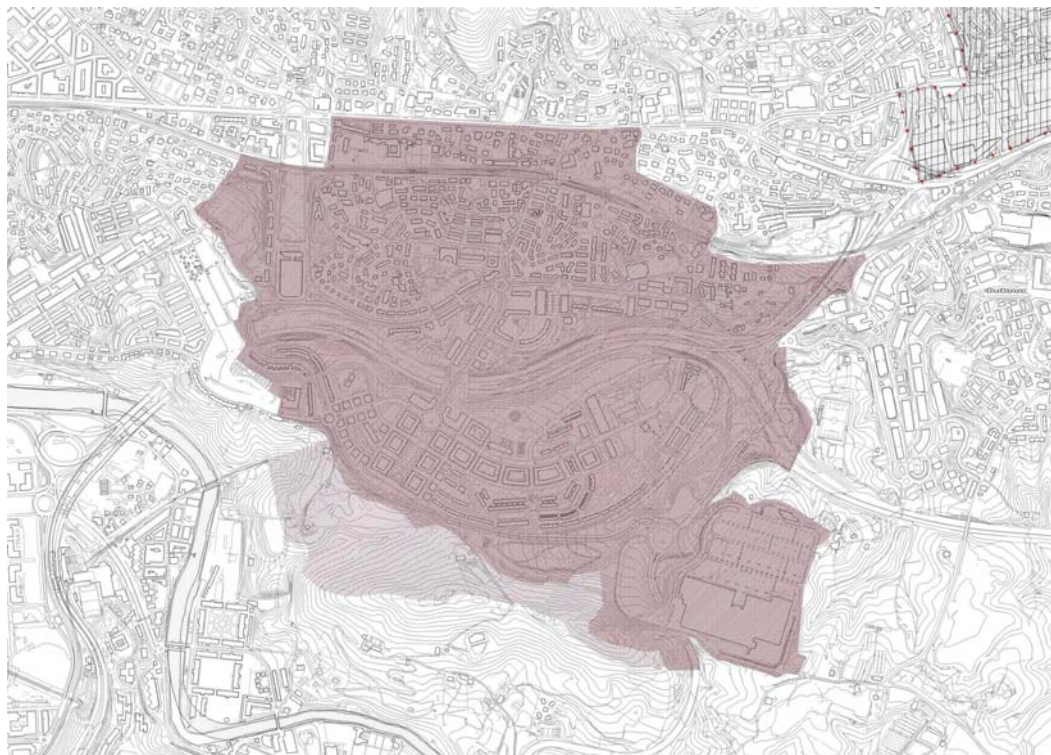




Donostiako Udala  
Ayuntamiento de San Sebastián



# **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN**

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

Libro Decimosegundo  
**INTXAURRONDO (IN)**

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

**OFICINA DEL PLAN GENERAL**

# **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN**

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

Libro Duodécimo  
**INTXAURRONDO (IN)**

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

## EQUIPO REDACTOR

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

## COLABORADORES

- \* Departamento de Urbanismo.
- \* Movilidad, transporte:
  - Dirección de Movilidad del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián
    - . José Antonio Arrate, Director de Movilidad.
    - . Iosu Benaito Villagarcía, Jefe de Sección Técnica de Movilidad.
  - E.T.T., S.A. (Equipo de Técnicos en Transporte y Territorio, S.A.).
    - . Pedro Puig-Pey, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
    - . Jaime Aldama, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
    - . Manuel Orts, Técnico en modelos de transporte.
    - . Enrique De Diego, Lcdo. en Económicas
    - . Diego Fernández, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
    - . Iosu Laguardia, Arquitecto.
    - . Pedro Gálvez, Delineante proyectista
    - . Ricardo Lobo, Ingeniero Cartógrafo
  - Miguel Angel López Palancar, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos (CINSA. Grupo EP).
- \* Infraestructuras de servicios:  
Miguel Angel López Palancar, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos (TEKOLUR, S.L.).
- \* Información y diagnóstico socio-urbanístico y económico:
  - Jesús Ureta Marcos. Sociólogo.
  - Cristina Landart Meslet (Directora del Departamento de Programación, Estudios y Presupuestos del Ayuntamiento de Donostia).
  - Lourdes Berasarte Yarzabal (Departamento de Programación, Estudios y Presupuestos del Ayuntamiento de Donostia).

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

## DIRECCIÓN DE LOS TRABAJOS

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

## **ÍNDICE GENERAL**

### DOCUMENTO "1. MEMORIA".

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

"1.2 INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL".

### DOCUMENTO "2. NORMAS URBANÍSTICAS".

"2.1. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES".

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

### DOCUMENTO "3. CATÁLOGO".

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

### DOCUMENTO "5. PLANOS".

## **INDICE GENERAL**

### **LIBRO PRIMERO**

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

### **LIBRO SEGUNDO**

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

### **LIBRO TERCERO**

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

### **LIBRO CUARTO**

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

### **LIBRO QUINTO**

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

### **LIBRO SEXTO**

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

### **LIBRO SEPTIMO**

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

### **LIBRO OCTAVO**

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

### **LIBRO NOVENO**

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

### **LIBRO DECIMO**

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

### **LIBRO UNDECIMO**

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

### **LIBRO DUODECIMO**

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

### **LIBRO DECIMOTERCERO**

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

### **LIBRO DECIMOCUARTO**

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

### **LIBRO DECIMOQUINTO**

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

### **LIBRO DECIMOSEXTO**

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

### **LIBRO DECIMOSEPTIMO**

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

### **LIBRO DECIMOCTAVO**

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

**INDICE:**

**Pág.**

- A.U. IN.01	"Marrutxipi" .....	1
- A.U. IN.02	"Intxaurrondo Zaharra" .....	7
- A.U. IN.03	"Intxaurrondo Berri" .....	15
- A.U. IN.04	"Julimasene" .....	25
- A.U. IN.05	"Mons" .....	30
- A.U. IN.06	"Variante de Donostia-San Sebastián (Tramo Polloe)" .....	35
- A.U. IN.07	"Baratzategi" .....	38
- A.U. IN.08	"Variante de Donostia-San Sebastián (Tramo Intxaurrondo)" .....	45
- A.U. IN.09	"Garbera" .....	48

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

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

## **A.U. "IN.01 MARRUTXIPI" (Intxaurrondo)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

El ámbito se corresponde con la parte de la vaguada de Marrutxipi situada al sur del trazado ferroviario de ADIF. Se incluyen en él, además de la parcela en la que se localizan las nuevas cocheras municipales, la ladera que desciende a la vaguada desde el campo de fútbol de Matigoxotegi, incluido éste, y la ladera opuesta en la que se sitúa el nuevo hogar municipal del transeúnte. El ámbito es colindante por el Sur con el trazado de la autopista A-8, y tiene una superficie de 118.336 m<sup>2</sup>.

Además de las anteriores referencias, cabe señalar también la existencia de un desarrollo residencial de reciente ejecución por iniciativa del Gobierno Vasco, así como de un espacio sin ordenar, de importantes dimensiones, situado en la zona más baja de la vaguada y en el que se localiza un tanque de tormentas soterrado.

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

- \* Consolidar la ordenación viaria estructural configurada en el Plan General de 1995 y reforzar su papel en el contexto de la transformación de la carretera-variante, una vez que entre en servicio el segundo cinturón viario (autopista A-8), mediante la ejecución de un enlace de aquélla con este ámbito.
  - \* Consolidar el boulevard de Marrutxipi como elemento de referencia legible e integrador en la estructura de la ciudad y, en particular, del barrio de Intxaurrondo, planteando en ese contexto dos concretas intervenciones:
    - Desplazamiento hacia el Norte del vial transversal al eje de la vaguada, permitiendo ampliar así la parcela de la Compañía Municipal del Tranvía, y consolidando la implantación de las nuevas cocheras.
    - Ordenación y urbanización de la zona norte de la vaguada como espacio libre susceptible de ser destinado a instalaciones deportivas descubiertas, sin perjuicio de la consolidación de las instalaciones de saneamiento preexistentes.
    - Previsión de un aparcamiento en subsuelo relacionado con las nuevas condiciones de accesibilidad rodada al lugar y con su inmediatez con la estación de Ategorrieta de la línea de cercanías de ADIF, complementado con un pequeño aparcamiento en superficie al norte.
  - \* Consolidar el desarrollo residencial existente ejecutado bajo el régimen de viviendas de protección oficial.
- Convalidar al efecto las condiciones previstas al respecto por el PERI y su modificación aprobados definitivamente el 29 de marzo de 1999 y el 13 de septiembre de 2001.
- \* Consolidar la parcela deportiva de Matigoxotegi así como el parque realizado en la ladera que desciende desde esta a la vaguada, de acuerdo con las condiciones de ordenación vigentes.



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

- \* Consolidar la ladera Este como lugar de acogida de dotaciones de equipamiento (hogar del transeúnte y alojamientos de jóvenes y ancianos).

Convalidar al efecto las condiciones previstas al respecto por las modificaciones del PERI del ámbito aprobadas definitivamente el 21 de octubre de 2002 y el 28 de marzo de 2006.

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1.- Calificación global.

##### 1.1.- Zona "A.30 / IN.01 – Residencial de edificación abierta" (Superficie: 50.853 m<sup>2</sup>)

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

##### a) Edificabilidad urbanística:

- \* Sobre rasante<sup>(1)</sup>: ..... 14.262 m<sup>2</sup>(t)  
La edificabilidad urbanística normativa sobre rasante es la total prevista en el planeamiento pormenorizado convalidado.
- \* Bajo rasante, la edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

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

- \* Sobre rasante:
  - Perfil de edificación: ..... III(a)
  - Altura de edificación máxima: ..... 13,50 m
- \* Bajo rasante:  
Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

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

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

### B.- Condiciones generales de uso

- a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general para la zona global de tipología "A.30 Residencial de edificación abierta" en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").
- b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial.  
La totalidad de esa edificabilidad se vincula al régimen propio de las viviendas de protección oficial.

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

### 1.2.- Zona "E.10 / IN.01 – Sistema general viario" (Superficie: 27.954 m<sup>2</sup>)

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

### 1.3.- Zona "E.20 / IN.01 – Sistema general ferroviario" (Superficie: 2.360 m<sup>2</sup>)

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

### 1.4.- Zona "G.00 / IN.01 – Equipamiento comunitario (S.G.)" (Superficie: 37.169 m<sup>2</sup>)

Las condiciones generales de edificación y uso serán las establecidas con carácter general para esta tipología de zona global 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.

El régimen de ordenación pormenorizada del ámbito es el establecido 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 la ejecución del nuevo viario y de las nuevas dotaciones previstas dentro del horizonte temporal del Plan, incluida la urbanización de los espacios libres locales.

La programación del nuevo enlace con la variante se adecuará a los criterios que a ese respecto establezca la Administración competente en la materia viaria (Diputación Foral de

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

Gipuzkoa). Las correspondientes obras serán ejecutadas y abonadas por dicha Administración.

### IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

#### 1.- Calificación pormenorizada.

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

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" de estas Normas Particulares, que tienen su origen en el planeamiento pormenorizado vigente que se convalida, con la salvedad del desplazamiento hacia el Norte del vial transversal al boulevard y las consiguientes ampliación de la parcela correspondiente a las Cocheras de la Compañía del Tranvía y disminución de la parcela ordenada con destino a espacios libres.

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

###### \* Sobre rasante.

La edificabilidad de cada una de esas parcelas es la establecida en el citado planeamiento de desarrollo consolidado, con las siguientes complementaciones:

- La adecuación de la edificabilidad física en la parcela de equipamiento correspondiente a las Cocheras de la Compañía del Tranvía (parcela "g.00.2/IN.01"), se realizará mediante la tramitación de un Plan Especial.
- A la parcela "g.00.1/IN.01", destinada a acoger alojamientos dotacionales, se le asigna una edificabilidad física de 9.260 m<sup>2</sup>(t).

###### \* Bajo rasante.

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

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

###### \* Sobre rasante.

Dichas condiciones son las establecidas en el citado planeamiento de desarrollo convalidado, así como las establecidas con carácter estructural en el presente 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

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

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

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

Se consolidan las condiciones de parcelación establecidas por el planeamiento convalidado, con las salvedades derivadas del desplazamiento previsto para el vial transversal de la vaguada.

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

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en este Plan (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales") para las distintas subzonas pormenorizadas ordenadas en este ámbito.

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

Los terrenos del ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado, sin perjuicio de la condición de suelo urbano no consolidado de aquellas parcelas en las que se produzca un aumento de la edificabilidad ponderada de acuerdo con la nueva ley del suelo y urbanismo.

## **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 las áreas acústicas reguladas en este Plan General en las que se integra este ámbito.

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

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

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

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

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

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

- \* La ejecución de la nueva traza prevista para el viario transversal de la vaguada será promovida y acometida de forma directa por el Ayuntamiento.
- \* Por lo demás, no se establecen previsiones reguladoras de dicho régimen.

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

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

### **IX.- GRÁFICOS**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

## **A.U. "IN.02 INTXAURRONDO ZAHARRA" (Intxaurreondo)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

El ámbito se corresponde con aquella parte de la ciudad ordenada a partir del eje de la calle Intxaurreondo y que delimitan la avenida Alcalde Elozegi y el ferrocarril (paseo de Txaparrene) por Norte y Sur respectivamente, extendiéndose desde la vaguada de Marrutxipi al Oeste (calle Atari Zahar y plaza de Iñaki Aldabalde), hasta la calle caserío Parada y el extremo de la calle Luis Pradera situado junto al puente de Garro al Este.

Tiene una superficie de 152.717 m<sup>2</sup>.

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

- \* Consolidar en general el desarrollo residencial existente, complementado con nuevas previsiones al respecto en el Subámbito "IN.02.2 Salesas" delimitado.
- \* Consolidación de los espacios públicos, de acuerdo con las condiciones de ordenación vigentes, proyectando en este aspecto la reurbanización y la continuidad del paseo de Txaparrene, acogiendo en el mismo el itinerario peatonal y ciclista de conexión Este-Oeste de la ciudad con continuidad hacia Gros y La Herrera.
- \* Consolidar la dotación de equipamiento cultural existente correspondiente a la casa de cultura de Larrotxene, promoviendo su ampliación y mejora, así como la reurbanización de los espacios libres ordenados en su entorno.

Todo ello en el contexto del Plan Especial a formular en el subámbito "IN.02.1 Letaman" que, además de los objetivos señalados, proyectará la ejecución de un aparcamiento subterráneo para residentes con acceso rodado desde la calle Intxaurreondo.

- \* Consolidar como equipamientos las parcelas ocupadas (bien en el pasado, bien en la actualidad) por la Ertzaintza y las Oficinas de la Administración Central.
- \* Favorecer la implantación de actividades comerciales y terciarias en general en las plantas bajas de la edificación en el entorno del caserío Intxaurreondo-Zahar, potenciando la centralidad de este lugar en el ámbito.
- \* Adecuar las condiciones de urbanización a las necesidades del ámbito y a las decisiones en materia de movilidad local, así como a la propuesta de cobertura del ferrocarril, recualificando en mayor medida el espacio público del paseo de Txaparrene, donde se prevé la implantación de una nueva estación ferroviaria de cercanías en el trazado del ferrocarril Madrid/Irún.

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

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1.- Calificación global.

1.1.- Zona "A.30 / IN.02 – Residencial de edificación abierta" (Superficie: 6.419 m<sup>2</sup>)

##### A.- Condiciones de edificación.

###### a) Edificabilidad urbanística:

- \* Sobre rasante<sup>(1)</sup>: ..... 11.854 m<sup>2</sup>(t)  
La edificabilidad urbanística normativa sobre rasante es la resultante de la forma actual de las edificaciones existentes.
- \* Bajo rasante, la edificabilidad urbanística máxima autorizada en la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en el mismo, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).
- b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
  - \* Se consolidan el perfil y la altura de edificación de las edificaciones existentes sobre rasante.
  - \* 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 de uso

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

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

---

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

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

1.2.- Zona "A.40 / IN.02 – Residencial de bajo desarrollo" (Superficie: 127.384 m<sup>2</sup>)

1.2.1.- Subámbito "IN.02.2 Salesas" (Superficie: 3.895 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

- \* Sobre rasante: ..... 1.565 m<sup>2</sup>(t).
- \* Bajo rasante, la edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto del subámbito es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en el mismo, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- \* Sobre rasante: a definir por el Plan Especial a promover en el subámbito a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada.
- \* Bajo rasante: Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante.

B.- Condiciones generales de uso.

- \* Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global de tipología "A.40 Residencial de bajo desarrollo".
- \* Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:  
La totalidad de esa edificabilidad se vincula al régimen de promoción libre

1.2.2.- Resto de la zona global. (Superficie: 123.489 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

- \* Sobre rasante:
  - En las parcelas de tipología "a.40": .. 0,40 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(p)
  - En las parcelas de tipología "b.20": .. 0,60 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(p)
  - Se consolidan, sin embargo, las edificabilidades de las parcelas en las que las edificaciones existentes superen los índices anteriores.



## A.U. "IN.02" (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) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- \* Perfil de edificación: ..... III/IV
- \* Altura de edificación máxima: ..... 11,00 m
- \* Se consolidan las edificaciones preexistentes que superan los parámetros anteriores.

### B.- Condiciones generales de uso:

- \* Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general para la zona global de tipología "A.40" en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").
- \* Número máximo de viviendas: ..... 4 viviendas/parcela  
Se consolida el número de viviendas existentes en las parcelas edificadas que cuenten con un número superior.

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

### 1.3.- Zona "E.10 / IN.02 – Sistema general viario" (Superficie: 18.914 m<sup>2</sup>)

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

## 2.- Clasificación urbanística.

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

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

- \* Se procederá a la elaboración y tramitación de Planes Especiales diferenciados referidos, respectivamente, a los Subámbitos "IN.02.1 Letaman" y "IN.02.2 Salesas", a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada.
- \* En el resto del Ámbito, dicho régimen es el establecido en este Plan General.

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

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

#### A.- Régimen de 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 del Plan General.
- \* La ejecución del itinerario peatonal y ciclista que se proyecta en el ámbito dando continuidad al eje comarcal previsto en el Avance de Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas de Gipuzkoa se realizará en un plazo máximo de cuatro años.

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

Los Planes Especiales correspondientes a los Subámbitos "IN.02.1 Letaman" y "IN.02.2 Salesas" serán formulados en el tiempo de vigencia del presente Plan General.

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

Las obras de ejecución de la citada vía ciclista serán ejecutadas y abonadas por la Diputación Foral de Gipuzkoa de acuerdo con las previsiones que dicha entidad contempla en el Avance de Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas de Gipuzkoa.

## IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

### 1.- Calificación pormenorizada.

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

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" de estas Normas Particulares, a excepción de los Subámbitos "IN.02.1 Letaman" y "IN.02.2 Salesas" en los que será definido por los Planes Especiales a formular en los mismos.

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

- \* En los Subámbitos "IN.02.1 Letaman" y "IN.02.2 Salesas", será determinada por el Plan Especial a promover en cada uno de ellos.
- \* En el resto del Ámbito se corresponde con la que resulta de las condiciones de carácter estructural establecidas al respecto, tanto sobre como bajo rasante.

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

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

- \* Subámbitos "IN.02.1 Letaman" y "IN.02.2 Salesas".

Dichas condiciones serán las determinadas por los Planes Especiales a formular en cada uno de ellos.

- \* Parcelas ordenadas en el resto del Ámbito Urbanístico.

Con carácter general, dichas condiciones son en cada caso las resultantes de las condiciones de carácter estructural establecidas al respecto, tanto sobre como bajo rasante.

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

- \* Subámbitos "IN.02.1 Letaman" y "IN.02.2 Salesas".

Dichas condiciones serán las determinadas por los Planes Especiales a formular en cada uno de ellos.

- \* Parcelas ordenadas en el resto del Ámbito Urbanístico.

- Con la salvedad que se indica a continuación, se consolidan las condiciones de parcelación existentes en el ámbito.

La citada salvedad incide en las parcelas de tipología "a.40", en las que, sin perjuicio de la aplicación de las previsiones que se exponen a continuación, serán de aplicación las condiciones generales establecidas para las mismas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.

- Retiros:

. En general: ..... 3,00 m

. Frente de parcelas a la Avda. José Elozegi:.. 10,00 m

- Ocupación de parcela máxima: ..... 25% (35% bajo rasante)

- Longitud de fachada mínima: ..... 8,00 m

- Se consolidan las construcciones existentes que superan los parámetros anteriores.

- Tan sólo se autoriza la construcción de un bloque de edificación por parcela.

- Los criterios generales reguladores de la separación de las alineaciones de las parcelas de tipología "a.40" del eje del vial<sup>(1)</sup> son los siguientes:

. Vial de tráfico importante: Se mantendrá la separación actual.

. Vial de tráfico elemental:..... 6,00 m

. Vial de tráfico particular:..... 4,30 m

En los tramos de vial en los que las parcelas colindantes con el mismo no se adecuen a los criterios anteriores, deberán garantizarse las mismas siempre que se produzcan intervenciones de sustitución y/o de nueva

<sup>(1)</sup> Ver gráfico "1" de la presente Norma Particular.

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

planta en dichas parcelas, y las condiciones de configuración de éstas lo permitan.

En las parcelas de tipología "a.30" y "b.20" serán de aplicación los criterios anteriores en la medida y con el alcance con el que su configuración y sus condicionantes lo posibiliten. A su vez, en los extremos y con el alcance en los que no resulte posible la aplicación de esos criterios, dichas parcelas se consolidan con sus actuales condiciones.

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

- \* Con las complementaciones que se exponen a continuación, dichas condiciones son las establecidas con carácter general en este Plan General para cada una de las subzonas pormenorizadas ordenadas en el Ámbito.
- \* El ancho mínimo de las aceras que den frente a los viales públicos de nueva apertura será el siguiente, con la salvedad de los casos en que se opte por soluciones del tipo de vial de "coexistencia":
  - Tráfico elemental: ..... 2,50 m
  - Tráfico particular: ..... 2,00 m
- \* No se autoriza la apertura de nuevos accesos rodados a las parcelas desde la avenida de José Elozegi.

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

- \* En los Subámbitos "IN.02.1 Letaman" y "IN.02.2 Salesas" la categorización de los terrenos se establecerá por los Planes Especiales a formular en los mismos.
- \* Los terrenos del resto del Ámbito Urbanístico tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo aquéllos 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 otros, los criterios de intervención vinculados a los condicionantes de ordenación siguientes:

- \* "C.1d. Hábitats de vegetación de interés. Arbolado, parques y jardines urbanos".
- \* "C.10 Áreas acústicas".

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

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

Se incorporan al Catálogo, con el grado que en cada caso se señala, los siguientes elementos singulares o edificaciones del ámbito:

- |  |           |
|--|-----------|
| * Caserío Intxaurrondo (Intxaurrondo, 62):               | Grado I   |
| * Caserío Larrotxene (Intxaurrondo, 57):                 | Grado III |
| * Edificación ubicada en la calle Alcalde J. Elozegi 64: | Grado IV  |
| * Edificación ubicada en la calle Intxaurrondo 18:       | Grado IV  |
| * Edificación ubicada en la calle Intxaurrondo 22:       | Grado IV  |
| * Caserío Arantzuene (Intxaurrondo, 59-61):              | Grado IV  |

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

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

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

Las condiciones de actuación serán las siguientes:

- \* En los Subámbitos "IN.02.1 Letaman" y "IN.02.2 Salesas" dichas condiciones serán las establecidas por los Planes Especiales a formular en los mismos.
- \* Los terrenos del resto del Ámbito Urbanístico que reúnan los requisitos necesarios para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada se entenderán sujetos a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

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

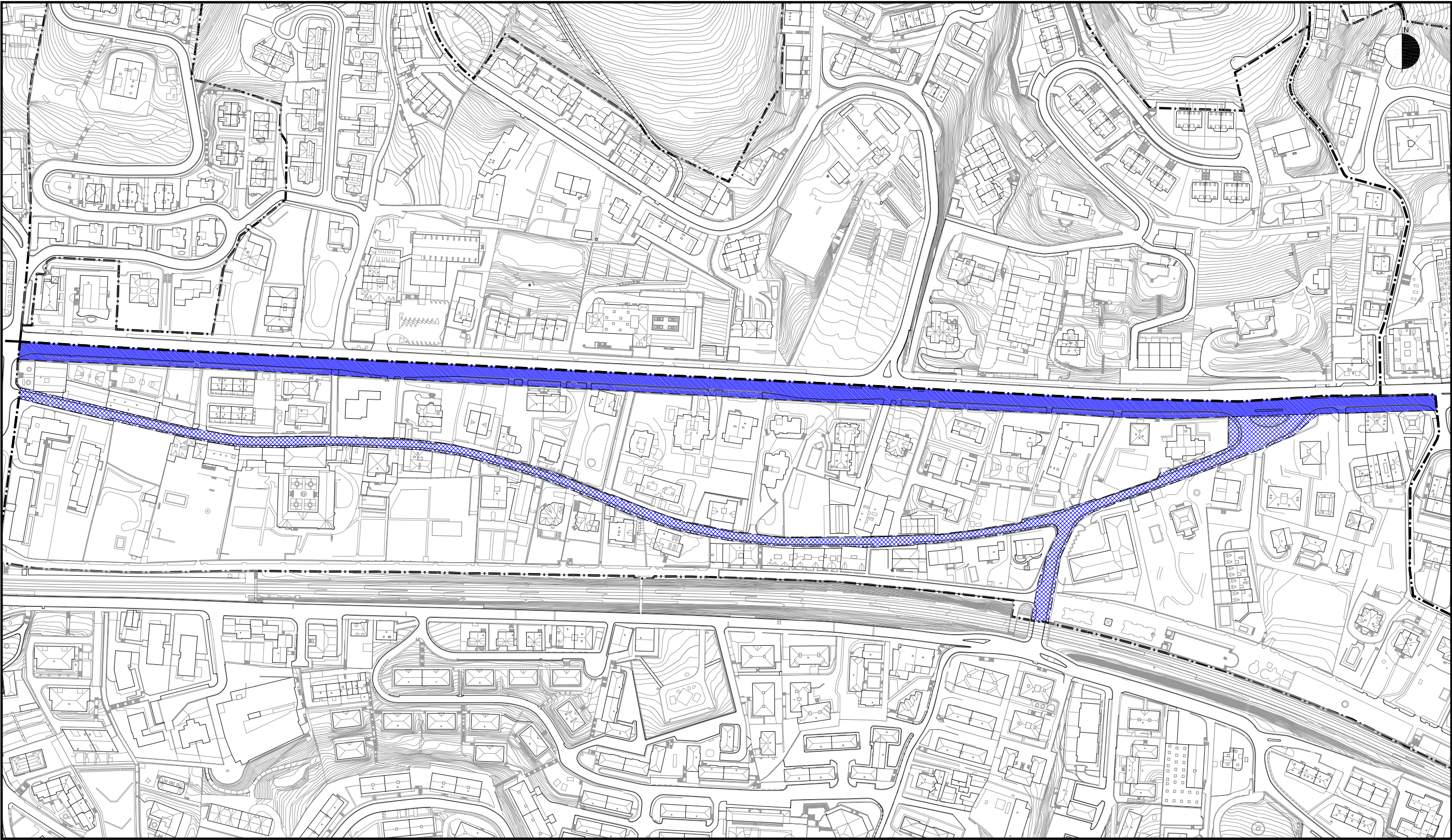
Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan, así como las que determinen las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

### **IX.- GRÁFICOS**

- 1.- Condiciones de edificación.



"IN.02 Intxaurrondo Zaharra"



ESCALA 1:2.500

- |  |                                     |  |                             |
|--|-------------------------------------|--|-----------------------------|
|  | VÍAS PUBLICAS DE TRÁFICO IMPORTANTE |  | VÍAS DE TRÁFICO PARTICULAR  |
|  | VÍAS PUBLICAS DE TRÁFICO ELEMENTAL  |  | AMBITOS URBANISTICOS (A.U.) |

1. CONDICIONES DE EDIFICACION





## **A.U. "IN.03 INTXAURRONDO BERRI" (Intxaurrondo)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Se corresponde con el territorio inmediato al núcleo originario de Intxaurrondo situado en la ladera orientada al Norte, localizada al Sur del trazado ferroviario Madrid-Irún.

El ámbito está delimitado por el ferrocarril (paseo de Zubiaurre) al Norte y con los paseos de Zarategi y Mons al Sur, extendiéndose desde la vaguada de Marrutxipi hasta Julimasene y tiene una superficie de 327.489 m<sup>2</sup>.

Se trata de un ámbito con desarrollo urbano consolidado que acoge fundamentalmente usos residenciales.

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

- \* Consolidación general del desarrollo residencial existente y los espacios públicos, de acuerdo básicamente con las condiciones de ordenación vigentes.
- \* Consolidación de las propuestas de nueva ordenación previstas por el Plan General de 1995 en relación con mejoras viarias puntuales en el Paseo de Zubiaurre y adscripción al dominio público de parcelas residuales, delimitándose con este objetivo cinco ámbitos de actuación expropiatoria.

Dicha consolidación se extiende al Plan Especial de Ordenación Urbana de la parcela situada en la calle Marrutxipi, A.I.U. "IN.03 Intxaurrondo Berri", formulado en desarrollo del Plan General de 1995 y definitivamente aprobado el 17 de abril de 2007.

- \* Propuesta de nuevos desarrollos residenciales en los Subámbitos delimitados "IN.03.1 Clínica El Pilar" y "IN.03.2 Lourdes Enea", coincidentes con los pertenecidos de ambas fincas. Y ello ligado a la previsión de traslado de las instalaciones sanitarias de la primera al Ámbito de "Auditz Akular" en Altza, de conformidad con el Convenio suscrito entre la propiedad y el Ayuntamiento con fecha 27 de julio de 2009.

Los citados Subámbitos vendrían a forma parte de la relación de posibles Ámbitos de Actuación Integrada a determinar y/o ratificar en el contexto de la elaboración del planeamiento pormenorizado referido a aquéllos, identificándose en este momento, respectivamente y con carácter orientativo, como "AAI.II.14" y "AAI.II.15".

- \* Mejorar en ese mismo contexto la calidad ambiental y urbana del ámbito para lo que se promueven la recualificación de los espacios públicos y la adecuación de las condiciones generales de accesibilidad, implantando medios mecánicos que reduzcan las barreras urbanísticas derivadas de la ordenación preexistente sobre la topografía del lugar.
- \* Abordar el cubrimiento del ferrocarril Madrid/Irún, allí donde el gálibo necesario lo permita en relación con las rasantes de urbanización perimetrales, previendo la implantación de una nueva estación de cercanías así como la ordenación de espacios libres sobre dicho trazado.

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

- \* Consolidar los equipamientos existentes deportivos (polideportivo de Mons), docentes (Lau Haizeta, ikastola Intxaurreondo y María Auxiliadora), o con otros destinos (villa Yeyette, parroquia, etc.), así como los espacios libres locales (parques de Alice Gulick y de Francisco Escudero), previendo un espacio libre añadido en el Subámbito "IN.03.1".
- \* Mejorar las condiciones de la vialidad entre el puente de Garro y el paseo de Mons.
- \* Prever la implantación de aparcamientos subterráneos con destino a residentes bajo los espacios públicos correspondientes al paseo de Mons (bajo el actual aparcamiento próximo al polideportivo) y al paseo de Zarategi (al oeste de la Ikastola Intxaurreondo).
- \* Consolidar el depósito de agua de Mons integrado en la red de abastecimiento municipal.

## III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

### 1.- Calificación global.

1.1.- Zona "A.30 / IN.03 – Residencial de edificación abierta" (Superficie: 304.971m<sup>2</sup>)

1.1.1.- Subámbito "IN.03.1 Clínica el Pilar" (Superficie: 4.545 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

- \* Sobre rasante y bajo rasante (usos principales)<sup>(1)</sup>: 4.400 m<sup>2</sup>(t)
- \* Bajo rasante (usos auxiliares): la edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto del subámbito es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en el mismo, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- \* Sobre rasante: a fijar por 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.

<sup>(1)</sup> Se trata de toda la edificabilidad correspondiente al uso de vivienda, incluida aquella que se encuentre en situación de semisótano de acuerdo con los criterios generales del presente Plan General.



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

### B.- Condiciones generales de uso.

- a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global de tipología "A.30 Residencial de edificación abierta".
- b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:  
La totalidad de esa edificabilidad se vincula al régimen de promoción libre

1.1.2.- Subámbito "IN.03.2 Lourdes Enea" (Superficie: 3.326 m<sup>2</sup>)

### A.- Condiciones generales de edificación:

- a) Edificabilidad urbanística:
  - \* Sobre rasante: ..... 2.400 m<sup>2</sup>(t)
  - \* Bajo rasante, la edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto del subámbito es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en el mismo, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).
- b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
  - \* Sobre rasante: a fijar por el Plan Especial a promover en el subámbito a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada.
  - \* Bajo rasante: Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante.

### B.- Condiciones generales de uso.

- \* Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global de tipología "A.30 Residencial de edificación abierta".
- \* Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:
  - Edificabilidad residencial preexistente (a sustituir): 923 m<sup>2</sup>(t)
  - Nueva edificabilidad residencial:
    - . Vinculada al régimen de VPO (20%): ..... 296 m<sup>2</sup>(t)
    - . Vinculada al régimen de vivienda tasada (20%): 295 m<sup>2</sup>(t)
    - . De promoción libre (60%): ..... 886 m<sup>2</sup>(t)
    - . Total nueva edificabilidad: (100%): ..... 1.477 m<sup>2</sup>(t)
  - Total edificabilidad residencial: ..... 2.400 m<sup>2</sup>(t)

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

1.1.3.- Resto de la zona global, (Superficie: 297.100 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

- \* Sobre rasante:
  - Parcelas de tipología "a.30": se consolida la edificabilidad de acuerdo con la forma de la edificación preexistente.
  - Parcelas de tipología "a.40": ..... 0,80 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(p)
  - Parcelas de tipología "b.20": ..... 1,00 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(p)
  - Se consolidan, sin embargo, las edificabilidades de las parcelas en las que las edificaciones existentes superen los índices anteriores.
- \* Bajo rasante, la edificabilidad urbanística máxima autorizada en el resto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en el mismo, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- \* Sobre rasante:
  - Perfil de edificación:
    - . En parcelas de tipología "a.30" y "b.20, se consolida el perfil de las edificaciones existentes
    - . En parcelas de tipología "a.40": ..... IV  
Se consolidan las edificaciones preexistentes que superan dicho perfil.
  - Altura de edificación:
    - . En parcelas de tipología "a.30" y "b.20, se consolida la altura de las edificaciones existentes
    - . En las parcelas de tipología "a.40": ..... 12,00 m.  
Se consolidan las edificaciones preexistentes que superan dicha altura.
- \* 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. "IN.03" (Cont.)

### B.- Condiciones generales de uso

- a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general para la zona global de tipología "A.30" en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").
- b) Número máximo de viviendas en parcelas "a.40 Residencial de bajo desarrollo":
  - Criterio general: ..... 4 viv./parcela
  - Parcelas con superficie > 1.000 m<sup>2</sup> ..... 6 viv./parcela
  - Se convalida el número de viviendas existentes en las parcelas consolidadas que cuenten con un número superior al normativo.

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

### 1.2.- Zona "E.20 / IN.03 – Sistema general ferroviario" (Superficie: 22.518 m<sup>2</sup>)

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general para esta zona global en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General (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 formularán Planes Especiales diferenciados en los Subámbitos "IN.03.1 Clínica El Pilar" y "IN.03.2 Lourdes Enea" con el fin de determinar la ordenación pormenorizada de los mismos.
- \* En el resto del Ámbito Urbanístico, el régimen de ordenación pormenorizada es el establecido en este Plan General.

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

#### A.- Régimen de 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 del Plan.
- \* La ejecución de una primera fase del cubrimiento del ferrocarril de ADIF junto al paseo de Zubiaurre incluyendo la ejecución de una nueva estación de cercanías

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

se realizará en un plazo máximo de cuatro años, previéndose la continuidad de la intervención en fases sucesivas dentro del horizonte temporal del Plan.

- \* Las intervenciones en materia de vialidad, mejora de movilidad vertical y aparcamientos de residentes se realizarán en el marco del horizonte temporal del Plan.

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

Los Planes Especiales correspondientes a los Subámbitos "IN.03.1 Clínica El Pilar" y "IN.03.2 Lourdes Enea" serán formulados en el tiempo de vigencia del presente Plan General.

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

La ejecución de las obras de cubrimiento del ferrocarril y de la nueva estación se realizará convenientemente entre el Ministerio de Fomento y el Ayuntamiento.

## 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.

- \* Por lo que se refiere a los Subámbitos "IN.03.1 Clínica El Pilar" y "IN.03.2 Lourdes Enea", dichas condiciones serán definidas por el planeamiento de desarrollo a formular en cada uno de ellos.

En ese contexto, el planeamiento especial a promover en el subámbito "IN.03.2 Lourdes Enea" ordenará, entre otros extremos, un espacio libre local público, configurado, en lo posible, a partir de la integración en él del arbolado actualmente existente, y que cuente con una superficie mínima de 1.000 m<sup>2</sup>; en la medida en que se estime viable al tiempo que compatible con la ordenación pormenorizada planteada, se procederá al incremento de esa superficie del espacio libre.

- \* Para el resto del Ámbito dichas condiciones son las reflejadas en el plano "3 Zonificación Pormenorizada" de la presente Norma Particular, que en la parte correspondiente al PERI del área Lamourous, responde a las determinaciones de ese planeamiento, que se consolida.

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

- \* En los Subámbitos "IN.03.1 Clínica El Pilar" y "IN.03.2 Lourdes Enea", será determinada por el planeamiento de desarrollo a formular.

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

- \* Parcelas ordenadas en el resto del Ámbito Urbanístico.

Será la establecida de acuerdo con las determinaciones de carácter estructural establecidas con carácter general para el ámbito, tanto sobre como bajo rasante.

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

- \* En los Subámbitos "IN.03.1 Clínica El Pilar" y "IN.03.2 Lourdes Enea", será determinada por el planeamiento de desarrollo a formular.
- \* En el resto del Ámbito serán, en cada caso, aquéllas que resultan de las condiciones de carácter estructural establecidas al respecto, tanto sobre como bajo rasante.
- \* Retiro de las edificaciones (sobre rasante en parcelas de tipología "a.40 Residencial de bajo desarrollo"): 5,00 m  
Se consolidan las edificaciones existentes que cuentan con condiciones de retiros menores.

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

- \* En los Subámbitos "IN.03.1 Clínica El Pilar" y "IN.03.2 Lourdes Enea", será determinada por el planeamiento de desarrollo a formular.

Se establecen sin embargo los siguientes criterios para la ordenación y ejecución de la nueva edificación a proyectar en el Subámbito "IN.03.1 Clínica El Pilar":

- La edificación residencial se ubicará en la parcela actualmente ocupada por la clínica, y se proyectarán, al menos, dos edificios residenciales diferenciados, con una longitud máxima de 32 metros, cada uno de ellos, en su frente al viario.
- En la parcela actualmente ocupada por el aparcamiento en superficie, se edificará bajo rasante, y en condiciones geométricas tales que impliquen, en términos generales, su adecuación a las actuales rasantes de urbanización de la parcela, con el fin de evitar indeseados impactos en las edificaciones cercanas.

A modo de referencia orientativa de implantación de la urbanización de superficie del espacio así resultante, cabe apuntar las siguientes rasantes de superficie del espacio de uso público: + 49.00m. en el Pº Zarategi, +47.50m. en plataforma intermedia y +46.30 en plataforma inferior del lado Norte

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

- \* En el resto del Ámbito serán, en cada caso, aquéllas que resultan de las condiciones de carácter estructural establecidas al respecto, tanto sobre como bajo rasante.

### E.- Condiciones particulares de dominio.

El Plan Especial a formular para el subámbito "IN.03.1 Clínica El Pilar" preverá la formalización del uso-destino público (bien mediante el establecimiento de la servidumbre correspondiente, bien en propiedad) de la superficie exterior y/o superior resultante sobre la edificación a proyectar bajo rasante en la parcela actualmente ocupada por el aparcamiento en superficie vinculado a la actual clínica

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

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en este Plan General para cada una de las subzonas pormenorizadas ordenadas en el Ámbito, sin perjuicio de las precisiones que introduzcan al respecto el planeamiento de desarrollo a formular para los dos subámbitos delimitados.

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

- \* En los Subámbitos "IN.03.1 Clínica El Pilar" y "IN.03.2 Lourdes Enea" la categorización de los terrenos se establecerá por los Planes Especiales a formular en los mismos.
- \* Los terrenos del resto del Ámbito Urbanístico tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo aquéllos 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 las áreas acústicas reguladas en este Plan General en las que se integra este Ámbito.

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

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

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. "IN.03" (Cont.)**

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

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

#### **1.- Régimen de urbanización.**

- \* En los Subámbitos "IN.03.1 Clínica El Pilar" y "IN.03.2 Lourdes Enea" dicho régimen será el establecido por los Planes Especiales a promover en ellos, así como en el resto de documentos y proyectos a formular en su desarrollo.
- \* Los Ámbitos de Actuación Expropiatoria "AAE.1/IN.03", "AAE.2/IN.03", "AAE.3/IN.03", "AAE.4/IN.03", "AAE.5/IN.03" y "AAE.6/IN.03" delimitados se desarrollarán mediante proyectos ordinarios de obras de urbanización.

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

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

- \* Se actuará por expropiación en los ámbitos "AAE.1/IN.03", "AAE.2/IN.03", "AAE.3/IN.03", "AAE.4/IN.03", "AAE.5/IN.03" y "AAE.6/IN.03" delimitados.
- \* En los Subámbitos "IN.03.1 Clínica El Pilar" y "IN.03.2 Lourdes Enea" dichas condiciones se establecerá por los Planes Especiales y resto de documentos y proyectos a formular en su desarrollo.
- \* Los terrenos del resto del Ámbito Urbanístico que reúnan los requisitos necesarios para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada se entenderán sujetos a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

En este sentido, los desarrollos previstos en las parcelas vinculadas a las villas Patricia y Luisa son considerados como actuaciones de dotación, que podrán compensar su déficit en materia de dotaciones públicas ya con la aportación de los citados terrenos a expropiar, ya con la correspondiente aportación económica.

##### **B.- 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.

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

- \* En los Subámbitos "IN.03.1 Clínica El Pilar" y "IN.03.2 Lourdes Enea" dichas condiciones serán las que se definan por el correspondiente Plan Especial, así

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

como en los proyectos a promover en su desarrollo. Las cargas de urbanización (obras de urbanización; coste de derribo de edificaciones e instalaciones existentes; indemnización de todo tipo de bienes y derechos a eliminar; gastos de realojo o extinción de actividades; honorarios de elaboración de proyectos; etc.) resultantes serán consideradas como cargas propias de cada subámbito a los efectos de su ejecución y abono.

- \* La instalación de medios mecánicos de uso público con el objeto de salvar el desnivel existente entre la zona alta del paseo de Zarategi y el paseo de Zubiaurre se abordará desde la Administración, favoreciendo unas mejores condiciones de accesibilidad.

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

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

## **IX.- GRÁFICOS**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.



## **A.U. "IN.04 JULIMASENE" (Intxaurrondo)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Situado en el extremo Este del barrio de Intxaurrondo, colindante con el viario de conexión de la carretera-variante con la antigua carretera N-1 a su paso por La Herrera, el ámbito está delimitado por dicho elemento viario y por el trazado ferroviario Madrid-Irun al Norte, formando parte del continuo urbano de Intxaurrondo-Berri y Mons.

Tiene una superficie de 42.716 m<sup>2</sup>.

Se trata de un ámbito en proceso de ejecución en el que se desarrolla en la actualidad un Plan Especial de Ordenación y sus posteriores modificaciones.

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

- \* Consolidar las determinaciones del Plan Especial de Reforma Interior aprobado definitivamente en desarrollo del Plan General de 1995 con fecha de 13 de septiembre de 2001, así como las precisiones introducidas con ocasión de la aprobación definitiva de sus modificaciones el 30 de noviembre de 2004 y el 22 de marzo de 2005.
- \* Se lleva a cabo así la ordenación y urbanización del ámbito, previa la consolidación en su mayor parte del patrimonio edificado preexistente y posibilitando un nuevo desarrollo residencial en base a tipologías residenciales cuyo perfil edificatorio se integre en el lugar.
- \* Además de algunas consolidaciones poco significativas, el número de viviendas resultantes se sitúa en torno a las 138 unidades, de las que 22 se adscriben al régimen de protección oficial
- \* Se produce también la mejora y complementación del sistema local de espacios libres, así como de la trama viaria local, dando continuidad a la calle de Julimasene hasta el paseo de Mons y el camino de Zandardegui, de acuerdo con las soluciones concretadas en el referido Plan Especial.

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

#### **1.- Calificación global.**

1.1.- Zona "A.40 / IN.04 – Residencial de bajo desarrollo" (Superficie: 42.716 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

\* Sobre rasante: ..... 17.828 m<sup>2</sup>(t)

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

Dicha edificabilidad se corresponde con la totalidad de la ordenada sobre rasante por el planeamiento especial consolidado (mencionado en el anterior epígrafe II), incluidas sus modificaciones.

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

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

- \* Sobre rasante:
  - Perfil de edificación: ..... IV
  - Altura de edificación: ..... 12,50 mSe consolidan las edificaciones preexistentes que superan dicha altura
- \* Bajo rasante: con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4). Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

### B.- Condiciones generales de uso:

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

Se consolidan las previsiones establecidas a ese respecto en el planeamiento consolidado (mencionado en el anterior epígrafe II), incluidas las relacionadas con la vinculación de la correspondiente parte de dicha edificabilidad al régimen propio de las viviendas de protección oficial<sup>(1)</sup>.

## 2.- Clasificación urbanística.

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

<sup>(1)</sup> En concreto, el planeamiento convalidado destina un total de 22 viviendas al régimen de protección oficial.

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

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

El régimen de ordenación pormenorizada del ámbito es el establecido en este Plan General, consolidándose a ese respecto las previsiones establecidas en el Plan Especial convalidado (mencionado en el anterior epígrafe II).

## IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

### 1.- Calificación pormenorizada.

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

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

En caso de contradicción con el planeamiento de desarrollo convalidado (mencionado en el anterior epígrafe II), se estará a lo dispuesto en este último.

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

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

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

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

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

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

Dichas condiciones son las establecidas por el planeamiento de desarrollo convalidado.

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

Dichas condiciones son las establecidas por el planeamiento de desarrollo convalidado.

### **F.- Condiciones de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.**

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

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

Con carácter general, se trata de un suelo urbano consolidado, sin perjuicio de la condición de suelo urbano no consolidado de aquellas parcelas en las que se produzca un incremento de 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 las áreas acústicas reguladas en este Plan General en las que se integra este Ámbito.

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

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

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

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

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

Dicho régimen es el establecido en el Plan Especial convalidado y en el resto de documentos y proyectos formulados en su desarrollo.

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

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

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

### **IX.- GRÁFICOS**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

## **A.U. "IN.05 MONS" (Intxaurrondo)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Se corresponde con la primera extensión urbana de Intxaurrondo Berri hacia el Sur, con límite en la carretera-variante. El ámbito definido se extiende desde la vaguada de Marrutxipi, al Oeste, hasta Julimasene, al Este.

Se trata de un ámbito consolidado por el desarrollo urbano, edificado a partir de la década de los ochenta del pasado siglo, que acoge fundamentalmente usos residenciales.

Su superficie es de 206.976 m<sup>2</sup>.

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

- \* Consolidación de las condiciones generales del ámbito, tanto en lo referente a la edificación residencial y a sus condiciones físicas y de uso, como al ámbito dotacional –espacios libres y equipamientos-
- \* Mantenimiento igualmente del sistema viario, completando el mismo con la previsión de un enlace directo al barrio desde la variante en la vaguada de Marrutxipi.
- \* Previsión de la eventual ordenación de aparcamientos en subsuelo con destino a residentes en el paseo de Zarategi (al oeste del centro docente) y en el paseo de Mons (entre la calle Basotxiki y el polideportivo).

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

#### **1.- Calificación global.**

1.1.- Zona "A.30 / IN.05 – Residencial de edificación abierta" (Superficie: 178.327 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

- \* Sobre rasante<sup>(1)</sup>: ..... 146.934 m<sup>2</sup>(t)  
La edificabilidad urbanística normativa sobre rasante es la resultante de la forma actual de las edificaciones existentes.
- \* 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

---

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

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

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

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

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

B.- Condiciones generales de uso:

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

Se consolida la vinculación de dicha edificabilidad al régimen de protección oficial, en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, conforme a los cuales fueron promovidas las edificaciones existentes en el ámbito.

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

(Superficie: 28.649 m<sup>2</sup>)

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

### 2.- Clasificación urbanística.

La totalidad del ámbito se clasifica como suelo urbano.

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

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

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

### IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

#### 1.- Calificación pormenorizada.

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

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

- B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- \* Sobre rasante.  
La edificabilidad es la que resulta de la altura y el número de plantas de las edificaciones existentes en dichas parcelas, que se consolidan.
- \* 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 consolida la forma (altura y número de plantas) de la edificación existente sobre rasante en las parcelas 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 parcelación.

Se consolidan las actuales condiciones de parcelación.

- E.- Condiciones particulares de dominio.

Se consolidan las actuales condiciones particulares de dominio de las (sub)zonas de uso pormenorizado.



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

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

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en este Plan (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales") para las distintas subzonas pormenorizadas ordenadas en este ámbito.

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

Con carácter general, se trata de un suelo urbano consolidado, sin perjuicio de la condición de suelo urbano no consolidado de aquellas parcelas en las que se produzca un 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 las áreas acústicas reguladas en este Plan General en las que se integra este Ámbito.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **IX.- GRÁFICOS**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

## **A.U. "IN.06 VARIANTE DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN" (Intxaurrondo) (Tramo Polloe)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

El ámbito se corresponde con el suelo ocupado por la carretera-variante situado entre los túneles de Polloe e Intxaurrondo.

Su superficie es de 52.164 m<sup>2</sup>.

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

- \* Consolidar la carretera-variante, aunque contemplando su transformación tras la puesta en servicio del segundo cinturón viario del Área Funcional.
- \* En ese contexto, se ordena un nuevo enlace de la mencionada variante en Marrutxipi.
- \* Tomar medidas tendentes a la disminución del impacto sonoro que genera dicha carretera-variante en las áreas residenciales colindantes.

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

#### **1.- Calificación global.**

1.1.- Zona "E.10 / IN.06 – Sistema General Viario" (Superficie: 52.164 m<sup>2</sup>)

El régimen de edificación y uso es el establecido con carácter general para las zonas globales de tipología "E.10 Sistema general viario" en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

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

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

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

El régimen de ordenación pormenorizada del ámbito es el establecido en este Plan General, consolidándose el régimen vigente, introduciendo los reajustes oportunos derivados de la previsión de un nuevo enlace en la variante.

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

##### **A.- Régimen de programación general:**

La programación y ejecución del nuevo enlace proyectado en Marrutxipi se adecuará a los criterios que a ese respecto establezca la Administración competente en la citada carretera-variante (Diputación Foral de Gipuzkoa).

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

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

La ejecución y abono del nuevo enlace de la carretera-variante en Marrutxipi constituye una tarea y obligación propia de la Administración competente en la materia (Diputación Foral de Gipuzkoa) en el marco de las inversiones propias de la misma.

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

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

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

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" de estas Normas Particulares, consolidándose el régimen vigente, introduciendo los reajustes oportunos derivados de la previsión de un nuevo enlace en la carretera-variante.

#### **B.- Condiciones de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.**

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en este Plan (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales") para las subzonas pormenorizadas ordenadas en este ámbito.

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

Los terrenos del ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado.

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

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

En ese contexto, se han de tener en cuenta, entre otras, las condiciones asociadas a las áreas acústicas reguladas en este Plan General en las que se integra este Ámbito.

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

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

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

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

No se establecen previsiones reguladoras de dicho régimen, debiendo estarse a ese respecto a lo expuesto en el anterior epígrafe III (apartado 4).

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

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

### **IX.- GRÁFICOS**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

## **A.U. "IN.07 BARATZATEGI" (Intxaurrondo)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Se corresponde con la extensión urbana de Intxaurrondo situada al Sur de la carretera-variante. El ámbito se extiende desde el cementerio de Polloe, al Oeste, hasta Garbera, al Este. Y linda al Sur con el área recreativa rural de Ametzagaina correspondiente al parque de Lau-Haizeta.

Su superficie es de 612.159 m<sup>2</sup>.

Constituye un ámbito desarrollado en su práctica totalidad, edificado a partir de la década de los ochenta del pasado siglo acogiendo fundamentalmente usos residenciales.

El ámbito incluye el cuartel de la Guardia Civil, que se sitúa en el extremo este del mismo, y el solar en el que se edifica actualmente el nuevo parque de bomberos. En el extremo Sur del ámbito, a modo de puerta del parque de Lau-Haizeta, junto a Ametzagaina, se localiza el parque urbano de Otxoki.

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

- \* Se trata de un Ámbito desarrollado en su totalidad, para el que se plantea la consolidación de sus características morfológicas sin que se consideren incrementos significativos de la edificabilidad existente, y en el que las nuevas previsiones van encaminadas básicamente a la mejora equipamental y la resolución de cuestiones propias de la movilidad y el transporte.
- \* Se consolida por tanto la edificabilidad residencial y las condiciones dotacionales de carácter local referidas a espacios libres y equipamientos, aunque mejorando estas últimas con la previsión de las nuevas instalaciones deportivas –polideportivo y piscinas- en Suistegi, y alojamientos dotacionales para jóvenes.
- \* Las previsiones de nuevos elementos de acceso al transporte público y de mejora de la movilidad se concretan en los términos siguientes:
  - Complementación del sistema viario con la previsión de un enlace directo al barrio desde la carretera-variante en la vaguada de Marrutxipi.
  - Ordenación de un acceso a la estación proyectada para Euskotren en la plaza de Sagastieder, en el contexto de la propuesta de desdoblamiento de su red ferroviaria.
  - Instalación de un ascensor de conexión con el barrio de Loiola junto a la glorieta de Beharko.
- \* En cuanto al equipamiento estructural, se consolidan tanto el nuevo Parque de Bomberos que finaliza actualmente su ejecución, como las instalaciones del cuartel de la Guardia Civil, integrando en él las nuevas edificaciones realizadas y en ejecución.

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

En relación con esta última previsión, se delimita el Subámbito "IN.07.1 Cuartel de Intxaurrondo", en el que se prevé la formulación de un Plan Especial a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada.

- \* Se convalida el planeamiento formulado en desarrollo del Plan General de 1995, y en concreto los siguientes documentos:
  - Modificación de Plan Parcial en relación con la parcela de equipamiento docente del CEP Intxaurrondo Hegoa (aprobación definitiva: 25/02/2000)
  - Plan Especial para la parcela de equipamiento con destino a alojamientos dotacionales inmediata al Cuartel de la Guardia Civil (aprobación definitiva: 13/07/2001)
  - Plan Especial para una nueva parcela de equipamiento con destino a alojamientos dotacionales para jóvenes (aprobación definitiva: 26/01/2004)
  - PERU para la parcela deportiva "g.000" (aprobación definitiva: 30/05/2008)
  - PERU para la parcela del Garbigune Garbera (aprobación definitiva: 24/07/2008)
  - PERI para la parcela del Parque de Bomberos (aprobación definitiva: 30/07/2009)
  - Estudio de Detalle parcela RBL 25.(Actual "a.30.1") (aprobación definitiva: 13/05/1998).
  - Estudio de Detalle parcela escolar Ikastola Lau Haizeta (aprobación definitiva: 31/08/1998).
  - Estudio de Detalle parcela de Atzegi en Bustintxulo (aprobación definitiva: 25/01/2005).

## III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

### 1.- Calificación global.

1.1.- Zona "A.20 / IN.07 – Residencial de ensanche" (Superficie: 379.231 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

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

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

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

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

### B.- Condiciones generales de uso:

#### a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general para la zona global de tipología "A.20 Residencial de ensanche" en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

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

Se consolida la vinculación de dicha edificabilidad al régimen de protección oficial, en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, conforme a los cuales fueron promovidas las edificaciones existentes en el ámbito.

#### c) Alojamientos dotacionales.

Se ordena en el ámbito una parcela destinada a alojamientos dotacionales, con una superficie de 1.921 m<sup>2</sup>.

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

#### 1.2.- Zona "E.10 / IN.07 – Sistema General viario" (Superficie: 64.494 m<sup>2</sup>)

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

#### 1.3.- Zona "F.10 / IN.07 – Sistema General de espacios libres urbanos" (Superficie: 49.304 m<sup>2</sup>)

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



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

1.4.- Zona "G.00-1 / IN.07 – Equipamiento comunitario (S.G.)" (Superficie: 119.130 m<sup>2</sup>)

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

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

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

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

El régimen de ordenación pormenorizada del ámbito es el establecido en este Plan General, de acuerdo con el planeamiento vigente con anterioridad, a excepción de la parte correspondiente al Subámbito "IN.07.1 Cuartel de Intxaurreondo", para el que se formulará, con ese objetivo, un Plan Especial.

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

#### **A.- Régimen de programación general:**

- \* De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal se prevé la ejecución de la ordenación prevista en el ámbito dentro del horizonte temporal del Plan.
- \* Tanto la ejecución del nuevo enlace proyectado en Marrutxipi, como la del desdoblamiento ferroviario y de la nueva estación de Intxaurreondo de la red de Euskotren, serán llevadas a cabo de acuerdo a las previsiones de la Administración competente en cada caso.
- \* El nuevo Polideportivo de Suistegi y el ascensor de Loiola a Intxaurreondo, se ejecutarán dentro del horizonte de vigencia del Plan General.

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

El Plan Especial para el Subámbito "IN.07.1 Cuartel de Intxaurreondo", será formulado dentro del período de vigencia del Plan General.

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

- \* Los costes correspondientes a la ejecución del nuevo enlace con la variante correrán a cargo de la Administración competente en la materia (Diputación Foral de Gipuzkoa) en el marco de las inversiones propias de la misma.
- \* Los costes derivados de la ejecución de la nueva infraestructura ferroviaria corresponderán a Euskotren en el marco de las inversiones propias de dicho Organismo.

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

- \* La ejecución del Polideportivo de Suistegi se realizará a cargo del Ayuntamiento de Donostia, igual que la del Ascensor Loiola-Intxaurreondo, sin perjuicio de que pueda darse la colaboración de otros organismos de la Administración, bien en el contexto de las intervenciones a acometer en la reordenación del conjunto de la bahía de Pasaia, bien por otro tipo de razones.

### IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

#### 1.- Calificación pormenorizada.

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

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

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

Todo ello con la salvedad de las modificaciones introducidas en la delimitación de la parcela deportiva de Suistegi, de la parcela correspondiente al enlace viario de Marrutxipi y de la parcela del parque de bomberos que se ajusta puntualmente, así como en la consolidación como espacio libre de la plaza de Sagastieder. Se regularizan en consecuencia los límites de los parques de Castelao y Suistegi.

- \* En la parte correspondiente al Subámbito "IN.07.1 Cuartel de Intxaurreondo", dichas condiciones se definirá en el Plan Especial a formular con ese fin.

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

- \* En el Subámbito "IN.07.1 Cuartel de Intxaurreondo", la edificabilidad física tanto del conjunto del subámbito como de cada parcela será la definida en el Plan Especial a formular.
- \* En el resto del Ámbito Urbanístico:
  - Sobre rasante:  
Se consolida con carácter general la edificabilidad asociada a la forma (ocupación en planta, altura y número de plantas) de las edificaciones actualmente existentes y autorizadas en las parcelas de acuerdo con el planeamiento de aplicación.
  - Bajo rasante, la edificabilidad física autorizada en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de

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

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.

- \* En el Subámbito "IN.07.1 Cuartel de Intxaurreondo", dichas condiciones serán definidas en el Plan Especial a formular.
- \* En el resto del Ámbito Urbanístico:
  - Sobre rasante, dichas condiciones son las resultantes de las alineaciones y de la forma (altura y número de plantas) actual de la edificación existente y consolidada en cada una de las parcelas, de acuerdo también con el planeamiento convalidado.
  - Bajo rasante, el número máximo de plantas autorizado en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios 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 las parcelas de tipología "a.40 Residencial de bajo desarrollo" se consolidan las actuales condiciones de retiro de las edificaciones emplazadas en ellas.
- \* Se consolidan las actuales condiciones de parcelación, sin perjuicio de los reajustes previstos por las intervenciones proyectadas en el espacio público.

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

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en este Plan (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales") para las distintas subzonas pormenorizadas ordenadas en este ámbito.

### F.- Condiciones particulares de dominio.

Se consolidan las actuales condiciones particulares de dominio, sin perjuicio de los reajustes previstos por las intervenciones proyectadas en el espacio público.

## 2.- Categorización del suelo urbano.

Con carácter general, se trata de un suelo urbano consolidado, sin perjuicio de la condición de suelo urbano no consolidado de aquellas parcelas en las que se produzca un aumento de la edificabilidad ponderada.

## **A.U. "IN.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 las áreas acústicas reguladas en este Plan General en las que se integra este Ámbito.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **IX.- GRÁFICOS**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

## **A.U. "IN.08 VARIANTE DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN" (Intxaurreondo) (Tramo Intxaurreondo)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

El ámbito se corresponde con el espacio ocupado por la carretera-variante situado entre el túnel de Intxaurreondo y el enlace de "tijera", incluyendo los accesos a La Herrera y a Martutene e Intxaurreondo (glorieta de Garbera).

Su superficie es de 202.893 m<sup>2</sup>.

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

- \* Consolidar la carretera-variante, aunque contemplando su transformación urbana tras la puesta en servicio del segundo cinturón viario del Área Funcional, con las siguientes intervenciones:
  - Completar el enlace de Garbera con la ejecución del viaducto que garantiza los movimientos La Herrera-Francia y La Herrera-Intxaurreondo.
  - Reordenar los accesos a La Herrera, previendo una nueva glorieta en Txingurri.
  - Consolidar la glorieta de Garbera.
- \* Se propone al mismo tiempo la adopción de medidas tendentes a la disminución del impacto sonoro que genera la "variante" en las áreas residenciales colindantes.

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

#### **1.- Calificación global.**

1.1.- Zona "E.10 / IN.08 – Sistema general viario" (Superficie: 202.893 m<sup>2</sup>)

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

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

La totalidad del ámbito se clasifica como suelo urbano.

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

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

El régimen de ordenación pormenorizada del ámbito es el establecido en este Plan General, consolidándose el régimen vigente, introduciendo los reajustes oportunos derivados de las nuevas previsiones del Plan.

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

#### **A.- Régimen de programación general:**

La programación de las acciones para la remodelación y complementación del enlace de la carretera-variante, y la remodelación de accesos a La Herrera, se adecuará a los criterios que a ese respecto determine la Administración competente en la materia (Diputación Foral de Gipuzkoa).

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

La ejecución y abono de las mencionadas obras viarias corresponderá a la Administración competente en la materia (Diputación Foral de Gipuzkoa) en el marco de las inversiones propias de la misma.

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

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

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" de estas Normas Particulares, consolidándose el régimen vigente, introduciendo los reajustes oportunos derivados de la previsión de un nuevo enlace en la variante.

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

Se trata en su totalidad de 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 las áreas acústicas reguladas en este Plan General en las que se integra este Ámbito.

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

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

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

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

No se establecen previsiones singulares reguladoras de dicho régimen.

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

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

### **IX.- GRÁFICOS**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

## **A.U. "IN.09 GARBERA" (Intxaurrondo)**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

El ámbito se sitúa al Sur del trazado de la carretera-variante y, en su mayor parte, al Este del enlace de la "tijera" con el que colinda.

Linda por otra parte con el parque de Lau-Haizeta, situándose entre los módulos de Ametzagaina y Larratxo, áreas de esparcimiento públicas situadas en el medio rural dentro de dicho parque.

Se trata de un ámbito consolidado por el desarrollo urbano que acoge una gran superficie comercial.

Su superficie es de 227.748 m<sup>2</sup>.

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

- \* Consolidar el centro comercial de gran superficie existente así como sus condiciones de accesibilidad.
- \* Consolidar la previsión de la implantación de un "Garbigune" en el ámbito.
- \* Consolidar la vía peatonal y ciclista de conexión Intxaurrondo-Altza en el ámbito.

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

#### **1.- Calificación global.**

1.1.- Zona "B.20 / IN.09 – Uso Terciario" (Superficie: 225.084 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

- \* Sobre rasante ..... 47.250 m<sup>2</sup>(t)
- \* Bajo rasante, la edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).



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

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

- \* Sobre rasante
  - Perfil de edificación: ..... II
  - Altura de edificación: ..... 10,00 m
- \* Bajo rasante: Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

### B.- Condiciones generales de uso

Las condiciones 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").

Se corresponde con una zona que acoge la modalidad de uso correspondiente a una Gran Superficie Comercial.

### 1.2.- Zona "E.10 / IN.09 – Sistema general viario" (Superficie: 2.664 m<sup>2</sup>)

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

El régimen de ordenación pormenorizada del ámbito es el establecido en este Plan General, consolidándose el régimen vigente con anterioridad a su entrada en vigor.

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

No se establecen previsiones reguladoras de dicho régimen.

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

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

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

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

Se fijan en 3.100 y 2.500 los números máximo y mínimo de plazas de aparcamiento de vehículos a ordenar en superficie.

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

Se trata de un suelo urbano consolidado, sin perjuicio de la condición de suelo urbano no consolidado de aquellas parcelas en las que se produzca un aumento de la edificabilidad ponderada de acuerdo con la nueva ley del suelo y urbanismo.

### **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 las áreas acústicas reguladas en este Plan General en las que se integra este Ámbito.

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

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

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

No se establecen previsiones reguladoras de dicho régimen.

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

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

### **IX.- GRÁFICOS**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.