (El Antiguo-Ondarreta)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ámbito de uso preferentemente residencial complementado con usos terciarios, desarrollado en los años noventa del siglo pasado con arreglo a un trazado de ensanche, en estrecha relación con las morfologías urbanas y tramas viarias existentes o simultáneamente ejecutadas en Ámbitos colindantes.

Está situado entre la Avenida de Tolosa que lo limita por el Sureste, y la carretera de subida a Igeldo al Noroeste en una extensión que va desde la Ciudad Jardín de Ondarreta hasta Arriola. Tiene una superficie de 116.256 m².

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

Consolidación de las características generales del Ámbito, ejecutado sobre la base del Plan Parcial formulado para su desarrollo (aprobación definitiva: 31 de agosto de 1989), que incluye también al ámbito colindante "AO.10 Ciudad Jardín de Ondarreta (II)", y que el presente Plan General convalida.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.- Zona "A.20 / AO.08 – Residencial de ensanche" (Superficie: 102.656 m²)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

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

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

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

A.U. "AO.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.

B.- Condiciones generales de uso.

Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global de tipología "A.20 Residencial de ensanche", establecidas en este Plan General.

1.2.- Zona "E.10 / AO.08 – Sistema General Viario" (Superficie 13.600 m²)

Las condiciones generales de edificación y uso son las propias de la zona global "E.10 Sistema general de comunicación viaria" de titularidad pública y carácter no lucrativo, establecidas en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

2.- **Clasificación urbanística.**

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

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

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

IV.- **RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO**

1.- **Calificación pormenorizada.**

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

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

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- * Sobre rasante, la edificabilidad de cada una de esas parcelas es la establecida en el citado planeamiento de desarrollo consolidado (mencionado en el anterior epígrafe II).

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

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

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

- * Sobre rasante, son las definidas en el Plan Parcial convalidado (mencionado en el anterior epígrafe II).
- * 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 del Ámbito en las correspondientes áreas acústicas previstas en este Plan General.

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

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

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

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

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

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

En lo referente a los coeficientes de ponderación de usos y a su aplicación se estará a lo establecido al respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias 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. "AO.09 CIUDAD JARDIN DE ONDARRETA (I)" (El Antiguo-Ondarreta)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Conjunto edificado de baja densidad formado por manzanas regularmente parceladas para la ubicación de, en origen y con diversas salvedades, villas unifamiliares.

Con independencia de la mayor o menor división horizontal que se ha venido produciendo en los edificios existentes, el ámbito mantiene, en general, sus características urbanísticas originales, presentando un alto nivel de calidad espacial y urbana.

De forma sensiblemente triangular y una superficie de 51.086 m², el Ámbito está limitado en dos de sus lados por las Avenidas de Satrustegi (al Nordeste) y Zumalakarregi (al Sureste), y en el tercero por los nuevos desarrollos resultantes del Plan Parcial de Ondarreta.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- * Consolidación de las características urbanísticas del Ámbito, con objeto de preservar la calidad espacial, urbana y ambiental que actualmente presenta.
- * Sin perjuicio de lo anterior, es previsible un incremento moderado del número de viviendas existente, como consecuencia de la aplicación de los criterios propuestos por el presente Plan General en ese sentido, consolidando en todo caso la edificabilidad sobre rasante existente.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.- Zona "A.40 / AO.09 – Residencial de Bajo Desarrollo" (Superficie 42.344 m²)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística

- * Sobre rasante: 1,00 m²(t)/m²(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).

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

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- * Sobre rasante:
 - Perfil de edificación: III(b)
 - Altura de edificación: 11,00 m.Se consolidan el perfil y la altura de edificación de las edificaciones existentes que sobrepasan los citados parámetros.
- * Bajo rasante:

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

c) Retiros (edificación sobre y bajo rasante):

- * Frente a la Avenida de Satrustegi: 6,00 m.
- * Frente a la Avenida de Zumalakarregi: 3,5 m.

B.- Condiciones generales de uso

- * Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global de tipología "A.40 Residencial de bajo desarrollo" (Doc "2.1 Normas Urbanísticas Generales").
- * Número máximo de viviendas en parcelas "a.40 Residencial de bajo desarrollo": Sin perjuicio de la cumplimentación de los criterios generales reguladores del tamaño promedio de vivienda, se autoriza un número máximo de 6 (seis) viviendas por parcela.

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

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

1.2.- Zona "E.10 / AO.09 – Sistema General Viario" (Superficie 8.742 m²)

Las condiciones generales de edificación y uso son las propias de la zona global "E.10 Sistema general viario" de titularidad pública y carácter no lucrativo, establecidas en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

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

2.- Clasificación urbanística.

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

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

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

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

1.- Calificación pormenorizada.

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

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

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- * Sobre rasante: la edificabilidad de cada una de esas parcelas es la resultante de la aplicación del índice de edificabilidad establecido, a su superficie.

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

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

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

- * Sobre rasante.
Dichas condiciones son las establecidas de forma general en estas Normas Particulares.

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

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

D. Condiciones particulares de edificación y parcelación.

- * Los retiros a los lindes de parcela que den frente a vial público serán los siguientes:
 - En la Avda. Infanta Beatriz 6,00 m.(Edific. sobre rasante)
 - En la Avda. Infanta Cristina 8,00 m.(Edific. sobre rasante)
 - En la Avda. Infante D. Juan 8,00 m.(Edific. sobre rasante)
 - En la Calle Ondarreta 3,00 m.(Edific. sobre rasante)
- * La edificación bajo rasante en el frente de esas cuatro calles mantendrá una distancia mínima de 3,00 m. al lindero de parcela.
- * El retiro a los lindes con parcelas contiguas será de 3,00 m. sobre rasante.
- * La construcción bajo rasante podrá ocupar toda la superficie de parcela que reste del ajuste a las alineaciones establecidas en los frentes a vial público.

La cubierta del primer sótano, de configuración plana, podrá sobresalir un máximo de 0,80 cm. de la rasante del viario perimetral.
- * En las parcelas de tipología "a.40 Residencial de bajo desarrollo", las construcciones que ocupen dos parcelas contiguas podrán agruparse de dos en dos, constituyendo medianeras, con el mutuo acuerdo de sus titulares.
- * En las parcelas de tipología "a.40 Residencial de bajo desarrollo", la superficie ocupada por la edificación sobre rasante, no podrá exceder del 40% de la superficie total de la parcela
- * El fondo máximo edificable en la parcelas que cuenten con edificaciones de tipología "a.401 Residencial de edificación adosada" será de 12,00 m.
- * En cualquier caso, se consolidan las condiciones particulares de las edificaciones preexistentes y convalidadas que no se adecuen a los criterios anteriores.
- * Condiciones de parcelación
 - Se consolida la parcelación existente, sin que se autoricen ni la segregación ni la agregación de parcelas.
 - Se mantendrán en todos los casos las alineaciones de parcela existentes en el límite con la vía pública.

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

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

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

- * En el interior de las parcelas de uso de vivienda que se destinen al uso hotelero, deberá disponerse de una dotación de una (1) plaza de garaje por cada dos habitaciones; si esto no resultara posible, deberá garantizarse fehacientemente la resolución del déficit correspondiente en el entorno próximo, previamente a la concesión de la licencia municipal de obras para la construcción o acondicionamiento del edificio hotelero.
- * Número máximo de viviendas
 - Parcelas "a.40. Residencial de edificación de bajo desarrollo".
Sin perjuicio de la cumplimentación de los criterios generales reguladores del tamaño promedio de vivienda, se autoriza un número máximo de 6 (seis) viviendas por parcela.
Se convalida el número de viviendas existente en las edificaciones consolidadas que cuenten con un número superior al citado.
 - Tipología edificatoria "a.401. Residencial de edificación adosada".
Sin perjuicio de la cumplimentación de los criterios generales reguladores del tamaño promedio de vivienda, se autoriza un número máximo de 1 (una) vivienda en cada edificación adosada o módulo de edificación.

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 del Ámbito en las correspondientes áreas acústicas previstas en este Plan General.

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

Están integradas en el Grado IV del Catálogo del presente Plan General las siguientes edificaciones:

- * C. Brunet, 3
- * C. Brunet, 4 y 6
- * C. Infanta Beatriz, 2
- * C. Infanta Beatriz, 4

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

- * C. Infanta Beatriz, 6
- * C. Infanta Beatriz, 7
- * C. Infanta Beatriz, 8
- * C. Infanta Beatriz, 9
- * C. Infanta Beatriz, 11
- * C. Infanta Beatriz, 14
- * C. Infanta Beatriz, 15
- * C. Infanta Beatriz, 16
- * C. Infanta Cristina, 2
- * C. Infanta Cristina, 5
- * C. Infanta Cristina, 11
- * C. Infanta Cristina, 13-15
- * C. Infanta Cristina, 18-20
- * C. Infante Don Jaime, 1
- * C. Infante Don Jaime, 3
- * C. Infante Don Jaime, 5
- * C. Infante Don Jaime, 6
- * C. Infante Don Jaime, 7
- * C. Infante Don Jaime, 9
- * C. Infante Don Juan, 4
- * C. Infante Don Juan, 5
- * C. Infante Don Juan, 6
- * C. Infante Don Juan, 8
- * C. Infante Don Juan, 10
- * C. Infante Don Juan, 12
- * C. Infante Don Juan, 16
- * C. Infante Don Juan, 18
- * C. Infante Don Juan, 20
- * C. Infante Don Juan, 22
- * C. Infante Don Juan, 24
- * C. Infante Don Juan, 26
- * Avda. Satrustegi, 2
- * Avda. Satrustegi, 4
- * Avda. Satrustegi, 6
- * Avda. Satrustegi, 10
- * Avda. Satrustegi, 11
- * Avda. Satrustegi, 12
- * Avda. Zumalakarregi, 4
- * Avda. Zumalakarregi, 8
- * Avda. Zumalakarregi, 10
- * Avda. Zumalakarregi, 12

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

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

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

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

En lo referente a los coeficientes de ponderación de usos y a su aplicación se estará a lo establecido al respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias 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. "AO.10 CIUDAD JARDIN DE ONDARRETA (II)"(El Antiguo-Ondarreta)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ámbito territorial incluido en el sector del Plan Parcial del Ensanche de Ondarreta (al que se hace referencia en el siguiente epígrafe II), y desarrollado por el mismo con el criterio de prolongar o ampliar la trama y las características morfológicas de la ciudad jardín existente (Ciudad Jardín de Ondarreta I).

Tiene una superficie de 27.846 m², y está limitada al Norte por la Avda. de Satrustegi, al Oeste por la carretera de Igeldo, al Este por la Ciudad Jardín de Ondarreta (I) y al Sur por el resto del Ensanche de Ondarreta.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

Consolidación de las características generales del Ámbito, ejecutado sobre la base del Plan Parcial formulado para su desarrollo (aprobación definitiva: 31 de agosto de 1989) que se convalida, incluidas las modificaciones puntuales introducidas por el Plan General de 1995.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.- Zona "A.40 / AO.10 – Residencial de Bajo Desarrollo" (Superficie: 23.908 m²)

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

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

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

A.U. "AO.10" (Cont.)

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

B.- Condiciones generales de uso

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

1.2.- Zona "E.10 / AO.10 – Sistema General Viario" (Superficie 3.938 m²)

Las condiciones generales de edificación y uso son las propias de la zona global "E.10 Sistema general viario" de titularidad pública y carácter no lucrativo, establecidas en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

2.- **Clasificación urbanística.**

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

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

Se consolidan las determinaciones contenidas al respecto en el planeamiento de desarrollo convalidado, incluidas las modificaciones puntuales introducidas por el Plan General de 1995.

IV.- **RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO**

1.- **Calificación pormenorizada.**

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

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

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- * Sobre rasante: la edificabilidad física de cada parcela es la definida por el planeamiento de desarrollo 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

A.U. "AO.10" (Cont.)

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

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

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

D.- Condiciones particulares de parcelación.

- * Se consolida la parcelación existente, sin que se autoricen ni la segregación ni la agregación de parcelas.
- * Se mantendrán en todos los casos las alineaciones de parcela existentes en el límite con la vía pública.

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 del Ámbito en las correspondientes áreas acústicas previstas en este Plan General.

A.U. "AO.10" (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 Construido de la ciudad actualmente en tramitación (aprobación inicial: 3 de julio de 2009). A ese respecto deberá estarse a lo que resulte de la aprobación definitiva de ese Plan Especial.

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

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

En lo referente a los coeficientes de ponderación de usos y a su aplicación se estará a lo establecido al respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias 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. "AO.11 MIRANDA ALDE" (El Antiguo-Ondarreta)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ámbito situado al borde de la Avenida de Zarautz, en el pie de la ladera de Lugaritz entre Lorea y Lizarriturri, que ha sido desarrollado con una tipología de bloque lineal para usos residenciales

Tiene una superficie de 3.344 m².

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

Consolidación de las actuales condiciones urbanísticas del Ámbito sin que se considere incremento alguno de la edificabilidad existente

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.- Zona "A.30 / AO.11 – Residencial de Edificación abierta" (Superficie: 3.344 m²)

A.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística.

* Sobre rasante:

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

* Bajo rasante.

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

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

* Sobre rasante:

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

* Bajo rasante.

Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así

A.U. "AO.11" (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 de uso

Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global de tipología "A.30 Residencial de edificación abierta", 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.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

1.- Calificación pormenorizada.

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

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

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

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

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

- * Sobre rasante
Se consolidan el perfil y altura de edificación de las construcciones existentes y convalidadas.

A.U. "AO.11" (Cont.)

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

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

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

2.- Categorización del suelo urbano.

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

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

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

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

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

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

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

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

- * Serán cedidos al Ayuntamiento de Donostia, aquellos terrenos que, formando parte de las parcelas ubicadas en los números 53 y 55 de la Avenida de Zarautz, el Plan General destina a usos dotacionales públicos, consolidando a ese respecto las determinaciones del Plan General de 1995.

A.U. "AO.11" (Cont.)

La formalización de esa transmisión o, en su caso, de las correspondientes servidumbres de uso público será efectuada:

- Bien en el momento de sustitución o reforma integral de la edificación existente.
 - Bien en el contexto de la formulación del expediente que, con ese fin, se estime oportuno promover, en su caso, incluso con independencia de la actuación anterior.
- * En lo referente a los coeficientes de ponderación de usos y a su aplicación se estará a lo establecido al respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

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

IX.- GRÁFICOS

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

A.U. "AO.12 ERREGENEA" (El Antiguo-Ondarreta)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Bolsa de terreno situada al borde del Paseo de Igeldo, en la ladera que da frente al Ensanche de Ondarreta.

Tiene una superficie de 111.000 m², y está desarrollada en su práctica totalidad con edificaciones que, en su mayor parte, responden a modelos de baja densidad.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- * Consolidación del desarrollo existente, autorizándose la ocupación de las parcelas no edificadas, así como ampliaciones o desarrollos adicionales en aquellas otras cuya edificabilidad quede por debajo de la asignada con carácter general.
- * Con este criterio se delimita el subámbito "AO.12.1 Txapaldegi Berri", en el que además de la implantación de nuevas edificaciones residenciales para unas 25 viviendas, se prevé la ejecución de un nuevo vial que cierre un anillo de acceso al Ámbito, conectando el Camino de Marbil con el que desemboca a la altura de Rekondo.

El citado Subámbito, junto con el Ámbito de Actuación Expropiatoria "AAE.1/AO.14", (emplazado en el Ámbito AO.14), forman parte del Ámbito de Actuación Integrada "AAI.1.5".

- * Adscripción al Sistema General de Espacios libres del actual Parque de Erregenea ampliado con otros terrenos limítrofes.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.- Zona "A.40 / AO.12 – Residencial de Bajo Desarrollo" (Superficie: 66.774 m²)

1.1.1.- Subámbito "AO.12.1 Txapaldegi Berri" (Superficie: 12.353 m²)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística (referida al Subámbito).

* Sobre rasante: 0,24 m²(t)/m²

* Bajo rasante:

La edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto del subámbito es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en el mismo, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y

A.U. "AO.12" (Cont.)

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

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

- * Sobre rasante.
 - Perfil de edificación..... III
 - Altura de edificación 10,50 m.
 - Se consolidan, con sus actuales condiciones, las edificaciones preexistentes y convalidadas que no se adecuen a los citados parámetros generales.
- * Bajo rasante.

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

B.- Condiciones generales de uso.

- * Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global de tipología "A.40 Residencial de bajo desarrollo".
- * Régimen jurídico de la nueva edificabilidad residencial:

La totalidad de la edificabilidad residencial proyectada se vincula al régimen de promoción libre

1.1.2.- Resto de la Zona Residencial (Superficie: 54.421m²)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

- * Sobre rasante.
 - Parcelas "a.30 Residencial de edificación abierta".

La edificabilidad urbanística normativa sobre rasante es la resultante de la forma actual de las edificaciones existentes.
 - Parcelas "a.40 Residencial de bajo desarrollo".

Edificabilidad sobre parcela aportada 0,15 m²(t)/m²(p)
Se consolida la edificabilidad existente en las parcelas que superen el citado parámetro

A.U. "AO.12" (Cont.)

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

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

- * Sobre rasante.
 - Parcelas "a.30 Residencial de edificación abierta".
Se consolidan las condiciones definidas por las construcciones existentes
 - Parcelas "a.40 Residencial de bajo desarrollo":
 - . Perfil de edificación..... III
 - . Altura de edificación..... 10,50 m.
- * Bajo rasante
Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción 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.

- * Superficie mínima de parcelas "a.40":..... 2.000 m²
- * Se consolidan las parcelas existentes que cuenten con una superficie inferior a la citada.

B.- Condiciones generales de uso.

- a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global de tipología "A.40".
- b) Número máximo de viviendas en parcelas de tipología "a.40. Residencial de bajo desarrollo":
 - * Criterio general: 4 (cuatro) viviendas por parcela.
 - * Parcelas con superficie superior a 2.000 m²: 6 (seis) viviendas.
 - * Se consolidan las parcelas que cuenten con un número superior de viviendas.

A.U. "AO.12" (Cont.)

1.2.- Zona "E.10 / AO.12 – Sistema General Viario" (Superficie: 2.143 m²)

Las condiciones generales de edificación y uso son las propias de la zona global "E.10 Sistema general viario" de titularidad pública y carácter no lucrativo, establecidas en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

1.3.- Zona "F.10/AO.12 –Sistema General de Espacios Libres Urbanos" (Superficie:42.083 m²)

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

2.- Clasificación urbanística.

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

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

Se procederá a la elaboración y tramitación de un Plan Especial referido al subámbito "AO.12.1 Txapaldegi Berri", a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada, que, en su caso, podrá incluir también al Subámbito "AO.14.1 Villa Txiki".

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

4.- Régimen general de programación y ejecución.

A.- Régimen general de programación y ejecución.

El subámbito "AO.12.1. Txapaldegi Berri" y el Ámbito de Actuación Expropiatoria "AAE.1/AO.14" se integran en el Ámbito de Actuación Integrada "AAI. I.5" delimitado en este Plan General, sin perjuicio de la posibilidad de que puedan ser incorporados al mismo otros suelos que se consideren convenientes.

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

Se procederá a la elaboración y aprobación del citado Plan Especial a lo largo del período de vigencia de este Plan General.

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

El Plan Especial a formular para el subámbito "Txapaldegi Berri" ordenará un vial que, conectando el Camino de Marbil con el que desemboca a la altura de Rekondo, cierre un anillo de acceso al Ámbito.

A.U. "AO.12" (Cont.)

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

1.- Calificación pormenorizada.

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

a) Subámbito "AO.12.1. Txapaldegi Berri".

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

b) Resto del Ámbito Urbanístico

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

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

a) Subámbito "AO.12.1. Txapaldegi Berri".

Será la determinada en cada parcela por el Plan Especial a formular.

b) Parcelas ordenadas en el resto del Ámbito Urbanístico.

* La edificabilidad física sobre rasante de cada parcela será la resultante de la aplicación de las condiciones de edificación establecidas en la presente Norma Particular.

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

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

a) Subámbito "AO.12.1. Txapaldegi Berri".

Las condiciones reguladoras de esos parámetros en las parcelas que se ordenen en el subámbito "AO.12.1. Txapaldegi Berri" serán las definidas en el Plan Especial a formular.

A.U. "AO.12" (Cont.)

b) Parcelas ordenadas en el resto del Ámbito Urbanístico.

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

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

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

2.- Categorización del suelo urbano.

A.- Subámbito "AO.12.1. Txapaldegi Berri".

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

B.- Resto del Ámbito Urbanístico

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

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

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

A.U. "AO.12" (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 Construido de la ciudad actualmente en tramitación (aprobación inicial: 3 de julio de 2009). A ese respecto deberá estarse a lo que resulte de la aprobación definitiva de ese Plan Especial.

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

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

1.- Régimen de urbanización.

El régimen de urbanización del subámbito "AO.12.1. Txapaldegi Berri" será el definido tanto en el Plan Especial a promover en el mismo como en los proyectos a formular en su desarrollo.

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

A.- Condiciones de actuación:

- * Tratándose del ámbito de actuación integrada "AAI.I.5", las condiciones de delimitación de la o las unidades de ejecución y de determinación del correspondiente sistema de actuación serán determinadas en el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en aquél.
- * 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.

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

En lo referente al Ámbito de Actuación Integrada "AAI.I.5", dichas condiciones serán las que se definan en el referido Plan Especial, y, en su desarrollo, en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

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

A.U. "AO.12" (Cont.)

C.- Los coeficientes de ponderación de usos.

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

VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

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

IX.- GRÁFICOS

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

A.U. "AO.13 TORRE SATRUSTEGI" (El Antiguo-Ondarreta)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Franja de terreno situada en la ladera Este de Igeldo, al borde de la Avenida de Satrustegi, en la que destaca la presencia de la edificación "Torre Satrustegi" y el arbolado existente en la finca circundante.

Existen además otras edificaciones, una al Norte y dos más en el borde Sur del Ámbito, como resultado de la Modificación del Plan General de 1995 para el área "IG.02 Torre Satrustegi" (aprobación definitiva: 29 de agosto de 2000) y del Estudio de Detalle de la Parcela "a.300" del área "IG.02 Torre Satrustegi" (aprobación definitiva: 4 de diciembre de 2000).

Tiene una superficie de 55.140 m².

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- * Mantenimiento de los valores paisajísticos del Ámbito, que forma parte del conjunto espacial y visual de la bahía de La Concha-Ondarreta, para lo que se consolida la edificación existente en las condiciones establecidas en los citados expedientes urbanísticos vigentes.
- * Sí se modifican, sin embargo, las determinaciones relativas a la zonificación global, en donde el cambio más significativo es el de la adscripción al Sistema General de Espacios Libres de buena parte de la superficie del Ámbito, que en el citado expediente de Modificación venían a formar parte de los espacios libres locales.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.- Zona "A.30 / A0.13 – Residencial de Edificación Abierta" (Superficie: 32.149 m²)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

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

A.U. "AO.13" (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.
- * Bajo rasante.
Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

B.- Condiciones generales de uso

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

1.2.- Zona "E.10 / AO.12 – Sistema General Viario" (Superficie: 529 m²)

Las condiciones generales de edificación y uso son las propias de la zona global "E.10 Sistema general viario" de titularidad pública y carácter no lucrativo, establecidas en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

1.3.- Zona "F.10 / AO.12 – Sistema General de Espacios Libres Urbanos" (Superficie 22.462 m²)

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

2.- Clasificación urbanística.

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

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

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

Constituye la refundición de las determinaciones contenidas al respecto en el planeamiento de desarrollo vigente que se convalida.

A.U. "AO.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. En todo caso, esas condiciones tienen su origen en el citado planeamiento de desarrollo 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 de cada una de esas parcelas es la establecida en el citado Planeamiento de desarrollo consolidado.
- * Bajo rasante: la edificabilidad física autorizada en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

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

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

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

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

2.- Categorización del suelo urbano.

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

A.U. "AO.13" (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 del Ámbito en las correspondientes áreas acústicas previstas en este Plan General.

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

Están integradas en el Grado I del Catálogo del presente Plan General las siguientes edificaciones:

- * Camino de Marbil, 6 (Torre Satrustegi)

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

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

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

En lo referente a los coeficientes de ponderación de usos y a su aplicación se estará a lo establecido al respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias 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. "AO.14 CARRETERA DEL FARO" (El Antiguo-Ondarreta)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Bolsa de terreno de 39.842 m² de superficie, situada en la ladera Sureste de Igeldo, por encima de las instalaciones del Club de Tenis municipal, que contiene la estación y el trazado de vías del funicular de acceso al Parque de Atracciones.

Con la excepción del citado servicio, está ocupada exclusivamente por edificaciones residenciales apoyadas en el vial denominado Carretera del Faro (por dar acceso a esta instalación), que es además otra de las conexiones rodadas con el Parque de Atracciones.

Las condiciones urbanísticas planteadas en su origen, a principios del siglo XX, como parcelación para villas, sufrieron un serio proceso de densificación mediante la sustitución de las casas unifamiliares existentes por edificios de vivienda colectiva.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- * Consolidación de los criterios manejados por el Plan General de 1995, en el sentido de detener el citado proceso de densificación, evitando así tanto el incremento del impacto paisajístico que se había venido produciendo, como la agudización de los problemas de tráfico, aparcamiento, etc. que, dada su particular y compleja orografía y lo limitado de la red viaria, se produciría en caso contrario.
- * Mantenimiento, por tanto, del trazado viario, de la parcelación, y de la edificabilidad existentes. Se consolida, asimismo, el funicular de acceso al Parque de Atracciones (Estación y trazado de vías)
- * Regularización del régimen de titularidad de los espacios de uso publico que mantengan la titularidad privada, reparación y mejora de la urbanización, tanto en redes de servicios como en aceras y recorridos peatonales.
- * Como parte de las intervenciones de mejora de la red peatonal, se ordena un nuevo recorrido directo con escaleras a través de la parcela actualmente ocupada por el edificio "Villa Txiki", que se declara fuera de ordenación.

Con este objetivo, se delimita el Ámbito de Actuación Expropiatoria "AAE.1/AO.14", que se incluye y/o adscribe al Ámbito de Actuación Integrada "AAI.1.5", junto con el Subámbito "AO.12.1 Txapaldegi Berri".

A.U. "AO.14" (Cont.)

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.- Zona "A.40 / A0.14 – Residencial de Bajo Desarrollo" (Superficie: 39.842 m²)

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, incluido el incremento autorizado en la parcela subedificada "a.40.1" (Villa Pilar).
- * 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

- * Parcelas de tipología "a.40 Residencial de bajo desarrollo":
 - Perfil de edificación:
 - . Sobre rasante III
 - . Bajo rasante: Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante
 - Altura de edificación 12,00 m.
 - Se consolidan las edificaciones existentes que no cumplen los parámetros anteriores.
- * Parcelas de tipología "a.30 Residencial de edificación abierta" y Parcela "e.20 Red de comunicación ferroviaria".
 - Sobre rasante, se consolidan el perfil y la altura de edificación de las edificaciones existentes.
 - Bajo rasante: Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida

A.U. "AO.14" (Cont.)

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.

Se consolidan las edificaciones existentes que no cumplen los parámetros anteriores.

B.- Condiciones generales de uso:

- * Parcelas de tipología "a.40 Residencial de bajo desarrollo".
Con carácter general, el número máximo de viviendas es de 4 (cuatro) viviendas por parcela.
Se convalida el número de viviendas existente en las edificaciones consolidadas que cuenten con un número superior al citado.

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

2.- Clasificación urbanística.

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

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

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

4.- Régimen general de programación y ejecución.

Se delimita el Ámbito de Actuación Expropiatoria "AAE.1/AO.14", que junto con el Subámbito "AO.12.1 Txapaldegí Berri", forma parte del Ámbito de Actuación Integrada "AAI.1.5", sin perjuicio de la posibilidad de que puedan ser incorporados al mismo otros suelos que se consideren convenientes.

Dicho Ámbito de Actuación Integrada será objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

1.- Calificación pormenorizada.

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

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

A.U. "AO.14" (Cont.)

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- * En general se consolida la edificabilidad física sobre rasante existente en cada parcela.

En la parcela "a.40.1" (Villa Pilar), la edificabilidad física sobre rasante es la resultante de las actuales construcciones, a la que se añaden las condiciones de edificación contenidas en la licencia concedida mediante resolución municipal de 15 de junio de 1925.

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

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

- * Sobre rasante.
Dichas condiciones son las establecidas de forma general en estas Normas Particulares (anterior epígrafe III).
- * Bajo rasante.
El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).
- * Retiro de la edificación:
 - En parcelas de tipología "a.40 Residencial de bajo desarrollo", respecto de:
 - . Frente a viales públicos (sobre rasante): 5,00 m.
Se autoriza que los sótanos ocupen los espacios bajo rasante hasta la alineación de parcela.
 - . Linderos comunes con otras parcelas: 3,00 m.
 - . En el caso de construcción simultánea en ambas parcelas, se autoriza, sin embargo, la construcción adosada al lindero, tanto sobre como bajo rasante, configurando una medianera, con un límite máximo para el frente de fachada común resultante, de 16,00 m. Los sótanos podrán llegar hasta el lindero en todos los casos
 - En parcelas de tipología "a.30 Residencial de edificación abierta":
Con carácter general, se aplicarán las mismas condiciones establecidas para las parcelas de tipología "a.40 Residencial de bajo desarrollo".

A.U. "AO.14" (Cont.)

D.- Condiciones particulares de uso (parcela "e.20 Red de comunicación ferroviaria").

- * Se consolidan en la parcela "e.20" las condiciones de uso existentes.
- * En el caso de cese parcial del uso de funicular, la parcela se asimilará a una parcela "b.20 Uso terciario", autorizándose la implantación en ella de oficinas, usos hoteleros y usos de hostelería.

E. Condiciones de parcelación:

Se consolida la parcelación existente, no autorizándose agregaciones ni segregaciones de parcelas. (Gráfico "1. Parcelación" de estas Normas Particulares)

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 del Ámbito en las correspondientes áreas acústicas previstas en este Plan General.

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

Están integradas en el Grado IV del Catálogo del presente Plan General las siguientes edificaciones:

- * Camino del Funicular, 4 (Funicular de Igeldo y edificio asociado).

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

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

A.U. "AO.14" (Cont.)

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

1.- Régimen de urbanización.

Sin perjuicio de lo que al respecto establezca el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en el ámbito de actuación Integrada "AAI.I.5", se procederá a la formulación de un proyecto de obras de urbanización con el fin de determinar los criterios de urbanización del Ámbito de Actuación Expropiatoria "AAE.1/AO.14"

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

A.- Condiciones de actuación.

- * Se actuará mediante expropiación en el Ámbito de Actuación Expropiatoria "AAE.1/AO.14"
- * Tratándose del ámbito de actuación integrada "AAI.I.5", las condiciones de delimitación de la o las unidades de ejecución y de determinación del correspondiente sistema de actuación serán determinadas en el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en aquél.

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

En lo referente al Ámbito de Actuación Integrada "AAI.I.5", dichas condiciones serán las que se definan en el referido Plan Especial, y, en su desarrollo, en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora. .

En todo caso, la totalidad de las cargas de urbanización (coste de expropiación de los terrenos del Ámbito de Actuación Expropiatoria "AAE.1/AO.14", coste de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización previstas en el conjunto del ámbito de actuación integrada; coste de derribo de edificaciones e instalaciones existentes; indemnización de todo tipo de bienes y derechos a eliminar; gastos de realojo de viviendas; gastos de realojo o extinción de actividades; honorarios de elaboración de proyectos; etc.) resultantes en el citado ámbito de actuación integrada, así como las que, en su caso y aun siendo exteriores, se adscriban a él, serán consideradas como cargas propias del mismo a los efectos de su ejecución y abono.

C.- Los coeficientes de ponderación de usos.

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

3.- Edificaciones disconformes con el planeamiento.

Se declara fuera de ordenación la construcción "Villa Txiki" señalada en el Plano "4 Condiciones de ejecución urbanística" de estas Normas Particulares.

A.U. "AO.14" (Cont.)

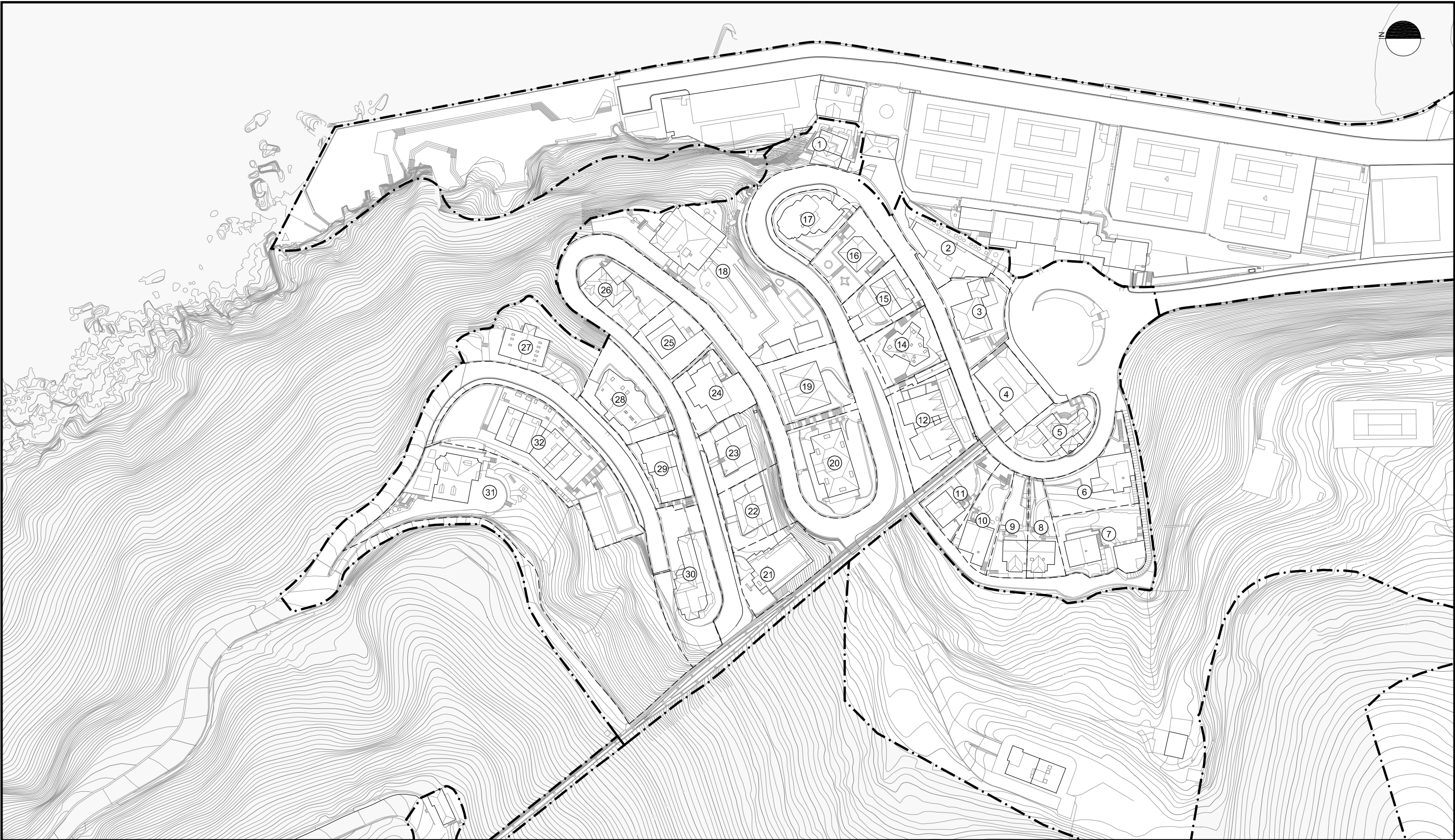
VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

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.- GRAFICOS

1. Condiciones de Parcelación

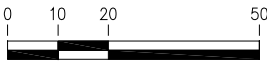
"AO.14 Carretera del Faro"



ESCALA 1:1.500

1. CONDICIONES DE PARCELACION

- Delimitación de Parcelas Edificables
- . - . - . AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)



A.U. "AO.15 PARQUE DE ATRACCIONES" (El Antiguo-Ondarreta)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Terreno situado en la cumbre de la parte más oriental del Monte Igeldo que contiene el Parque de Atracciones junto con una instalación hotelera y otra hostelera, además de una central repetidora de la señal de radio y televisión.

Tiene una superficie de 33.825 m², y está limitado en todos sus bordes por el suelo no urbanizable.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

Se trata básicamente de mantener los criterios establecidos en el Plan General de 1995, que vienen a ser los siguientes:

- * Consolidación del Parque de Atracciones y de las instalaciones hoteleras existentes.
- * No se plantean de forma expresa acciones de nueva edificación o urbanización, si bien se prevé la posibilidad de un incremento del 10% de la edificabilidad existente con el objeto de hacer posibles actuaciones de renovación de las instalaciones.
- * Clasificación de los terrenos como suelo urbano, autorizándose la ejecución directa de las previsiones de este Plan.

Sin embargo, el Ayuntamiento, a la vista de las intervenciones propuestas, y, en el caso de que las mismas modifiquen la volumetría de las construcciones existentes, o, incidan en el paisaje de forma relevante, podrá condicionar la disposición de las nuevas edificaciones, o, incluso exigir la formulación de un estudio de detalle o un plan especial, que garanticen que las mismas no producen impactos inadecuados.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.- Zona "B.20 / A0.15 – Uso Terciario"

(Superficie: 33.825 m²)

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.
Se autoriza un incremento del 10%.

A.U. "AO.15" (Cont.)

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

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

- * Sobre rasante:
 - Edificaciones existentes
Se consolidan el perfil y la altura de edificación de las edificaciones existentes.
 - Nuevas edificaciones
 - . Perfil de edificación III
 - . Altura de edificación 12,00 m.
- * Bajo rasante: con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante

B.- Condiciones generales de uso:

- a) Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global "B.20 Uso terciario", establecidas en este Plan General.
- b) En particular, se autoriza la inclusión de un máximo de 4 (cuatro) viviendas auxiliares de los usos característicos.

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. "AO.15" (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.

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

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

- * Sobre rasante.
Dichas condiciones son las establecidas de forma general en estas Normas Particulares (anterior epígrafe III).
- * Retiros (sobre rasante) de las nuevas edificaciones proyectadas, así como de las ampliaciones de las preexistentes: 5,00 m.

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

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

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

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

A.U. "AO.15" (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 Construido de la ciudad actualmente en tramitación (aprobación inicial: 3 de julio de 2009). A ese respecto deberá estarse a lo que resulte de la aprobación definitiva de ese Plan Especial.

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

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

En lo referente a los coeficientes de ponderación de usos y a su aplicación se estará a lo establecido al respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias 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.