



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 Decimoquinto
MIRACRUZ-BIDEBIETA (MB)

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

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN

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

Libro Decimoquinto
MIRACRUZ-BIDEBIETA (MB)

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^a José Fernández Calonge.

DIRECCIÓN DE LOS TRABAJOS

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

ÍNDICE GENERAL

DOCUMENTO "1. MEMORIA".

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

"1.2 INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL".

DOCUMENTO "2. NORMAS URBANÍSTICAS".

"2.1. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES".

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

DOCUMENTO "3. CATÁLOGO".

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

DOCUMENTO "5. PLANOS".

INDICE GENERAL

LIBRO PRIMERO

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

LIBRO SEGUNDO

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

LIBRO TERCERO

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

LIBRO CUARTO

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

LIBRO QUINTO

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

LIBRO SEXTO

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

LIBRO SEPTIMO

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

LIBRO OCTAVO

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

LIBRO NOVENO

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

LIBRO DECIMO

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

LIBRO UNDECIMO

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

LIBRO DUODECIMO

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

LIBRO DECIMOTERCERO

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

LIBRO DECIMOCUARTO

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

LIBRO DECIMOQUINTO

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

LIBRO DECIMOSEXTO

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

LIBRO DECIMOSEPTIMO

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

LIBRO DECIMOCTAVO

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

INDICE:

Pág.

- A.U. MB.01	"Alto de Miracruz"	1
- A.U. MB.02	"Bidebieta-La Paz"	10
- A.U. MB.03	"Gomistegi"	14
- A.U. MB.04	"Bidebieta-Artazkone"	20
- A.U. MB.05	"Alcalde Jose Elozegi"	25

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.

A.U. "MB.01 ALTO DE MIRACRUZ" (Miracruz-Bidebieta)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

El ámbito se corresponde con el asentamiento residencial localizado al Este del Alto de Miracruz, tanto al Norte como al Sur de la avenida de José Elosegui.

Sus lindes se corresponden con el camino de Mendiola y la calle caserío Parada al Oeste, el ferrocarril de ADIF al Sur, la conexión viaria de la N-1 con La Herrera al Este, y otros desarrollos del barrio de Miracruz-Bidebieta al Norte.

Su configuración responde a una morfología de edificación aislada en parcela al Sur de la avenida José Elosegui y a una tipología de edificación abierta al Norte como resultado del reciente desarrollo residencial ejecutado junto al colegio de Nuestra Señora de la Asunción.

El campo de fútbol de Cesar Benito constituye un elemento singular en el ámbito, así como, por su dimensión, la parcela docente del colegio de Nuestra Señora de la Asunción.

La delimitación del ámbito se refleja en el plano "1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo", de estas Normas Particulares.

Su superficie es de 213.710 m².

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- * Consolidar el desarrollo actual de acuerdo con, básicamente, las condiciones de ordenación preexistentes, incluidos, en particular, el trazado viario y el nuevo desarrollo recientemente ejecutado al Norte del colegio de Nuestra Señora de la Asunción; y regular las posibilidades de eventual subdivisión de las unidades de vivienda preexistentes y autorizadas, manteniendo el objetivo de contener el proceso de densificación del ámbito en atención a su morfología y estructura interna.

Se convalidan, en ese contexto, las previsiones establecidas en la Modificación de Plan General referida a una parte del ámbito y aprobada definitivamente mediante resolución de 23 de septiembre de 2003.

- * Mejora de la vialidad en el ámbito, así como de las condiciones de urbanización, interviniendo puntualmente en el ensanchamiento de la sección transversal existente; en favorecer la continuidad de las calles, en particular la prolongación de la calle Kaskarre, manteniendo su ancho; y en completar la dotación de aparcamiento en superficie, interviniendo en tal sentido en los subámbitos "MB.01.1 Kaskarrealde", "MB.01.2 Kaskarre", y en la parcela "a.30.1" [calle Luis Pradera 19 (Sasqueta)].
- * Consolidar el suelo con destino a dotaciones de espacios libres (paseo de Txaparrene y otros) y equipamiento del ámbito, en particular, la parcela de equipamiento deportivo correspondiente al campo de fútbol "Cesar Benito", los centros religiosos, la residencia de ancianos, villa Asunción, y otros equipamientos de la Administración.

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

- * Prever en Arrobitxulo la ordenación de una zona con destino a equipamiento, dando continuidad asimismo a la red viaria no motorizada desde el paseo de Txaparrene hasta La Herrera.
- * Consolidar la calificación como equipamiento del centro docente de La Asunción.
- * Consolidar el Caserío Parada en su condición de Monumento Histórico-Artístico, procurando su realce y conservación adecuada para lo cual cabrá la reordenación de los volúmenes de la manzana en la que se ubica, manteniendo la edificabilidad total existente, mediante la tramitación de un "estudio de detalle".

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1.- Calificación global.

1.1.- Zona "A.30 / MB.01 – Residencial de edificación abierta" (Superficie: 47.470 m²)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

- * Sobre rasante:
 - Terrenos afectados por la Modificación de Plan General de 1995 aprobada definitivamente mediante resolución de 23 de septiembre de 2003: se consolida la edificabilidad ordenada en ese expediente.
 - En el resto de la zona global:
 - . Parcelas de tipología "a.40": 0,50 m²(t)/m²(p)⁽¹⁾
 - . Parcelas de tipología "b.20": 0,60 m²(t)/m²(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 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), sin perjuicio de la consolidación de la superficie bajo rasante adicional preexistente ejecutada de acuerdo con el planeamiento de aplicación en su momento.

⁽¹⁾ Referida a la superficie de las "fincas" de titularidad privada existentes, incluidos los espacios que se destinan a "dominio público" en la presente Norma Particular.

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

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* Sobre rasante:

- Perfil máximo de edificación: III(b)
- Altura de edificación máxima a aleros horizontales:.. 11,00 m

* Bajo rasante:

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

B.- Condiciones generales de uso:

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

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

1.2.- Zona "A.40 / MB.01 – Residencial de bajo desarrollo" (Superficie: 121.231 m²)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

* Sobre rasante:

- En el subámbito "MB.01.1":..... 466 m²(t)
- En el subámbito "MB.01.2":..... 0,50 m²(t)/m²(p)⁽¹⁾
- En el resto de la zona global:
 - . Parcelas de tipología "a.40": 0,50 m²(t)/m²(p)⁽¹⁾
 - . Parcelas de tipología "b.20": 0,60 m²(t)/m²(p)
 - . Se consolidan, sin embargo, las edificabilidades de las parcelas en las que las edificaciones existentes superen esos índices.

⁽¹⁾ Referida a la superficie de las fincas de titularidad privada existentes, incluidos los espacios que se destinan a dominio público en la presente Norma Particular.

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

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

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- * Sobre rasante:
 - Perfil de edificación: III
 - Se consolidan las construcciones existentes que superan esos parámetros.
 - Tan sólo se autoriza la construcción de un bloque de edificación por parcela.
- * Bajo rasante:
Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

B.- Condiciones generales de uso:

- * Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general para la zona global "A.40" en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").
- * Número máximo de viviendas en las parcelas de tipología "a.40 Residencial de bajo desarrollo":
 - Criterio general: 4 viviendas/parcela
 - Criterio complementario: se autoriza la implantación de un máximo de seis (6) viviendas por parcela en aquéllas que cuenten con una superficie superior a 1.600 m².
 - En las parcelas existentes y ya edificadas en las que exista un número superior de viviendas, debidamente autorizadas en su momento, se consolida el número de viviendas existentes.

C.- Todas las consolidaciones previstas en el presente apartado "1.2" deben entenderse planteadas en los términos generales establecidos a ese respecto en este Plan General (art. "29.5.A" del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

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

1.3.- Zona "E.10.1 / MB.01 – Sistema General viario" (Superficie: 17.719 m²)

Se corresponde con la conexión viaria de carácter no motorizado prevista entre el paseo de Txaparrene y La Herrera a través de Arrobitxulo.

1.4.- Zona "E.20 / MB.01 – Sistema General ferroviario" (Superficie: 4.495 m²)

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

1.5.- Zona "G.00 / MB.01 – Equipamiento Comunitario (S.G.)" (Superficie: 22.795 m²)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona identificada como Arrobitxulo son las establecidas con carácter general para las zonas globales de tipología "G.00 Equipamiento comunitario (S.G.)" 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 y, en la parte que le corresponde, el previsto en la Modificación de Plan General de 1995 aprobada definitivamente mediante resolución de 23 de septiembre de 2003, que se convalida.

4.- Régimen general de programación y ejecución.

A.- Régimen de ejecución y programación general:

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

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

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.

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

El abono correspondiente a la ejecución de la citada vía ciclista corresponderá a la Diputación Foral de Gipuzkoa de acuerdo con las previsiones que dicha entidad contempla en el Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas de Gipuzkoa.

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

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Calificación pormenorizada.

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

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

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

* Sobre rasante:

La edificabilidad física de las parcelas ordenadas en el ámbito se corresponde con la edificabilidad urbanística expuesta en el anterior epígrafe III.

* 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), sin perjuicio de la consolidación de la superficie bajo rasante adicional preexistente ejecutada de acuerdo con el planeamiento de aplicación en su momento.

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

* Sobre rasante, dichas condiciones son las resultantes de aplicar las establecidas de forma general en estas Normas Particulares.

* Bajo rasante.

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

D.- Condiciones particulares de edificación.

Se autoriza la construcción de, exclusivamente, un bloque de edificación por parcela.

Se consolidan las parcelas y edificaciones preexistentes que no se adecuen a la condición anterior.

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

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.
- * No se autoriza la apertura de nuevos accesos rodados a las parcelas desde la avenida de José Elozegi.

F.- Condiciones particulares de dominio.

Se consolidan las condiciones particulares de dominio existentes.

2.- Categorización del suelo urbano.

Los terrenos de los subámbitos "MB.01.1 Kaskarrealde" y "MB.01.2 Kaskarre" se categorizan como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada, sujetos a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

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 en las que se integra este ámbito.

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

Se incorporan al Catálogo, con el grado que se señala, las siguientes edificaciones:

- * Grado I: caserío Parada (camino Caserío Parada, 8).
- * Grado II: Iglesia de la Asunción (Alcalde J. Elozegi, 279).

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.

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

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Régimen de urbanización.

- * La urbanización del espacio público resultante en los subámbitos "MB.01.1 Kaskarrealde" y "MB.02.2 Kaskarre" y en la parcela "a.30.1", o vinculado a los mismos, se definirá mediante los respectivos proyectos de obras de urbanización, a desarrollar bien de forma autónoma, bien complementaria de los proyectos de edificación correspondientes.

En el caso de la parcela "a.30.1" dicha urbanización se extenderá al conjunto de los terrenos actualmente vinculados a la edificación existente en la misma y que este Plan General destina a viario público.

- * En la medida en que se produzcan sustituciones de la edificación existente en el primer tramo de la Calle Luis Pradera, se procederá al razonable ensanchamiento de la misma para obtener la correspondiente acera.

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

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

No se determinan condiciones de esa naturaleza.

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

- * Los subámbitos "MB.01.1" y "MB.01.2", y la parcela "a.30.1" estarán sujetos a las condiciones propias de las actuaciones de dotación y los titulares de las mismas habrán de cumplir con los deberes propios de los propietarios de terrenos clasificados y categorizados como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad.

Dos de esos deberes se corresponderán con, por un lado, la cesión al Ayuntamiento del suelo de dichos subámbitos y parcela destinados a dotaciones públicas, y, por otro, la ejecución y abono de las obras de urbanización de dichos suelos junto a la mejora de los servicios correspondientes. En el caso de esa parcela, la cesión se extenderá a la totalidad de los terrenos actualmente vinculados a la misma.

- * 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.

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

C.- Coeficientes de ponderación de usos.

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

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

Las cargas de urbanización resultantes en los subámbitos "MB.01.1" y "MB.01.2", y en la parcela "a.31.1", serán ejecutadas y abonadas por los titulares de los derechos urbanísticos ordenados en cada uno de ellos, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la legislación urbanística vigente.

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. "MB.02 BIDEBIETA-LA PAZ" (Miracruz-Bidebieta)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

El Ámbito se corresponde básicamente con el asentamiento residencial realizado en desarrollo del Plan Parcial del polígono 8 del Plan General de 1962 aprobado definitivamente el 18 de enero de 1963 y de las modificaciones puntuales aprobadas con posterioridad, incluida la referente a la parcela de Contadores.

También forma parte del mismo el parque de Salvador Allende.

Su superficie es de 191.808 m².

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

Consolidar el desarrollo actual de acuerdo con las condiciones de ordenación vigentes, tanto en lo que se refiere al trazado viario y la parcelación existentes, como a los espacios libres y resto de parcelas dotacionales, junto con la previsión de ordenar un nuevo parque en el entorno del depósito.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

1.- Calificación global.

1.1.- Zona "A.30 / MB.02 – Residencial de edificación abierta" (Superficie: 187.557 m²)

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).

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

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

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

1.2.- Zona "E.10 / MB.02 – Sistema general viario" (Superficie: 4.251 m²)

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

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad del ámbito se clasifica como suelo urbano.

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

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

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Calificación pormenorizada.

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

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

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

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

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

- * 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 las edificaciones previstas en las parcelas ordenadas.

- * Sobre rasante.
Se consolidan el perfil y la altura de las edificaciones existentes.
- * 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 de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

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

2.- Categorización del suelo urbano.

Los terrenos del presente Ámbito Urbanístico tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo 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 los criterios de intervención asociados, entre otros, a los condicionantes que se exponen a continuación:

- * "C.1d Hábitats de alto valor agrológico. Arbolado, parques y jardines urbanos".
- * "C.4 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos".
- * "C.10 Áreas acústicas".
- * "C.12 Suelos potencialmente contaminados".

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

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

Se incorpora al Catálogo, con el grado que se señala, la siguiente edificación del ámbito:

- * Grado III: Palacio Moneda (calle Serapio Múgica,10).

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.

- * Los terrenos del Ámbito Urbanístico que reúnan los requisitos necesarios para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada se entenderán sujetos a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.
- * A los efectos de la determinación y aplicación de los coeficientes de ponderación de usos se estará a lo establecido con carácter general en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan 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. "MB.03 GOMISTEGI" (Miracruz-Bidebieta)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

El ámbito se corresponde con el asentamiento situado en el continuo urbano, en el límite con Trintxerpe y en primera línea del puerto de Pasaia. Sus límites son la avenida de Pasajes de San Pedro al Sur, la calle Azkuene al Este y el ámbito de Bidebieta-La Paz, al Noroeste. En su extremo más septentrional el ámbito limita también con el monte Ulia. Asimismo, se incorpora al ámbito una pequeña parte del denominado muelle de La Herrera, totalizando una superficie de 60.372 m².

Es el resultado de la implantación histórica de muy diversas tipologías y usos y de su evolución y transformación paulatina que han dado lugar a un tejido diverso pero fundamentalmente residencial en la actualidad. La implantación de diversos equipamientos, la ejecución de la glorieta de Gomistegi y la más reciente transformación del entorno de la factoría de Lasa son las últimas remodelaciones urbanas que ha vivido el ámbito, que han llevado a desplazar los usos industriales del mismo, a excepción de los que subsisten en el muelle de La Herrera.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- * Consolidar las condiciones de ordenación estructural y pormenorizada preexistentes, adecuadas a la realidad ejecutada y debidamente autorizada, sin perjuicio de la eventual reordenación del viario y de la zona portuaria en el contexto de la intervención global a acometer en relación con la bahía de Pasaia.

Convalidar al efecto las determinaciones previstas para una parte del ámbito por el documento de Modificación del Plan General 1995 aprobada definitivamente el 23 de julio de 2002.

- * Continuar impulsando la regeneración urbana integral del ámbito mediante la reurbanización del conjunto del mismo y, en particular, de las traseras de la calle Azkuene, donde se delimita expresamente el subámbito "MB.03.1 Azkuene atzealdea" con el objetivo de la ejecución de un aparcamiento subterráneo complementado con un desarrollo terciario.
- * Consolidar el parque de Dolores Ibarruri así como el nuevo espacio de dominio público ordenado en el frente de la avenida de Pasajes de San Pedro frente a la glorieta de Gomistegi.
- * Consolidar asimismo el viario interno y, en particular, las calles Juan Carlos Guerra y Colombine.
- * Implantar medios mecánicos al efecto de reducir las barreras urbanísticas entre la calle Azkuene y la calle Juan Carlos Guerra.

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

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

1.- Calificación global.

1.1.- Zona "A.30 / MB.03 – Residencial de edificación abierta" (Superficie: 51.671 m²)

1.1.1.- Subámbito "MB.03.1Azkuene atzealdea" (Superficie: 3.589 m²)

A.- Condiciones generales de edificación:

- a) Edificabilidad urbanística:
 - * Sobre rasante: 1.000 m²(t)
 - * Bajo rasante: 7.230 m²(t)

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Se determinarán por el Plan Especial a formular.

B.- Condiciones generales de uso:

- * Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.30 Residencial de Edificación Abierta".
- * Edificabilidad destinada al uso de aparcamiento: 7.230 m²(t)
- * Edificabilidad destinada al uso terciario: 1.000 m²(t)

1.1.2.- Resto de a Zona global. (Superficie: 48.082 m²)

A.- Condiciones generales de edificación:

- a) Edificabilidad urbanística:
 - * Sobre rasante, se consolida la edificabilidad ordenada por el Plan General de 1995, así como la establecida para una parte del ámbito por la Modificación de ese mismo Plan aprobada definitivamente mediante resolución de 23 de julio de 2002.
 - * Bajo rasante, la edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).
- b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación
 - * Se consolidan el perfil y la altura de edificación de las edificaciones existentes sobre rasante.

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

- * 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.

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

1.2.- Zona "E.10 / MB.03 – Sistema general viario". (Superficie: 7.300 m²)

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

1.3.- Zona "G.00 / MB.03 – Equipamiento comunitario (S.G.)". (Superficie: 1.401 m²)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona integrada en el muelle de La Herrera son las establecidas con carácter general para las zonas globales de tipología "G.00 Equipamiento comunitario (S.G.)" en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

2.- Clasificación urbanística.

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

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

- * La correspondiente al Subámbito "MB.03.1 Azkuene Atzealdea" se determinará mediante la formulación de un Plan Especial.
- * En el resto del Ámbito el régimen de ordenación pormenorizada es el establecido en este Plan General.
- * La intervención en el muelle de La Herrera se realizará en coordinación con el planeamiento del municipio de Pasaia.

4.- Régimen general de programación y ejecución.

Se procederá a la elaboración y aprobación del Plan Especial a promover en el reiterado Subámbito "MB.03.1 Azkuene Atzealdea" en el plazo de cuatro años contados a partir de la aprobación definitiva de este Plan General..

A.U. "MB.03" (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.

- * En el subámbito "MB.03.1 Azkuene Atzealdea" dichas condiciones se determinarán en el Plan Especial a formular.
- * En el resto del Ámbito Urbanístico son las reflejadas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" de estas Normas Particulares.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- * Sobre rasante:
 - Subámbito "MB.03.1 Azkuene Atzealdea"
La edificabilidad física sobre rasante de este subámbito coincide con la edificabilidad urbanística definida para el mismo en la presente Norma Particular.
 - Parcelas ordenadas en el resto del Ámbito Urbanístico.
La edificabilidad física sobre rasante de cada parcela será la resultante de la forma actual de las edificaciones existentes.
- * Bajo rasante:
 - Subámbito "MB.03.1 Azkuene Atzealdea" 7.230 m²(t)
 - Parcelas ordenadas en el resto del Ámbito Urbanístico:
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.
 - Subámbito "MB.03.1 Azkuene Atzealdea".
Se determinarán por el Plan Especial a formular.
 - Resto del Ámbito Urbanístico.
Se consolida el perfil y altura de las edificaciones existentes sobre rasante en cada parcela
- * Bajo rasante:
El número máximo de plantas autorizado en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a

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

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

D.- 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 distintas subzonas pormenorizadas ordenadas en este ámbito.

2.- Categorización del suelo urbano.

A.- Subámbito "MB.03.1 Azkuene Atzealdea".

La categorización de los terrenos de este subámbito se establecerá por el Plan Especial a formular en el mismo.

B.- Resto del Ámbito Urbanístico.

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

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

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

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

Asimismo, serán objeto de la debida atención las condiciones asociadas a la ubicación del Ámbito en las inmediaciones del Puerto de Pasaia o, parcialmente, dentro del mismo. Serán de aplicación a ese respecto los criterios establecidos en la legislación vigente en materia portuaria.

VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES 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. "MB.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.

El régimen de urbanización del Subámbito "MB.03.1 Azkuene Atzealdea" será el definido tanto en el Plan Especial a promover en el mismo como en los proyectos a formular en su desarrollo.

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

A.- Condiciones de actuación:

Tanto los terrenos del Subámbito "MB.03.1 Azkuene Atzealdea", como los 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.

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

En lo referente al Subámbito "MB.03.1 Azkuene Atzealdea", dichas condiciones serán las que se definan en el referido Plan Especial, y, en su desarrollo, en los correspondientes proyectos a promover en la unidad de ejecución que, en su caso, se delimite con ese fin.

C.- Los coeficientes de ponderación de usos.

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

VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias 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. "MB.04 BIDEBIETA-ARTAZKONE" (Miracruz-Bidebieta)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

El ámbito se corresponde con un asentamiento predominantemente residencial, de ordenación y ejecución unitarios, que limitan la avenida de Pasajes de San Pedro al Norte, la avenida Alcalde Jose Elozegi al Sur y los accesos viarios a la glorieta de Gomistegi desde la variante al Este. En su extremo más occidental se sitúa la glorieta de Contadores.

Acoge un desarrollo de bloques lineales de gran altura y fondo reducido realizados en las décadas de los sesenta y setenta sobre una gran finca preexistente de la que se conserva en parte un arbolado de gran porte que da nombre a los espacios públicos (paseo de Zumardi y plaza del Cedro).

La coexistencia de los usos residencial y terciario y la consiguiente mixtura de usos constituye una seña de identidad del ámbito.

La delimitación del ámbito se refleja en el plano "1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo", de estas Normas Particulares.

Su superficie es de 55.780 m².

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- * Consolidar las condiciones de ordenación estructural y pormenorizada preexistentes, resultado del desarrollo residencial realizado en ejecución del Plan Parcial del polígono 9 del Plan General de 1962 aprobado definitivamente el 26 de junio de 1963, adecuadas a la realidad ejecutada y debidamente autorizada, sin perjuicio de la intervención en la reurbanización del conjunto.
- * Consolidar el espacio público favoreciendo sus condiciones de uso preferentemente peatonal.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

1.- Calificación global.

1.1.- Zona "A.30 / MB.04 – Residencial de edificación abierta" (Superficie: 48.884 m²)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

* Sobre rasante⁽¹⁾: 67.704 m²(t)

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo.

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

Se consolida la edificabilidad del ámbito de acuerdo con la forma de la edificación preexistente que haya sido objeto de su correspondiente autorización.

- * 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 (perfil y altura de edificación):

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

B.- Condiciones generales de uso.

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

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

1.2.- Zona "E.10 / MB.04 – Sistema general viario" (Superficie: 6.896 m²)

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

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad del ámbito se clasifica como suelo urbano.

3.- Régimen de desarrollo de la ordenación general.

El régimen de ordenación pormenorizada del ámbito es el establecido en este Plan General.

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

4.- Régimen general de programación y ejecución.

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

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Calificación pormenorizada.

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

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

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

* Sobre rasante:

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

* Bajo rasante

La edificabilidad física autorizada 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 dominio.

Se consolidan las actuales condiciones particulares de dominio.

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

E.- 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 distintas subzonas pormenorizadas ordenadas en este ámbito.

2.- Categorización del suelo urbano.

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

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

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

En ese contexto, se han de tener en cuenta, entre otras, las condiciones asociadas a las correspondientes áreas acústicas en las que se integra el ámbito.

VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES 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.

- * Los terrenos del Ámbito Urbanístico que reúnan los requisitos necesarios para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada se entenderán sujetos a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.
- * En lo referente a los coeficientes de ponderación de usos y a su aplicación se estará a lo establecido al respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

A.U. "MB.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. "MB.05 ALCALDE JOSE ELOSEGI" (Miracruz-Bidebieta)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

El ámbito se corresponde con el arrabal de La Herrera, apoyado al Sur de la antigua carretera N-1, que en la actualidad recibe el nombre de avenida Alcalde José Elosegi. Incluye también la conexión viaria entre la variante y la glorieta de Gomistegi que, en su día, separó el arrabal del núcleo de La Herrera. Tiene una superficie de 44.277 m².

Su origen urbano y las escasas transformaciones habidas dan lugar a la existencia en la actualidad de diversas tipologías y usos, con el resultado de un tejido variado y con necesidad de reurbanización.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- * Consolidar el patrimonio edificado así como su carácter predominantemente residencial, autorizando usos de actividades económicas compatibles con los residenciales.
- * Promover la rehabilitación de la edificación del ámbito, así como la reurbanización del mismo, mejorando al efecto las condiciones de la movilidad peatonal mediante la ampliación de la sección de la acera de la Avda. Alcalde Jose Elosegi, la recualificación de las conexiones peatonales entre ésta y la calle San Antonio, y la recuperación de su integración en el continuo de La Herrera.
- * Regular en particular las condiciones de sustitución del edificio nº 117 de la Avda. Alcalde Jose Elosegi retrasando su alineación, definiendo su nuevo perfil y obteniendo el espacio público preciso frente a la avenida Jose Elosegi para favorecer la continuidad de la acera. Se delimita con esta finalidad el Subámbito "MB.05.1 Etxanizenea"

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

1.- Calificación global.

1.1.- Zona "A.30 / MB.05 – Residencial de edificación abierta" (Superficie: 13.046 m²)

1.1.1.- Subámbito "MB.05.1 Etxanizenea" (Superficie: 455 m²)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

- * Sobre y bajo rasante(Usos principales) 1.075 m²(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.U. "MB.05" (Cont.)

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

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- * Sobre rasante:
 - Perfil de la edificación V
 - Altura de edificación 16,50 m.
- * Bajo rasante: con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante.

B.- Condiciones generales de uso.

- a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global de tipología "A.30 Residencial de edificación abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").
- b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial -680 m²(t)-: la totalidad de esa edificabilidad se adscribe al régimen de promoción libre.
- c) Edificabilidad urbanística bajo rasante (semisótano)destinada a usos terciarios: 395 m²(t)

1.1.2.- Resto de la zona residencial del Ámbito Urbanístico. (Superficie: 12.591 m²)

A.- Condiciones generales de edificación:

- a) Edificabilidad urbanística⁽¹⁾ 29.702 m²(t)
Se consolida la edificabilidad del ámbito de acuerdo con la forma de la edificación preexistente que haya sido objeto de su correspondiente autorización,
- b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación. Perfil y altura de edificación:
 - * Sobre rasante: se consolidan el perfil y la altura de edificación de las edificaciones existentes
 - * Bajo rasante: con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo.

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

en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

B.- Condiciones generales de uso:

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

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

1.2.- Zona "E.10 / MB.05 – Sistema general viario" (Superficie: 30.252 m²)

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

1.3.- Zona "E.20 / MB.05 – Sistema general ferroviario" (Superficie: 979 m²)

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

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad del ámbito se clasifica como suelo urbano.

3.- Régimen de desarrollo de la ordenación general.

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 de la ordenación prevista en el subámbito "MB.05.1" dentro del horizonte temporal del Plan.

A.U. "MB.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.

a) Subámbito "MB.05.1 Etxanizenea".

- * Sobre y bajo rasante (usos principales): 1.075 m²(t)
- * Bajo rasante (usos auxiliares): la edificabilidad física autorizada en la parcela delimitada en el Subámbito es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en las mismas, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

b) Parcelas ordenadas en el resto del Ámbito Urbanístico.

- * Sobre rasante: con la salvedad que se expone a continuación, la edificabilidad física de cada parcela será la resultante de las alineaciones y de la forma (altura y número de plantas) actual de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas.

Por su parte, la citada salvedad está asociada a la subzona pormenorizada de tipología "g.00.1/MB.05" ordenada en el ámbito, en la que se autoriza una edificabilidad de 2.000 m²(t).

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

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

a) Parcela del Subámbito "MB.05.1. Etxanizenea".

Dichas condiciones son las establecidas de forma general para el Subámbito, que se complementan con las siguientes, reguladoras del fondo edificatorio:

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

- * En planta baja: el de la parcela
- * En plantas altas: 14,00 m.

Se formulará un Estudio de Detalle con objeto de concretar las características de implantación del edificio.

b) Parcelas ordenadas en el resto del Ámbito Urbanístico.

- * Sobre rasante: con la salvedad que se expone a continuación, las citadas condiciones son las asociadas a las alineaciones y a la forma (altura y número de plantas) actual de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas.

Por su parte, la citada salvedad está asociada a la edificación prevista en la subzona pormenorizada de tipología "g.00.1/MB.05" ordenada en el ámbito. Las condiciones reguladoras de la forma de esa edificación serán las que determine el Estudio de Detalle a promover con ese fin. Sin perjuicio de su reajuste en el contexto de la formulación de ese Estudio, la altura máxima de dicha edificación será de 8,00 m.

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

D.- Condiciones de 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 (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales") para las distintas subzonas pormenorizadas ordenadas en este ámbito.
- * De la edificabilidad física autorizada bajo rasante en la parcela residencial del Subámbito "MB.05.1", 395 m²(t) se destinan a usos terciarios.

2.- Categorización del suelo urbano.

Los terrenos del Subámbito "MB.05.1", tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada

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.

A.U. "MB.05" (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 los criterios de intervención asociados, entre otros, a los condicionantes que se exponen a continuación:

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

VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES 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.

1.- Régimen de urbanización.

La urbanización del espacio público resultante en el Subámbito "MB.05.1" se definirá mediante un proyecto de obras de urbanización, a desarrollar de forma bien autónoma, bien complementaria al del proyecto de edificación correspondiente.

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

A.- Condiciones de actuación (unidades de ejecución, sistema de actuación...):

- * El Subámbito "MB.05.1" estará sujeto a las condiciones propias de las actuaciones de dotación y los titulares del mismo habrán de cumplir con los deberes propios de los propietarios de terrenos clasificados y calificados del modo indicado.

Dos de esos deberes se corresponderán con, por un lado, la cesión al Ayuntamiento del suelo público calificado en dicho subámbito en el presente Plan General, y, por otro, con la ejecución y abono de las obras de urbanización de superficie del mismo junto a la mejora de los servicios correspondientes.

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

- * Se actuará mediante expropiación en el ámbito de actuación expropiatoria "AAE.1/MB.05" delimitado en este Plan General, a los efectos de la obtención por la Administración de los terrenos integrados en el mismo, todos ellos destinados a dotaciones públicas.
- * 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.

B.- Coeficientes de ponderación de usos.

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

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

Las cargas de urbanización resultantes en el subámbito "MB.05.1", serán ejecutadas y abonadas por los titulares de los derechos urbanísticos ordenados en el mismo, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la legislación urbanística vigente.

3.- Edificaciones disconformes con el planeamiento.

Se declara fuera de ordenación la edificación existente en el subámbito "MB.05.1". Su identificación queda grafiada en el plano "4. Condiciones de ejecución urbanística" de estas Normas Particulares.

VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

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

IX.- GRÁFICOS

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.