



## **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 Décimo  
**IBAETA (IB)**

**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 Décimo  
**IBAETA (IB)**

**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 Martínez de Arespe. Delineación.  
Elisa Romay Busto. Mecnografía y edición.

## COLABORADORES

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

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

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

### DIRECCIÓN DE LOS TRABAJOS

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

## **ÍNDICE GENERAL**

### **DOCUMENTO "1. MEMORIA".**

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

**"1.2 INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL".**

### **DOCUMENTO "2. NORMAS URBANÍSTICAS".**

**"2.1. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES".**

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

### **DOCUMENTO "3. CATÁLOGO".**

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

### **DOCUMENTO "5. PLANOS".**

## **INDICE GENERAL**

### **LIBRO PRIMERO**

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

### **LIBRO SEGUNDO**

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

### **LIBRO TERCERO**

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

### **LIBRO CUARTO**

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

### **LIBRO QUINTO**

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

### **LIBRO SEXTO**

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

### **LIBRO SEPTIMO**

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

### **LIBRO OCTAVO**

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

### **LIBRO NOVENO**

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

### **LIBRO DECIMO**

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

### **LIBRO UNDECIMO**

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

### **LIBRO DUODECIMO**

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

### **LIBRO DECIMOTERCERO**

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

### **LIBRO DECIMOCUARTO**

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

### **LIBRO DECIMOQUINTO**

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

### **LIBRO DECIMOSEXTO**

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

### **LIBRO DECIMOSEPTIMO**

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

### **LIBRO DECIMOCTAVO**

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

**INDICE:**

**Pág.**

- A.U. IB.01	"Arriola" .....	1
- A.U. IB.02	"Tolare" .....	8
- A.U. IB.03	"Campus Universitario Sur" .....	15
- A.U. IB.04	"Igara Este" .....	20
- A.U. IB.05	"Autopista Bilbao-Behobia (A-8) (Enlace de Ibaeta)" .....	26
- A.U. IB.06	"Lorea" .....	29
- A.U. IB.07	"Etxemaite" .....	37
- A.U. IB.08	"Zapatari Norte" .....	42
- A.U. IB.09	"Goienetxe" .....	47
- A.U. IB.10	"Berio" .....	54
- A.U. IB.11	"Loistarain Berri" .....	69
- A.U. IB.12	"Illarra" .....	75
- A.U. IB.13	"Igara" .....	79
- A.U. IB.14	"Illarra Berri" .....	85
- A.U. IB.15	"Ibai" .....	90
- A.U. IB.16	"Autopista Bilbao-Behobia (A-8) (Tramo Infierno)" .....	95
- A.U. IB.17	"Fundación Matia" .....	99
- A.U. IB.18	"Zapatari Sur" .....	105
- A.U. IB.19	"Iza" .....	114
- A.U. IB.20	"Sesiotegi" .....	122
- A.U. IB.21	"Errotaburu" .....	128
- A.U. IB.22	"El Infierno" .....	133

**PLANOS** (Escala: 1/2.000):

**Norte:**

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

**Sur:**

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

## **A.U. "IB.01 ARRIOLA" (Ibaeta)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.**

El ámbito urbanístico "IB.01 Arriola" se encuentra ubicado en el territorio situado al Norte del barrio de Ibaeta. Tiene una superficie de 155.805 m<sup>2</sup>.

Se apoya, a efectos de comunicación viaria, en la Avenida de Tolosa, que desde Añorga accede a Antiguo-Ondarreta.

Su delimitación es la reflejada en el plano "1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo" de estas Normas Particulares.

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

- \* Consolidación, con la salvedad que se indica más adelante, de los criterios y objetivos, así como sus determinaciones, establecidos para el ámbito en el marco del Plan General de 1995, incluidas las modificaciones y el planeamiento de desarrollo aprobado a su amparo, conformado por los documentos que se exponen a continuación:

- Plan Especial de Reforma Interior referido a la vaguada de Olarain. Ibaeta Norte, definitivamente aprobado mediante resolución de 31 de agosto de 1998.
- Estudio de Detalle de la parcela definida en el PERI de la vaguada de Olarain, definitivamente aprobado mediante resolución de 27 de diciembre de 2001.
- Modificación Puntual del Plan Parcial del Área de Intervención Urbanística "AO.08 Ensanche de Ondarreta" referida a la parcela C.II (parcela g.000.3/AO.08), definitivamente aprobada mediante resolución de 5 de junio de 2002.

El ámbito está en gran medida ejecutado, salvo en lo referente a determinadas previsiones referidas a algunos de los equipamientos emplazados en él, así como a la parcela terciaria de Fundación Pakea, planteadas en el mencionado planeamiento consolidado.

Por su parte, la referida salvedad está relacionada con las instalaciones deportivas descubiertas planteadas en este Plan General (en el términos reflejados en el plano "3. Zonificación pormenorizada" de estas Normas Particulares), ocupando terrenos que el citado planeamiento consolidado destinaba a espacio libre.

- \* Recualificación urbana y puesta en valor del espacio libre público correspondiente a la vaguada de Olarain y entorno de Lurdes-Txiki.
- \* Mejora de la accesibilidad y comunicación peatonal y no motorizada de dicho entorno, mediante la conformación de recorridos específicos.



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

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

#### 1.- Calificación global.

1.1.- Zona "A.30/IB.01 - Residencial de edificación abierta". (Superficie: 156.370 m<sup>2</sup>)

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

###### a) Edificabilidad urbanística:

###### \* Sobre rasante:

- Con carácter general, se consolida la edificabilidad urbanística resultante de la realidad ejecutada y/o regulada en el marco del planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General, y que éste convalida (planeamiento mencionado en el anterior epígrafe II).
- Parcela "b.20 Uso terciario": ..... 10.000 m<sup>2</sup>(t)

###### \* Bajo rasante:

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

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

###### \* Perfil de edificación:

###### - Sobre rasante:

- . Con carácter general, se consolida el perfil de edificación resultante de la realidad ejecutada y/o regulada en el marco del planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General, y que éste convalida (planeamiento mencionado en el anterior epígrafe II).
- . Parcela "b.20 Uso terciario": ..... 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.

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

- \* Altura de edificación:
  - Con carácter general, se consolida la altura de edificación resultante de la realidad ejecutada y/o regulada en el marco del planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General, y que éste convalida (planeamiento mencionado en el anterior epígrafe II).
  - Parcela "b.20 Uso terciario": altura asociada al perfil de edificación establecido.

### B.- Condiciones generales de uso.

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

### 1.2.- Zona "E.10/IB.01 - Sistema General Viario". (Superficie: 435 m<sup>2</sup>).

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

## 2.- Clasificación urbanística.

La totalidad del ámbito se clasifica como suelo urbano.

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

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

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

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

De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.

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

No se establece previsión alguna reguladora de dichos plazos.

### C.- Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

No se establece previsión alguna reguladora de dicho régimen.

## A.U. "IB.01" (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 (Norte)" de estas Normas Particulares. Con la salvedad que se indica a continuación, se consolidan a ese respecto las previsiones de zonificación pormenorizada y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas resultantes de la realidad ejecutada y/o reguladas en el marco del planeamiento pormenorizado consolidado (mencionado en el anterior epígrafe II). Dicha salvedad está relacionada con la propuesta de ordenación de la parcela de equipamiento destinada a instalaciones deportivas descubiertas en la vaguada de Olarain, con la delimitación reflejada en el mencionado plano.

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

###### \* Sobre rasante:

Se consolida, con carácter general, la edificabilidad física de las parcelas ordenadas resultante de la realidad ejecutada, asociada a la forma (ocupación en planta, altura y número de plantas) de las edificaciones actualmente existentes en ellas y/o regulada en el marco del planeamiento urbanístico consolidado (mencionado en el anterior epígrafe II).

###### \* Bajo rasante:

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

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

###### \* Perfil de edificación:

###### - Sobre rasante:

Dichas condiciones son las resultantes de las previsiones expuestas en el apartado "1.1.A.b" del 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).

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

- \* Altura de edificación:  
Dichas condiciones son las resultantes de las previsiones expuestas en el apartado "1.1.A.b" del anterior epígrafe III.

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

Se consolidan, con carácter general, las condiciones particulares de edificación y parcelación resultantes de la realidad ejecutada y/o reguladas en el marco del planeamiento urbanístico consolidado (mencionado en el anterior epígrafe II).

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

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

En ese contexto, la nueva parcela de equipamiento comunitario ordenada en este Plan General en la Vaguada de Olarain, con la delimitación reflejada en el plano "3. Zonificación pormenorizada" de estas Normas Particulares, se destina a la implantación de instalaciones deportivas descubiertas.

La ordenación y ejecución de esas instalaciones se complementará con la previsión de una comunicación peatonal que permita su conexión con la parte baja de la vaguada.

### F.- Condiciones particulares de dominio.

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

Se consolidan, con carácter general, las condiciones particulares de dominio resultantes de la realidad ejecutada y/o reguladas en el marco del planeamiento urbanístico consolidado (mencionado en el anterior epígrafe II).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **1.- Régimen de urbanización.**

No se establecen previsiones específicas en la materia.

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

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

No se establecen previsiones reguladoras de dichas condiciones.

##### **B.- Condiciones de actuación (unidades de ejecución, sistema de actuación).**

Los terrenos del ámbito urbanístico que reúnan los requisitos para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada se entenderán sujetos a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

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

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

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

No se establecen previsiones específicas reguladoras de dichas condiciones.

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

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

No se identifican con carácter específico.

### **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. "IB.02 TOLARE" (Ibaeta)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.**

El ámbito urbanístico "IB.02 Tolare" queda ubicado en el territorio situado en el noroeste del barrio de Ibaeta. Tiene una superficie de 143.064 m<sup>2</sup>.

Se apoya, a efectos de comunicación viaria, en las calles Almortza y Urnieta, a las que se accede desde la Avenida de Tolosa.

Se corresponde básicamente con las áreas "IB.02 Tolare" y "IB.09 Muitegi" delimitadas en el Plan General de 1995, incluido el planeamiento de desarrollo aprobado a su amparo.

Su delimitación queda grafiada en el plano "1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo" de estas Normas Particulares.

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

- \* Consolidación de los criterios y objetivos, así como sus determinaciones, establecidas para el ámbito en el marco del Plan General de 1995, incluidas las modificaciones y el planeamiento de desarrollo aprobado a su amparo.
- \* Consolidación de los criterios y objetivos, así como sus determinaciones, establecidas en el Plan Parcial del A.I.U. "IB.02 Tolare", definitivamente aprobado mediante resolución de 3 de octubre de 2000, para la zona residencial del ámbito.

El desarrollo urbano del conjunto residencial referido cuenta ya con la urbanización ejecutada y se encuentra en una muy avanzada fase de ejecución de la edificación, resumiéndose sus características básicas en:

- La implantación de un nuevo desarrollo residencial de reducida densidad, situado junto a las edificaciones de la parte baja del ámbito colindante de Arriola, con las que viene a formar un conjunto unitario.
- La edificación se ejecuta en base a las tipologías "a.30 Residencial de Edificación Abierta" en los terrenos orientados al sur de la ladera de la vaguada de Arrialeneko Erreka, y "a.40 Residencial de bajo desarrollo" en la ladera del Cº Almorza.

En el conjunto del desarrollo residencial ordenado resulta un total estimado de 111 viviendas.

- \* Consolidación de los criterios y objetivos establecidas para Muitegi en el Plan General de 1995, así como de las instalaciones deportivas ya ejecutadas en consonancia con los mismos.

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

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

#### 1.- Calificación global.

1.1.- Zona "A.30/IB.02 - Residencial de edificación abierta". (Superficie: 143.064 m<sup>2</sup>)

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

###### a) Edificabilidad urbanística:

\* Sobre rasante: ..... 15.536 m<sup>2</sup>(t)

\* Bajo rasante:

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

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

\* Perfil de edificación:

- Sobre rasante:..... III(a)

- Bajo rasante:

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

\* Altura de edificación:..... 14,50 m

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

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

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

\* Promoción libre (100%):..... 15.036 m<sup>2</sup>(t)

\* Total resultante (100%):..... 15.036 m<sup>2</sup>(t)



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

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

La totalidad del ámbito se clasifica como suelo urbano.

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

En lo referente a la zona global residencial, dicho régimen es el establecido en el planeamiento parcial promovido y aprobado en el marco del Plan General de 1995 (mencionado en el anterior epígrafe II).

A su vez, en lo referente al resto del Ámbito, el régimen de ordenación pormenorizada es el establecido en este Plan General.

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

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

De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.

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

No se precisan.

#### **C.- Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.**

No se establecen condiciones específicas reguladoras de dicho régimen.

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

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

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

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

En lo referente a la parte afectada por el mismo, esas condiciones se corresponden con las establecidas en el Plan Parcial referido al área Tolare, aprobado mediante resolución de 3 de octubre de 2000, que este Plan General consolida. En caso de contradicción entre aquéllas y éstas serán de aplicación las resultantes de dicho Plan.

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

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

- \* Sobre rasante:
  - En la parte del ámbito afectada por el mismo, se consolida la edificabilidad sobre rasante prevista en cada parcela en el marco del planeamiento pormenorizado que este Plan General convalida (planeamiento mencionado en el anterior epígrafe II).
  - En Muitegi, dicha edificabilidad es la asociada a la forma de las edificaciones existentes.
- \* Bajo rasante:

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

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

- \* Sobre rasante:
  - En la parte del ámbito afectada por el mismo, se consolidan las condiciones reguladoras de la forma de la edificación (altura y número de plantas de la edificación; ocupación en planta) establecidas para cada una de ellas en el marco del planeamiento pormenorizado que este Plan General convalida (planeamiento mencionado en el anterior epígrafe II).
  - En Muitegi, se consolidan las edificaciones preexistentes, con sus actuales condiciones formales.
- \* Bajo rasante:

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

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

En lo referente al conjunto residencial ordenado, dichas condiciones son las definidas en el planeamiento pormenorizado (mencionado en el anterior epígrafe II) que este Plan General consolida.

Por su parte, en lo referente a Muitegi, dichas condiciones son las resultantes de la realidad existente, que se consolida.

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

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

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

### **F.- Condiciones particulares de dominio.**

En lo referente al conjunto residencial ordenado, dichas condiciones son las definidas en el planeamiento pormenorizado (mencionado en el anterior epígrafe II) que este Plan General consolida.

Por su parte, en lo referente a Muitegi, dichas condiciones son las resultantes de la realidad existente, que se consolida.

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

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

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

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

En ese contexto, se han de tener en cuenta, entre otras, las condiciones asociadas a su integración en las correspondientes áreas acústicas previstas en este Plan General, así como a la presencia de hábitats de vegetación de interés (arbolados, parques y jardines urbanos).

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

Quedan incorporados al Catálogo de este Plan General, con el grado que en cada caso se señala:

- \* Edificios y elementos contruidos de interés histórico y arquitectónico:
  - Grado I: Almortza s/n. – Caserío Tolare.
- \* Elementos y zonas de interés arqueológico:
  - Caserío Tolare (A).

En lo referente al patrimonio construido, 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. "IB.02" (Cont.)**

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

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

#### **1.- Régimen de urbanización.**

Las obras de urbanización han sido, básicamente, ejecutadas, por lo que no se establecen condiciones específicas adicionales de urbanización.

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

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

No se establecen previsiones específicas en la materia.

##### **B.- Condiciones de actuación (unidades de ejecución, sistema de actuación).**

En lo referente a la parte del ámbito afectada por el mismo, esas condiciones son las establecidas tanto en el planeamiento pormenorizado (mencionado en el anterior epígrafe II) que este Plan General consolida, como en los proyectos promovidos en su desarrollo con ese fin.

Los terrenos del ámbito urbanístico que reúnan los requisitos para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada se entenderán sujetos a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

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

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.

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

En lo referente a la parte del ámbito afectada por el mismo, esas condiciones son las establecidas tanto en el planeamiento pormenorizado (mencionado en el anterior epígrafe II) que este Plan General consolida, como en los proyectos promovidos en su desarrollo con ese fin.

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

En lo referente al conjunto residencial ordenado, dichas condiciones son las definidas en el planeamiento pormenorizado (mencionado en el anterior epígrafe II) que este Plan General consolida.

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

En Muitegi no se identifican con carácter específico.

### **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 en las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

### **IX.- GRÁFICOS.**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

## **A.U. "IB.03 CAMPUS UNIVERSITARIO SUR" (Ibaeta)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.**

Está ubicado en el Este del barrio de Ibaeta, englobando la Avda. de Tolosa y su entorno Oeste. Tiene una superficie de 209.797 m<sup>2</sup>.

Se apoya, a efectos de comunicación viaria, en la Avenida de Tolosa, que desde Añorga accede a Antiguo-Ondarreta.

El mismo se corresponde básicamente con el área "IB.03 Campus Universitario Sur" delimitada en el Plan General de 1995, incluidas las modificaciones y el planeamiento de desarrollo aprobado a su amparo (Modificación de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián referida a las A.I.U. "IB.03 Campus Universitario Sur", "IB.04 Igara Este", "IB.11 Berio" e "IB.15 Illarra Berri", definitivamente aprobado según acuerdo del Consejo de Diputados de fecha 25-09-2001). Se incorpora al mismo el suelo urbano situado al norte, concretamente la finca Julianategi, perteneciente al colindante A.I.U. "AO.07 Campus Universitario Norte" de la delimitación correspondiente al referido Plan General precitado.

Su delimitación es la grafiada en el plano "1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo" de estas Normas Particulares.

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

- \* Consolidación de los criterios y objetivos, así como sus determinaciones, establecidos para el ámbito en la Modificación del Plan General de 1995 referida a las áreas "IB.03 Campus Universitario Sur", "IB.04 Igara Este", "IB.11 Berio" e "IB.15 Illarra Berri", aprobada definitivamente mediante resolución de 25 de septiembre de 2001.

El desarrollo urbano de dicho ámbito se encuentra en fase de ejecución material, resumiéndose sus objetivos principales en:

- Desarrollo del núcleo dotacional educativo correspondiente a la Universidad del País Vasco/Euskal Herriko Unibertsitatea en un complejo territorial unitario e integrado con las actuales instalaciones de la misma en Ibaeta.
- Ampliación y conformación del sistema general viario de la Avenida de Tolosa entre las glorietas de la Plaza de Europa y la Plaza de Ibaeta.
- Adecuación y optimización del sistema viario local del conjunto.

Se consolidan, igualmente, las previsiones establecidas en los Estudios de Detalle referidos a las parcelas "A.1.2", "g.000.12", "g.000.4", "g.000.13" y "g.000.1", aprobados definitivamente mediante resoluciones de, respectivamente, 14 de mayo de 1997, 8 de mayo de 2003, 27 de abril de 2004, 24 de julio de 2007 y 14 de noviembre de 2007.

- \* Incorporación al ámbito de la parcela dotacional correspondiente a la finca Julianategi, destinada al Vicerrectorado del Campus de Gipuzkoa de la Universidad del País Vasco / Euskal Herriko Unibertsitatea.

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

- \* Consolidación de los criterios y objetivos, así como sus determinaciones, establecidas para la misma en el marco del Plan General de 1995, incluidas las modificaciones y el planeamiento de desarrollo aprobado a su amparo.

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

#### **1.- Calificación global.**

1.1.- Zona "E.10/IB.03 - Sistema general viario". (Superficie: 18.235 m<sup>2</sup>).

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

1.2.- Zona "G.00/IB.03 - Equipamiento comunitario (SG)". (Superficie: 191.562 m<sup>2</sup>).

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

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

La totalidad del ámbito se clasifica como suelo urbano.

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

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

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

De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.

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

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

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

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

Dichas condiciones tiene su origen en el planeamiento vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General (mencionado en el anterior epígrafe II), que se consolida. En caso de contradicción entre aquéllas y éstas serán de aplicación las previsiones establecidas en ese planeamiento consolidado.

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

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

- \* Sobre rasante:  
Se consolida, con carácter general, la edificabilidad física prevista para cada una de las parcelas ordenadas en el marco del planeamiento urbanístico consolidado (mencionado en el anterior epígrafe II).
- \* Bajo rasante:  
La edificabilidad física autorizada bajo rasante en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

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

- \* Sobre rasante:  
Se consolidan, con carácter general, las condiciones reguladoras de la forma de la edificación autorizada en cada una de las parcelas ordenadas, establecidas en el marco del planeamiento urbanístico consolidado (mencionado en el anterior epígrafe II).
- \* Bajo rasante:  
El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

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

Se consolidan, con carácter general, las condiciones particulares de edificación y parcelación resultantes del planeamiento urbanístico consolidado (mencionado en el anterior epígrafe II).

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

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

### F.- Condiciones particulares de dominio.

Se consolidan, con carácter general, las condiciones particulares de dominio resultantes del planeamiento urbanístico consolidado.



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

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

Los terrenos del ámbito urbanístico constituyen un suelo urbano consolidado.

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

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

En ese contexto, se han de tener en cuenta, entre otras, las condiciones asociadas a la integración del ámbito en las correspondientes áreas acústicas previstas en este Plan General, así como a la presencia de hábitats de vegetación de interés (arbolados, parques y jardines urbanos).

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

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

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

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

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

#### **1.- Régimen de urbanización.**

Se consolidan las previsiones establecidas en materia de urbanización tanto en el planeamiento urbanístico consolidado (mencionado en el anterior epígrafe II) como en los proyectos promovidos y aprobados con ese fin en su desarrollo.

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

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

No se precisan.

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

### **B.- Condiciones de actuación (unidades de ejecución, sistema de actuación).**

Se consolidan las previsiones establecidas a este respecto tanto en el planeamiento urbanístico consolidado (mencionado en el anterior epígrafe II) como en los proyectos promovidos y aprobados con ese fin en su desarrollo.

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

Se consolidan las previsiones establecidas a este respecto tanto en el planeamiento urbanístico consolidado (mencionado en el anterior epígrafe II) como en los proyectos promovidos y aprobados con ese fin en su desarrollo.

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

No se identifican con carácter específico.

## **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. "IB.04 IGARA ESTE" (Ibaeta)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.**

Este ámbito está ubicado en el territorio situado en el Este del barrio de Ibaeta, al Oeste de la Avenida de Tolosa y del acceso al enlace de Ibaeta de la autopista Bilbao-Behobia (A-8). Tiene una superficie de 26.571 m<sup>2</sup>.

Dicho ámbito se apoya, a efectos de comunicación viaria, en la Avenida de Tolosa, que desde Añorga accede a Antiguo-Ondarreta, así como en la glorieta conformada en la Plaza de Ibaeta.

Se corresponde con el área "IB.04 Igara Este" delimitada en el marco del Plan General de 1995, incluidas las modificaciones y el planeamiento de desarrollo aprobado a su amparo (Modificación de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián referida a las A.I.U. "IB.03 Campus Universitario Sur", "IB.04 Igara Este", "IB.11 Berio" e "IB.15 Illarra Berri", definitivamente aprobado según acuerdo del Consejo de Diputados de fecha 25-09-2001).

Su delimitación queda grafiada en el plano "1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo" de estas Normas Particulares.

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

- \* Consolidación de los criterios y objetivos de ordenación establecidos en la Modificación del Plan General de 1995 referida a las áreas "IB.03 Campus Universitario Sur", "IB.04 Igara Este", "IB.11 Berio" e "IB.15 Illarra Berri", definitivamente aprobada mediante resolución de 25 de septiembre de 2001.
- \* Consolidación, igualmente, de los parámetros establecidos en el Estudio de Detalle tramitado y aprobado en el contexto del desarrollo de la parcela "a.300/4" del ámbito urbanístico, aprobado definitivamente mediante resolución de 24 de febrero de 2004.
- \* El desarrollo urbano de dicho ámbito se encuentra materializado en su totalidad.

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

#### **1.- Calificación global.**

1.1.- Zona "A.30/IB.04 - Residencial de edificación abierta". (Superficie: 26.614 m<sup>2</sup>).

A.- Condiciones generales de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

- \* Sobre rasante:  
La edificabilidad urbanística autorizada sobre rasante es la asociada a la forma actual del conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas.

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

Se consolida a ese respecto la edificabilidad urbanística prevista en el marco del planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General (mencionado en el anterior epígrafe II).

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

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

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

### B.- Condiciones generales de uso.

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

### 1.2.- Zona "E.10/IB.04 - Sistema general viario".

(Superficie: 957 m<sup>2</sup>)

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

### 2.- Clasificación urbanística.

La totalidad del ámbito se clasifica como suelo urbano.

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

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

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

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

De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.

## IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

### 1.- Calificación pormenorizada.

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

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada (Sur)" de estas Normas Particulares. Se consolidan a ese respecto las condiciones resultantes del planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General.

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

\* Sobre rasante:

Se consolida, con carácter general, la edificabilidad física de las parcelas ordenadas resultante de la realidad ejecutada en cada una de ellas, asociada a la forma (ocupación en planta, altura y número de plantas) de las edificaciones actualmente existentes en ellas. En todo caso, esa edificabilidad tiene su origen en el citado planeamiento urbanístico consolidado (mencionado en el anterior epígrafe II), por lo que, en caso de discordancia, se estará a lo dispuesto en este último.

\* Bajo rasante:

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

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

\* Sobre rasante:

Se consolidan, con carácter general, las condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas, altura y número de plantas de la edificación resultantes de la realidad ejecutada en cada una de ellas. En todo caso, esas condiciones tienen su origen en el citado planeamiento urbanístico consolidado (mencionado en el anterior epígrafe II), por lo que, en caso de discordancia, se estará a lo dispuesto en este último.

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

\* Bajo rasante:

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

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

Se consolidan, con carácter general, las condiciones particulares de edificación y parcelación resultantes de la realidad ejecutada. En todo caso, esas condiciones tienen su origen en el citado planeamiento urbanístico consolidado (mencionado en el anterior epígrafe II), por lo que, en caso de discordancia, se estará a lo dispuesto en este último.

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

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

### F.- Condiciones particulares de dominio.

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

Se consolidan, con carácter general, las condiciones particulares de dominio resultantes de la realidad ejecutada. En todo caso, esas condiciones tienen su origen en el citado planeamiento urbanístico consolidado (mencionado en el anterior epígrafe II), por lo que, en caso de discordancia, se estará a lo dispuesto en este último.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **1.- Régimen de urbanización.**

Para el ámbito no se establecen condiciones específicas de urbanización, consolidándose la urbanización ejecutada.

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

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

No se precisan.

##### **B.- Condiciones de actuación (unidades de ejecución, sistema de actuación).**

Los terrenos del ámbito urbanístico que reúnan los requisitos para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada se entenderán sujetos a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

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

A los efectos correspondientes se estará a lo establecido a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

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

No se establecen con carácter específico.

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

No se identifican con carácter específico.

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

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

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

### **IX.- GRÁFICOS.**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.



## **A.U. "IB.05 AUTOPISTA BILBAO-BEHOBIA (A-8) (Enlace de Ibaeta)" (Ibaeta)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.**

Este ámbito está ubicado en el territorio situado al Sureste de Ibaeta, englobando parcialmente un fragmento de la Avenida de Tolosa. Tiene una superficie de 13.432 m<sup>2</sup>.

Se corresponde básicamente con el área "IB.17 Autopista" delimitada en el marco del Plan General de 1995, incluidas las modificaciones y el planeamiento de desarrollo aprobado a su amparo.

Su delimitación queda grafiada en el plano "1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo" de estas Normas Particulares.

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

- \* Consolidación del enlace de la red viaria urbana con la autopista Bilbao-Behobia y del tramo de la Avenida de Tolosa incluida dentro del ámbito.

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

#### **1.- Calificación global.**

1.1.- Zona "E.10/IB.05 - Sistema general viario". (Superficie: 13.432 m<sup>2</sup>).

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

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

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

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

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

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

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

De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.

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

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

No se establece.

### **C.- Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.**

Las dotaciones públicas generales previstas en el ámbito serán ejecutadas por la o las Administraciones competentes en las mismas.

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

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

Las condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas quedan reflejadas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada (Sur)" de estas Normas Particulares.

El régimen de regulación de la edificabilidad física, de los parámetros reguladores de la forma de la edificación, de las condiciones de uso, etc. de cada una de las subzonas resultantes de la ordenación pormenorizada será el establecido con carácter general para cada una de ellas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

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

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

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

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

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

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

Complementariamente, también serán de aplicación los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de carreteras (normativa foral).

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

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

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

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

#### **1.- Régimen de urbanización.**

No se establecen previsiones específicas en la materia.

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

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

No se precisan.

##### **B.- Condiciones de actuación (unidades de ejecución, sistema de actuación).**

No se precisan.

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

La ejecución de las obras correspondientes al sistema general viario será responsabilidad de la administración competente en la materia.

### **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. "IB.06 LOREA" (Ibaeta)

### I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

El ámbito urbanístico "IB.06 Lorea" está ubicado en el territorio situado en el Este del barrio de Ibaeta, apoyado en la Avenida de Tolosa en su margen Este. Tiene una superficie de 47.155 m<sup>2</sup>.

Se corresponde básicamente con el área "IB.06 Lorea" delimitada en el marco del Plan General de 1995. Se excluye del mismo el suelo situado al Este de la Avenida de Zarautz, en la ladera adyacente al ámbito de Lugaritz, al cual se incorpora.

Su delimitación queda grafiada en el plano "1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo" de estas Normas Particulares.

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

- \* Consolidación de los criterios y objetivos generales de ordenación establecidos en el marco del Plan General de 1995, que se corresponden con los que se exponen a continuación.
- \* Consolidación, con carácter general, del desarrollo urbanístico y edificatorio preexistente en el ámbito, sin perjuicio de su complementación en los términos a los que se hace referencia en los siguientes párrafos.
- \* Reajuste del régimen del subámbito urbanístico "IB.06.1 Renault" delimitado en este Plan General, asociado a la previsión de, por un lado y en el frente de la Avenida de Zarautz, un desarrollo urbanístico destinado a usos de actividades económicas de carácter terciario y/o equipamental privado, y, por otro, en el frente de la Avenida de Tolosa, espacios libres complementarios de los ordenados en ese entorno.
- \* Recualificación urbana del conjunto del ámbito, asociada, en particular, a la mejora de su urbanización.

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

#### 1.- **Calificación global.**

1.1.- Zona "A.30/IB.06 - Residencial de edificación abierta". (Superficie: 39.311 m<sup>2</sup>)

1.1.1.- Subámbito "IB.06.1 Renault". (Superficie: 3.664 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

\* Sobre rasante: ..... 1.700 m<sup>2</sup>(t)

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

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

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

- \* Sobre rasante:  
Dichos parámetros serán los que establezca el Plan Especial a promover en el subámbito a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo.
- \* Bajo rasante:  
Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante.

### B.- Condiciones generales de uso.

La edificabilidad urbanística proyectada sobre rasante se destinará bien a usos de actividades económicas de carácter terciario, bien a usos equipamentales.

1.1.2.- Resto de la zona global "A.30/IB.06" (Superficie: 35.667 m<sup>2</sup>)

### A.- Condiciones generales de edificación.

#### a) Edificabilidad urbanística:

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

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

- \* Sobre rasante:

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

Se consolidan el perfil y la altura de las edificaciones preexistentes en el ámbito.

- \* 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.

Con carácter general, las condiciones de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "A.30 Residencial de edificación abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

### 1.2.- Zona "E.10/IB.06 - Sistema general viario". (Superficie: 7.844 m<sup>2</sup>)

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

## 2.- Clasificación urbanística.

La totalidad del ámbito se clasifica como suelo urbano.

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

### A.- Subámbito "IB.06.1 Renault".

Se procederá a la elaboración y tramitación de un Plan Especial de Ordenación Urbana referido a la totalidad del subámbito a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo.

### B.- Resto del Ámbito Urbanístico.

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

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

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

No se establecen previsiones reguladoras de dicho régimen.

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

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

El Plan Especial a promover en el subámbito "IB.06 Renault" será promovido a lo largo del período de vigencia de este Plan General.

### C.- Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

No se precisan condiciones reguladoras de dicho régimen.

## IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

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

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

##### \* Subámbito "IB.06.1 Renault".

Serán definidas en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

##### \* 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.

##### \* Subámbito "IB.06.1 Renault".

Será definida en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana, de conformidad con las previsiones establecidas al respecto en el apartado "1.1.1.A.a" del anterior epígrafe III.

##### \* Resto del ámbito urbanístico.

##### - Sobre rasante:

Se consolida, con carácter general, la edificabilidad física de las parcelas ordenadas resultante de la realidad ejecutada, asociada a la forma (ocupación en planta, altura y número de plantas) de las edificaciones actualmente existentes en ellas.

##### - Bajo rasante:

La edificabilidad física autorizada bajo rasante en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el

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

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.

#### \* Subámbito "IB.06.1 Renault".

Serán definidas en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

#### \* Resto del ámbito urbanístico.

##### - Sobre rasante:

Se consolidan, con carácter general, las condiciones reguladoras de la forma de la edificación sobre rasante de las parcelas, altura y número de plantas de la edificación resultantes de la realidad ejecutada.

##### - Bajo rasante:

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

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

#### \* Subámbito "IB.06.1 Renault".

Serán definidas en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

#### \* Resto del ámbito urbanístico.

Se consolidan, con carácter general, las condiciones particulares de edificación y parcelación resultantes de la realidad ejecutada.

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

#### \* Subámbito "IB.06.1 Renault".

Serán definidas en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.



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

- \* Resto del ámbito urbanístico.

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

### **F.- Condiciones particulares de dominio.**

- \* Subámbito "IB.06.1 Renault".

Serán definidas en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

- \* Resto del ámbito urbanístico.

Se consolidan, con carácter general, las condiciones particulares de dominio resultantes de la realidad ejecutada.

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

### **A.- Subámbito "IB.06.1 Renault"**

Será definida en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

### **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. "IB.06" (Cont.)**

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

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

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

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

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

#### **1.- Régimen de urbanización.**

##### **A.- Subámbito "IB.06.1 Renault"**

El régimen de urbanización del subámbito urbanístico será determinado en el correspondiente Plan Especial de Ordenación Urbana, así como en los proyectos que deban promoverse en su desarrollo.

##### **B.- Resto del ámbito urbanístico.**

No se establecen previsiones específicas en la materia.

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

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

###### **\* Subámbito "IB.06.1 Renault".**

Se estará a lo que se determine a ese respecto en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el subámbito.

##### **B.- Condiciones de actuación (unidades de ejecución, sistema de actuación...).**

###### **\* Subámbito "IB.06.1 Renault".**

Se estará a lo que se determine a ese respecto en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el subámbito y, en el supuesto de que deba procederse a su formulación, en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

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

- \* Resto del ámbito urbanístico.

Los suelos del resto del Ámbito Urbanístico que reúnan los requisitos para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada se entenderán sujetos a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

### C.- Coeficientes de ponderación de usos.

Se estará a lo establecido a ese respecto tanto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General, como en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el mismo.

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

- \* Subámbito "IB.06.1 Renault".

Se estará a lo que se determine a ese respecto tanto en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el subámbito como en los proyectos que con ese fin deban formularse en su desarrollo.

- \* Resto del ámbito urbanístico.

No se establecen condiciones de carácter específico.

## 3.- Edificaciones disconformes con el planeamiento.

Para el subámbito "IB.06.1 Renault" se estará a lo que se determine a ese respecto en el Plan Especial a promover en el mismo.

Para el resto del ámbito urbanístico no se identifican con carácter específico.

## 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. "IB.07 ETXEMAITE" (Ibaeta)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.**

El ámbito urbanístico "IB.07 Etxemaite" está ubicado en el territorio situado en el Este del barrio de Ibaeta, englobando parte de la Avenida de Zarautz y su margen Este. Tiene una superficie de 10.559 m<sup>2</sup>.

Se corresponde básicamente con el área "IB.07 Etxemaite" delimitada en el marco del Plan General de 1995.

Su delimitación queda grafiada en el plano "1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo" de estas Normas Particulares.

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

Consolidación, con carácter general, de las condiciones de ordenación estructural y pormenorizada preexistentes y, en definitiva, del patrimonio edificado y urbanizado del ámbito.

Dicha consolidación ha de entenderse asociada a la convalidación de los criterios y objetivos de ordenación, así como de las determinaciones, establecidos, por un lado, en el Plan General de 1995, y, por otro, en el Estudio de Detalle referido a la unidad de ejecución "IB.07.1" aprobado definitivamente mediante resolución de 12 de mayo de 1999.

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

#### **1.- Calificación global.**

1.1.- Zona "A.30/IB.07 - Residencial de edificación abierta". (Superficie: 10.559 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

\* Sobre rasante:

La edificabilidad urbanística autorizada sobre rasante es la asociada a la forma actual del conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas.

\* Bajo rasante:

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

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

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

- \* Sobre rasante:  
Se consolidan el perfil y altura de las edificaciones existentes y consolidadas en el ámbito.
- \* 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 General para la zona global "A.30 Residencial de edificación abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

## **2.- Clasificación urbanística.**

La totalidad del ámbito se clasifica como suelo urbano.

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

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

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

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

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

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

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

- \* Sobre rasante:  
Se consolida, con carácter general, la edificabilidad física de las parcelas ordenadas resultantes de la realidad ejecutada y consolidada, asociada a la forma (ocupación en planta, altura y número de plantas) de las edificaciones actualmente existentes en ellas.

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

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

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

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

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

Se consolidan, con carácter general, las condiciones particulares de edificación y parcelación resultantes de la realidad ejecutada.

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

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

### F.- Condiciones particulares de dominio.

Se consolidan, con carácter general, las condiciones particulares de dominio resultantes de la realidad ejecutada.

## 2.- Categorización del suelo urbano.

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

## **A.U. "IB.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.**

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

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

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

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

#### **1.- Régimen de urbanización.**

No se establecen previsiones específicas en la materia.

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

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

No se establecen previsiones específicas en la materia.

##### **B.- Condiciones de actuación (unidades de ejecución, sistema de actuación).**

Los terrenos del ámbito urbanístico que reúnan los requisitos para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada se entenderán sujetos a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

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

A los efectos correspondientes se estará a lo establecido a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

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

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

No se establecen condiciones específicas en la materia.

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

No se identifican con carácter específico.

## **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. "IB.08 ZAPATARI NORTE" (Ibaeta)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.**

El ámbito urbanístico "IB.08 Zapatari Norte" está ubicado en el territorio situado en el Este del barrio de Ibaeta, en la margen Este de la Avenida de Tolosa e integrando parcialmente esta y la glorieta de conexión de la misma con el enlace de Ibaeta de la autopista Bilbao-Behobia (A-8). Tiene una superficie de 25.795 m<sup>2</sup>.

Se corresponde con el área "IB.08 Zapatari Norte" delimitada en el marco del Plan General de 1995.

Su delimitación queda grafiada en el plano "1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo" de estas Normas Particulares.

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

Consolidación, con carácter general, de las condiciones de ordenación estructural y pormenorizada preexistentes y, en definitiva, del patrimonio edificado y urbanizado del ámbito.

Dicha consolidación conlleva la convalidación de los criterios y objetivos de ordenación, así como las determinaciones, establecidos, por un lado, en el Plan General de 1995, y, por otro, en el Estudio de Detalle promovido en la unidad de ejecución "IB.08.1", aprobado definitivamente mediante resolución de 19 de octubre de 1999.

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

#### **1.- Calificación global.**

1.1.- Zona "A.30/IB.08 - Residencial de edificación abierta". (Superficie: 16.963 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

\* Sobre rasante:

La edificabilidad urbanística autorizada sobre rasante es la asociada a la forma actual del conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas.

\* Bajo rasante:

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

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

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

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

### B.- Condiciones generales de uso.

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

### 1.2.- Zona "E.10/IB.08 - Sistema general viario". (Superficie: 8.832 m<sup>2</sup>)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- \* Sobre rasante:  
Se consolida, con carácter general, la edificabilidad física de las parcelas ordenadas resultantes de la realidad ejecutada, asociada a la forma (ocupación en planta, altura y número de plantas) de las edificaciones actualmente existentes en ellas y consolidadas por este Plan General.
- \* Bajo rasante:  
La edificabilidad física autorizada bajo rasante en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

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

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

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

Se consolidan, con carácter general, las condiciones particulares de edificación y parcelación resultantes de la realidad ejecutada y consolidada.

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

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

### F.- Condiciones particulares de dominio.

Se consolidan, con carácter general, las condiciones particulares de dominio resultantes de la realidad ejecutada y consolidada.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **1.- Régimen de urbanización.**

No se establecen previsiones específicas en la materia.

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

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

No se precisan.

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

### **B.- Condiciones de actuación (unidades de ejecución, sistema de actuación).**

Los terrenos del ámbito urbanístico que reúnan los requisitos para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada se entenderán sujetos a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

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

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

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

No se establecen condiciones específicas en la materia.

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

No se identifican con carácter específico.

## **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. "IB.09 GOIENETXE" (Ibaeta)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.**

El ámbito urbanístico "IB.09 Goienetxe" está ubicado al Oeste del barrio de Ibaeta. Tiene una superficie de 68.320 m<sup>2</sup>.

Se corresponde básicamente con el área "IB.10 Goienetxe" delimitada en el marco del Plan General de 1995. Se excluye del mismo un fragmento emplazado en su extremo oriental, que se incorpora al ámbito colindante de Berio.

Su delimitación queda grafiada en el plano "1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo" de estas Normas Particulares.

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

- \* Colmatación del suelo disponible libre de edificación en el ámbito mediante la ordenación de un conjunto de nuevas edificaciones con destino a la ampliación de las instalaciones preexistentes.

En este contexto, se consolidan las condiciones de edificación, dominio y uso preexistentes en la parcela de la finca Aspace. En relación con la finca de la Fundación Goienetxe, para la misma se regulan las condiciones de ordenación y régimen de edificación, dominio y uso del conjunto ordenado, que engloba tanto las nuevas edificaciones ordenadas como la consolidación de las existentes.

- \* Ordenación y optimización del sistema de circulaciones internas del ámbito y disposición de una dotación de aparcamientos dentro del ámbito.
- \* Reurbanización del conjunto del ámbito y adecuación a las edificaciones y usos previstos y consolidados en el mismo.
- \* Consolidación, sin perjuicio de limitados ajustes planteados en estas Normas Particulares, de los criterios y objetivos de ordenación, así como las determinaciones, establecidos para el ámbito en el expediente Modificación del Plan General de 1995 referido al área "IB.10.A Goienetxe" Ibaeta", aprobado definitivamente mediante resolución de 30 de enero de 2009.

Algunos de esos ajustes inciden, en concreto, en la previsión de un limitado incremento de la edificabilidad urbanística de la parcela Goienetxe (parcela "b.20.1" delimitada en este Plan General).

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

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

#### 1.- Calificación global.

1.1.- Zona "B.20/IB.09 - Uso terciario". (Superficie: 68.320 m<sup>2</sup>)

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

##### a) Edificabilidad urbanística:

###### \* Sobre rasante:

- Edificabilidad preexistente: la asociada a la forma (ocupación en planta, altura y perfil) de las edificaciones existentes y consolidadas.
- Edificabilidad nueva<sup>(1)</sup>: ..... 8.114 m<sup>2</sup>(t).
- Edificabilidad total estimada<sup>(1)</sup>: ..... 23.566 m<sup>2</sup>(t)

###### \* Bajo rasante:

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

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

###### \* Perfil de edificación:

- Sobre rasante: ..... III(b)
- 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: ..... 12,20 m

<sup>(1)</sup> La citada edificabilidad sobre rasante es la resultante de la suma de, por un lado, la edificabilidad preexistente (asociada a las edificaciones existentes y consolidadas), por otro, la nueva proyectada en la Modificación del Plan General de 1995 mencionada en el anterior epígrafe II [7.214 m<sup>2</sup>(t)], y, por último, otros 900 m<sup>2</sup>(t) previstos por este Plan General en la parcela "b.20.1" delimitada en él.

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

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

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "B.20 Uso Terciario" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

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

La totalidad del ámbito se clasifica como suelo urbano.

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

Sin perjuicio de los limitados ajustes de las previsiones reguladoras de la calificación global y pormenorizada establecidas en estas Normas Particulares, la ordenación pormenorizada del ámbito es la establecida en el documento de Modificación del Plan General de 1995 mencionada en el anterior epígrafe II.

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

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

De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.

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

No se precisan.

#### **C.- Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.**

No se precisan.

## **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 parcelas son las reflejadas en el plano "3. Zonificación pormenorizada" de estas Normas Particulares. En todo caso, sin perjuicio de limitados ajustes en la delimitación y denominación de aquellas parcelas, esas condiciones tienen su origen en el citado planeamiento convalidado (mencionado en el anterior epígrafe II), por lo que, en caso de discordancia y salvo en lo referente a dichos ajustes, se estará a lo dispuesto en ese planeamiento convalidado.



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

Las parcelas pormenorizadas ordenadas en ese contexto son las siguientes:

- \* Parcela "b.20.1": correspondiente al conjunto edificatorio y urbanizado vinculado a la Fundación Goienetxe.
- \* Parcela "b.20.2": correspondiente al conjunto edificatorio y urbanizado vinculado a Aspace.

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

- \* Sobre rasante:
  - Parcela "b.20.1":
    - . Edificabilidad preexistente (normativa): la asociada a la forma (ocupación en planta, altura y perfil) de las edificaciones existentes y consolidadas.  
Dicha edificabilidad se estima en un total de 9.500 m<sup>2</sup>(t).
    - . Edificabilidad nueva: ..... 8.114 m<sup>2</sup>(t).
  - Parcela "b.20.2":  
Edificabilidad preexistente (normativa): la asociada a la forma (ocupación en planta, altura y perfil) de las edificaciones existentes y consolidadas.  
Dicha edificabilidad se estima en un total de 5.952 m<sup>2</sup>(t).

En todo caso, se ha de tener en cuenta a ese respecto que, con la salvedad que se indica a continuación, se consolida la edificabilidad física establecida para cada una de esas parcelas en el marco del citado planeamiento consolidado (mencionado en el anterior epígrafe II). Por su parte, la citada salvedad incide en la complementación de la edificabilidad prevista en ese expediente para la parcela "b.20.1" con otros 900 m<sup>2</sup>(t).

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

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

- \* Sobre rasante:  
Dichas condiciones son las establecidas en el referido planeamiento urbanístico consolidado (mencionado en el anterior epígrafe II).  
Por su parte, el incremento de edificabilidad de 900 m<sup>2</sup>(t) previsto por este Plan General en la parcela "b.20.1" [complementariamente al incremento proyectado en el referido planeamiento urbanístico consolidado], será materializado dentro de la actual volumetría de las edificaciones preexistentes en la misma y consolidadas por este Plan.
- \* 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

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

autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

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

Se consolidan las condiciones particulares de edificación y parcelación resultantes del citado planeamiento urbanístico consolidado, sin perjuicio de los ajustes de zonificación pormenorizada regulados en este Plan General.

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

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

### **F.- Condiciones particulares de dominio.**

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

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

De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, los terrenos del ámbito tienen la condición de un suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

## **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.**

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

En lo referente al patrimonio construido, 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. "IB.09" (Cont.)**

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

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

#### **1.- Régimen de urbanización.**

Dicho régimen es el establecido en el citado planeamiento urbanístico consolidado (mencionado en el anterior epígrafe II).

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

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

No se precisan.

##### **B.- Condiciones de actuación (unidades de ejecución, sistema de actuación ...).**

Los terrenos del ámbito clasificados y categorizados como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada quedarán sujetos a las condiciones de ejecución propias de las actuaciones de dotación.

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

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

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

Dichas condiciones son las establecidas en el citado planeamiento urbanístico consolidado (mencionado en el anterior epígrafe II).

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

No se identifican con carácter específico.

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

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

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

### **IX.- GRÁFICOS.**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

## **A.U. "IB.10 BERIO" (Ibaeta)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.**

El ámbito urbanístico "IB.10 Berio" está ubicado en el núcleo central del barrio de Ibaeta. Está coronado por el parque de Koldo Mitxelena. Tiene una superficie de 275.585 m².

Se corresponde básicamente con el área "IB.11 Berio" delimitada en el marco del Plan General de 1995, si bien se incorporan al mismo suelos que ese Plan integra en el colindante área "IB.10 Goienetxe".

Su delimitación queda grafiada en el plano "1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo" de estas Normas Particulares.

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

- \* Consolidación, en términos generales, del desarrollo urbanístico y edificatorio preexistente en el ámbito, sin perjuicio de su complementación con nuevas actuaciones compatibles con la realidad ejecutada, de limitado alcance.
- \* Ordenación de un nuevo desarrollo residencial en el subámbito urbanístico "IB.10.1 Etxegi" delimitado en este Plan General, consolidando las propuestas establecidas a ese respecto en el expediente de Modificación del Plan General de 1995 referido al área "IB.10.B Etxegi", aprobado definitivamente mediante resolución de 27 de diciembre de 2007. Algunos de sus objetivos principales son los siguientes:
  - Ordenación de un nuevo desarrollo preferentemente residencial en la ladera existente entre las edificaciones de Goienetxe-Aspace y el Paseo de Berio.
  - Vinculación de la totalidad de las viviendas proyectadas (unas 96 viviendas) al régimen de protección pública; concretamente, unas 48 viviendas al régimen de protección oficial y otras 48 viv. al régimen de las viviendas tasadas municipales de régimen especial; complementariamente, de conformidad con lo establecido en el convenio suscrito por el promotor y el Ayuntamiento (que igualmente se consolida), se prevé la adjudicación de todas esas viviendas en régimen de alquiler.
  - Conformación de un espacio libre de entidad entre el conjunto de las edificaciones ordenadas, que acoge una significativa dotación de arbolado.

Optimización del sistema viario de acceso al subámbito y el conjunto edificado del ámbito colindante de Goienetxe.
- \* Ordenación de un nuevo desarrollo residencial en el subámbito urbanístico "IB.10.2 Aita Barandiaran" delimitado en este Plan General, afectando a la actual parcela del Liceo Aita Barandiaran, con el correspondiente cambio de destino de la misma. Se prevé la ejecución de un total aproximado de 47 viviendas.

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

Se sugiere su consideración como Ámbito de Actuación Integrada diferenciado ("AAI. II.12"), sin perjuicio de su precisa determinación y/o ratificación en el contexto del planeamiento especial a promover en el subámbito.

- \* Regulación de un incremento de la edificabilidad de la parcela dotacional del Liceo Santo Tomás, fijado en 3.500 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante, complementado con la correspondiente edificabilidad bajo rasante.
- \* Consolidación del desarrollo urbanístico y edificatorio existente en el resto del ámbito, de conformidad con las condiciones establecidas tanto en el Plan General de 1995, como en los expedientes promovidos con posterioridad bien para su modificación, bien para su desarrollo. La relación de estos expedientes es la siguiente:
  - Modificación del Plan General de 1995 referida a área "IB.03 Campus Universitario Sur", "IB.04 Igara Este", "IB.11 Berio" e "IB.15 Illarra Berri", aprobado definitivamente mediante resolución de 25 de septiembre de 2001.
  - Plan Especial de la parcela g.000 del área "IB.11 Berio", aprobado definitivamente mediante resolución de 30 de mayo de 2006.
  - Plan Especial de Renovación Urbana de la parcela "g.000.1/b" del área "IB.11 Berio", aprobado definitivamente mediante resolución de 27 de febrero de 2009.

La consolidación de las previsiones contenidas en esos expedientes se complementa con limitados ajustes de la zonificación pormenorizada planteados en este Plan General.

- \* Construcción del nuevo vial de conexión de la arteria de comunicación sur del ámbito, correspondiente al Paseo de Berio, con la red viaria del Campus Universitario.
- \* Previsión de un nuevo acceso viario a las parcelas vinculadas al Liceo Santo Tomás y al colegio Santa Teresa, desde la glorieta existente en sus inmediaciones en el Paseo de Berio.
- \* Adecuación y mejora de la accesibilidad y comunicación peatonales y no motorizadas del ámbito, mediante la conformación de recorridos específicos.

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

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

#### 1.- Calificación global.

1.1.- Zona "A.30/IB.10 - Residencial de edificación abierta". (Superficie: 84.430 m<sup>2</sup>)

1.1.1.- Subámbito "IB.10.1 Etxegi". (Superficie: 11.091 m<sup>2</sup>)

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

###### a) Edificabilidad urbanística:

\* Sobre rasante: ..... 9.330 m<sup>2</sup>(t)

\* Bajo rasante:

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

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

\* Perfil de edificación:

- Sobre rasante: ..... IV(b)

- 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: ..... 14,40 m

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

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

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

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

- \* Edificabilidad residencial preexistente: ..... ---
- \* Nueva edificabilidad residencial:
  - Vinculada al régimen de VPO (50%): ..... 4.410 m<sup>2</sup>(t)
  - Vinculada al régimen de vivienda tasada (50%):.. 4.410 m<sup>2</sup>(t)
  - De promoción libre (---): ..... ---
  - Total (100%): ..... 8.820 m<sup>2</sup>(t)
- \* Edificabilidad residencial total resultante: ..... 8.820 m<sup>2</sup>(t)

1.1.2.- Resto de la zona global "A.30/IB.10" (Superficie: 73.339 m<sup>2</sup>)

### A.- Condiciones generales de edificación.

#### a) Edificabilidad urbanística:

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

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

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



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

### B.- Condiciones generales de uso.

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

1.2.- Zona "A.40/IB.10 - Residencial de bajo desarrollo". (Superficie: 191.155 m<sup>2</sup>)

1.2.1.- Subámbito "IB.10.2 Aita Barandiaran". (Superficie: 6.075 m<sup>2</sup>)

### A.- Condiciones generales de edificación.

#### a) Edificabilidad urbanística:

\* Sobre rasante: ..... 4.250 m<sup>2</sup>(t)

\* Bajo rasante:

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

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

Dichos parámetros serán los que establezca el Plan Especial a promover en el subámbito a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo.

### B.- Condiciones generales de uso.

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

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

\* Edificabilidad residencial preexistente: .. ---

\* Nueva edificabilidad residencial:

- De promoción libre (100%): ..... 4.250 m<sup>2</sup>(t)

\* Edificabilidad residencial total resultante: 4.250 m<sup>2</sup>(t)

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

1.2.2.- Resto de la zona global "A.40/IB.10" (Superficie: 185.080 m<sup>2</sup>)

### A.- Condiciones generales de edificación.

#### a) Edificabilidad urbanística:

##### \* Sobre rasante:

- Con carácter general, la edificabilidad urbanística autorizada sobre rasante es la asociada a la forma actual del conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas.
- Incremento de la edificabilidad urbanística (vinculada a usos equipamentales privados)<sup>(1)</sup> ..... 3.500 m<sup>2</sup>(t).

##### \* Bajo rasante:

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

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

##### \* Sobre rasante:

- Con carácter general, el perfil y altura de las edificaciones existentes y consolidadas es la asociada a su actual forma edificatoria.
- A su vez, los parámetros formales de la nueva edificación asociada al incremento de edificabilidad autorizada con destino a usos equipamentales privados serán los establecidos bien en el Plan Especial, bien en el Estudio de Detalle a promover con ese fin.

##### \* 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.

- \* Con carácter general, las condiciones de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "A.40

<sup>(1)</sup> Dicho incremento se corresponde con el previsto en la parcela del Liceo Santo Tomás, de conformidad con lo expuesto en el siguiente epígrafe IV de estas Normas Particulares.

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

Residencial de bajo desarrollo" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

- \* Por su parte, el incremento de la edificabilidad urbanística previsto en la parcela vinculada al Liceo Santo Tomás se destina a usos de carácter equipamental de titularidad privada.

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

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

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

#### **A.- Subámbito "IB.10.2 Aita Barandiaran"**

Se procederá a la elaboración y tramitación de un Plan Especial de Ordenación Urbana referido a la totalidad del subámbito a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo.

#### **B.- Resto del Ámbito Urbanístico.**

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

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

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

No se establecen previsiones reguladoras de dicho régimen.

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

El Plan Especial de Ordenación Urbana del subámbito "IB.10.2 Aita Barandiaran" será promovido a lo largo del período de vigencia de este Plan General.

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

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

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

- \* Subámbito "IB.10.1 Etxegi".

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada (Norte)" de estas Normas Particulares. En todo caso, esas condiciones tienen su origen en el citado planeamiento convalidado (mencionado en el anterior

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

epígrafe II), por lo que, en caso de discordancia y salvo en lo referente a dichos ajustes, se estará a lo dispuesto en ese planeamiento convalidado.

- \* Subámbito "IB.10.2 Aita Barandiaran".

Serán definidas en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

- \* Resto del Ámbito Urbanístico.

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

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

- \* Subámbito "IB.10.1 Etxegi".

- Sobre rasante:

Se consolida, con carácter general, la edificabilidad física de las parcelas ordenadas resultante del citado planeamiento consolidado (mencionado en el anterior epígrafe II).

- Bajo rasante:

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

- \* Subámbito "IB.10.2 Aita Barandiaran".

Será definida en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

- \* Resto del Ámbito Urbanístico.

- Sobre rasante:

- . Se consolida, con carácter general, la edificabilidad física de las parcelas ordenadas resultantes de la realidad ejecutada y convalidada por este Plan General, asociada a la forma (ocupación en planta, altura y número de plantas) de las edificaciones actualmente existentes en ellas.

- . Incremento de edificabilidad física en la parcela vinculada al Liceo Santo Tomás: edificabilidad física: 3.500 m<sup>2</sup>(t).

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

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

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

#### \* Subámbito "IB.10.1 Etxegi".

- Sobre rasante:  
Se consolidan, con carácter general, las condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas (altura y número de plantas de la edificación) establecidos en el citado planeamiento consolidado (mencionado en el anterior epígrafe II).
- Bajo rasante:  
El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

#### \* Subámbito "IB.10.2 Aita Barandiaran".

Serán definidas en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

#### \* Resto del Ámbito Urbanístico.

- Sobre rasante:  
Se consolidan, con carácter general, las condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas (altura y número de plantas de la edificación) resultantes de la realidad ejecutada y consolidada por este Plan General.

En relación con la parcela vinculada al Liceo Santo Tomás, las condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas, altura y número de plantas de la edificación en relación con el incremento de edificabilidad autorizado en la misma, serán establecidas en el contexto de la formulación y aprobación bien de un Plan Especial de Ordenación Urbana, bien de un Estudio de Detalle, a promover con ese fin.

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

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

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

- \* Subámbito "IB.10.1 Etxegi".

Se consolidan, con carácter general, las condiciones particulares de edificación y parcelación resultantes del citado planeamiento consolidado (mencionado en el anterior epígrafe II).

- \* Subámbito "IB.10.2 Aita Barandiaran".

Serán definidas en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

- \* Ámbito de actuación expropiatoria "AAE.1/IB.10".

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general, en estas Normas Urbanísticas Particulares.

- \* Resto del Ámbito Urbanístico.

Se consolidan, con carácter general, las condiciones particulares de edificación y parcelación resultantes de la realidad ejecutada y consolidada por este Plan General.

En relación con la parcela vinculada al Liceo Santo Tomás y las nuevas previsiones edificatorias reguladas para la misma, dichas condiciones serán establecidas en el contexto de la formulación y aprobación bien del Plan Especial de Ordenación Urbana, bien del Estudio de Detalle a promover en la misma.

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

- \* Subámbito "IB.10.1 Etxegi".

Edificabilidad destinada a uso terciario: ..... 510 m<sup>2</sup>(t)

- \* Subámbito "IB.10.2 Aita Barandiaran".

Serán definidas en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

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

- \* Resto del Ámbito Urbanístico.

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

### F.- Condiciones particulares de dominio.

- \* Subámbito "IB.10.1 Etxegi".

Se consolidan, con carácter general, las condiciones particulares de dominio resultantes del referido planeamiento consolidado (mencionado en el anterior epígrafe II)

- \* Subámbito "IB.10.2 Aita Barandiaran".

Serán definidas en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

- \* Resto del Ámbito Urbanístico.

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

En relación con la parcela vinculada al Liceo Santo Tomás y las nuevas previsiones edificatorias previstas en ella, dichas condiciones serán complementadas con las que establezca bien el Plan Especial de Ordenación Urbana, bien el Estudio de Detalle a promover en la misma.

## 2.- Categorización del suelo urbano.

### A.- Subámbito "IB.10.1 Etxegi".

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

### B.- Subámbito "IB.10.2 Aita Barandiaran".

Será definida en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

### C.- 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.

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

En ese contexto y en concreto, los terrenos de la parcela del Liceo Santo Tomás tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

### **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 presencia de "Espacios Naturales Protegidos - Árboles singulares" (Encina cantábrica de Berio) y 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.**

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

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

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

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

#### **1.- Régimen de urbanización.**

##### **A.- Subámbito "IB.10.1 Etxegi".**

El régimen de urbanización del subámbito urbanístico es el determinado tanto en el citado planeamiento consolidado (mencionado en el anterior epígrafe II), como en los proyectos promovidos y/o a promover en el mismo con ese fin.

##### **B.- Subámbito "IB.10.2 Aita Barandiaran".**

El régimen de urbanización del subámbito urbanístico será el determinado tanto en el correspondiente Plan Especial de Ordenación Urbana, como en los proyectos que deban promoverse en su desarrollo, incluido, en su caso, el Programa de Actuación Urbanizadora.



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

### C.- Ámbito de actuación expropiatoria "AAE.1/IB.10".

Será el establecido en el correspondiente proyecto de obra pública y/o de ejecución de dotaciones generales y locales reguladas en la legislación urbanística vigente.

### D.- Resto del Ámbito Urbanístico.

No se establecen previsiones específicas en la materia.

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

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

#### \* Subámbito "IB.10.1 Etxegi".

El subámbito se corresponde con el Ámbito de Actuación Integrada "AAI.I.11" delimitado en este Plan General, y que cuenta con un Programa de Actuación Urbanizadora definitivamente aprobado mediante resolución de 15 de febrero de 2008, que ahora se consolida.

#### \* Subámbito "IB.10.2 Aita Barandiaran".

Se estará a lo que se determine a ese respecto en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el subámbito.

### B.- Condiciones de actuación (unidades de ejecución, sistema de actuación).

#### \* Subámbito "IB.10.1 Etxegi".

En lo referente a la delimitación de la o las unidades de ejecución y la determinación del consiguiente sistema de actuación, se estará a lo que se determine en el contexto del Programa de Actuación Urbanizadora aprobado.

#### \* Subámbito "IB.10.2 Aita Barandiaran".

En lo referente a la delimitación de la o las unidades de ejecución y la determinación del consiguiente sistema de actuación, se estará a lo que se determine en el contexto del Programa de Actuación Urbanizadora a promover en el ámbito de actuación integrada, así como, en su caso, en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el mismo.

#### \* Ámbito de actuación expropiatoria "AAE.1/IB.10".

Se actuará mediante expropiación a los efectos de la obtención de los terrenos de ese ámbito "AAE.1/IB.10".

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

- \* Resto del Ámbito Urbanístico.

Los terrenos del resto del ámbito urbanístico que reúnan los requisitos para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada se entenderán sujetos a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

### C.- Coeficientes de ponderación de usos.

- \* Subámbito "IB.10.1 Etxegi".

Se estará a lo establecido a ese respecto tanto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General como en el planeamiento y el Programa de Actuación Urbanizadora promovidos y aprobados con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General, y que éste consolida.

- \* Subámbito "IB.10.2 Aita Barandiaran".

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

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

- \* Subámbito "IB.10.1 Etxegi".

Dichas condiciones son las establecidas en el referido planeamiento urbanístico consolidado (mencionado en el anterior epígrafe II), el convenio urbanístico suscrito entre la propiedad y el Ayuntamiento, el Programa de Actuación Urbanizadora y el Proyecto de Urbanización aprobados.

- \* Subámbito "IB.10.2 Aita Barandiaran".

Se estará a lo que se determine a ese respecto en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el subámbito.

- \* Ámbito de actuación expropiatoria "AAE.1/IB.10".

La obtención del suelo y la ejecución y abono de las cargas de urbanización incluidas en el ámbito de actuación expropiatoria "AAE.1/IB.10" corresponderá al Ayuntamiento.

- \* Resto del Ámbito Urbanístico.

No se establecen condiciones de ejecución específicas.

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

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

Para el subámbito "IB.10.2 Aita Barandiaran" se estará a lo que se determine a ese respecto en el Plan Especial a promover en el mismo.

Para el resto del ámbito urbanístico no se identifican con carácter específico.

## **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 el planeamiento pormenorizado y las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

## **IX.- GRÁFICOS.**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

## **A.U. "IB.11 LOISTARAIN BERRI" (Ibaeta)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.**

El ámbito urbanístico "IB.11 Loistarain Berri" está ubicado en la parte central del barrio de Ibaeta. Tiene una superficie de 32.144 m².

Está vinculado a las instalaciones docentes de la Escuela Universitaria de la Universidad de Navarra.

Su delimitación queda grafiada en el plano "1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo" de estas Normas Particulares.

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

- \* Consolidación, en líneas generales, de las determinaciones urbanísticas generales reguladas en el Plan General de 1995.
- \* Consolidación del desarrollo urbanístico y edificatorio existente, todo el vinculado a la Escuela Universitaria de la Universidad de Navarra, y determinación de las condiciones de ampliación del mismo.

Dicho desarrollo es consecuencia de las previsiones establecidas en el "Plan Parcial Especial Cultural en finca Loistarain Berri para instalación de un Centro de Investigaciones técnicas" definitivamente aprobado con fecha 21-07-1966 y el Convenio suscrito entre el Ayuntamiento e "Instalaciones Universitarias S.A." con fecha 15-04-1991.

- \* Construcción del nuevo vial de conexión de la arteria de comunicación de acceso sur a Berio con la red viaria del Campus Universitario parcialmente a través del ámbito.

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

#### **1.- Calificación global.**

1.1.- Zona "G.00/IB.11 Equipamiento comunitario (SG)". (Superficie: 32.144 m²)

A.- Condiciones generales de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

- \* Sobre rasante:
  - Consolidación de la edificabilidad urbanística sobre rasante asociada a la forma actual del conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas.
  - Nueva edificabilidad urbanística (incremento): 4.000 m²(t)

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

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

- b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación. Perfil y altura de edificación:

- \* Sobre rasante:  
Se consolidan, con carácter general, los parámetros reguladores de la forma de la edificación (número de plantas y altura de edificación), de las edificaciones existentes y consolidadas.  
Esos mismos serán considerados como parámetros de referencia de las ampliaciones o nuevas edificaciones vinculadas al incremento de edificabilidad previsto.
- \* 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 General para la zona global "G.00 Equipamiento Comunitario (S.G.)" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

## 2.- Clasificación urbanística.

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

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

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

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

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

De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.

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

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

No se plantean previsiones en esta materia.

### C.- Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

No se establecen previsiones reguladoras de dicho régimen.

## IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

### 1.- Calificación pormenorizada.

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

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

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

\* Sobre rasante:

- Consolidación de la edificabilidad física sobre rasante asociada a la forma actual del conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas.
- Nueva edificabilidad física (incremento) de la parcela de equipamiento comunitario ordenada: ..... 4.000 m<sup>2</sup>(t)

\* Bajo rasante:

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

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

\* Sobre rasante:

- Se consolidan, con carácter general, las condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas, altura y número de plantas de la edificación resultantes de las edificaciones existentes y consolidadas.
- Las condiciones reguladoras de la forma de la nueva o nuevas edificaciones proyectada, vinculadas al incremento de edificabilidad previsto, serán las establecidas en el contexto de la formulación y aprobación del correspondiente Estudio de Detalle.

## A.U. "IB.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 edificación y parcelación.

Por un lado, se consolidan, con carácter general, las condiciones particulares de edificación y parcelación resultantes de la realidad ejecutada.

Por otro, en lo referente a la nueva o nuevas edificaciones proyectadas en la parcela de equipamiento comunitario ordenada, dichas condiciones serán las establecidas en el contexto de la formulación y aprobación del correspondiente Estudio de Detalle.

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

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

### F.- Condiciones particulares de dominio.

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

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

Los terrenos del ámbito urbanístico tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

## 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. "IB.11" (Cont.)**

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

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

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

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

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

#### **1.- Régimen de urbanización.**

A los efectos de la ejecución, en la parte correspondiente, del nuevo vial de conexión del acceso sur a Berio con la red viaria del Campus Universitario a través de este ámbito se procederá a la elaboración y aprobación del correspondiente proyecto de obras de urbanización.

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

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

No se determinan condiciones de esa naturaleza.

##### **B.- Condiciones de actuación (unidades de ejecución, sistema de actuación ...).**

No se determinan condiciones de esa naturaleza.

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

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

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

Las obras de urbanización de construcción del vial de conexión del acceso sur a Berio con la red viaria del Campus Universitario a través de este ámbito se realizarán por iniciativa y con financiación municipal.

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

No se identifican con carácter específico.



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

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

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

### **IX.- GRÁFICOS.**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

## **A.U. "IB.12 ILLARRA" (Ibaeta)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.**

El ámbito urbanístico "IB.12 Illarra" está ubicado al Oeste del barrio de Ibaeta, en la ladera que desciende desde el entorno consolidado de Berio. Tiene una superficie de 103.610 m<sup>2</sup>.

El mismo se corresponde con el área "IB.13 Illarra" delimitada en el Plan General de 1995.

Su delimitación queda grafiada en el plano "1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo" de estas Normas Particulares.

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

- \* Consolidación de las determinaciones urbanísticas generales establecidas tanto en el Plan General de 1995, como en el Plan Parcial del área "IB.13 Illarra" promovido en su desarrollo y aprobado definitivamente mediante resolución de 28 de septiembre de 2004.
- \* Ratificación de los criterios y objetivos generales de ordenación establecidos en dicho planeamiento, incluidos, entre otros, los siguientes:
  - Desarrollo de una nueva zona residencial de baja densidad que engloba unas 203 viviendas, de las que unas 50 se vinculan al régimen de protección pública.
  - Configuración de una red viaria básica de articulación del ámbito ordenado, adecuadamente relacionada con la correspondiente red viaria de los ámbitos adyacentes y más próximos.
  - Incorporación de la red dotacional pertinente correspondiente al sistema de espacios libres y equipamiento comunitario resultante del desarrollo urbano del ámbito.

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

#### **1.- Calificación global.**

1.1.- Zona "A.40/IB.12 - Residencial de bajo desarrollo". (Superficie: 103.610 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

\* Sobre rasante: ..... 25.797 m<sup>2</sup>(t)

\* Bajo rasante:

La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con

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

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

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

\* Perfil de edificación:

- Sobre rasante: ..... III

- 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: ..... 11,00 m

B.- Condiciones generales de uso.

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

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

* Vinculada al régimen de VPO (24%): .....	6.103 m <sup>2</sup> (t)
* De promoción libre (76%): .....	19.028 m <sup>2</sup> (t)
* Total resultante (100%): .....	25.131 m <sup>2</sup> (t)

## 2.- Clasificación urbanística.

La totalidad del ámbito se clasifica como suelo urbanizable sectorizado.

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

Dicho régimen es el establecido en el Plan Parcial mencionado en el anterior epígrafe II, aprobado definitivamente mediante resolución de 28 de septiembre de 2004, que este Plan General consolida.

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

De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal del Plan.

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

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

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

El régimen de calificación pormenorizada del ámbito es el establecido en el mencionado Plan Parcial que este Plan General consolida.

Dicho Plan Parcial define, entre otras, las condiciones reguladoras de: la delimitación de la zonificación pormenorizada; la determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas; la edificabilidad física de las parcelas ordenadas; las condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas, incluida la altura y número de plantas de la edificación; las condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas; las condiciones particulares de dominio; y demás determinaciones que con ese fin han sido consideradas convenientes.

### **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 presencia de "Espacios Naturales Protegidos" (Árbol singular. Roble pedunculado de Igarra) y la integración del ámbito en las correspondientes áreas acústicas previstas en este Plan General.

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

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

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

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

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

#### **1.- Régimen de urbanización.**

Dicho régimen es el establecido en el Proyecto de Urbanización definitivamente aprobado mediante resolución municipal de 13 de febrero de 2009, que se consolida.

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

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

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

No se precisan.

#### **B.- Condiciones de actuación (unidades de ejecución, sistema de actuación...).**

Se consolidan al respecto las determinaciones establecidas en el planeamiento de ordenación pormenorizada aprobado en el marco del desarrollo del Plan General de 1995, incluida la delimitación de la unidad de ejecución efectuada en el mismo.

La unidad de ejecución delimitada en ese planeamiento se identifica en este Plan General, como "UE.1/IB.12". Se consolidan el sistema de actuación establecido para el mismo, así como el proyecto de equidistribución promovido en él (Proyecto de Compensación definitivamente aprobado mediante resolución municipal de 24 de marzo de 2006).

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

Se estará a ese respecto a lo establecido con carácter general en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General. Se convalidan los coeficientes establecidos en el correspondiente proyecto de equidistribución promovido en la citada unidad de ejecución.

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

Dichas condiciones son las establecidas tanto en el referido planeamiento parcial consolidado, como en los proyectos de equidistribución y urbanización promovidos y consolidados.

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

Se estará a este respecto a lo establecido en el planeamiento vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General (mencionado en el anterior epígrafe II).

## **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 el planeamiento pormenorizado y las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

## **IX.- GRÁFICOS.**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

## **A.U. "IB.13 IGARA" (Ibaeta)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.**

El ámbito urbanístico "IB.13 Igara" está ubicado en el Suroeste del barrio de Ibaeta. Tiene una superficie de 265.286 m<sup>2</sup>.

Se corresponde, básicamente, con el área "AL.14 Igara" delimitada en el Plan General de 1995, sin perjuicio de un limitado reajuste en su límite Norte, en su colindancia con el ámbito de Loistarain Berri y en su extremo Sur, en el entorno del Trinkete de Ibaeta.

Su delimitación queda grafiada en el plano "1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo" de estas Normas Particulares.

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

\* Consolidación, en líneas generales, de los criterios y objetivos generales de ordenación, así como de las determinaciones urbanísticas, establecidos tanto en el Plan General de 1995, como en el planeamiento pormenorizado tramitado y aprobado en su desarrollo, conformado por los siguientes expedientes:

- Plan Especial de Reforma Interior de la parcela "XIII-C-II Iparlat", definitivamente aprobado mediante resolución municipal de fecha 2 de junio de 1999.
- 4ª Modificación del Plan Parcial antiguo "A.I.U.23.3 Igara" de Ibaeta, definitivamente aprobado mediante resolución municipal de 1 de abril de 2003.

\* Algunos de los citados criterios y objetivos generales de ordenación, que ahora se consolidan son los siguientes:

- Mantenimiento del destino del ámbito a usos de actividades económicas.

Habida cuenta de la evolución reciente de los usos implantados en el ámbito y su posible evolución de futuro, se propone el destino preferente del ámbito a usos terciarios, sin menoscabo de la consolidación y tolerancia de usos de carácter más específicamente industrial de las parcelas que actualmente cuentan con dicho destino.

- Ordenación de un ámbito espacial y funcionalmente homogéneo, incorporando las preexistencias y regulando las nuevas intervenciones edificatorias y de uso, en base a las características físicas del territorio afectado.
- Integración y compatibilización de la ordenación urbanística y régimen correspondiente del ámbito ordenado con las zonas de carácter residencial colindantes.
- Conformación y optimización de las condiciones de comunicación y articulación viaria del ámbito con su entorno inmediato e interno, mediante el mallado viario correspondiente. Dichas previsiones se encuentran básicamente ejecutadas, con excepción de algunas intervenciones puntuales pendientes.

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

- Urbanización general del ámbito, resolviendo los problemas infraestructurales de las redes de servicios básicos e hidráulicos de la Regata de Igara. Dichas previsiones se encuentran, también, básicamente ejecutadas.
- \* Recuperación y puesta en valor de la regata de Igara y otros cursos fluviales menores que discurren por el ámbito.

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

#### 1.- Calificación global.

1.1.- Zona "B.20/IB.13 - Uso terciario". (Superficie: 265.286 m<sup>2</sup>)

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

###### a) Edificabilidad urbanística:

\* Sobre rasante: ..... 242.622 m<sup>2</sup>(t)

\* Bajo rasante:

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

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

\* Perfil de edificación:

- Sobre rasante: ..... IV

Se consolidan las edificaciones preexistentes que cuente con un número de plantas superior al citado.

- 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: ..... 16,00 m

Se consolidan las edificaciones preexistentes que cuente con una altura superior a la citada.

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

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

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "B.20 Uso Terciario" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

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

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

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

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

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

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

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

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

Sin perjuicio de la salvedad a la que se alude a continuación, esas condiciones tiene su origen en el citado planeamiento pormenorizado (mencionado en el anterior epígrafe II), que se consolida.

La citada salvedad está asociada a la calificación del conjunto de las parcelas del ámbito, destinadas a actividades económicas, como parcelas de tipología "b.20 Uso terciario".

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

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

Se consolida la edificabilidad física prevista en el citado planeamiento pormenorizado consolidado (mencionado en el anterior epígrafe II) para cada una de las parcelas pormenorizadas ordenadas.

##### **\* Bajo rasante:**

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



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

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

- \* Sobre rasante:  
Se consolidan, con carácter general, las condiciones reguladoras de la forma de la edificación establecidas en el citado planeamiento pormenorizado consolidado (mencionado en el anterior epígrafe II) para cada una de las parcelas pormenorizadas ordenadas.
- \* Bajo rasante:  
El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

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

Se consolidan, con carácter general, las condiciones particulares de edificación y parcelación establecidas en el citado planeamiento pormenorizado consolidado (mencionado en el anterior epígrafe II).

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

Con carácter general, dichas condiciones son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General para las distintas subzonas pormenorizadas ordenadas.

En todo caso, se consolidan las condiciones particulares de uso establecidas en el citado planeamiento pormenorizado consolidado (mencionado en el anterior epígrafe II) para cada una de las parcelas pormenorizadas ordenadas. En consonancia con ello, se consolidan y autorizan usos de carácter industrial en las parcelas que actualmente cuentan con dicho destino (que responden a la calificación de parcelas "b.10 Industrial" según el régimen de calificación pormenorizada del Plan General).

### F.- Condiciones particulares de dominio.

Se consolidan, con carácter general, las condiciones particulares de dominio establecidas en el citado planeamiento pormenorizado consolidado (mencionado en el anterior epígrafe II), sin perjuicio de las modificaciones asociadas, básicamente, al ajuste de la delimitación del ámbito.

## 2.- Categorización del suelo urbano.

Los terrenos del ámbito urbanístico tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo los que, por incremento de la edificabilidad ponderada, deban ser consideradas como suelo urbano no consolidado.

## **A.U. "IB.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 presencia de "Espacios Naturales Protegidos" (Árbol singular. Roble pedunculado de Igara) y 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.**

Quedan incorporados al Catálogo de este Plan General, con el grado que en cada caso se señala:

- \* Edificios y elementos contruidos de interés histórico y arquitectónico:
  - Grado IV: Portuetxe 43 - Caserío Portuetxe.
- \* Elementos y zonas de interés arqueológico:
  - Molino Errota Zahar [sin estructuras visibles (E)]
  - Caserío Iribar (A).

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

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

Por su parte, en lo referente a otro tipo de bienes (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 ámbito queda definido y regulado en los proyectos de urbanización aprobados para el mismo.

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

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

No se precisan.

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

### **B.- Condiciones de actuación (unidades de ejecución, sistema de actuación ...).**

El ámbito cuenta con los documentos de ejecución necesarios para su desarrollo. En consecuencia, se remite a las determinaciones establecidas en dichos documentos.

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

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

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

Se estará a las determinaciones establecidas en los documentos de ejecución aprobados para el ámbito.

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

Se estará a este respecto a lo establecido en el planeamiento pormenorizado vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, y consolidado por éste (mencionado en el anterior epígrafe II).

## **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 el planeamiento pormenorizado y las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

## **IX.- GRÁFICOS.**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

## **A.U. "IB.14 ILLARRA BERRI" (Ibaeta)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.**

El ámbito urbanístico "IB.14 Illarra Berri" está hacia el Sur del barrio de Ibaeta. Tiene una superficie de 17.373 m<sup>2</sup>.

Se corresponde básicamente con el área "IB.15 Illarra Berri" delimitada en el Plan General de 1995. Se plantea en todo caso un reajuste de su delimitación en su extremo Sur, en la confluencia de éste con el ámbito colindante de Ibai, con objeto de adecuarse a la división parcelaria de las parcelas afectadas en el mismo.

Su delimitación queda grafiada en el plano "1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo" de estas Normas Particulares.

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

- \* Consolidación, en líneas generales, de los objetivos y criterios de ordenación establecidos en el Plan General de 1995, sin perjuicio, por un lado, del somero reajuste de la delimitación del ámbito en su frente Sur en atención a la razón expuesta en el anterior epígrafe I, y, por otro, las alteraciones resultantes del expediente al que se alude a continuación.
- \* Consolidación de los criterios y objetivos generales de ordenación, así como de las determinaciones, establecidos en la Modificación del Plan General de 1995 referida a las áreas "IB.03 Campus Universitario Sur", "IB.04 Igara Este", "IB.11 Berio" e "IB.15 Illarra Berri", definitivamente aprobada mediante resolución de 25 de septiembre de 2001.
- \* Consolidación, con carácter general, del desarrollo urbanístico y edificatorio preexistente.

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

#### **1.- Calificación global.**

1.1.- Zona "A.30/IB.14 - Residencial de edificación abierta". (Superficie: 17.373 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

- \* Sobre rasante:  
La edificabilidad urbanística autorizada sobre rasante es la asociada a la forma actual del conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas.
- \* Bajo rasante:  
La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de

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

carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

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

- \* Sobre rasante:  
Se consolidan el perfil y altura de 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 establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "A.30 Residencial de edificación abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

## 2.- Clasificación urbanística.

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

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

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

## IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

### 1.- Calificación pormenorizada.

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

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada (Sur)" de estas Normas Particulares. Esas condiciones tienen su origen, en todo caso, en el citado planeamiento consolidado (mencionado en el anterior epígrafe II), por lo que en caso de contradicción se estará a lo establecido en éste.

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

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

- \* Sobre rasante:  
Se consolida, con carácter general, la edificabilidad física de las parcelas ordenadas resultantes de la realidad ejecutada, asociada a la forma (ocupación en planta, altura y número de plantas) de las edificaciones actualmente existentes en ellas y/o regulada en el marco del citado planeamiento consolidado.
- \* Bajo rasante:  
La edificabilidad física autorizada bajo rasante en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

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

- \* Sobre rasante:  
Se consolidan, con carácter general, las condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas, altura y número de plantas de la edificación resultantes de la realidad ejecutada y/o reguladas en el marco del citado planeamiento consolidado.
- \* Bajo rasante:  
El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

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

Se consolidan, con carácter general, las condiciones particulares de edificación y parcelación resultantes de la realidad ejecutada y/o reguladas en el citado planeamiento consolidado.

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

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

En ese contexto, se consolidan, con carácter general, las condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas resultantes de la realidad ejecutada y/o reguladas en el marco del planeamiento precedente que este Plan General convalida, en los términos reflejados en los criterios y objetivos formulados.

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

### **F.- Condiciones particulares de dominio.**

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

En ese contexto, se consolidan, con carácter general, las condiciones particulares de dominio resultantes de la realidad ejecutada y/o reguladas en el referido planeamiento consolidado.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **1.- Régimen de urbanización.**

No se establecen previsiones específicas en la materia.

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

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

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

No se precisan.

B.- Condiciones de actuación (unidades de ejecución, sistema de actuación ...).

Los terrenos del Ámbito Urbanístico que reúnan los requisitos para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada se entenderán sujetos a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

C.- Coeficientes de ponderación de usos.

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

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

No se establecen condiciones específicas en la materia.

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

No se identifican con carácter específico.

## **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 el planeamiento pormenorizado y las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

## **IX.- GRÁFICOS.**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.



## **A.U. "IB.15 IBAI" (Ibaeta)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.**

El ámbito urbanístico "IB.15 Ibai" está ubicado en el extremo Sur del barrio de Ibaeta. Tiene una superficie de 40.642 m<sup>2</sup>.

Se corresponde básicamente con el área "IB.16 Ibai" delimitada en el marco del Plan General de 1995.

Su delimitación queda grafiada en el plano "1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo" de estas Normas Particulares.

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

- \* Consolidación de los criterios y objetivos, así como las determinaciones, establecidos para el ámbito en el Plan General de 1995.
- \* Consolidación, por tanto, de las características generales del ámbito, manteniendo la edificación residencial en tipología de bajo desarrollo y la dotación escolar existente.

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

#### **1.- Calificación global.**

1.1.- Zona "A.40/IB.15 - Residencial de bajo desarrollo". (Superficie: 40.642 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

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

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

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

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

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

### B.- Condiciones generales de uso.

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

## 2.- Clasificación urbanística.

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

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

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

## IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

### 1.- Calificación pormenorizada.

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

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

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

- \* Sobre rasante:  
Se consolida, con carácter general, la edificabilidad física de las parcelas ordenadas resultantes de la realidad ejecutada, asociada a la forma (ocupación en planta, altura y número de plantas) de las edificaciones actualmente existentes en ellas, y convalidadas por este Plan General.

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

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

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

- \* Sobre rasante:  
Se consolidan, con carácter general, las condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas (altura y número de plantas de la edificación) resultantes de la realidad ejecutada y consolidada por este Plan General.
- \* Bajo rasante:  
El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

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

Se consolidan, con carácter general, las condiciones particulares de edificación y parcelación resultantes de la realidad ejecutada y consolidada por este Plan General.

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

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

### **F.- Condiciones particulares de dominio.**

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

Se consolidan, con carácter general, las condiciones particulares de dominio resultantes de la realidad ejecutada y consolidada por este Plan General.

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

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

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

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

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

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.**

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

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

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

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

#### **1.- Régimen de urbanización.**

No se establecen condiciones específicas de urbanización.

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

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

No se precisan.

##### **B.- Condiciones de actuación (unidades de ejecución, sistema de actuación ...).**

Los terrenos del ámbito urbanístico que reúnan los requisitos para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada se entenderán sujetos a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

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

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

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

No se establecen condiciones específicas en la materia.

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

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

No se identifican con carácter específico.

## **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 el planeamiento pormenorizado y las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

## **IX.- GRÁFICOS.**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

## **A.U. "IB.16 AUTOPISTA BILBAO-BEHOBIA (A-8) (Tramo Infierno)" (Ibaeta)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.**

El ámbito urbanístico "IB.16 Autopista Bilbao-Behobia (A-8) (Tramo Infierno)" está ubicado en el extremo Sudeste del barrio de Ibaeta, en la confluencia con el barrio de Añorga.

Tiene una superficie de 23.619 m<sup>2</sup>.

Se corresponde básicamente con suelo vinculado a la carretera N-1.

Su delimitación queda grafiada en el plano "1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo" de estas Normas Particulares.

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

- \* Consolidación del sistema viario correspondiente al trazado de la carretera N-1 en el entorno de Añorga-Ibaeta en su interconexión con la autopista Bilbao-Behobia.
- \* Optimización de las condiciones de comunicación y articulación viaria del ámbito con su entorno inmediato, específicamente el ámbito de Infierno, mediante la ordenación de una glorieta de acceso y comunicación con el mismo, que estructure el sistema circulatorio, tanto estructural como local, del entorno.

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

#### **1.- Calificación global.**

1.1.- Zona "E.10/IB.16 Sistema general viario". (Superficie: 23.619 m<sup>2</sup>)

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

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

La totalidad del ámbito se clasifica como suelo urbano.

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

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

Se prevé la definición y determinación de la ordenación pormenorizada del enlace de este ámbito con el colindante "IB.22 El Infierno" en el Plan Especial de Ordenación Urbana a formular en el contexto del desarrollo urbanístico de este último.

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

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

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

- \* De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.
- \* La parte de este Ámbito afectada por el enlace viario con el Ámbito colindante "IB.22 El Infierno" y este último serán objeto de tratamiento unitario a los efectos de su integración y/o adscripción a un mismo ámbito de actuación integrada.

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

No se precisan.

#### **C.- Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.**

La obtención, en su caso, del suelo y la ejecución y abono de los sistemas generales incluidos en el ámbito corresponderá a la administración competente en la materia.

La ejecución y abono del nuevo enlace viario de este Ámbito con el colindante "IB.22 El Infierno", así como, en su caso, la obtención de los terrenos afectados por el mismo, serán vinculados al desarrollo urbanístico previsto en ese último Ámbito.

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

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

Con carácter general, las condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas son las reflejadas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada (Sur)" de estas Normas Particulares.

En relación con el nuevo enlace viario previsto, serán definidas en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana del Ámbito "IB.22 El Infierno".

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

Con una concreta salvedad, los terrenos del ámbito urbanístico tienen la condición de suelo urbano consolidado.

Dicha salvedad incide en los terrenos afectados por el nuevo enlace viario de este ámbito con el colindante "IB.22 El Infierno", que tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización.

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

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

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

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

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

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

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

#### **1.- Régimen de urbanización.**

En relación con el nuevo enlace viario previsto, adscrito al desarrollo urbanístico del ámbito colindante "IB.22 El Infierno", será definido en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana de ese ámbito.

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

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

Se estará a lo que se determine a ese respecto en el Plan Especial de Ordenación Urbana para el conjunto constituido por el ámbito urbanístico A.U. "IB.22 El Infierno" y el nuevo enlace viario previsto en este ámbito "IB.16 Autopista Bilbao-Behobia (A-8) (Tramo Infierno)".

##### **B.- Condiciones de actuación (unidades de ejecución, sistema de actuación...).**

Se estará a lo que se determine al respecto en el Plan Especial de Ordenación Urbana para el conjunto constituido por el ámbito urbanístico A.U. "IB.22 El Infierno" y el nuevo enlace viario previsto en este ámbito "IB.16 Autopista Bilbao-Behobia (A-8) (Tramo Infierno)" y el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora a promover en el ámbito de actuación integrada que se delimite.

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

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



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

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

Se estará a lo que se determine al respecto en el Plan Especial de Ordenación Urbana para el conjunto constituido por el ámbito urbanístico A.U. "IB.22 El Infierno" y el nuevo enlace viario previsto en este ámbito "IB.16 Autopista Bilbao-Behobia (A-8) (Tramo Infierno)".

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

No se identifican con carácter específico.

## **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 el planeamiento pormenorizado y las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

## **IX.- GRÁFICOS.**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

## **A.U. "IB.17 FUNDACIÓN MATÍA" (Ibaeta)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.**

El ámbito urbanístico "IB.17 Fundación Matía" está ubicado en el extremo Sureste del barrio de Ibaeta. Tiene una superficie de 30.857 m².

Se corresponde básicamente con el área "IB.18 Fundación Matía" delimitada en el marco del Plan General de 1995, incluidas las modificaciones y el planeamiento de desarrollo aprobado a su amparo.

Su delimitación queda grafiada en el plano "1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo" de estas Normas Particulares.

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

- \* Consolidación de los criterios y objetivos generales de ordenación establecidos en el Plan General de 1995, incluidos los fijados en los expedientes promovidos con el fin de modificar o desarrollar las previsiones establecidas en ese Plan, que se mencionan a continuación:
  - Modificación del citado Plan General de 1995 referida al entorno de la glorieta de Errotaburu (Ibaeta), definitivamente aprobada mediante resolución de 7 de noviembre de 2000.
  - Plan Especial de Reforma Interior del área "IB.18 Fundación Matía", definitivamente aprobado mediante resolución de 25 de septiembre de 2002, referido a la parcela de equipamiento comunitario de la Fundación Matía.
- \* Algunos de esos criterios y objetivos generales están asociados a la consolidación del destino equipamental del ámbito y a la regulación de las condiciones de ampliación de sus instalaciones.
- \* Consolidación del depósito de abastecimiento de agua localizado en el ámbito.
- \* Ampliación de la sección viaria de la Avda. de Zarautz a los efectos de ejecutar una glorieta en los accesos a la A-8, en fase de ejecución material.

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

#### **1.- Calificación global.**

1.1.- Zona "E.10/IB.17 - Sistema general viario" (Superficie: 434 m²)

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

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

### 1.2.- Zona "G.00/IB.17 - Equipamiento comunitario (S.G)". (Superficie: 30.423 m<sup>2</sup>)

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

##### a) Edificabilidad urbanística:

\* Sobre rasante: ..... 17.200 m<sup>2</sup>(t)

\* Bajo rasante:

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

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

\* Perfil de edificación:

- Sobre rasante: ..... V

- Bajo rasante:

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

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

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "G.00 Equipamiento comunitario (S.G.)" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

## 2.- Clasificación urbanística.

La totalidad del ámbito se clasifica como suelo urbano.

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

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

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

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

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

De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.

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

No se establecen. El ámbito cuenta con un Plan Especial de Reforma Interior definitivamente aprobado mediante resolución de 25 de septiembre de 2002.

#### C.- Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

La obtención del suelo y la ejecución y abono de los sistemas generales incluidos en el ámbito se efectuará en los términos establecidos en el Plan Especial de Reforma Interior que este Plan General convalida y los documentos de gestión tramitados al efecto.

## 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 (Sur)" de estas Normas Particulares.

En lo referente a la parte afectada por el mismo, esas condiciones se corresponden con las establecidas en el Plan Especial de Reforma Interior del área "IB.18 Fundación Matía" definitivamente aprobado mediante resolución de 25 de septiembre de 2002, que este Plan General consolida. En caso de contradicción entre aquéllas y éstas, serán de aplicación las resultantes de aquél Plan.

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

\* Sobre rasante:

- En la parte del ámbito afectada por el mismo, se consolida la edificabilidad física sobre rasante prevista en cada parcela en el marco del planeamiento pormenorizado que este Plan General convalida (planeamiento mencionado en el anterior epígrafe II).
- En el resto del ámbito urbanístico, dicha edificabilidad es la asociada a la forma de las edificaciones existentes y consolidadas.

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

\* Bajo rasante:

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

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

\* Sobre rasante:

- En la parte del ámbito afectada por el mismo, se consolidan las condiciones reguladoras de la forma de la edificación (altura y número de plantas de la edificación; ocupación en planta) establecidas para cada una de ellas en el marco del planeamiento pormenorizado que este Plan General convalida (planeamiento mencionado en el anterior epígrafe II).
- En el resto del ámbito urbanístico se consolidan las edificaciones preexistentes, con sus actuales condiciones formales.

\* Bajo rasante:

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

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

En lo referente al conjunto de la dotación equipamental, dichas condiciones son las definidas en el planeamiento pormenorizado (mencionado en el anterior epígrafe II) que este Plan General consolida.

Por su parte, para el resto del ámbito urbanístico, dichas condiciones son las resultantes de la realidad ejecutada, que se consolida.

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

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

Se consolidan, en ese contexto, las condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas establecidas en el planeamiento pormenorizado consolidado.

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

### **F.- Condiciones particulares de dominio.**

En lo referente al conjunto de la dotación equipamental, dichas condiciones son las definidas en el planeamiento pormenorizado (mencionado en el anterior epígrafe II) que este Plan General consolida.

Por su parte, para el resto del ámbito urbanístico, dichas condiciones son las resultantes de la realidad ejecutada, que se consolida.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **1.- Régimen de urbanización.**

No se establecen condiciones reguladoras de dicho régimen, una vez puesta en marcha la ejecución de las obras de acondicionamiento del sistema general de comunicación viaria del ámbito en el contexto de la remodelación de la glorieta de conexión del entorno con la autopista Bilbao-Behobia (A-8) (Enlace de Ibaeta).

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

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

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

No se precisan.

B.- Condiciones de actuación (unidades de ejecución, sistema de actuación...).

Convalidación de las condiciones establecidas en el Plan Especial de Reforma Interior tramitado para el ámbito.

Los terrenos del resto del Ámbito Urbanístico que reúnan los requisitos para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada se entenderán sujetos a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

C.- Coeficientes de ponderación de usos.

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

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

Se estará a lo establecido al respecto en el Plan Especial de Reforma Interior y los documentos de gestión que hayan sido tramitados al efecto.

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

En lo referente al conjunto de la dotación equipamental, dichas condiciones son las definidas en el planeamiento pormenorizado (mencionado en el anterior epígrafe II) que este Plan General consolida.

Por su parte, en el resto del ámbito urbanístico no se identifican con carácter específico.

## **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 el planeamiento pormenorizado y las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

## **IX.- GRÁFICOS.**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

## **A.U. "IB.18 ZAPATARI SUR" (Ibaeta)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.**

El ámbito urbanístico "IB.18 Zapatari Sur" está ubicado en el extremo Sureste del barrio de Ibaeta. Tiene una superficie de 20.767 m<sup>2</sup>.

Se corresponde básicamente con el área "IB.19 Zapatari Sur" delimitada en el marco del Plan General de 1995 y más concretamente en el expediente de Modificación del mismo al que se hace referencia en el siguiente epígrafe.

Su delimitación queda grafiada en el plano "1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo" de estas Normas Particulares.

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

- \* Con la salvedad a la que se alude más adelante, se consolidan los criterios y objetivos generales de ordenación establecidos en el Plan General de 1995, incluida la Modificación del mismo referida al entorno de la glorieta de Errotaburu (Ibaeta), definitivamente aprobada mediante resolución de 7 de noviembre de 2000.

Se consolida, en ese contexto, el desarrollo urbanístico y edificatorio existente.

- \* La indicada salvedad incide en el subámbito urbanístico "IB.18.1 Amerika Plaza Aldea" delimitado en este Plan General, en el que se propone un nuevo desarrollo urbanístico residencial, con un total aproximado de 100 viviendas, de las que unas 75 se vinculan al régimen de protección oficial de régimen general, y unas 25 al de la vivienda tasada.

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

#### **1.- Calificación global.**

1.1.- Zona "A.30/IB.18 - Residencial de edificación abierta". (Superficie: 8.463 m<sup>2</sup>)

1.1.1.- Subámbito "IB.18.1 Amerika Plaza Aldea". (Superficie: 2.569 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación.

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

- \* Sobre rasante: ..... 9.000 m<sup>2</sup>(t)

- \* Bajo rasante:

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



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

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

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

\* Perfil de edificación:

- Sobre rasante:..... XII

- 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:..... 38,00 m

Previa justificación de su conveniencia e idoneidad, los parámetros anteriores (tanto perfil como altura) reguladores de la forma de la edificación proyectada sobre rasante podrán ser reajustados tanto al alza como a la baja por el Plan Especial a promover en el subámbito a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada.

B.- Condiciones generales de uso.

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

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

\* Edificabilidad residencial preexistente: -

\* Nueva edificabilidad residencial (incremento):

- Vinculada al régimen de VPO (75%): 6.375 m<sup>2</sup>(t).

- Vinculada al régimen de vivienda

tasada (25%): 2.125 m<sup>2</sup>(t).

- Total resultante (incremento 100%): 8.500 m<sup>2</sup>(t).

\* Edificabilidad residencial total resultante: 8.500 m<sup>2</sup>(t).

c) Edificabilidad urbanística sobre rasante

destinada a otros usos autorizados (terciarios...): ..... 500 m<sup>2</sup>(t)

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

1.1.2.- Resto de la zona global "A.30/IB.18" (Superficie: 5.894 m<sup>2</sup>)

### A.- Condiciones generales de edificación.

#### a) Edificabilidad urbanística:

##### \* Sobre rasante:

La edificabilidad urbanística autorizada sobre rasante es la asociada a la forma actual del conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas.

##### \* Bajo rasante:

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

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

##### \* Sobre rasante:

Se consolidan el perfil y altura 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 establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "A.30 Residencial de edificación abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

1.2.- Zona "E.10/IB.18 - Sistema general viario" (Superficie: 12.304 m<sup>2</sup>)

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

## 2.- Clasificación urbanística.

La totalidad del ámbito se clasifica como suelo urbano.

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

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

#### **A.- Subámbito "IB.18.1 Amerika Plaza Aldea"**

Se procederá a la elaboración y tramitación de un Plan Especial de Ordenación Urbana referido a la totalidad del subámbito a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo.

#### **B.- Resto del ámbito urbanístico.**

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

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

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

El conjunto del subámbito "IB.18.1 Amerika Plaza Aldea" será objeto de tratamiento unitario a los efectos de su programación y ejecución.

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

El Plan Especial del subámbito "IB.18.1 Amerika Plaza Aldea" será promovido en el plazo de cuatro años a contar desde la aprobación definitiva del Plan General.

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

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

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

##### **\* Subámbito "IB.18.1 Amerika Plaza Aldea".**

Serán definidas en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

##### **\* Resto del ámbito urbanístico.**

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

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

##### **\* Subámbito "IB.18.1 Amerika Plaza Aldea".**

Será definida en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

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

\* Resto del ámbito urbanístico:

- Sobre rasante:

Se consolida, con carácter general, la edificabilidad física de las parcelas ordenadas resultantes de la realidad ejecutada, asociada a la forma (ocupación en planta, altura y número de plantas) de las edificaciones actualmente existentes y consolidas por este Plan General.

- Bajo rasante:

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

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

\* Subámbito "IB.18.1 Amerika Plaza Aldea".

Serán definidas en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

\* Resto del ámbito urbanístico.

- Sobre rasante:

Se consolidan, con carácter general, las condiciones reguladoras de la forma (altura y número de plantas) de las edificaciones existentes en las parcelas ordenadas, y convalidadas por este Plan General.

- Bajo rasante:

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

D.- Condiciones particulares de edificación y parcelación.

\* Subámbito "IB.18.1 Amerika Plaza Aldea".

Serán definidas en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

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

- \* Resto del ámbito urbanístico.

Se consolidan, con carácter general, las condiciones particulares de edificación y parcelación resultantes de la realidad ejecutada y consolidada por este Plan General.

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

- \* Subámbito "IB.18.1 Amerika Plaza Aldea".

Serán definidas en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

- \* Resto del ámbito urbanístico.

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

### F.- Condiciones particulares de dominio.

- \* Subámbito "IB.18.1 Amerika Plaza Aldea".

Serán definidas en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

- \* Resto del ámbito urbanístico.

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

Se consolidan, en ese contexto, las condiciones particulares de dominio resultantes de la realidad ejecutada y consolidada por este Plan General.

## 2.- Categorización del suelo urbano.

### A.- Subámbito "IB.18.1 Amerika Plaza Aldea".

Será definida en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

### 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **1.- Régimen de urbanización.**

##### **A.- Subámbito "IB.18.1 Amerika Plaza Aldea".**

El régimen de urbanización del subámbito urbanístico será determinado en el correspondiente Plan Especial de Ordenación Urbana, así como en los proyectos que deban promoverse en su desarrollo.

##### **B.- Resto del ámbito urbanístico.**

No se establecen previsiones específicas en la materia.

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

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

\* Subámbito "IB.18.1 Amerika Plaza Aldea".

Se estará a lo que se determine a ese respecto en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el subámbito.

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

### B.- Condiciones de actuación (unidades de ejecución, sistema de actuación...).

- \* Subámbito "IB.18.1 Amerika Plaza Aldea".

En lo referente a la delimitación de la o las unidades de ejecución y la determinación del consiguiente sistema de actuación, se estará a lo que se determine en el contexto del Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el mismo

- \* Resto del ámbito urbanístico.

Los terrenos del resto del ámbito urbanístico que reúnan los requisitos para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada se entenderán sujetos a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

### C.- Coeficientes de ponderación de usos.

- \* Subámbito "IB.18.1 Amerika Plaza Aldea".

Se estará a lo establecido a ese respecto tanto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General, como en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el mismo.

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

- \* Subámbito "IB.18.1 Amerika Plaza Aldea".

Se estará a lo que se determine a ese respecto en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el subámbito.

## 3.- Edificaciones disconformes con el planeamiento.

Para el subámbito "IB.18.1 Amerika Plaza Aldea" se estará a lo que se determine a ese respecto en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el mismo.

En el resto del ámbito urbanístico no se identifican con carácter específico.

## 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 el planeamiento pormenorizado y las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

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

### **IX.- GRÁFICOS.**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.



## **A.U. "IB.19 IZA" (Ibaeta)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.**

El ámbito urbanístico "IB.19 Iza" está ubicado en el extremo Sureste del barrio de Ibaeta. Tiene una superficie de 69.577 m<sup>2</sup>.

Se corresponde básicamente con el ámbito A.I.U. "IB.20 Iza" de la delimitación establecida en el marco del Plan General de 1995.

Su delimitación queda grafiada en el plano "1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo" de estas Normas Particulares.

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

\* Consolidación, con las salvedades que se exponen a continuación, de los criterios y objetivos generales de ordenación, así como de las determinaciones urbanísticas, establecidos en el Plan General de 1995, incluidos los resultantes de los expedientes urbanísticos que se mencionan a continuación:

- Modificación del citado Plan General de 1995 referida al entorno de la glorieta de Errotaburu (Ibaeta), definitivamente aprobada mediante resolución de 7 de noviembre de 2000.
- Modificación del Plan Parcial del área "IB.20 Iza", definitivamente aprobado mediante resolución de 3 de diciembre de 2001.
- 2ª Modificación del Plan Parcial del área "IB.20 Iza", definitivamente aprobado mediante resolución de 27 de julio de 2005.

Esas salvedades inciden, entre otros extremos, en la modificación al alza de la nueva edificabilidad urbanística proyectada en el citado planeamiento, así como en el reajuste del régimen jurídico de la nueva edificabilidad residencial y de las nuevas viviendas proyectadas, planteados en los términos expuestos en estas Normas Urbanísticas. En concreto, dicha edificabilidad urbanística se incrementa en un total de 4.800 m<sup>2</sup>(t) destinados a uso residencial, con un total aproximado de 54 viviendas, todas ellas de promoción libre.

\* En ese contexto, algunos de los objetivos principales planteados en el ámbito son los siguientes:

- Consolidación, en los términos expresados y con las salvedades indicadas, de los desarrollos urbanísticos y edificatorios existentes en el ámbito.
- Ordenación de la citada nueva parcela residencial.  
Se contempla, en ese contexto, la ejecución en esa parcela de unas 54 nuevas viviendas, todas ellas de promoción libre.

## A.U. "IB.19" (Cont.)

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

#### 1.- Calificación global.

1.1.- Zona "A.30/IB.19 Residencial de edificación abierta". (Superficie: 54.792 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

\* Sobre y bajo rasante (destinada a usos principales):

- Nuevo desarrollo urbanístico (parcela "a.30.1/IB.19")<sup>(1)</sup>: 4.800 m<sup>2</sup>(t).
- Resto de la zona global: la edificabilidad urbanística autorizada sobre rasante es la asociada a la forma actual del conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas.

\* Bajo rasante (destinada a usos auxiliares):

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

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

\* Nuevo desarrollo urbanístico (parcela "a.30.1/IB.19"):

Dichos parámetros son los expuestos en el apartado "1.C" del siguiente epígrafe "IV de estas Normas Particulares.

\* Resto de la zona global:

- Sobre rasante:  
Se consolidan el perfil y altura 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.

<sup>(1)</sup> Incluye toda la edificabilidad urbanística correspondiente a los usos principales de vivienda, incluida aquélla que pueda encontrarse en situación de semisótano, de acuerdo con los criterios generales del presente Plan General.

## A.U. "IB.19" (Cont.)

### B.- Condiciones generales de uso.

- a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "A.30 Residencial de edificación abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").
- b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial prevista para el nuevo desarrollo urbanístico (parcela "a.30.1/IB.19"):

* Edificabilidad residencial preexistente:.....	-
* Nueva edificabilidad residencial (incremento):	
- De promoción libre (100%): .....	4.800 m <sup>2</sup> (t).
* Edificabilidad residencial total resultante:.....	4.800 m <sup>2</sup> (t).

### 1.2.- Zona "E.10/IB.19 - Sistema general viario". (Superficie: 12.878 m<sup>2</sup>)

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

### 1.3.- Zona "E.20/IB.19 - Sistema general ferroviario". (Superficie: 1.907 m<sup>2</sup>)

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

## 2.- Clasificación urbanística.

La totalidad del ámbito se clasifica como suelo urbano.

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

- \* Nuevo desarrollo urbanístico (parcela "a.30.1/IB.19"):

La ordenación pormenorizada de la parcela es la establecida en este Plan General.

- \* Resto de la zona global:

La ordenación pormenorizada del mismo es la establecida en el planeamiento de ordenación pormenorizada aprobado que este Plan General convalida.

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

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

De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.

## A.U. "IB.19" (Cont.)

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

No se precisan.

### C.- Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

La obtención del suelo y la ejecución y abono de los sistemas generales incluidos en el ámbito, objeto del Plan Parcial vigente, se efectuará en los términos establecidos en el planeamiento de ordenación pormenorizada vigente que este Plan General convalida y los documentos de gestión tramitados al efecto.

## 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 (Sur)" de estas Normas Particulares. En todo caso, esas condiciones tienen su origen en las previsiones reguladoras de la ordenación pormenorizada vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General (establecida en los expedientes mencionados en el anterior epígrafe II), por lo que, en caso de contradicción entre unas y otras, serán de aplicación estas últimas previsiones, con las salvedades que se exponen a continuación.

Concretamente, ese expediente es la "2ª Modificación el Plan Parcial del área IB.20 Iza", definitivamente aprobado mediante resolución de 27 de julio de 2005.

Por su parte, las citadas salvedades están asociadas a la ordenación de la nueva parcela "a.30.1/IB.19" y al establecimiento de su régimen urbanístico en este Plan General.

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

\* Sobre y bajo rasante (destinada a usos principales):

- Nuevo desarrollo urbanístico (parcela "a.30.1/IB.19")<sup>(1)</sup>: 4.800 m<sup>2</sup>(t).
- Resto del ámbito urbanístico:

Se consolida la edificabilidad física de las parcelas ordenadas, asociada a la forma de las edificaciones autorizadas en las mismas.

<sup>(1)</sup>Incluye toda la edificabilidad correspondiente a los usos principales de vivienda, incluida aquélla que pudiera encontrarse en situación de semisótano, de acuerdo con los criterios generales del presente Plan General.

## A.U. "IB.19" (Cont.)

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

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

- \* Nuevo desarrollo urbanístico (parcela "a.30.1/IB.19"):
  - Perfil de edificación:
    - . Sobre rasante: IV plantas (contabilizadas a partir del vial superior de Zapatari Plaza, extremo Este).
    - . Bajo rasante:  
Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro (4) plantas bajo rasante.
  - Altura de edificación: 12 m. (medidos desde el vial superior de Zapatari Plaza, extremo Este).
  - En todo caso, se procederá a la formulación de un Estudio de Detalle a los efectos de la determinación precisa de la volumetría de la edificación proyectada en esa parcela. Previa justificación de su conveniencia e idoneidad, dicho Estudio podrá reajustar, incluso al alza las previsiones anteriores.
- \* Resto del ámbito urbanístico:  
  
Dichas condiciones se corresponden con las expuestas en el anterior epígrafe III. En todo caso, esas condiciones tienen su origen en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General (conformado por los expedientes mencionados en el anterior epígrafe II), por lo que, en caso de contradicción, se estará a lo establecido en esos expedientes.
- \* 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. "IB.19" (Cont.)

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

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

Con excepción de la nueva parcela ordenada (parcela "a.30.1/IB.19"), dichas condiciones son las definidas en los documentos de planeamiento pormenorizado (mencionados en el anterior epígrafe II, así como en el apartado "1.A" de éste) que este Plan General consolida, sobre la base de la zonificación pormenorizada establecida en éste.

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

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

Se consolidan en ese contexto las condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas resultantes de los documentos de planeamiento pormenorizado consolidados (mencionados en el anterior epígrafe II, así como en el apartado "1.A" de éste), con las salvedades expresadas en relación con la nueva parcela ordenada "a.30.1/IB.19".

### F.- Condiciones particulares de dominio.

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

Se consolidan las condiciones particulares de dominio resultantes de los documentos de planeamiento pormenorizado (mencionados en el anterior epígrafe II, así como en el apartado "1.A" de éste), con las salvedades expresadas en relación con la nueva parcela ordenada "a.30.1/IB.19".

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

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

En ese contexto, los terrenos de la parcela "a.30.1/IB.19" se categorizan como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.

## **A.U. "IB.19" (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.**

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

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

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

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

#### **1.- Régimen de urbanización.**

Dicho régimen es el establecido en el Proyecto de Urbanización (aprobación definitiva: 2-12-2004), incluida su modificación (aprobación definitiva: 23-12-2005), ajustando sus previsiones a la implantación de la nueva edificación residencial ordenada en la parcela "a.30.1/IB.19".

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

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

No se determinan condiciones específicas.

##### **B.- Condiciones de actuación (unidades de ejecución, sistema de actuación).**

La ejecución del desarrollo planteado para la parcela "a.30.1/IB.19" se adecuará a la modalidad de las denominadas actuaciones de dotación.

Para el resto del ámbito urbanístico no se determinan condiciones específicas.

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

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

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

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

No se establecen condiciones específicas en la materia.

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

Se estará a este respecto a lo establecido en los documentos de planeamiento pormenorizado consolidados (mencionados en los anteriores epígrafes II y "IV.1.A").

## **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 el planeamiento pormenorizado y las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

## **IX.- GRÁFICOS.**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.



## **A.U. "IB.20 SESIOTEGI" (Ibaeta)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.**

El ámbito urbanístico "IB.20 Sesiotegi" está ubicado en el extremo Sureste del barrio de Ibaeta, en el entorno próximo del apeadero de la red ferroviaria de Euskotren y la glorieta de Errotaburu. Tiene una superficie de 9.860 m<sup>2</sup>.

Dicho ámbito se apoya, a efectos de comunicación viaria, en el sistema o infraestructura de comunicación correspondiente a la Avenida de Tolosa y el Paseo de Lugaritz.

Se corresponde básicamente con el área "AL.21 Sesiotegi" delimitada en el marco del Plan General de 1995.

Su delimitación queda grafiada en el plano "1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo" de estas Normas Particulares.

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

Consolidación de los criterios y objetivos generales de ordenación establecidos en el Plan General de 1995, incluidas las modificaciones y/o complementaciones contenidas en los expedientes que se mencionan a continuación:

- \* Modificación del Plan General de 1995 referida al entorno de la glorieta de Errotaburu (Ibaeta), definitivamente aprobada mediante resolución de 7 de noviembre de 2000.
- \* Estudio de Detalle de la unidad de ejecución "IB.21.2 Sesiotegi (Ibaeta)", definitivamente aprobado mediante resolución de 25 de septiembre de 2002.
- \* Estudio de Detalle de la unidad de ejecución "IB.21.1 Sesiotegi (Ibaeta)", definitivamente aprobado mediante resolución de 29 de junio de 2004.

Las propuestas planteadas en esos expedientes han sido básicamente materializadas mediante la ejecución de la edificación y urbanización ordenadas, excepción hecha de alguna parcela de bajo desarrollo subedificada o carente de edificación, situadas hacia el Sur del ámbito.

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

#### **1.- Calificación global.**

1.1.- Zona "A.40/IB.20 - Residencial de bajo desarrollo". (Superficie: 7.578 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

- \* Sobre rasante:
  - Edificabilidad urbanística sobre finca aportada: ..... 0,35 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>

## A.U. "IB.20" (Cont.)

- Se consolida la edificabilidad urbanística preexistente, en los supuestos en los que la misma sea superior a la resultante del índice anterior.

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

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

- \* Perfil de edificación:
  - Sobre rasante: ..... III  
Se consolidan las edificaciones preexistentes que cuenten con un perfil superior al citado.
  - 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: ..... 11,00 m  
Se consolidan las edificaciones preexistentes que cuenten con una altura superior a la citada.

### B.- Condiciones generales de uso.

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

#### 1.2.- Zona "E.10/IB.20 - Sistema general viario". (Superficie: 736 m<sup>2</sup>)

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

#### 1.3.- Zona "E.20/IB.20 - Sistema general ferroviario". (Superficie: 1.546 m<sup>2</sup>)

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

## A.U. "IB.20" (Cont.)

### 2.- Clasificación urbanística.

La totalidad del ámbito se clasifica como suelo urbano.

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

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

## IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

### 1.- Calificación pormenorizada.

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

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

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

\* Sobre rasante:

La edificabilidad autorizada en cada parcela es la resultante de la aplicación del índice de edificabilidad establecido de forma general, a su superficie.  
En cualquier caso, se consolida la edificabilidad existente en las parcelas ejecutadas que sobrepasan el citado parámetro.

\* Bajo rasante:

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

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

\* Perfil de edificación:

- Sobre rasante:

Las condiciones reguladoras del perfil de edificación son las establecidas con carácter general en el apartado "1.1.A.b" del 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

## A.U. "IB.20" (Cont.)

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

- \* Altura de edificación:  
Las condiciones reguladoras de la altura de la edificación son las establecidas con carácter general en el apartado "1.1.A.b" del anterior epígrafe III.

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

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

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

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

### F.- Condiciones particulares de dominio.

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

## 2.- Categorización del suelo urbano.

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

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

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

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

## **A.U. "IB.20" (Cont.)**

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

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

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

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

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

#### **1.- Régimen de urbanización.**

No se establecen previsiones específicas en la materia.

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

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

No se precisan.

##### **B.- Condiciones de actuación (unidades de ejecución, sistema de actuación).**

Los terrenos del ámbito urbanístico que reúnan los requisitos para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada se entenderán sujetos a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

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

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

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

No se establecen condiciones de carácter específico en la materia.

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

No se identifican con carácter específico.

## **A.U. "IB.20" (Cont.)**

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

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

### **IX.- GRÁFICOS.**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

## **A.U. "IB.21 ERROTABURU" (Ibaeta)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.**

El ámbito urbanístico "IB.21 Errotaburu" está ubicado en el extremo Sur del barrio de Ibaeta, en la margen Oeste de la Avda. de Tolosa. Tiene una superficie de 110.990 m<sup>2</sup>.

Se corresponde con el área "IB.22 Errotaburu" delimitada en el marco del Plan General de 1995.

Su delimitación queda grafiada en el plano "1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo" de estas Normas Particulares.

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

- \* Consolidación de las determinaciones urbanísticas generales establecidas en el Plan General de 1995, reajustadas con las fijadas en el expediente de Modificación de ese Plan referido al entorno de la glorieta de Errotaburu (Ibaeta), definitivamente aprobada mediante resolución de 7 de noviembre de 2000.
- \* Consolidación del desarrollo urbanístico y edificatorio existente en el ámbito, resultante del Plan Parcial promovido en el ámbito y aprobado definitivamente mediante resolución de 20 de diciembre de 1989, con los ajustes introducidos en el Plan General de 1995.

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

#### **1.- Calificación global.**

1.1.- Zona "A.30/IB.21 - Residencial de edificación abierta". (Superficie: 103.881 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

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

## A.U. "IB.21" (Cont.)

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

- \* Sobre rasante:  
Se consolidan el perfil y altura de las edificaciones existentes en el ámbito.
- \* 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 General para la zona global "A.30 Residencial de edificación abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

### 1.2.- Zona "E.10/IB.21 - Sistema general viario". (Superficie: 7.109 m<sup>2</sup>)

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

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

La totalidad del ámbito se clasifica como suelo urbano.

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

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

## IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

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

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

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



## A.U. "IB.21" (Cont.)

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

- \* Sobre rasante:  
Se consolida, con carácter general, la edificabilidad física de las parcelas ordenadas resultante de la realidad ejecutada, asociada a la forma (ocupación en planta, altura y número de plantas) de las edificaciones actualmente existentes en ellas y/o regulada en el documento de planeamiento pormenorizado que este Plan General convalida (mencionado en el anterior epígrafe II).
- \* Bajo rasante:  
La edificabilidad física autorizada bajo rasante en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

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

- \* Sobre rasante:  
Se consolidan, con carácter general, las condiciones reguladoras de la forma (ocupación en planta; número de plantas y altura) de la edificaciones existentes en las parcelas del ámbito y/o reguladas en el documento de planeamiento pormenorizado que este Plan General convalida (mencionado en el anterior epígrafe II).
- \* Bajo rasante:  
El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

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

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

Se consolidan, a ese respecto y con carácter general, las condiciones particulares de edificación y parcelación resultantes de la realidad ejecutada y consolidada por este Plan General y/o reguladas en el documento de planeamiento pormenorizado que este Plan General convalida (mencionado en el anterior epígrafe II).

## **A.U. "IB.21" (Cont.)**

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

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

### **F.- Condiciones particulares de dominio.**

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

Se consolidan, con carácter general, las condiciones particulares de dominio resultantes de la realidad ejecutada y consolidada por este Plan General.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **A.U. "IB.21" (Cont.)**

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

#### **1.- Régimen de urbanización.**

No se establecen previsiones específicas en la materia.

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

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

No se precisan.

B.- Condiciones de actuación (unidades de ejecución, sistema de actuación).

Los terrenos del ámbito urbanístico que reúnan los requisitos para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada se entenderán sujetos a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

C.- Coeficientes de ponderación de usos.

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

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

No se establecen condiciones específicas en la materia.

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

No se identifican con carácter específico.

### **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 el planeamiento pormenorizado y las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

### **IX.- GRÁFICOS.**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

## **A.U. "IB.22 EL INFIERNO" (Ibaeta)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.**

El ámbito urbanístico "IB.22 El Infierno" está ubicado en el extremo Sur del barrio de Ibaeta, en las inmediaciones del sistema de enlaces viarios de la autopista A-8 y la carretera N-1. Tiene una superficie de 66.165 m<sup>2</sup>.

Se corresponde básicamente con el área "IB.23 El Infierno" delimitada en el marco del Plan General de 1995.

Su delimitación queda grafiada en el plano "1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo" de estas Normas Particulares.

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

- \* Regeneración y recualificación urbana del conjunto del ámbito, mediante la sustitución total del patrimonio edificado y urbanizado del mismo, con la consiguiente previsión de nuevas actuaciones proyectadas, adecuadas a la realidad del actual entorno urbano.
- \* Ordenación de un nuevo desarrollo residencial en tipología de edificación abierta de cierta densidad en colindancia y prolongación del núcleo residencial de Errotaburu, reiterando la tipología e imagen general de éste y dando lugar a una unidad urbana del conjunto.
- \* Ordenación de un nuevo desarrollo destinado a actividades económicas de carácter terciario entre el núcleo residencial generado y el complejo de redes viarias del entorno de Infierno correspondientes a la autopista A-8 y la carretera N-1. Posibilidad de consolidación de las instalaciones de la estación de servicio existente en el ámbito. Dicho desarrollo quedará completado con una parcela dotacional a incorporar al sistema local de equipamiento comunitario.
- \* Optimización de las condiciones de comunicación y articulación viaria del ámbito con su entorno inmediato e interno, mediante la ejecución y mejora del sistema viario estructural. Mejora de las conexiones con la carretera N-1 de este ámbito y el entorno de Zuatzu mediante la configuración de una glorieta de articulación de la referida carretera y el nuevo sistema viario ordenado en el ámbito. Articulación y conexión del nuevo núcleo urbano generado con los colindantes de Errotaburu y Zuatzu.
- \* Regulación del régimen jurídico del conjunto de las nuevas viviendas ordenadas, con la previsión de viviendas en régimen de protección oficial y en régimen de vivienda tasada.

Se propone la ejecución de un total estimado de 222 unidades de vivienda, de las cuales se vinculan al régimen de protección oficial de régimen general un total de 43 viviendas, otras 43 al régimen de vivienda tasada, y las restantes al régimen de las viviendas de promoción libre.

- \* Adecuación y mejora de la accesibilidad y comunicación peatonales y no motorizadas del ámbito, mediante la conformación de recorridos específicos.

## A.U. "IB.22" (Cont.)

- \* Recuperación y puesta en valor de la regata de Añorga en el contexto de la regeneración y recalificación urbana prevista en el ámbito, acometiendo las actuaciones necesarias para prevenir y evitar inundaciones. Se propone, en esta materia, la recuperación a cielo abierto del cauce de la referida regata confiriendo a la misma un nuevo trazado adecuado a la nueva ordenación y a las características hidráulicas necesarias.
- \* Establecimiento de las medidas de protección correspondientes ante los potenciales impactos de ruido generados como consecuencia de la proximidad del ámbito a la carretera N-1.
- \* Sin perjuicio de su precisa y definitiva determinación y delimitación en el contexto del Plan Especial a promover en el ámbito, se sugiere la delimitación del Ámbito de Actuación Integrada ("AAI.II.13") de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en estas Normas Particulares.

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

#### 1.- Calificación global.

1.1.- Zona "A.30/IB.22 - Residencial de edificación abierta". (Superficie: 15.427 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

\* Sobre rasante: ..... 20.000 m<sup>2</sup>(t).

\* Bajo rasante:

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

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

\* Sobre rasante:

Dichos parámetros serán los que establezca el Plan Especial a promover en el ámbito a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo.

\* Bajo rasante:

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

## A.U. "IB.22" (Cont.)

en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

### B.- Condiciones generales de uso.

- a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "A.30 Residencial de edificación abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").
- b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:
  - \* Edificabilidad residencial preexistente:..... 557 m<sup>2</sup>(t)
  - \* Nueva edificabilidad residencial:
    - Vinculada al régimen de VPO (20%):..... 3.709 m<sup>2</sup>(t)
    - Vinculada al régimen de vivienda tasada (20%):... 3.709 m<sup>2</sup>(t)
    - De promoción libre (60%): ..... 11.125 m<sup>2</sup>(t)
    - Total (100%): ..... 18.543 m<sup>2</sup>(t)
  - \* Edificabilidad residencial total resultante:..... 19.100 m<sup>2</sup>(t)
- c) La edificabilidad urbanística restante prevista sobre rasante –900 m<sup>2</sup>(t)- se destina a otros usos autorizados en la zona global de tipología "A.30" (terciarios...).

### 1.2.- Zona "B.20/IB.22 - Uso terciario".

(Superficie: 45.704 m<sup>2</sup>)

### A.- Condiciones generales de edificación.

- a) Edificabilidad urbanística:
  - \* Sobre rasante:..... 38.500 m<sup>2</sup>(t)
  - \* Bajo rasante:

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

Dichos parámetros serán los que establezca el Plan Especial a promover en el ámbito a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo.

## A.U. "IB.22" (Cont.)

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

### B.- Condiciones generales de uso.

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "B.20 Uso Terciario" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

### 1.3.- Zona "E.10/IB.22 - Sistema general viario". (Superficie: 5.034 m<sup>2</sup>)

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

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

La totalidad del ámbito se clasifica como suelo urbano.

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

Se procederá a la elaboración y tramitación de un Plan Especial de Ordenación Urbana a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del ámbito.

Ese Plan se extenderá, asimismo, a los terrenos afectados por el trazado de la conexión-articulación viaria de este ámbito con la carretera N-1 (sistema general viario E.10/IB.16) a través de una solución de glorieta o similar en el colindante ámbito urbanístico "IB.16".

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

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

De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.

Sin perjuicio de la hipotética vinculación al mismo de otros terrenos y actuaciones, el conjunto del ámbito será objeto de tratamiento unitario a los efectos de su programación y ejecución, incluida, entre otros extremos, la delimitación del correspondiente ámbito de actuación integrada mediante la integración y/o adscripción de terrenos al mismo.

## **A.U. "IB.22" (Cont.)**

Se integrarán o adscribirán a ese ámbito de actuación integrada los terrenos afectados por el trazado de la conexión-articulación viaria del ámbito con la carretera N-1 (sistema general viario E.10/IB.16) a través de una solución de glorieta o similar en el colindante ámbito urbanístico "IB.16".

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

El citado Plan Especial de Ordenación Urbana será promovido en el plazo de cuatro años a contar desde la aprobación definitiva del Plan General.

La iniciativa de su formulación corresponderá al Ayuntamiento.

### **C.- Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.**

Las actuaciones asociadas tanto a la obtención de los terrenos vinculados a los sistemas generales incluidos y/o adscritos al ámbito de actuación integrada delimitado de conformidad con los criterios expuestos en el anterior apartado A, como al abono y a la ejecución de las obras asociadas a dichas dotaciones generales, serán consideradas como cargas de urbanización del desarrollo urbanístico planteado en este ámbito.

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

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

El régimen de calificación pormenorizada del ámbito será el establecido en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el mismo con ese fin.

Dicho Plan Especial de Ordenación Urbana definirá, entre otras, las condiciones reguladoras de: la delimitación de la zonificación pormenorizada; la determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas; la edificabilidad física de las parcelas ordenadas; las condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas, incluida la altura y número de plantas de la edificación; las condiciones particulares de edificación y parcelación que se estimen adecuadas; las condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas; las condiciones particulares de dominio; cualesquiera otras cuestiones que con ese fin se consideren convenientes.

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

Será definida en el contexto de la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana.



## **A.U. "IB.22" (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 tanto a la integración del ámbito en las correspondientes áreas acústicas previstas en este Plan General, como a la presencia de suelos potencialmente contaminados.

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

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

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

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

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

#### **1.- Régimen de urbanización.**

Dicho régimen será el establecido tanto en el referido Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el ámbito, como en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

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

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

Para el ámbito y el suelo adscrito al mismo se estará a lo que se determine a ese respecto en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el mismo.

##### **B.- Condiciones de actuación (unidades de ejecución, sistema de actuación).**

Para el ámbito y el suelo adscrito al mismo, en lo referente a la delimitación de la o las unidades de ejecución y la determinación del consiguiente sistema de actuación, se estará a lo que se determine en el contexto del Programa de Actuación Urbanizadora a promover en el Ámbito de Actuación Integrada, así como, en su caso, en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el mismo.

## **A.U. "IB.22" (Cont.)**

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

Se estará a lo establecido a ese respecto tanto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General, como en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el mismo.

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

Se estará a lo establecido a ese respecto tanto en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el ámbito, como en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

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

Se estará a este respecto a lo que determine el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el ámbito.

## **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 el planeamiento pormenorizado y las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

## **IX.- GRÁFICOS.**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.