

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 Octavo
EGIA (EG)

APROBACIÓN INICIAL
Febrero 2008

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 Octavo
EGIA (EG)

APROBACIÓN INICIAL
Febrero 2008

EQUIPO REDACTOR

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

COLABORADORES

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

DIRECCIÓN DE LOS TRABAJOS

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

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 para los A.U. "Altza" (AL)

LIBRO SEGUNDO

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

LIBRO TERCERO

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

LIBRO CUARTO

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

LIBRO QUINTO

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

LIBRO SEXTO

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

LIBRO SEPTIMO

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

LIBRO OCTAVO

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

LIBRO NOVENO

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

LIBRO DECIMO

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

LIBRO UNDECIMO

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

LIBRO DUODECIMO

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

LIBRO DECIMOTERCERO

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

LIBRO DECIMOCUARTO

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

LIBRO DECIMOQUINTO

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

LIBRO DECIMOSEXTO

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

LIBRO DECIMOSEPTIMO

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

LIBRO DECIMOCTAVO

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

INDICE:

Pág.

- A.U. EG.01	"Paseo de Francia"	1
- A.U. EG.02	"Paseo del Urumea"	5
- A.U. EG.03	"Tabacalera"	9
- A.U. EG.04	"Atotxa"	13
- A.U. EG.05	"Estación de Atotxa"	17
- A.U. EG.06	"Duque de Mandas"	19
- A.U. EG.07	"Jai-Alai"	23
- A.U. EG.08	"Aldakoenea"	26
- A.U. EG.09	"San Francisco Javier"	33
- A.U. EG.10	"Egia"	37
- A.U. EG.11	"Iruresoro"	40
- A.U. EG.12	"Tolaregoia"	43
- A.U. EG.13	"Polloe"	46
- A.U. EG.14	"Tturkoene"	48
- A.U. EG.15	"Martín Santos"	51
- A.U. EG.16	"Cristina Enea"	54
- A.U. EG.17	"Mundaiz"	57
- A.U. EG.18	"Aldunaene"	60
- A.U. EG.19	"Ibaialde"	64

PLANOS (Escala: 1/2.000):

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

A.U. "EG.01 PASEO DE FRANCIA" (Egia)

I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ámbito situado a la orilla del Río Urumea entre éste y la playa de vías de RENFE, que va desde el Puente de Santa Catalina hasta el de María Cristina. Tiene una superficie de 31.906 m².

Las edificaciones del frente del río junto con el paseo que lo bordea (Paseo de Francia), constituyen, por su calidad ambiental, espacial y arquitectónica, uno de los entornos urbanos más notables de la ciudad que es imprescindible preservar.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- * Consolidación de las características generales del Ámbito, sin que se prevea incremento alguno de la edificabilidad existente.
- * Convalidación de las determinaciones contenidas en la Modificación del Plan General referida a las Área "EG.22 Estación de Atotxa" y "EG.01 Paseo de Francia", que dio lugar a las nuevas edificaciones situadas entre el vial rodado del Paseo de Francia y la playa de vías de RENFE.
- * Preservación del conjunto formado por los edificios que dan frente al Paseo de Francia y el propio Paseo, incluido en el Catálogo del Patrimonio Edificado, como elemento de especial relevancia en el paisaje urbano de la ciudad.
- * La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención -sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos y actividades- en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la correspondiente zona de servidumbre de protección, se ajustará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, y en su Reglamento.

A esos efectos, se tomarán en consideración el deslinde del citado dominio público, la ribera del mar y la zona de servidumbre de protección, grafiados en el plano "5. Aplicación de la Ley de Costas. Egia".

Dicha zona de servidumbre de protección incide en un fondo de 20 metros medidos a partir de la ribera del mar.

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

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.- Zona "A.30 / EG.01 – Residencial de Edificación abierta" Superficie 25.976 m²)

A.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

- * Sobre rasante.
La edificabilidad urbanística normativa sobre rasante es la resultante de la forma actual (perfil y altura) de las edificaciones existentes.
- * Bajo rasante, la edificabilidad autorizada es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo de la zona, equivalente a, como máximo, el 60% de la edificabilidad autorizada sobre rasante, y susceptible de construcción en las condiciones establecidas con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

- * Se consolidan el perfil y la altura de edificación de las edificaciones existentes sobre rasante.
- * Número de plantas bajo rasante: 3 (tres) plantas

B.- Condiciones de uso

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

1.2.- Zona "E.10 / EG.01 – Sistema General Viario" (Superficie 5.930 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.

En la parte que se corresponde con el planeamiento convalidado, se consolidan las determinaciones contenidas al respecto en el mismo.

A.U. "EG.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 la presente Norma Particular. En la parte en que esas condiciones tienen su origen en el citado planeamiento convalidado, y en caso de discordancia, se estará a lo dispuesto en este último.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- * Sobre rasante, la edificabilidad de cada una de esas parcelas es la resultante de la forma de la edificación existente.
- * En la parte correspondiente al planeamiento convalidado, la edificabilidad de cada parcela es la establecida en el mismo.
- * La edificabilidad bajo rasante es equivalente a, como máximo, el 60 % de la edificabilidad autorizada sobre rasante en cada parcela, susceptible de construcción en las condiciones establecidas con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

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

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

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

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

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

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

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

- * Pº de Francia, 3 (Conjunto Paseo de Francia –CPF).
- * Pº de Francia, 4 (CPF)
- * Pº de Francia, 5 (CPF)
- * Pº de Francia, 6 (CPF)
- * Pº de Francia, 7 (CPF)
- * Pº de Francia, 8 (CPF)
- * Pº de Francia, 9 (CPF)
- * Pº de Francia, 10 (CPF)
- * Pº de Francia, 11 (CPF)
- * Pº de Francia, 12 (CPF)

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

En el contexto de los criterios generales establecidos al respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General, y en atención a los particulares condicionantes urbanístico-económicos de este Ámbito, serán de aplicación en él los coeficientes de ponderación de usos que se exponen a continuación:

- * Uso de vivienda:
 - Viviendas de Protección Oficial (VPO – régimen general): 1,00
 - Vivienda Tasada (régimen especial – coeficiente 1,7): 2,60
 - Vivienda Tasada (régimen general, coeficiente 2): 3,00
 - Vivienda Tasada (promoción privada – coeficiente 2,2): 3,30
 - Vivienda de promoción libre (a.30): 14,00
 - Vivienda de promoción libre (a.40): 12,50
- * Usos de actividades económicas:
 - Uso comercial (planta baja): 11,40
 - Otros usos terciarios (oficinas...): 7,90
 - Uso industrial: 3,10
- * Uso de equipamiento privado: 0,40
- * Uso de aparcamiento:
 - Vinculado a vivienda de protección oficial (VPO-RG): 0,40
 - Vinculado a vivienda tasada: 0,60
 - Vinculado a vivienda de promoción libre: 2,90
 - Vinculado a usos de actividades económicas: 0,40

VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

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

A.U. "EG.02 PASEO DEL URUMEA" (Egia)

I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ámbito situado a la orilla del Río Urumea entre éste y la playa de vías de RENFE, que va desde el Puente de María Cristina hasta el del Parque de Amara. Tiene una superficie de 32.852 m².

Se compone de una sola hilera de edificaciones dispuestas de forma similar a las existentes en el Paseo de Francia, configurando un paseo de borde del río que da continuidad al anterior.

Entre las edificaciones y la playa de vías discurre un vial rodado, también en continuidad con el de Paseo de Francia, que va a venir a constituirse en una de las principales salidas de la ciudad hacia las conexiones con la red principal de carreteras, una vez hayan sido ejecutados el nuevo puente sobre la traza del actual Puente de Hierro y la penetración de la Autovía del Urumea.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- * Consolidación de las características generales del Ámbito, que fué edificado a finales del siglo pasado por el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco a partir de las determinaciones del Plan General vigente, y con un programa básico de 222 viviendas de Protección Oficial.

Esas determinaciones han sufrido ligeras modificaciones contenidas en los siguientes documentos que también se convalidan:

- Estudio de Detalle referido al A.I.U. "EG.02 Paseo del Urumea" (Aprob.Definitiva 05/12/96)
- Modificación del P.G.O.U relativa al A.I.U. "EG.02 Paseo del Urumea" (Aprob.Definitiva 08/05/01)

- * Previsión de implantar la Estación de Autobuses de la ciudad en el subsuelo del espacio libre situado en el extremo Norte del Ámbito.

Su definitiva concreción será también objeto del planeamiento especial que se formule para desarrollar las ideas iniciales de urbanización del entorno de Tabacalera, (Edificación residencial, Tránsito peatonal Centro-Egia, antepuertas y accesos a Tabacalera, reformas en la Estación del Norte, etc.), que han sido fijados de forma preliminar en la propuesta ganadora del concurso que fué convocado al efecto.

Esa visión general de la ordenación del entorno de Tabacalera y la Estación del Norte, hace que el citado planeamiento, principalmente dirigido a esos dos Ámbitos, pueda y deba afectar también a otros Ámbitos limítrofes como el propio Paseo del Urumea o el de "Atotxa" y al Parque de Cristina Enea.

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

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.- Zona "A.30 / EG.02 – Residencial de Edificación abierta" (Superficie 23.358 m²)

A.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística (sobre rasante):

- * La edificabilidad urbanística normativa sobre rasante es la resultante de la forma actual (perfil y altura) de las edificaciones existentes.
- * Bajo rasante, la edificabilidad autorizada es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo de la zona, equivalente a, como máximo, el 60% de la edificabilidad autorizada sobre rasante, y susceptible de construcción en las condiciones establecidas con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

- * Se consolidan el perfil y la altura de edificación de las edificaciones existentes sobre rasante.
- * Número de plantas bajo rasante: 3 (tres) plantas

B.- Condiciones de uso

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

1.2.- Zona "E.10 / EG.02 – Sistema General de Comunicación Viaria" (Superficie 9.494 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.

- * La ordenación pormenorizada del Ámbito Urbanístico es la establecida en este Plan General.
Constituye en parte la refundición de las determinaciones contenidas al respecto en el planeamiento vigente que se convalida
- * Será la establecida por el Plan Especial de Tabacalera y su Entorno, en la parte que le afecte.

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

4.- Régimen general de programación y ejecución.

No se establecen plazos para la ejecución de la Estación de Autobuses prevista en el Ámbito, incluida la elaboración y tramitación de los documentos urbanísticos necesarios para ello.

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 la presente Norma Particular.

En todo caso, 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, la edificabilidad física de cada parcela será la resultante de las alineaciones y de la forma (altura y número de plantas) actual de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas.
- * La edificabilidad bajo rasante es equivalente a, como máximo, el 60 % de la edificabilidad autorizada sobre rasante en cada parcela, susceptible de construcción en las condiciones establecidas con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

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

- * Dichas condiciones son las definidas por la edificación existente en cada parcela.
- * En el caso de la parcela "g.00", las condiciones son las definidas en la Modificación del Plan general convalidada

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

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

2.- Categorización del suelo urbano.

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

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

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

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

En ese contexto, se 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.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

En el contexto de los criterios generales establecidos al respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General, y en atención a los particulares condicionantes urbanístico-económicos de este Ámbito, serán de aplicación en él los coeficientes de ponderación de usos que se exponen a continuación:

* Uso de vivienda:	
- Viviendas de Protección Oficial (VPO – régimen general):	1,00
- Vivienda Tasada (régimen especial – coeficiente 1,7):	2,60
- Vivienda Tasada (régimen general, coeficiente 2):	3,00
- Vivienda Tasada (promoción privada – coeficiente 2,2):	3,30
- Vivienda de promoción libre (a.30):	14,00
- Vivienda de promoción libre (a.40)	12,50
* Usos de actividades económicas:	
- Uso comercial (planta baja):	11,40
- Otros usos terciarios (oficinas...):	7,90
- Uso industrial:	3,10
* Uso de equipamiento privado:	0,40
* Uso de aparcamiento:	
- Vinculado a vivienda de protección oficial (VPO-RG):	0,40
- Vinculado a vivienda tasada:	0,60
- Vinculado a vivienda de promoción libre:	2,90
- Vinculado a usos de actividades económicas:	0,40

VII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

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

A.U. "EG.03 TABACALERA" (Egia)

I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ámbito situado junto al parque de Cristina Enea que lo bordea por el Sureste, siendo sus límites Norte y Oeste el Ámbito de Atotxa y la playa de vías de la estación de RENFE respectivamente. Tiene una superficie de 27.769 m².

Está ocupado exclusivamente por dos tipos de uso bien diferenciados: el edificio de Tabacalera por un lado, en pleno proceso de búsqueda de su identidad como centro cultural, y por otro el conglomerado de edificaciones del Camino de Mundaiz, destinados básicamente a las actividades de tipo terciario, aunque en unas condiciones de abigarramiento que no resultan adecuadas, sobre todo en un lugar como ese de limitada accesibilidad.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- * Consolidación general del uso de Tabacalera como equipamiento comunitario de rango estructural, y de las edificaciones contenidas en su parcela, sin perjuicio de las modificaciones que puedan ser realizadas en las mismas en el contexto de su adecuación a los usos culturales concretos a los que se destinen, teniendo en cuenta eso sí, las determinaciones que incluya el Catálogo del Patrimonio Edificado, al que pertenece, y el Plan Especial a formular en su desarrollo.
- * Transformación integral del conjunto edificado del Camino de Mundaiz para su destino al uso de vivienda.

Tanto la configuración de esa nueva edificación residencial como la forma de su implantación, y la definición de otros elementos singulares de urbanización del entorno de Tabacalera (Tránsito peatonal Centro-Egia, antepuertas y accesos a Tabacalera, reformas en la Estación del Norte, etc.), han sido fijados de forma preliminar en la propuesta ganadora del concurso que fue convocado al efecto.

Su definitiva concreción será el objeto del planeamiento especial que se formule para desarrollar esas ideas iniciales, planeamiento que podrá afectar también a los Ámbitos Urbanísticos vecinos de "Atotxa", Paseo del Urumea y Estación de Atotxa y al Parque de Cristina Enea.

- * En cualquier caso, la presente Norma Particular, recoge las cifras de edificabilidad residencial y terciaria contenidas en la citada propuesta ganadora, que se basaban a su vez en las propuestas del Avance de Revisión del presente Plan General, aprobado por el Ayuntamiento.
- * El presente Ámbito Urbanístico forma parte de la relación de posibles Ámbitos de Actuación Integrada a determinar y/o ratificar en el contexto de la elaboración del planeamiento pormenorizado, identificándose como AAI N° II.10.

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

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1.- Calificación global

1.1.- Zona "A.30 / EG.03 – Residencial de Edificación abierta" (Superficie 11.574 m²)

A.- Condiciones de edificación:

- a) Edificabilidad urbanística
 - * Sobre rasante: 21.244 m²(t)
 - * Bajo rasante: 17.000 m²(t)
- b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación
 - * Perfil de la edificación: VI/IV
 - * Altura de edificación 19,00 m.

B.- Condiciones de uso.

- a) Asignación de usos
 - * Sobre rasante:
 - Edificabilidad uso de vivienda 18.244 m²(t)
 - Edificabilidad usos terciarios 3.000 m²(t)
 - * Bajo rasante:
 - Edificabilidad usos terciarios 5.000 m²(t)
 - Edificabilidad garajes y usos auxiliares 12.000 m²(t)
- b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:
 - * Nueva edificabilidad residencial: 18.243 m²(t)
 - Vinculada al régimen de VPO (20%): 3.649 m²(t)
 - Vinculada al régimen de vivienda tasada (20%): 3.649 m²(t)
 - De promoción libre (60%): 10.945 m²(t)
- c) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.30".

1.2.- Zona "E.10 / EG.03 – Sistema General Viario" (Superficie 1.994 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.

1.2.- Zona "G.00 / EG.03 – Sistema General de Equipamiento Comunitario" (Superficie 14.201 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. "EG.03" (Cont.)

2.- Clasificación urbanística.

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

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

Se procederá a la elaboración y tramitación de un Plan Especial referido a la totalidad del Ámbito Urbanístico, a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada.

Sobre la base de las ideas esbozadas como resultado del concurso anteriormente citado, el Plan Especial podrá afectar también a terrenos externos al Ámbito "Tabacalera" y más concretamente a porciones de los Ámbitos "EG.02 Paseo del Urumea", "EG.04 Atotxa" y "EG.05 Estación de Atotxa".

4.- Régimen general de programación y ejecución.

Se procederá a la elaboración y aprobación del citado Plan Especial en el plazo de dos años contados a partir de la aprobación definitiva de este Plan General.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Calificación pormenorizada.

Todos los aspectos referentes a la calificación pormenorizada serán definidos por el Plan Especial a formular

2.- Categorización del suelo urbano.

La categorización de los terrenos que forman parte del presente Ámbito Urbanístico será establecida por el planeamiento de desarrollo a formular.

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 O ELEMENTOS SINGULARES.

El edificio de Tabacalera – Pº del Duque de Mandas, 52 - está integrado en el Grado II del Catálogo del presente Plan General.

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

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

En el contexto de los criterios generales expuestos en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General, y en atención a sus singulares condicionantes urbanístico-económicos dentro del barrio de Egia, y sin perjuicio de su reajuste en el Plan Especial a promover, se proponen en este Plan y para este Ámbito los coeficientes de ponderación de usos específicos siguientes:

* Uso de vivienda:		
-	Vivienda de protección oficial (régimen general):	1,00
-	Vivienda tasada (régimen especial):	2,60
-	Vivienda de promoción libre ("a.30"):	11,40
* Actividades económicas:		
-	Comercial (planta baja):	5,80
-	Otros usos terciarios (sobre rasante):	2,10
-	Usos terciarios (bajo rasante):	1,80
-	Industrial:	2,60
* Aparcamiento:		
-	Vinculado a VPO:	0,40
-	Vinculado a vivienda tasada (régimen especial):	0,60
-	De promoción libre:	1,20

VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

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

A.U. "EG.04 ATOTXA" (Egia)

I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

El Ámbito comprende la Avda. del Duque de Mandas, entre Tabacalera y el Viaducto de Iztueta, y los desarrollos al Oeste de la misma hasta la playa de vías de RENFE, a lo que se añade el entorno de Zuhaitzi y el espacio libre entre las vías y el Paseo de Francia. Tiene una superficie de 85.434 m².

Está desarrollado en su totalidad, y salvo la parte correspondiente a la parcela de la "torre de Atotxa", lo ha sido con arreglo al Plan Especial de Reforma Interior del Á.I.U. "EG.05 "Atotxa II" y sus modificaciones.

Presenta usos básicamente residenciales en bloques de vivienda colectiva, aunque es reseñable la presencia del edificio de los nuevos juzgados perteneciente al Sistema General de equipamiento.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- * Consolidación de las características generales del Ámbito y convalidación del planeamiento de desarrollo vigente, compuesto por los siguientes documentos:
 - P.E.R.I. del A.I.U."EG.05 Atotxa II". (Aprob. Definitiva 26/09/96)
 - Modificación del P.E.R.I. del A.I.U."EG.05 Atotxa II". (Aprob. Definitiva 18/07/00)
 - Estudio de Detalle del A.I.U."EG.05 Atotxa II". (Aprob. Definitiva 22/10/01)
 - Modificación del P.E.R.I. del A.I.U."EG.05 Atotxa II". (Aprob. Definitiva 25/09/02)
- * El Ámbito podría verse parcialmente afectado por el Plan Especial a formular para la reforma del limítrofe Ámbito de "Tabacalera" y su entorno.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.- Zona "A.30 / EG.04 – Residencial de Edificación abierta" (Superficie 63.946 m²)

A.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

- * La edificabilidad urbanística normativa sobre rasante es la resultante de la forma actual (perfil y altura) de las edificaciones existentes.
- * Bajo rasante, la edificabilidad autorizada es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo de la zona, equivalente a, como máximo, el 60 % de la edificabilidad autorizada sobre rasante, y susceptible de construcción en las condiciones establecidas con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

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

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

- * Se consolidan el perfil y la altura de edificación de las edificaciones existentes sobre rasante.
- * Número de plantas bajo rasante: 4 (cuatro) plantas

B.- Condiciones de uso

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

1.2.- Zona "E.10 / EG.04 – Sistema General Viario" (Superficie 12.200 m²)

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

1.3.- Zona "E.20 / EG.04 – Sistema General Ferroviario" (Superficie 2.274 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 "G.00 / EG.04 – Sistema General de Equipamiento Comunitario" (Superficie 7.013 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.

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

Se consolidan en la parte correspondiente las determinaciones contenidas al respecto en el planeamiento vigente que se 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 la presente Norma Particular.

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

En todo caso, esas condiciones tienen, en parte, 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, la edificabilidad física de cada parcela será la resultante de las alineaciones y de la forma (altura y número de plantas) actual de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas, o bien la determinada por el planeamiento convalidado.
- * La edificabilidad bajo rasante es equivalente a, como máximo, el 60 % de la edificabilidad autorizada sobre rasante en cada parcela, susceptible de construcción en las condiciones establecidas con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

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

Dichas condiciones son las definidas por la edificación existente en cada parcela, o bien las determinadas por el planeamiento convalidado.

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

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

2.- Categorización del suelo urbano.

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

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

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

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

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

El edificio del Nuevo Palacio de Justicia – Pza. Teresa de Calcuta, 01 - está integrado en el Grado IV del Catálogo del presente Plan General.

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

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

En el contexto de los criterios generales expuestos en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General, y en atención a sus singulares condicionantes urbanístico-económicos dentro del barrio de Egia, se determinan para este Ámbito los coeficientes de ponderación de usos específicos siguientes:

* Uso de vivienda:		
-	Vivienda de protección oficial (régimen general):	1,00
-	Vivienda tasada (régimen especial):	2,60
-	Vivienda de promoción libre ("a.30"):	11,40
* Actividades económicas:		
-	Comercial (planta baja):	4,40
-	Otros usos terciarios (sobre rasante):	2,10
-	Usos terciarios (bajo rasante):	1,80
-	Industrial:	2,60
* Aparcamiento:		
-	Vinculado a VPO:	0,40
-	Vinculado a vivienda tasada (régimen especial):	0,60
-	De promoción libre:	1,20

VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

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

A.U. "EG.05 ESTACIÓN DE ATOTXA" (Egia)

I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ámbito que integra los pertenecidos de RENFE,-vías, Estación del Norte y dependencias diversas- en su recorrido desde el "puente de hierro" hasta el "viaducto de Iztueta". Tiene una superficie de 51.412 m².

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- * Consolidación del Ámbito como zona ferroviaria, con la delimitación proveniente de la Modificación del Plan General referida a la ordenación de Aldunanene (Aprob.Defin. 11/07/06) que se convalida, así como previsión de su adaptación a las necesidades que se deriven de la puesta en funcionamiento del Tren de Alta Velocidad, con las transformaciones adecuadas a ese objetivo.
- * En este sentido se propone la elaboración de un Plan Especial que reordene el ámbito atendiendo a las necesidades actuales y futuras generadas tanto por la Nueva Red Ferroviaria del País Vasco como por el transporte de cercanías, y, entre ellas, la creación de un aparcamiento cuyo uso esté ligado al del transporte por ferrocarril.

A este respecto, y dentro de la eventual transformación de la Estación, se considera apropiada la inclusión de usos terciarios, comerciales, hoteleros, hosteleros, etc., que no desvirtúen el carácter público y equipamental del Ámbito, sino que vengan a complementarlo y a potenciar su grado de utilización.

Dicho Plan Especial podría ser formulado de forma independiente, aunque resultaría más adecuada su integración en el documento planteado para el Ámbito de Tabacalera, en el que se prevé estudiar de manera más integral la reordenación del entorno del edificio de equipamiento, afectando a varios ámbitos urbanísticos limítrofes entre los que se encuentra este de la Estación de Atotxa.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.- Zona "E.20 / EG.05 – Sistema General Ferroviario" (Superficie 50.498 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.

1.2.- Zona "E.10 / EG.05 – Sistema General de Comunicación Viaria" (Superficie 914 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

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

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada del Ámbito Urbanístico será establecida en el Plan Especial a formular.

4.- Régimen general de programación y ejecución.

No se establecen plazos concretos para la formulación y aprobación del citado Plan Especial.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

Dicho régimen será el determinado en el Plan Especial a formular.

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 O ELEMENTOS SINGULARES.

El cubrimiento de vías de la Estación del Norte – Paseo de Francia, 22 - está integrado en el Grado II del Catálogo del presente Plan General.

VII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

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

A.U. "EG.06 DUQUE DE MANDAS" (Egia)

I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Comprende la línea de edificación de los impares del Paseo del Duque de Mandas y principio de la Calle Egia, entre las cuestas de Konkorrenea y Aldakoenea. Tiene una superficie de 18.200 m².

La mayor parte de la edificación, de uso residencial, responde a la tipología de ensanche, con edificios de gran fondo situados contra la ladera de Aldakoenea y formando la fachada Este del Paseo del Duque de Mandas.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

Consolidación de las características generales del Ámbito, sin que se prevean acciones específicas que puedan venir a modificarlas sustancialmente.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.- Zona "A.20 / EG.06 – Residencial de Ensanche" (Superficie 18.200 m²)

A.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística

*** Sobre rasante:**

En las parcelas "a.2 Residencial de ensanche", la edificabilidad urbanística normativa es la resultante de la aplicación de los parámetros reguladores de la forma de la edificación definidos en esta Norma Particular.

En el resto de las parcelas edificables de carácter lucrativo, la edificabilidad urbanística sobre rasante es la resultante de la forma actual de las edificaciones existentes

*** Bajo rasante:**

La edificabilidad autorizada es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo de la zona, equivalente a, como máximo, el 60 % de la edificabilidad autorizada sobre rasante, y susceptible de construcción en las condiciones establecidas con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

*** Sobre rasante**

En las parcelas "a.20 Residencial de Ensanche Común", la forma de la edificación es la resultante de la aplicación de los criterios generales establecidos para este tipo de parcelas en la Normas Urbanísticas Generales.

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

En el resto de las parcelas edificables, se consolidan la altura y el perfil de las edificaciones existentes sobre rasante.

- * Bajo rasante
Número de plantas bajo rasante: 4 (cuatro) plantas

Complementariamente, y por lo que se refiere a los edificios incluidos en el Catálogo que forma parte del presente Plan General, su configuración formal queda también condicionada a las determinaciones establecidas en el citado Catálogo para cada uno de ellos.

B.- Condiciones de uso

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

2.- Clasificación urbanística.

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

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

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

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 esta Norma Particular.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- * En las parcelas "a.20", la edificabilidad sobre rasante es la resultante de la aplicación de los parámetros reguladores de la forma de la edificación definidos en la presente Norma Particular.
- * En el resto de las parcelas edificables la edificabilidad sobre rasante es la resultante de las alineaciones y la forma actual (perfil y altura) de las edificaciones existentes
- * La edificabilidad bajo rasante es equivalente a, como máximo, el 60 % de la edificabilidad autorizada sobre rasante en cada parcela, susceptible de construcción en las condiciones establecidas con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

C.- Condiciones particulares de edificación de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

Tienen ese carácter las determinaciones establecidas en el gráfico "Condiciones de edificación" (Parcelas "a.20") de la presente Norma Particular.

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

2.- Categorización del suelo urbano.

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

IV.- 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.

V.- 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. Duque de Mandas, 11
- * Pº. Duque de Mandas, 13
- * Pº. Duque de Mandas, 23
- * Pº. Duque de Mandas, 25
- * Pº. Duque de Mandas, 27
- * Pº. Duque de Mandas, 29
- * Pº. Duque de Mandas, 37

VI.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

En el contexto de los criterios generales expuestos en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General, y en atención a sus singulares condicionantes urbanístico-económicos dentro del barrio de Egia, se determinan para este Ámbito los coeficientes de ponderación de usos específicos siguientes:

- * Uso de vivienda:
 - Vivienda de protección oficial (régimen general): 1,00
 - Vivienda tasada (régimen especial): 2,60
 - Vivienda de promoción libre ("a.30"): 11,40
- * Actividades económicas:
 - Comercial (planta baja): 4,40
 - Otros usos terciarios (sobre rasante): 2,10
 - Usos terciarios (bajo rasante): 1,80
 - Industrial: 2,60

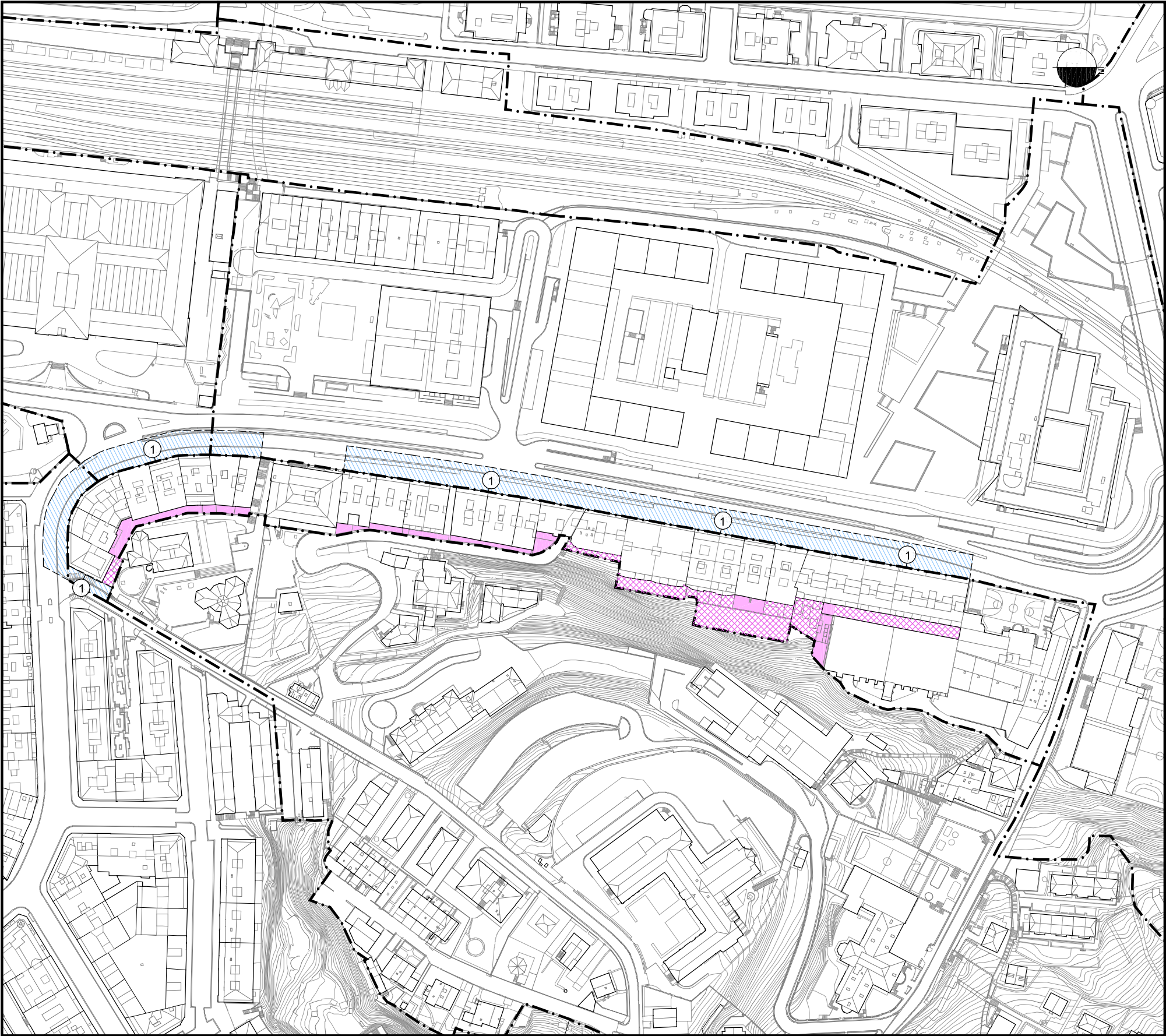
A.U. "EG.06" (Cont.)

* Aparcamiento:	
- Vinculado a VPO:	0,40
- Vinculado a vivienda tasada (régimen especial):	0,60
- De promoción libre:	1,20

VII.- GRAFICOS.

1. Condiciones de edificación y dominio (Parcelas "a.2")

"EG.06 Duque de Mandas"



ESCALA 1: 2.000 ESKALA

- "Espacios" de "Primer Orden"
"Lehen mailako espazioak"
- "Espacios" de "Segundo Orden"
"Bigarren Mailako espazioak"
- "Espacios" de "Tercer Orden"
"Hirugarren Mailako espazioak"
- "Espacios" de "Cuarto Orden"
"Laugarren Mailako espazioak"
- "Espacios" de "Quinto Orden"
"Bostagarren Mailako espazioak"
- Edificaciones que forman parte de conjuntos singulares que se consolidan
Sendotuko diren multzo berezien osagai diren eraikinak
- Edificaciones singulares en las que se autorizan ampliaciones
Handitzea baimenduta duten eraikin bereziak
- Edificaciones singulares que se consolidan
Sendotuko diren eraikin bereziak
- Construcciones autorizadas en "Planta baja", "Entresuelo", o "Semisótano", "Patios de manzana", "Terrazas" y otros
"Behe solairuan", "Behegainean", edo "Erdisotoan", "Uharte patioetan", "Terrazetan" eta bestelakoetan baimenduriko eraikinak
- Espacios privativos de parcelas, no edificables "sobre rasante"
Partzeletako espazio pribatiboak, "sestra gainean" ezin eraikizkoak
- Espacios privativos de parcelas, no edificables "sobre rasante" y sometidos a servidumbre de "uso público" en superficie
Partzeletako espazio pribatiboak, "sestra gainean" ezin eraikizkoak eta gainazala "herri erabilerako" zortasunpekoa dutenak
- "Ordenes de edificación" aplicables a las "parcelas" "a.20 Ensanche Común" y "a.21 Ensanche Antiguo" "a.20 Zabaldura Arrunta" eta "a.21 Zabaldura Zaharra" "partzelei" ezarri beharreko "eraikitze agindua"
- AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)
HIRIGINTZA-EREMUA (H.E.)

1. CONDICIONES DE EDIFICACION Y DOMINIO
Parcelas "a.2"
ERAIKUNTZA ETA JABARI BALDINTZAK
"a.2" Partzelak

A.U. "EG.07 JAI ALAI" (Egia)

I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ámbito que ocupa la ladera del alto de Aldakoenea que vierte hacia la Calle Miracruz y Avenida de Ategorrieta, entre Zuhaizti y Marrutxipi.

Tiene una superficie de 141.418 m², y está desarrollado en su totalidad mediante edificaciones aisladas de mayor o menor envergadura, ejecutadas por grupos y servidas por un sistema viario en general poco estructurado.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

Consolidación de las características generales del Ámbito, sin que se prevean acciones específicas que puedan venir a modificarlas sustancialmente.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.- Zona "A.40 / EG.07 – Residencial de Edificación abierta" (Superficie 139.961 m²)

A.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística

- * Sobre rasante:
 - En parcelas "a.30"
Se consolida la edificabilidad existente
 - En parcelas "a.40"
Edificabilidad sobre parcela 0,40 m²(t)/m²(p)
Se consolida la edificabilidad existente en las parcelas ejecutadas que sobrepasan el citado parámetro.
- * Bajo rasante
La edificabilidad autorizada es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo de la zona, equivalente a, como máximo, el 60% de la edificabilidad autorizada sobre rasante, y susceptible de construcción en las condiciones establecidas con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

- * En parcelas "a.30"
Se consolidan el perfil y altura de la edificación existente, sin perjuicio de la posibilidad de construcción de cuatro plantas de sótano establecidas en el régimen general.

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

- * En parcelas "a.40"
 - Perfil de edificación III/III
 - Altura de edificación 10,50 m.Se consolidan los edificios existentes que no cumplen esas condiciones.

- c) Condiciones de parcelación en parcelas "a.40"
 - * Parcela mínima 1.000 m²(p)Se consolidan las parcelas existentes que no cumplen esa condición.

B - Condiciones de uso

- a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.40".
- b) N° máximo de viviendas en parcelas "a.40". 4 viv/parcela.
Se convalida el número de viviendas existentes en las parcelas consolidadas que cuenten con un número superior al citado.

1.2.- Zona "E.10 / EG.07 – Sistema General Viario" (Superficie 1.457 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.

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 la presente Norma Particular.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- * Sobre rasante:
En las parcelas "a.30" y "g.00", la edificabilidad física es la resultante de la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas.
En parcelas "a.40", la edificabilidad es la resultante de la aplicación del índice de edificabilidad establecido de forma general, a la superficie de cada una de ellas.
En cualquier caso, se consolida la edificabilidad existente en las parcelas ejecutadas que sobrepasan el citado parámetro.

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

- * Bajo rasante:
La edificabilidad bajo rasante es equivalente a, como máximo, el 60 % de la edificabilidad autorizada sobre rasante en cada parcela, susceptible de construcción en las condiciones establecidas con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

C.- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- * Retiros en parcelas "a.40"
 - Límite con espacio público: 5,00 m.
 - Límites con otras parcelas: 3,00 m.Se consolidan los edificios existentes que no cumplen esas condiciones.

D.- Condiciones de parcelación en parcelas "a.40":

- * Frente mínimo de parcela a vial rodado: 25,00 m.
Se consolidan las parcelas existentes que no cumplen estas condiciones.

2.- Categorización del suelo urbano.

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

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

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

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

VI.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

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

VII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

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

A.U. "EG.08 ALDAKOENEA" (Egia)

I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ámbito que ocupa las partes altas de Aldakoenea y Konkorrenea, entre Egia, Jai Alai y Duque de Mandas. Tiene una superficie de 117.278 m².

Está desarrollado en su totalidad con edificaciones abiertas, en bloque o aisladas, y en su mayor parte en promociones de los años sesenta y setenta del siglo pasado, con la excepción más significativa del conjunto de Bateiya, ejecutado en el año 2000.

Es también reseñable la presencia de cuatro grandes parcelas destinadas actualmente a usos de equipamiento: Residencia Aldakonea, Centro Nazaret, Instituto Oncológico y Villa San Antonio (Osalan).

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- * El criterio general de ordenación es el de consolidar las características generales del Ámbito, convalidando al mismo tiempo el planeamiento de desarrollo del vigente Plan General formulado en sus años de vigencia, que vienen a ser los siguientes:
 - P.E.R.I. del A.I.U. "EG.08 Bateiya". (Aprob. Definitiva 01/12/97)
 - Estudio de Detalle. Parcela 4 del A.I.U. "EG.08 Bateiya". (Aprob. Definitiva 19/10/99)
 - P.E.R.I. Parcelas Ikastola Aitor y Padres Franciscanos del A.I.U. "EG.10 Bateiya". (Aprob. Definitiva 27/04/04)
 - Estudio de Detalle. Parcela Finca Urrutitxo del A.I.U. "EG.11 Konkorrenea". (Aprob. Definitiva 22/10/99)
- * No obstante lo anterior, se prevé la reordenación del entorno del actual Oncológico y Villa San Antonio, por medio de una Modificación del Plan General vigente que ya ha sido inicialmente aprobada (27/11/07), y se encuentra en fase de tramitación para su aprobación definitiva.

Sus determinaciones son recogidas por el presente Proyecto a excepción de dos cuestiones concretas que deben adaptarse al régimen establecido por el presente Plan General: por un lado la referida al Sistema General de Espacios libres delimitado, que se elimina en el presente Documento, y por otro a determinados aspectos de la zonificación pormenorizada que no se corresponden con el contenido normativo del mismo.

El territorio afectado por dicha Modificación se denomina subámbito "EG.08.1 Oncológico" a los efectos de su identificación, y constituye el Ámbito de Actuación Integrada "AAI. I.11" delimitado en el presente Plan General

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

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.- Zona "A.30 / EG.08 – Residencial de Edificación abierta" (Superficie 100.597 m²)

1.1.1.- Subámbito "EG.08.1 Oncologico" (Superficie 19.853 m²)

A.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística

- * Sobre rasante: 8.893,92 m²(t)
Esta cantidad es el resultado de la edificación prevista sobre rasante para usos de vivienda en las tres parcelas edificables del subámbito. En caso de mantenimiento del edificio actual de Villa San Antonio, la edificabilidad se incrementa hasta la cantidad de 9.673,92 m²(t)
- * Bajo rasante: 9.914,50 m²(t)
La cantidad es el resultado de la suma de la edificabilidad prevista en la parcela "e.40" y los porcentajes autorizados en cada una de las tres parcelas residenciales (60% de la edificabilidad sobre rasante), con la excepción de Villa San Antonio en la que se autoriza el 80% de la edificabilidad en caso de sustitución del edificio actual.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

- * Se consolidan el perfil y altura de las edificaciones existentes, sin perjuicio de la posibilidad de construcción de tres plantas de sótano establecidas en el régimen general.
- * En el caso de sustitución de Villa San Antonio los parámetros serán los siguientes:
 - Perfil de edificación: III/III
 - Altura de edificación: 11,00 m.
- * En parcela "e.40"
 - Perfil de edificación - /III

B.- Condiciones 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".

- * Régimen jurídico de la nueva edificabilidad residencial:

La totalidad de esa edificabilidad se destina al régimen de promoción libre

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

1.1.2.- Resto de la Zona Residencial

A.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

- * Sobre rasante:
 - En parcelas "a.30"
Se consolida la edificabilidad existente
 - En parcelas "a.40"
Edificabilidad sobre parcela: $0,40 \text{ m}^2(\text{t})/\text{m}^2(\text{p})$
Se consolida la edificabilidad existente en las parcelas ejecutadas que sobrepasan el citado parámetro.
- * Bajo rasante:
La edificabilidad bajo rasante es equivalente a, como máximo, el 60% de la edificabilidad autorizada sobre rasante en cada parcela, susceptible de construcción en las condiciones establecidas con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

- * En parcelas "a.30":
Se consolidan el perfil y altura de la edificación existente, sin perjuicio de la posibilidad de construcción de cuatro plantas de sótano establecidas en el régimen general.
- * En parcelas "a.40":
 - Perfil de edificación: III/III
 - Altura de edificación: 10,50 m.
 - Retiros:
 - . Límite con espacio público: 5,00 m.
 - . Límites con otras parcelas: 3,00 m.

Se consolidan los edificios existentes que no cumplen estas condiciones.

c) Condiciones de parcelación

- En parcelas "a.40"
 - . Parcela mínima: $1.000 \text{ m}^2(\text{p})$
 - . Frente mínimo de parcela a vial rodado: 25,00 m.

Se consolidan las parcelas existentes que no cumplen estas condiciones.

B - Condiciones de uso

- a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.30".
- b) N° máximo de viviendas en parcelas "a.40": 4 viv/parcela.
Se convalida el número de viviendas existentes en las parcelas consolidadas que cuenten con un número superior al citado.

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

1.2.- Zona "G.00 / EG.08 – Sistema General de Equipamiento Comunitario" (Superficie 16.681 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 excepción de la correspondiente al Subámbito "EG.08.1 Oncológico" que será la definida de forma directa por la Modificación del Plan General de 1995 en fase de tramitación, adaptada a las condiciones establecidas al respecto en el presente Plan General.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Calificación pormenorizada.

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

a) Subámbito "EG.08.1. Oncológico".

Las condiciones de calificación pormenorizada del Subámbito serán las que se establezcan de forma directa en la Modificación del Plan General en fase de tramitación, adaptadas a las que se determinan al respecto en el presente Plan General.

b) Resto del Ámbito Urbanístico

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" de la presente Norma Particular.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

a) Subámbito "EG.08.1. Oncológico".

La edificabilidad física es la determinada para cada una de esas parcelas por la Modificación del Plan General en fase de tramitación.

b) Parcelas ordenadas en el resto del Ámbito Urbanístico.

* Sobre rasante,
En las parcelas "a.30" y "g.00", la edificabilidad física es la resultante de la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas.

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

En parcelas "a.40", la edificabilidad es la resultante de la aplicación del índice de edificabilidad establecido de forma general, a la superficie de cada una de ellas.

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

- * Bajo rasante
La edificabilidad bajo rasante es equivalente a, como máximo, el 60% de la edificabilidad autorizada sobre rasante en cada parcela, susceptible de construcción en las condiciones establecidas con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

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

- a) Parcelas ordenadas en el Subámbito "EG.08.1. Oncológico".

Dichas condiciones son las definidas de forma directa para cada parcela por la Modificación del Plan General en fase de tramitación.

- b) Resto del Ámbito Urbanístico:

- * Parámetros reguladores de la forma de la edificación
 - Retiros en parcelas "a.4":
 - . Límite con espacio público: 5,00 m.
 - . Límites con otras parcelas: 3,00 m.
 - Se consolidan los edificios existentes que no cumplen estas condiciones.
- * Condiciones de parcelación en parcelas "a.40":
 - Frente mínimo de parcela a vial rodado 25,00 m.
 - Se consolidan las parcelas existentes que no cumplen estas condiciones.

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

- a) Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en este Plan General para cada una de las Subzonas pormenorizadas ordenadas en el Ámbito.
- b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

En el subámbito "EG.08.1. Oncológico", será el determinado por la Modificación del Plan General de 1995 en fase de tramitación.

2.- Categorización del suelo urbano.

A.- Subámbito "EG.08.1. Oncológico"

Los terrenos de este subámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización, sin perjuicio de las determinaciones que se establezcan al respecto en el planeamiento convalidado que le afecta.

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

B.- Resto del Ámbito Urbanístico

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

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

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

En ese contexto, se 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.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Régimen de urbanización.

El régimen de urbanización del subámbito "EG.08.1. Oncológico" será el definido tanto en la Modificación del Plan General en fase de tramitación, como en los proyectos a formular en su desarrollo.

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

A.- Condiciones de actuación:

El subámbito "EG.08.1. Oncológico" constituye un ámbito de actuación integrada independiente (AAI. I.11).

Las condiciones de actuación del Subámbito serán las que se establezcan tanto en la Modificación del Plan General en tramitación, como en los proyectos que deban formularse a los efectos de su desarrollo y ejecución.

B.- Condiciones específicas de formulación y programación de Programas de Actuación Urbanizadora.

El ámbito de actuación integrada AAI.I.11, coincidente con el subámbito "EG.08.1 Oncológico", será objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, a promover en el plazo que establezca la Modificación del Plan General de 1995 en tramitación.

Dicho Programa procederá, entre otros extremos, a la delimitación de las correspondientes unidades de ejecución y a la determinación del consiguiente sistema de actuación.

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

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

En lo referente al subámbito "EG.08.1 Oncológico", dichas condiciones serán las que se definen en la referida Modificación del Plan General de 1995, y, en su desarrollo, en los correspondientes Programa de Actuación Urbanizadora y el Proyecto de Reparcelación a promover en las unidades de ejecución que se delimiten con ese fin.

D.- Los coeficientes de ponderación de usos

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

VII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

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

A.U. "EG.09 SAN FRANCISCO JAVIER" (Egia)

I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Situado en la parte alta de Egia entre las calles Aldakoenea, Virgen del Carmen y Baztan, es un Ámbito de uso básicamente residencial. Tiene una superficie de 31.705 m².

Está desarrollado en su totalidad con bloques de tipología abierta, buena parte de los cuales constituyen el Grupo San Francisco Javier, promoción municipal de los años sesenta que da nombre al Ámbito.

Es también significativa la presencia de los edificios de Industrias Jareño y de Transportes Lasarte, restos ambos de las actividades industriales implantadas tiempo atrás en Egia. Reconvertido el primero en equipamiento socio-cultural en los años noventa, el de Transportes Lasarte tiene regulada su sustitución por un edificio de viviendas en el Plan General vigente.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

El criterio general de ordenación es el de consolidar las características generales del Ámbito, sin que se produzcan mayores transformaciones que la citada intervención en el edificio de Transporte Lasarte, que todavía no ha sido llevada a cabo.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.- Zona "A.30 / EG.09 – Residencial de Edificación Abierta" (Superficie 30.609 m²)

A.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

*** Criterios generales:**

- Sobre rasante:

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

- Bajo rasante,** la edificabilidad autorizada es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo de la zona, equivalente a, como máximo, el 60 % de la edificabilidad autorizada sobre rasante, y susceptible de construcción en las condiciones establecidas con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

*** Parcela "a.30.1" (Transportes Lasarte):**

- Sobre rasante:** 5.000 m²(t)
- Bajo rasante:** 3.000 m²(t)

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

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

- * Criterios generales:
Se consolidan el perfil y la altura de edificación de las edificaciones existentes sobre rasante.
Número de plantas bajo rasante: 3 (tres) plantas
- * Parcela "a.30.1" (Transportes Lasarte)
 - Perfil de la edificación: V(a)/III
 - Altura de edificación 19,00 m.El perfil y altura de edificación se determinan a partir de la rasante media de la Calle Virgen del Carmen en la fachada del edificio. La cornisa será continua y horizontal en todo el edificio

B.- Condiciones de uso.

- * Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global "A.30", establecidas en este Plan General.
- * Parcela "a.30.1" (Transportes Lasarte):
 - Edificabilidad destinada al uso residencial (promoción libre): 4.400 m²(t)
 - Edificabilidad destinada al uso terciario: 600 m²(t)

1.2.- Zona "E.10 / EG.09 – Sistema General Viario" (Superficie 1.096 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.**

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

IV.- **RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.**

1.- **Calificación pormenorizada.**

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

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

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

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- * La edificabilidad física sobre rasante de cada parcela será la resultante de la aplicación de las condiciones de edificación establecidas en la presente Norma Particular.
- * La edificabilidad bajo rasante es equivalente a, como máximo, el 60 % de la edificabilidad autorizada sobre rasante en cada parcela, susceptible de construcción en las condiciones establecidas con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

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

El perfil y altura de las edificaciones en cada parcela es el resultante de las actuales condiciones de la edificación existente.

En la parcela "a.30.1" -Transportes Lasarte- la forma de la edificación es la definida en la presente Norma Particular.

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

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

2.- Categorización del suelo urbano.

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

V.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

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

2.- Edificaciones disconformes con el planeamiento.

Se declaran fuera de ordenación la actual edificación de la parcela de Transportes Lasarte, señalada en el Plano "4 Condiciones de ejecución urbanística" de estas Normas Particulares.

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

VI.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

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

A.U. "EG.10 EGIA" (Egia)

I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Comprende básicamente la parte "central" del Barrio de Egia, con las edificaciones situadas a lo largo de las Calles Egia, Virgen del Carmen y Avda de Ametzagaña. Tiene una superficie de 101.522 m².

Formado por edificaciones de tipo abierto, con excepciones de tipología de ensanche, se desarrolla en él la práctica totalidad de la actividad urbana del Barrio.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- * El criterio general de ordenación es el de consolidar las características generales del Ámbito, sin que se prevean intervenciones que puedan venir a modificarlas sustancialmente.
- * Se convalida igualmente el P.E.R.I. referido a los portales nº 44,46 y 48 de C/ Virgen del Carmen y nº 49 de Avda. de Ametzagaña en el A.I.U. "EG.13 Egia" (Aprob.Definit. 22/10/01)

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.- Zona "A.30 / EG.10 – Residencial de Edificación Abierta" (Superficie 83.906 m²)

A.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística

- * Sobre rasante:
En las parcelas "a.20 Residencial de ensanche común" la edificabilidad urbanística normativa es la resultante de la aplicación de los parámetros reguladores de la forma de la edificación definidos en esta Norma Particular.

En el resto de las parcelas edificables de carácter lucrativo, la edificabilidad urbanística sobre rasante es la resultante de la forma actual de las edificaciones existentes.

- * Bajo rasante:
La edificabilidad autorizada bajo rasante es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo de la zona, equivalente a, como máximo, el 60% de la edificabilidad autorizada sobre rasante, y susceptible de construcción en las condiciones establecidas con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

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

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

- * Sobre rasante
En las parcelas "a.20 Residencial de ensanche común", la forma de la edificación es la resultante de la aplicación de los criterios generales establecidos para este tipo de parcelas en la Normas Urbanísticas Generales.
En el resto de las parcelas edificables, se consolidan la altura y el perfil de las edificaciones existentes sobre rasante.
- * Bajo rasante
Número de plantas bajo rasante: 3 (tres) plantas

B.- Condiciones de uso

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

1.2.- Zona "E.10 / EG.10 – Sistema General de Comunicación Viaria" (Superficie 17.616 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.

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 esta Norma Particular.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- * En las parcelas "a.20", la edificabilidad sobre rasante es la resultante de la aplicación de los parámetros reguladores de la forma de la edificación definidos en la presente Norma Particular.
- * En el resto de las parcelas edificables la edificabilidad sobre rasante es la resultante de las alineaciones y la forma actual (perfil y altura) de las edificaciones existentes

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

- * La edificabilidad bajo rasante es equivalente a, como máximo, el 60 % de la edificabilidad autorizada sobre rasante en cada parcela, susceptible de construcción en las condiciones establecidas con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

C.- Condiciones particulares de edificación de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

Tienen ese carácter las determinaciones establecidas en el gráfico "Condiciones de edificación (Parcelas "a.20")" de la presente Norma Particular.

2.- Categorización del suelo urbano.

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

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

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

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

VI.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

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

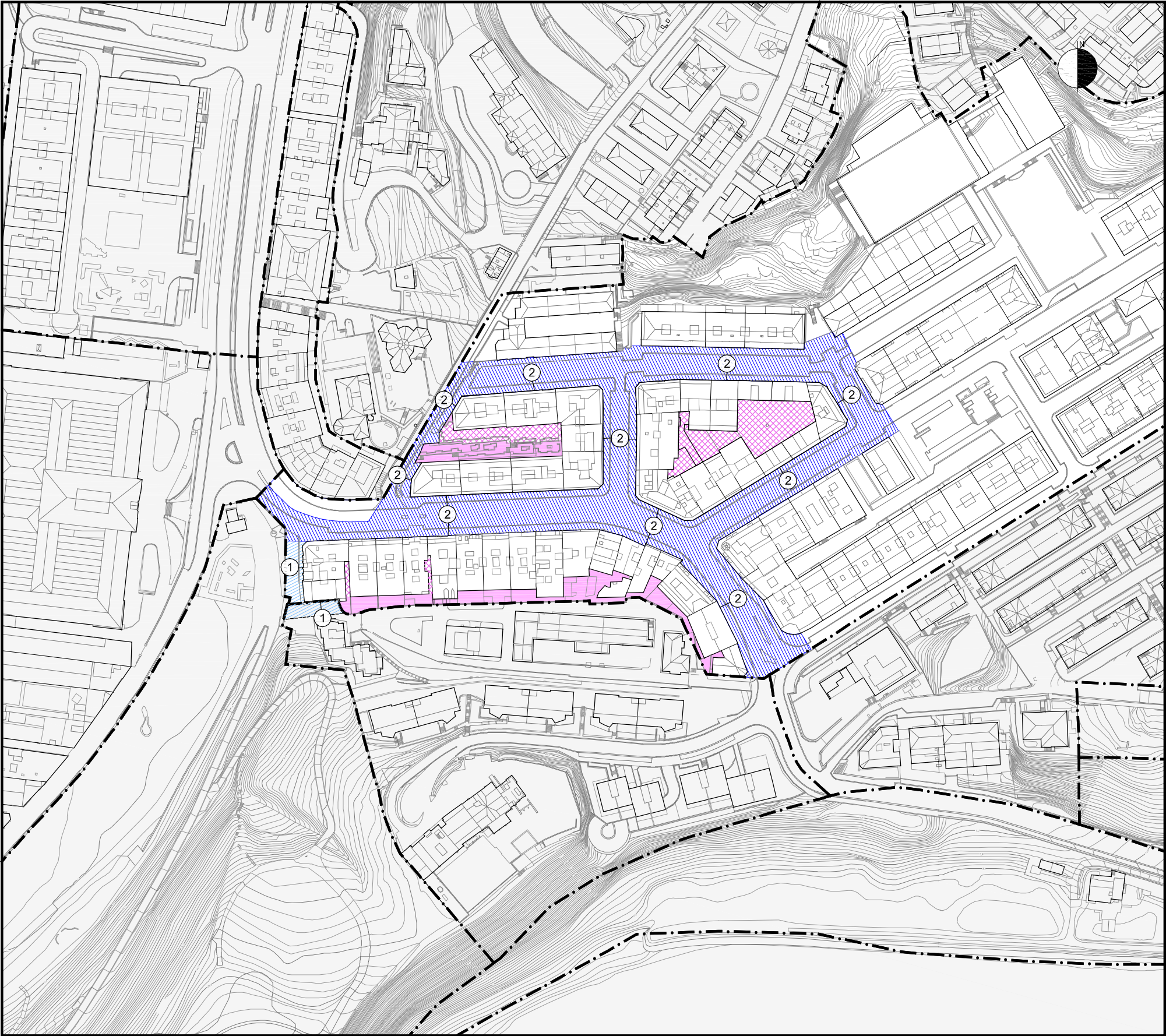
VII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.




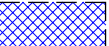









Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el documento "1.2 Informe de sostenibilidad ambiental" de este Plan, así como las que determinen las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

VIII.- GRÁFICOS

1. Condiciones de Edificación y Dominio (Parcelas "a.2")

"EG.10 Egia"



-  "Espacios" de "Primer Orden"
"Lehen mailako espazioak"
-  "Espacios" de "Segundo Orden"
"Bigarren Mailako espazioak"
-  "Espacios" de "Tercer Orden"
"Hirugarren Mailako espazioak"
-  "Espacios" de "Cuarto Orden"
"Laugarren Mailako espazioak"
-  "Espacios" de "Quinto Orden"
"Bostagarren Mailako espazioak"
-  Edificaciones que forman parte de conjuntos singulares que se consolidan
Sendotuko diren multzo berezien osagai diren eraikinak
-  Edificaciones singulares en las que se autorizan ampliaciones
Handitzea baimenduta duten eraikin bereziak
-  Edificaciones singulares que se consolidan
Sendotuko diren eraikin bereziak
-  Construcciones autorizadas en "Planta baja", "Entresuelo", o "Semisótano", "Patios de manzana", "Terrazas" y otros
"Behe solairuan", "Behegainean", edo "Erdisotoan", "Uharte patioetan", "Terrazetan" eta bestelakoetan baimenduriko eraikinak
-  Espacios privativos de parcelas, no edificables "sobre rasante"
Partzeletako espazio pribatiboak, "sestra gainean" ezin eraikizkoak
-  Espacios privativos de parcelas, no edificables "sobre rasante" y sometidos a servidumbre de "uso público" en superficie
Partzeletako espazio pribatiboak, "sestra gainean" ezin eraikizkoak eta gainazala "herri erabilerako" zortasunpekoa dutenak
-  "Ordenes de edificación" aplicables a las "parcelas" "a.20 Ensanche Común" y "a.21 Ensanche Antiguo" "a.20 Zabaldua Arrunta" eta "a.21 Zabaldua Zaharra" "partzelei" ezarri beharreko "eraikitze agindua"
-  AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)
HIRIGINTZA-EREMUA (H.E.)

1. CONDICIONES DE EDIFICACION Y DOMINIO
Parcelas "a.2"
ERAIKUNTZA ETA JABARI BALDINTZAK
"a.2" Partzelak

ESCALA 1: 2.000 ESKALA

A.U. "EG.11 IRURESORO" (Egia)

I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Situada en el borde sureste de la Avda. de Ametzagaina, comprende la parte de ladera entre esta calle y los desarrollos de Turkoene y Tolaregoia. Tiene una superficie de 40.846 m².

Desarrollada en su totalidad con bloques abiertos adaptados a la topografía, tiene la particularidad de contener en su extremo Oeste, una vez hayan sido ejecutadas las previsiones del planeamiento al que más adelante se hace referencia, el nuevo Centro de Salud de Osakidetza para el Barrio de Egia.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

Consolidación las características generales del Ámbito, convalidando al mismo tiempo el planeamiento de desarrollo del vigente Plan General formulado en sus años de vigencia, que vienen a ser los siguientes:

- * Estudio de Detalle. Parcela TA. "EG.14.1". (Aprob. Definitiva 02/06/99)
- * P.E.R.I. referido a la parcela "Madres Franciscanas". (Aprob. Definitiva 02/01/04)
- * Modificación del Plan General referida al A.I.U. "EG.14 Iruresoro" y a parte del Suelo No Urbanizable "D.100" en la ladera de Igeldo. (Aprob. Definitiva 04/04/2006)

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.- Zona "A.30 / EG.11 – Residencial de Edificación Abierta" (Superficie 38.613 m²)

A.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística

*** Sobre rasante:**

La edificabilidad urbanística normativa sobre rasante es la resultante de la forma actual (perfil y altura) de las edificaciones existentes y de las provenientes del planeamiento convalidado.

- * Bajo rasante, la edificabilidad autorizada es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo de la zona, equivalente a, como máximo, el 60% de la edificabilidad autorizada sobre rasante, y susceptible de construcción en las condiciones establecidas con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

Tratándose de parcelas "e.40 Aparcamiento", la edificabilidad autorizada es la equivalente a cuatro plantas de sótano, susceptibles de construcción en las condiciones expuestas en las citadas Normas Urbanísticas Generales.

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

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

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

Número de plantas bajo rasante: 4 (cuatro) plantas

En las parcelas "e.40" el perfil edificatorio será de 4 (cuatro) plantas bajo rasante.

B.- Condiciones de uso

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

1.2.- Zona "E.10 / EG.11 – Sistema General de Comunicación Viaria" (Superficie 2.234 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.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Calificación pormenorizada.

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

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

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- * La edificabilidad física sobre rasante de cada parcela será la resultante de la aplicación de las condiciones de edificación establecidas en la presente Norma Particular.
- * La edificabilidad bajo rasante es equivalente a, como máximo, el 60 % de la edificabilidad autorizada sobre rasante en cada parcela, susceptible de construcción en las condiciones establecidas con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.
- * Tratándose de parcelas "e.40 Aparcamiento", la edificabilidad autorizada con carácter general es la equivalente a cuatro plantas bajo rasante, susceptibles de construcción en las condiciones expuestas en las citadas Normas Urbanísticas Generales.

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

2.- Categorización del suelo urbano.

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

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

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

En ese contexto, se 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.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

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

VII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

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

A.U. "EG.12 TOLAREGOIA" (Egia)

I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Situado en la parte alta de Egia, está limitado al Norte por la Avda de Ametzagaina, al Sur por la Calle Aldapa, al Este por el Cementerio de Polloe y al Oeste por el Ámbito de Iruresoro. Tiene una superficie de 75.398 m².

Ocupado básicamente por edificación residencial de bajo desarrollo (villas unifamiliares adosadas en su mayor parte), contiene también dos centros escolares de importancia en el barrio de Egia.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

Consolidación las características generales del Ámbito, sin que se prevean acciones relevantes que puedan venir a modificarlas de forma sustancial.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.- Zona "A.40 / EG.12 – Residencial de Bajo Desarrollo" (Superficie 70.044 m²)

A.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística

- * Sobre rasante:
La edificabilidad urbanística normativa sobre rasante es la resultante de la forma actual (perfil y altura) de las edificaciones existentes.
- * Bajo rasante, la edificabilidad autorizada es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo de la zona, equivalente a, como máximo, el 60% de la edificabilidad autorizada sobre rasante, y susceptible de construcción en las condiciones establecidas con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

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

Número de plantas bajo rasante: 3 (tres) plantas

B.- Condiciones de uso

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

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

1.2.- Zona "E.10 / EG.12 – Sistema General de Comunicación Viaria" (Superficie 5.353 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.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Calificación pormenorizada.

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

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

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- * La edificabilidad física sobre rasante de cada parcela será la resultante de la aplicación de las condiciones de edificación establecidas en la presente Norma Particular.
- * La edificabilidad bajo rasante es equivalente a, como máximo, el 60% de la edificabilidad autorizada sobre rasante en cada parcela, susceptible de construcción en las condiciones establecidas con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

2.- Categorización del suelo urbano.

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

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

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

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

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

VI.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

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

VII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

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

A.U. "EG.13 POLLOE" (Egia)

I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Situado en el extremo más oriental del Barrio de Egia, es limítrofe con el de Intxaurreondo por el Este. Tiene una superficie de 68.514 m².

Es contenedor del Cementerio Municipal de Polloe y sus instalaciones de servicio anejas.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- * Consolidación de las características generales del Ámbito y de los usos existentes, sin perjuicio de las necesarias actuaciones para un adecuado funcionamiento del servicio, como la reforma, el acondicionamiento o la ampliación y redistribución de los espacios y edificaciones existentes.
- * En este sentido se prevén posibles ampliaciones de la edificabilidad por un total de 8.000 m²(t), destinadas a la complementación y mejora del servicio público funerario municipal.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.- Zona "G.00 / EG.13 – Sistema General de Equipamiento Comunitario"
(Superficie 68.514 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.

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

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Calificación pormenorizada.

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

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" de esta Norma Particular.

A.U. "EG.13" (Cont.)

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- * Incremento de la edificabilidad existente (sobre rasante): 8.000 m²(t)

La edificabilidad física total sobre rasante será la resultante, bien de las alineaciones y de la forma (altura y número de plantas) de la edificación existente actualmente en la misma, o bien de los parámetros que se determinaran por el planeamiento de desarrollo que ubique los 8.000 m²(t) adicionales que se posibilitan por la presente Norma Particular.

- * La edificabilidad bajo rasante es equivalente al 60 % de la edificabilidad autorizada sobre rasante, susceptible de construcción en las condiciones establecidas con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

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.

La totalidad de los terrenos del Ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado.

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

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

En ese contexto, se 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.

Están integrados en el Grado IV del Catálogo del presente Plan General algunas de las edificaciones existentes en el Cementerio de Polloe.

VII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

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

A.U. "EG.14 TTURKOENE" (Egia)

I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ámbito de forma longitudinal situado en la coronación de la ladera de Egia que vierte al Sur hacia el río Urumea, entre Iruresoro y el Paseo de Baratzategi. Tiene una superficie de 27.428 m².

Ha sido desarrollado en los últimos años con arreglo a las determinaciones del Plan General vigente, con una tipología de edificación aislada o adosada, a lo largo de la Calle Aldapa que le da acceso.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

Consolidación de las características generales del ámbito, sin que se prevean intervenciones relevantes que puedan venir a modificarlas sustancialmente.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.- Zona "A.40 / EG.14 – Residencial de Bajo Desarrollo" (Superficie 27.428 m²)

A.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística

- * Sobre rasante:
La edificabilidad urbanística normativa sobre rasante es la resultante de la forma actual (perfil y altura) de las edificaciones existentes.
- * Bajo rasante, la edificabilidad autorizada es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo de la zona, equivalente a, como máximo, el 60% de la edificabilidad autorizada sobre rasante, y susceptible de construcción en las condiciones establecidas con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

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

Número de plantas bajo rasante: 3 (tres) plantas

B.- Condiciones de uso

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

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

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad del ámbito se clasifica como suelo urbano.

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

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

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Calificación pormenorizada.

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

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

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- * La edificabilidad física sobre rasante de cada parcela será la resultante de la forma actual de las edificaciones existentes.
- * La edificabilidad bajo rasante es equivalente a, como máximo, el 60 % de la edificabilidad autorizada sobre rasante en cada parcela, susceptible de construcción en las condiciones establecidas con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

2.- Categorización del suelo urbano.

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

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

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

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

VI.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

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

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

VII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

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

A.U. "EG.15 MARTIN SANTOS" (Egia)

I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Situado entre el Parque de Cristina Enea y las edificaciones de la Calle Egia, tiene una superficie de 22.981 m².

Está ocupada básicamente por bloques abiertos de vivienda, aunque son relevantes las superficies ocupadas por las parcelas de la Clínica Quirón y de Iberdrola.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

Consolidación de las características generales del ámbito, sin que se prevean intervenciones relevantes que puedan venir a modificarlas sustancialmente.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.- Zona "A.30 / EG.15 – Residencial de Edificación Abierta" (Superficie 22.540 m²)

A.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística

*** Sobre rasante:**

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

- * Bajo rasante, la edificabilidad autorizada es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo de la zona, equivalente a, como máximo, el 60% de la edificabilidad autorizada sobre rasante, y susceptible de construcción en las condiciones establecidas con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.**

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

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

Número de plantas bajo rasante: 3 (tres) plantas

B.- Condiciones de uso

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

1.2.- Zona "E.10 / EG.15 – Sistema General de Comunicación Viaria" (Superficie 441 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. "EG.15" (Cont.)

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad del ámbito se clasifica como suelo urbano.

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

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

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Calificación pormenorizada.

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

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

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- * La edificabilidad física sobre rasante de cada parcela será la resultante de la forma actual de las edificaciones existentes.
- * La edificabilidad bajo rasante es equivalente a, como máximo, el 60% de la edificabilidad autorizada sobre rasante en cada parcela, susceptible de construcción en las condiciones establecidas con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

2.- Categorización del suelo urbano.

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

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

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

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

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

VI.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

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

VII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

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

A.U. "EG.16 CRISTINA ENEA" (Egia)

I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Situado en el brazo del meandro que forma el Río Urumea entre los Barrios de Amara y Egia, comprende la antigua finca del Duque de Mandas, convertida por cesión en uno de los parques urbanos de la ciudad. Tiene una superficie de 97.487 m².

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- * Consolidación de las características generales del Ámbito como espacio libre, que viene a constituir un enclave de singular importancia a nivel ambiental y paisajístico en el núcleo urbano, y fundamentalmente en la parte central del mismo.
- * A su función de espacio de relación y disfrute de la naturaleza, se añade el de elemento de conexión entre barrios una vez ejecutada la pasarela peatonal sobre el Urumea prevista en la urbanización de Riberas de Loiola.

Una vez operativa la citada pasarela, se producen a través del Parque las conexiones entre Egia y las partes oriental y occidental de Amara, y desde esta última con el centro urbano.

Para ello es necesaria también la construcción de un sendero peatonal en el borde Sur del Parque, conectando la nueva pasarela sobre el Urumea con la existente sobre las vías del ferrocarril de R.E.N.F.E.

- * La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención -sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos y actividades- en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la correspondiente zona de servidumbre de protección, se ajustará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, y en su Reglamento.

A esos efectos, se tomarán en consideración el deslinde del citado dominio público, la ribera del mar y la zona de servidumbre de protección, grafiados en el plano "5. Aplicación de la Ley de Costas" de esta Norma Particular.

Dicha zona de servidumbre de protección incide en un fondo de 20 metros, medidos a partir de la ribera del mar.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.- Zona "F.10 / EG.16 – Sistema General de Espacios Libres Urbanos" (Superficie 97.487 m²)

A.- Condiciones de edificación:

- * Se consolidan las edificaciones existentes en el Ámbito.

A.U. "EG.16" (Cont.)

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

B.- Condiciones de uso:

- * Se aplicarán las condiciones generales de uso propias de las zonas globales "F.10", establecidas en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").
- * Se consolidan los usos de vivienda existentes, en la medida en que resulten necesarios al servicio del uso principal.

2.- Clasificación urbanística.

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

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

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

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Calificación pormenorizada.

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

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "3. Zonificación Pormenorizada" de esta Norma Particular.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

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

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 (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

2.- Categorización del suelo urbano.

La totalidad de los terrenos del Ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado.

A.U. "EG.16" (Cont.)

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

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

En ese contexto, se 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.

Están integrados en el Grado III del Catálogo del presente Plan General, el Parque y el Palacio de Cristina Enea.

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Régimen de urbanización.

El sendero de conexión entre las pasarelas de Riberas de Loiola y del Paseo de García Lorca se realizará por medio de un proyecto de obras de urbanización.

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

Las citadas obras serán financiadas por el Ayuntamiento de San Sebastián.

VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

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

A.U. "EG.17 MUNDAIZ" (Egia)

I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Situado en el extremo Sur del brazo del meandro que forma el Rio Urumea entre los Barrios de Amara y Egia, comprende la antigua finca de Mundaiz, segregada durante los años sesenta del siglo pasado en dos parcelas de uso docente: el Colegio del Sagrado Corazón de Mundaiz y el centro universitario E.U.T.G. Tiene una superficie de 64.213 m².

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- * Consolidación de las características generales del Ámbito y su destino a usos de equipamiento.
- * Se convalida igualmente el P.E.R.I. referido al A.I.U. "EG.20 Mundaiz" (Aprob. Definitiva 25/09/02) en el que se define la reforma y complementación de las edificaciones existentes.
- * La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención -sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos y actividades- en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la correspondiente zona de servidumbre de protección, se ajustará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, y en su Reglamento.

A esos efectos, se tomarán en consideración el deslinde del citado dominio público, la ribera del mar y la zona de servidumbre de protección, grafiados en el plano "5. Aplicación de la Ley de Costas" de esta Norma Particular.

Dicha zona de servidumbre de protección incide en un fondo de 20 metros, medidos a partir de la ribera del mar.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.- Zona "G.00 / EG.13 – Sistema General de Equipamiento Comunitario" (Superficie 64.213 m²)

A.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística

- * Parcela E.U.T.G.
 - Sobre rasante: 21.000 m²(t)
 - Bajo rasante.

La edificabilidad bajo rasante es la asociada a la totalidad de las construcciones autorizadas, equivalente a, como máximo, el 60% de la edificabilidad autorizada sobre rasante, y susceptible de construcción en las condiciones establecidas con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

A.U. "EG.17" (Cont.)

- * Parcela Mundaiz.
 - Sobre rasante, se consolida la edificabilidad existente, incluida la derivada de las determinaciones del planeamiento de desarrollo convalidado.
Bajo rasante, la edificabilidad es la asociada a la totalidad de las construcciones autorizadas, equivalente a, como máximo, el 60 % de la edificabilidad autorizada sobre rasante, y susceptible de construcción en las condiciones establecidas con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

- * Parcela E.U.T.G.
Se consolida la forma de las edificaciones existentes.
Para la ejecución de las posibles ampliaciones o sustituciones hasta agotar la edificabilidad máxima autorizada, será necesaria la formulación de un Plan Especial.
- * Parcela Mundaiz.
Se consolida la forma de las edificaciones existentes en la parcela, incluidas las derivadas de las determinaciones del planeamiento de desarrollo convalidado.
- * Serán aplicables por lo demás las condiciones generales de edificación propias de las zonas globales "G.00 Sistema general de Equipamiento Comunitario", establecidas en el presente Plan General.

B.- Condiciones de uso:

- * Se aplicarán las condiciones generales de uso propias de las zonas globales "G.00 Sistema general de Equipamiento Comunitario", establecidas en el presente 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 del Plan Especial convalidado.
- * En el resto del Ámbito, la ordenación pormenorizada se determina en el presente Plan General.
- * Para la ejecución de las posibles ampliaciones o sustituciones hasta agotar la edificabilidad máxima autorizada en la parcela de EUTG, será necesaria la formulación de un Plan Especial.

A.U. "EG.17" (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 esta Norma Particular

Incluye las que se derivan del planeamiento de desarrollo convalidado.

- B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

En ambas parcelas –Mundaiz y E.U.T.G.-, la edificabilidad física coincide con la edificabilidad urbanística autorizada.

- 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.

La totalidad de los terrenos del Ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado.

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

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

En ese contexto, se 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.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

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

VII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

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

A.U. "EG.18 ALDUNAENE" (Egia)

I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Situado en el extremo Sur del brazo del meandro que forma el Río Urumea entre los Barrios de Amara y Egia, está limitada por el ferrocarril de R.E.N.F.E. y el propio río, y tiene una superficie de 26.722 m².

Hasta hace poco ha estado ocupado por la planta embotelladora de las marcas comerciales "Koipe" y "Bodegas y Bebidas" (recientemente derribada) y los edificios pertenecientes al Parque Móvil de Ministerios.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- * Convalidación de la "Modificación del Plan General referida al Área "EG.21 Aldunaene" y "EG.22 Atotxa" aprobada definitivamente el 11 de Julio de 2006, cuya finalidad viene a ser la reordenación general del Ámbito, con la implantación de nuevos usos de vivienda, terciarios y dotacionales, así como la reconfiguración del sistema viario general, en el contexto de la transformación prevista en ese entorno para el sistema de accesos a la ciudad.

El documento ha sido redactado de forma que permita una ejecución directa de sus determinaciones, e incluye por tanto las que corresponden al régimen urbanístico pormenorizado.

Algunos de sus componentes fundamentales, expresados de forma individualizada, aunque sintética, son los siguientes:

- Remodelación total del Ámbito para adecuar su ordenación al nuevo sistema de accesos a la ciudad, que incluye dos nuevos puentes que afectan directamente al Ámbito.

A este respecto, la calzada del Paseo del Urumea que lo atraviesa longitudinalmente, se desvía adosándolo a la playa de vías del Ferrocarril Madrid/Irun.

- Creación de un paseo de ribera de 20 m. de anchura en continuidad con el existente aguas abajo, en sustitución del vial rodado desplazado a la parte trasera del Ámbito.

Al espacio así creado vienen a añadirse otras zonas estanciales de titularidad pública o privada de uso público, que vienen a configurar como elemento más relevante una plaza porticada abierta al paseo de borde.

- Implantación de dos manzanas edificatorias con usos residenciales, comerciales y de dotaciones.

En concreto se prevé la disposición de 17.237 m²(t) para 160 viviendas y 2.900 m²(t) de locales comerciales en régimen de venta libre, y de 3.600 m²(t) para 40 viviendas de protección oficial.

A.U. "EG.18" (Cont.)

Además en la parte de una de las manzanas coincidente con la actual implantación del Parque Móvil de Ministerios se proyecta una edificación equipamental de 9.000 m²(t) que alojaría usos de la administración del Estado.

La expresada convalidación no obsta para que, en aplicación del criterio general adoptado en el presente proyecto en relación con la dimensión de los espacios libres de rango estructural, la plaza proyectada se excluya del sistema general de espacios libres, pasando a formar parte únicamente del sistema local de ese tipo de usos.

Igualmente, se modifica el carácter estructural aplicado a la parcela de equipamiento calificada en el Ámbito, que pasa a pertenecer exclusivamente al sistema local de este tipo de dotaciones.

- * Convalidación de los dos Convenios Urbanísticos suscritos con la Administración del Estado y con los titulares de suelo particulares afectados.
- * La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención -sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos y actividades- en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la correspondiente zona de servidumbre de protección, se ajustará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, y en su Reglamento.

A esos efectos, se tomarán en consideración el deslinde del citado dominio público, la ribera del mar y la zona de servidumbre de protección, grafiados en el plano "5. Aplicación de la Ley de Costas" de esta Norma Particular.

Dicha zona de servidumbre de protección incide en un fondo de 20 metros, medidos a partir de la ribera del mar.

En cualquier caso, la construcción de los nuevos puentes que afectan al Ámbito deberá ser objeto de previa autorización por la Dirección General de Costas del M^o de Medio Ambiente.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.- Zona "A.30 / EG.18 – Residencial de Edificación Abierta" (Superficie 15.340 m²)

A.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

* Sobre rasante: 20.837 m²(t)

* Bajo rasante.

La edificabilidad bajo rasante es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas, equivalente a, como máximo, el 60% de la edificabilidad autorizada sobre rasante, y susceptible de construcción en las condiciones establecidas con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

A.U. "EG.18" (Cont.)

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

- * Perfil de edificación: VII(a)/III
(Se autoriza un perfil de XII(a)/III en un 40% de la superficie de parcela ocupada sobre rasante)
- * Altura de edificación: 24,00 m.
(39,00 m. en las partes de la edificación con perfil de XII(a)/III)

B.- Condiciones de uso

- a) Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global "A.30", establecidas en este Plan General.
- b) Nº máximo de viviendas: 200 viv.
- c) Edificabilidad para uso terciario: 2.900 m²(t)
- d) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:
- * Nueva edificabilidad residencial: 17.937 m²(t)
 - Vinculada al régimen de VPO (20%): 3.600 m²(t) – (40 viv.)
 - De promoción libre (60%): 14.337 m²(t) – (160 viv.)

1.2.- Zona "E.10 / EG.18 – Sistema General de Comunicación Viaria" (Superficie 11.382 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.**

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

Constituye la refundición de las determinaciones contenidas al respecto en la Modificación del Plan General de 1995 que se convalida.

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

- * Con carácter general y sin perjuicio de las salvedades que, en su caso se estimen oportunas, el Ámbito será objeto, a todos los efectos, de una actuación unitaria.
- * En lo relativo a la programación y condiciones de financiación de los sistemas generales se estará a lo que determina la Modificación del Plan General convalidada.

IV.- **RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.**

1.- **Calificación pormenorizada.**

Las determinaciones relativas a la calificación pormenorizada son las contenidas en la Modificación del Plan General de 1995 que se convalida

A.U. "EG.18" (Cont.)

2.- Categorización del suelo urbano.

Los terrenos de este subámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización, sin perjuicio de las determinaciones que se establezcan al respecto en el planeamiento convalidado que le afecta.

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, así como a las vinculadas a su ubicación en las inmediaciones del dominio público marítimo-terrestre.

VI.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Régimen de urbanización.

El régimen de urbanización del Ámbito Urbanístico "EG.18 Aldunaene" es el definido en la Modificación del Plan General de 1995 convalidada.

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

A.- Condiciones de actuación:

Las condiciones de actuación del Ámbito son las que se establecen tanto en la Modificación del Plan General de 1995 convalidada, como en los proyectos que deban formularse a los efectos de su desarrollo y ejecución.

Se consolida en este sentido la unidad de ejecución delimitada en aquella Modificación, identificada en el presente Plan como "UE. 9", así como las previsiones de ejecución de la misma mediante el sistema de cooperación.

B.- Los coeficientes de ponderación de usos.

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

VII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

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

A.U. "EG.19 IBAIALDE" (Egia)

I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Porción de terreno de 23.353 m² de superficie, situado a la orilla del Río Urumea bajo el vial de conexión de los Barrios de Egia y Loiola.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- * Inclusión del Ámbito en el sistema general de espacios libres, haciéndolo formar parte del Parque de Cristina Enea que lo limita por el Oeste.
- * Intervención mediante expropiación a los efectos de la obtención de los terrenos por la Administración ("AAE.6" – Ámbito de Actuación Expropiatoria 6).
- * La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención -sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos y actividades- en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la correspondiente zona de servidumbre de protección, se ajustará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, y en su Reglamento.

A esos efectos, se tomarán en consideración el deslinde del citado dominio público, la ribera del mar y la zona de servidumbre de protección, grafiados en el plano "5. Aplicación de la Ley de Costas" de esta Norma Particular.

Dicha zona de servidumbre de protección incide en un fondo de 20 metros, medidos a partir de la ribera del mar.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.- Zona "F.10 / EG.19 – Sistema General de Espacios Libres Urbanos" (Superficie 20.148 m²)

Serán de aplicación las condiciones generales de edificación y uso propias de las zonas globales "F.10 Sistema general de espacios libres urbanos", establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

1.2.- Zona "E.10 / EG.19 – Sistema General Viario" (Superficie 3.206 m²)

Serán de aplicación las condiciones generales de edificación y uso propias de las zonas globales "E.10", establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

2.- Clasificación urbanística.

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

A.U. "EG.19" (Cont.)

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.

De conformidad con lo establecido en el apartado 6 de la Disposición Transitoria Primera del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General, el aprovechamiento tipo del área de reparto "UP.10" delimitada en el Plan General de 1995 constituirá la edificabilidad urbanística de referencia a los efectos de la expropiación de los terrenos del Ámbito por parte del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

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 esta Norma Particular.

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

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en este Plan General para cada una de las subzonas pormenorizadas ordenadas en el Ámbito (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

2.- Categorización del suelo urbano.

Los terrenos del Ámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado.

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

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

En ese contexto, se ha de tener en cuenta, entre otras, las condiciones asociadas a la integración de este ámbito en las correspondientes áreas acústicas reguladas en este Plan General, así como a las vinculadas a su ubicación en las inmediaciones del dominio público marítimo-terrestre.

VI.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Régimen de urbanización.

El acondicionamiento del Ámbito se realizará mediante un proyecto de obras ordinarias de urbanización.

A.U. "EG.19" (Cont.)

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

- * Se actuará mediante expropiación a los efectos de la obtención de los terrenos del Ámbito por parte de la Administración.

Con ese fin, se identifica como "AAE.6" (Ámbito de Actuación Expropiatoria 6)

- * La ejecución y abono de las obras de urbanización proyectadas correrá a cargo del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián

VII.- 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.