



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 Decimosexto
MIRAMON-ZORROAGA (MZ)**

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 Decimosexto
MIRAMÓN-ZORROAGA (MZ)

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

EQUIPO REDACTOR

Santiago Peñalba Garmendia. Arquitecto.
Manu Arruabarrena Florez. Arquitecto.
Mikel Iriondo Iturrioz. Abogado.
Loly Sierra Agüero. Geógrafa.
Pilar Amenabar Zabala. Arquitecto.
Xabier Aguirre Alzuru. Arquitecto.
David Rebollo Aguayo. Geógrafo.
Laura Muguerza Montero. Economista.
Narciso Iglesias Medrano. (Endara Ingenieros Asociados, S.L.).
Iñaki Urrizalki Oroz. Biólogo (Ekolur, S.L.).
Iñaki Oñate Lizarralde. Delineación.
Carlos Martínez de Arespe. Delineación.
Elisa Romay Busto. 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 Ruiz 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.
 - Mª 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. MZ.01	"Merkelin"	1
- A.U. MZ.02	"Miramón"	6
- A.U. MZ.03	"Iyola"	13
- A.U. MZ.04	"Irunbe"	24
- A.U. MZ.05	"Ciudad Sanitaria"	29
- A.U. MZ.06	"Agerre"	33
- A.U. MZ.07	"Zorroaga"	38
- A.U. MZ.08	"Variante de Donostia-San Sebastián (Tramo Miramón/Zorroaga)"	42
- A.U. MZ.09	"Variante de Donostia-San Sebastián (Enlace de Irunbe)"	44
- A.U. MZ.10	"Basozabal"	47

PLANOS (Escala: 1/2.000):

Norte:

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

Sur:

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

A.U. "**MZ.01 MERKELIN**" (Miramón-Zorroaga)

I.- **SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Se trata de un Ámbito de configuración lineal formado por una estrecha banda de terreno adyacente al Paseo de Oriamendi en su lado Oeste. Tiene una superficie de 76.670 m².

Está desarrollado en su práctica totalidad con una tipología de edificación aislada para una o dos viviendas por parcela, de acuerdo con las determinaciones del Plan General de 1995, conforme a las cuales también ha sido ejecutado el Proyecto de Urbanización correspondiente a la Unidad de Ejecución delimitada.

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

Consolidación de las determinaciones básicas del Plan General de 1995, para el total desarrollo del Ámbito, y mantenimiento por tanto de sus características urbanísticas generales.

III.- **RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

1.- **Calificación global**

1.1.- **Zona "A.40 / MZ.01 – Residencial de Bajo Desarrollo"** (Superficie: 66.735 m²)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

* Sobre rasante: 0,23 m²(t)/m²(p)
Se consolida la edificabilidad existente en las parcelas ejecutadas que sobrepasan el citado parámetro.

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

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* Sobre rasante:
- Perfil de edificación: III
- Altura de edificación: 11,00 m
- Se consolidan los edificios existentes que no cumplen esas condiciones.

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

* Bajo rasante:

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

c) Condiciones de parcelación y edificación (parcelas "a.40 Residencial de bajo desarrollo"):

- * Parcela mínima: 1.200 m²(p)
- * Retiro mínimo de la edificación frente al Paseo de Oriamendi: 10,00 m
- * Se consolidan las parcelas y edificaciones preexistentes y convalidadas que no cumplan esas condiciones.

B.- Condiciones generales de uso:

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

b) Número máximo de viviendas:

* Parcelas "a.40 Residencial de bajo desarrollo": 4 viv./parcela

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

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

1.2.-Zona "E.10 / MZ.01 – Sistema General Viario"

(Superficie: 9.935 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 determinación de la ordenación pormenorizada.

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

A.U. "MZ.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,

En cada una de las parcelas, la edificabilidad es la resultante de la aplicación del índice de edificabilidad establecido de forma general, a su superficie.

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

* Bajo rasante

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

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

* 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 particulares de parcelación, edificación, dominio y uso

a) Frente mínimo de parcela a vial rodado público existente: 30,00 m
Se consolidan las parcelas existentes que no cumplen estas condiciones.

b) Retiro de las edificaciones (parcelas "a.40 Residencial de bajo desarrollo"):
* Linderos diversos del Paseo de Oriamendi: 5,00 m

c) En las parcelas de tipología "a.40 Residencial de bajo desarrollo" se exigirá, como parte de la urbanización complementaria necesaria para la concesión de

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

licencia de primera utilización, la plantación de arbolado de especies autóctonas en su interior, debiendo disponerse como mínimo un árbol por cada 25,00 m²(t) edificados.

- d) Las parcelas de tipología "a.40 Residencial de bajo desarrollo" quedan sujetas a una servidumbre de paso de conductos de instalaciones generales en una franja de 2,00 m de anchura a partir de sus linderos.

2.- Categorización del suelo urbano.

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

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

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

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

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

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

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

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

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

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.

A.U. "MZ.01" (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. “MZ.02 MIRAMÓN” (Miramón-Zorroaga)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Territorio de lomas y vaguadas situado al Sur de la carretera-variante y limitado al Oeste por el Paseo de Oriamendi y al Sureste por la carretera de Hospitales. Tiene una superficie de 1.325.944 m².

Está desarrollado en su mayor parte y, de acuerdo con los objetivos del Plan General de 1995, ha venido a constituir un parque empresarial concebido como una zona de implantación mixta de oficinas de empresa, actividades económicas de alta tecnología, y equipamientos públicos diversos, con el apoyo de servicios y equipamientos comerciales y recreativos, una zona residencial de baja densidad y un parque de gran extensión.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- * Mantenimiento y potenciación de los objetivos del Plan General de 1995 a los que se aludía, consolidando la edificación existente y convalidando al mismo tiempo las determinaciones contenidas en el planeamiento formulado para el desarrollo del Ámbito, cuya relación y características se enumeran a continuación.

El citado desarrollo tuvo su origen en el Plan Parcial aprobado el 15 de junio de 1993, que fue integrado básicamente en el Plan General de 1995. A partir de ese momento, el Ámbito ha sido objeto de los siguientes documentos urbanísticos que ya han sido ejecutados:

- Modificación del Plan Parcial de Miramón -Parcela H.1- (aprobación definitiva: 27/03/98)
- Modificación del Plan Parcial de Miramón -Parcela B.8- (aprobación definitiva: 22/06/98)
- Modificación del Plan Parcial de Miramón -Parcela Patronato- (aprobación definitiva: 25/01/99)
- Estudio de Detalle Miramón -Parcela G.5- (aprobación definitiva: 15/05/00)
- Modificación del Plan Parcial de Miramón -Parcelas C.1, C.2 y C.3- (aprobación definitiva: 25/01/99)
- Estudio de Detalle Miramón -Parcelas B.1 y B.2- (aprobación definitiva: 13/06/01)
- Modificación del Plan Parcial de Miramón -Antena Viasat- (aprobación definitiva: 22/10/01)
- Estudio de Detalle Miramón -Parcelas G.8 y G.9- (aprobación definitiva: 07/05/02)

Más adelante, con el objetivo de optimizar el uso del suelo disponible en el Ámbito, éste fue objeto de un expediente de Modificación del Plan General de 1995 mediante el que fueron creadas nuevas parcelas edificables e incrementada la edificabilidad de algunas de las existentes.

Igualmente se determinaba el traslado del actual depósito de Oriaventa al alto de Oriamendi y la compensación de espacios libres en la ladera de Igeldo.

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

Sin perjuicio de determinadas salvedades planteadas en estas Normas Particulares (referidas a la redelimitación de determinadas zonas globales y subzonas pormenorizadas, todas ellas de nula trascendencia), se consolida asimismo la "Modificación del Plan General referida al A.I.U. MZ.021 Miramón (I) y parte del Suelo No Urbanizable -D.100- en la ladera de Igeldo y -D.200- en la ladera de Oriaventa" (aprobación definitiva: 2 de marzo de 2004).

Bajo estas nuevas condiciones de planeamiento general, han sido formulados y aprobados los siguientes documentos, que se convalidan igualmente:

- Estudio de Detalle Miramón -Parcela Policlínica- (aprobación definitiva: 29/06/04)
 - P.E.R.I. del A.I.U. MZ.021. -Parcela 3 A E.I.T.B.- (aprobación definitiva: 26/04/05)
 - P.E.R.I. del A.I.U. MZ.021. -Parcelas RD.19 a RD.25, RD.27, 29, 30, 32, 34 a, 36, 38, 42 a 44 y RA.10.- (aprobación definitiva: 26/09/06)
 - P.E.R.I. del A.I.U. MZ.021. -Parcelas A.1 y A.2 y entorno Torres de Arbide- (aprobación definitiva: 31/10/06)
 - Estudio de Detalle Parcela 9 (Orfeón Donostiarra) del A.I.U. "MZ.021 Miramón" (aprobación definitiva: 30/05/2008)
 - Modificación Puntual del Plan Especial referido a las parcela 1, 2 y 3 del Área de Intervención Urbanística MZ.021 Miramón (aprobación definitiva: 27/02/2009)
 - Plan Especial de Ordenación Urbana de la parcela 10 (Basque Culinary Center) del A.I.U. "MZ.021 Miramón" (aprobación definitiva: 30/10/2009).
- * El presente Plan General incluye también la adscripción del Parque de Miramón al Sistema General de Espacios Libres

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1.- Calificación global

1.1.- Zona "B.20 / MZ.02 – Uso terciario" (Superficie: 566.306 m²)

A.- Condiciones generales de edificación

a) Edificabilidad urbanística

- * Parcelas de tipología "b.20":
 - Sobre rasante
 - . Edificabilidad convalidada (asociada a las edificaciones preexistentes y consolidadas⁽¹⁾):138.701 m²(t)
Se consolida la edificabilidad de las edificaciones preexistentes y convalidadas, asociada a los parámetros formales (altura y número de plantas) previstos para las mismas en el planeamiento vigente con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General, y que éste consolida.

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo.

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

- Nueva edificabilidad: 97.314 m²(t)
Esa edificabilidad se corresponde con la prevista en el planeamiento vigente con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General y que éste consolida, y que se encuentra pendiente de ejecución.
- Edificabilidad total: 236.015 m²(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).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

- * Sobre rasante
 - Perfil de edificación: III
 - Altura de edificación: 13,50 m.
(Parámetro general, complementado en determinadas parcelas con otras condiciones particulares contenidas en la Modificación del Plan General de 1995, aprobada en marzo de 2004, convalidada.)
- * Bajo rasante:
Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

B.- Condiciones generales de uso

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en el presente Plan para la zona global "B.20".

1.2.- Zona "A.40 / MZ.02 – Residencial de Bajo Desarrollo"

(Superficie 150.773 m²)

A.- Condiciones generales de edificación

a) Edificabilidad urbanística

- * Sobre rasante: 30.000 m²(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

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

documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

* Sobre rasante

- | | |
|-------------------------------|---------|
| - Perfil de edificación | III |
| - Altura de edificación..... | 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 en el presente Plan para la zona global de tipología "A.40".

1.3.- Zona "E.10 / MZ.02 – Sistema General Vial"

(Superficie: 50.773 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.

1.4.- Zona "F.10 / MZ.02 – Sistema General de Espacios Libres Urbanos"

(Superficie: 558.092 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 de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

Se consolidan las determinaciones contenidas al respecto en la Modificación del Plan General de 1995 (aprobada en marzo de 2004) y en el planeamiento de desarrollo (mencionado en el anterior epígrafe II), que el presente Plan General convalida.

4.- Régimen general de programación y ejecución.

Se estará, a este respecto, a lo establecido en la Modificación del Plan General de 1995 (aprobada en marzo de 2004), que el presente Plan convalida.

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

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

Se estará, a este respecto, a lo establecido en la Modificación del Plan General de 1995 (aprobada en marzo de 2004), que el presente Proyecto convalida.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Calificación pormenorizada.

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

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "3. Zonificación pormenorizada" de estas Normas Particulares. En todo caso, sin perjuicio de determinadas salvedades, esas condiciones tienen su origen en la citada Modificación del Plan General de 1995 (aprobada en marzo de 2004) y en el planeamiento de desarrollo (mencionado en el anterior epígrafe II) convalidados, por lo que, en caso de discordancia, se estará a lo dispuesto en estos documentos. Por su parte, una de las citadas salvedades está asociada al aparcamiento público en superficie reflejado en ese plano, y proyectado en las inmediaciones de la parcela propiedad de la empresa Ikusi.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- * Sobre rasante, la edificabilidad de cada una de esas parcelas es la establecida en la citada Modificación del Plan General de 1995 y en el planeamiento de desarrollo convalidados.

La edificabilidad total sobre rasante correspondiente a las parcelas de equipamiento asciende a la cantidad de 18.400 m²(t).

- * 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
Las definidas por el planeamiento convalidado.
- * Bajo rasante.
El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios

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

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

2.- Categorización del suelo urbano.

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

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

En ese contexto, se han de tener en cuenta, entre otras, las condiciones asociadas a la integración de este ámbito en las correspondientes áreas acústicas reguladas en este Plan General, así como las referidas a los ámbitos de mejora ambiental.

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

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

- * Pº. Mikeletegi, 67 (Torres de Arbide).
- * Pº. Mikeletegi, 69 (Torres de Arbide).
- * C. Paraíso, 22 (Caseríos Katxola Berri).

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 (naturales, ...) deberá estarse a lo que resulte del planeamiento especial a promover en la materia.

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

- * Con carácter general y sin perjuicio de la salvedad que se expone a continuación, se estará, a este respecto, a lo establecido en la Modificación del Plan General de 1995 y en el planeamiento de desarrollo que el presente Plan General convalida.
- * La indicada salvedad está asociada a la ordenación y ejecución del nuevo aparcamiento público en superficie previsto en las inmediaciones de la parcela propiedad de la empresa Ikusi. A los efectos de su proyección se procederá a la formulación del correspondiente proyecto de obras de urbanización. En todo caso, la proyección y la ejecución de ese

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

aparcamiento se condicionan a la correcta y debida determinación y ejecución de las adecuadas soluciones de reposición de la senda peatonal-ciclista emplazada en ese entorno, en condiciones que permitan que ésta tenga su continuidad y cumpla su cometido.

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. “**MZ.03 IYOLA**” (Miramón-Zorroaga)

I.- **SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Ámbito de 312.741 m² de superficie, situado al Norte de la zona hospitalaria, entre la carretera-variante y el Paseo del Dr. Begiristain.

Está compuesto por tres piezas territoriales, todas ellas destinadas al uso de vivienda en su modalidad de bajo desarrollo, pero que se encuentran en diferentes fases de ejecución.

Se diferencian así el grupo de villas consolidado denominado Iyola (I), el sector en ejecución Miramón II, y el nuevo suelo a desarrollar de Iyola (II), todos ellos según las denominaciones del Plan General de 1995.

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

- * El criterio general de ordenación es el de, sin perjuicio de las salvedades a las que se hace referencia más adelante, consolidar en el Ámbito las condiciones urbanísticas resultantes de la ejecución del planeamiento aprobado para el mismo.

Ello implica la convalidación expresa del citado planeamiento, que se concreta en los siguientes documentos:

- Plan Parcial del A.I.U. “MZ.022 Miramón II” (aprobación definitiva: 29/12/99).
- Plan Parcial del A.I.U. “MZ.032 Iyola II” (aprobación definitiva: 30/11/04).
- Modificación del P.G. en el A.I.U. “MZ.032 Iyola II” (aprobación definitiva: 27/04/07).
- Modificación del P.P. del A.I.U. “MZ.032 Iyola II” (aprobación definitiva: 27/04/07).
- Plan Especial de ordenación Urbana referido a la unidad de ejecución “MZ.031.1” (aprobación definitiva: 28/11/2008).
- Modificación del Plan Parcial del A.I.U. “MZ.022 Miramón (II)”, referida a las parcelas 49 y 50 (aprobación definitiva: 30/07/2009).

- * Dentro del Ámbito Urbanístico, se vienen a delimitar los cuatro Subámbitos siguientes a los efectos de su identificación territorial y determinación de las condiciones urbanísticas correspondientes a cada uno de ellos:

- “MZ.03.1 Iyola (I)” coincidente con el AIU del Plan General de 1995 del mismo nombre, deducido el “MZ.03.2”.
- “MZ.03.2 Vial Iyola”, situado dentro del anterior y coincidente con la Unidad de Ejecución del Plan General de 1995 que ha sido objeto del Plan Especial aprobado mediante resolución de 28 de noviembre de 2008.
- “MZ.03.3 Iyola (II)” coincidente con el AIU del Plan General de 1995 del mismo nombre.
- “MZ.03.4 Miramón (II)” coincidente con el AIU del Plan General de 1995 del mismo nombre.

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

- * Esas condiciones suponen la consolidación de las edificaciones existentes, todas ellas correspondientes a la tipología de bajo desarrollo, y la construcción de otras nuevas, tanto en parcelas vacantes de los desarrollos existentes [antiguas A.I.U. Iyola (I) y Miramón (II)], como en el nuevo desarrollo recientemente iniciado del A.I.U. Iyola (II). Además, se prevé la implantación de 5.000 m²(t) para usos terciarios en cinco concretas parcelas del subámbito "MZ.03.4 Miramón(II)", en detrimento de los usos residenciales previstos en el planeamiento vigente, que se modifica en este sentido.

Todo ello trae como consecuencia un total aproximado de 223 viviendas en el Ámbito, de las que 70 unidades son existentes, otras 52 procederían de la edificación de parcelas vacantes en los subámbitos "MZ.03.2 Vial Iyola" y "MZ.03.4 Miramón (II)", y las 101 restantes serían las previstas en el nuevo desarrollo de Iyola (II). Todo ello sin considerar el posible incremento del número de viviendas en edificaciones unifamiliares existentes.

- * Consolidación del depósito de agua existente.
- * Ordenación unitaria de los accesos a los Subámbitos "MZ.03.1 Iyola (I)", "MZ.03.2 Vial Iyola" y "MZ.03.3 Iyola (II)".
- * Por su parte, las indicadas salvedades están relacionadas con la modificación de determinadas previsiones del planeamiento urbanístico antes mencionado, asociadas básicamente a la delimitación del propio ámbito, y justificadas por razones de ordenación del viario general proyectado en el ámbito colindante "MZ.09 Variante de Donostia-San Sebastián (Enlace de Irunbe)".

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1.- Calificación global

1.1.- Zona "A.40 / MZ.03 – Residencial de Bajo Desarrollo" (Superficie 298.382 m²)

1.1.1.- Subámbito "MZ.03.1 Iyola (I)" (Superficie 66.708 m²)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

- * Sobre rasante:
Edificabilidad sobre parcela aportada 0,20 m²(t)/m²(p)
- * 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. "MZ.03" (Cont.)

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- * Sobre rasante:
 - Perfil de edificación III
 - Altura de edificación 10,00 m
 - Se consolidan las edificaciones existentes que sobrepasan los citados parámetros.

- * Bajo rasante:

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

c) Condiciones de parcelación

- * Superficie de parcela mínima⁽¹⁾: 1.500 m²(p)
- * Se consolidan las parcelas existentes y ya edificadas que no alcancen esa superficie mínima.

B.- Condiciones generales de uso

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

b) Número máximo de viviendas en parcelas de tipología "a.40": 4 viv./parcela

Se consolidan las parcelas que dispongan de un número mayor de viviendas.

C.- Todas las consolidaciones y convalidaciones previstas en el presente apartado 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⁾ Referida a la superficie neta de las parcelas edificables, excluidos los viales de titularidad pública establecidos.

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

1.1.2.- Subámbito "MZ.03.2 Vial Iyola". (Superficie: 9.812 m²)

A.- Condiciones generales de edificación

a) Edificabilidad urbanística

- * Sobre rasante:
Edificabilidad sobre parcela: 0,20 m²(t)/m²(p)
- * 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
 - Altura de edificación 10,00 m.
Se consolidan las edificaciones existentes que sobrepasan los citados parámetros.
- * Bajo rasante:
Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

c) Condiciones de parcelación.

Número máximo de parcelas: 6 parcelas

B.- Condiciones generales de uso

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

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

1.1.3.- Subámbito "MZ.03.3 Iyola (II)" (Superficie: 87.112 m²)

A.- Condiciones generales de edificación

a) Edificabilidad urbanística

- * Sobre rasante: 18.562 m²(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).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- * Sobre rasante:
 - Perfil de edificación III
 - Otros parámetros reguladores serán establecidos por el planeamiento pormenorizado correspondiente.
- * Bajo rasante:

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

c) Condiciones de parcelación:

Serán establecidas por el planeamiento pormenorizado correspondiente.

B.- Condiciones generales de uso.

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en el presente Plan para la zona global de tipología "A.40".

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

1.1.4.- Subámbito "MZ.03.4 Miramón(II)". (Superficie: 134.749 m²)

A.- Condiciones generales de edificación

a) Edificabilidad urbanística

- * Sobre rasante: 21.569 m²(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).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- * Sobre rasante:
 - Perfil de edificación: III
 - Altura de edificación: 11,00 m.
- * Bajo rasante:

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

B.- Condiciones generales de uso:

- a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en el presente Plan para la zona global de tipología "A.40".
- b) Edificabilidad destinada al uso residencial (promoción libre): 15.580 m²(t)
- c) Edificabilidad destinada a usos terciarios: 5.989 m²(t)

1.2.- Zona "E.10 / MZ.03 – Sistema General Viario" (Superficie 14.350 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.

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

2.- Clasificación urbanística.

El subámbito "MZ.03.3 Iyola (II)" se clasifica como suelo urbanizable sectorizado.

El resto del Ámbito Urbanístico se clasifica como suelo urbano.

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

- * La ordenación pormenorizada del subámbito "MZ.03.3 Iyola (II)" es la establecida en el planeamiento parcial promovido en desarrollo del Plan General de 1995, incluida la modificación del mismo, que este Plan consolida, salvedad hecha del cambio de delimitación que el presente Plan General propone para este subámbito por la afección del sistema general viario que lo limita por el Este
- * Para el resto del Ámbito Urbanístico la ordenación pormenorizada se establece en el presente Plan General, consolidándose las determinaciones contenidas al respecto en el planeamiento de desarrollo promovido y aprobado en el marco del Plan General de 1995 y que el presente Plan convalida [principalmente el Plan Parcial del A.I.U. "Miramón (II)", y el Plan Especial referido a la unidad de ejecución "MZ.03.1"].

Todo ello con excepción de las determinaciones que el presente Plan General introduce para las parcelas números 42, 43, 44, 45 y 46 del Plan Parcial del A.I.U. "MZ.022 Miramón II" (subámbito "MZ.03.4" del presente Plan General).

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Calificación pormenorizada.

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

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

En todo caso, las condiciones referidas a los subámbitos "MZ.03.2 Vial Iyola", "MZ.03.3 Iyola (II)" y "MZ.03.4 Miramón(II)", tienen su origen en el citado planeamiento de desarrollo convalidado, por lo que, en caso de discordancia, se estará a lo dispuesto en estos documentos, con excepción de las dos modificaciones expresas contenidas en el presente Plan General que se exponen a continuación:

- * El cambio de delimitación provocado por la afección del enlace viario de Ilunbe.
- * La adscripción de las parcelas números 42, 43, 44, 45 y 46 del Plan Parcial del A.I.U. "MZ.022 Miramón II" (subámbito "MZ.03.4" del presente Plan General), al uso terciario.

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

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

a) Subámbito "MZ.03.1 Iyola (I)"

- * Sobre rasante, la edificabilidad de cada parcela es la resultante de la aplicación del índice de edificabilidad establecido de forma general, a su superficie.

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

- * Bajo rasante, la edificabilidad física autorizada 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).

b) Subámbitos "MZ.03.2 Vial Iyola", "MZ.03.3 Iyola (II)" y "MZ.03.4 Miramón (II)"

- * Sobre rasante, la edificabilidad física de cada una de esas parcelas es la establecida en el correspondiente planeamiento de desarrollo convalidado, con la siguiente salvedad:

- En las parcelas números 42, 43, 44, 45 y 46 del Plan Parcial del A.I.U. "MZ.022 Miramón II" (subámbito MZ.03.4" del presente Plan General), la edificabilidad física conjunta es de 5.000 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) Subámbito "MZ.03.1 Iyola (I)":

- * Sobre rasante

Se consolida el perfil y 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).

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

- b) Subámbitos "MZ.03.2 Vial Iyola", "MZ.03.3 Iyola (II)" y "MZ.03.4 Miramón (II)"
- * Sobre rasante
Dichas condiciones son las establecidas bien en el planeamiento convalidado o por las definidas de forma general en este Plan General.
 - * Bajo rasante.
El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

D.- Condiciones particulares de edificación y dominio de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

- a) Subámbito "MZ.03.1 Iyola (I)"
- * Condiciones de parcelación
 - No se autoriza la subdivisión de las parcelas existentes.
 - Las parcelas contarán con acceso rodado directo desde el viario existente remodelado.
 - * En las parcelas de tipología "a.40 Residencial de bajo desarrollo" se exigirá, como parte de la urbanización complementaria necesaria para la concesión de licencia de primera utilización, la plantación de arbolado de especies autóctonas en su interior, debiendo disponerse como mínimo un árbol por cada 25 m²(t) edificados.
 - * Las parcelas de tipología "a.40 Residencial de bajo desarrollo" quedan sujetas a una servidumbre de paso de conductos de instalaciones generales al servicio del Ámbito en una franja de 2,00 m. de anchura a partir de sus linderos.
- b) Subámbitos "MZ.03.2 Vial Iyola", "MZ.03.3 Iyola (II)" y "MZ.03.4 Miramón (II)"
- * Las condiciones de edificación y dominio de cada una de esas parcelas son las establecidas en el correspondiente planeamiento de desarrollo convalidado.
 - * Tratándose de las parcelas nº 42, 43, 44, 45 y 46 del Plan Parcial del A.I.U. "MZ.022 Miramón II" (Subámbito MZ.03.4" del presente Plan General), las alineaciones y rasantes de la edificación proyectada se determinarán mediante la formulación de un Estudio de Detalle.

E.- Condiciones particulares de parcelación.

Se consolida la parcelación actual.

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

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.

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

- * Los terrenos de los subámbitos "MZ.03.1 Iyola (I)" y "MZ.03.4 Miramón (II)" tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo los que, por incremento de la edificabilidad ponderada, deban ser considerados como suelo urbano no consolidado.
- * La categorización del suelo perteneciente a los subámbitos "MZ.03.2 Vial Iyola" y "MZ.03.3 Iyola (II)" es la resultante de las previsiones establecidas en el planeamiento de desarrollo convalidado.

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

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

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

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

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

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

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

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- **Régimen de urbanización.**

El régimen de urbanización de los subámbitos "MZ.03.1 Iyola (II)", "MZ.03.2 Vial Iyola" y "MZ.03.4 Miramón (II)" será el definido en el Proyecto de Urbanización formulado o a formular en cada uno de ellos, a partir del planeamiento pormenorizado convalidado.

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

En cualquier caso se ordenarán de forma coordinada los accesos a "Iyola (I)" e "Iyola (II)" entre sí y desde el viario general.

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

- * Por lo que se refiere a los subámbitos "MZ.03.2 Vial Iyola", "MZ.03.3 Iyola (II)" y "MZ.03.4 Miramón (II)", dicho régimen es el establecido tanto en el planeamiento pormenorizado convalidado, como en los proyectos formulados o que deban formularse a los efectos de su desarrollo y ejecución.
- * Se consolidan en este sentido las unidades de ejecución delimitadas en el citado planeamiento pormenorizado, que se identifican respectivamente como "UE.1/MZ.03.2", "UE.2/MZ.03.3" y "UE.3/MZ.03.4" en el presente Plan General, así como las previsiones de ejecución de las mismas mediante los correspondientes sistemas de actuación.
- * 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.

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 Dominio. "MZ.03.1 Iyola (I)"

"MZ.03 Iyola"



ESCALA 1:1000

1. CONDICIONES DE DOMINIO



Dominio Privado con Servidumbre de uso Público



AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)



A.U. "MZ.04 ILUNBE" (Miramón-Zorroaga)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ocupa el fondo de la vaguada de Anoeta al Sureste de la carretera-variante, entre ésta, la carretera de subida a Hospitales y el nuevo enlace viario del vial Martutene-Hospitales. Tiene una superficie de 76.283 m².

Además del viario de acceso, están ubicados en el Ámbito la Plaza de Toros y una serie de instalaciones recreativas complementarias, manteniéndose en la parte sur una parcela vacante.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

El criterio general de ordenación es el de, sin perjuicio de las salvedades que se mencionan más adelante, consolidar en general las actuales condiciones urbanísticas del Ámbito, convalidando de forma expresa las determinaciones de la Modificación del Plan General de 1995 referida al A.I.U. "MZ.04 Ilunbe" (aprobación definitiva: 31/10/08), vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General.

Sus criterios y objetivos de ordenación son los siguientes:

- * Reajuste de la delimitación del Ámbito, en su borde con el "MZ.09", para su adaptación a la realidad física resultante de la ejecución de las obras del enlace viario Martutene/ Hospitales
- * Reajuste asimismo de la delimitación de las parcelas resultantes en el Ámbito, incluso de la implantación de los usos terciarios y de equipamiento en las mismas, previendo la posible disposición de una "gran superficie comercial" en el complejo.
- * La ejecución de la citada superficie comercial queda condicionada a la ejecución de un aparcamiento con capacidad mínima de 420 plazas, así como al ensanchamiento a 7 metros de la pasarela peatonal de conexión con el Parque Deportivo de Anoeta, incluso la disposición de medios mecánicos que salven el desnivel existente.

Por su parte, las referidas salvedades están asociadas a la modificación de determinadas previsiones del citado expediente urbanístico relacionadas con:

- * El reajuste de la delimitación del ámbito objeto de dicho expediente, excluyéndose de aquél terrenos afectados por éste.

En concreto, se excluyen de este ámbito y se incluyen en el colindante "MZ.09 Variante de Donostia-San Sebastián (Enlace de Ilunbe)" los terrenos afectados por la Modificación del Plan General de 1995 referida a las áreas "AL.24 Auditz-Akular", "AL.19 Landarro" y "MZ.09 Variante de Donostia-San Sebastián" (aprobación definitiva: 24 de abril de 2008).

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

Gran parte de esos terrenos resultan afectados por el aparcamiento al que antes se ha hecho referencia, fijado como condición para la ejecución de la superficie comercial asimismo mencionada. En todo caso, pese a la integración de esos terrenos en el citado ámbito colindante, esa condición ha de entenderse consolidada en los términos establecidos en aquel expediente de Modificación del Plan General de 1995 referido al área Irunbe.

- * Adscripción al uso terciario de la parcela "g.000.2" delimitada en ese mismo expediente, asignándosele una edificabilidad urbanística sobre rasante de 14.000 m²(t).

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1.- Calificación global

1.1.- Zona "B.20 / MZ.04 – " Uso Terciario"

(Superficie:17.465 m²)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

* Parcela de tipología "b.20.1":

- Sobre y bajo rasante:
Destinado a usos terciarios:..... 20.787 m²(t)
Destinado a aparcamientos (sótano):..... 19.876 m²(t)

- Los 20.787 m²(t) autorizados para usos terciarios, corresponden a la edificabilidad sobre y bajo rasante resultante de la consolidación de la edificación existente en la parcela "b.20.1" delimitada, con los incrementos de edificabilidad física autorizados en la documentación gráfica de la Norma Particular incluida en la Modificación del Plan General convalidada.

* Parcela de tipología "b.20.2":

- Sobre rasante:..... 14.000 m²(t)
- Bajo rasante, la edificabilidad urbanística máxima autorizada es la asociada a la construcción de carácter lucrativo edificable, 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 20,00 m.

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

* Bajo rasante

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

B.- Condiciones generales de uso:

Se autoriza la implantación de usos terciarios de carácter hotelero y recreativo, así como los asimilados a los mismos

1.2.- Zona "E.10 / MZ.04 – " Sistema General Viario" (Superficie:10.393 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 / MZ.04 – Equipamiento Comunitario (S.G)" (Superficie: 48.425 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 Urbanístico se clasifica como suelo urbano.

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

Se consolidan las determinaciones contenidas al respecto en el expediente de planeamiento convalidado (Modificación del Plan General de 1995 aprobado en octubre de 2008).

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Calificación pormenorizada.

El régimen de ordenación pormenorizada del Ámbito es el establecido en la Modificación del Plan General de 1995 que se convalida, con los reajustes que se exponen a continuación:

* Las subzonas resultantes de la citada ordenación pormenorizada son las delimitadas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" de la presente Norma Particular.

A este respecto, se modifica la nomenclatura de las parcelas resultantes de tal forma que la parcela "c.000.1" de aquella Modificación viene a denominarse "b.20.1". La "g.000.1" se denomina "g.00.1", y la "g.000.2" pasa a ser "b.20.2".

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

Por tanto, el régimen urbanístico correspondiente a las parcelas "b.20.1" y "g.00.1" es el establecido para las "c.000.1" y "g.000.1" en la Modificación del Plan General convalidada.

- * Régimen urbanístico de la parcela "b.20.2"
 - La edificabilidad física coincide con la edificabilidad urbanística asignada de forma general en el presente Plan General.
 - El perfil máximo de la edificación sobre rasante será de 3 (tres) plantas, debiendo formularse un Estudio de Detalle para la concreción de sus alineaciones y rasantes.
 - Las condiciones de uso se asimilan a las establecidas para la parcela "b.20.1" por la Modificación del Plan General convalidada.
- * Se autoriza la implantación de establecimientos destinados a usos comerciales de 4^a categoría que, en el conjunto del ámbito, cuenten con la edificabilidad máxima autorizada en el vigente Plan Territorial Sectorial de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales⁽¹⁾.
- * Régimen urbanístico de la parcela de tipología "g.00":
 - Las condiciones de edificación son las asociadas a las edificaciones existentes, que se consolidan.
 - Las condiciones de uso son las establecidas con carácter general para ese tipo de parcelas.

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

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

⁽¹⁾ El vigente Plan Territorial Sectorial de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales fue aprobado definitivamente mediante Decreto de 21 de diciembre de 2004. La edificabilidad máxima autorizada es la prevista, en concreto, en el artículo 14 de las Normas de Ordenación del mismo.

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

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

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

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

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

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

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

VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

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

IX.- GRÁFICOS

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

A.U. “MZ.05 CIUDAD SANITARIA” (Miramón-Zorroaga)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ámbito en el que se ubica el complejo hospitalario de la red pública “Hospital Donostia”, que está limitado al Norte por el Paseo del Dr. Begiristain (Carretera a Hospitales), al Este por el Ámbito de Iyola, al Oeste por el de Agerre y al Sur por el suelo no urbanizable. Tiene una superficie de 171.596 m².

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- * Consolidación del equipamiento hospitalario existente.
- * Ampliación del actual Ámbito Urbanístico con la finalidad de dar respuesta a futuras necesidades de reorganización o ampliación de las instalaciones existentes.

La citada ampliación se corresponde con el subámbito “MZ.05.1 Ampliación Hospitales” delimitado a los efectos de su identificación territorial y determinación de las condiciones urbanísticas aplicables.

Ese subámbito forma parte del Ámbito de Actuación Integrada “AAI.I.3”, junto con el subámbito “AÑ.03.1 Añorgako Geltokia”.

- * Adaptación de la red viaria y el aparcamiento.
- * La consecución de los citados objetivos ha sido ya iniciada sobre la base de las determinaciones del Plan General de 1995 y del planeamiento pormenorizado aprobado en su desarrollo, el cual está constituido por los siguientes documentos que el presente Plan General convalida:
 - Plan Especial del A.I.U. “MZ.05 Ciudad Sanitaria” (aprobación definitiva: 18/07/00)
 - Modificación del Plan Especial del A.I.U. “MZ.05 Ciudad Sanitaria” (aprobación definitiva: 27/12/05)

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1.- Calificación global

1.1.-Zona “G.00 / MZ.05 – Equipamiento Comunitario (S.G.)”. (Superficie: 153.720 m²)

A.- Condiciones generales de edificación

- * Serán aplicables en el Ámbito las condiciones generales de edificación propias de las zonas globales “G.00 Equipamiento Comunitario (S.G.)”, establecidas en el presente Plan General.

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

- * En particular, se consolidan la edificabilidad urbanística y los parámetros reguladores de la forma de las edificaciones existentes en las parcelas de tipología "a.30" ordenadas en el ámbito, con sus condiciones actuales, que se consolidan.
- * Por lo que se refiere a la edificación 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.- Condiciones generales de uso

- * Se consolidan los usos residenciales preexistentes.
- * Por lo demás, se aplicarán las condiciones generales de uso propias de las zonas globales "G.00 Equipamiento Comunitario (S.G.)", establecidas en el presente Plan General.

1.2.- Zona "E.10 / MZ.05 – Sistema General Viario" (Superficie: 17.876 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 de los terrenos pertenecientes al Ámbito se clasifican como suelo urbano.

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

- * Se consolida la ordenación pormenorizada definida por el planeamiento especial convalidado (mencionado en el anterior epígrafe II).
- * En el resto del Ámbito, la ordenación pormenorizada se determina en el presente Plan General.

4.- Régimen general de programación y ejecución.

A.- Régimen de ejecución y programación general

Con carácter general, el subámbito "MZ.05.1 Ampliación Hospitalares" forma parte, junto con el subámbito "AÑ.03.1 Añorgako Geltokia", del Ámbito de Actuación Integrada "AAI.I.3", sin perjuicio de la posibilidad de que puedan ser incorporados al mismo otros suelos que se consideren convenientes.

Dicho ámbito de actuación integrada será objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

A.U. "MZ.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.

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

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

* Sobre rasante

- Edificabilidad referida a la zona "G.00":..... 1 m²(t)/ m²
- En la parte afectada por el planeamiento especial convalidado (mencionado en el anterior epígrafe II), la edificabilidad física de cada parcela será la resultante de las determinaciones incluidas en el mismo.
- En el resto del Ámbito se estará a lo que determinen los documentos a formular (Plan Especial o Estudio de Detalle) para su específica ordenación.
- Edificabilidad de las parcelas de tipología "a.30": la asociada a la forma (ocupación en planta, altura y número de plantas) de las edificaciones existentes en cada una de ellas, que se consolidan en sus actuales condiciones.

- * 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 particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

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

2.- Categorización del suelo urbano.

- * Los terrenos correspondientes a las parcelas de tipología "a.30" delimitadas en el 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.
- * Los restantes terrenos del Ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado.

A.U. "MZ.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, entre otras, las condiciones asociadas a la integración de este ámbito en las correspondientes áreas acústicas reguladas en este Plan General.

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

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

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

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

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Régimen de urbanización.

La construcción de la glorieta del Paseo del Dr. Begiristain que conecta con el enlace de Ilunbe, forma parte del proyecto de ejecución del citado enlace redactado por la Diputación Foral.

VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

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

IX.- GRÁFICOS

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

A.U. "**MZ.06 AGERRE**" (Miramón-Zorroaga)

I.- **SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Situado en el borde Este del Paseo Dr. Begiristain (subida a Hospitales) entre Zorroaga y la Ciudad Sanitaria, tiene una superficie de 262.345 m².

Destinado al uso residencial, está desarrollado en su práctica totalidad conforme a la tipología de edificación aislada.

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

- * Consolidación de las características generales del Ámbito, desarrollado en los últimos años de acuerdo con las determinaciones del Plan Especial formulado al efecto (en el marco del Plan General de 1995), que fue aprobado definitivamente el 27 de marzo de 1998 y que el presente proyecto convalida de forma expresa, aunque con las modificaciones o complementaciones que se exponen a continuación.
- * Reajuste del régimen urbanístico de la parcela vinculada al Colegio Mary Ward, con la finalidad de posibilitar la ejecución de instalaciones deportivas cubiertas y un edificio para residencia comunitaria.
- * Modificación del régimen urbanístico de la parcela ubicada en el número 41 de la calle Zorroaga, propiedad de la Cruz Roja, para su destino a usos residenciales.
- * Reajuste de la delimitación establecida para el ámbito en el Plan General de 1995 como consecuencia de la inclusión en él de terrenos colindantes con el mismo.

III.- **RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

1.- **Calificación global**

1.1.- **Zona "A.40 / MZ.06 – Residencial de Bajo Desarrollo"** (Superficie: 253.740 m²)

A.- Condiciones generales de edificación

a) Edificabilidad urbanística

- * Sobre rasante⁽¹⁾:
 - Parcelas "a.40 Residencial de bajo desarrollo":
 - . En edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación y entrada en vigor del Plan General de 1995:
 - * Criterio general: 0,15 m²(t)/m²(p)

⁽¹⁾ Referida a la superficie neta de las parcelas edificables.

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

- * Criterio complementario: se consolidan las edificaciones existentes que superan dicho índice.
 - . En nuevas construcciones ordenadas por el Plan Especial convalidado: 18.307 m²(t)
 - . Parcela "a.40.1" 1.996 m²(t)
 - . Parcelas "a.40.2" y "a.40.3": 0,15 m²(t)/m²(p)
 - Parcelas "b.10": 0,06 m²(t)/m²(p)
 - Parcela "g.00.1" (Mary Ward) 0,45 m²(t)/m²
 - * 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
 - Altura de edificación: 10,00 m
 - Se consolidan, con sus actuales condiciones, las edificaciones residenciales preexistentes, construidas con anterioridad a la aprobación y entrada en vigor del Plan General de 1995, que superen los parámetros anteriores.
 - * Bajo rasante:
Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.
- c) Condiciones de parcelación.
- * Superficie de parcela mínima⁽¹⁾: 1.200 m²(p)
 - * Se consolidan las parcelas preexistentes que no cumplen esa condición.
- d) La citada consolidación ha de entenderse planteada en los términos generales establecidos a ese respecto en este Plan General (art. "29.5.A" del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

⁽¹⁾ Referida a la superficie neta de las parcelas edificables.

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

B.- Condiciones generales de uso.

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

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

(Superficie: 8.605 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 de los terrenos del Ámbito Urbanístico se clasifican como suelo urbano.

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

Se consolida la ordenación pormenorizada definida por el Plan Especial convalidado (mencionado en el anterior epígrafe II), con excepción de las determinaciones que el presente Plan General introduce en relación con: las parcelas "a.40.1", "a.40.2", "a.40.3" y la vinculada al colegio Mary Ward; la consolidación de las edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General de 1995.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Calificación pormenorizada.

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

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

En todo caso, y salvo pequeños reajustes en la delimitación del Ámbito introducidas en el presente proyecto, 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 el mismo.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

* Sobre rasante:

La edificabilidad de cada una de esas parcelas es la establecida en el Plan Especial convalidado, con las modificaciones o complementaciones expuestas en el anterior epígrafe III (apartado "1.1.A.a"), referidas a las parcelas "a.40.1" (Cruz Roja), "a.40.2", "a.40.3" y "g.00.1" (Mary Ward), así como a las edificaciones residenciales construidas con anterioridad a la aprobación y entrada en vigor del Plan General de 1995 y que se consolidan.

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

* Bajo rasante

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

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

* Sobre rasante.

Dichas condiciones son las establecidas de forma general en estas Normas Particulares.

Se consolidan las edificaciones emplazadas en el ámbito, construidas con anterioridad a la aprobación y entrada en vigor del Plan General de 1995, con sus actuales parámetros formales, en todos aquellos supuestos en los que sean superiores a las resultantes de la aplicación de las previsiones generales reguladoras de dicha materia.

* Bajo rasante.

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

D.- Condiciones particulares de edificación y parcelación.

* Dichas condiciones son las establecidas en el Plan Especial convalidado, con los reajustes planteados en este Plan General en lo referente a las edificaciones preexistentes con anterioridad al año 1995 y consolidadas en sus actuales condiciones..

* Frente mínimo de parcela a vial rodado: 30,00 m
Se consolidan las parcelas preexistentes que no cumplan esa condición.

* En lo que se refiere a las parcelas "a.40.1" (Cruz Roja), "a.40.2", "a.40.3" y "g.00.1" (Mary Ward), las condiciones de implantación de las nuevas edificaciones proyectadas se determinarán en cada caso mediante la formulación de los Estudios de Detalle correspondientes.

2.- Categorización del suelo urbano.

Los terrenos del presente Ámbito Urbanístico tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo los que, por incremento de la edificabilidad ponderada, deban ser considerados como suelo urbano no consolidado, como sucede en el caso de los terrenos que, estando fuera del mismo con anterioridad (en el contexto del Plan General de 1995), el presente Plan General incluye en este ámbito.

A.U. "MZ.06" (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 ha de tener en cuenta, entre otras, las condiciones asociadas a la integración de este ámbito en las correspondientes áreas acústicas reguladas en este Plan General.

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

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

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

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

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

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

VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

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

IX.- GRÁFICOS

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

A.U. “MZ.07 ZORROAGA” (Miramón-Zorroaga)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ocupa la loma situada entre Amara y los terrenos de La Hípica de Loiola, y tiene una superficie de 130.033 m².

Con su acceso principal situado sobre el paso inferior de la carretera-variante, está ocupada a su vez por dos tipos de uso diferenciados: los destinados al equipamiento social que constituye la fundación Zorroaga, y los residenciales implantados en los primeros años de esta década.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

Consolidación de las características generales del Ámbito Urbanístico, convalidando tanto las condiciones de edificación y uso previstas en el Plan General de 1995, como las de ordenación pormenorizada contenidas en el Plan Especial de Reforma Interior del A.I.U. “MZ.07 Zorroaga” definitivamente aprobado mediante resolución de 2 de junio de 1999.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1.- Calificación global

1.1.- Zona “A.40 / MZ.07 – Residencial de bajo desarrollo” (Superficie: 30.245 m²)

A.- Condiciones generales de edificación

a) Edificabilidad urbanística

- * Sobre rasante⁽¹⁾: 10.525 m²(t)
Se consolidan las edificaciones preexistentes, con la edificabilidad asociada a sus actuales parámetros formales (altura y número de plantas...).
- * Bajo rasante, la edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General (artículo 30).

⁽¹⁾ Dato de carácter orientativo

A.U. "MZ.07" (Cont.)

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

* Sobre rasante:

- Perfil de edificación: III
- Altura de edificación: 12,00 m

* Bajo rasante:

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

B.- Condiciones generales de uso.

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

1.2.- Zona "G.00 / MZ.07 – Equipamiento Comunitario (S.G.)" (Superficie: 99.788 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 Urbanístico se clasifica como suelo urbano.

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

Se consolida la ordenación pormenorizada determinada por el Plan Especial convalidado (mencionado en el anterior epígrafe II).

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Clasificación pormenorizada.

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

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

En todo caso, esas condiciones tienen su origen en el citado planeamiento de desarrollo convalidado, por lo que, en caso de discordancia, se estará a lo dispuesto en el mismo.

A.U. "MZ.07" (Cont.)

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

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

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

- * Sobre rasante, dichas condiciones son las establecidas por el Plan Especial 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.

Las condiciones de edificación y parcelación de cada una de las parcelas son las establecidas en el Plan Especial convalidado.

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

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

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

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

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

A.U. "MZ.07" (Cont.)

VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES O ELEMENTOS SINGULARES

El edificio de la Iglesia de Zorroaga -Alto de Zorroaga, 9-, está integrado en el Grado II del Catálogo del presente Plan General.

La previsión anterior tiene su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio 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

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

VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

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

IX.- GRÁFICOS

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

A.U. “MZ.08 VARIANTE DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN” (Tramo Miramón-Zorroaga)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Tramo de la carretera-variante de Donostia- San Sebastián que discurre entre el “túnel” de Zorroaga y el de Ayete. Tiene una superficie de 184.276 m².

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

Consolidación de la red viaria existente, y previsión de las intervenciones necesarias para la conexión con el enlace del vial Martutene-Hospitales.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1.- Calificación global

1.1.- Zona “E.10 / MZ.08 – Sistema General Viario” (Superficie: 184.276 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 Urbanístico 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.

Las determinaciones correspondientes a la calificación pormenorizada son las contenidas en el presente Plan General, incluido el plano “3. Zonificación pormenorizada” de estas Normas Particulares.

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

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

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

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

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

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

No se establecen previsiones específicas 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. “MZ.09 VARIANTE DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN Enlace de Irunbe” (Miramón-Zorroaga)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ámbito de ocupación del enlace viario entre la carretera-variante, la autovía del Urumea en Martutene y Miramón. Tiene una superficie de 136.899 m².

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- * Ordenación de la conexión viaria de Ayete y Miramón con el valle del Urumea y la carretera-variante, de acuerdo con el proyecto redactado por la Diputación Foral.
- * Ejecución del aparcamiento previsto en el expediente de Modificación del Plan General de 1995 referido al A.I.U. “MZ.04 Irunbe”, aprobado definitivamente mediante resolución de 31 de octubre de 2008, y al que se hace referencia en las Normas Particulares del ámbito urbanístico “MZ.04 Irunbe” de este mismo Plan General.

Dicho aparcamiento será ordenado y ejecutado de conformidad con los criterios establecidos en ese expediente de Modificación del Plan General de 1995, tanto en lo referente a los terrenos afectados por el mismo, como a su condición de requisito para la ejecución de la superficie comercial proyectada en ese ámbito “MZ.04 Irunbe”.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1.- Calificación global

1.1.- Zona “E.10 / MZ.08 – Sistema General Víario” (Superficie: 136.899 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 Urbanístico 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.

4.- Régimen general de programación y ejecución.

- * En atención a su destino a usos de infraestructura viaria, se procederá a la promoción pública de las previsiones planteadas en el Ámbito.
- * El presente Ámbito forma parte del Ámbito de Actuación Integrada “AAI. I.2”, junto con los Ámbitos Urbanísticos “AL.19 Landarre” y “AL.20 Auditz”.

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

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

1.- Calificación pormenorizada.

Las determinaciones correspondientes a la calificación pormenorizada son las contenidas en el presente Plan General, incluido el plano "3. Zonificación pormenorizada" de estas Normas Particulares.

Dicho régimen de calificación incluye, entre otras, las previsiones de ordenación y ejecución del aparcamiento previsto en el expediente de Modificación del Plan General de 1995 referido al A.I.U. "MZ.04 Ilunbe", aprobado definitivamente mediante resolución de 31 de octubre de 2008, y al que se hace referencia en las Normas Particulares del ámbito urbanístico "MZ.04 Ilunbe" del presente Plan General, y que éste consolida.

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

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

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

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

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

- * La obtención de los terrenos del ámbito por parte de la Administración se entenderá asociada a su integración en el ámbito de actuación integrada "AAI.I.3" antes mencionado.
- * Por su parte, en atención a su destino a usos de infraestructura viaria, y sin perjuicio de la salvedad a la que se hace referencia a continuación, la ejecución material de las propuestas planteadas en el ámbito serán objeto de promoción pública (Diputación Foral de Gipuzkoa).

La citada salvedad está asociada al aparcamiento al que se hace referencia en los anteriores epígrafes II y "IV.1". Así, ese aparcamiento será ordenado y ejecutado de conformidad con los criterios establecidos en el expediente de Modificación del Plan General de 1995 referido al área Ilunbe al que se hace referencia en esos epígrafes, tanto en lo referente a los terrenos afectados por el mismo, como a su condición de

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

requisito para la ejecución de la superficie comercial proyectada en ese ámbito "MZ.04 Ilunbe".

En consonancia con ello, la ejecución y abono de ese aparcamiento será considerada como carga de urbanización de ese desarrollo comercial.

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. “MZ.10 BASOZABAL” (Miramón-Zorroaga)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Situado en la parte baja de las laderas de Miramón hacia Martutene, junto al campo de golf Basozabal, es perimetral al camino de Goiaztxiki y se encuentra libre de toda edificación. Tiene una superficie de 37.297 m².

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- * Implantación de un nuevo desarrollo residencial de baja densidad, con el criterio de generar un entorno urbano armónico con el colindante campo de golf Basozabal e integrado en el entorno natural en el que se inserta.
- * Teniendo en cuenta las condiciones de edificación establecidas en estas Normas Particulares, así como las características topográficas del terreno, el desarrollo permite llegar a un total aproximado de 86 viviendas en el conjunto del ámbito.
- * La ordenación del ámbito conlleva el desarrollo de una importante dotación de espacios libres de dominio y uso público, en condiciones de proximidad con el colindante campo de golf.
- * El desarrollo y ejecución del mismo se ajustará también al contenido del “Convenio Urbanístico” de 23 de noviembre de 2005 suscrito entre el Ayuntamiento, el Club de Golf Basozabal y los representantes de las sociedades CYF C.B. y Construcciones Garmendia S.L.
- * El presente Ámbito Urbanístico es coincidente con el “AAI.II.20”, que forma parte de la relación de posibles Ámbitos de Actuación Integrada ahora sugeridos, a determinar y/o ratificar oficialmente en el contexto de la elaboración del planeamiento pormenorizado.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1.- Calificación global

1.1.- Zona “A.30 / MZ.10 – Residencial de Edificación Abierta” (Superficie: 37.297 m²)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

* Sobre rasante: 10.400 m²(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

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

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
 - Altura de edificación: 11,00 m

* Bajo rasante:

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

B.- Condiciones generales de uso

- * Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.30 Residencial de edificación abierta".
- * La totalidad de la edificabilidad residencial proyectada –10.000 m²(t)- se vincula al régimen de la vivienda de promoción libre.

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad del Ámbito Urbanístico se clasifica como suelo urbanizable sectorizado.

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada será la definida por el Plan Parcial a formular con ese fin, a lo largo del período de vigencia de este Plan General.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

Las condiciones de ordenación pormenorizada serán las establecidas por el Plan Parcial a formular en el ámbito.

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

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

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

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

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

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

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

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

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

Será determinado en todos sus aspectos por el planeamiento pormenorizado a formular.

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.