

# **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ERRETERIA**

## **Documento "2. NORMAS URBANÍSTICAS"**

### **"2.1. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS"**

Diciembre 2025



**EQUIPO REDACTOR:**

**DIRECCIÓN Y REDACCIÓN:**

Santiago Peñalba Garmendia, Arquitecto

Iñigo Peñalba Arribas, Arquitecto, máster en restauración y gestión del patrimonio construido por la Universidad del País Vasco.

Manu Arruabarrena Florez, Arquitecto

Mikel Iriondo Iturrioz, Abogado

**COLABORADORES:**

Carmen Segurola Lázaro, Licenciada en Geografía e Historia, geógrafa, máster en estudios ambientales y territoriales por la Universidad de Deusto.

Endara Ingenieros Asociados, S.L.

- Igor Martín Molina, Ingeniero de C.C.P.
- Andrea Murua Echenique, arquitecto técnico.

Ekolur Asesoría Ambiental, S.L.L.

- Alexandra Egunez Zalakain, Bióloga, máster en biodiversidad, funcionamiento y gestión de ecosistemas por la Universidad del País Vasco.
- Angela Oscoz Prim, licenciada en farmacia, master en evaluación y corrección de impactos ambientales
- Tomás Aranburu Calafel, Ingeniero Técnico Agrícola.
- Ibai Alcelay Iglesias, graduado en biología, master en zoología.

Maria Jose Fernandez Calonge, Delineación y edición

Juan Ignacio Cortés Arzallus, Delineación y edición

**SUPERVISIÓN TÉCNICA E INFORMACIÓN MUNICIPAL**

Ramón Ruiz de Mendoza, arquitecto.

Xabier Agirre Ugarte, arquitecto.

Arantza Arrazola Iturbe<sup>1</sup>, licenciada en derecho.

Iñaki Ibarbia Etxeberria, arquitecto técnico.

Iñaki Azkarate Pérez, biólogo

Servicios municipales en general.

---

<sup>1</sup> Te esforzaste en hacer posible este documento y aquí está. Muchas gracias.

**INDICE** ..... **Página**

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS:

|                              |     |
|------------------------------|-----|
| "AU.1 PUERTO"                | 4   |
| "AU.2 CAPUCHINOS"            | 8   |
| "AU.3 VERSALLES"             | 20  |
| "AU.4 ALABERGA"              | 26  |
| "AU.5 GALTZARABORDA"         | 34  |
| "AU.6 BERAUN"                | 43  |
| "AU.7 PONTIKA"               | 50  |
| "AU.8 GAZTAÑO"               | 56  |
| "AU.9 CENTRO"                | 64  |
| "AU.10 CASCO HISTÓRICO"      | 76  |
| "AU.11 IZTIETA"              | 81  |
| "AU.12 ALTZATE"              | 88  |
| "AU.13 OLIBET"               | 94  |
| "AU.14 PAPRESA S.A."         | 100 |
| "AU.15 GABIERROTA"           | 106 |
| "AU.16 FANDERÍA"             | 113 |
| "AU.17 AGUSTINAS"            | 119 |
| "AU.18 LARTZABAL"            | 127 |
| "AU.19 GAMONGOA"             | 136 |
| "AU.20 TXIRRITA-MALEO"       | 142 |
| "AU.21 MASTI-LOIDI"          | 150 |
| "AU.22 LARRETXIPI"           | 162 |
| "AU.23 HIJAS DE LA CRUZ"     | 167 |
| "AU.24 PERUTXENE-SAGASTI"    | 171 |
| "AU.25 ARANGUREN"            | 177 |
| "AU.26 ZENTOLEN KANPOSANTUA" | 183 |
| "AU.27 EGIBURU"              | 187 |
| "AU.28 EGIBURUBERRI"         | 197 |
| "AU.29 EGILUZE"              | 203 |
| "AU.30 AÑABITARTE"           | 208 |
| "AU.31 ZAMALBIDE"            | 214 |
| "AU.32 ZAMALBIDEBERRI"       | 219 |
| "AU.33 TOLARE-INTZINARTE"    | 224 |

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LAS ÁREAS RECREATIVAS EN SNU:

|                     |     |
|---------------------|-----|
| "NU.1 LISTORRETA"   | 230 |
| "NU.2 SAN MARCOS"   | 233 |
| "NU.3 ZUÑALORRETA"  | 234 |
| "NU.4 TXORITOKIETA" | 240 |

**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU.1 PUERTO"**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan. Se corresponde con el ámbito A.01 del Plan General del año 2004, sin perjuicio de reajustes en sus límites con el objeto de su adaptación al territorio al que se extiende en el municipio el Puerto de Pasaia.

El ámbito cuenta con un Plan Especial de Ordenación de la Zona de Servicio del Puerto de Pasaia aprobado definitivamente en el año 2018, así como con una Delimitación de los Espacios y Usos Portuarios (DEUP), que califican el suelo correspondiente al municipio de Errenteria, identificado en su mayor parte con el nombre de Riberas del Oiartzun (el resto, más al oeste, se corresponde con el área de Antxo), como uso portuario comercial, de acuerdo con lo dispuesto en el RD 2/2011, de 5 de setiembre.

El ámbito está situado a ambos lados de la ría del Oiartzun, en su desembocadura en la bahía, se clasifica como suelo urbano y forma parte del Puerto de Pasaia.

Se corresponde fundamentalmente con el muelle de Capuchinos y con las zonas del puerto destinadas al transporte de vehículos (muelles Ro-Ro). De acuerdo con el Plan Especial Portuario, en el muelle de Capuchinos no se requieren actuaciones significativas de reordenación, mientras que, en las zonas correspondientes a las Riberas del Oiartzun, en la margen izquierda existe un silo de tres plantas de altura y en la margen derecha existe en este momento una explanada libre de edificación; ambos muelles sirven para el manejo de vehículos.

Su superficie es de 189.047 m<sup>2</sup>. Su delimitación se identifica en el plano II.4.

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

- \* Consolidación del Puerto de Pasaia. El ámbito se destina a fines y usos de carácter preferentemente portuario, en los términos y condiciones que determine el Plan Especial vigente o aquel a promover en él cuando proceda su revisión.
- \* Mantenimiento y mejora de la actividad portuaria comercial.
- \* Posibilitar el incremento de las superficies destinadas al transporte de vehículos mediante la ampliación de las instalaciones existentes de forma que se optimicen los espacios disponibles y se produzca el aumento de la competitividad y el incremento de los tráficos.
- \* Previsión de suelo destinado al almacenaje de mercancías en general.



### **"AU.1 PUERTO"**

- \* Compatibilización de la actividad comercial portuaria con el entorno urbano de Capuchinos mediante un control de las labores de carga y descarga de sustancias calificadas como molestas, nocivas o peligrosas. Se estará según lo dispuesto, en particular, en materia de ruido, calidad del aire y emisiones a la atmósfera.
- \* Se estará, en particular, según lo dispuesto en la legislación vigente en materia de Puertos, incluso fuera del ámbito (zonas de dominio y servidumbre correspondientes), así como de Costas.
- \* Atendiendo a la condición de puerto urbano habrá de considerarse especialmente la normativa de aplicación en materia de ruido y de calidad del aire y emisiones a la atmósfera.
- \* En el supuesto de la revisión del Plan Especial deberá ser remitido tanto al Ayuntamiento como, entre otras, a la Administración competente en materia de costas a los efectos de la solicitud y emisión de los informes previstos en los artículos "112.a" y 117 de la Ley de Costas. Se estará, en particular, de acuerdo con lo dispuesto en la referida Ley de Costas, así como en el artículo 105 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.
- \* Se establecen, en los casos en los que concurre esta situación, las correspondientes ordenaciones globales y pormenorizadas superpuestas. Es el caso de la superposición del río Oiartzun con la zona portuaria. Se identifica en los correspondientes planos.

### **III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

#### **1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

**1.1.-Zona "E.3/1 Zona Portuaria (SG)"** ..... Sup. 189.047 m<sup>2</sup>

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General, así como en la legislación vigente en materia de puertos.

#### **2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

#### **3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

La concreción de la ordenación pormenorizada del ámbito corresponderá al Plan Especial vigente o que oportunamente lo revise.

#### **4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen en el ámbito.

### **"AU.1 PUERTO"**

En ese contexto, se estará según lo dispuesto en el citado Plan Especial o en el que promueva la Administración competente en materia portuaria, en el momento en el que lo determine la misma, para su revisión.

## **IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

### **1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

El régimen de calificación pormenorizada del ámbito (edificabilidad física; parámetros reguladores de la forma de las edificaciones autorizadas; condiciones de uso; etc.) será el determinado en el Plan Especial vigente o a promover en él para la determinación de su ordenación pormenorizada.

### **2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.**

El régimen de categorización de los terrenos del ámbito es el que determina en el Plan Especial vigente o en aquel a promover en él para su revisión.

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

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (título cuarto de las Normas Urbanísticas generales, reflejados en los correspondientes planos IV) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.2.2 Áreas Inundables.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.6 de este Plan General.
- \* CS.2.4 Áreas de riesgo de transporte de mercancías peligrosas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.7 de este Plan General.
- \* CS.3.6 Suelos potencialmente contaminados.  
Su relación se recoge en el EsAE del PGOU, si bien se remite aquí a la información actualizada al respecto que dispone el IHOBE.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.6 de este Plan General.
- \* CS.3.7 Áreas Acústicas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.9 de este Plan General.

Se estará asimismo de acuerdo con lo dispuesto en relación con el DPMT y, con carácter general, en materia de Costas (plano II.4) y según las determinaciones de las Normas Urbanísticas Generales (artículo 105).

## **"AU.1 PUERTO"**

### **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

No existe en el ámbito ningún edificio catalogado.

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

El régimen de ejecución de las propuestas planteadas en el ámbito será el que determina en el Plan Especial vigente o en aquel que a promover en él para su revisión.

### **VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, suelos potencialmente contaminados, riesgo de inundación, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

En particular, la implantación urbana del puerto requerirá que se adopten las medidas precisas en relación con la minimización del ruido y con la calidad del aire y las emisiones a la atmósfera.

En particular, en materia de ruido se estará según lo dispuesto en el EsAE en cuanto a la declaración de Zonas de Protección Acústica Especial (ZPAE). Debido a ello, la proyección y ejecución del desarrollo urbanístico se adecuará a las condiciones acústicas establecidas en el Estudio de Impacto Acústico incluido en el estudio de evaluación ambiental estratégica de este Plan General, y, en su caso, en el plan zonal correspondiente contenido en dicho Estudio.

### **IX.- GRÁFICOS.**

No se incluyen.



**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU.2 CAPUCHINOS".**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan. Se corresponde con el ámbito A.04 del mismo nombre del Plan General del año 2004, sin perjuicio de reajustes en sus límites. Así, se incorporan, en particular, los suelos correspondientes a la A.02 (Antigua fábrica de harinas), a la A.03 (Don Bosco), a la A.05 (Basanoaga/Sorgintxulo) y al sector 32 Esnabide, ya urbanizado, así como al sistema general viario correspondiente a la carretera GI-636 en su tramo inmediato.

Se trata de un ámbito predominantemente residencial que ha resultado básicamente del Plan Parcial original del año 1964 y de sus sucesivas modificaciones, así como del Plan Parcial de Esnabide y de sus modificaciones aprobadas definitivamente, así como de los correspondientes Estudios de Detalle tramitados; se encuentra ejecutado, con la salvedad de la construcción de sendos bloques de viviendas en Esnabide.

Así, están pendientes de construcción dos parcelas que permiten acoger 54 viviendas, todas ellas de protección pública.

El asentamiento residencial se sitúa en el extremo noroeste del municipio, asomado a la bahía de Pasaia, en la península de Capuchinos. Se trata de un promontorio sobre la bahía y de sus laderas que descienden hacia Antxo. Es, asimismo, inmediato a los ámbitos de Versalles, Alaberga, Galtzaraborda y Beraun, así como al Puerto.

En los últimos años el Ayuntamiento ha realizado muy numerosas intervenciones en materia de reurbanización, así como de eliminación de barreras arquitectónicas con la instalación de ascensores públicos, además de procederse a la ejecución del sector 32 Esnabide que incorpora la mejora del viario local.

El ámbito cuenta con numerosos equipamientos, entre los que cabe destacar por su dimensión e impronta, el centro docente de Don Bosco y los docentes también de Cristóbal Gamón, las piscinas municipales al aire libre, y el centro de salud; y, también, el parque José Manuel Zamarreño, mirador sobre la bahía de Pasaia. Cuenta, asimismo, con buenas comunicaciones.

Como consecuencia de su situación dominante, se localiza en el ámbito un depósito de la red de abastecimiento de agua local. Se localiza también en el ámbito un edificio de equipamiento, anteriormente destinado a escuela, que hoy ocupa el Centro de Extremadura y la Concha Rociera.

Su superficie es de 322.564 m<sup>2</sup>. Su delimitación se identifica en el plano II.4.

Se trata, con diferencia, del ámbito de mayor extensión del área urbana del municipio.

## **"AU.2 CAPUCHINOS".**

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

- \* Convalidar el planeamiento pormenorizado vigente y sus modificaciones, así como los Estudios de Detalle aprobados, consolidando con carácter general la edificación preexistente y sus usos, incluidas las determinaciones correspondientes a las parcelas hasta la fecha no ejecutadas (parcelas identificadas como a.3/2.1 y a.3/2.2 de Esnabide), con la salvedad de algunos reajustes de la ordenación, de acuerdo con cuanto a continuación se precisa.
- \* Proponer la rehabilitación del patrimonio edificado preexistente, contexto en el cual se procederá a dotar a la edificación de condiciones de accesibilidad universal y habitabilidad, y a mejorar su eficiencia energética, para lo que se establecen las oportunas normas urbanísticas generales de aplicación.
- \* Consolidar con carácter general los espacios libres y la urbanización, con las salvedades a las que se hace seguidamente referencia, sin perjuicio de su mejora continua mediante las propuestas de recuperación del espacio público para el peatón, la movilidad no motorizada, la estancia y el encuentro, que se formulen de acuerdo con lo establecido en el presente Plan General y en las decisiones que, en desarrollo del mismo, se planteen en materia de movilidad y accesibilidad, en particular en el PMUS del municipio.
- \* Identificación de un "auzo-bihotza" (corazón de barrio) en los espacios libres correspondientes a la plaza de Fuentepelayo.
- \* Consolidación de los equipamientos preexistentes. Consolidación, en particular, de la edificabilidad ordenada en su día en Cristóbal Gamón y en Don Bosco, incluida aquella que ha sido objeto de derribo, y ampliación de la parcela de las piscinas de acuerdo con la nueva ordenación pormenorizada que se propone. Se estará en todo caso de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales en materia de ampliación de la edificabilidad en las parcelas de equipamiento público.
- \* Nueva delimitación y ampliación de la parcela de equipamiento que acoge en la actualidad las piscinas municipales al aire libre.
- \* Intervención en la calle San Marcos a los efectos de recuperar espacio para la movilidad no motorizada.
- \* En el contexto anterior, proponer la sustitución del edificio correspondiente a las antiguas escuelas, que hoy ocupan el Centro de Extremadura y la Concha Rociera, así como la modificación del trazado viario de acceso al ámbito de Las Mercedes, en Donostia, con el objeto de ordenar un edificio de aparcamientos sobre rasante que acoja asimismo un equipamiento sobre las plantas destinadas a aquella finalidad (nueva parcela c.1/2.1).



### **"AU.2 CAPUCHINOS".**

- \* Ordenación de una parcela de equipamiento con alojamientos dotacionales en Esnabide ondo, junto a Don Bosco y el depósito de agua (parcela c.1/2.2).
- \* Ordenación de nuevas viviendas de protección pública y aparcamientos para residentes en Basanoaga en la nueva parcela a.3/2.3 que se identifica al efecto.
- \* Ordenación de nuevas viviendas de protección pública y libres, así como de aparcamientos en Esnabide 2 (entorno de edificio de Telefónica) en el subámbito 2.1 que se identifica al efecto, planteándose la reurbanización de éste.
- \* Creación de un paseo peatonal y de bicicletas entre la estación del "Topo" de La Herrera y Puntas (San Juan, en Pasaia) bordeando la lámina de agua, iniciativa de interés supramunicipal promovida por la Diputación Foral de Gipuzkoa que se considera de interés y que demanda su continuidad en el ámbito.
- \* Se estará, en particular, de acuerdo con lo dispuesto en la referida Ley de Costas, así como en el artículo 105 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General
- \* Se establecen las correspondientes ordenaciones globales y pormenorizadas superpuestas en los casos en los que concurre esta situación. Es el caso de la superposición del trazado ferroviario que discurre bajo la zona predominantemente residencial. Se identifica en los correspondientes planos.

### **III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

#### **1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

##### **1.1.-Zona "A/2 Zonas Residenciales". ..... Sup. 159.760 m<sup>2</sup>**

- \* Edificabilidad urbanística:
  - Sobre rasante:
    - En las parcelas a.3.2.1 y a.3.2.2 de Esnabide:  
La edificabilidad autorizada es la estipulada por el Plan Parcial del sector 32 y las modificaciones del mismo aprobadas definitivamente, así como en los Estudios de Detalle aprobados, que se convalidan.
    - En la parcela a.3.2.3 ordenada en Basanoaga:  
La edificabilidad residencial autorizada en la parcela es de 3.200 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante. Se destina en su integridad a viviendas de protección pública. En planta baja se ordenan otros 900 m<sup>2</sup>(t) para locales comerciales y portales. Adicionalmente, se autoriza bajo rasante la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan y de cuanto se concreta en los gráficos correspondientes de esta Norma Urbanística Particular.

**"AU.2 CAPUCHINOS".**

- En el subámbito 2.1 "Esnabide: 2":  
La edificabilidad urbanística autorizada en la parcela es de 3.020 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante. Se destina a:
  - viviendas de protección pública sociales: 750 m<sup>2</sup>(t)
  - viviendas de protección pública tasadas: 750 m<sup>2</sup>(t)
  - viviendas libres: 1.520 m<sup>2</sup>(t)

Complementariamente, se autoriza bajo rasante la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan y de cuanto se concreta en los gráficos correspondientes de esta Norma Urbanística Particular.

Adicionalmente, sobre los garajes preexistentes se propone la elevación de dos plantas adicionales de garaje, así como la habilitación de su cubierta como aparcamiento, ordenándose al efecto una edificabilidad física adicional de 1.632 m<sup>2</sup>(t).

- En el resto del ámbito:  
Se consolida la edificabilidad existente en la zona global, asociada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella, y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), realizadas de acuerdo con las correspondientes autorizaciones.

Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan (artículos 11 y 58 de las Normas Urbanísticas Generales).

- Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

- \* Condiciones de uso:  
Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A Zonas Residenciales".

**1.2.-Zona "B/2 Zona de actividad económica". .....Sup. 3.435 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con la parcela situada junto a Antxo que acogió, en su día, a la antigua fábrica de harinas y que se ha identificado como Area A.02.

Acoge en la actualidad a una parcela comercial que se consolida por el Plan General con su edificabilidad y ese destino.

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

**1.3.-Zona "C/2.1 Equipamiento Comunitario (SG)". .....Sup. 40.674 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con la parcela en la que se implanta el centro docente de Don Bosco que se consolida por el Plan General con destino dotacional público.

**"AU.2 CAPUCHINOS".**

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

**1.4.-Zona "C/2.2 Equipamiento Comunitario (SG)". .....Sup. 9.998 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con la parcela en la que se asientan las piscinas municipales que se consolida por el Plan General con destino dotacional, a la vez que se amplía su extensión.

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General, consolidándose la edificabilidad preexistente, incluidas las pistas cubiertas.

**1.5.-Zona "C/2.3 Equipamiento Comunitario (SG)". .....Sup. 1.638 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el centro de salud que se consolida por el Plan General con destino dotacional.

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

**1.6.-Zona "D.1/2.1 Espacios Libres (SG)". .....Sup. 34.024 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el parque José Manuel Zamarreño.

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

**1.7.-Zona "D.1/2.2 Espacios Libres (SG)". .....Sup. 10.208 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el parque situado al pie de Don Bosco.

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

**1.8.-Zona "D.1/2.3 Espacios Libres (SG)". .....Sup. 5.653 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el parque de Antxo.

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

**1.9.-Zona "E.1/2 Red viaria (SG)". .....Sup. 44.777 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el trazado de la carretera 636 y su acceso al área urbana que transcurre por el ámbito. Se incluye asimismo en la misma el trazado de la red ciclista por el lugar.



### **"AU.2 CAPUCHINOS".**

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

#### **1.10.- Zona "E.2/2 Red ferroviaria (SG)". .....Sup. 8.911 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el trazado de la línea ferroviaria de Adif a través del ámbito.

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

#### **1.11.- Zona "F/2.1 Infraestructuras de servicios (SG)". .....Sup. 847 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el depósito de agua de Esnabide.

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

#### **1.12.- Zona "F/2.2 Infraestructuras de servicios (SG)". .....Sup. 2.639 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el depósito de agua inmediato a Beraun.

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

### **2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

### **3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

La ordenación pormenorizada del ámbito se determina en este Plan General, convalidando la establecida en el planeamiento vigente, en el Plan Parcial aprobado definitivamente en 1964 y en sus posteriores modificaciones aprobadas, en el Plan Parcial del sector 32 y las modificaciones del mismo aprobados definitivamente, en los Estudios de Detalle aprobados, y precisando aquella de aplicación en las parcelas a.3.2.3 ordenada en Basanoaga y c.1/2.1 y c.1/2.2 de equipamiento, además de la ampliación de la parcela de las piscinas.

Como única salvedad, se remite la ordenación pormenorizada del subámbito 2.1 delimitado a la tramitación del correspondiente Plan Especial.

### **4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

Se estará según lo dispuesto en los documentos de programación y ejecución tramitados en desarrollo del planeamiento pormenorizado vigente.

## **"AU.2 CAPUCHINOS".**

En particular, en las parcelas a.3.2.1 y a.3.2.2 de Esnabide y a.3.2.3 de Basanoaga se actuará de forma directa.

La actuación en el subámbito 2.1 delimitado se abordará por parte de la iniciativa privada en un plazo máximo de ocho años en el que deberá contarse con el correspondiente Plan Especial aprobado definitivamente, en el que se precisará la programación de los siguientes pasos a dar.

## **IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

### **1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

#### **1.1.- Zonificación pormenorizada.**

La reflejada en los planos III.1.1.1 y III.1.2.1 de este Plan General.

Se convalida la establecida en el Plan Parcial aprobado definitivamente en 1964 y en sus posteriores modificaciones aprobadas, así como en el Plan Parcial del sector 32, incluidas las modificaciones del mismo aprobados definitivamente y los Estudios de Detalle aprobados, que se convalidan, y que se refleja para su ilustración en los planos precitados de este Plan General.

La parcela existente en la zona B/2 zona de actividad económica se identifica en este Plan General como parcela b.2.1 y se destina a uso terciario.

Dichas determinaciones se adoptan con las salvedades que resultan de la identificación de las parcelas a.3/2.3, c.1/2.1 y c.1/2.2, del reajuste de la delimitación de la parcela de equipamiento que acoge a las piscinas al aire libre y de los consiguientes reajustes en el viario y el espacio público.

#### **1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.**

Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

#### **1.3.- Edificabilidad.**

##### **\* Sobre rasante**

Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, asociada a la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas, complementada con la autorizada por el Plan Parcial del sector 32, incluidas las modificaciones del mismo aprobados definitivamente y los Estudios de Detalle aprobados, en las parcelas que hasta la fecha no han sido objeto de licencia.

## **"AU.2 CAPUCHINOS".**

Se prevé adicionalmente una edificabilidad urbanística residencial en la parcela a.3/2.3 de Basanoaga de 3.200 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante, complementada con una edificabilidad en planta baja destinada a locales comerciales y portales de 900 m<sup>2</sup>(t) y, bajo rasante, con la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan y de cuanto se concreta en los gráficos correspondientes de esta Norma Urbanística Particular.

Se prevé adicionalmente una edificabilidad urbanística en el subámbito 2.1 de Esnabide 2 de 3.020 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante, complementada bajo rasante con la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan y de cuanto se concreta en los gráficos correspondientes de esta Norma Urbanística Particular. En dicho subámbito se prevé asimismo una edificabilidad física adicional de 1.632 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante con destino a garajes. Su concreción se remite a un Plan Especial de Ordenación Urbana.

Se prevé adicionalmente una edificabilidad física en la parcela de equipamiento c.1/2.1 de 256 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante con destino a equipamiento, complementada bajo rasante con la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan y de cuanto se concreta en los gráficos correspondientes de esta Norma Urbanística Particular. Se estará de acuerdo con cuanto se determina en el gráfico correspondiente que prevé una edificabilidad con destino a garajes de 4.743 m<sup>2</sup>(t).

Se prevé adicionalmente una edificabilidad física en la parcela de equipamiento c.1/2.2 Esnabide ondo de 3.500 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante, complementada bajo rasante con la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan y de cuanto se concreta en los gráficos correspondientes de esta Norma Urbanística Particular. Se prevé destinarla a alojamientos dotacionales.

- \* Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

### **1.4.- Condiciones de edificación.**

- \* Parámetros edificatorios:
  - Alineaciones y rasantes:

Se consolidan las edificaciones existentes con sus alineaciones y rasantes actuales, incluidas las autorizadas por el Plan Parcial aprobado definitivamente en 1964 y en sus posteriores modificaciones aprobadas, así como por el Plan Parcial del sector 32, incluidas las modificaciones del mismo aprobados definitivamente y los Estudios de Detalle aprobados, en las parcelas que hasta la fecha no han sido objeto de licencia, así como las que se ilustran en los gráficos de esta Norma Particular para las parcelas a.3.2.1, a.3.2.2, a.3.2.3, c.2.1 y c.2.2, y, orientativamente, para el subámbito 2.1, en el que deberá tramitarse al efecto el correspondiente Plan Especial de Ordenación Urbana.

Se estará en todo caso de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales.

## **"AU.2 CAPUCHINOS".**

- Número de plantas y altura máxima:
  - . Sobre rasante
    - \* Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura, incluidas las autorizadas por el Plan Parcial aprobado definitivamente en 1964 y en sus posteriores modificaciones aprobadas, así como por el Plan Parcial del sector 32 incluidas las modificaciones del mismo aprobados definitivamente y los Estudios de Detalle aprobados, en las parcelas que hasta la fecha no han sido objeto de licencia, así como las que se ilustran en los gráficos de esta Norma Particular para las parcelas a.3/2.1, a.3/2.2, a.3/2.3, c.1/2.1 y c.1/2.2.  
En el subámbito 2.1 se prevé un perfil de cuatro plantas, si bien su concreción se formulará en el correspondiente Plan Especial de Ordenación Urbana
  - . Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

### **1.5.- Condiciones de uso.**

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

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

Las reflejadas en el plano III.3.1 de este Plan General.

## **2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado con las salvedades referentes a la categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada de las parcelas pormenorizadas que sean objeto de actuaciones urbanísticas (ampliaciones autorizadas, cambios de uso...) que supongan un incremento de edificabilidad ponderada.

En particular, se encuentran en esa situación de suelo urbano no consolidado la parcela a.3/2.3 de Basanoaga y el subámbito 2.1 Esnabide 2.

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

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (título cuarto de las Normas Urbanísticas generales, reflejados en los correspondientes planos IV) que tienen incidencia en este ámbito.

### **"AU.2 CAPUCHINOS".**

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.2.4 Áreas de riesgo de transporte de mercancías peligrosas por carretera.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.7 de este Plan General.
- \* CS.3.7 Áreas Acústicas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.9 de este Plan General.

Se estará asimismo de acuerdo con lo dispuesto en relación con el DPMT y, con carácter general, en materia de Costas (plano II.4) y según las determinaciones de las Normas Urbanísticas Generales (artículo 105).

### **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

No hay elementos catalogados en el ámbito.

Se estará según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (título séptimo de las Normas Urbanísticas Generales).

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

- \* Condiciones de actuación.

Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).

Se estará, en cualquier caso, de acuerdo con lo dispuesto en el Programa de Actuación Urbanizadora y en el proyecto de urbanización vigentes en relación con la ejecución del planeamiento pormenorizado del sector 32 Esnabide.

La parcela a.3/2.3 de Basanoaga se corresponde con una actuación de dotación en cuyo proyecto de edificación se incluirán las obras complementarias de urbanización correspondientes.

En las parcelas de equipamiento c.1/2.1 y c.1/2.2, así como en la redefinida en torno a las piscinas se actuará de forma directa. Los correspondientes proyectos de edificación incluirán las obras complementarias de urbanización precisas.

El subámbito 2.1 se corresponderá con una actuación integrada a delimitar en el correspondiente Plan Especial a tramitar en el plazo establecido.

## **"AU.2 CAPUCHINOS".**

- \* Condiciones de ejecución y financiación de cargas de urbanización.

Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".

- \* Coeficientes de ponderación de usos.

Los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), obtenidos según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica". En Esnabide (Parcelas a.3/2.1 y a.3/2.2), éstos se corresponderán con los determinados en el correspondiente proyecto de reparcelación.

- \* Se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del ámbito, en particular en respuesta a las iniciativas que se desarrollen en materias de seguridad, movilidad y accesibilidad.

- \* Complementariamente:

- Siempre que las edificaciones existentes en el ámbito y consolidadas por este Plan se encuentren en situación de insuficiencia o degradación por no cumplir los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad (accesibilidad, eficiencia energética...) se procederá a la delimitación de ámbitos de rehabilitación edificatoria.

En principio, y sin descartar la conveniencia de, en su caso, delimitar ámbitos conjuntos de rehabilitación edificatoria, se considerará que cada una de las edificaciones existentes y consolidadas que se encuentren en la indicada situación constituye un ámbito aislado de esa naturaleza.

- En la medida en que la situación de degradación, obsolescencia, inseguridad, etc. del conjunto del ámbito y/o de determinadas partes del mismo lo justifique, se procederá a la delimitación del o de los correspondientes ámbitos conjuntos o aislados de regeneración y renovación urbana.
- La delimitación de esos ámbitos se adecuará a los criterios formales y procedimentales establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (T. Ref. Ley 7/2015, de Suelo y Rehabilitación Urbana; Ley de Vivienda de 2015), y se complementará con la determinación de las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas para garantizar la seguridad, la salubridad, la habitabilidad, la accesibilidad universal y el uso racional de la energía, así como cualesquiera otras que para la consecución de los correspondientes objetivos de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas se estimen adecuadas. Las condiciones de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (capítulo segundo de título sexto de las Normas Urbanísticas Generales).

## **"AU.2 CAPUCHINOS".**

### **VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

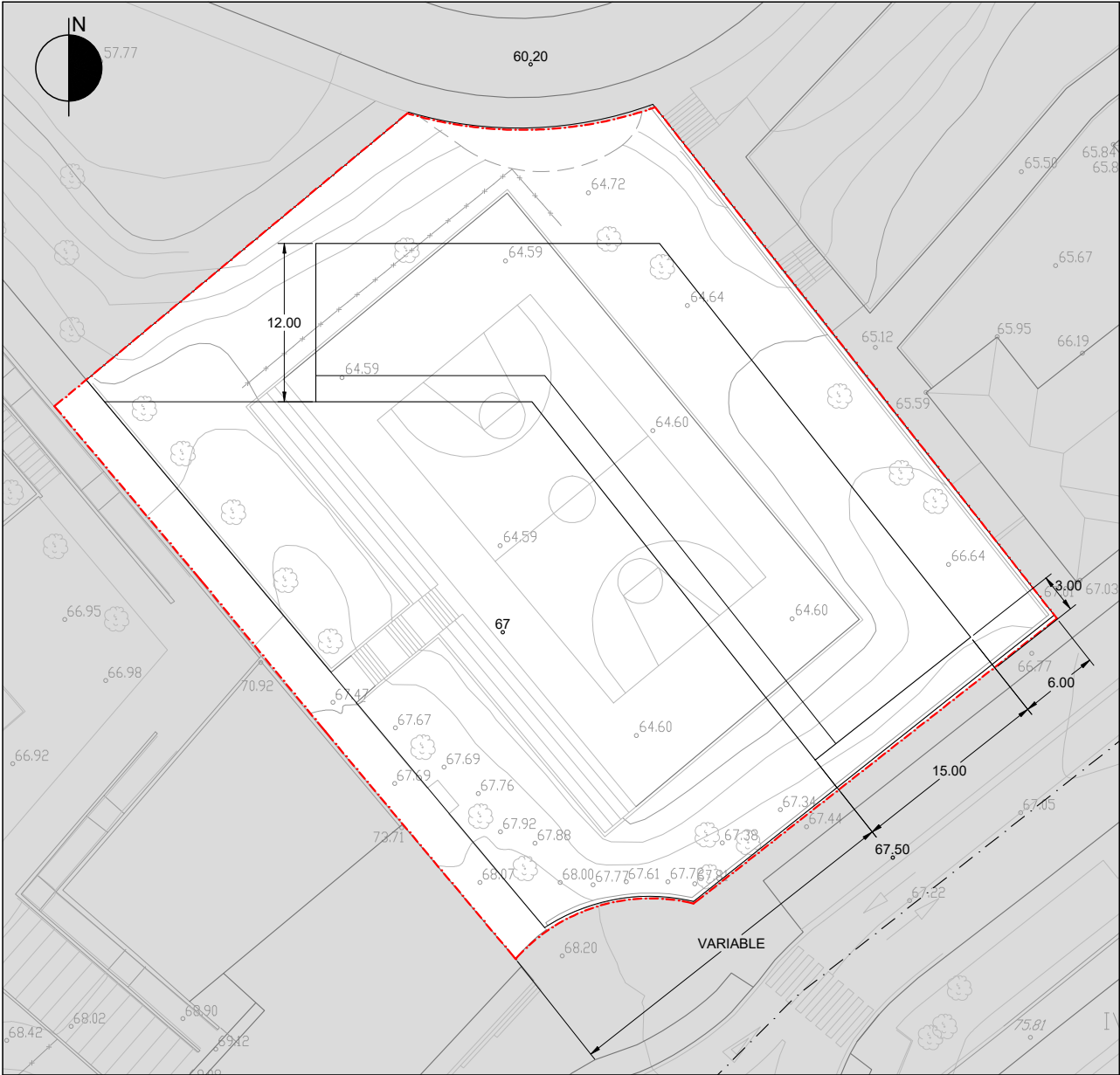
En particular, en la ejecución de las diversas propuestas del Plan en el ámbito, se adoptarán medidas que procuren la eficiencia energética (parámetros de ecoeficiencia y certificación energética), la minimización del consumo de recursos (agua, materias primas no renovables, etc.), la reducción de la generación de residuos sólidos y de la emisión de GEI, y el confort y salud (mejora de la accesibilidad, etc.).

En particular, en materia de ruido se estará según lo dispuesto en el EsAE en cuanto a la declaración de Zonas de Protección Acústica Especial (ZPAE). Debido a ello, la proyección y ejecución del desarrollo urbanístico se adecuará a las condiciones acústicas establecidas en el Estudio de Impacto Acústico incluido en el estudio de evaluación ambiental estratégica de este Plan General, y, en su caso, en el plan zonal correspondiente contenido en dicho Estudio.

### **IX.- GRÁFICOS.**

- 1.- Parcela a.3/2.3 de Basanoaga
  - 1.- Identificación, delimitación y ordenación. Definición geométrica.
  - 2.- Zonificación pormenorizada.
  - 3.- Condiciones de edificación, dominio y uso. Plantas y secciones.
  - 4.- Condiciones de ejecución.
- 2.- Parcela c.1/2.1 que hoy ocupan el Centro de Extremadura y la Concha Rociera destinada a equipamiento y garajes.
  - 1.- Identificación, delimitación y ordenación. Definición geométrica.
  - 2.- Zonificación pormenorizada.
  - 3.- Condiciones de edificación, dominio y uso. Plantas y secciones.
  - 4.- Condiciones de ejecución.
- 3.- Parcela c.1/2.2 con destino a equipamiento, en parte a alojamientos dotacionales.
  - 1.- Identificación, delimitación y ordenación. Definición geométrica.
  - 2.- Zonificación pormenorizada.
  - 3.- Condiciones de edificación, dominio y uso. Plantas y secciones.
  - 4.- Condiciones de ejecución.
- 4.- Ilustración de ordenación orientativa de subámbito 2.1.

A.U.2 CAPUCHINOS  
PARCELA / PARTZELA  
**a.3/2.3 BASANOAGA**



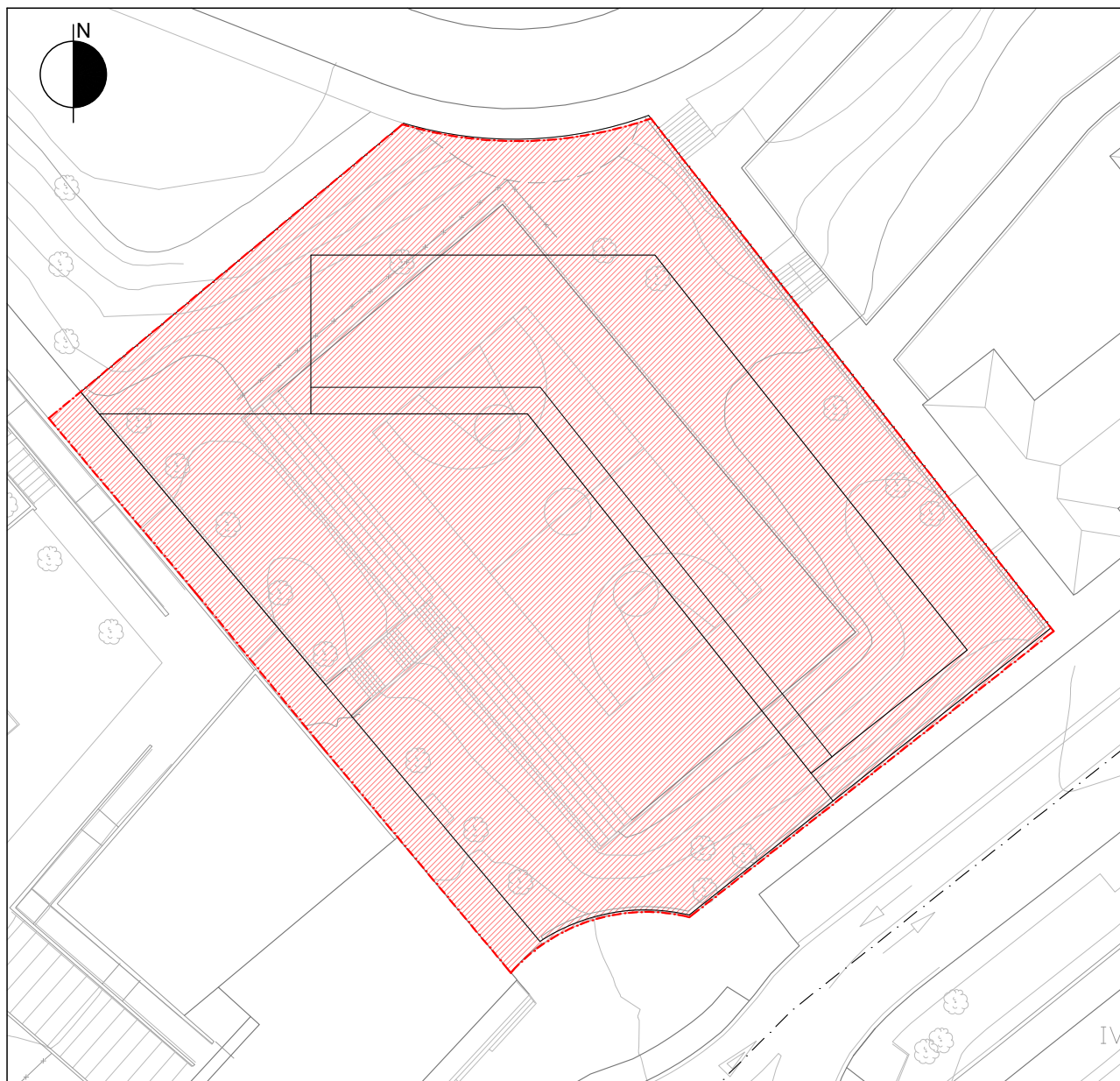
ESCALA 1:500 ESKALA

LÍMITE DE PARCELA    PARTZELAREN MUGA  
RASANTE PROYECTADA    20    PROIEKTATUTAKO SESTRA

GRÁFICO 1. GRAFIKOA  
**IDENTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA**  
**IDENTIFIKAZIOA, MUGAKETA ETA ANTOLAMENDUA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA**



A.U.2 CAPUCHINOS  
PARCELA / PARTZELA  
**a.3/2.3 BASANOAGA**



ESCALA 1:500 ESKALA



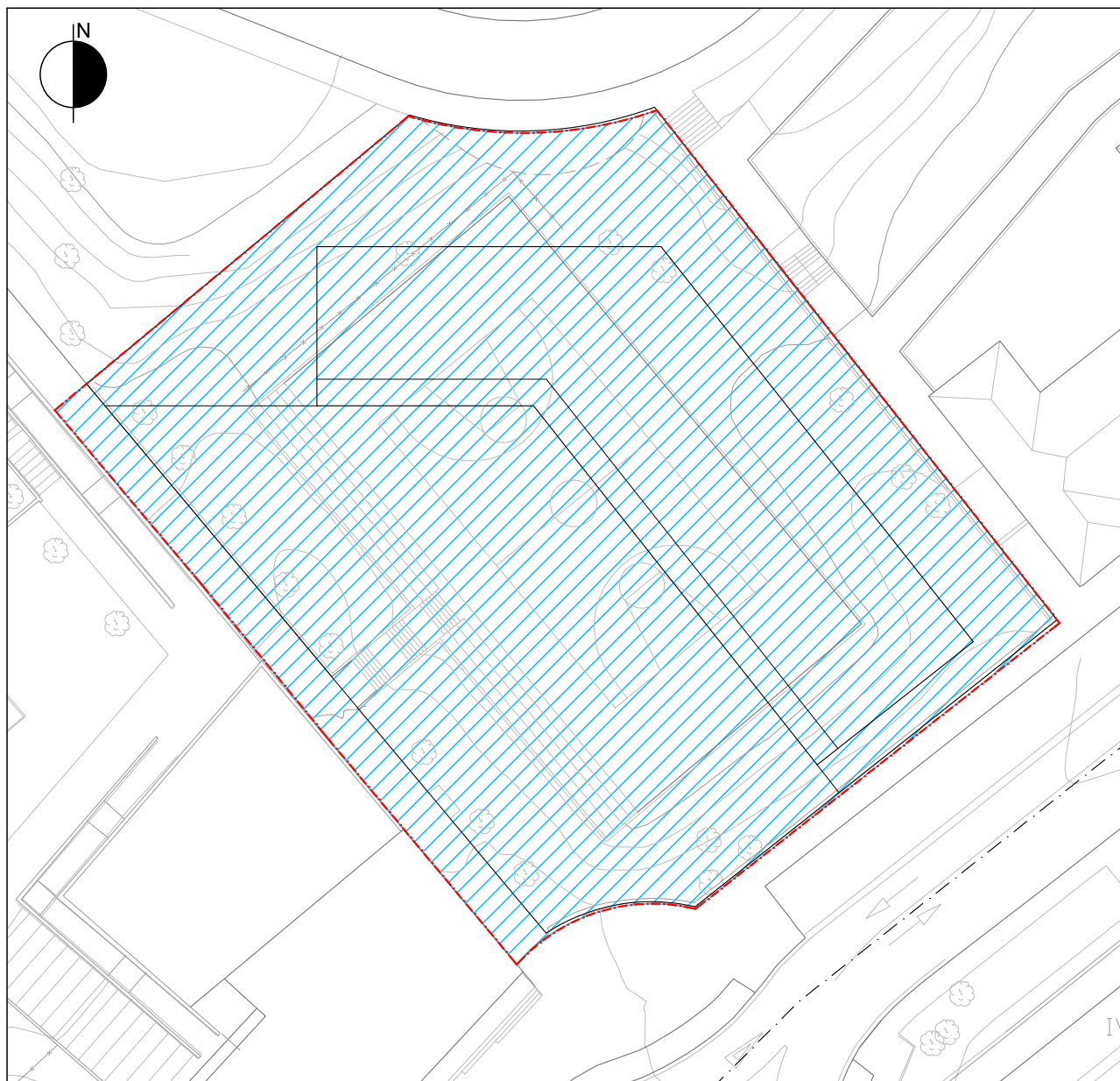
LÍMITE DE PARCELA  PARTZELAREN MUGA  
EDIFICACIÓN ABIERTA a.3  a.3 ERAIKI-LEKUA

GRÁFICO 2. GRAFIKOA  
**ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA**  
**ZONIFIKAZIO XEHATUA**





A.U.2 CAPUCHINOS  
PARCELA / PARTZELA  
**a.3/2.3 BASANOAGA**



ESCALA 1:500 ESKALA



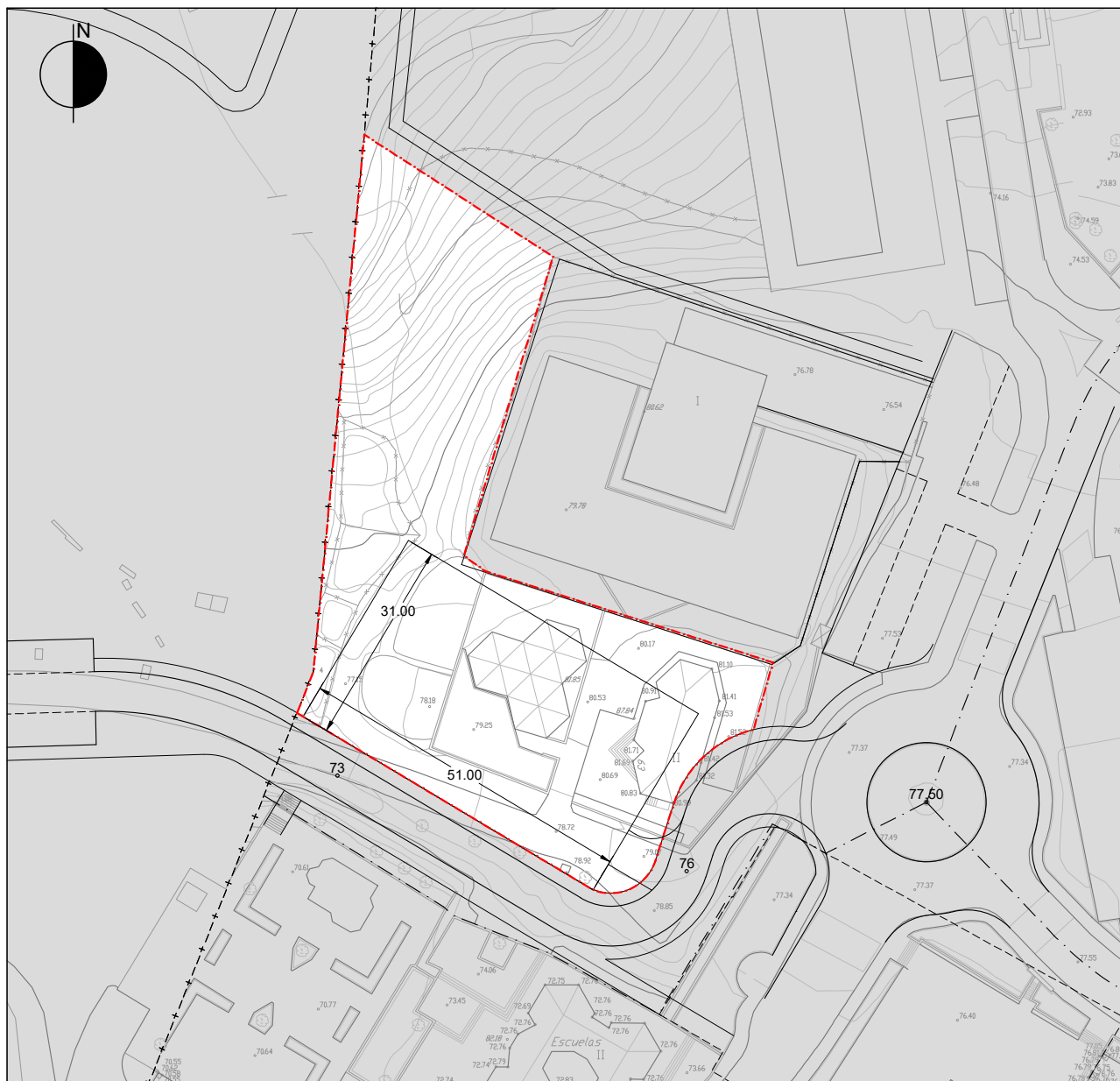
LÍMITE DE PARCELA  PARTZELAREN MUGA  
ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN  HORNIDURAREN JARDUKETAKO EREMUA

GRÁFICO 4. GRAFIKOA  
**CONDICIONES DE EJECUCIÓN  
GAUZATZEKO BALDINTZAK**



A.U.2 CAPUCHINOS  
PARCELA / PARTZELA  
**c.1/2.1 GARAJES EXTREMADURA**



ESCALA 1:1.000 ESKALA


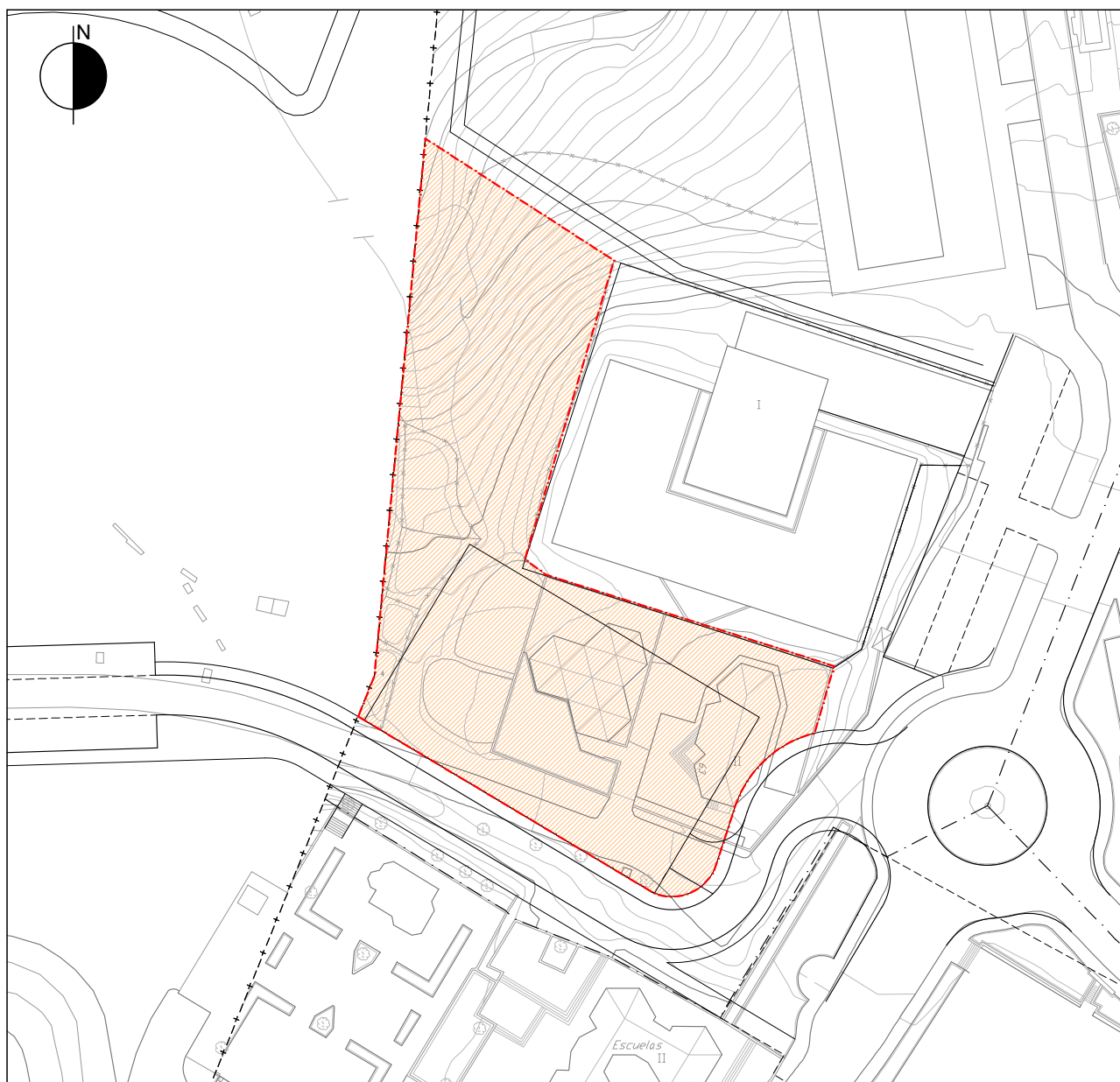
LÍMITE DE PARCELA  PARTZELAREN MUGA  
RASANTE PROYECTADA 20° PROIEKTATUTAKO SESTRA

GRÁFICO 1. GRAFIKOA  
**IDENTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA**  
**IDENTIFIKAZIOA, MUGAKETA ETA ANTOLAMENDUA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA**





A.U.2 CAPUCHINOS  
PARCELA / PARTZELA  
**c.1/2.1 GARAJES EXTREMADURA**



ESCALA 1:1.000 ESKALA

LÍMITE DE PARCELA  PARTZELAREN MUGA  
EQUIPAMIENTO c.1  c.1 EKIPAMENDUA

GRÁFICO 2. GRAFIKOA  
**ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA**  
**ZONIFIKAZIO XEHATUA**



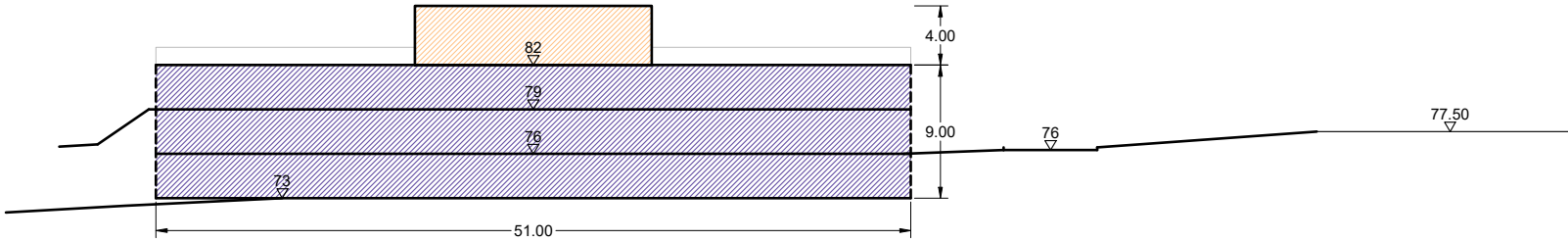


PLANTA SÓTANO I  
I SOTOA SOLAIRUA

PLANTAS II, III  
II, III SOLAIRUAK

PLANTA IV  
IV SOLAIRUA

ESCALA 1:1.000 ESKALA



SECCION 1  
1 SEKZIOA

ESCALA 1:500 ESKALA

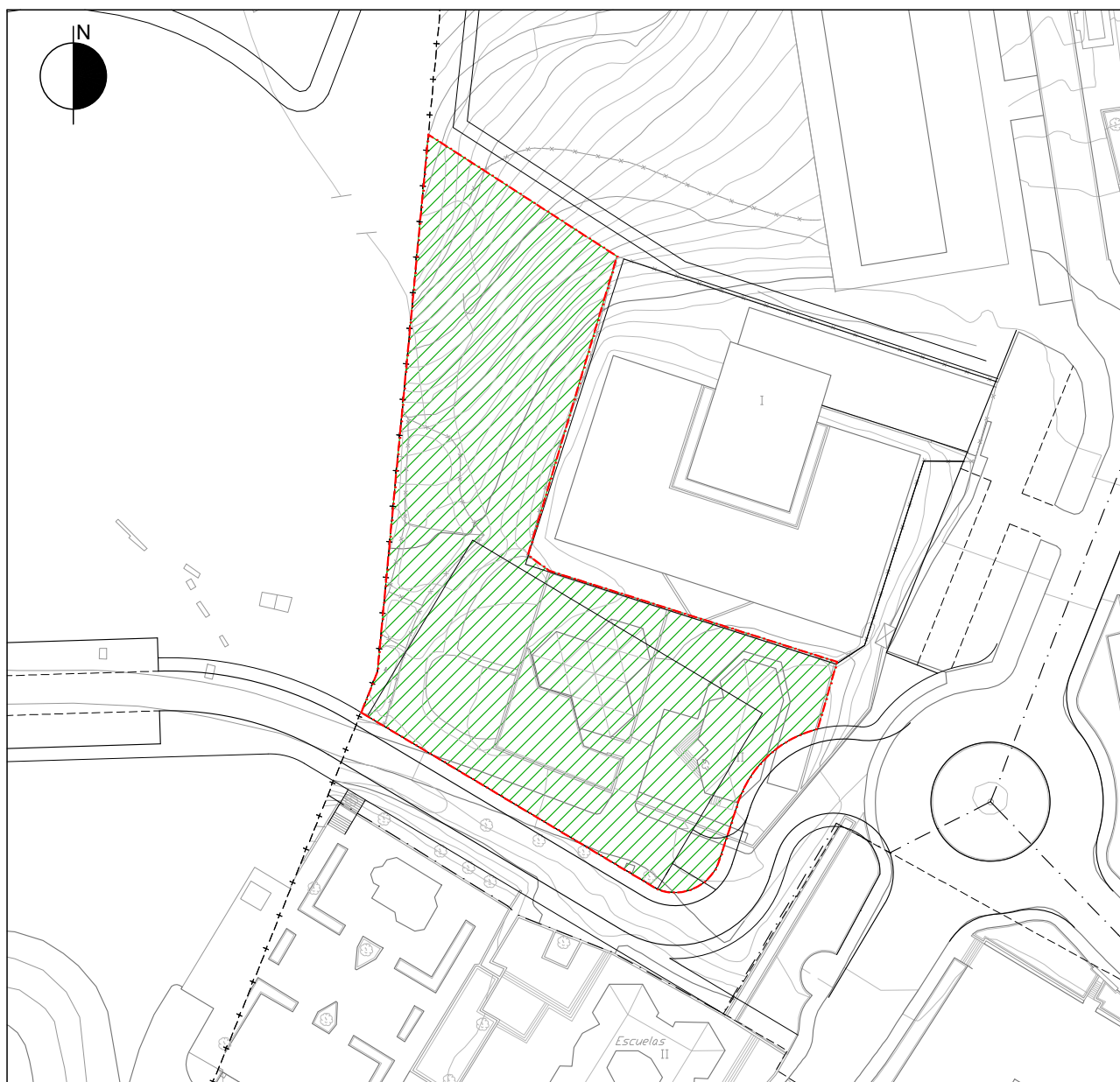
A.U.2 CAPUCHINOS  
PARCELA / PARTZELA  
**c.1/2.1 GARAJES EXTREMADURA**

|   |  |   |
|---|--|---|
| LÍMITE DE PARCELA   |  | LURSAILAREN MUGA  |
| ALINEACIÓN OBLIGATORIA  |  | DERRIGORREZKO LERROKADURA   |
| ALINEACIÓN MÁXIMA   |  | LERROKADURA MAXIMO  |
| PORCHE DE USO PÚBLICO EN PLANTA BAJA                          |  | BEHEKO SOLAIRUKO ERABILERA PUBLIKOKO KARRERAPEA                                 |
| VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA                                 |  | FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK   |
| LOCALIZACIÓN OBLIGATORIA DE ACCESO DE VEHÍCULOS A GARAJE      |  | GARAJEKO IBILGAILU-SARBIDEAREN NAHITAEZKO KOKAPENA                              |
| USO RESIDENCIAL   |  | BIZITEGI-ERABILERA  |
| USO INDUSTRIAL  |  | INDUSTRIA-ERABILERA   |
| USO TERCIARIO   |  | HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA  |
| USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO                               |  | EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA  |
| GARAJE Y USOS AUXILIARES                                      |  | GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK  |
| TERRAZA DESCUBIERTA (USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO) |  | TERRAZA ESTALIGABEA (ETXEBIZITZAREN EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOA) |
| DOMINIO PRIVADO Y USO PÚBLICO                                 |  | JABARI PRIBATUA ETA ERABILERA PUBLIKOA  |
| USO PRIVADO NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO     |  | ERABILERA PRIBATUA. ERAIKIEZINA, BAIMENDUTAKO SESTRAPEAN IZAN EZIK              |
| RASANTE PERIMETRAL  |  | SESTRA PERIMETRALA  |
| RASANTE PERIMETRAL DE MEDICIÓN DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN    |  | ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA                                 |



**GRÁFICO 3. GRAFIKOA**  
**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO**  
**PLANTAS Y SECCIONES.**  
**ERAIKITZE, ERABILTZE ETA JABETZA**  
**BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK**

A.U.2 CAPUCHINOS  
PARCELA / PARTZELA  
**c.1/2.1 GARAJES EXTREMADURA**



ESCALA 1:1.000 ESKALA



LÍMITE DE PARCELA  PARTZELAREN MUGA  
ACTUACIÓN DE EJECUCIÓN DE DOTACIÓN PÚBLICA  ZUZKIDURA PUBLIKOA GAUZATZEKO JARDUKETA

GRÁFICO 4. GRAFIKOA  
**CONDICIONES DE EJECUCIÓN  
GAUZATZEKO BALDINTZAK**



This topographic map shows a site with a red dashed boundary. The map includes contour lines, spot elevations, and various annotations. A north arrow is located in the top left corner. The site is divided into several areas, with a central area labeled 'III' and 'Esnabide Moserria'. The map also shows a 'Deposito de agua' (water deposit) and a 'Fronton cubierto' (covered fronton). The boundary is defined by a red dashed line, and the interior is divided into several sections by black lines. The map includes numerous spot elevations and contour lines, indicating the terrain's topography.


LÍMITE DE PARCELA  PARTZELAREN MUGA  
RASANTE PROYECTADA 20 PROIEKTATUTAKO SESTRA

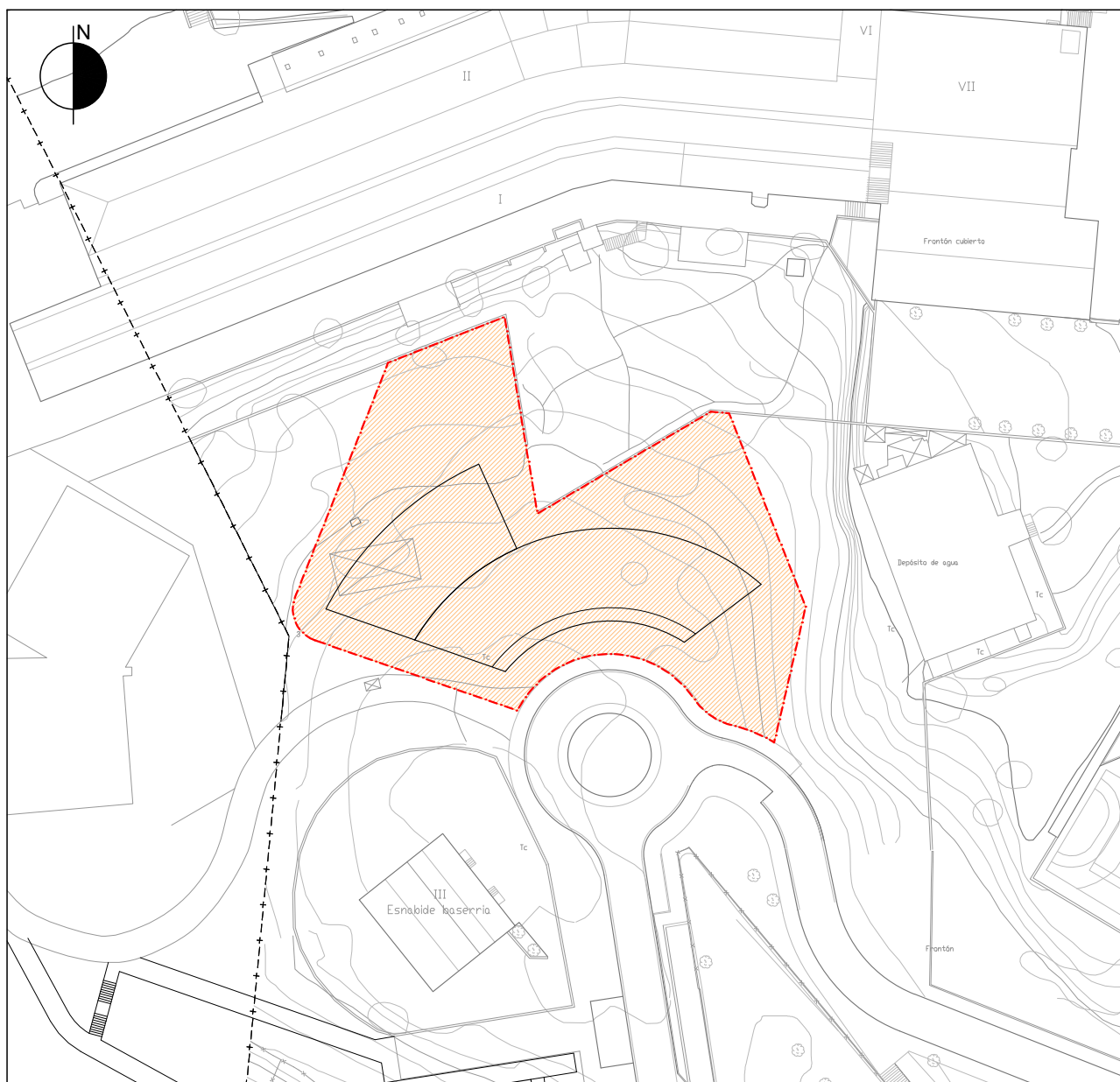
GRÁFICO 1. GRAFIKOA

**IDENTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA**  
**IDENTIFIKAZIOA, MUGAKETA ETA ANTOLAMENDUA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA**





A.U.2 CAPUCHINOS  
PARCELA / PARTZELA  
**c.1/2.2 ALOJAMIENTOS DOTACIONALES ESNABIDE**

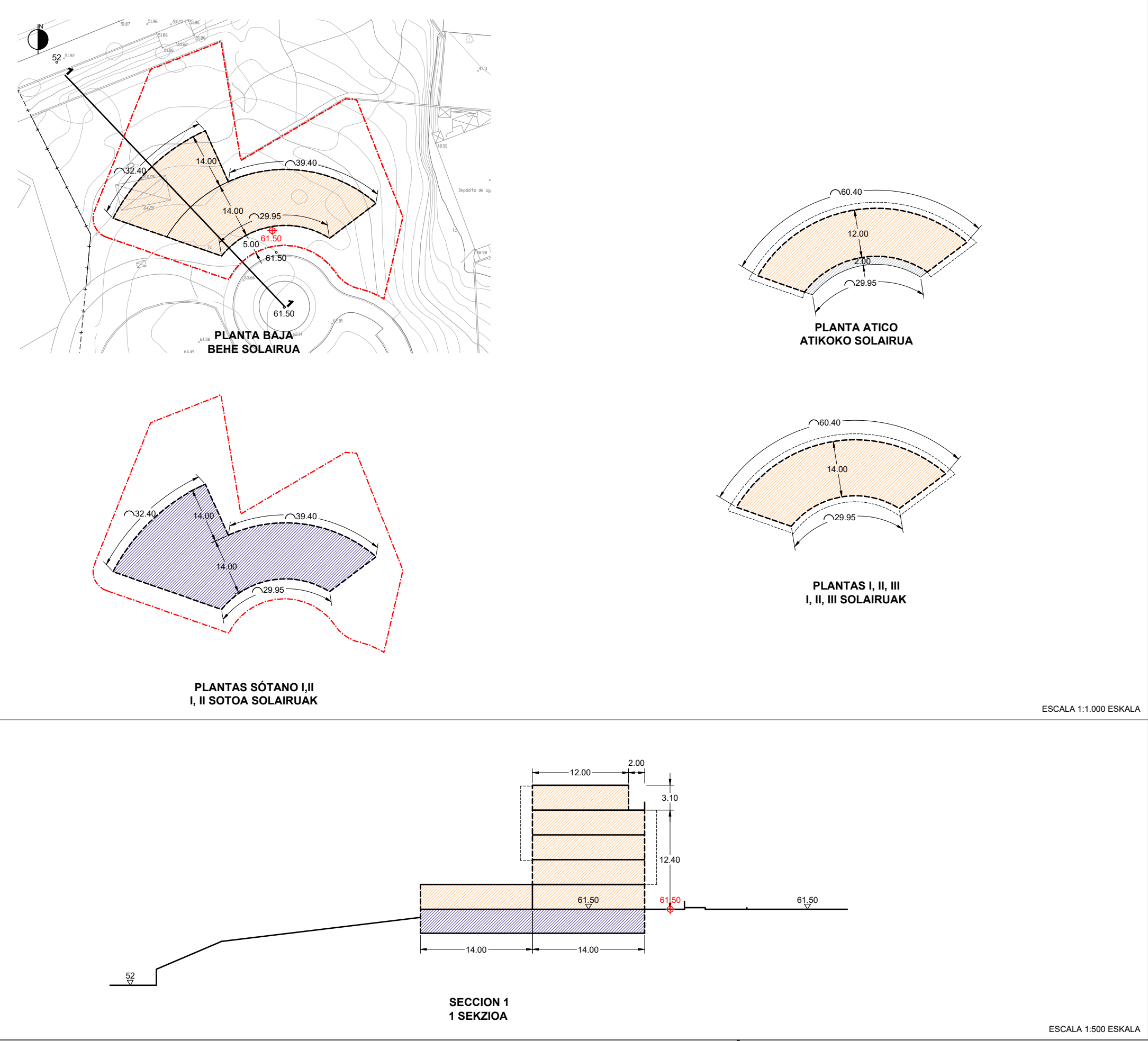


ESCALA 1:1.000 ESKALA

LÍMITE DE PARCELA  PARTZELAREN MUGA  
EQUIPAMIENTO c.1  c.1 EKIPAMENDUA

GRÁFICO 2. GRAFIKOA  
**ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA**  
**ZONIFIKAZIO XEHATUA**





A.U.2 CAPUCHINOS  
PARCELA / PARTZELA  
**c.1/2.2 ALOJAMIENTOS DOTACIONALES ESNABIDE**

|   |   |
|---|---|
| LÍMITE DE PARCELA   | LURSAILAREN MUGA  |
| ALINEACIÓN OBLIGATORIA  | DERRIGORREZKO LERROKADURA   |
| ALINEACIÓN MÁXIMA   | LERROKADURA MAXIMOA   |
| PORCHE DE USO PÚBLICO<br>EN PLANTA BAJA                             | BEHEKO SOLAIRUKO ERABILERA<br>PUBLIKOKO KARRERAPEA                                    |
| VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA                                       | FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK   |
| LOCALIZACIÓN OBLIGATORIA DE<br>ACCESO DE VEHÍCULOS A GARAJE         | GARAJEKO IBILGAILU-SARBIDEAREN<br>NAHITAEZKO KOKAPENA                                 |
| USO RESIDENCIAL   | BIZITEGI-ERABILERA  |
| USO INDUSTRIAL  | INDUSTRIA-ERABILERA   |
| USO TERCIARIO   | HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA  |
| USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO                                     | EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO<br>ERABILERA   |
| GARAJE Y USOS AUXILIARES  | GARAJEA ETA<br>ERABILERA OSAGARRIAK   |
| TERRAZA DESCUBIERTA<br>(USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O<br>LOCAL ANEJO) | TERRAZA ESTALIGABEA<br>(ETXEBIZITZAREN EDO LOKAL<br>ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOA) |
| DOMINIO PRIVADO Y USO PÚBLICO                                       | JABARI PRIBATUA ETA<br>ERABILERA PUBLIKOA   |
| USO PRIVADO NO EDIFICABLE<br>EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO        | ERABILERA PRIBATUA.<br>ERAIKIEZINA, BAIMENDUTAKO<br>SESTRAPEAN IZAN EZIK              |
| RASANTE PERIMETRAL  | SESTRA PERIMETRALA  |
| RASANTE PERIMETRAL DE MEDICIÓN<br>DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN       | ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO<br>SESTRA PERIMETRALA                                    |



**GRÁFICO 3. GRAFIKOA**  
**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO**  
**PLANTAS Y SECCIONES.**  
**ERAIKITZE, ERABILTZE ETA JABETZA**  
**BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK**

A.U.2 CAPUCHINOS  
PARCELA / PARTZELA  
**c.1/2.2 ALOJAMIENTOS DOTACIONALES ESNABIDE**



ESCALA 1:1.000 ESKALA



LÍMITE DE PARCELA  PARTZELAREN MUGA  
ACTUACIÓN DE EJECUCIÓN DE DOTACIÓN PÚBLICA  ZUZKIDURA PUBLIKOA GAUZATZEKO JARDUKETA

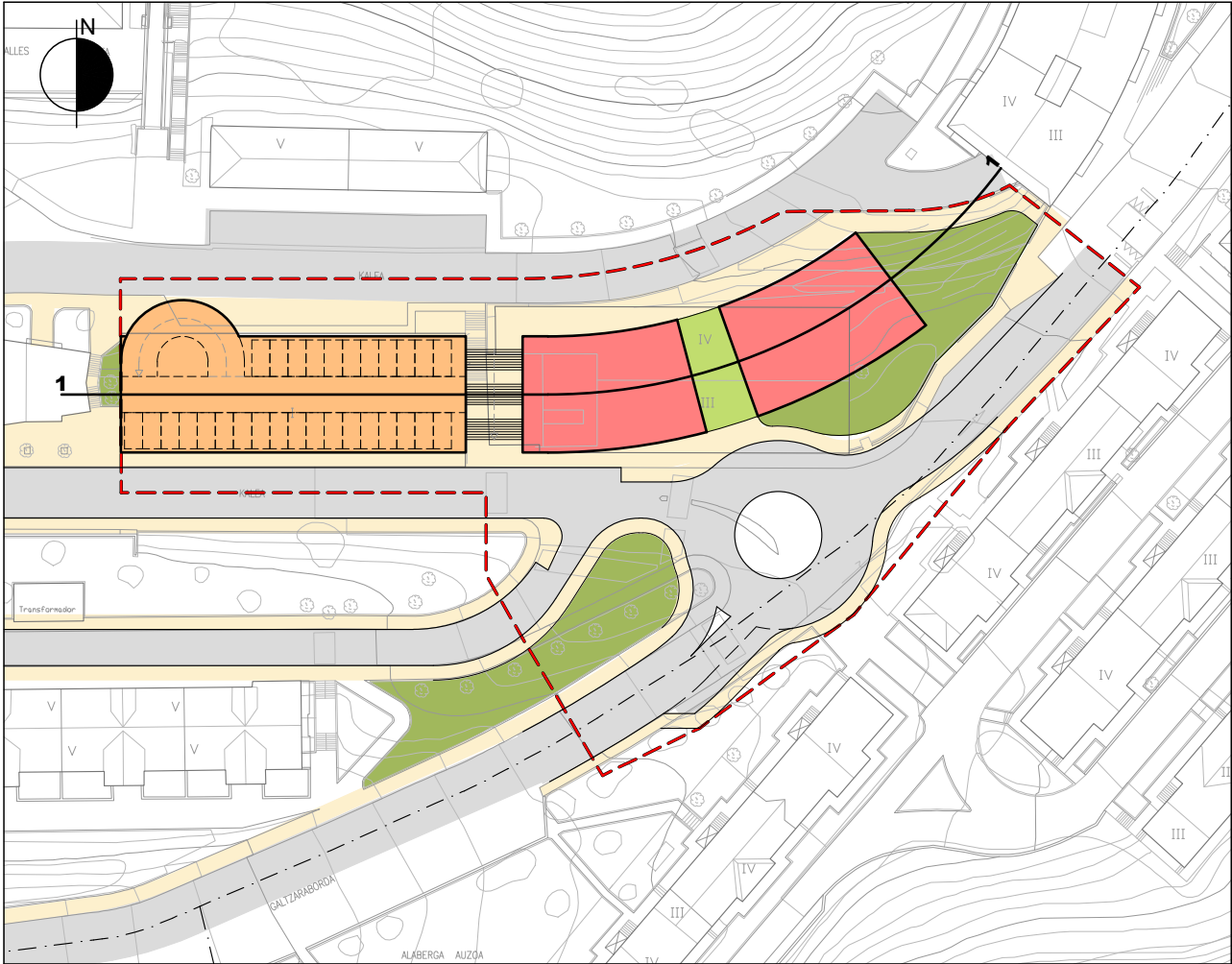
GRÁFICO 4. GRAFIKOA  
**CONDICIONES DE EJECUCIÓN**  
**GAUZATZEKO BALDINTZAK**



A.U.2 CAPUCHINOS

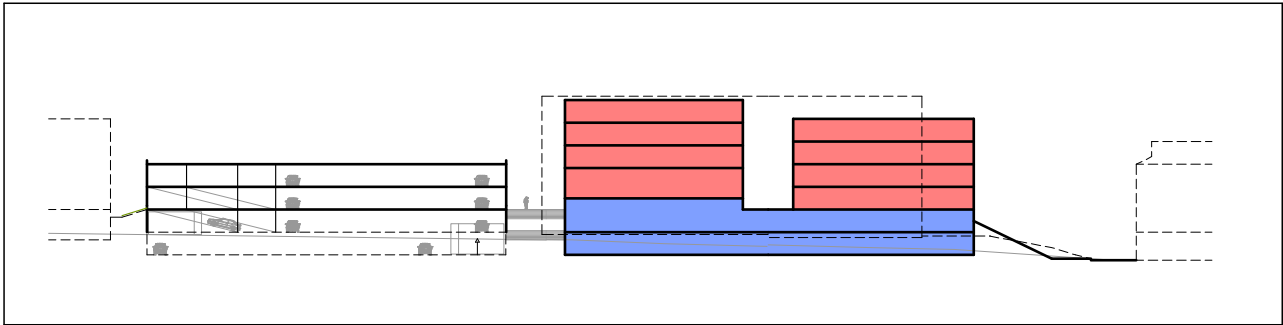
SUBÁMBITO / AZPIESPARRUA

2.1 ESNABIDE 2



PLANTA

ESCALA 1:1.000 ESKALA



SECCIÓN 1

ESCALA 1:1.000 ESKALA

LÍMITE DE SUBÁMBITO  AZPIESPARRUEN MUGAKETA

GRÁFICO 4. GRAFIKOA

ILUSTRACIÓN DE ORDENACIÓN ORIENTATIVA

ANTOLAMENDU ORIENTAGARRIAREN ILUSTRAZIOA



**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU.3 VERSALLES"**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan. Se corresponde básicamente con el ámbito A.06 del Plan General del año 2004.

Se trata del asentamiento residencial situado en la península de Capuchinos y orientado al este, dominando la vega del Oiartzun,

Se encuentra totalmente ejecutado y cuenta con un parque que se corresponde con la ladera que desciende desde la avenida de Galtzaraborda hasta la avenida de Navarra.

El asentamiento se corresponde predominantemente con edificios residenciales con parcela privada alrededor. Bajo el ámbito cruza la península el túnel que acoge el acceso viario al área urbana desde la GI-636, así como a la vía ciclista denominada Vía Verde de Arditurri.

Su superficie es de 27.035 m<sup>2</sup>. Su delimitación se identifica en el plano II.4.1.

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

- \* Consolidación de la edificación preexistente y de sus usos.
- \* Proponer la rehabilitación del patrimonio edificado preexistente, contexto en el cual se procederá a dotar a la edificación de condiciones de accesibilidad universal y habitabilidad, y a mejorar su eficiencia energética, para lo que se establecen las oportunas normas urbanísticas generales de aplicación.

En la línea en la que se plantea en el Plan General del año 2004, teniendo en cuenta la morfología y la situación, se posibilita al efecto un aumento generalizado de la edificabilidad urbanística de un 15% para aquellas parcelas que se califican como a.4, de edificación aislada.

- \* Consolidar con carácter general los espacios libres y la urbanización, sin perjuicio de su mejora continua mediante las propuestas de recuperación del espacio público para el peatón, la movilidad no motorizada, la estancia y el encuentro, que se formulen de acuerdo con lo establecido en el presente Plan General y en las decisiones que, en desarrollo del mismo, se planteen en materia de movilidad y accesibilidad, en particular en el PMUS del municipio.
- \* Consolidación de la estación de servicios ubicada en la avenida de Navarra, de acuerdo con la autorización de que dispone.
- \* Se estará, en particular, de acuerdo con lo dispuesto en la referida Ley de Costas, así como en el artículo 105 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

**"AU.3 VERSALLES".**

- \* Se establecen, en los casos en los que concurre esta situación, las correspondientes ordenaciones globales y pormenorizadas superpuestas. Es el caso de la superposición del desarrollo residencial sobre el túnel del sistema general viario.

**III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

**1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

**1.1.-Zona "A/3 Zonas Residenciales".** .....Sup. 27.035 m<sup>2</sup>

- \* Edificabilidad urbanística:

- Sobre rasante:

Se consolida la edificabilidad existente en la zona global, asociada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.).

Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan (artículos 11 y 58 de las Normas Urbanísticas Generales).

En las parcela calificadas pormenorizadamente como de edificación aislada (a.4) por reunir las condiciones oportunas para ello, se autoriza el aumento de dicha edificabilidad consolidada en un 15% adicional para cada parcela para la implantación de edificaciones auxiliares, con destino a garaje, mejora de las condiciones de accesibilidad y habitabilidad u otras, integradas con la edificación preexistente y situadas dentro de los límites de la parcela privada, y, en cualquier caso, cumpliendo los requisitos especificados en las Ordenanzas municipales y que cuenten con la oportuna licencia.

- Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

- \* Condiciones de uso:

Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A Zonas Residenciales".

**2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

**3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en este Plan General.



**"AU.3 VERSALLES".**

**4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen en el ámbito.

**IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

**1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

**1.1.- Zonificación pormenorizada.**

La reflejada en los planos III.1.1.1 y II.1.2.1 de este Plan General.

Las parcelas residenciales se corresponden con parcelas de tipología a.3 y a.4, cabiendo significar la calificación en el ámbito de una parcela b.1 (estación de servicio).

**1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.**

Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

**1.3.- Edificabilidad.**

**\* Sobre rasante**

Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, asociada a la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas, complementada con un 15% adicional para cada parcela de edificación aislada (a.4) para la implantación de edificaciones auxiliares, con destino a garaje, mejora de las condiciones de accesibilidad y habitabilidad y otras, integradas con la edificación preexistente y situadas dentro de los límites de la parcela privada, y, en cualquier caso, cumpliendo los requisitos especificados en las Ordenanzas municipales y que cuenten con la oportuna licencia.

**\* Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).**

**1.4.- Condiciones de edificación.**

**\* Parámetros edificatorios:**

**- Alineaciones y rasantes:**

Se consolidan las edificaciones existentes con sus alineaciones y rasantes actuales, complementadas con las que resultan del aumento de un 15% de la edificabilidad para cada parcela de edificación aislada (a.4) para la implantación de edificaciones auxiliares, con destino a garaje, mejora de las condiciones de accesibilidad y habitabilidad y otras, integradas con la edificación preexistente y situadas dentro de los límites de la parcela privada, y, en cualquier caso, cumpliendo los requisitos especificados en las Ordenanzas municipales y que cuenten con la oportuna licencia.



### **"AU.3 VERSALLES".**

Se estará en todo caso de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales.

- Número de plantas y altura máxima:
  - . Sobre rasante
    - \* Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura, complementadas con las que resultan del aumento de un 15% de la edificabilidad para cada parcela de edificación aislada (a.4) para la implantación de edificaciones auxiliares, con destino a garaje, mejora de las condiciones de accesibilidad y habitabilidad y otras, integradas con la edificación preexistente y situadas dentro de los límites de la parcela privada, y, en cualquier caso, cumpliendo los requisitos especificados en las Ordenanzas municipales y que cuenten con la oportuna licencia.
  - . Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

#### **1.5.- Condiciones de uso.**

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

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

Las reflejadas en el plano III.3.1 de este Plan General.

### **2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado con la salvedad extendida a todas las parcelas calificadas como a.4, de edificación aislada, en tanto en cuanto el Plan posibilita el incremento de la edificabilidad autorizada de éstas, lo que conlleva su condición de suelo urbano no consolidado por el incremento de la edificabilidad.

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

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (título cuarto de las Normas Urbanísticas Generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.3.7 Áreas Acústicas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.9 de este Plan General.



### **"AU.3 VERSALLES".**

Se estará asimismo de acuerdo con lo dispuesto en relación con el DPMT y, con carácter general, en materia de Costas (plano II.4) y según las determinaciones de las Normas Urbanísticas Generales (artículo 105).

### **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

Se incluye en el Catálogo el edificio correspondiente a Lehenbiziko Lorea, tal y como se recoge en el plano VI del Plan General.

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

- \* Condiciones de actuación.  
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).
- \* Las intervenciones en las que se ejecuten los aumentos de la edificabilidad urbanística que se autoriza en las parcelas a.4 se corresponderán con actuaciones de dotación.
- \* Con carácter general, las condiciones de ejecución y financiación de las cargas de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".
- \* Los coeficientes de ponderación de usos son los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), obtenidos según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica".
- \* Se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del mismo, en particular en respuesta a las iniciativas que se desarrollen en materias de movilidad y accesibilidad.
- \* Edificios en situación de fuera de ordenación: Condiciones de actuación.  
Se declaran en situación de disconformes con la ordenación las chabolas que no cuentan con la oportuna autorización. Se ilustran en el plano V.1.1.

**"AU.3 VERSALLES".**

**VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

En particular, en la ejecución de las diversas propuestas del Plan en el ámbito, se adoptarán medidas que procuren la eficiencia energética (parámetros de ecoeficiencia y certificación energética), la minimización del consumo de recursos (agua, materias primas no renovables, etc.), la reducción de la generación de residuos sólidos y de la emisión de GEI, y el confort y salud (mejora de la accesibilidad, etc.).

**IX.- GRÁFICOS.**

No se incluyen.

**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU.4 ALABERGA".**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan. Se corresponde con el ámbito A.07 del Plan General del año 2004, sin perjuicio de reajustes en sus límites.

Se trata de un ámbito predominantemente residencial que ha resultado del planeamiento promovido en su día por la Administración Central para el desarrollo del ámbito en los años 50 del pasado siglo. El parque residencial resultante fue ocupado en régimen de alquiler hasta su transferencia en 1982 al Gobierno Vasco que procedió a su rehabilitación y venta.

El ámbito se encuentra totalmente ejecutado, tras la reciente ejecución de la unidad de ejecución del caserío que da nombre al ámbito.

El asentamiento residencial colinda con el centro urbano, alzándose desde la vega del Oiartzun hasta la cumbre que lo separa de Capuchinos, por lo que cuenta con una singular centralidad en el área urbana y buenas condiciones de accesibilidad, mejoradas en los últimos años con la implantación de ascensores públicos que salvan los desniveles que resultan de una implantación en ladera.

Como resultado de las actuaciones reurbanizadoras y reequipadoras emprendidas por el Ayuntamiento, el área cuenta con aceras, espacios libres y equipamientos, sin perjuicio de la oportunidad de mejorar la urbanización y de optimizar el uso del espacio público.

Como resultado de todo ello, el ámbito dispone de equipamientos diversos (centro de día, escuela de Alaberga, escuela infantil, guardería Uztargi, entre otros) en el propio ámbito y de otros (polideportivo, piscinas al aire libre, ambulatorio...) inmediatos.

Cabe significar la existencia en el ámbito de dos espacios libres singulares: la plaza Arditurri junto a la glorieta de Nafarroa etorbidea y la plaza que dispone de un quiosco y cuenta con aparcamientos bajo su rasante situada junto a los números 33, 34 y 35 de Alaberga.

Además, es inmediato el parque recién urbanizado en la vaguada compartida con Galtzaraborda, al pie del caserío Alaberga; esta actuación se completará con la actuación en curso, en el ámbito colindante de Galtzaraborda, correspondiente al soterramiento del trazado ferroviario y a la habilitación de una nueva plaza y parque al oeste de la estación.

Es inmediato a la estación ferroviaria de ETS de Galtzaraborda. En la actualidad ETS procede a la ejecución del nuevo trazado ferroviario entre esta estación y Altza.

Su superficie es de 101.011 m<sup>2</sup>. Su delimitación se identifica en el plano II.4.1.

**"AU.4 ALABERGA".**

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

- \* Consolidación de la edificación preexistente y de sus usos y propuesta de la rehabilitación del patrimonio edificado preexistente, contexto en el cual se procederá a dotar a la edificación de condiciones de accesibilidad universal y habitabilidad, y a mejorar su eficiencia energética, para lo que se establecen las oportunas normas urbanísticas generales de aplicación.
- \* Identificación de varias parcelas en las que se prevé el aumento de la edificabilidad urbanística mediante un ligero levante de la edificación preexistente de acuerdo con lo ya contemplado en esta línea por el PGOU vigente y no ejecutado, siguiendo las directrices de los casos ya realizados.
- \* Consolidar con carácter general los espacios libres y la urbanización, sin perjuicio de su mejora continua mediante las propuestas de recuperación del espacio público para el peatón, la movilidad no motorizada, la estancia y el encuentro, que se formulen de acuerdo con lo establecido en el presente Plan General y en las decisiones que se planteen en materia de movilidad y accesibilidad en el PMUS del municipio.
- \* Identificación de un "auzo-bihotza" en la plaza Arditurri junto a la glorieta de Nafarroa etorbidea (plaza de Alaberga auzoa, donde se localiza la asociación Arditurri). Para ello se formularán los correspondientes proyectos de obras ordinarias de urbanización.
- \* Autorización expresa de la posibilidad de ordenar un aparcamiento adicional sobre rasante en el espacio situado al norte de la edificación correspondiente a Alaberga 33, 34 y 35, previendo el uso público de su cubierta, como se ilustra en el correspondiente gráfico 1 de esta Norma Urbanística Particular (parcela e.4/4.1).
- \* Propuesta de sustitución del caserío Alaberga por una edificación residencial de tipología a.3 que acoja nuevas viviendas libres (parcela a.3/4.1).
- \* Se estará, en particular, de acuerdo con lo dispuesto en la referida Ley de Costas, así como en el artículo 105 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

**III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

**1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

**1.1.-Zona "A/4 Zonas Residenciales".** ..... Sup. 101.011 m<sup>2</sup>

- \* Edificabilidad urbanística:
  - Sobre rasante:
    - En las parcelas correspondientes a los números 33, 35, 38, 40, 41, 43, 44, 45, 47, 48, 49, 50, 52, 53, 56, 58, 62, 64, 65 y 67:

#### **"AU.4 ALABERGA".**

La edificabilidad autorizada en ellas es la asociada a las edificaciones preexistentes que este Plan General consolida y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), complementada con la posibilidad de elevar su perfil edificatorio procediendo al levante de las fachadas laterales hasta su encuentro con la prolongación del faldón de cubierta mediante proyectos arquitectónicos homogéneos siguiendo las directrices de los casos ya realizados.

- En la parcela a.3/4.1:  
La edificabilidad autorizada sobre rasante en la parcela es de 3.000 m<sup>2</sup>(t).  
Se destina en su integridad a viviendas libres.
- En el resto del ámbito:  
Se consolida la edificabilidad existente en la zona global, asociada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella, y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), realizadas de acuerdo con las correspondientes autorizaciones.  
Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan (artículos 11 y 58 de las Normas Urbanísticas Generales).

- Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

\* Condiciones de uso:  
Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A Zonas Residenciales".

#### **2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

#### **3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

La ordenación pormenorizada del ámbito se determina en este Plan General.

En particular, se define la ordenación pormenorizada que da lugar a la parcela a.3/4.1 y al espacio libre que deberá ser objeto de cesión que resulta al sur de la misma.

#### **4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

En la parcela a.3/4.1 correspondiente al caserío Alaberga se actuará por parte de la iniciativa privada en un plazo máximo de ocho años en el que deberá presentarse el correspondiente proyecto para la solicitud de licencia.

**"AU.4 ALABERGA".**

**IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

**1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

**1.1.- Zonificación pormenorizada.**

La reflejada en los planos III.1.1.1 y II.1.2.1 de este Plan General.

Se convalida la establecida en el planeamiento aprobado con las precisiones que se introducen en el presente Plan General.

**1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.**

Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

**1.3.- Edificabilidad.**

**\* Sobre rasante**

Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, asociada a la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas, con la salvedad de lo establecido para las parcelas con los números 33, 35, 38, 40, 41, 43, 44, 45, 47, 48, 49, 50, 52, 53, 56, 58, 62, 64, 65 y 67, en las que se confirma el aumento de la edificabilidad urbanística que resulta de posibilitar un ligero levante de la edificación preexistente de acuerdo con lo ya contemplado en esta línea por el PGOU vigente y no ejecutado, siguiendo las directrices de los casos ya realizados.

En la parcela a.3/4.1 se autoriza una edificabilidad residencial de 3.000 m<sup>2</sup>(t).

En la parcela e.4/4.1 se autoriza la edificación de garajes sobre la actual rasante previendo el uso público de su cubierta.

**\* Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).**

**1.4.- Condiciones de edificación.**

**\* Parámetros edificatorios:**

**- Alineaciones y rasantes:**

Se consolidan las edificaciones existentes con sus alineaciones y rasantes actuales sin perjuicio de las intervenciones precisas para favorecer las condiciones de accesibilidad y habitabilidad y eficiencia energética.

Se estará de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales.

En la parcela a.3/4.1 se estará según lo dispuesto en el gráfico de esta Norma Particular

#### **"AU.4 ALABERGA".**

- Número de plantas y altura máxima:
  - . Sobre rasante
    - \* Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura. Ésta última podrá reajustarse en respuesta a la posibilidad introducida en orden a propiciar un ligero levante de la edificación preexistente en los números 33, 35, 38, 40, 41, 43, 44, 45, 47, 48, 49, 50, 52, 53, 56, 58, 62, 64, 65 y 67, de acuerdo con lo ya contemplado en esta línea por el PGOU vigente y no ejecutado, siguiendo las directrices de los casos ya realizados.
    - \* En la parcela a.3/4.1 se autoriza un perfil de 5 plantas altas sobre rasante, tal y como se define en el gráfico de esta Norma Particular.
    - \* En la parcela e.4/4.1 se autoriza la edificación de garajes sobre la actual rasante previendo el uso público de su cubierta.
  - . Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

##### **1.2.5.- Condiciones de uso.**

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

Resulta una superficie de cesión con destino a nuevos espacios libres de 651 m<sup>2</sup> a resultas de la ejecución de la actuación de dotación correspondiente a la parcela a.3/4.1.

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

Las reflejadas en el plano III.3.1 de este Plan General.

## **2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado con las salvedades referentes a la categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada de las parcelas pormenorizadas que sean objeto de actuaciones urbanísticas (ampliaciones autorizadas, cambios de uso...) que supongan un incremento de edificabilidad ponderada.

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

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (título cuarto de las Normas Urbanísticas Generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

#### **"AU.4 ALABERGA".**

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.1.1.1 Árboles de Interés Local.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.3 de este Plan General.
- \* CS.2.4 Áreas de riesgo de transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.7 de este Plan General.
- \* CS.3.7 Áreas Acústicas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.9 de este Plan General.

Se estará asimismo de acuerdo con lo dispuesto en relación con el DPMT y, con carácter general, en materia de Costas (plano II.4) y según las determinaciones de las Normas Urbanísticas Generales (artículo 105).

#### **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

Los elementos catalogados en el ámbito son los poblados de Alaberga, tal y como se ilustra gráficamente en el plano VI del Plan General.

Se estará según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (título séptimo de las Normas Urbanísticas Generales).

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

- \* Condiciones de actuación.

Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).

Se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del ámbito, en particular en respuesta a las iniciativas que se desarrollen en materias de movilidad y accesibilidad. Es el caso de los proyectos a realizar para la reurbanización de los "auzo bihotza" de la plaza de la glorieta de Nafarroa etorbidea y de la plaza de Arditurri.

La parcela a.3/4.1 se corresponde con una actuación de dotación en la que intervenir en el plazo establecido y en cuyo proyecto de edificación se incluirán las obras complementarias de urbanización correspondientes.



**"AU.4 ALABERGA".**

- \* Condiciones de ejecución y financiación de cargas de urbanización.

Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".

- \* Coeficientes de ponderación de usos.

Los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), obtenidos según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica".

- \* Complementariamente:

- Siempre que las edificaciones existentes en el ámbito y consolidadas por este Plan se encuentren en situación de insuficiencia o degradación por no cumplir los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad (accesibilidad, eficiencia energética...) se procederá a la delimitación de ámbitos de rehabilitación edificatoria.

En principio, y sin descartar la conveniencia de, en su caso, delimitar ámbitos conjuntos de rehabilitación edificatoria, se considerará que cada una de las edificaciones existentes y consolidadas que se encuentren en la indicada situación constituye un ámbito aislado de esa naturaleza.

- En la medida en que la situación de degradación, obsolescencia, inseguridad, etc. del conjunto del ámbito y/o de determinadas partes del mismo lo justifique, se procederá a la delimitación del o de los correspondientes ámbitos conjuntos o aislados de regeneración y renovación urbana.

- La delimitación de esos ámbitos se adecuará a los criterios formales y procedimentales establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (T. Ref. Ley 7/2015, de Suelo y Rehabilitación Urbana; Ley de Vivienda de 2015), y se complementará con la determinación de las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas para garantizar la seguridad, la salubridad, la habitabilidad, la accesibilidad universal y el uso racional de la energía, así como cualesquiera otras que para la consecución de los correspondientes objetivos de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas se estimen adecuadas.

- Las condiciones de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (capítulo segundo de título sexto de las Normas Urbanísticas Generales).

**"AU.4 ALABERGA".**

**VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

En particular, en la ejecución de las diversas propuestas del Plan en el ámbito, se adoptarán medidas que procuren la eficiencia energética (parámetros de ecoeficiencia y certificación energética), la minimización del consumo de recursos (agua, materias primas no renovables, etc.), la reducción de la generación de residuos sólidos y de la emisión de GEI, y el confort y salud (mejora de la accesibilidad, etc.).

En particular, en materia de ruido se estará según lo dispuesto en el EsAE en cuanto a la declaración de Zonas de Protección Acústica Especial (ZPAE). Debido a ello, la proyección y ejecución del desarrollo urbanístico se adecuará a las condiciones acústicas establecidas en el Estudio de Impacto Acústico incluido en el estudio de evaluación ambiental estratégica de este Plan General, y, en su caso, en el plan zonal correspondiente contenido en dicho Estudio.

Se estará según lo dispuesto en la Estrategia de Patrimonio Natural y Biodiversidad del municipio en relación con los árboles de interés local identificados en la misma en el ámbito: cedro del Atlas, Olmo y Grupo de robles pedunculados. Su localización se remite a dicho documento y al plano IV.3.

**IX.- GRÁFICOS.**

- 1.- Sección en parcelas con los números 33, 35, 38, 40, 41, 43, 44, 45, 47, 48, 49, 50, 52, 53, 56, 58, 62, 64, 65 y 67 del Poblado de Alaberga.
- 2.- Parcela a.3/4.1

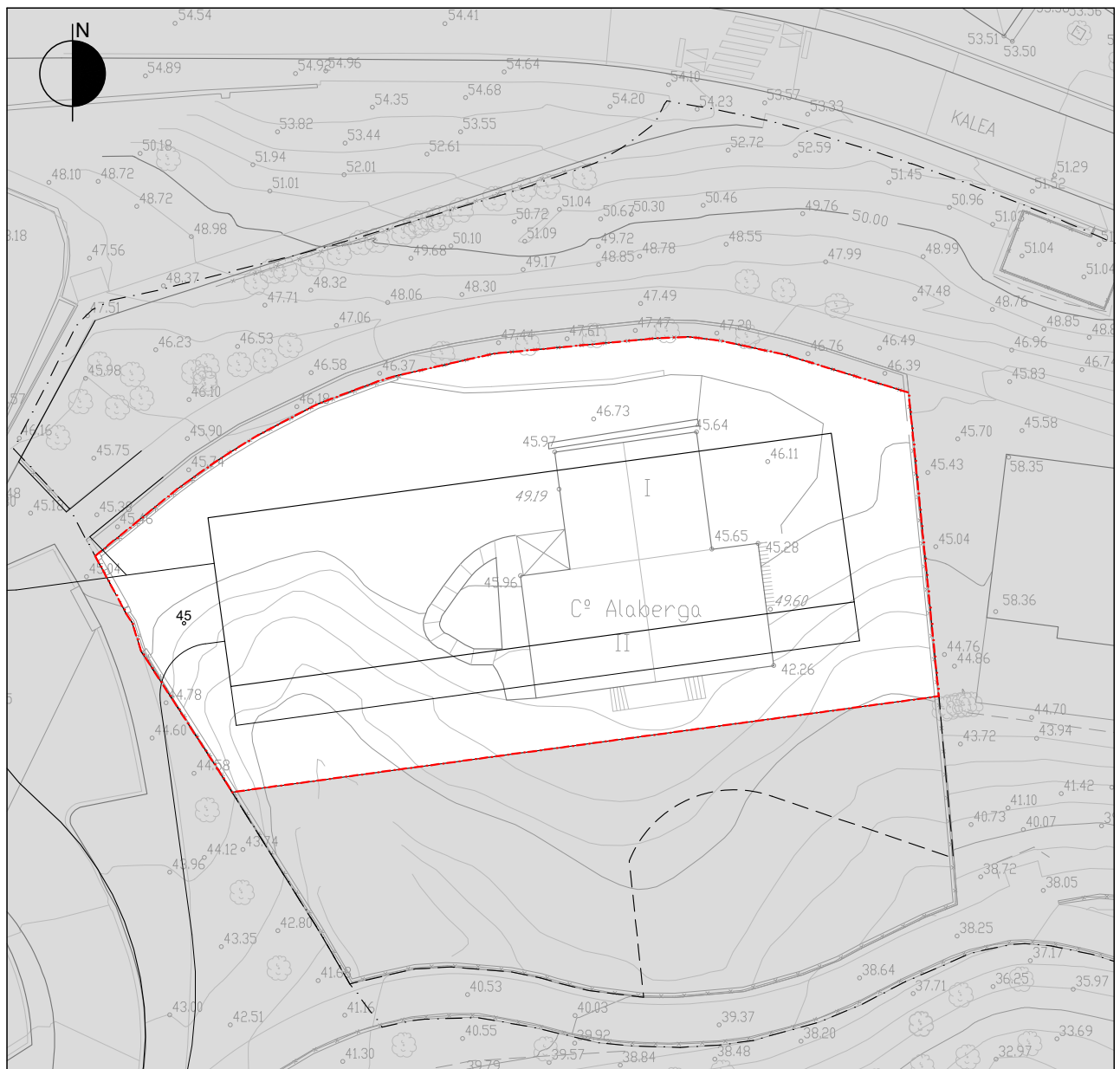
A.U.4 ALABERGA  
**POBLADO DE ALABERGA**  
**ALABERGA AUZOA**



GRÁFICO 1. GRAFIKOA  
**SECCIÓN EN PARCELAS**  
**SEKZIOA LURSAILETAN**



A.U.4 ALABERGA  
PARCELA / PARTZELA  
**a.3/4.1 CASERÍO ALABERGA**



ESCALA 1:500 ESKALA


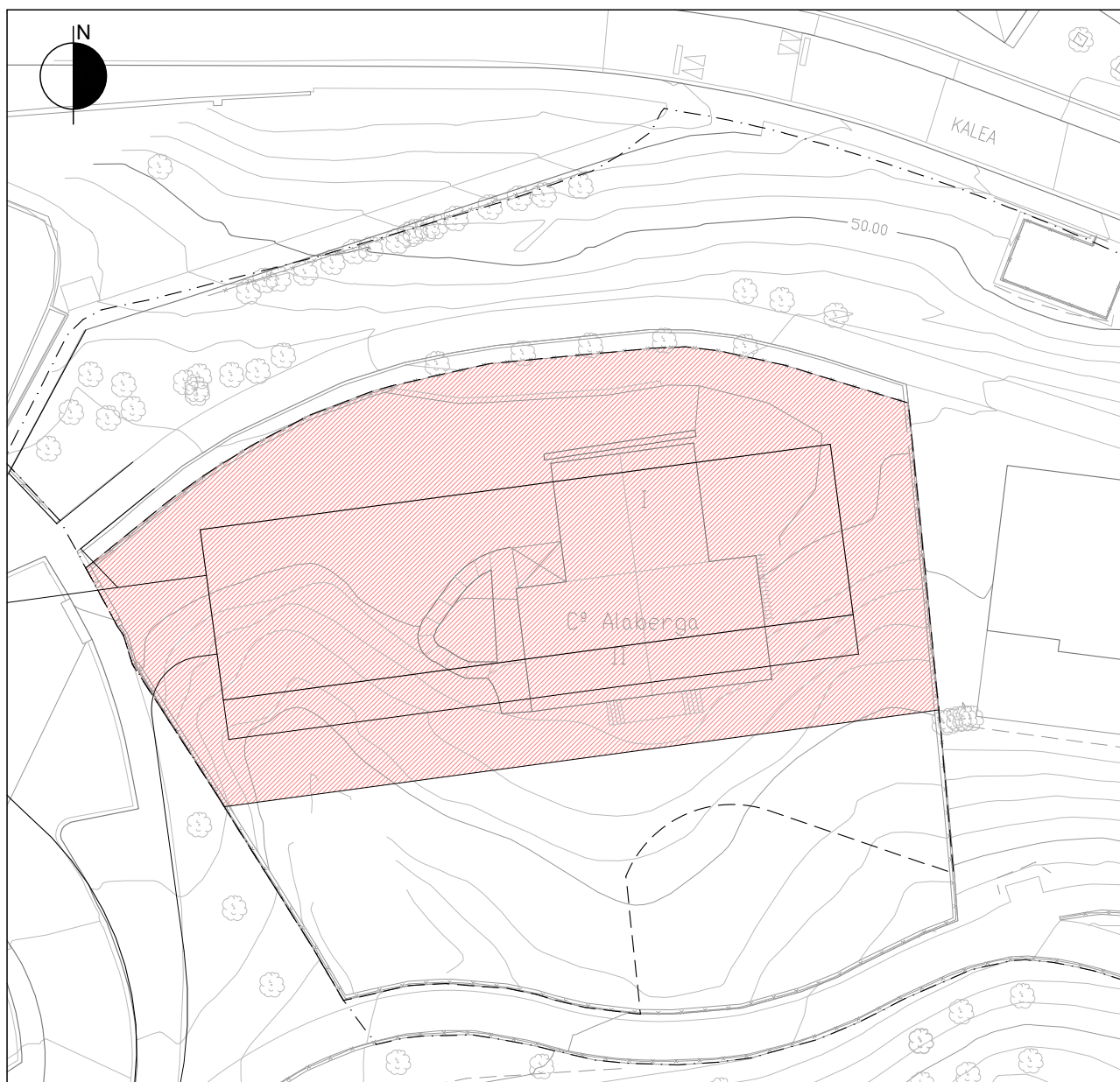
LÍMITE DE PARCELA  PARTZELAREN MUGA  
RASANTE PROYECTADA 20 PROIEKTATUTAKO SESTRA

GRÁFICO 1. GRAFIKOA  
**IDENTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA**  
**IDENTIFIKAZIOA, MUGAKETA ETA ANTOLAMENDUA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA**



A.U.4 ALABERGA  
PARCELA / PARTZELA  
**a.3/4.1 CASERÍO ALABERGA**



ESCALA 1:500 ESKALA



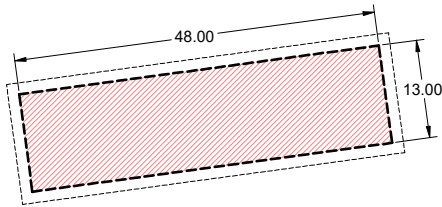
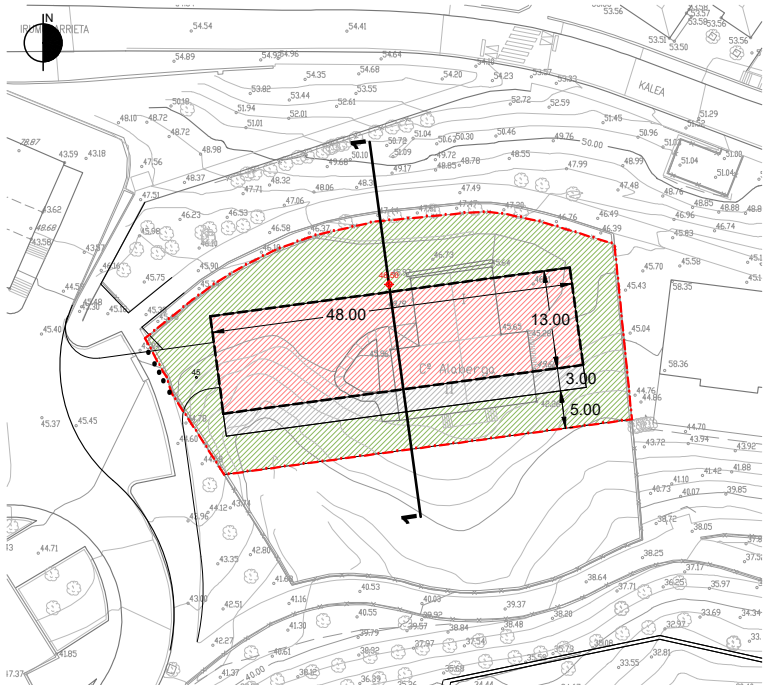
LÍMITE DE PARCELA  PARTZELAREN MUGA  
EDIFICACION ABIERTA a.3  a.3 ERAIKI-LEKUA

GRÁFICO 2. GRAFIKOA  
**ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA**  
**ZONIFIKAZIO XEHATUA**

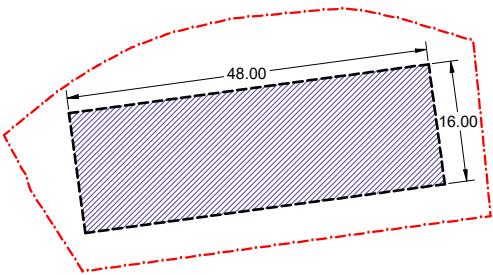




PLANTAS I, II, III  
I, II, III SOLAIRUAK

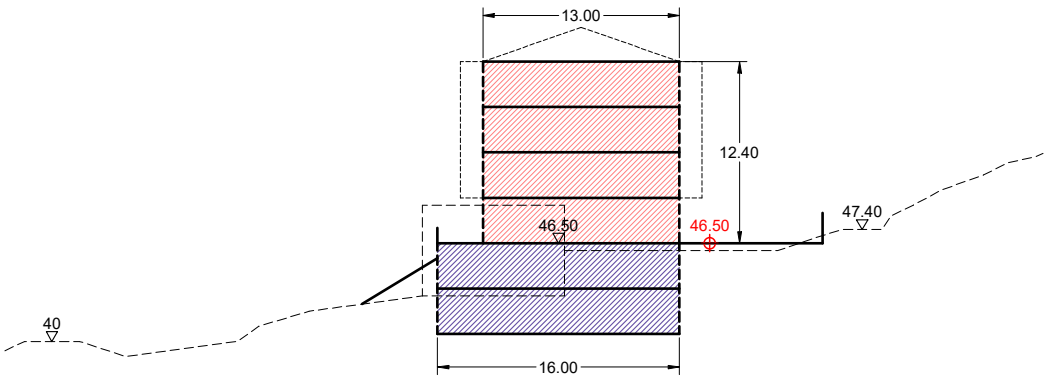


PLANTA BAJA  
BEHE SOLAIRUA



PLANTAS SÓTANO I, II  
I, II SOTOA SOLAIRUAK

ESCALA 1:1.000 ESKALA

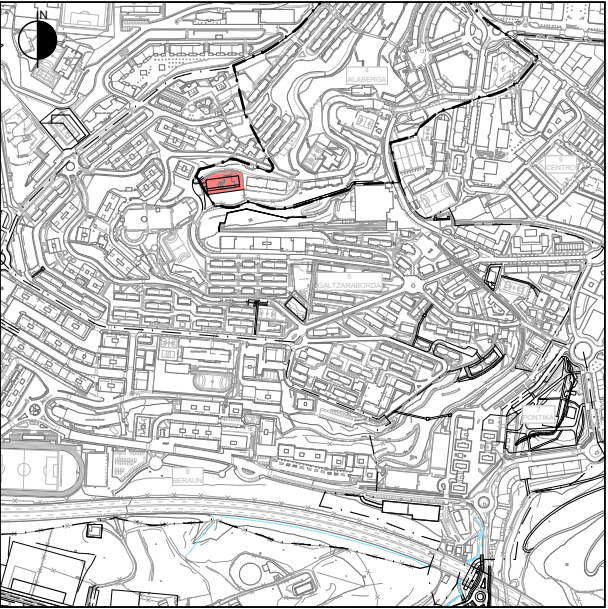


SECCION 1  
1 SEKZIOA

ESCALA 1:500 ESKALA

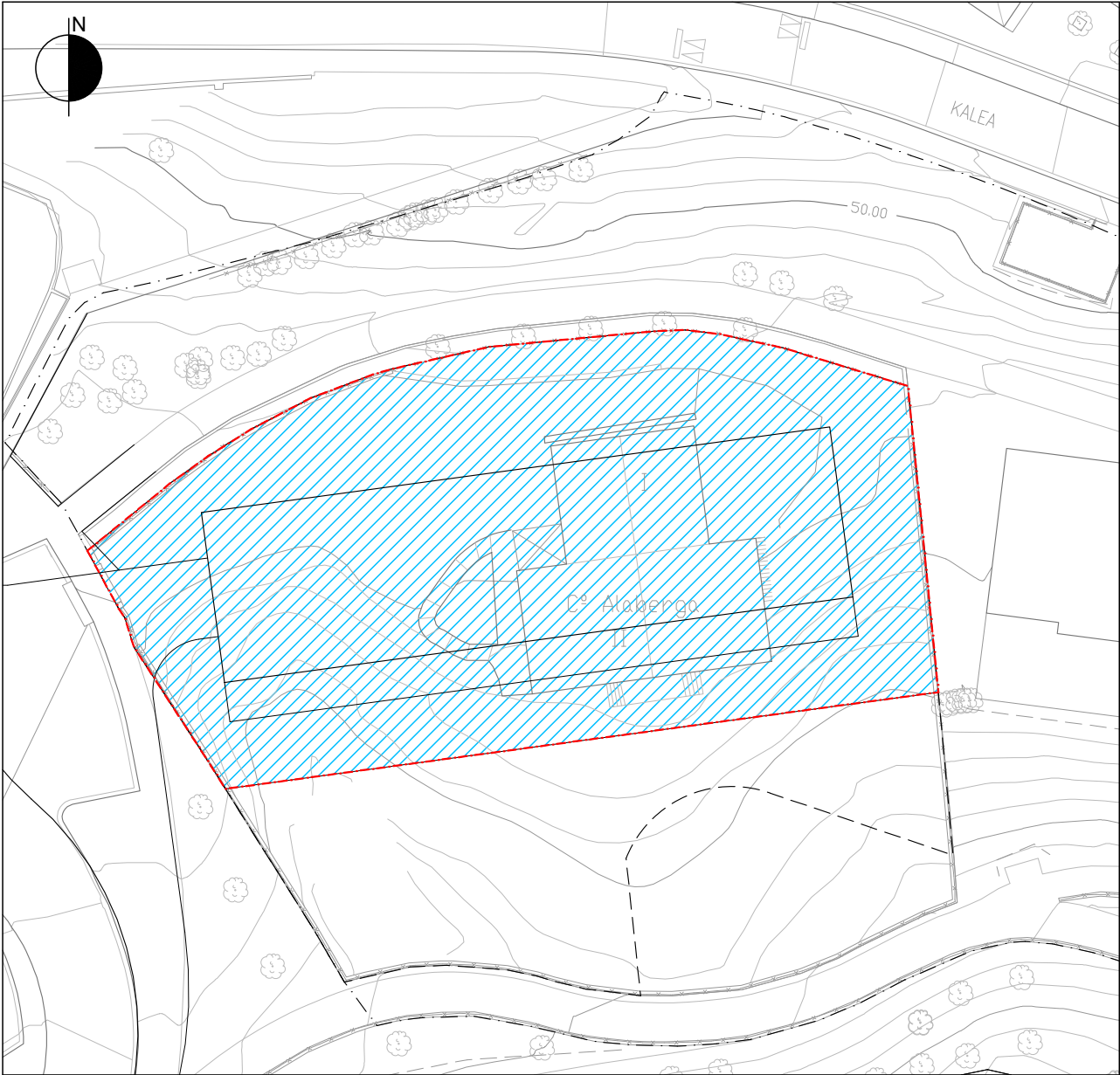
A.U.4 ALABERGA  
PARCELA / PARTZELA  
**a.3/4.1 CASERÍO ALABERGA**

|   |  |   |
|---|--|---|
| LÍMITE DE PARCELA   |  | LURSAILAREN MUGA  |
| ALINEACIÓN OBLIGATORIA  |  | DERRIGORREZKO LERROKADURA   |
| ALINEACIÓN MÁXIMA   |  | LERROKADURA MAXIMOIA  |
| PORCHE DE USO PÚBLICO EN PLANTA BAJA                          |  | BEHEKO SOLAIRUKO ERABILERA PUBLIKOKO KARRERAPEA                                 |
| VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA                                 |  | FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK   |
| LOCALIZACIÓN OBLIGATORIA DE ACCESO DE VEHÍCULOS A GARAJE      |  | GARAJEKO IBILGAILU-SARBIDEAREN NAHITAEZKO KOKAPENA                              |
| USO RESIDENCIAL   |  | BIZITEGI-ERABILERA  |
| USO INDUSTRIAL  |  | INDUSTRIA-ERABILERA   |
| USO TERCIARIO   |  | HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA  |
| USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO                               |  | EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA  |
| GARAJE Y USOS AUXILIARES                                      |  | GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK  |
| TERRAZA DESCUBIERTA (USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO) |  | TERRAZA ESTALIGABEA (ETXEBIZITZAREN EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOA) |
| DOMINIO PRIVADO Y USO PÚBLICO                                 |  | JABARI PRIBATUA ETA ERABILERA PUBLIKOA  |
| USO PRIVADO NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO     |  | ERABILERA PRIBATUA. ERAIKIEZINA, BAIMENDUTAKO SESTRAPEAN IZAN EZIK              |
| RASANTE PERIMETRAL  |  | SESTRA PERIMETRALA  |
| RASANTE PERIMETRAL DE MEDICIÓN DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN    |  | ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA                                 |



**GRÁFICO 3. GRAFIKOA**  
**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO**  
**PLANTAS Y SECCIONES.**  
**ERAIKITZE, ERABILTZE ETA JABETZA**  
**BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK**

A.U.4 ALABERGA  
PARCELA / PARTZELA  
**a.3/4.1 CASERÍO ALABERGA**



ESCALA 1:500 ESKALA

LÍMITE DE SUBÁMBITO

ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

AZPIESPARRUEN MUGAKETA

HORNIDURAREN JARDUKETAKO EREMUA

GRÁFICO 4. GRAFIKOA

**CONDICIONES DE EJECUCIÓN**  
**GAUZATZEKO BALDINTZAK**



**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU.5 GALTZARABORDA"**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan. Se corresponde con los ámbitos A.09 y A.10 del Plan General del año 2004, sin perjuicio de reajustes en sus límites, tales como la exclusión del enclave del A.09 situado junto al parque de Arramendi.

Se trata de un ámbito predominantemente residencial que ha resultado del Plan Parcial original del año 1959 y de sus sucesivas modificaciones, y que se encuentra totalmente ejecutado. Cuenta, además, con la condición de Área de Rehabilitación Integrada, según Orden de 28 de mayo de 2001.

El asentamiento residencial colinda con el centro urbano y con el trazado ferroviario de ETS que cuenta, incluso, con una estación en el ámbito. En la actualidad ETS procede a la ejecución del nuevo trazado ferroviario entre esta estación y Altza. En el contexto de esta intervención se propone la ejecución de una plaza y un parque al oeste del polideportivo.

Como resultado de las actuaciones reurbanizadoras y reequipadoras emprendidas por el Ayuntamiento en el tiempo, el asentamiento, en origen exclusivamente residencial, cuenta con aceras, espacios libres y equipamientos, e, incluso, con la instalación de ascensores públicos que favorecen la accesibilidad universal en el ámbito.

Como resultado de todo ello, el ámbito dispone de equipamientos diversos en el propio ámbito y de otros en proximidad (polideportivo, piscinas de Esnabide, instalaciones deportivas de Beraun...).

Cabe significar la existencia en el ámbito de dos espacios libres singulares: el parque-plaza de Urdaburu y la plaza Ganbo.

Cuenta, así, con buenas comunicaciones tanto con el resto del área urbana como con los municipios colindantes.

Su superficie es de 217.613 m<sup>2</sup>. Su delimitación se identifica en el plano II.4.1.

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

- \* Consolidación de la edificación preexistente y de sus usos.
- \* Proponer la rehabilitación del patrimonio edificado preexistente, contexto en el cual se procederá a dotar a la edificación de condiciones de accesibilidad universal y habitabilidad, y a mejorar su eficiencia energética, para lo que se establecen las oportunas normas urbanísticas generales de aplicación.



### **"AU.5 GALTZARABORDA".**

- \* Identificación de un "auzo-bihotza" (corazón de barrio) en los espacios libres correspondientes al parque-plaza de Urdaburu (Galtzaraborda oeste). Para ello se formularán los correspondientes proyectos de obras ordinarias de urbanización.
- \* Consolidar con carácter general los espacios libres y la urbanización, sin perjuicio de su mejora continua mediante las propuestas de recuperación del espacio público para el peatón, la movilidad no motorizada, la estancia y el encuentro, que se formulen de acuerdo con lo establecido en el presente Plan General y en las decisiones que, en desarrollo del mismo, se planteen en materia de movilidad y accesibilidad, en particular en el PMUS del municipio.
- \* Culminación de la actuación de mejora ferroviaria en curso y habilitación de una plaza y un parque al oeste del polideportivo.
- \* Propuesta de consolidar la parcela que ocupa en la actualidad el coro Landarbaso con destino dotacional público orientada a la implantación de alojamientos dotacionales, previendo al efecto la mejora de la accesibilidad a la parcela de equipamiento preexistente (parcela c.1/.5.1) y delimitando al efecto el subámbito 5.2 de 3.253 m<sup>2</sup>.
- \* Previsión de la reordenación del subámbito 5.1 correspondiente a los números 11 y 13 de Galtzaraborda, previendo el derribo de la edificación preexistente y su sustitución por un edificio residencial con capacidad para alrededor de 7 viviendas libres adicionales. Cuenta con 1.018 m<sup>2</sup>.
- \* Se estará, en particular, de acuerdo con lo dispuesto en la referida Ley de Costas, así como en el artículo 105 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.
- \* Se establecen, en los casos en los que concurre esta situación, las correspondientes ordenaciones globales y pormenorizadas superpuestas. Es el caso de la superposición del trazado ferroviario que discurre bajo la zona predominantemente residencial. Se identifica en los correspondientes planos.

### **III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

#### **1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

**1.1.-Zona "A/5 Zonas Residenciales".** ..... Sup. 204.333 m<sup>2</sup>

- \* Edificabilidad urbanística:
  - Sobre rasante:
    - En el subámbito 5.1 de la avenida Galzaraborda 11 y 13:  
La edificabilidad autorizada en la parcela es de 1.200 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante.  
Se destina en su integridad a viviendas libres.

### **"AU.5 GALTZARABORDA".**

Adicionalmente, se autoriza bajo rasante la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan y de cuanto se concreta en los gráficos correspondientes de esta Norma Urbanística Particular.

- En el resto del ámbito:  
Se consolida la edificabilidad existente en la zona global, asociada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella, y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), realizadas de acuerdo con las correspondientes autorizaciones.

Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan (artículos 11 y 58 de las Normas Urbanísticas Generales).

- Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

- \* Condiciones de uso:  
Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A Zonas Residenciales".

#### **1.2.-Zona "C/5 Equipamiento Comunitario (SG)". .....Sup. 3.129 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el polideportivo que se consolida por el Plan General con destino dotacional.

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

#### **1.3.-Zona "D.1/5 Espacios Libres (SG)". .....Sup. 7.736 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el parque de Alaberga, situado al oeste del polideportivo de Galtzaraborda.

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

#### **1.4.-Zona "E.2/4 Red ferroviaria (SG)". .....Sup. 2.415 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con la estación ferroviaria de ETS.

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

### **2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

## **"AU.5 GALTZARABORDA".**

### **3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en este Plan General.

### **4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen en el ámbito, con la salvedad de cuanto se prevé para el desarrollo del subámbito 5.1.

Así, la actuación en el subámbito 5.1 se abordará antes de que se culmine el segundo cuatrienio de vigencia del Plan General. Las obras de urbanización complementarias a realizar en este caso se ejecutarán por parte de la promoción del ámbito.

## **IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

### **1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

#### **1.1.- Zonificación pormenorizada.**

La reflejada en los planos III.1.1.1 y III.1.2.1 de este Plan General.

Se convalida la establecida en el Plan Parcial aprobado definitivamente en 1959 y en sus posteriores modificaciones aprobadas.

Se redefinen, en particular, las determinaciones de ordenación de los subámbitos 5.1 y 5.2.

#### **1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.**

Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

#### **1.3.- Edificabilidad.**

**\* Sobre rasante**

Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, asociada a la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas.

En el subámbito 5.1 se propone una edificabilidad residencial de 1.200 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante. Se destina en su integridad a viviendas libres. Adicionalmente, se autoriza bajo rasante la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan y de cuanto se concreta en los gráficos correspondientes de esta Norma Urbanística Particular.

**\* En la parcela c.1/5.1 del subámbito 5.2 se establece una edificabilidad física sobre rasante de 3.100 m<sup>2</sup>(t), independientemente de la autorizada con carácter general bajo rasante para esta tipología de parcela en el Plan General.**

### **"AU.5 GALTZARABORDA".**

Se propone destinar a alojamientos dotacionales que dispongan de elementos comunes e incluso áreas de trabajo en común o asimiladas.

- \* Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

#### **1.4.- Condiciones de edificación.**

- \* Parámetros edificatorios:
  - Alineaciones y rasantes:  
Se consolidan las edificaciones existentes con sus alineaciones y rasantes actuales.  
En el subámbito 5.1 se definen en el plano III.3.1 y en los gráficos de esta Norma Urbanística Particular. El proyecto a concretar deberá compatibilizar el acceso a los garajes de la parcela y el acceso rodado al aparcamiento de Miguel Zabaleta 16 y 18.  
En el gráfico correspondiente se identifican los parámetros previstos para la parcela c.1/5.1.
  - Número de plantas y altura máxima:
    - . Sobre rasante
      - \* Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura.
      - \* En el subámbito 5.1 se definen en los gráficos de esta Norma Urbanística Particular.
      - \* En el gráfico correspondiente se identifican los parámetros previstos para la parcela c.1/.5.1.
    - . Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

#### **1.5.- Condiciones de uso.**

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pomenorizadas ordenadas.

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

Las reflejadas en el plano III.3.1 de este Plan General.

## **"AU.5 GALTZARABORDA".**

### **2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado con las salvedades referentes a la categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada de las parcelas pormenorizadas que sean objeto de actuaciones urbanísticas (ampliaciones autorizadas, cambios de uso...) que supongan un incremento de edificabilidad ponderada.

En particular, el subámbito 5.1 se corresponde con un suelo categorizado como urbano no consolidado.

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

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (título cuarto de las Normas Urbanísticas Generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.1.1.1 Árboles de Interés Local.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.3 de este Plan General.
- \* CS.2.4 Áreas de riesgo de transporte de mercancías peligrosas por carretera.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.7 de este Plan General.
- \* CS.3.7 Áreas Acústicas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.9 de este Plan General.

Se estará asimismo de acuerdo con lo dispuesto en relación con el DPMT y, con carácter general, en materia de Costas (plano II.4) y según las determinaciones de las Normas Urbanísticas Generales (artículo 105).

### **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

El Catálogo incluye las casas Lore-artean y Lore-toki, así como las villas Josefina y San Antonio, tal y como se ilustra gráficamente en el plano VI de este Plan General

Se estará según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (título séptimo de las Normas Urbanísticas Generales).

**"AU.5 GALTZARABORDA".**

**VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.**

- \* Condiciones de actuación.  
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).

El subámbito 5.1 se corresponde con una actuación de dotación en cuyo proyecto de edificación se incluirán las obras complementarias de urbanización correspondientes.

El subámbito 5.2 se corresponde con una actuación de ejecución de dotaciones públicas de la red de sistemas locales en cuyo proyecto de edificación se incluirán las obras complementarias de urbanización correspondientes.

- \* Condiciones de ejecución y financiación de cargas de urbanización.  
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".

- \* Coeficientes de ponderación de usos.

Los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), obtenidos según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica".

- \* Se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que sean necesarios para la mejora y reurbanización del ámbito, en particular en respuesta a las iniciativas que se desarrollen en materias de seguridad, movilidad y accesibilidad.

- \* Complementariamente:

- Siempre que las edificaciones existentes en el ámbito y consolidadas por este Plan se encuentren en situación de insuficiencia o degradación por no cumplir los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad (accesibilidad, eficiencia energética...) se procederá a la delimitación de ámbitos de rehabilitación edificatoria.

En principio, y sin descartar la conveniencia de, en su caso, delimitar ámbitos conjuntos de rehabilitación edificatoria, se considerará que cada una de las edificaciones existentes y consolidadas que se encuentren en la indicada situación constituye un ámbito aislado de esa naturaleza.

- En la medida en que la situación de degradación, obsolescencia, inseguridad, etc. del conjunto del ámbito y/o de determinadas partes del mismo lo justifique, se procederá a la delimitación del o de los correspondientes ámbitos conjuntos o aislados de regeneración y renovación urbana.

#### **"AU.5 GALTZARABORDA".**

- La delimitación de esos ámbitos se adecuará a los criterios formales y procedimentales establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (T. Ref. Ley 7/2015, de Suelo y Rehabilitación Urbana; Ley de Vivienda de 2015), y se complementará con la determinación de las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas para garantizar la seguridad, la salubridad, la habitabilidad, la accesibilidad universal y el uso racional de la energía, así como cualesquiera otras que para la consecución de los correspondientes objetivos de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas se estimen adecuadas.  
Las condiciones de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (capítulo segundo de título sexto de las Normas Urbanísticas Generales).

#### **VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan ("1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

En particular, en la ejecución de las diversas propuestas del Plan en el ámbito, se adoptarán medidas que procuren la eficiencia energética (parámetros de ecoeficiencia y certificación energética), la minimización del consumo de recursos (agua, materias primas no renovables, etc.), la reducción de la generación de residuos sólidos y de la emisión de GEI, y el confort y salud (mejora de la accesibilidad, etc.).

En particular, en materia de ruido se estará según lo dispuesto en el EsAE en cuanto a la declaración de Zonas de Protección Acústica Especial (ZPAE). Debido a ello, la proyección y ejecución del desarrollo urbanístico se adecuará a las condiciones acústicas establecidas en el Estudio de Impacto Acústico incluido en el estudio de evaluación ambiental estratégica de este Plan General, y, en su caso, en el plan zonal correspondiente contenido en dicho Estudio.

Se estará según lo dispuesto en la Estrategia de Patrimonio Natural y Biodiversidad del municipio en relación con los árboles de interés local identificados en la misma en el ámbito: magnolio ferrugínea, magnolio lanceolata y tulipero de Virginia. Su localización se remite a dicho documento y al plano IV.3.

#### **IX.- GRÁFICOS.**

- 1.- Subámbito 5.1.
  - 1.- Identificación, delimitación y ordenación. Definición geométrica.
  - 2.- Zonificación pormenorizada.
  - 3.- Condiciones de edificación, dominio y uso. Plantas y secciones.
  - 4.- Condiciones de ejecución.

**"AU.5 GALTZARABORDA".**

- 2.- Subámbito 5.2.
  - 1.- Identificación, delimitación y ordenación. Definición geométrica.
  - 2.- Zonificación pormenorizada.
  - 3.- Condiciones de edificación, dominio y uso. Plantas y secciones.
  - 4.- Condiciones de ejecución.

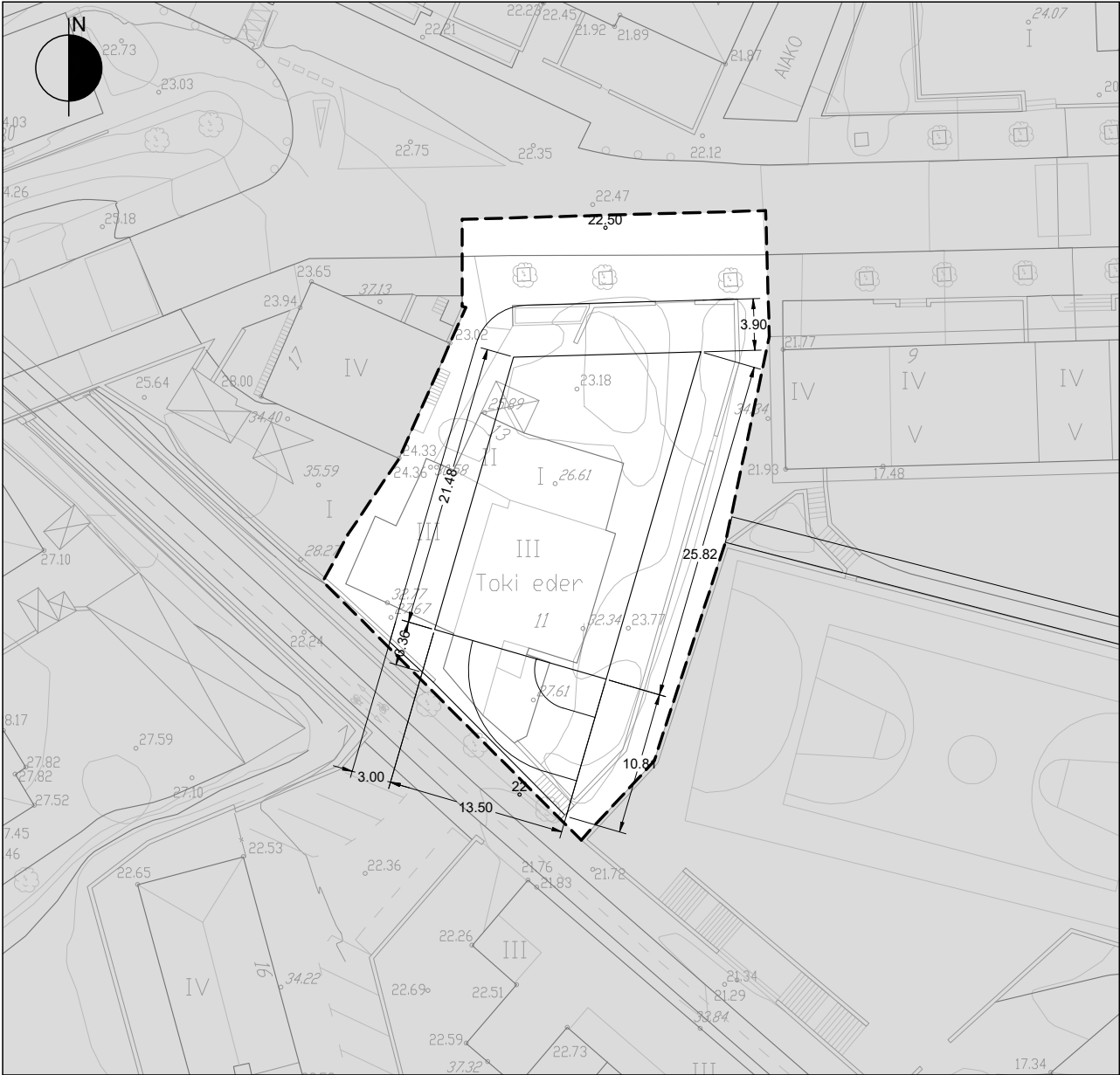




A.U.5 GALTZARABORDA

SUBÁMBITO / AZPIESPARRUA

5.1 GALTZARABORDA 11, 13



ESCALA 1:500 ESKALA


LÍMITE DE SUBÁMBITO  AZPIESPARRUEN MUGAKETA  
RASANTE PROYECTADA 20 PROIEKTATUTAKO SESTRA

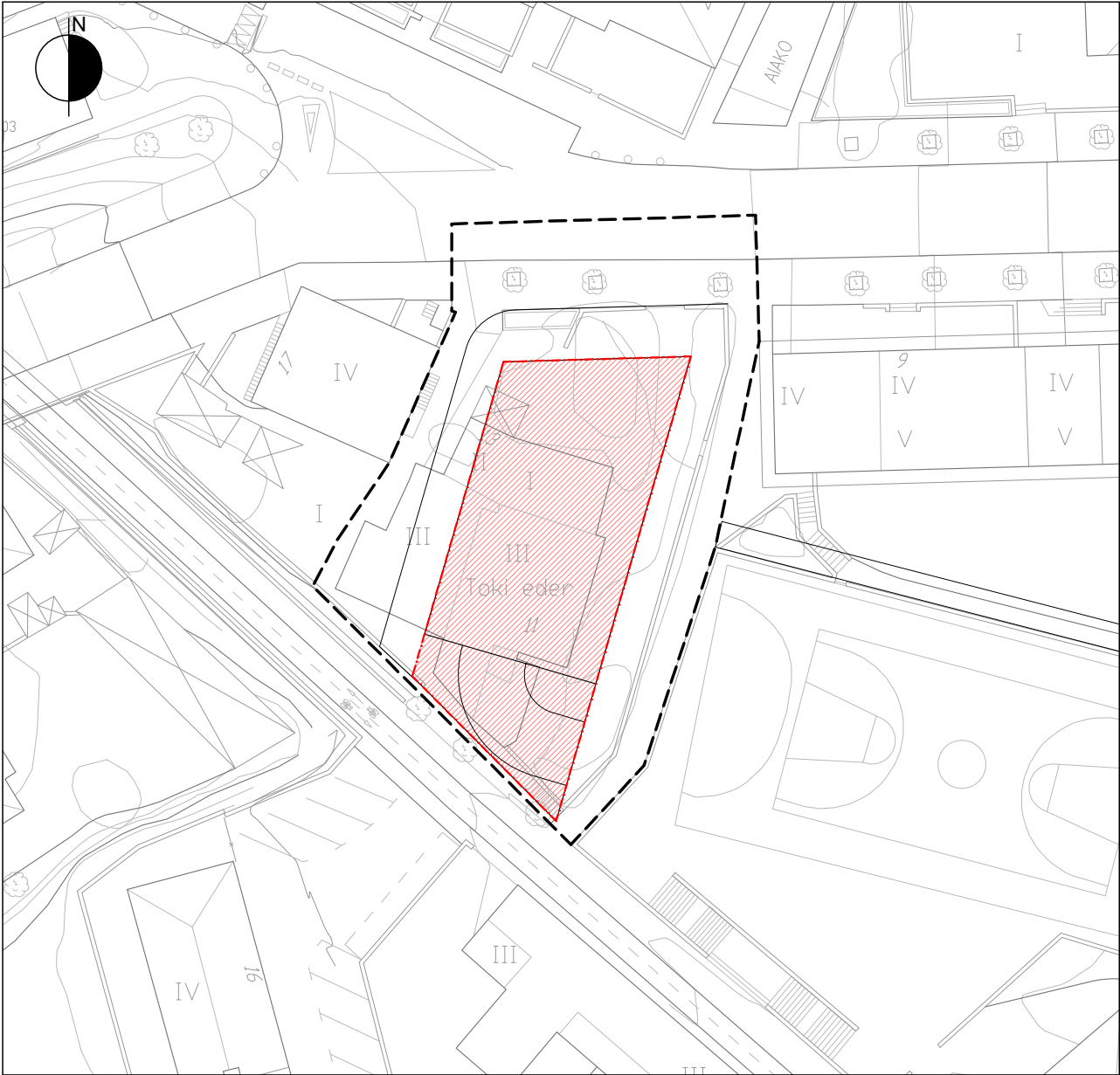
GRÁFICO 1. GRAFIKOA

IDENTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA  
IDENTIFIKAZIOA, MUGAKETA ETA ANTOLAMENDUA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA

A.U.5 GALTZARABORDA

SUBÁMBITO / AZPIESPARRUA

5.1 GALTZARABORDA 11, 13



ESCALA 1:500 ESKALA

- LÍMITE DE PARCELA

EDIFICACION ABIERTA a.3

RED VIARIA (S.L.) e.1.2
- 
- PARTZELAREN MUGA

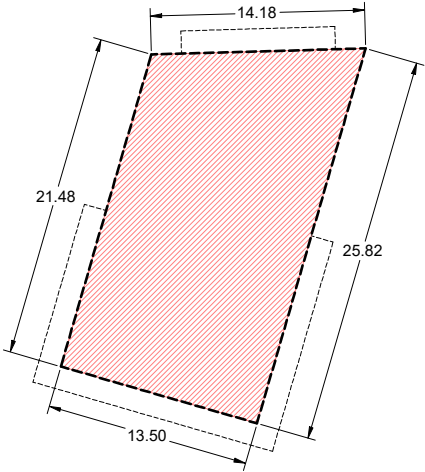
a.3 ERAIKI-LEKUA

e.1.2 BIDE SAREA (T.S.)

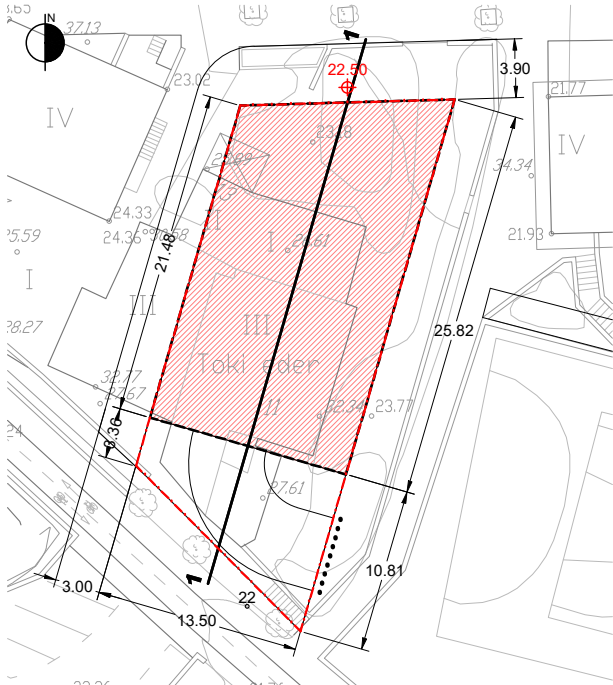
GRÁFICO 2. GRAFIKOA

ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

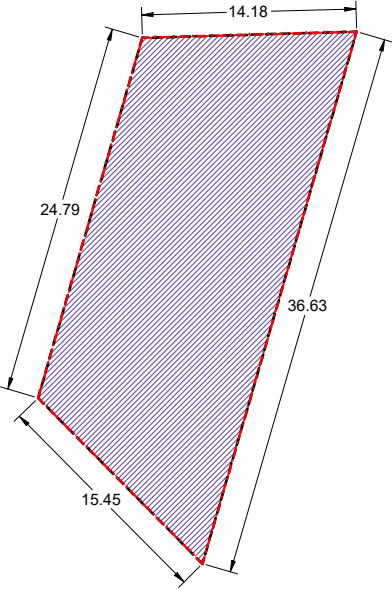
ZONIFIKAZIO XEHATUA



PLANTAS I, II, III  
I, II, III SOLAIRUAK

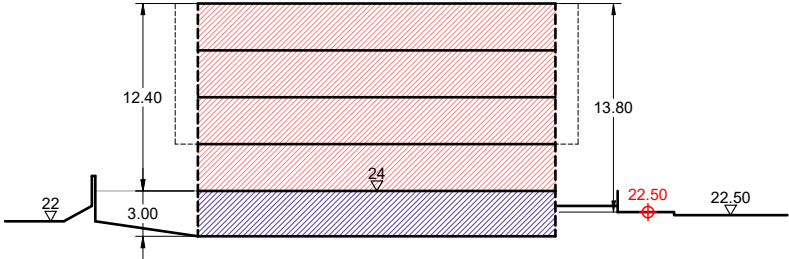


PLANTA BAJA  
BEHE SOLAIRUA



PLANTAS SÓTANO I  
I SOTOA SOLAIRUA

ESCALA 1:500 ESKALA



SECCION 1  
1 SEKZIOA

ESCALA 1:500 ESKALA

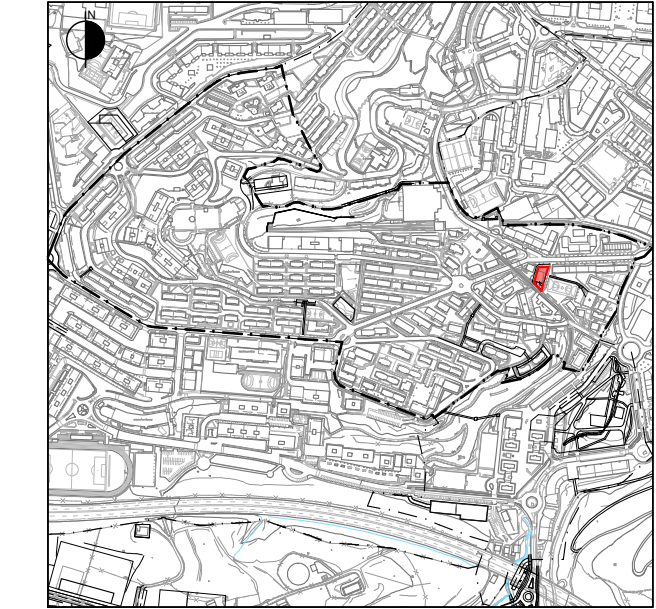
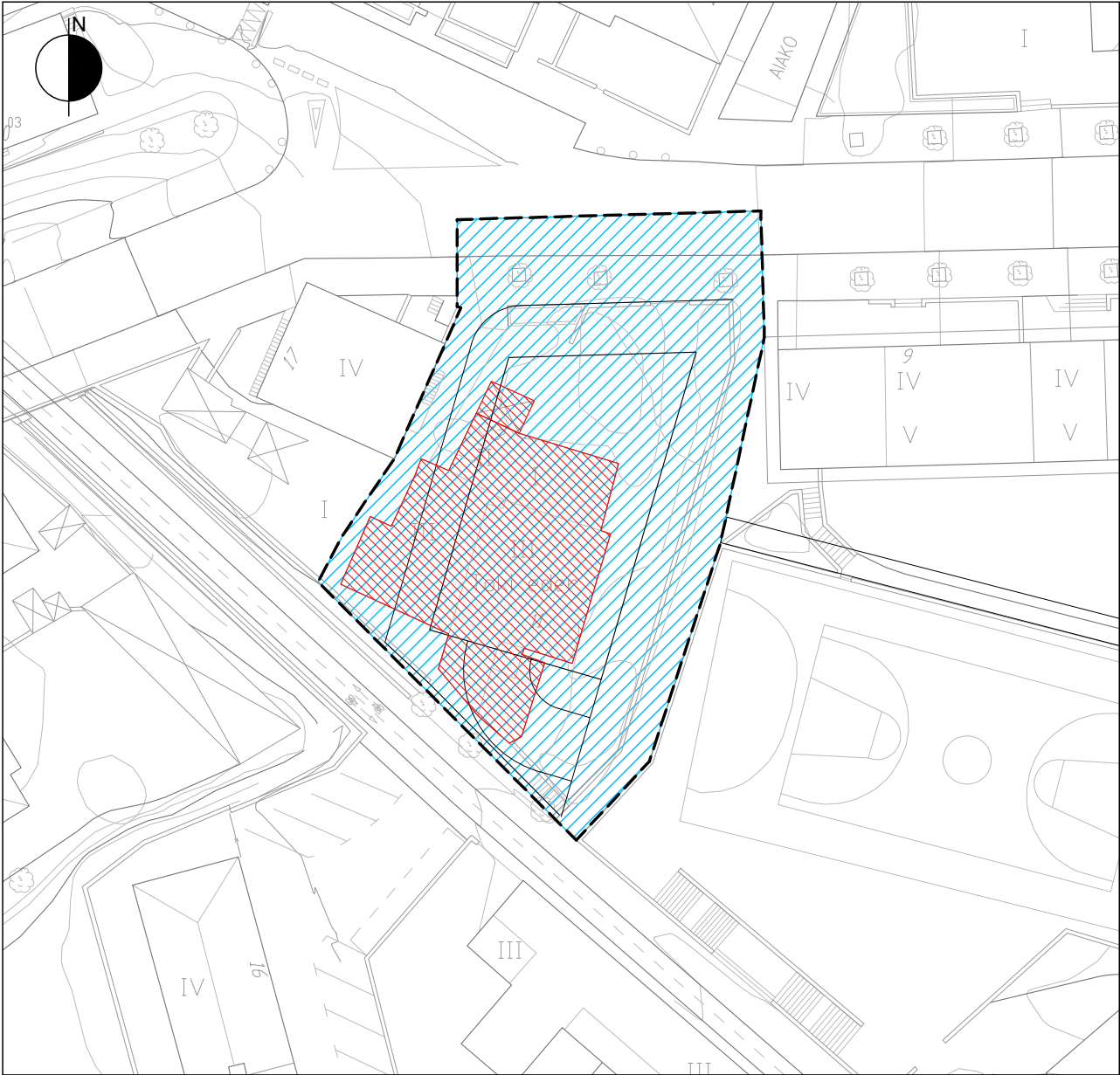


GRÁFICO 3. GRAFIKOA  
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO  
PLANTAS Y SECCIONES.  
ERAIKITZE, ERABILTZE ETA JABETZA  
BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK

A.U.5 GALTZARABORDA  
SUBÁMBITO / AZPIESPARRUA  
**5.1 GALTZARABORDA 11, 13**



ESCALA 1:500 ESKALA

- LÍMITE DE SUBÁMBITO

ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

EDIFICIOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO
- 
- AZPIESPARRUEN MUGAKETA

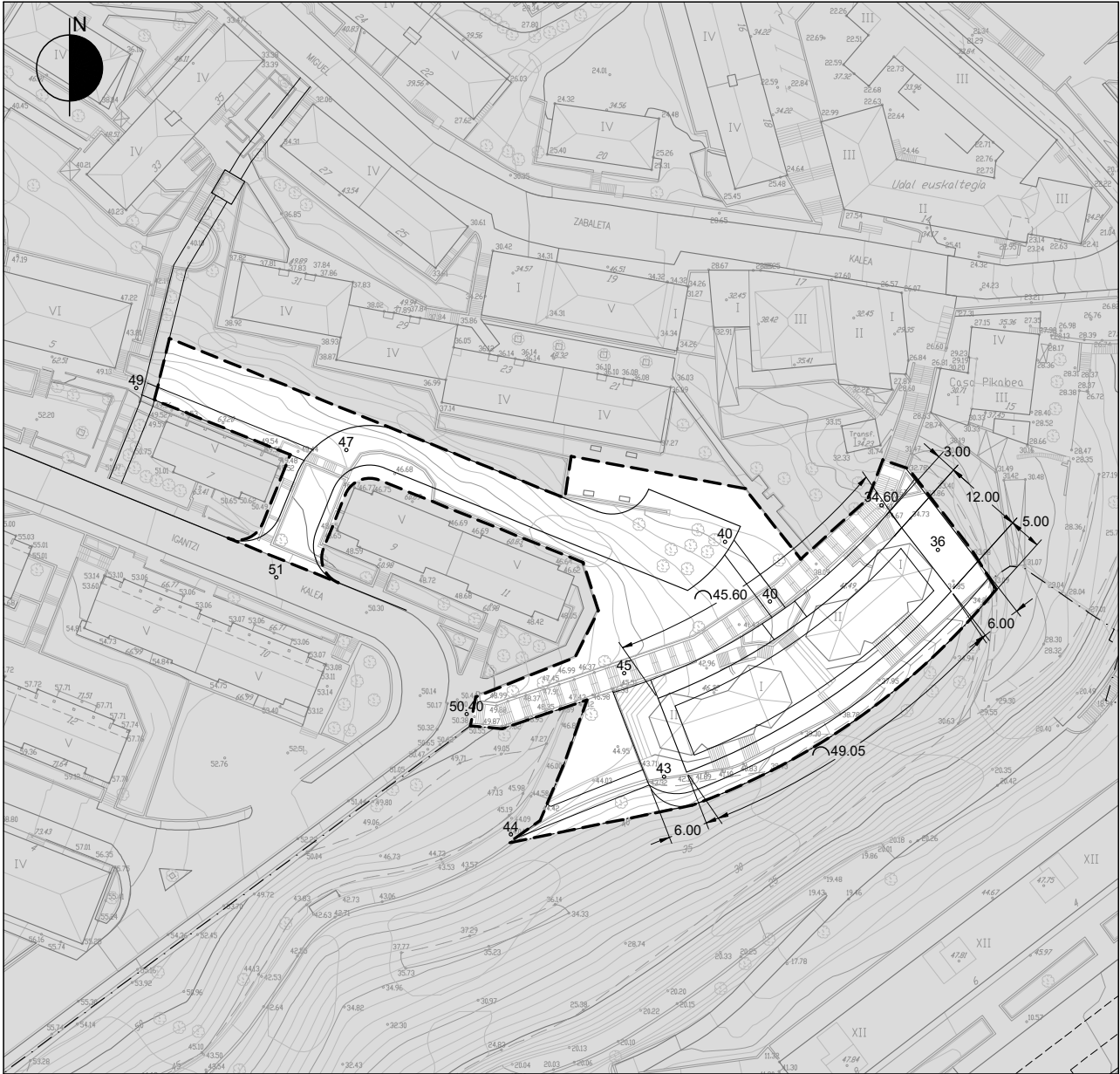
HORNIDURAREN JARDUKETAKO EREMUA

PLANGINTZAREKIN BAT EZ DATOZEN ERAIKINAK

GRÁFICO 4. GRAFIKOA  
**CONDICIONES DE EJECUCIÓN  
GAUZATZEKO BALDINTZAK**



A.U.5 GALTZARABORDA  
SUBÁMBITO / AZPIESPARRUA  
**5.2 IGANTZI**



ESCALA 1:1.000 ESKALA


LÍMITE DE SUBÁMBITO  AZPIESPARRUEN MUGAKETA  
RASANTE PROYECTADA 20 PROIEKTATUTAKO SESTRA

GRÁFICO 1. GRAFIKOA  
**IDENTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA**  
**IDENTIFIKAZIOA, MUGAKETA ETA ANTOLAMENDUA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA**

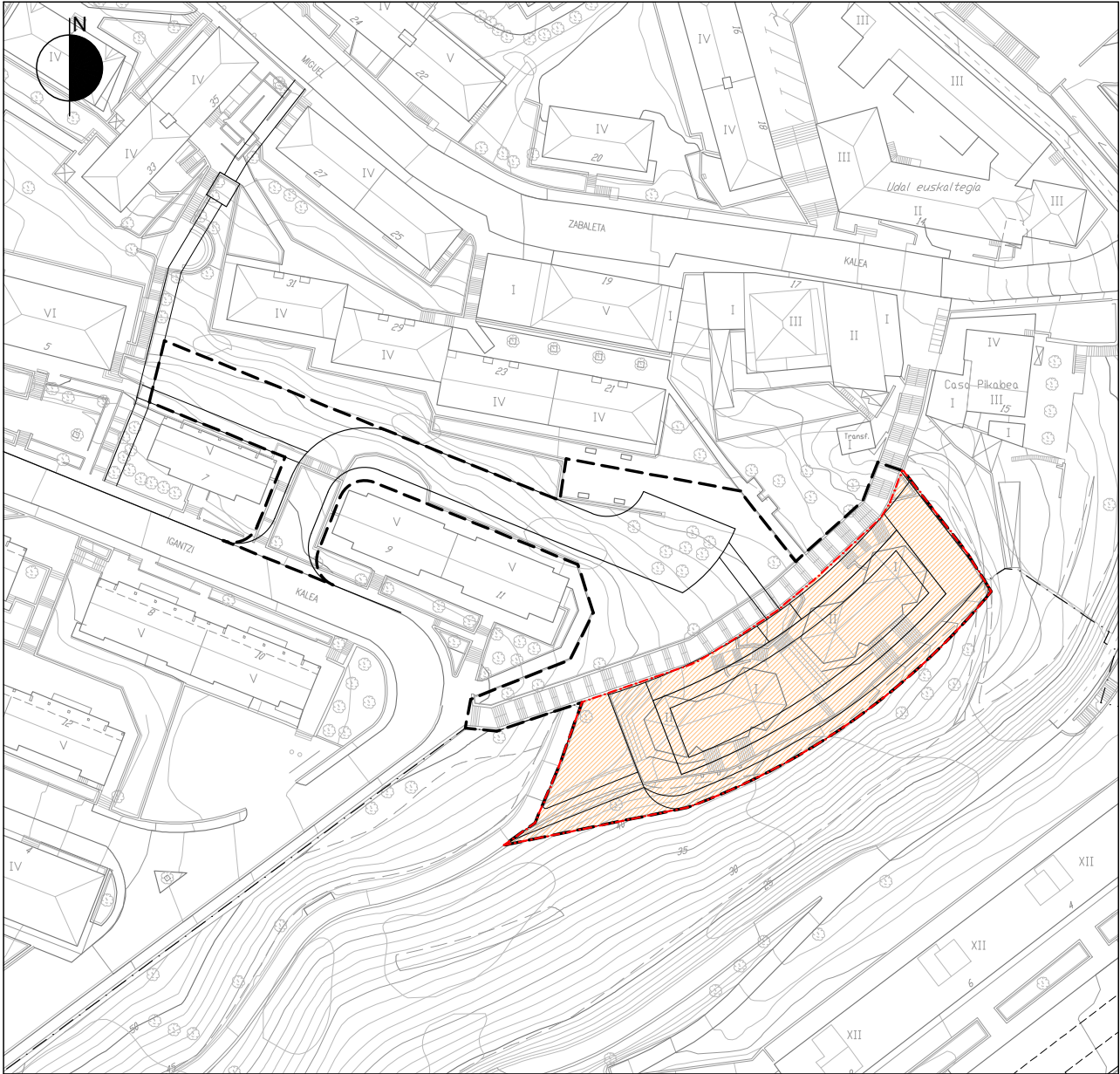




A.U.5 GALTZARABORDA

SUBÁMBITO / AZPIESPARRUA

5.2 IGANTZI



ESCALA 1:1.000 ESKALA

- LÍMITE DE PARCELA

PARTZELAREN MUGA
- EQUIPAMIENTO c.1

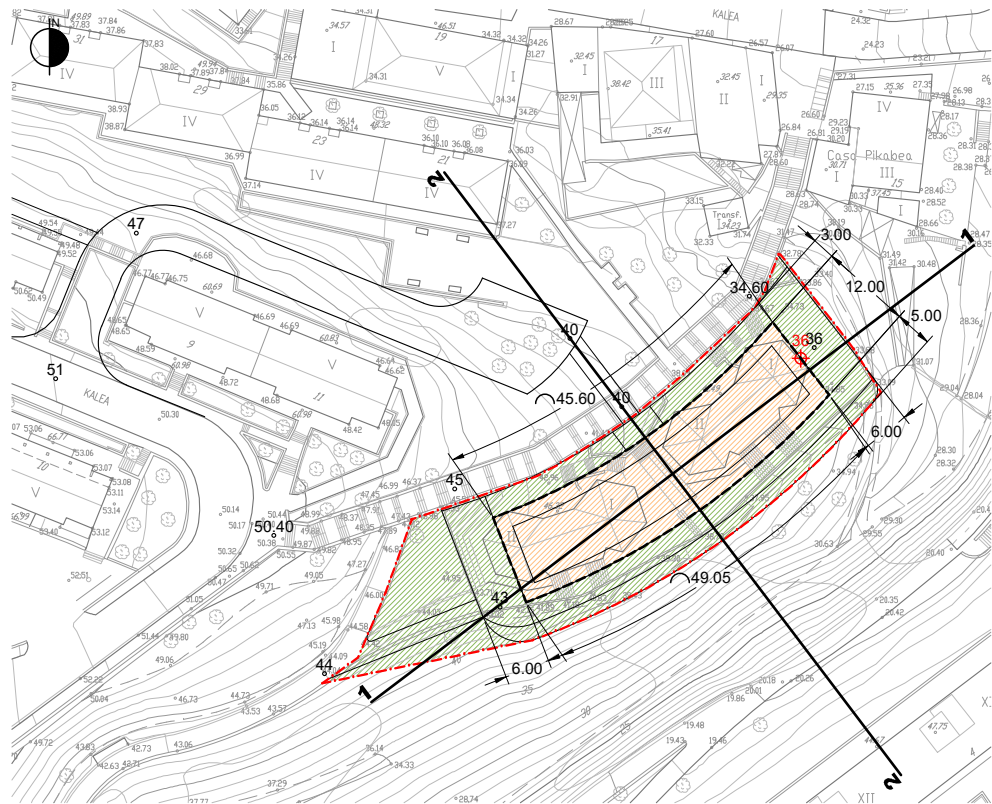
c.1 EKIPAMENDUA
- RED VIARIA (S.L.) e.1.2

e.1.2 BIDE SAREA (T.S.)

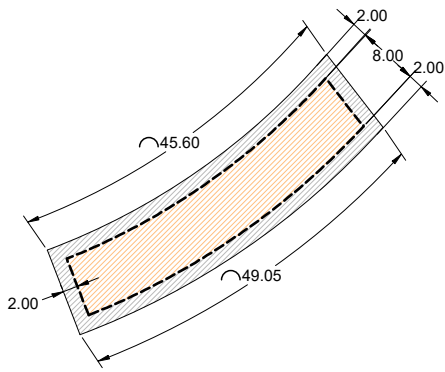
GRÁFICO 2. GRAFIKOA

ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

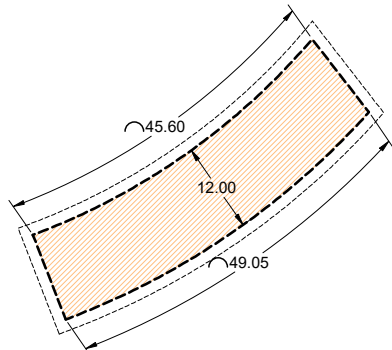
ZONIFIKAZIO XEHATUA



PLANTA BAJA  
BEHE SOLAIRUA

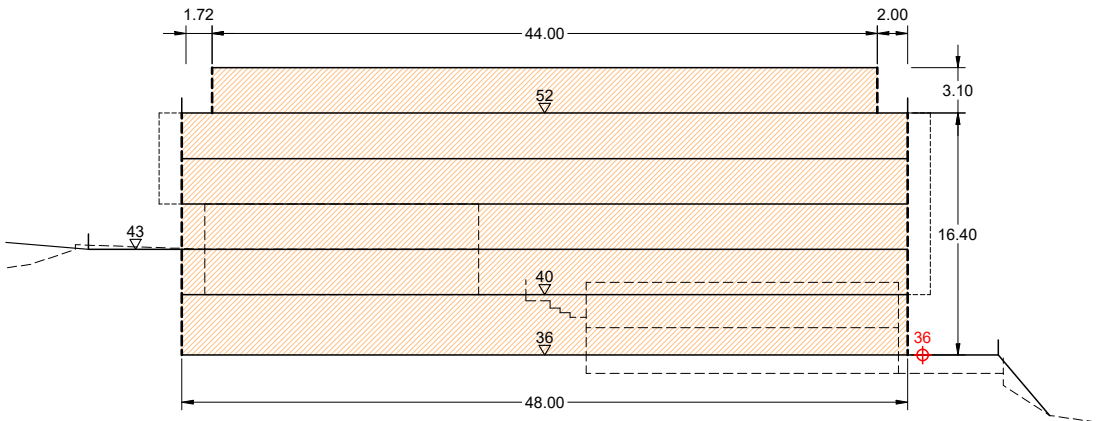


PLANTA ÁTICO  
ATIKOKO SOLAIRUA

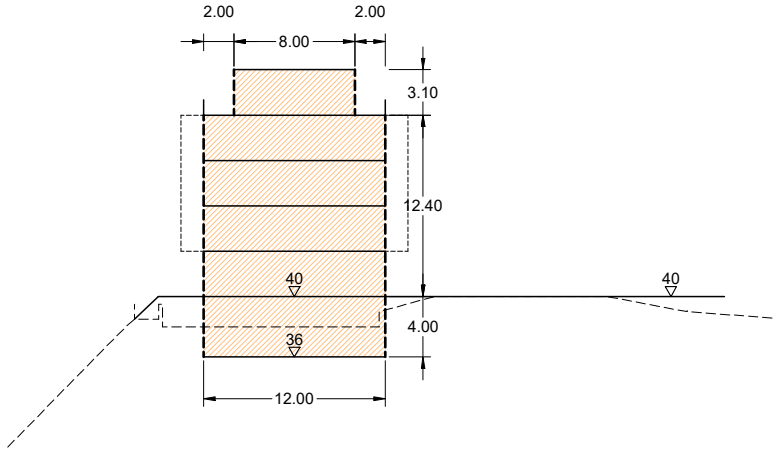


PLANTAS I, II, III, IV  
I, II, III, IV SOLAIRUAK

ESCALA 1:1.000 ESKALA



SECCION 1  
1 SEKZIOA

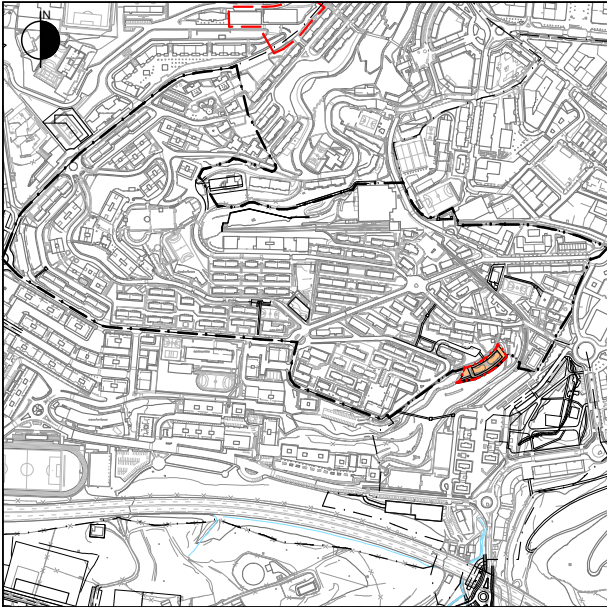


SECCION 2  
2 SEKZIOA

ESCALA 1:500 ESKALA

A.U.5 GALTZARABORDA  
SUBÁMBITO / AZPIESPARRUA  
**5.2 IGANTZI**

|   |  |   |
|---|--|---|
| LÍMITE DE PARCELA   |  | LURSAILAREN MUGA  |
| ALINEACIÓN OBLIGATORIA  |  | DERRIGORREZKO LERROKADURA   |
| ALINEACIÓN MÁXIMA   |  | LERROKADURA MAXIMOA   |
| PORCHE DE USO PÚBLICO<br>EN PLANTA BAJA                             |  | BEHEKO SOLAIRUKO ERABILERA<br>PUBLIKOKO KARRERAPEA                                    |
| VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA                                       |  | FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK   |
| LOCALIZACIÓN OBLIGATORIA DE<br>ACCESO DE VEHÍCULOS A GARAJE         |  | GARAJEKO IBILGAILU-SARBIDEAREN<br>NAHITAEZKO KOKAPENA                                 |
| USO RESIDENCIAL   |  | BIZITEGI-ERABILERA  |
| USO INDUSTRIAL  |  | INDUSTRIA-ERABILERA   |
| USO TERCIARIO   |  | HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA  |
| USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO                                     |  | EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO<br>ERABILERA   |
| GARAJE Y USOS AUXILIARES  |  | GARAJEA ETA<br>ERABILERA OSAGARRIAK   |
| TERRAZA DESCUBIERTA<br>(USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O<br>LOCAL ANEJO) |  | TERRAZA ESTALIGABEA<br>(ETXEBIZITZAREN EDO LOKAL<br>ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOA) |
| DOMINIO PRIVADO Y USO PÚBLICO                                       |  | JABARI PRIBATUA ETA<br>ERABILERA PUBLIKOA   |
| USO PRIVADO NO EDIFICABLE<br>EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO        |  | ERABILERA PRIBATUA.<br>ERAIKIEZINA, BAIMENDUTAKO<br>SESTRAPEAN IZAN EZIK              |
| RASANTE PERIMETRAL  |  | SESTRA PERIMETRALA  |
| RASANTE PERIMETRAL DE MEDICIÓN<br>DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN       |  | ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO<br>SESTRA PERIMETRALA                                    |



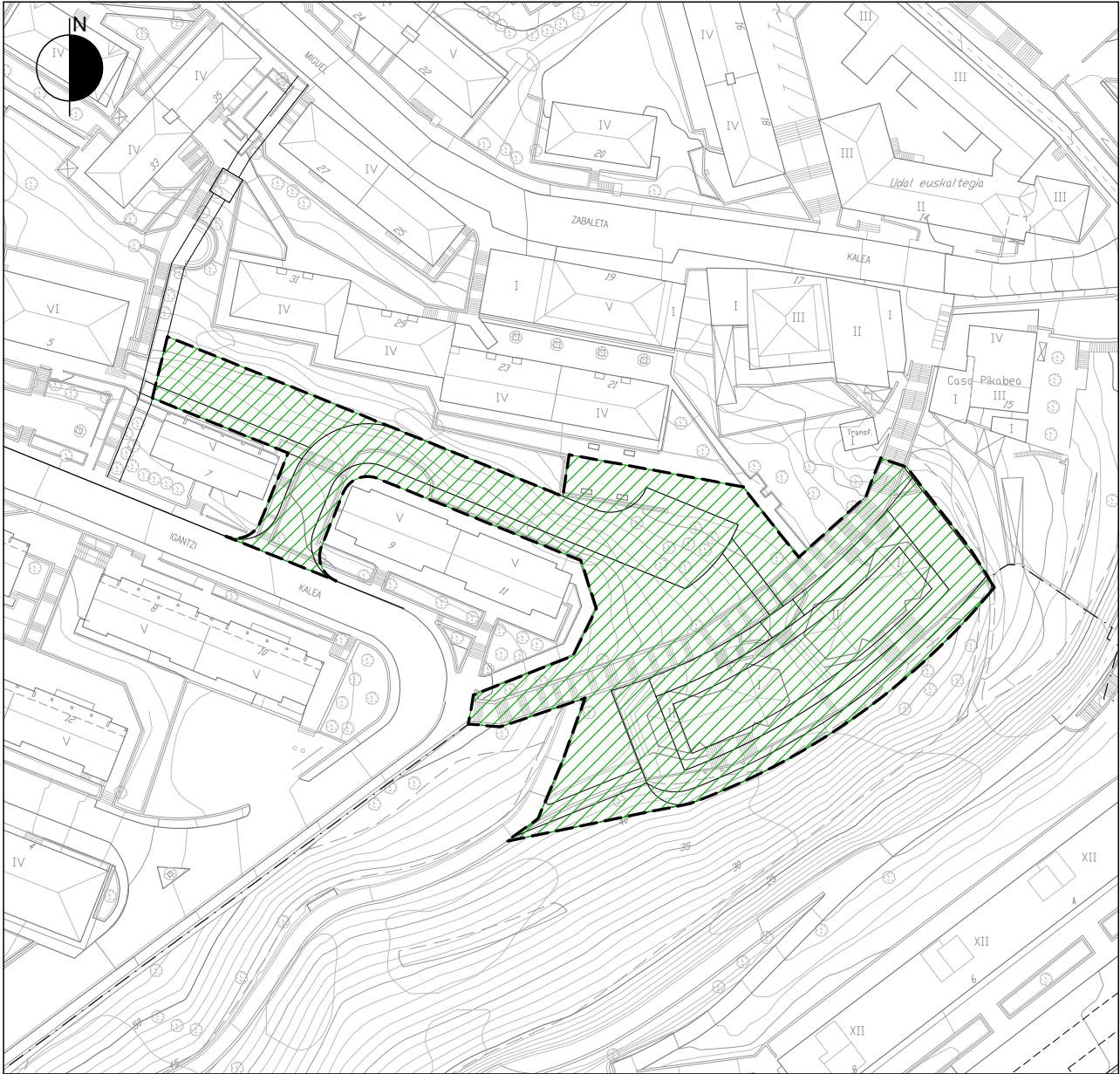
**GRÁFICO 3. GRAFIKOA**  
**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO**  
**PLANTAS Y SECCIONES.**  
**ERAIKITZE, ERABILTZE ETA JABETZA**  
**BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK**



A.U.5 GALTZARABORDA

SUBÁMBITO / AZPIESPARRUA

5.2 IGANTZI



ESCALA 1:1.000 ESKALA

LÍMITE DE SUBÁMBITO

ACTUACIONES DE EJECUCIÓN DE DOTACIONES PÚBLICAS

AZPIESPARRUEN MUGAKETA

ZUZKIDURA PUBLIKOAK GAUZATZEKO JARDUKETAK

GRÁFICO 4. GRAFIKOA

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

GAUZATZEKO BALDINTZAK





**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU.6 BERAUN".**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan. Se corresponde con el ámbito A.11 del mismo nombre del Plan General del año 2004, sin perjuicio de reajustes en sus límites. Así, se incorporan, en particular, los suelos correspondientes a la variante viaria (GI-20), así como a la ikastola Bizarain (A 25 Langaitz, en PGOU de 2004), situada al sur de la variante.

Se trata de un ámbito predominantemente residencial que ha resultado del Plan Parcial original del año 1969 y de sus sucesivas modificaciones, y se encuentra totalmente ejecutado.

El asentamiento residencial colinda con la carretera GI-20, junto a la que se han desarrollado en el tiempo los equipamientos y espacios libres del ámbito. Es, asimismo, inmediato a los ámbitos de Galtzaraborda y Pontika que lo comunican con el centro urbano.

Además de la labor de reequipamiento apuntada, en los últimos años el Ayuntamiento ha realizado y sigue realizando muy numerosas intervenciones en materia de reurbanización, así como de eliminación de barreras arquitectónicas con la instalación de ascensores públicos. Estas intervenciones se han completado asimismo con la ejecución de aparcamientos subterráneos para residentes, así como con la ordenación de espacios libres.

Como resultado de todo ello, el ámbito dispone de una dotación deportiva que sirve al conjunto del municipio, así como del instituto Koldo Mitxelena y de la ikastola Bizarain, y de otros equipamientos y espacios libres; cabe significar la existencia en el ámbito de dos espacios libres singulares: la plaza de Pablo Sorozabal y la plaza Luis Mariano.

Cuenta, así, con buenas comunicaciones tanto con el resto del área urbana como con los municipios colindantes, si bien resulta preciso mejorar la glorieta de San Marcos.

Su superficie es de 239.696 m<sup>2</sup>. Su delimitación se identifica en el plano II.4.1.

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

- \* Consolidación de la edificación preexistente y de sus usos.
- \* Proponer la rehabilitación del patrimonio edificado preexistente, contexto en el cual se procederá a dotar a la edificación de condiciones de accesibilidad universal y la habitabilidad, y a mejorar su eficiencia energética, para lo que se establecen las oportunas normas urbanísticas generales de aplicación.

### **"AU.6 BERAUN".**

- \* Consolidar con carácter general los espacios libres y la urbanización, sin perjuicio de su mejora continua mediante las propuestas de recuperación del espacio público para el peatón, la movilidad no motorizada, la estancia y el encuentro, que se formulen de acuerdo con lo establecido en el presente Plan General y en las decisiones que, en desarrollo del mismo, se planteen en materia de movilidad y accesibilidad, en particular en el PMUS del municipio. En particular, se plantea la mejora de la dotación de aparcamiento con la ejecución de sendos edificios para ello en altura, si bien situados fuera del ámbito, pero colindantes al mismo, en Kaputxinos y Pontika (ya ejecutado). Ello permitirá alcanzar el objetivo de calmar la calle San Marcos, ampliando en la misma el espacio destinado a los peatones.
- \* Identificación de un "auzo-bihotza" (corazón de barrio) en los espacios libres correspondientes a la plaza de Pablo Soroazabal.
- \* Identificación en el término de Errenteria del subámbito "6.1 Alfe" de 5.068 m<sup>2</sup> que complementa al subámbito discontinuo "AL.18.1 Alfe" del PGOU de Donostia del año 2010 para los que se propone la elaboración conjunta de un Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) que propicie la compatibilización oportuna del planeamiento pormenorizado. Los suelos del subámbito "6.1 Alfe" son públicos e incluyen la glorieta de San Marcos desde la que se accede al sistema viario metropolitano y una parte de la calle San Marcos. El vigente PGOU de Donostia prevé que dicho PEOU ordene "una nueva glorieta que resuelva la intersección de la calle San Marcos con el Camino de San Marcos y con el vial de conexión con las arterias de comunicación "A-8" y "N-1", que se reurbanice el "frente de la calle San Marcos, que da frente al nuevo desarrollo", que se suprima "la línea eléctrica aérea a su paso por el subámbito de nuevo desarrollo urbano" y que se prevea "una dotación mínima de 80 plazas de aparcamiento para residentes", por lo que se identifica el subámbito "6.1 Alfe" a los efectos de la concreción del ámbito al que debe extenderse el referido PEOU, hasta la fecha no tramitado.
- \* Se estará, en particular, de acuerdo con lo dispuesto en la referida Ley de Costas, así como en el artículo 105 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

### **III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

#### **1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

##### **1.1.-Zona "A/6 Zonas Residenciales". ..... Sup. 174.333 m<sup>2</sup>**

- \* Edificabilidad urbanística:
  - Sobre rasante:

Se consolida la edificabilidad existente en la zona global, asociada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella, y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), realizadas de acuerdo con las correspondientes autorizaciones.

### **"AU.6 BERAUN".**

Ello es así incluso en el subámbito "6.1 Alfe", dado que se trata de suelo público en el que no resultan nuevas edificabilidades.

Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan (artículos 11 y 58 de las Normas Urbanísticas Generales).

- Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

\* **Condiciones de uso:**

Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A Zonas Residenciales".

#### **1.2.-Zona "C/6 Equipamiento Comunitario (SG)". .....Sup.18.859 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con la parcela correspondiente a las instalaciones deportivas de Beraun (estadio Mikel Odriozola, frontón...), que se consolida por el Plan General con destino dotacional.

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

#### **1.3.-Zona "E.1/6 Red viaria (SG)". .....Sup. 46.504 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el trazado de la carretera GI-20 que se consolida.

Se prevé la remodelación de la glorieta de San Marcos, previéndose a tal efecto su incorporación al subámbito "6.1 Alfe", de acuerdo con la propuesta a tal efecto del PGOU de Donostia de 2010.

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

### **2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

### **3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

La ordenación pormenorizada del ámbito se determina en este Plan General.

### **4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen en el ámbito.

**"AU.6 BERAUN".**

**IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

**1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

**1.1.- Zonificación pormenorizada.**

La reflejada en los planos III.1.1.1 y III.1.2.1 de este Plan General.

Se convalida la establecida en el Plan Parcial aprobado definitivamente en 1969 y en sus posteriores modificaciones aprobadas.

**1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.**

Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

**1.3.- Edificabilidad.**

- \* Sobre rasante  
Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, asociada a la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas.
- \* Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).  
Se consolidan los aparcamientos subterráneos de las plazas de Monroy, Sorozabal, Aldakonea y San Marko kalea, sin perjuicio de su eventual ampliación o de la ejecución de otros de acuerdo con la referida normativa.

**1.4.- Condiciones de edificación.**

- \* Parámetros edificatorios:
  - Alineaciones y rasantes:  
Se consolidan las edificaciones existentes con sus alineaciones y rasantes actuales, de acuerdo con las condiciones que se recogen en las Normas Urbanísticas del Plan General en relación con la mejora de las condiciones de accesibilidad, habitabilidad y eficiencia energética, entre otras.
  - Número de plantas y altura máxima:
    - . Sobre rasante
      - \* Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura.
    - . Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

### **"AU.6 BERAUN".**

#### **1.5.- Condiciones de uso.**

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

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

Las reflejadas en el plano III.3.1 de este Plan General.

### **2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado con las salvedades referentes a la categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada de las parcelas pormenorizadas que sean objeto de actuaciones urbanísticas (ampliaciones autorizadas, cambios de uso...) que supongan un incremento de edificabilidad ponderada.

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

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (título cuarto de las Normas Urbanísticas Generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.2.4 Áreas de riesgo de transporte de mercancías peligrosas por carretera.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.7 de este Plan General.
- \* CS.3.7 Áreas Acústicas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.9 de este Plan General.

Se estará asimismo de acuerdo con lo dispuesto en relación con el DPMT y, con carácter general, en materia de Costas (plano II.4) y según las determinaciones de las Normas Urbanísticas Generales (artículo 105).

### **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

El Catálogo incluye el frontón de Beraun, tal y como se ilustra gráficamente en el plano VI de este Plan General

### **"AU.6 BERAUN".**

Se estará según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (título séptimo de las Normas Urbanísticas Generales).

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

- \* Condiciones de actuación.

Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).

- \* Condiciones de ejecución y financiación de cargas de urbanización.

Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".

- \* Coeficientes de ponderación de usos.

Los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), obtenidos según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica".

- \* Se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del ámbito, en particular en respuesta a las iniciativas que se desarrollen en materias de seguridad, movilidad y accesibilidad.

En el subámbito "6.1 Alfe", se redactará el correspondiente proyecto de urbanización conjunta con el subámbito "AL.18.1 Alfe" del PGOU de Donostia.

- \* Complementariamente:

- Siempre que las edificaciones existentes en el ámbito y consolidadas por este Plan se encuentren en situación de insuficiencia o degradación por no cumplir los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad (accesibilidad, eficiencia energética...) se procederá a la delimitación de ámbitos de rehabilitación edificatoria.

En principio, y sin descartar la conveniencia de, en su caso, delimitar ámbitos conjuntos de rehabilitación edificatoria, se considerará que cada una de las edificaciones existentes y consolidadas que se encuentren en la indicada situación constituye un ámbito aislado de esa naturaleza.

#### **"AU.6 BERAUN".**

- En la medida en que la situación de degradación, obsolescencia, inseguridad, etc. del conjunto del ámbito y/o de determinadas partes del mismo lo justifique, se procederá a la delimitación del o de los correspondientes ámbitos conjuntos o aislados de regeneración y renovación urbana.
- La delimitación de esos ámbitos se adecuará a los criterios formales y procedimentales establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (T. Ref. Ley 7/2015, de Suelo y Rehabilitación Urbana; Ley de Vivienda de 2015), y se complementará con la determinación de las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas para garantizar la seguridad, la salubridad, la habitabilidad, la accesibilidad universal y el uso racional de la energía, así como cualesquiera otras que para la consecución de los correspondientes objetivos de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas se estimen adecuadas.

#### **VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

En particular, en la ejecución de las diversas propuestas del Plan en el ámbito, se adoptarán medidas que procuren la eficiencia energética (parámetros de ecoeficiencia y certificación energética), la minimización del consumo de recursos (agua, materias primas no renovables, etc.), la reducción de la generación de residuos sólidos y de la emisión de GEI, y el confort y salud (mejora de la accesibilidad, etc.).

#### **IX.- GRÁFICOS.**

- 1.- Delimitación de subámbito "6.1 Alfe"

A.U.6 BERAUN

SUBÁMBITO / AZPIESPARRUA

6.1 ALFE



LÍMITE DE SUBÁMBITO  AZPIESPARRUEN MUGAKETA

GRÁFICO 1. GRAFIKOA

**IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN**

**IDENTIFIKAZIOA ETA MUGAKETA**





**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU.7 PONTIKA".**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan. Se corresponde con los ámbitos A.12 y A.23 del Plan General del año 2004, sin perjuicio de reajustes en sus límites, tales como la inclusión en el mismo del enclave del A.09 situado en el Plan General de 2004 junto al parque de Arramendi.

Se trata de un ámbito predominantemente residencial que ha resultado del Plan Parcial original del año 1968 (e incluso del anterior de 1960) y de sus sucesivas modificaciones, y que se encuentra totalmente ejecutado.

El asentamiento residencial colinda con el centro urbano, situándose incluso en la rasante de la vega del Oiartzun, por lo que cuenta con una singular centralidad en el área urbana y buenas condiciones de accesibilidad.

Como resultado de las actuaciones reurbanizadoras y reequipadoras emprendidas por el Ayuntamiento, el área cuenta con aceras, espacios libres y equipamientos, sin perjuicio de la oportunidad de mejorar la urbanización y de optimizar el uso del espacio público.

Así, el ámbito dispone asimismo de equipamientos diversos (frontón y otros) en el propio ámbito y de otros en proximidad (instalaciones deportivas de Beraun, entre otras).

Su superficie es de 76.518 m<sup>2</sup>. Su delimitación se identifica en el plano II.4.1.

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

- \* Consolidación de la edificación preexistente y de sus usos.
- \* Proponer la rehabilitación del patrimonio edificado preexistente, contexto en el cual se procederá a dotar a la edificación de condiciones de accesibilidad universal y habitabilidad, y a mejorar su eficiencia energética, para lo que se establecen las oportunas normas urbanísticas generales de aplicación.
- \* Consolidar con carácter general los espacios libres y la urbanización, sin perjuicio de su mejora continua mediante las propuestas de recuperación del espacio público para el peatón, la movilidad no motorizada, la estancia y el encuentro, que se formulen de acuerdo con lo establecido en el presente Plan General y en las decisiones que se planteen en materia de movilidad y accesibilidad, en particular en el PMUS.
- \* En esta línea, el Ayuntamiento ha ejecutado un edificio de aparcamientos sobre rasante junto a la carreta GI-20, considerado en el contexto del proceso de revisión del Plan General, con la finalidad de prever nuevas plazas de aparcamiento de coches para residentes que permitan liberar el espacio público hoy ocupado por el aparcamiento en superficie.

### **"AU.7 PONTIKA".**

- \* Identificación de un "auzo-bihotza" (corazón de barrio) en la calle Arditurri.
- \* Reurbanización del parque de Jose Miguel de Barandiarán, recuperando el espacio ocupado en la actualidad por el aparcamiento al aire libre y extendiendo dicho espacio hasta la calle Arditurri.

En ese contexto, se procederá a aflorar a cielo abierto una parte del trazado de la regata de Pontika, y se valorará adicionalmente la oportunidad de conectar directamente este espacio libre con el parque de Arramendi, mediante un ascensor público y una pasarela.

- \* Se propone la reurbanización del espacio público en torno a las Casas del Viaducto y la mejora de las condiciones de accesibilidad a las mismas.
- \* Se estará, en particular, de acuerdo con lo dispuesto en la referida Ley de Costas, así como en el artículo 105 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.
- \* Se establecen, en los casos en los que concurre esta situación, las correspondientes ordenaciones globales y pormenorizadas superpuestas. Es el caso de la superposición del viaducto de la GI-20 sobre la zona residencial. Se identifica en los planos.

## **III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

### **1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

#### **1.1.-Zona "A/7 Zonas Residenciales". .....Sup. 76.010 m<sup>2</sup>**

- \* Edificabilidad urbanística:
  - Sobre rasante:

Se consolida la edificabilidad existente en la zona global, asociada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella, y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), realizadas de acuerdo con las correspondientes autorizaciones.

Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan (artículos 11 y 58 de las Normas Urbanísticas Generales).
  - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- \* Condiciones de uso:

Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A Zonas Residenciales".

### **"AU.7 PONTIKA".**

#### **1.2.-Zona "D.2/7 Aguas superficiales (medio urbano) (SG)". .....Sup. 508 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el cauce de la regata de Pontika que se propone aflorar al aire libre parcialmente en el parque de Jose Miguel de Barandiarán.

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

#### **2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

#### **3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en este Plan General.

#### **4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen en el ámbito.

### **IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

#### **1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

##### **1.1.- Zonificación pormenorizada.**

La reflejada en los planos III.1.1.1 y III.1.2.1 de este Plan General.

Se convalida la establecida en el Plan Parcial aprobado definitivamente en 1968 y en sus posteriores modificaciones aprobadas, con los reajustes que se introducen.

##### **1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.**

Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

##### **1.3.- Edificabilidad.**

**\* Sobre rasante**

Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, asociada a la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas.

**\* Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).**

### **"AU.7 PONTIKA"**

#### **1.4.- Condiciones de edificación.**

- \* Parámetros edificatorios:
  - Alineaciones y rasantes:  
Se consolidan las edificaciones existentes con sus alineaciones y rasantes actuales de acuerdo con las condiciones que se recogen en las Normas Urbanísticas del Plan General en relación con la mejora de las condiciones de accesibilidad, habitabilidad y eficiencia energética, entre otras.
  - Número de plantas y altura máxima:
    - . Sobre rasante
      - \* Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura.
    - . Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

Se consolidan los aparcamientos subterráneos de Arditurri (este y oeste de la calle) y de la calle Beraun, sin perjuicio de su eventual ampliación o de la ejecución de otros de acuerdo con la referida normativa.

#### **1.5.- Condiciones de uso.**

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

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

Las reflejadas en el plano III.3.1 de este Plan General.

### **2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado con las salvedades referentes a la categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada de las parcelas pormenorizadas que sean objeto de actuaciones urbanísticas (ampliaciones autorizadas, cambios de uso...) que supongan un incremento de edificabilidad ponderada.

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

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (título cuarto de las Normas Urbanísticas Generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

### **"AU.7 PONTIKA".**

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.2.4 Áreas de riesgo de transporte de mercancías peligrosas por carretera.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.7 de este Plan General.
- \* CS.3.7 Áreas Acústicas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.9 de este Plan General.

Se estará asimismo de acuerdo con lo dispuesto en relación con el DPMT y, con carácter general, en materia de Costas (plano II.4) y según las determinaciones de las Normas Urbanísticas Generales (artículo 105).

### **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

No existen elementos catalogados en el ámbito.

Se estará en todo caso según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (título séptimo de las Normas Urbanísticas Generales).

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

- \* Condiciones de actuación.  
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).
- \* Condiciones de ejecución y financiación de cargas de urbanización.  
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".
- \* Coeficientes de ponderación de usos.  
Los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), obtenidos según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica".
- \* Se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del ámbito, en particular en respuesta a las iniciativas que se desarrollen en materias de seguridad, movilidad y accesibilidad. Es, en particular, el caso del proyecto a realizar para la reurbanización del "auzo bihotza" de la calle Arditurri.

### **"AU.7 PONTIKA".**

\* Complementariamente:

- Siempre que las edificaciones existentes en el ámbito y consolidadas por este Plan se encuentren en situación de insuficiencia o degradación por no cumplir los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad (accesibilidad, eficiencia energética...) se procederá a la delimitación de ámbitos de rehabilitación edificatoria. En principio, y sin descartar la conveniencia de, en su caso, delimitar ámbitos conjuntos de rehabilitación edificatoria, se considerará que cada una de las edificaciones existentes y consolidadas que se encuentren en la indicada situación constituye un ámbito aislado de esa naturaleza.
- En la medida en que la situación de degradación, obsolescencia, inseguridad, etc. del conjunto del ámbito y/o de determinadas partes del mismo lo justifique, se procederá a la delimitación del o de los correspondientes ámbitos conjuntos o aislados de regeneración y renovación urbana. De hecho, el ámbito ya tiene la condición de Área de Rehabilitación Integrada acordada en el año 2001.
- La delimitación de esos ámbitos se adecuará a los criterios formales y procedimentales establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (T. Ref. Ley 7/2015, de Suelo y Rehabilitación Urbana; Ley de Vivienda de 2015), y se complementará con la determinación de las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas para garantizar la seguridad, la salubridad, la habitabilidad, la accesibilidad universal y el uso racional de la energía, así como cualesquiera otras que para la consecución de los correspondientes objetivos de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas se estimen adecuadas.

### **VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

En particular, en la ejecución de las diversas propuestas del Plan en el ámbito, se adoptarán medidas que procuren la eficiencia energética (parámetros de ecoeficiencia y certificación energética), la minimización del consumo de recursos (agua, materias primas no renovables, etc.), la reducción de la generación de residuos sólidos y de la emisión de GEI, y el confort y salud (mejora de la accesibilidad, etc.).

### **IX.- GRÁFICOS.**

No se incluyen.

**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU. 8 GAZTAÑO"**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan. Engloba básicamente las áreas A.13 y A.34 y el sector S.36 del Plan General del año 2004, sin perjuicio de reajustes en sus límites.

Se localiza inmediato al centro urbano, si bien se haya separado de éste por el trazado ferroviario de ETS, existiendo un paso a nivel con barrera entre ambos y otro adicional entre los andenes de la estación. Constituye un lugar de significativa entidad en el municipio que se extiende hacia el sur al parque de Arramendi que linda con la autovía GI-20.

Se trata de un asentamiento predominantemente residencial de relativamente baja densidad. Se localizan en el mismo los edificios de la estación y de las Cocheras de ETS, además de un caserío que en los últimos años ha sido completado, a la vez que dicho entorno ha sido objeto de su reequipamiento (frontón, "gaztetxe", alojamientos dotacionales, huertas...) y de su reurbanización (zona de juegos, calles, parque...).

El ámbito carece, sin embargo, de algún espacio libre local representativo y cuenta con escasa actividad comercial.

A resultas de cuanto antecede, por el ámbito transcurre el Sistema General de Comunicaciones Ferroviario correspondiente a la red de ETS, organismo al que compete la eliminación de los dos pasos a nivel existentes.

Su superficie es de 243.043 m<sup>2</sup>. Su delimitación se identifica en el plano II.4.1.

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

- \* Consolidar con carácter general la edificación preexistente y sus usos, incluidas las edificaciones resultantes del reciente desarrollo del Plan Especial de la UI 13/02 "Gaztaño-berri" aprobado definitivamente el 19 de julio de 2012, y del Plan Especial del sector 36 Arramendi referido a la implantación de alojamientos dotacionales, aprobado definitivamente el 25 de junio de 2010, que se convalidan, sin perjuicio de algunos reajustes que se proponen en el presente Plan General.
- \* Proponer en consecuencia la rehabilitación del patrimonio edificado preexistente, contexto en el cual se procederá a dotar a la edificación de condiciones de accesibilidad universal y a mejorar su eficiencia energética, para lo que se establecen las oportunas normas urbanísticas generales de aplicación. Se distinguen en particular dos tipologías de parcelas residenciales predominantes: a.3 y a.4.

Se posibilita un aumento generalizado de la edificabilidad de un 15% para aquellas parcelas que se califican como a.4, de edificación aislada.

### **"AU. 8 GAZTAÑO"**

- \* Consolidar con carácter general la urbanización sin perjuicio de las propuestas de recuperación del espacio público para el peatón que se formulen de acuerdo con lo establecido en el presente Plan General y en las decisiones que, en desarrollo del mismo, se planteen en materia de movilidad y accesibilidad, en particular en el PMUS del municipio.
- \* Consolidar el parque de Arramendi sin perjuicio de optimizar su servicio a la población. En particular, se propone completar el sistema de itinerarios peatonales conectándolo con Pontika y Gamongoa; eventualmente, cabría, también, darle continuidad con el suelo no urbanizable con la ejecución de una pasarela sobre la carretera GI-20. Asimismo, se posibilita la implantación de pistas deportivas al aire libre o incluso de espacios abiertos cubiertos.
- \* Consolidar el dominio ferroviario con esa calificación, con la finalidad de prestar el adecuado servicio ferroviario y de resolver en el mismo la eliminación del paso a nivel existente, actuación que compete a ETS. La eliminación del paso a nivel conllevará la concreción de las soluciones que garanticen la conexión peatonal y rodada entre ambos lados del trazado ferroviario.
- \* Identificación de un "auzo-bihotza" (corazón de barrio) en los espacios libres de la plaza de Gaztaño goia, en la cota alta.
- \* Propuesta de ordenación de una nueva parcela residencial de tipología a.3 en Gaztaño berri que acoja nuevas viviendas de protección pública sociales (parcela a.3/8.1).
- \* El presente Plan General establece asimismo la ordenación pormenorizada del ámbito.
- \* Se estará, en particular, de acuerdo con lo dispuesto en la referida Ley de Costas, así como en el artículo 105 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

### **III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

#### **1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

##### **1.1.-Zona "A/8 Zonas Residenciales". .....Sup. 74.389 m<sup>2</sup>**

- \* Edificabilidad urbanística:

- Sobre rasante:

La edificabilidad autorizada en el ámbito es la asociada a las edificaciones preexistentes y consolidadas por este Plan General y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), complementada con la edificabilidad prevista en el conjunto de los proyectos de edificación objeto de licencias municipales.



### **"AU. 8 GAZTAÑO"**

Se convalida en particular los PE de la UI 13/02 "Gaztaño-berri" y del sector 36 Arramendi referido a la implantación de alojamientos dotacionales.

Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan (artículos 11 y 58 de las Normas Urbanísticas Generales).

En las parcelas calificadas pormenorizadamente como de edificación aislada (a.4), por reunir las condiciones oportunas para ello, se autoriza el aumento de dicha edificabilidad consolidada en un 15% adicional para cada parcela para la implantación de edificaciones auxiliares, con destino a garaje, mejora de las condiciones de accesibilidad y habitabilidad u otras, integradas con la edificación preexistente y situadas dentro de los límites de la parcela privada, y, en cualquier caso, cumpliendo los requisitos especificados en las Ordenanzas municipales y que cuenten con la oportuna licencia.

En la parcela a.3/8.1:

La edificabilidad autorizada en la parcela es de 2.700 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante. Se destina en su integridad a viviendas de protección pública sociales.

- Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

\* Condiciones de uso:

Las establecidas con carácter general en este Plan para la tipología de zona global "A" residencial.

#### **1.2.-Zona "C/8.1 Equipamiento (SG)". .....Sup. 2.218 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con la parcela de equipamiento preexistente destinada a alojamientos dotacionales ubicada en el parque de Arrambide.

Se consolidan las condiciones de edificación y uso de esta zona, que se adecúan a las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

#### **1.3.-Zona "C/8.2 Equipamiento (SG)". .....Sup. 6.215 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con una parcela dotacional pública ya prevista en el parque de Arrambide con destino a equipamiento.

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

#### **1.4.-Zona "D.1/8 Espacios Libres (SG)". ..... Sup. 152.258 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el parque de Arrambide.

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

## **"AU. 8 GAZTAÑO"**

### **1.5.-Zona "D.2/8 Cauces (SG)". .....Sup. 309 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el cauce de la regata de Mojata que se integra en el parque de Arrambide.

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

### **1.6.-Zona "E.2/8 Red ferroviaria (SG)". .....Sup. 7.654 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el trazado ferroviario de la red de ETS a su paso por el ámbito. Incluye las antiguas cocheras.

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

## **2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

## **3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

La ordenación pormenorizada del ámbito se determina en este Plan General.

## **4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

Las obras de reurbanización se realizarán de acuerdo con las decisiones y pautas que al respecto establezca el Ayuntamiento, dando continuidad a las recientes actuaciones en esta materia.

La intervención ferroviaria se llevará a cabo en el horizonte temporal del presente Plan General.

## **IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

### **1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

#### **1.1.- Zonificación pormenorizada.**

La reflejada en los planos III.1.1.1 y III.1.2.1 de este Plan General.

Se convalida la establecida en los PE de la UI 13/02 "Gaztaño-berri" y del sector 36 Arramendi referido a la implantación de alojamientos dotacionales, con la salvedad de los reajustes que se introducen en la misma en este documento.

Se identifica la nueva parcela residencial a.3/8.1 Gaztaño berri tal y como se ilustra gráficamente en la plano III.1.1.1.

## **"AU. 8 GAZTAÑO"**

### **1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.**

Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

Se identifica la nueva parcela residencial a.3/8.1 Gaztaño berri

### **1.3.- Edificabilidad.**

**\* Sobre rasante**

Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, asociada a la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas, complementada con cuanto resulta del aumento de un 15% de la edificabilidad previsto para cada parcela de edificación aislada (a.4) para la implantación de edificaciones auxiliares, con destino a garaje, mejora de las condiciones de accesibilidad y habitabilidad y otras, integradas con la edificación preexistente y situadas dentro de los límites de la parcela privada, y, en cualquier caso, cumpliendo los requisitos especificados en las Ordenanzas municipales y que cuenten con la oportuna licencia

En la parcela a.3/8.1 se autoriza una edificabilidad urbanística residencial sobre rasante de 2.700 m<sup>2</sup>(t).

**\* Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).**

### **1.4.- Condiciones de edificación.**

**\* Parámetros edificatorios:**

**- Alineaciones y rasantes:**

Se consolidan las edificaciones existentes y convalidadas por este Plan con sus alineaciones y rasantes actuales, complementadas con las previstas en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución, así como con las que resultan del aumento de un 15% de la edificabilidad para cada parcela de edificación aislada (a.4) para la implantación de edificaciones auxiliares, con destino a garaje, mejora de las condiciones de accesibilidad y habitabilidad y otras, integradas con la edificación preexistente y situadas dentro de los límites de la parcela privada, y, en cualquier caso, cumpliendo los requisitos especificados en las Ordenanzas municipales y que cuenten con la oportuna licencia. Se estará en todo caso de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales.

En la parcela a.3/8.1 se estará según lo dispuesto en el gráfico de esta Norma Particular.



### **"AU. 8 GAZTAÑO"**

- Número de plantas y altura máxima:
  - . Sobre rasante

Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura, así como las previstas en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución, complementadas con las que resultan del aumento de un 15% de la edificabilidad para cada parcela de edificación aislada (a.4) para la implantación de edificaciones auxiliares, con destino a garaje, mejora de las condiciones de accesibilidad y habitabilidad y otras, integradas con la edificación preexistente y situadas dentro de los límites de la parcela privada, y, en cualquier caso, cumpliendo los requisitos especificados en las Ordenanzas municipales y que cuenten con la oportuna licencia

En la parcela a.3/8.1 se autoriza un perfil de 5 plantas altas sobre rasante, tal y como se define en el gráfico de esta Norma Particular.

- . Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

#### **1.5.- Condiciones de uso.**

Las establecidas en este Plan para cada tipología de subzonas pormenorizadas ordenadas.

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

Las reflejadas en el plano III.3.1 de este Plan General y en los gráficos de esta Norma Particular.

### **2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado con las salvedades referentes a la categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada de las parcelas pormenorizadas que sean objeto de actuaciones urbanísticas (cambios de uso...) que supongan un incremento de edificabilidad ponderada.

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

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (título cuarto de las Normas Urbanísticas Generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

### **"AU. 8 GAZTAÑO"**

- \* CS.2.2      Áreas Inundables.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.6 del Plan General.
- \* CS.2.4      Áreas de riesgo de transporte de mercancías peligrosas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.7 del Plan General.
- \* CS.3.6      Suelos potencialmente contaminados.  
Su relación se recoge en el EsAE del PGOU, si bien se remite aquí a la información actualizada al respecto que dispone el IHOBE.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.6 de este Plan General.
- \* CS.3.7      Áreas Acústicas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.9 del Plan General.

Se estará asimismo de acuerdo con lo dispuesto en relación con el DPMT y, con carácter general, en materia de Costas (plano II.4) y según las determinaciones de las Normas Urbanísticas Generales (artículo 105).

### **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

El Catálogo incluye el fuerte de Arramendi, la estación y los edificios correspondientes a los números 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14 y 43 de la calle Gaztaño, tal y como se ilustra gráficamente en el plano VI de este Plan General

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

#### **1. Proyección y ejecución de la urbanización.**

- \* En el ámbito se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del mismo, en particular en respuesta a las iniciativas que se desarrollen en materias de movilidad y accesibilidad, así como para completar la red de itinerarios del parque de Arramendi. En el "auzo bihotza" de Gaztaño goikoa se actuará de esta manera.
- \* Complementariamente:
  - Siempre que las edificaciones existentes en el ámbito y consolidadas por este Plan se encuentren en situación de insuficiencia o degradación por no cumplir los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad (accesibilidad, eficiencia energética...) se procederá a la delimitación de ámbitos de rehabilitación edificatoria.

### **"AU. 8 GAZTAÑO"**

En principio, y sin descartar la conveniencia de, en su caso, delimitar ámbitos conjuntos de rehabilitación edificatoria, se considerará que cada una de las edificaciones existentes y consolidadas que se encuentren en la indicada situación constituye un ámbito aislado de esa naturaleza.

- En la medida en que la situación de degradación, obsolescencia, inseguridad, etc. del conjunto del ámbito y/o de determinadas partes del mismo lo justifique, se procederá a la delimitación del o de los correspondientes ámbitos conjuntos o aislados de regeneración y renovación urbana.

- La delimitación de esos ámbitos se adecuará a los criterios formales y procedimentales establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (T. Ref. Ley 7/2015, de Suelo y Rehabilitación Urbana; Ley de Vivienda de 2015), y se complementará con la determinación de las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas para garantizar la seguridad, la salubridad, la habitabilidad, la accesibilidad universal y el uso racional de la energía, así como cualesquiera otras que para la consecución de los correspondientes objetivos de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas se estimen adecuadas.

## **2. Régimen de ejecución urbanística.**

- \* Con carácter general, las condiciones de actuación son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).
- \* Con carácter general, las condiciones de ejecución y financiación de las cargas de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".
- \* Los coeficientes de ponderación de usos son los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), obtenidos según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica".
- \* Se declaran en situación de fuera de ordenación todas las construcciones anejas (chabolas) que no cuentan con la autorización correspondiente.

## **"AU. 8 GAZTAÑO"**

### **VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, suelos potencialmente contaminados, riesgo de inundación, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

En particular, en la ejecución de las diversas propuestas del Plan en el ámbito, se adoptarán medidas que procuren la eficiencia energética (parámetros de ecoeficiencia y certificación energética), la minimización del consumo de recursos (agua, materias primas no renovables, etc.), la reducción de la generación de residuos sólidos y de la emisión de GEI, y el confort y salud (mejora de la accesibilidad, etc.).

En particular, en materia de ruido se estará según lo dispuesto en el EsAE en cuanto a la declaración de Zonas de Protección Acústica Especial (ZPAE). Debido a ello, la proyección y ejecución del desarrollo urbanístico se adecuará a las condiciones acústicas establecidas en el Estudio de Impacto Acústico incluido en el estudio de evaluación ambiental estratégica de este Plan General, y, en su caso, en el plan zonal correspondiente contenido en dicho Estudio.

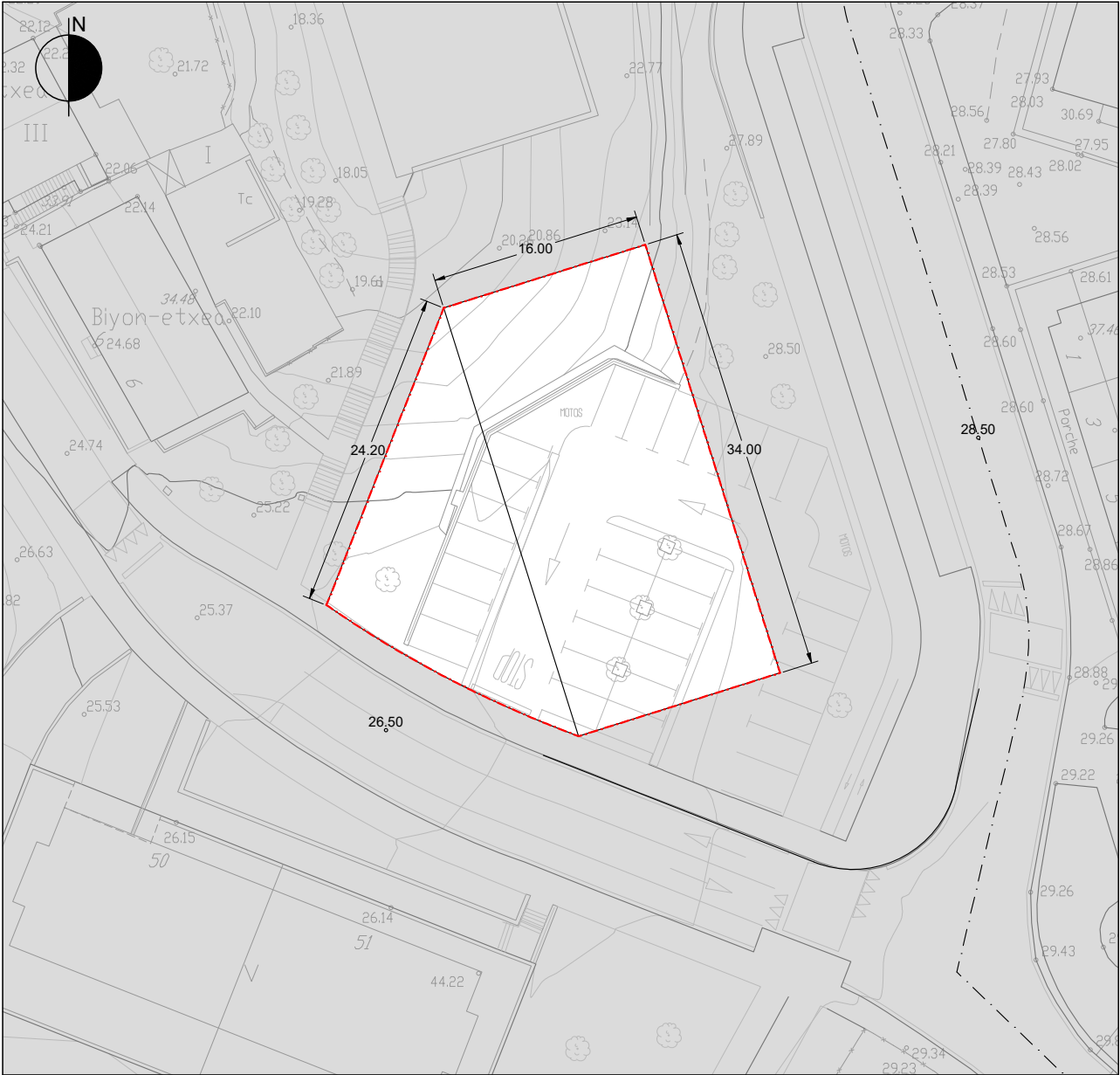
### **IX.- GRÁFICOS.**

1.- Parcela a.3/8.1

A.U.8 GAZTAÑO

PARCELA / PARTZELA

a.3/8.1 GAZTAÑO BERRI



ESCALA 1:500 ESKALA

LÍMITE DE PARCELA



PARTZELAREN MUGA

RASANTE PROYECTADA

20

PROIEKTATUTAKO SESTRA

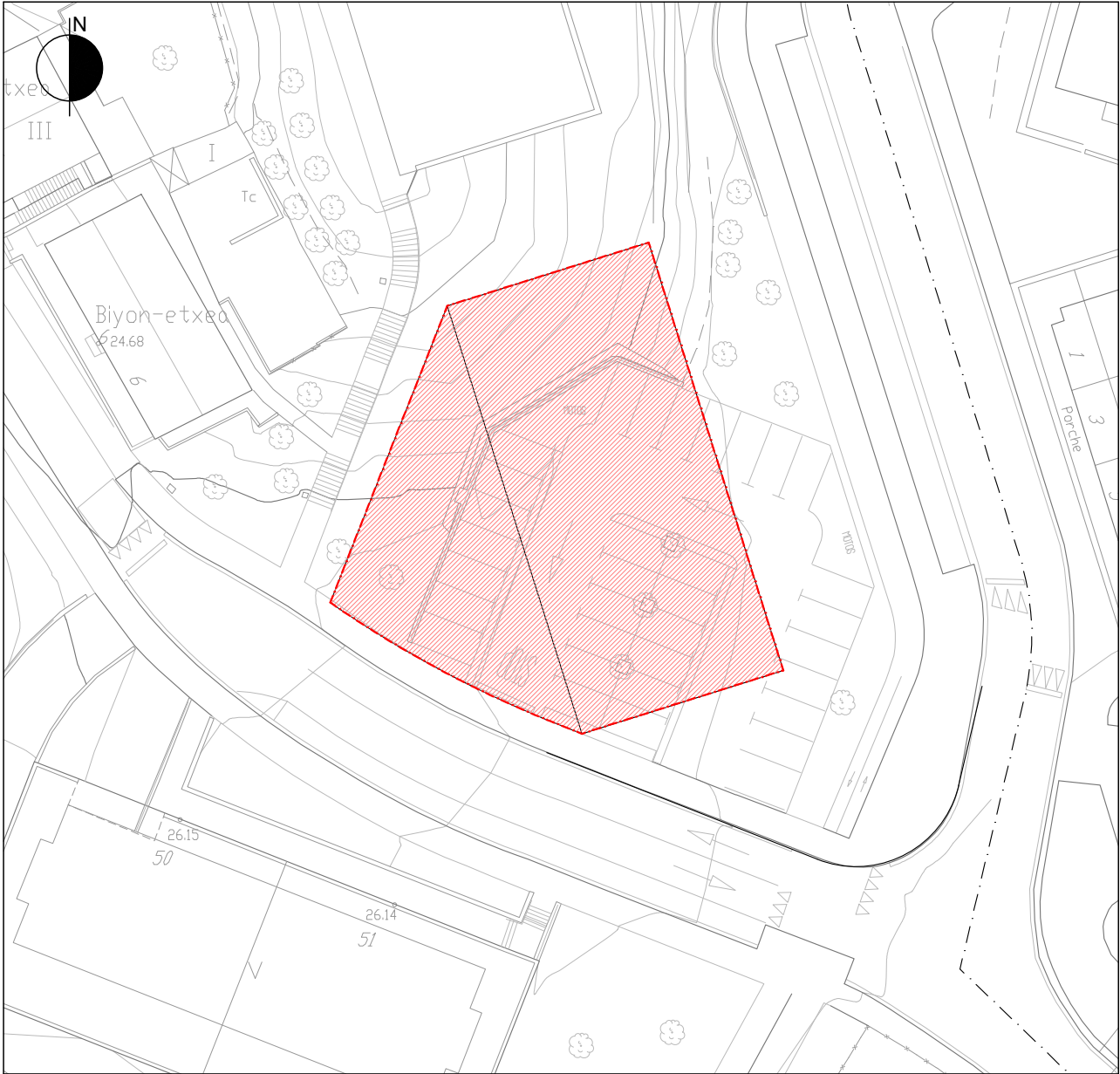
GRÁFICO 1. GRAFIKOA

IDENTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA

IDENTIFIKAZIOA, MUGAKETA ETA ANTOLAMENDUA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA



A.U.8 GAZTAÑO  
PARCELA / PARTZELA  
**a.3/8.1 GAZTAÑO BERRI**



ESCALA 1:500 ESKALA

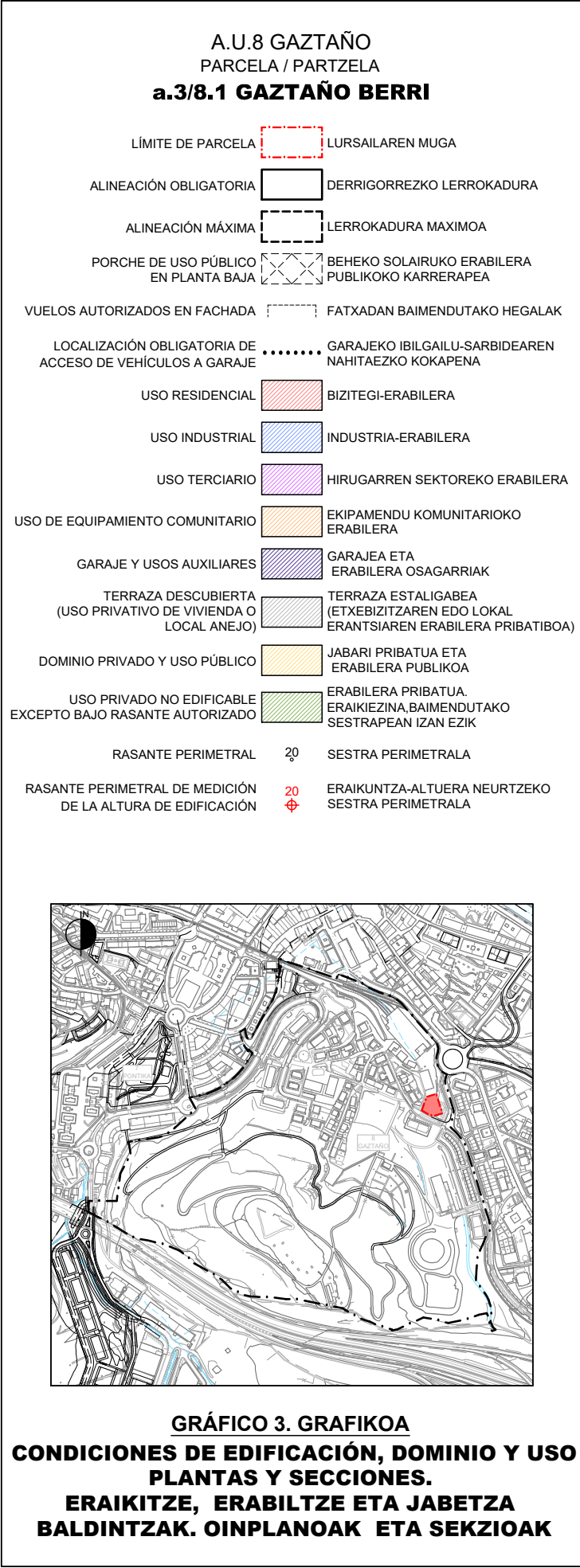
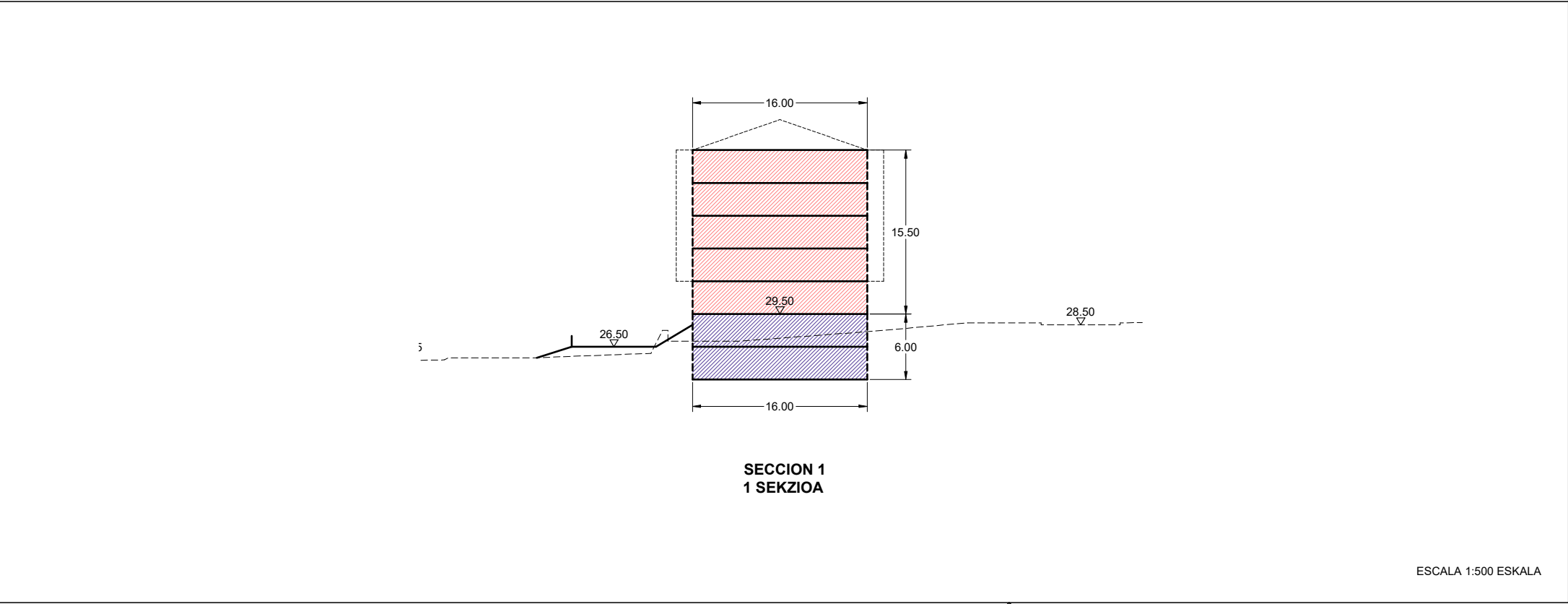
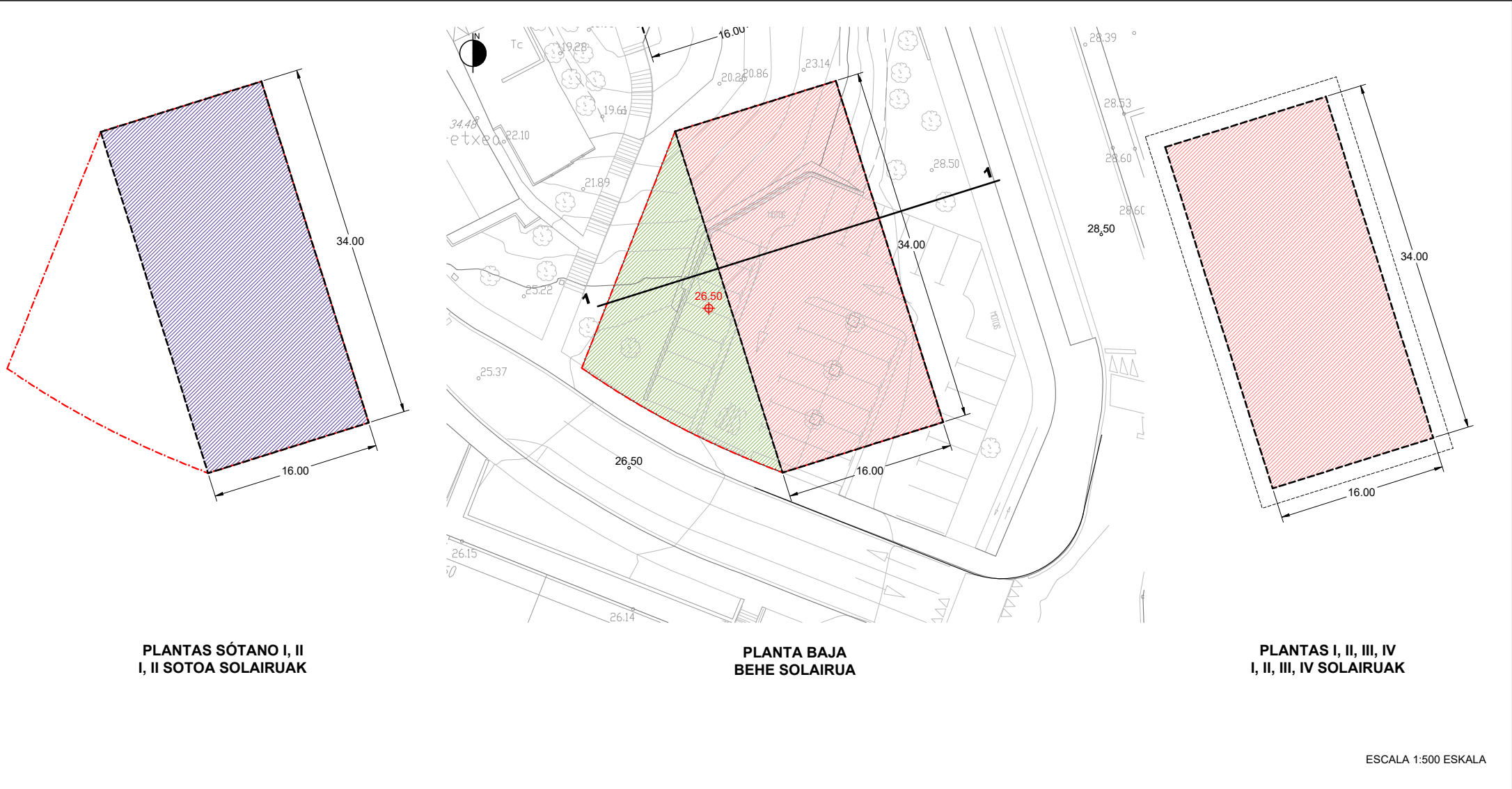
LÍMITE DE PARCELA

EDIFICACION ABIERTA a.3

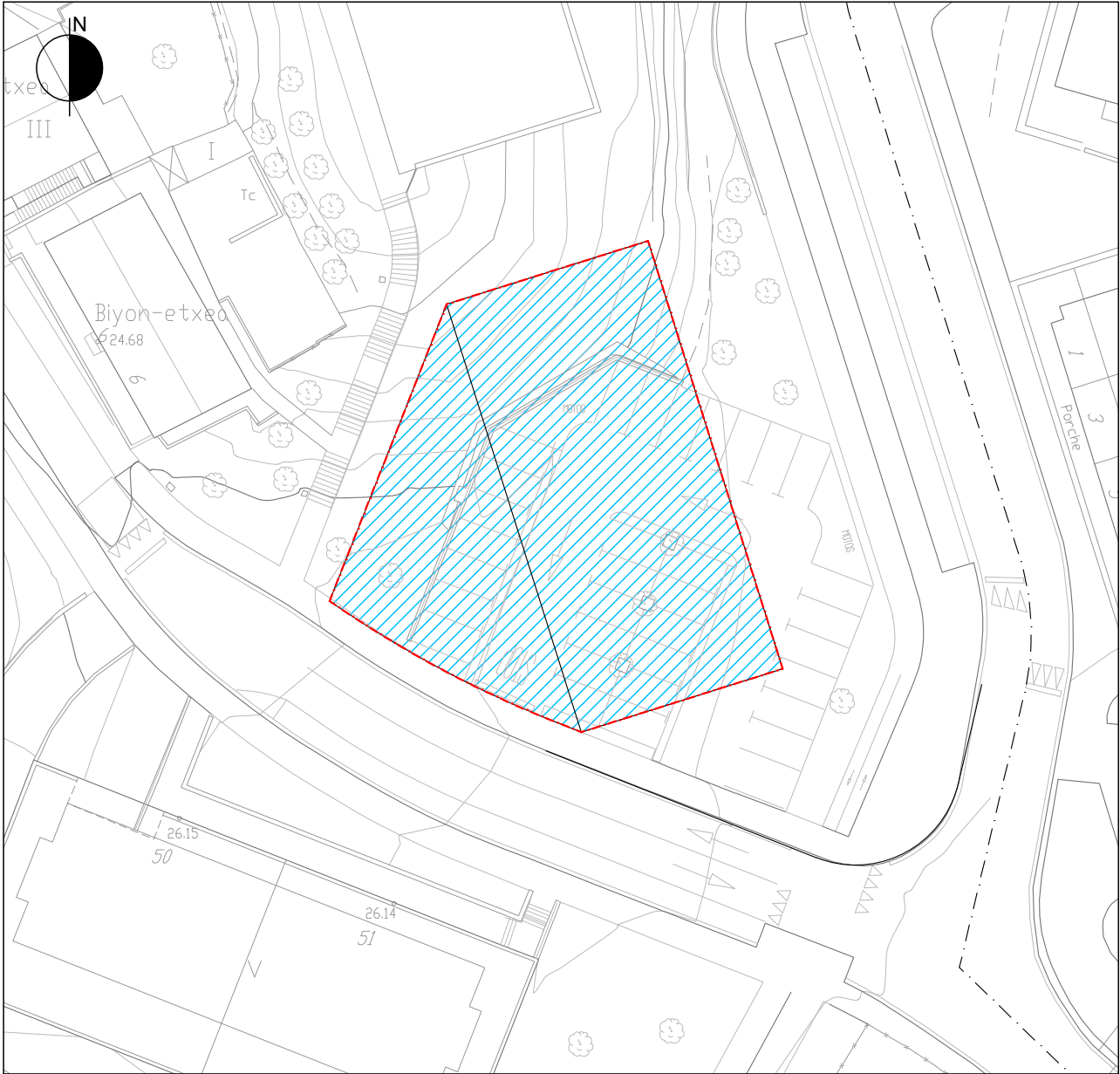
PARTZELAREN MUGA

a.3 ERAIKI-LEKUA

GRÁFICO 2. GRAFIKOA  
**ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA**  
**ZONIFIKAZIO XEHATUA**



A.U.8 GAZTAÑO  
PARCELA / PARTZELA  
**a.3/8.1 GAZTAÑO BERRI**



ESCALA 1:500 ESKALA

LÍMITE DE PARCELA

ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

PARTZELAREN MUGA

HORNIDURAREN JARDUKETAKO EREMUA

GRÁFICO 4. GRAFIKOA

**CONDICIONES DE EJECUCIÓN**  
**GAUZATZEKO BALDINTZAK**

**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU.9 CENTRO".**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan. Se corresponde con el centro urbano del municipio, con la salvedad del casco histórico identificado independientemente y delimitado expresamente como un ámbito específico, en torno al cual se desarrolló y transformó sucesivamente a modo de primer ensanche de la población, eliminando el antiguo canal.

Incluye la alameda, junto al río, así como parte de éste, y la plaza de los fueros; la edificación que se desarrolla a ambos lados de las calles Viteri y Xenpelar, hasta el entorno de la parroquia de Nuestra Señora de Fátima, y en el arrabal de Santa Clara; y los nuevos desarrollos residenciales que han venido a sustituir en las últimas décadas a las grandes implantaciones industriales preexistentes inmediatas al casco histórico (Niessen, esmaltería, fabril lanera y fábrica de lino, entre otras).

La constante y acertada transformación urbana del lugar y su peatonalización en gran medida han propiciado un continuo urbano ambientalmente atractivo y mixto, que acoge la actividad comercial más significativa del municipio.

A los referidos espacios libres más significativos del ámbito se suman las plazas de la música, de los pueblos hermanos y de Niessen, así como los parques de Txirrita y del antiguo cementerio, entre otros.

Además, son muy diversos los equipamientos que se localizan en el ámbito (centro cultural de Niessen, colegio de Tellerialde, parroquia de Nuestra Señora de Fátima, Merkatuzar, Gaztelutxo, edificio de la Ertzaintza, y casa de la mujer, entre otros).

En el Plan General de 2004, sin perjuicio de los reajustes propuestos en su delimitación, se corresponde con el ámbito A.14.

El ámbito se corresponde con un suelo clasificado como urbano que limita al noreste con la ría del Oiartzun que forma parte en el ámbito como elemento perteneciente al sistema general de espacios libres correspondiente a las aguas superficiales.

Linda por lo tanto con el litoral y resulta de aplicación en el ámbito lo dispuesto en la legislación en materia de costas, incluyéndose una parte del ámbito en el deslinde del dominio público marítimo terrestre (DPMT).

El ámbito está atravesado por la red ferroviaria de ETS, existiendo un paso a nivel que compete a dicho organismo eliminar.

Su superficie es de 256.276 m<sup>2</sup>. Su delimitación se identifica en el plano II.4.1.

**"AU.9 CENTRO".**

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

- \* Convalidar el planeamiento pormenorizado vigente, incluidas las modificaciones aprobadas, así como los Estudios de Detalle aprobados, consolidando con carácter general la edificación preexistente y sus usos, incluidas las determinaciones correspondientes a las parcelas hasta la fecha no ejecutadas, y proponiendo la correspondiente ordenación pormenorizada.
- \* Confirmar el objetivo de favorecer la rehabilitación del patrimonio edificado y urbanizado, así como de impulsar la actuación en esa línea y la puesta en uso de la edificación, procurando su adaptación a las condiciones de accesibilidad, habitabilidad, eficiencia energética y de todo tipo que se requieren en la actual coyuntura, establecidas en las normas urbanísticas generales del Plan y en la normativa de aplicación en la materia.
- \* Consolidar con carácter general los espacios libres y la urbanización, sin perjuicio de su mejora continua mediante las propuestas de recuperación del espacio público para el peatón, la movilidad no motorizada, la estancia y el encuentro, que se formulen de acuerdo con lo establecido en el presente Plan General y en las decisiones que, en desarrollo del mismo, se planteen en materia de movilidad y accesibilidad, en particular en el PMUS del municipio.
- \* Identificación de las plazas de los fueros, de Koldo Mitxelena, de la música, de los pueblos hermanados, y de Niessen, así como la Alameda, como "auzo-bihotza" (corazón de barrio).
- \* Consolidación de los equipamientos preexistentes, incluida la implantación de la casa de la mujer para lo que se identifica la correspondiente parcela de equipamiento, y previsión de nuevos alojamientos dotacionales en la parcela de Oarso.
- \* Propiciar la consolidación en el ámbito de la actividad comercial de proximidad de acuerdo con lo dispuesto en el PERCO o pueda proponerse en adelante al respecto, favoreciendo en su caso incluso el alquiler público de locales, a la vez que el Plan General limita en el ámbito la transformación de locales en viviendas.
- \* Prever la redefinición de la ordenación prevista en las parcelas correspondientes a los números 10, 12 y 14 de la calle Santa Clara (subámbito 9.1, de 631 m<sup>2</sup> de superficie), a los números 20 y 22 de la calle Santa Clara (subámbito 9.2, de 323 m<sup>2</sup> de superficie), y al número 24 de la calle Santa Clara, y establecer las oportunas nuevas condiciones de gestión y ejecución.
- \* Consolidación del ascensor público de conexión de la calle María de Lezo con Altxu, en el ámbito inmediato de Gaztaño.

### **"AU.9 CENTRO".**

- \* Eliminación de los dos pasos a nivel de la red ferroviaria inmediatos, situados en el ámbito contiguo de Gaztaño, a abordar por ETS en atención a su competencia en la materia.
- \* Reordenación del trazado de la calle Tomás Lopez dando respuesta a los compromisos adquiridos al respecto en orden a propiciar que se rebaje la velocidad, a reducir en cierta medida su pendiente, a mejorar la integración del equipamiento de Gaztelutxo, y previendo la localización, al este de la misma, de una parcela residencial alineada al norte con la calle del Touring. En el lado oeste del vial se ordena un espacio libre para posibles usos deportivos urbano, skate, y agora-espacio. En dicho contexto se plantea resolver asimismo más adecuadamente la continuidad del drenaje de Arramendi y Agustinas aguas abajo. La actuación implica el cubrimiento del trazado del topo en el lugar, identificando para ello el subámbito 9.3, de 9.956 m<sup>2</sup> de superficie, que se corresponderá con una actuación integrada. Dada la condición pública del suelo del subámbito se prevé la ordenación de viviendas de protección pública sociales. Se prevé complementariamente la ordenación de garajes para su destino a la rotación de vehículos en los semisótanos que resultarán en la edificación a situar en la cota inferior junto al edificio de la Ertzaintza. Cabrá adicionalmente la ordenación de aparcamientos bajo el espacio libre precitado.
- \* Se estará, en particular, de acuerdo con lo dispuesto en la referida Ley de Costas, así como en el artículo 105 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.
- \* Se establecen, en los casos en los que concurre esta situación, las correspondientes ordenaciones globales y pormenorizadas superpuestas. Es el caso de la superposición del trazado ferroviario sobre la zona predominantemente residencial. Se identifica en los correspondientes planos.

### **III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

#### **1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

##### **1.1.-Zona "A/9 Zonas Residenciales". ..... Sup. 229.506 m<sup>2</sup>**

- \* Edificabilidad urbanística:

- En el subámbito 9.1 de Santa Clara 10, 12 y 14:

La edificabilidad autorizada en la parcela es la que resulta de la envolvente propuesta para la edificación en los gráficos de esta Norma Urbanística Particular. Se destina en su integridad a viviendas libres, salvo los bajos que acogerán usos comerciales en el frente de la calle Santa Clara.

Adicionalmente, se autoriza bajo rasante la edificabilidad resultante de los criterios generales establecidos en este Plan y de cuanto se concreta en los gráficos siguientes.

.

### **"AU.9 CENTRO".**

En la actualidad el subámbito cuenta con una edificabilidad de 1.371 m<sup>2</sup>(t) residenciales, 221 m<sup>2</sup>(t) de locales comerciales y 45 m<sup>2</sup>(t) de trasteros, estimándose la nueva edificabilidad en 2.760 m<sup>2</sup>(t) de los que alrededor de 2.523 m<sup>2</sup>(t) se destinan a usos residenciales. Existen 30 viviendas y se prevén 30 nuevas viviendas de mayor tamaño

- En el subámbito 9.2 de Santa Clara 20 y 22:

La edificabilidad autorizada en la parcela es la que resulta de la envolvente propuesta para la edificación en los gráficos de esta Norma Urbanística Particular. Se destina en su integridad a viviendas libres, salvo los bajos que acogerán usos comerciales. Adicionalmente, se autoriza bajo rasante la edificabilidad resultante de los criterios generales establecidos en este Plan y de cuanto se concreta en los gráficos siguientes. En la actualidad el subámbito cuenta con una edificabilidad de 544 m<sup>2</sup>(t) residenciales y 154 m<sup>2</sup>(t) de locales comerciales, estimándose la nueva edificabilidad en 1.515 m<sup>2</sup>(t) de los que alrededor de 1.258 m<sup>2</sup>(t) se destinan a usos residenciales. Existen 10 viviendas y se prevén 15 nuevas viviendas de mayor tamaño.

- En la parcela a.2/9.1 de Santa Clara 24:

La edificabilidad autorizada en la parcela es la que resulta de la envolvente propuesta para la edificación en los gráficos de esta Norma Urbanística Particular. Se destina en su integridad a viviendas libres, salvo los bajos que acogerán usos comerciales. Adicionalmente, se autoriza bajo rasante la edificabilidad resultante de los criterios generales establecidos en este Plan y de cuanto se concreta en los gráficos siguientes. En la actualidad, el subámbito cuenta con una edificabilidad de 850 m<sup>2</sup>(t) residenciales y 180 m<sup>2</sup>(t) de locales comerciales, estimándose la nueva edificabilidad en 1.685 m<sup>2</sup>(t) de los que alrededor de 1.400 m<sup>2</sup>(t) se destinan a usos residenciales. Existen 11 viviendas y se prevén 16 nuevas viviendas de mayor tamaño.

- En el subámbito 9.3 de Tomás López:

La edificabilidad sobre rasante autorizada en el subámbito es de 11.000 m<sup>2</sup>(t). Se destina en su integridad a viviendas de protección pública sociales, salvo los bajos que acojan usos comerciales (540 m<sup>2</sup>(t) incluidos portales). Adicionalmente, se autoriza en situación de semisótano y bajo rasante la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan, de los criterios apuntados y de la topografía del lugar.

- En el resto del ámbito:

- Sobre rasante:

Se consolida la edificabilidad existente en la zona global, asociada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), limitándose las situaciones de fuera de ordenación o de disconformidad con ella a las que se recogen en plano V.1.1.





### **"AU.9 CENTRO".**

En particular, en las parcelas de tipología de Ensanche se autoriza un perfil máximo de planta baja y 5 altas siempre que el ancho de la calle a la que da frente la parcela cuente con, al menos, 15 metros.

En aquellos

- Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

\* Condiciones de uso:

Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A Zonas Residenciales".

#### **1.2.-Zona "C/9.1 Equipamiento (SG)" .....Sup. 1.514 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con las parcelas correspondiente a Merkatuzar.

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

#### **1.3.-Zona "C/9.2 Equipamiento (SG)" .....Sup. 3.432 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con las parcelas correspondiente a la Ertzaintza.

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

#### **1.4.-Zona "D.1/9 Espacios Libres (SG)" .....Sup. 10.239 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con la alameda situada en la margen izquierda del Oiartzun.

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

Se autoriza expresamente la habilitación de un espacio cubierto y abierto que pueda acoger la actividad de mercado.

#### **1.5.-Zona "D.2/9 Cauces (SG)" .....Sup. 5.281 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el cauce del río Oiartzun a su paso por Errenteria y el ámbito.

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

#### **1.6.-Zona "E.2/9 Zona ferroviaria (SG)" .....Sup. 6.304 m<sup>2</sup>**

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General, así como en la legislación vigente en materia ferroviaria.



## **"AU.9 CENTRO".**

### **2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

### **3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

La ordenación pormenorizada del ámbito se determina en este Plan General, convalidando la establecida en el planeamiento vigente y en los Estudios de Detalle aprobados, sin perjuicio de los reajustes introducidos.

En los supuestos de sustitución de la edificación el Ayuntamiento podrá exigir la tramitación de un Estudio de Detalle cuando justificadamente se considere oportuna la rectificación concreta de alguna alineación.

### **4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen en el ámbito, con la salvedad de cuanto se prevé seguidamente para el desarrollo de los subámbitos 9.1 y 9.2.

## **IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

### **1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

#### **1.1.- Zonificación pormenorizada.**

La reflejada en los planos III.1.1.1 y III.1.2.1 de este Plan General.

#### **1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.**

Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan y de cuanto se propone en los subámbitos 9.1 y 9.2, o se proponga en el subámbito 9.3 por la ordenación pormenorizada (Plan Especial) a tramitar.

#### **1.3.- Edificabilidad.**

**\* Sobre rasante**

Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, asociada a la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas.

En particular, en las parcelas de tipología de Ensanche en las que se autoriza un perfil máximo de planta baja y 5 altas siempre que el ancho de la calle a la que da frente la parcela cuente con, al menos, 15 metros, la edificabilidad será la que resulte de dicho perfil máximo.

### **"AU.9 CENTRO".**

En el subámbito 9.1 la edificabilidad es la que resulta de la envolvente propuesta para la edificación en los gráficos de esta Norma Urbanística Particular.

Se destina en su integridad a viviendas libres, salvo los bajos que acogerán usos comerciales.

En el subámbito 9.2 la edificabilidad es la que resulta de la envolvente propuesta para la edificación en los gráficos de esta Norma Urbanística Particular.

Se destina en su integridad a viviendas libres, salvo los bajos que acogerán usos comerciales.

En el subámbito 9.3 la edificabilidad es la definida anteriormente con carácter estructural.

Se destina en su integridad a viviendas de protección pública sociales, salvo los bajos que acogerán usos comerciales.

- \* Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales) y de cuanto se concreta en los gráficos correspondientes de esta Norma Urbanística Particular.

#### **1.4.- Condiciones de edificación.**

- \* Parámetros edificatorios:
  - Alineaciones y rasantes:

Se consolidan las edificaciones existentes con sus alineaciones y rasantes actuales.

En los subámbitos 9.1 y 9.2, así como en la parcela 2.2/9.1, se definen en el plano III.3.1 y en los gráficos de esta Norma Urbanística Particular.

En el subámbito 9.3 se definirán en el correspondiente Plan Especial.
  - Número de plantas y altura máxima:
    - . Sobre rasante
      - \* Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura.
      - \* En los subámbitos 9.1 y 9.2, así como en la parcela 2.2/9.1, se definen en los gráficos de esta Norma Urbanística Particular.
      - \* En el subámbito 9.3 se definirán en el correspondiente Plan Especial.
    - . Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

#### **1.5.- Condiciones de uso.**

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pomenorizadas ordenadas.

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

Las reflejadas en el plano III.3.1 de este Plan General.



## **"AU.9 CENTRO".**

### **2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado con las salvedades referentes a la categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada de las parcelas pormenorizadas que sean objeto de actuaciones urbanísticas (ampliaciones autorizadas, cambios de uso...) que supongan un incremento de edificabilidad ponderada.

En particular, los subámbitos 9.1, 9.2 y 9.3 y la parcela a.2/9.1 se corresponden con suelo categorizado como urbano no consolidado.

Asimismo, las parcelas de tipología de Ensanche en las que se autoriza un perfil máximo de planta baja y 5 altas siempre que el ancho de la calle a la que da frente la parcela cuente con, al menos, 15 metros, y cuenten actualmente con una edificabilidad menor la edificabilidad se corresponderán con suelo categorizado como urbano no consolidado.

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

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (título cuarto de las Normas Urbanísticas Generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.2.2    Áreas Inundables.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.6 de este Plan General.
- \* CS.2.4    Áreas de riesgo de transporte de mercancías peligrosas por carretera.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.7 de este Plan General.
- \* CS.3.6    Suelos potencialmente contaminados.  
Su relación se recoge en el EsAE del PGOU, si bien se remite aquí a la información actualizada al respecto que dispone el IHOBE.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.6 de este Plan General.
- \* CS.3.7    Áreas Acústicas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.9 de este Plan General.

Se estará asimismo de acuerdo con lo dispuesto en relación con el DPMT y, con carácter general, en materia de Costas (plano II.4) y según las determinaciones de las Normas Urbanísticas Generales (artículo 105).

**"AU.9 CENTRO".**

**VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

Son diversos los edificios catalogados que se localizan en el ámbito. Son los siguientes: antiguo cementerio, viaducto ferroviario de Erreteria, casa en avda. de Navarra 79, Viteri 48, y Francisco Gaskuñe 1, y edificios correspondientes a Segundo Ispizua 1 y Biteri 34, 42 y 44 con Frantsislo Gaskuñe 4.

Se estará según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (título séptimo de las Normas Urbanísticas Generales).

**VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.**

\* Condiciones de actuación.

Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).

El subámbito 9.1 se corresponde con una actuación de dotación en cuyo proyecto de edificación se incluirán las obras complementarias de urbanización correspondientes. El déficit de dotaciones públicas que resulta se compensará económicamente.

El subámbito 9.2 se corresponde con una actuación de dotación en cuyo proyecto de edificación se incluirán las obras complementarias de urbanización correspondientes. El déficit de dotaciones públicas que resulta se compensará económicamente.

La parcela a.2/9.1 se corresponde asimismo con una actuación de dotación en cuyo proyecto de edificación se incluirán las obras complementarias de urbanización correspondientes.

El subámbito 9.3 se corresponderá con una actuación integrada a confirmar por el Plan Especial a tramitar.

\* Condiciones de ejecución y financiación de cargas de urbanización.

Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".

### **"AU.9 CENTRO".**

- \* Coeficientes de ponderación de usos.  
Los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), obtenidos según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica".
- \* Se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del ámbito, en particular en respuesta a las iniciativas que se desarrollen en materias de seguridad, movilidad y accesibilidad.

- \* Complementariamente:

- Siempre que las edificaciones existentes en el ámbito y consolidadas por este Plan se encuentren en situación de insuficiencia o degradación por no cumplir los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad (accesibilidad, eficiencia energética...) se procederá a la delimitación de ámbitos de rehabilitación edificatoria.

En principio, y sin descartar la conveniencia de, en su caso, delimitar ámbitos conjuntos de rehabilitación edificatoria, se considerará que cada una de las edificaciones existentes y consolidadas que se encuentren en la indicada situación constituye un ámbito aislado de esa naturaleza.

- En la medida en que la situación de degradación, obsolescencia, inseguridad, etc. del conjunto del ámbito y/o de determinadas partes del mismo lo justifique, se procederá a la delimitación del o de los correspondientes ámbitos conjuntos o aislados de regeneración y renovación urbana.
- La delimitación de esos ámbitos se adecuará a los criterios formales y procedimentales establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (T. Ref. Ley 7/2015, de Suelo y Rehabilitación Urbana; Ley de Vivienda de 2015), y se complementará con la determinación de las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas para garantizar la seguridad, la salubridad, la habitabilidad, la accesibilidad universal y el uso racional de la energía, así como cualesquiera otras que para la consecución de los correspondientes objetivos de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas se estimen adecuadas.

Las condiciones de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (capítulo segundo de título sexto de las Normas Urbanísticas Generales).



**"AU.9 CENTRO".**

**VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, suelos potencialmente contaminados, riesgo de inundación, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

En particular, en materia de ruido se estará según lo dispuesto en el EsAE en cuanto a la declaración de Zonas de Protección Acústica Especial (ZPAE). Debido a ello, la proyección y ejecución del desarrollo urbanístico se adecuará a las condiciones acústicas establecidas en el Estudio de Impacto Acústico incluido en el estudio de evaluación ambiental estratégica de este Plan General, y, en su caso, en el plan zonal correspondiente contenido en dicho Estudio.

Se estará según lo dispuesto en la Estrategia de Patrimonio Natural y Biodiversidad del municipio en relación con los árboles de interés local identificados en la misma en el ámbito: olmo y ciprés. Su localización se remite a dicho documento.

**IX.- GRÁFICOS.**

- 1.- Subámbito 9.1 (Calle Santa Clara nº 10, 12, y 14)
  - 1.- Identificación, delimitación y ordenación. Definición geométrica.
  - 2.- Zonificación pormenorizada.
  - 3.- Condiciones de edificación, dominio y uso. Plantas y secciones.
  - 4.- Condiciones de ejecución.
- 2.- Subámbito 9.2 (Calle Santa Clara nº 20 y 22)
  - 1.- Identificación, delimitación y ordenación. Definición geométrica.
  - 2.- Zonificación pormenorizada.
  - 3.- Condiciones de edificación, dominio y uso. Plantas y secciones.
  - 4.- Condiciones de ejecución.
- 3.- Parcela a.2/9.1 (Calle Santa Clara nº 24)
  - 1.- Identificación, delimitación y ordenación. Definición geométrica.
  - 2.- Zonificación pormenorizada.
  - 3.- Condiciones de edificación, dominio y uso. Plantas y secciones.
  - 4.- Condiciones de ejecución.
- 4.- Subámbito 9.3. Esquema de red de drenaje propuesto.

This topographic map shows a residential area with a highlighted plot. The highlighted plot is a rectangular area outlined in black, divided into several smaller sections. The plot is labeled with Roman numerals: VI, VI, VI, and IV. The plot is situated on a hillside, with a dashed line indicating a boundary or a path. The map includes a north arrow in the top left corner. The terrain is marked with contour lines and elevation points. The plot is surrounded by other residential plots, some of which are labeled with Roman numerals (I, III, IV, VI) and numbers. The map also shows a road labeled 'SANTA' and a street labeled '12.50'.



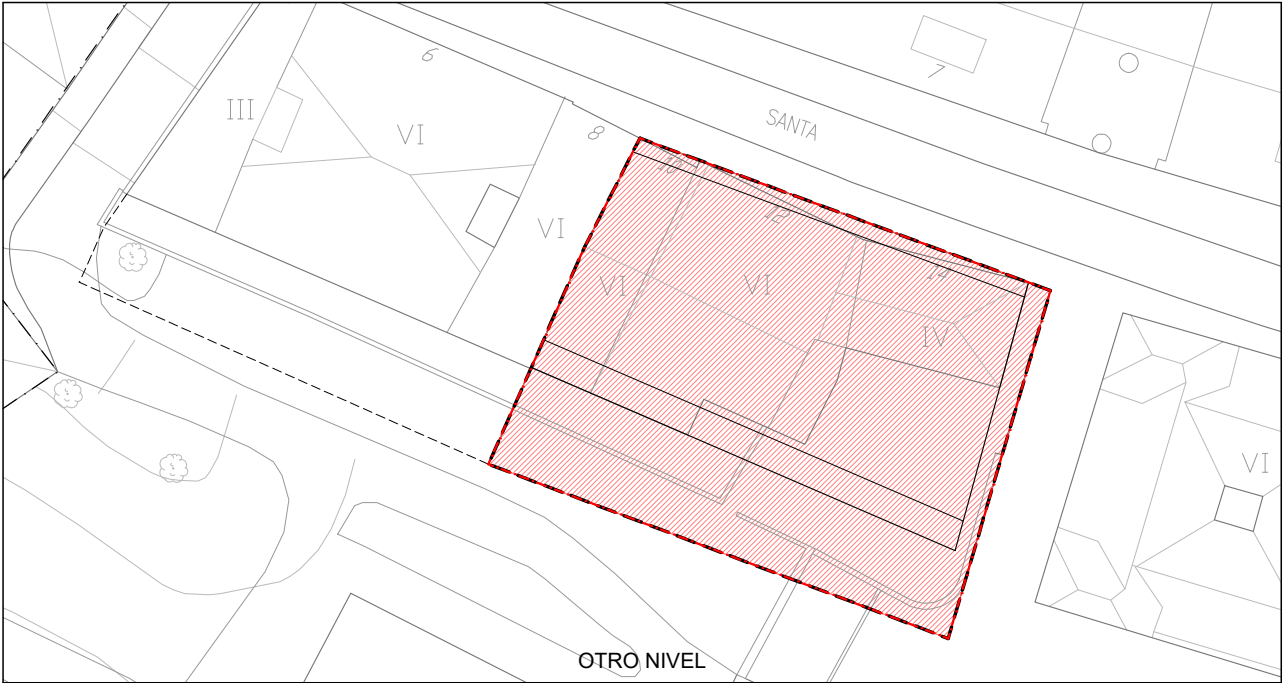
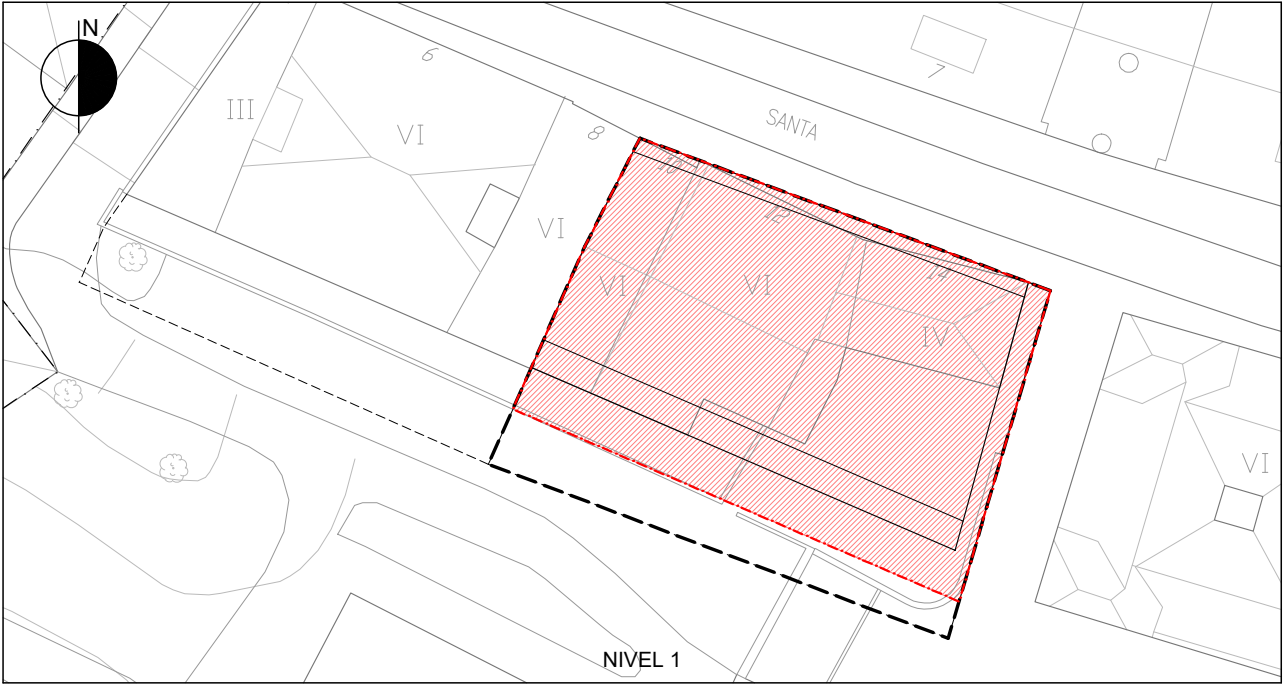
LÍMITE DE SUBÁMBITO  AZPIESPARRUEN MUGAKETA  
RASANTE PROYECTADA  20 PROIEKTATUTAKO SESTRA

GRÁFICO 1. GRAFIKOA

**IDENTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA**  
**IDENTIFIKAZIOA, MUGAKETA ETA ANTOLAMENDUA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA**



A.U.9 CENTRO  
SUBÁMBITO / AZPIESPARRUA  
**9.1 SANTA CLARA 10, 12, 14**



ESCALA 1:500 ESKALA

- LÍMITE DE PARCELA

EDIFICACIÓN ABIERTA a.3

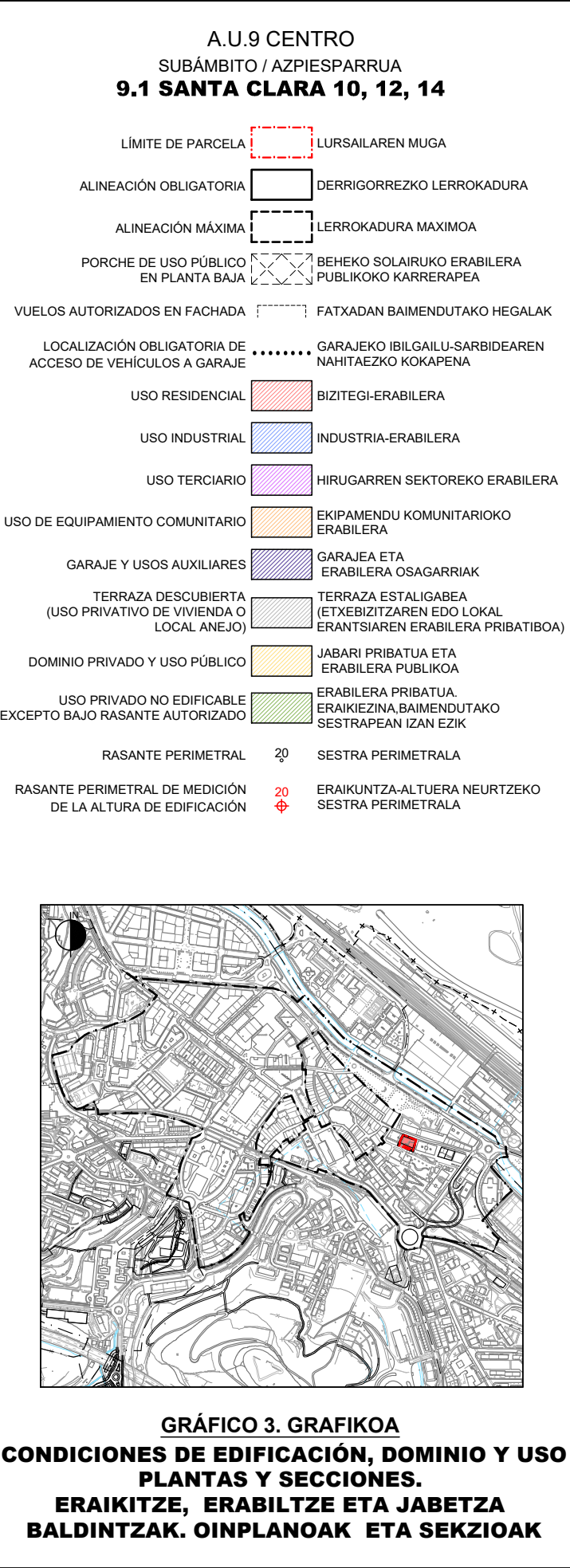
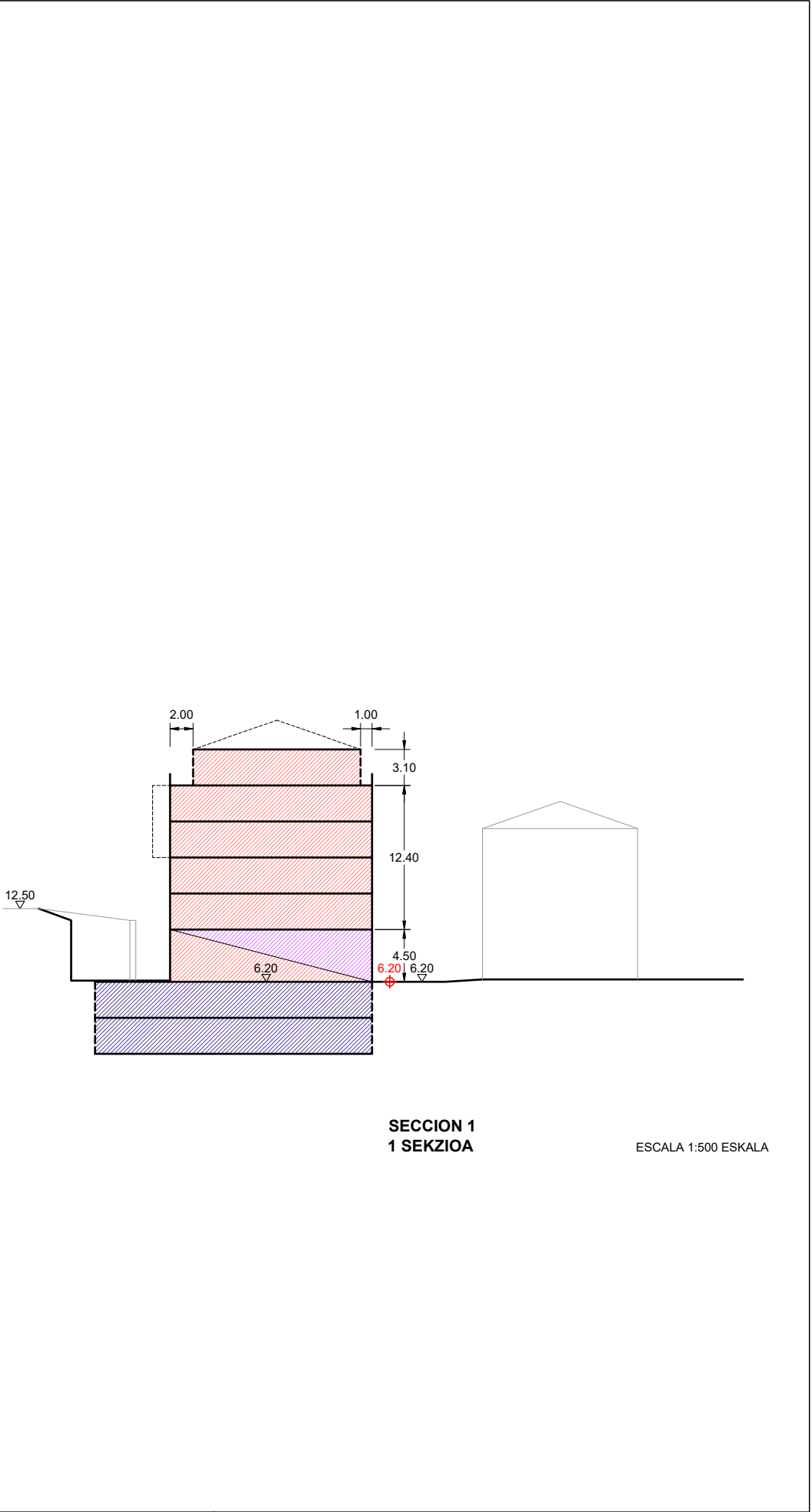
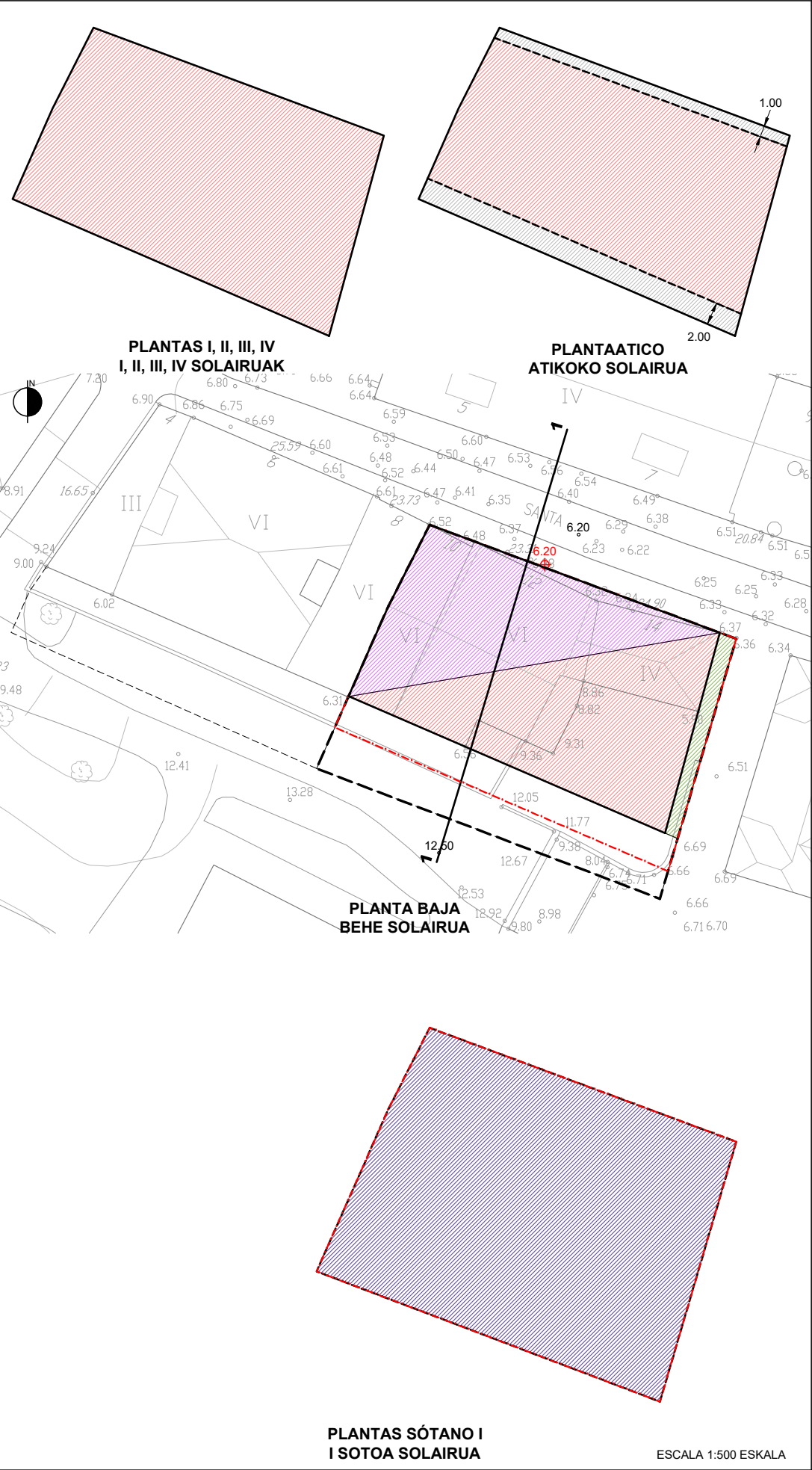
RED VIARIA (S.L.) e.1.2
- 
- PARTZELAREN MUGA

a.3 ERAIKI-LEKUA

e.1.2 BIDE SAREA (T.S.)

GRÁFICO 2. GRAFIKOA  
**ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA**  
**ZONIFIKAZIO XEHATUA**

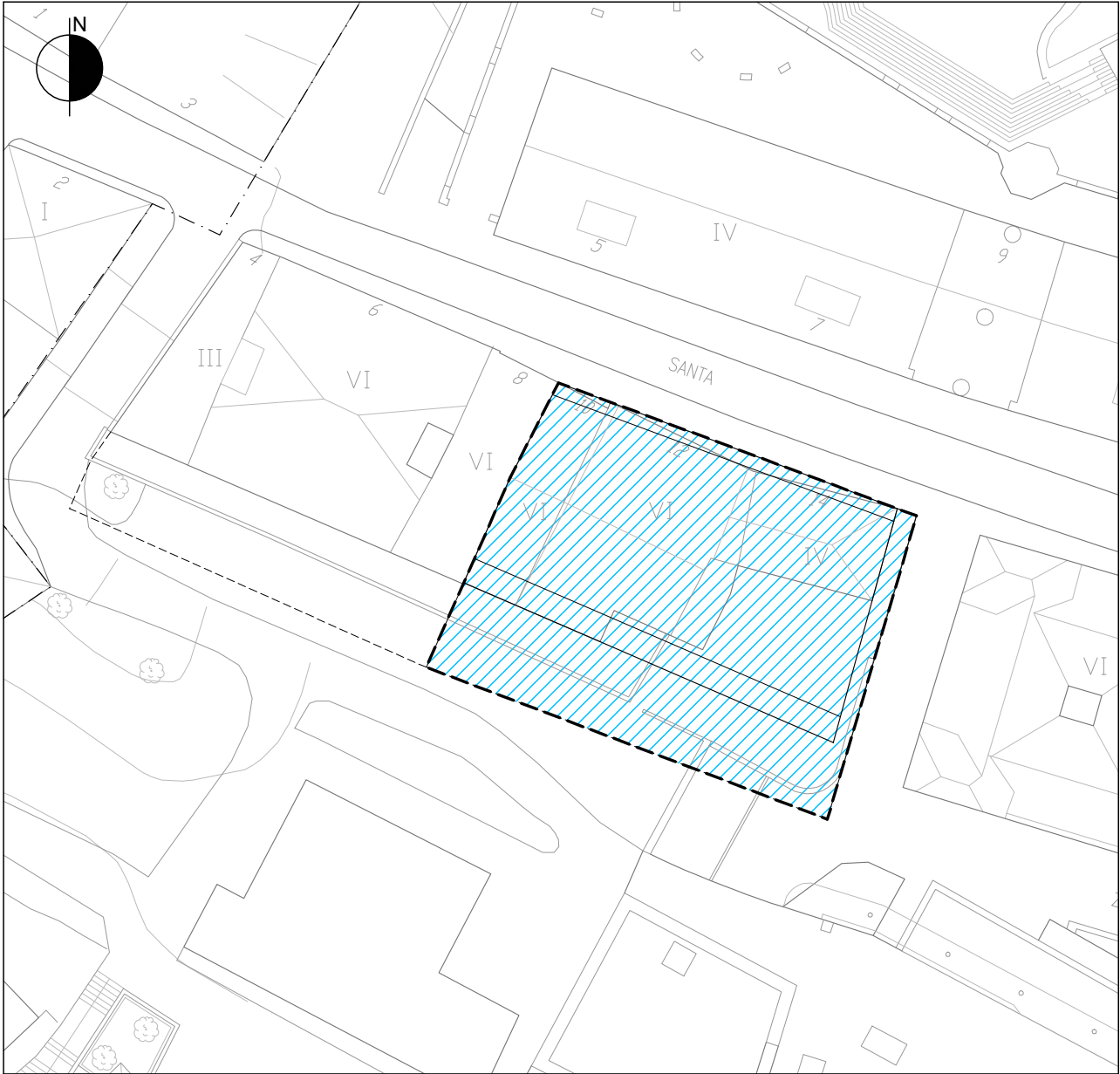




A.U.9 CENTRO

SUBÁMBITO / AZPIESPARRUA

9.1 SANTA CLARA 10, 12, 14



ESCALA 1:500 ESKALA

LÍMITE DE SUBÁMBITO

ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

AZPIESPARRUEN MUGAKETA

HORNIDURAREN JARDUKETAKO EREMUA

GRÁFICO 4. GRAFIKOA

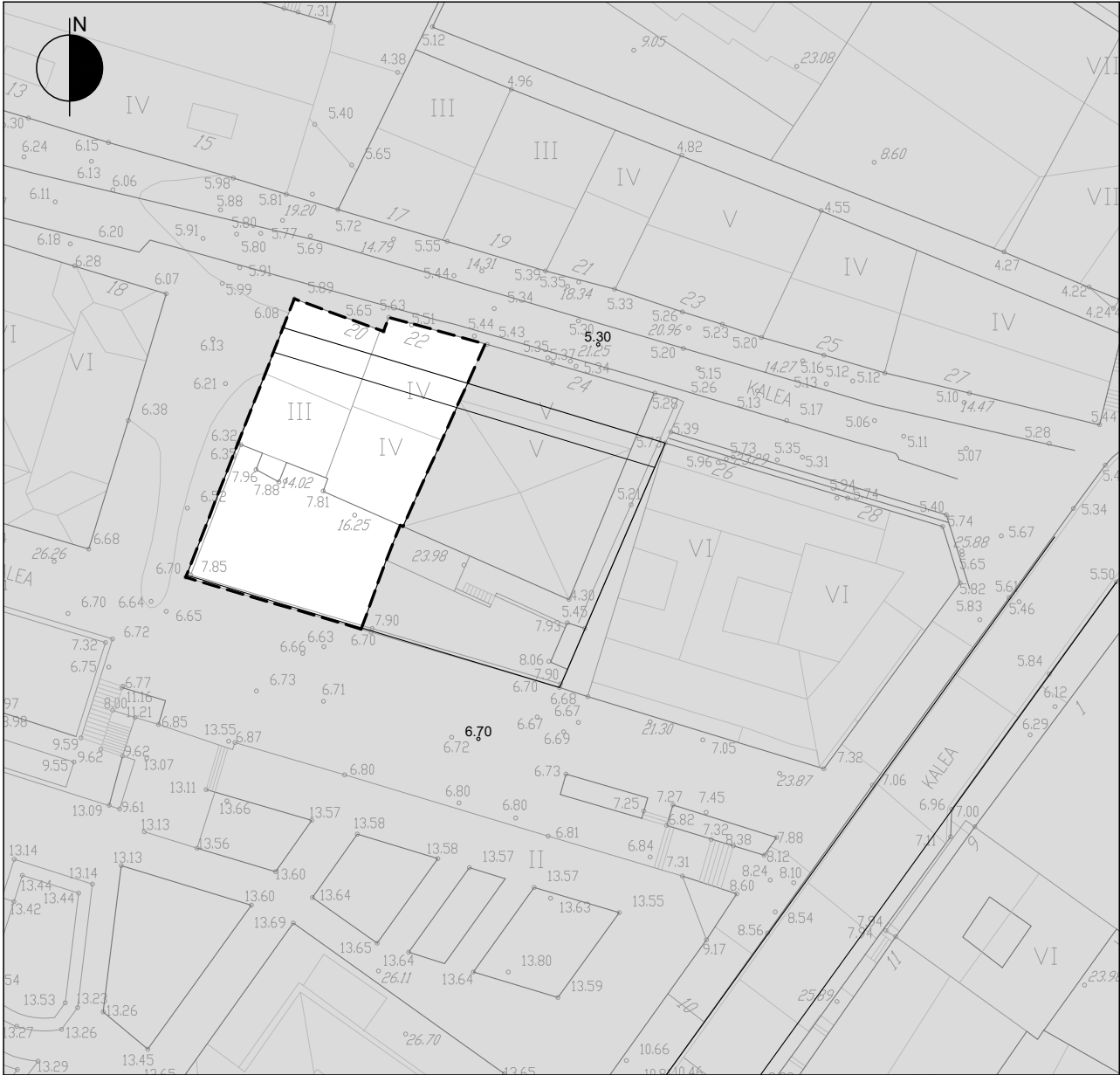
CONDICIONES DE EJECUCIÓN

GAUZATZEKO BALDINTZAK


A.U.9 CENTRO

SUBÁMBITO / AZPIESPARRUA

9.2 SANTA CLARA 20, 22



ESCALA 1:500 ESKALA

LÍMITE DE SUBÁMBITO  AZPIESPARRUEN MUGAKETA

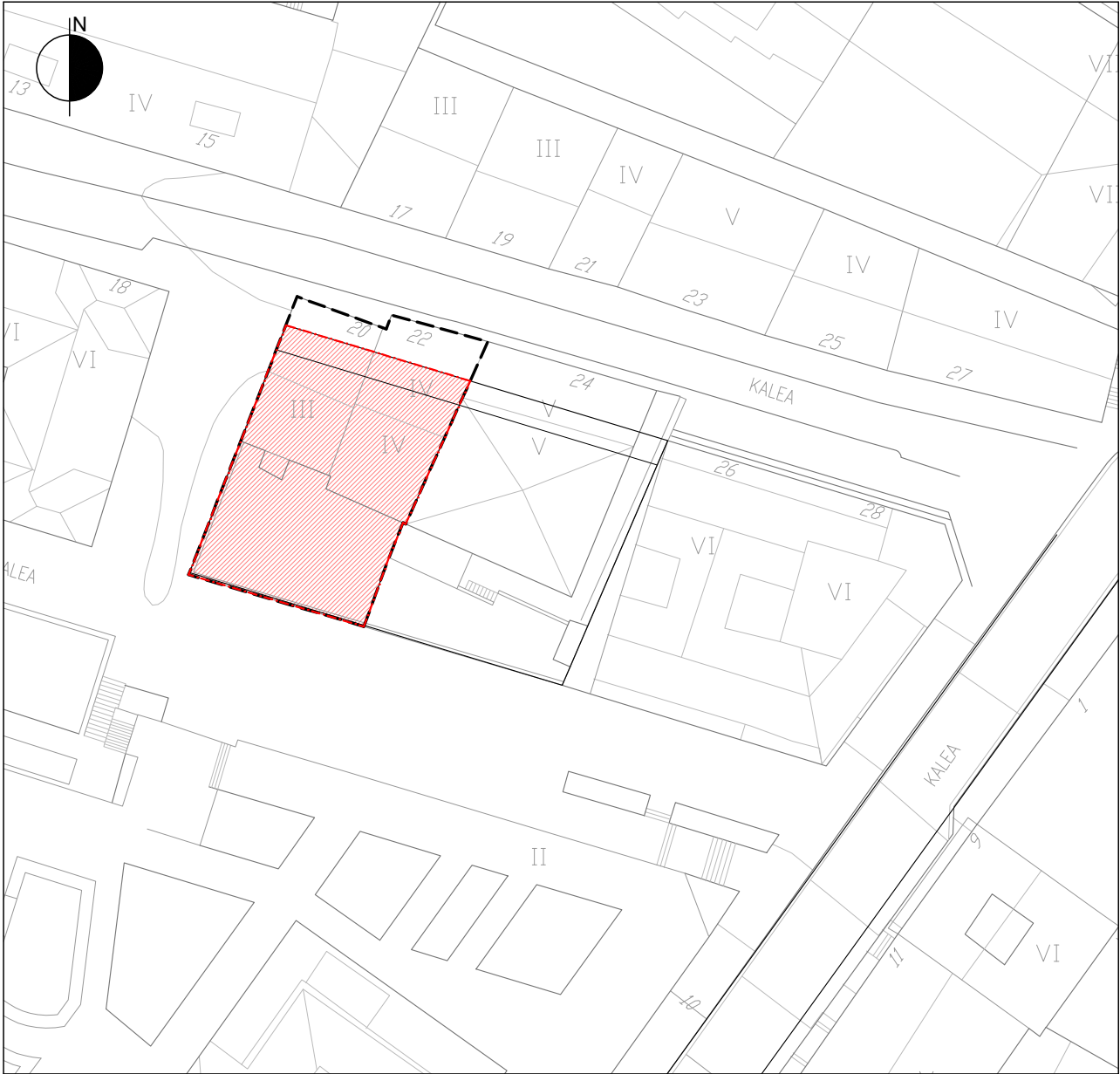
RASANTE PROYECTADA 20 PROIEKTATUTAKO SESTRA

GRÁFICO 1. GRAFIKOA

IDENTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA

IDENTIFIKAZIOA, MUGAKETA ETA ANTOLAMENDUA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA

A.U.9 CENTRO  
SUBÁMBITO / AZPIESPARRUA  
**9.2 SANTA CLARA 20, 22**



ESCALA 1:500 ESKALA

- LÍMITE DE PARCELA

EDIFICACIÓN ABIERTA a.3

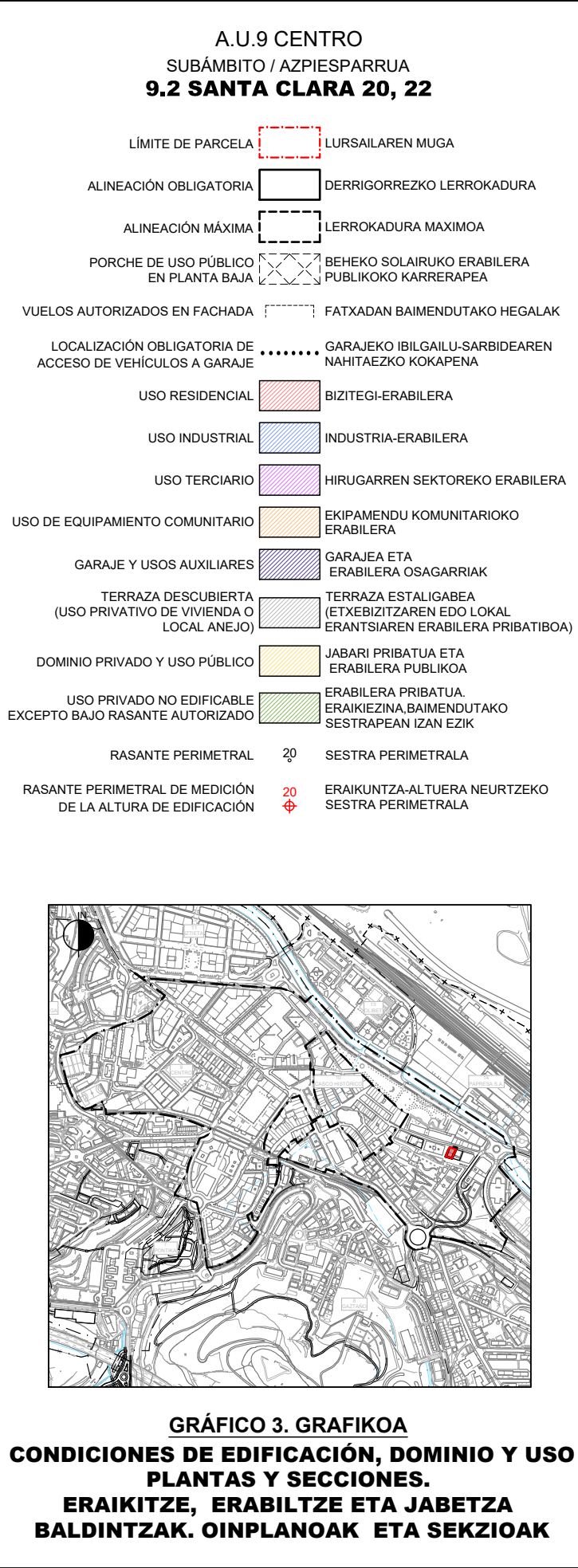
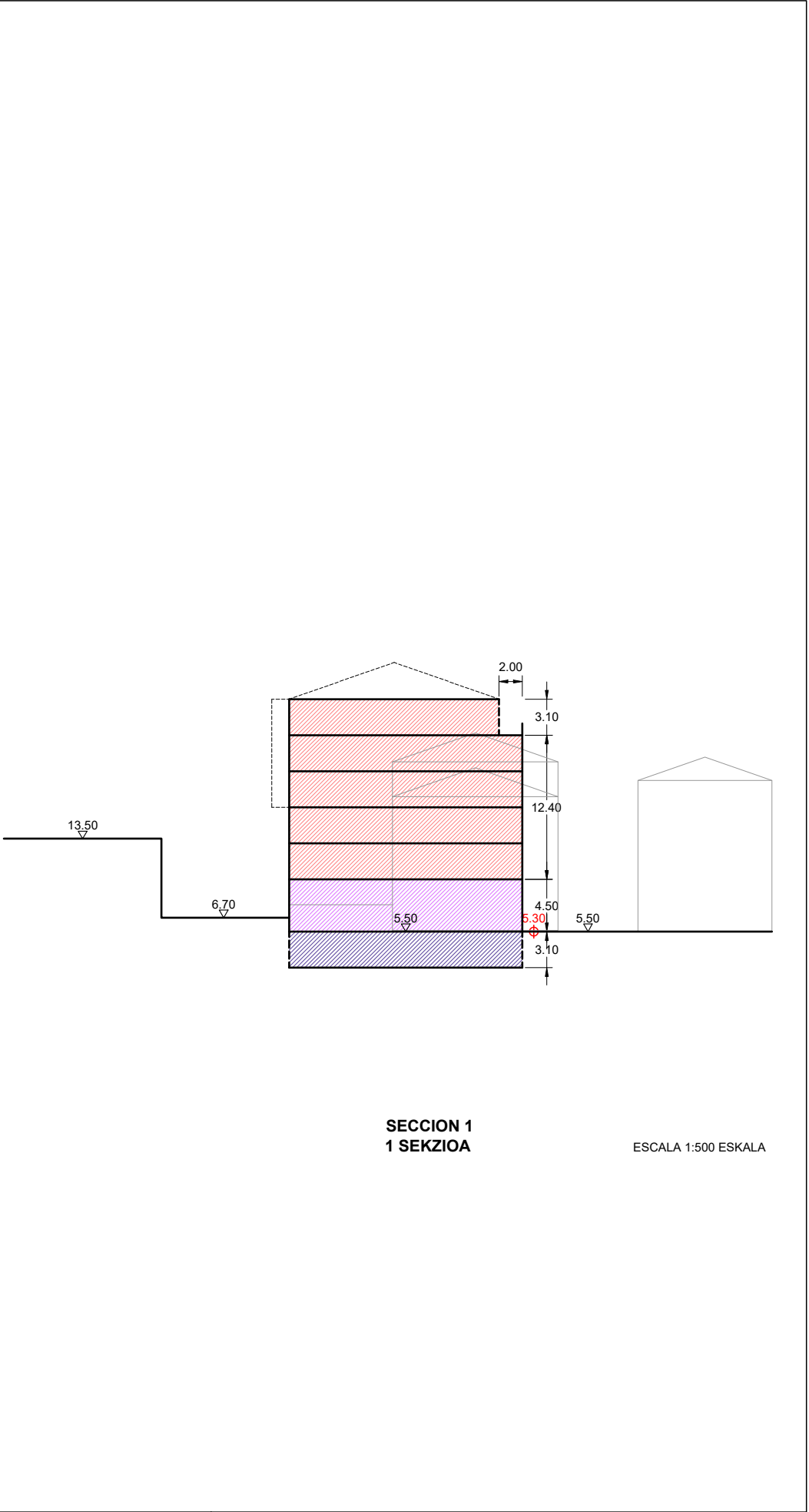
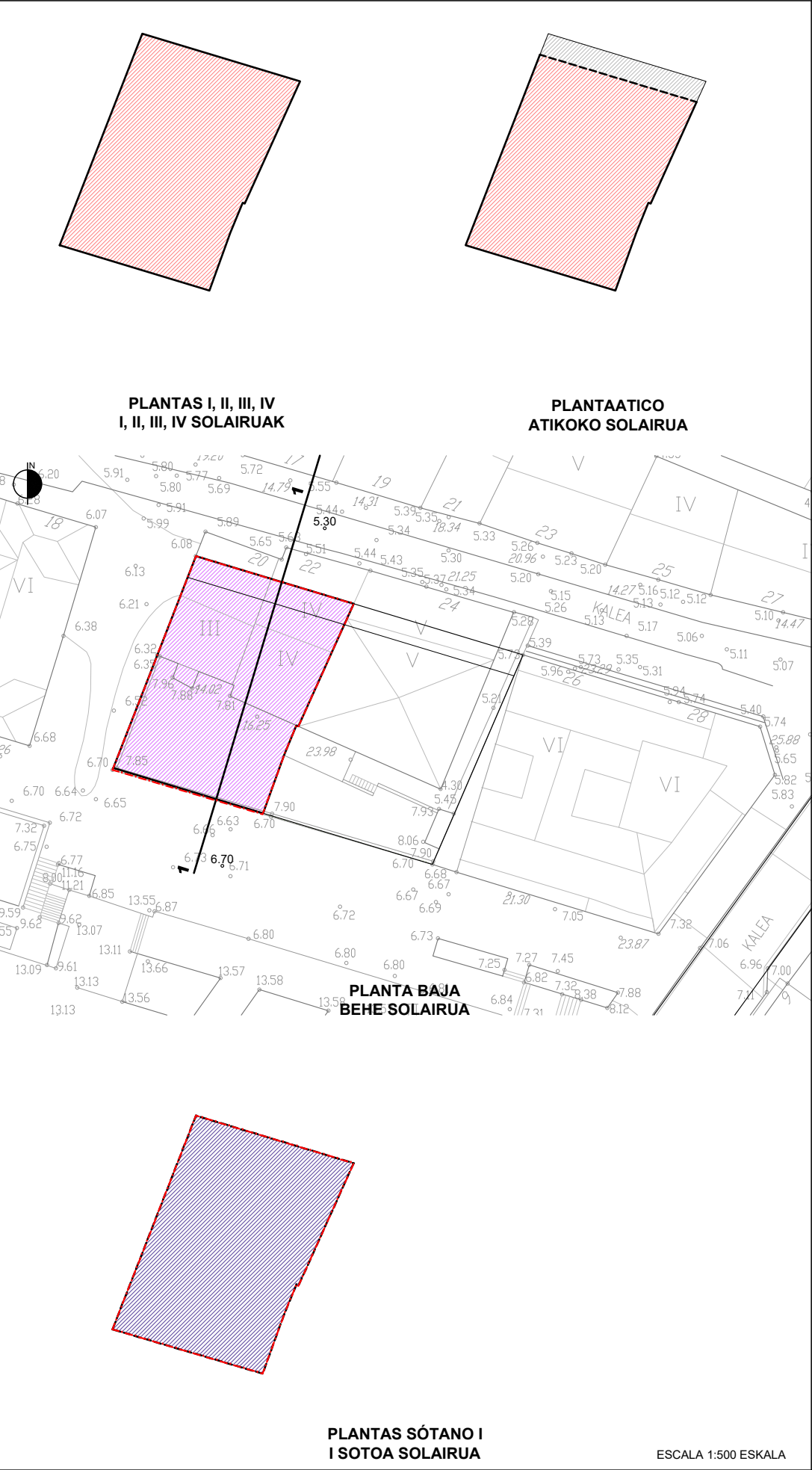
RED VIARIA (S.L.) e.1.2
- 
- PARTZELAREN MUGA

a.3 ERAIKI-LEKUA

e.1.2 BIDE SAREA (T.S.)

GRÁFICO 2. GRAFIKOA  
**ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA**  
**ZONIFIKAZIO XEHATUA**

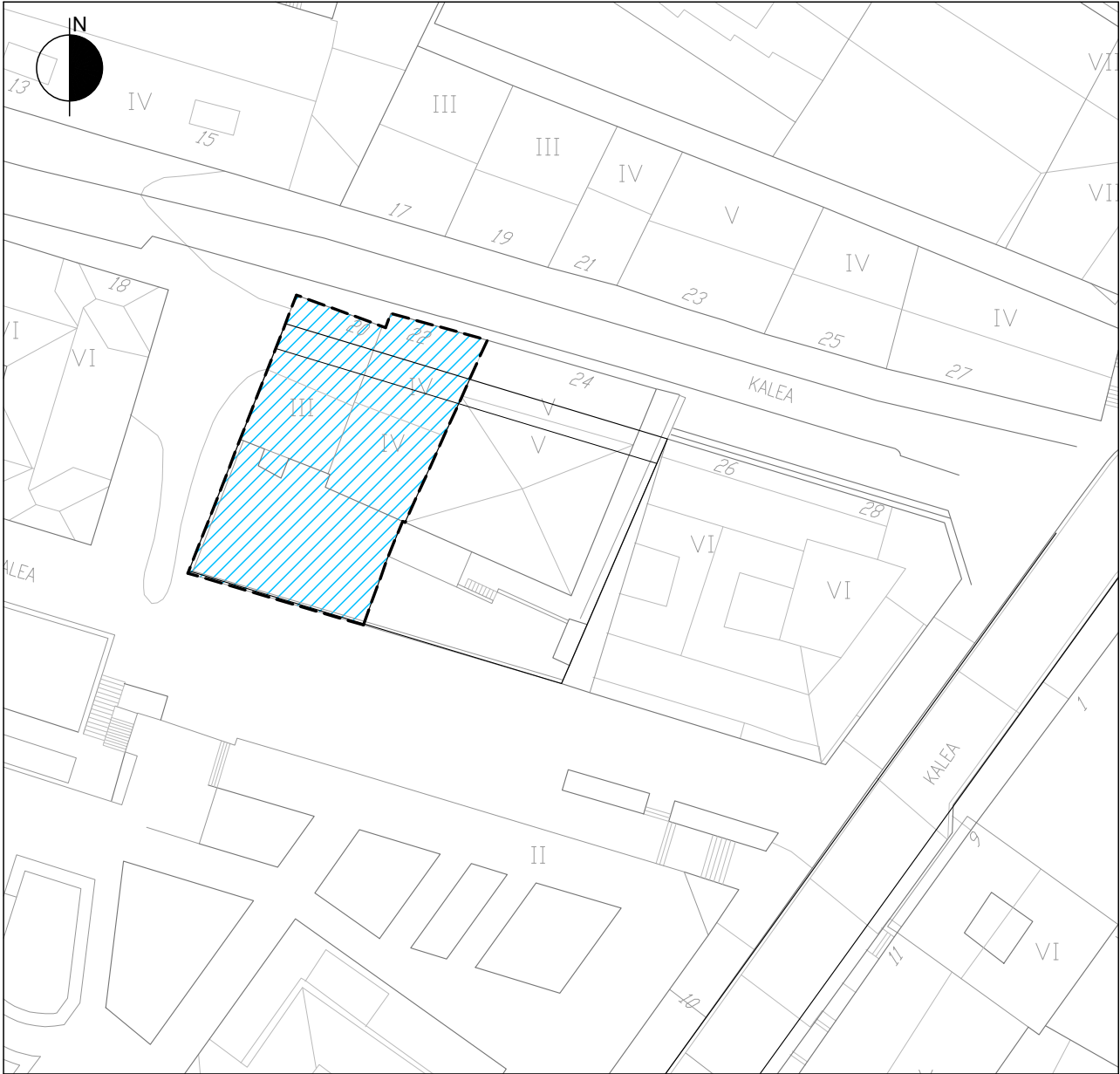




A.U.9 CENTRO

SUBÁMBITO / AZPIESPARRUA

9.2 SANTA CLARA 20, 22



ESCALA 1:500 ESKALA

LÍMITE DE SUBÁMBITO

ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

AZPIESPARRUEN MUGAKETA

HORNIDURAREN JARDUKETAKO EREMUA

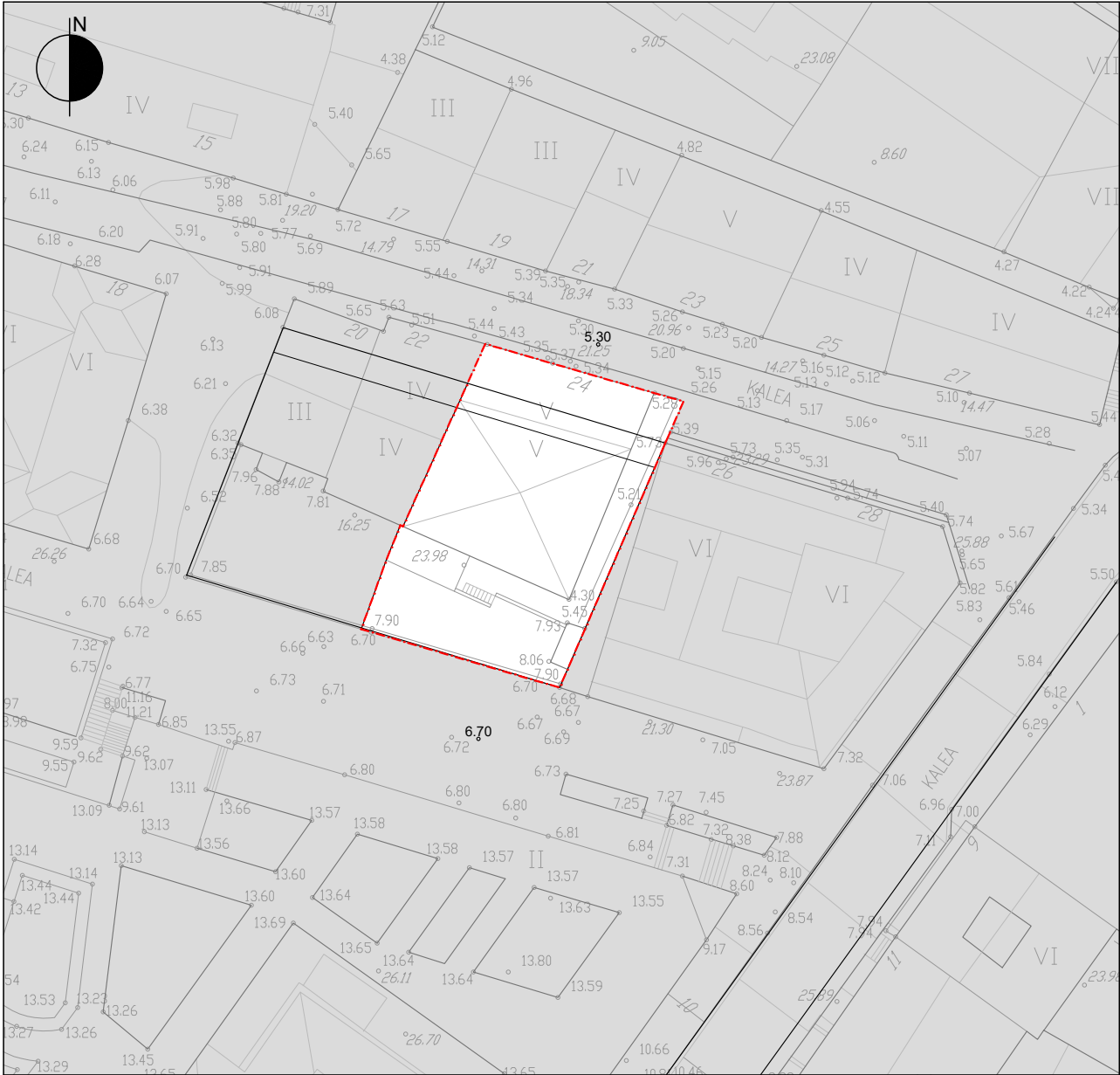
GRÁFICO 4. GRAFIKOA

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

GAUZATZEKO BALDINTZAK



A.U.9 CENTRO  
PARCELA / PARTZELA  
**a.2/9.1 SANTA CLARA 24**



ESCALA 1:500 ESKALA

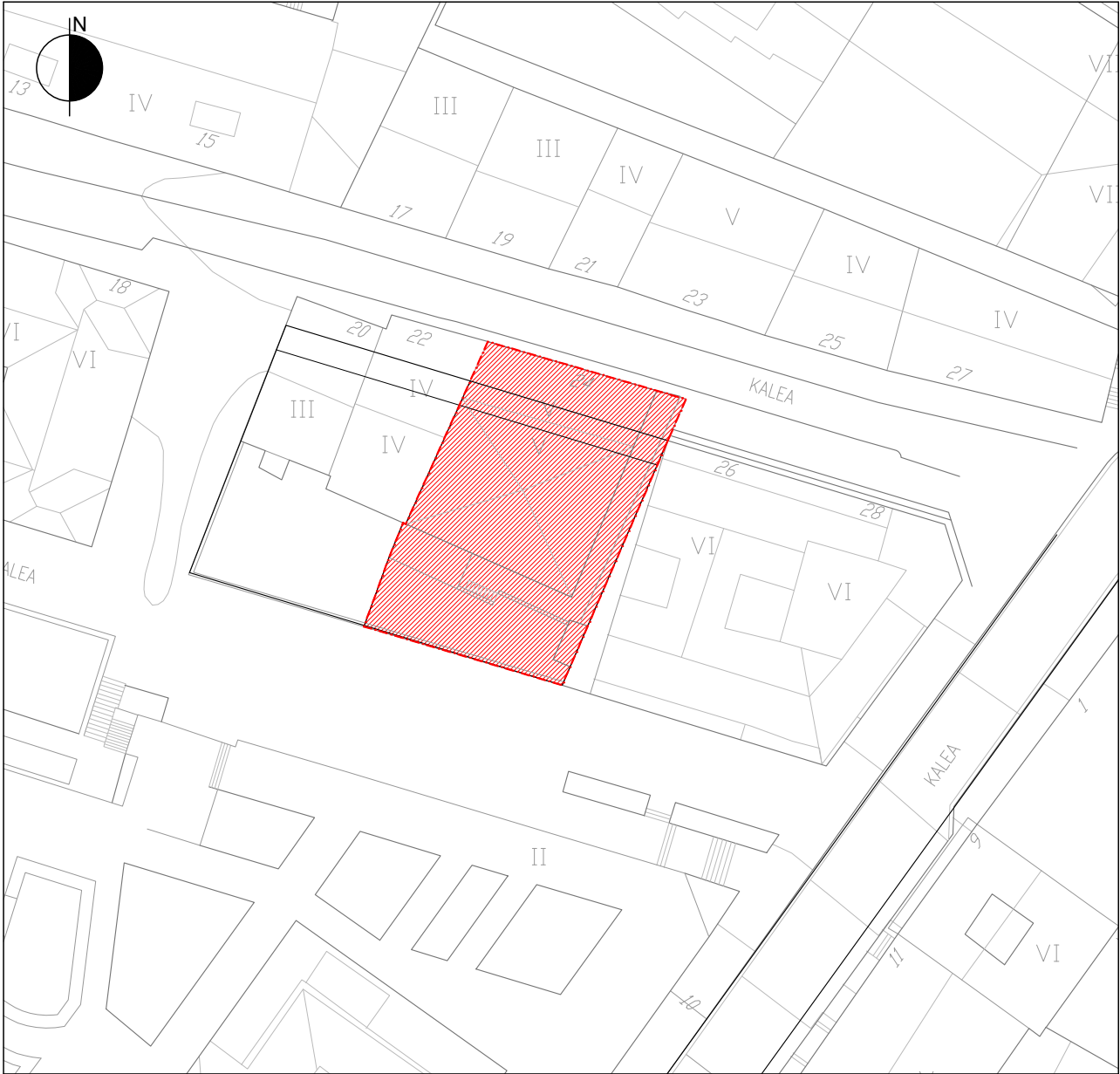
LÍMITE DE PARCELA  PARTZELAREN MUGA

RASANTE PROYECTADA 20 PROIEKTATUTAKO SESTRA

GRÁFICO 1. GRAFIKOA

**IDENTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA**  
**IDENTIFIKAZIOA, MUGAKETA ETA ANTOLAMENDUA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA**

A.U.9 CENTRO  
PARCELA / PARTZELA  
**a.2/9.1 SANTA CLARA 24**



ESCALA 1:500 ESKALA

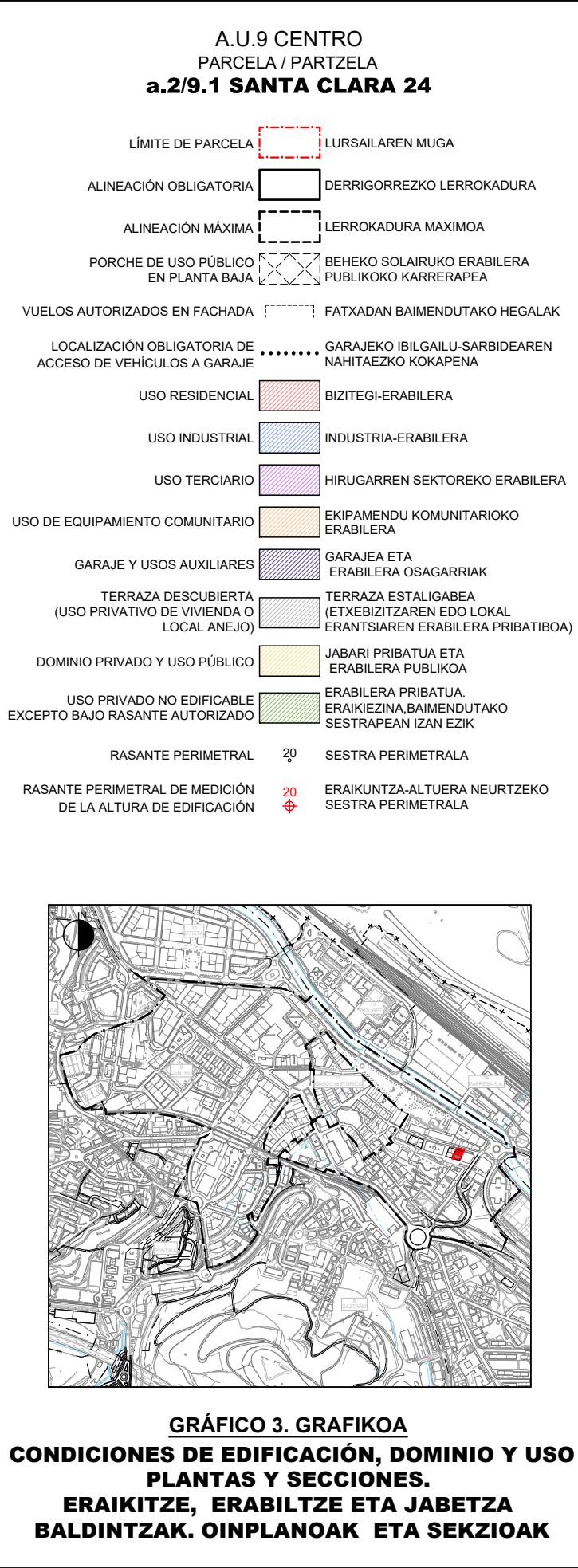
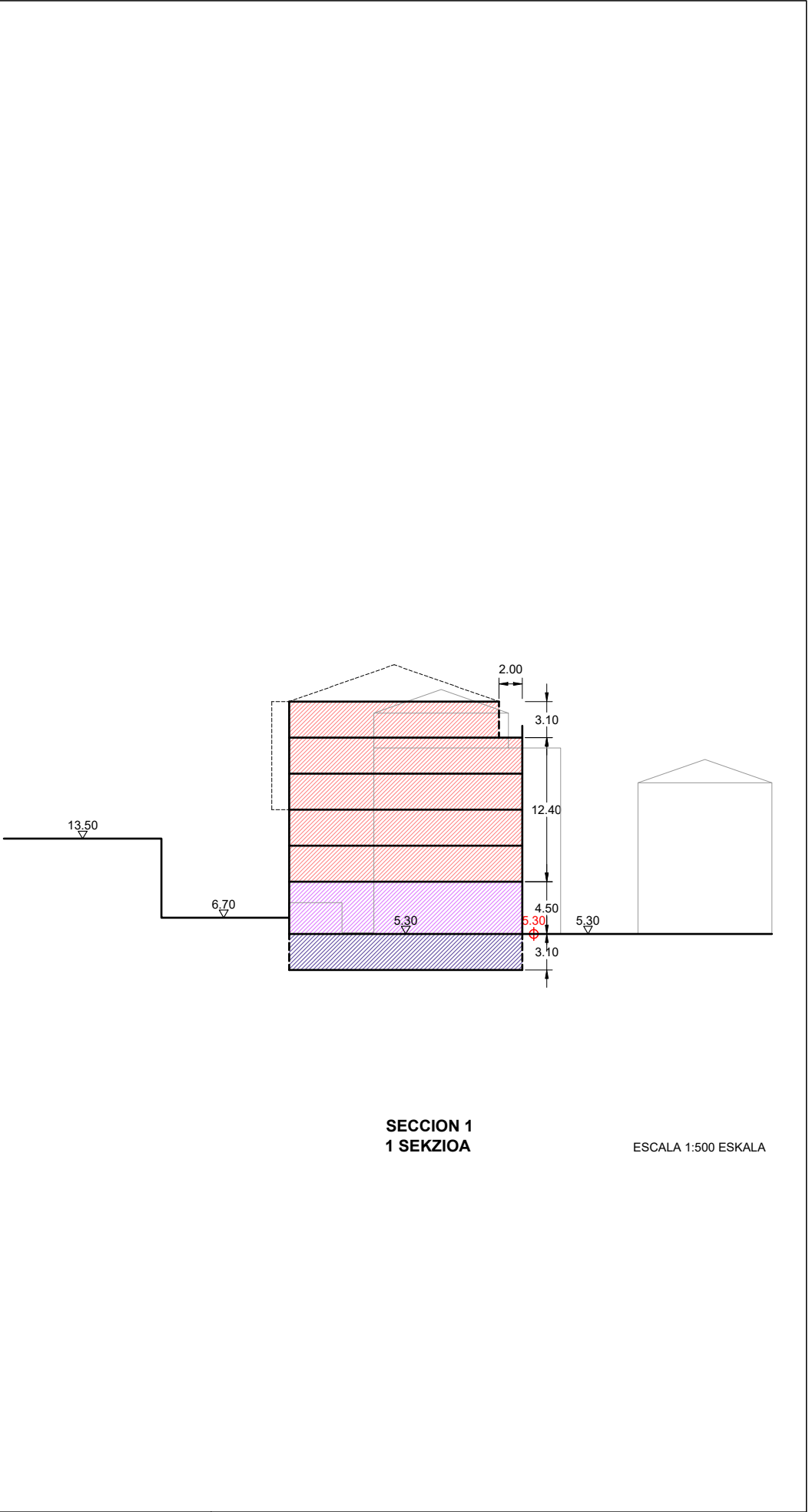
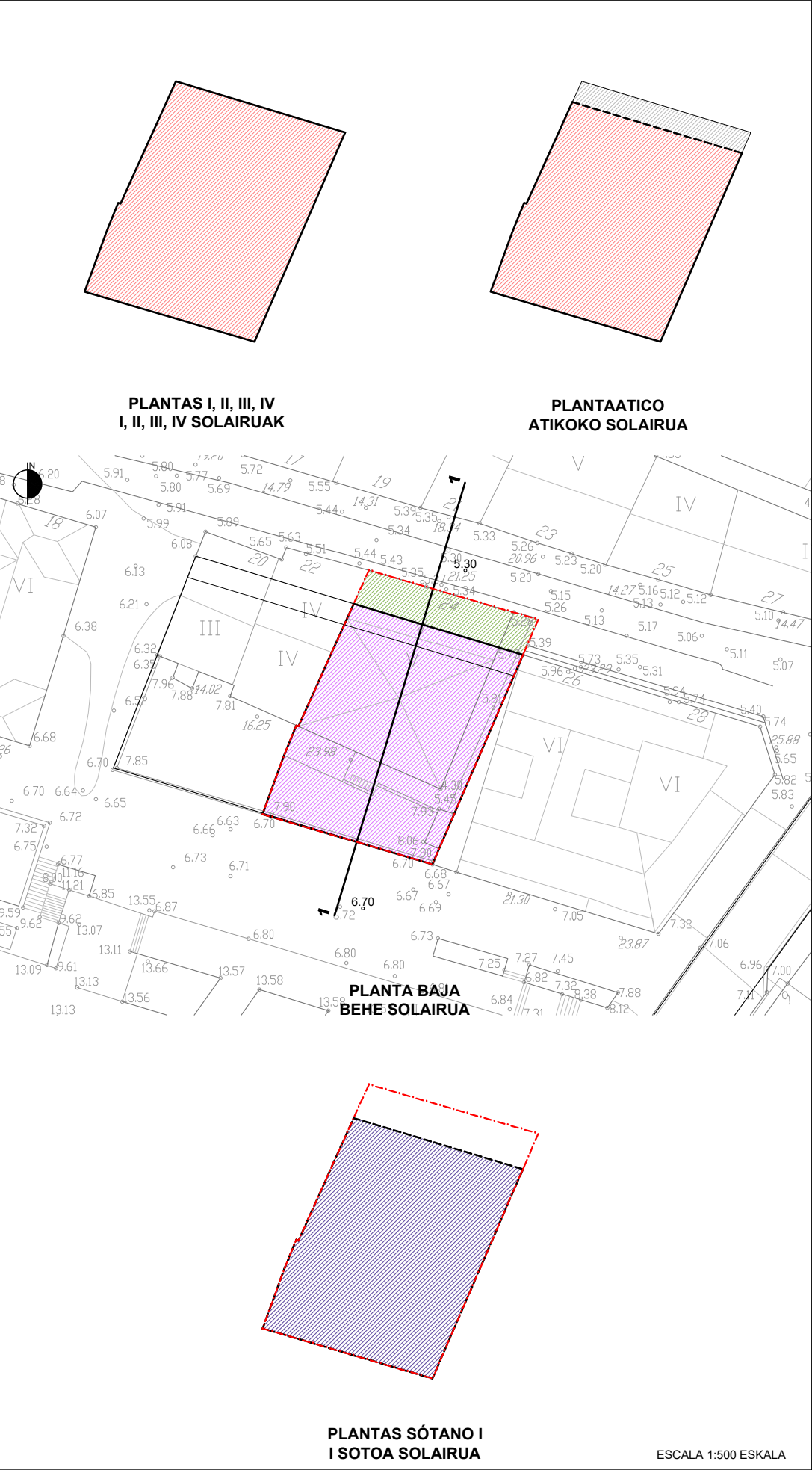
LÍMITE DE PARCELA  PARTZELAREN MUGA

ENSANCHE a.2  a.2 ZABALGUNEA

GRÁFICO 2. GRAFIKOA

**ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA**  
**ZONIFIKAZIO XEHATUA**

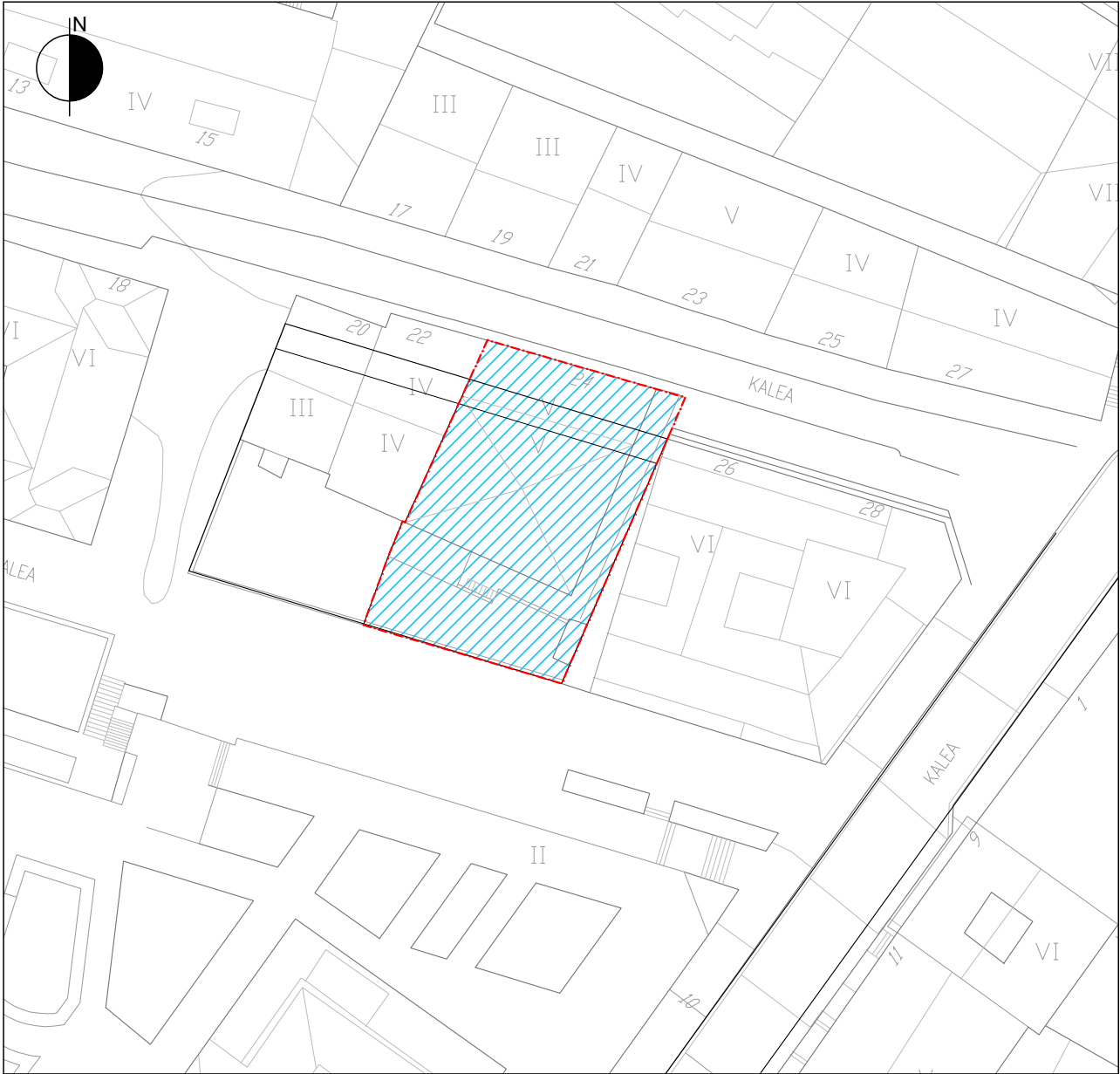




A.U.9 CENTRO

PARCELA / PARTZELA

a.2/9.1 SANTA CLARA 24



ESCALA 1:500 ESKALA

LÍMITE DE PARCELA

ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

PARTZELAREN MUGA

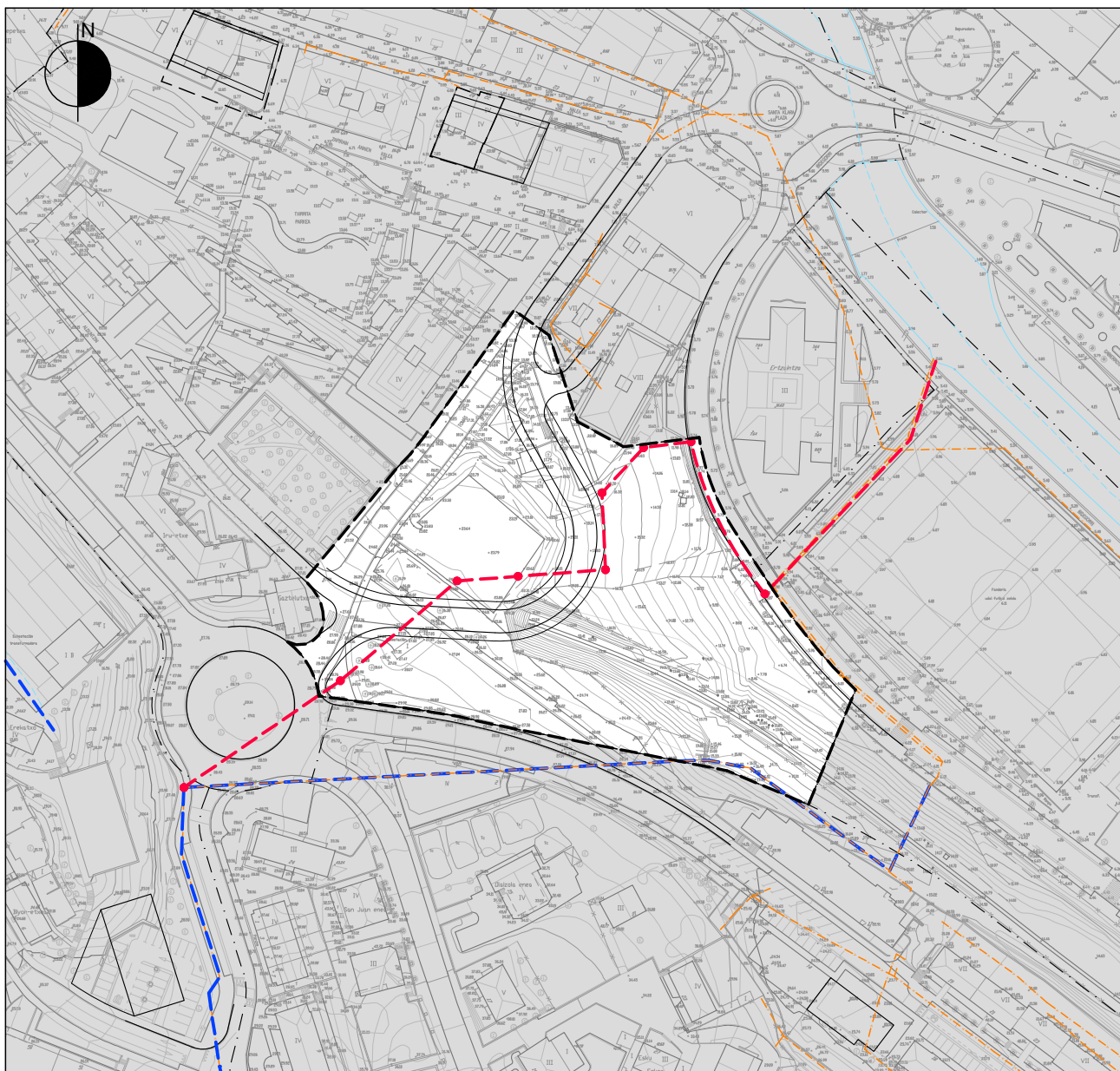
HORNIDURAREN JARDUKETAKO EREMUA

GRÁFICO 4. GRAFIKOA

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

GAUZATZEKO BALDINTZAK

A.U.9 CENTRO  
SUBÁMBITO/AZPIESPARRUA  
**9.3 TOMAS LÓPEZ**



ESCALA 1:2.000 ESKALA


LÍMITE DE SUBÁMBITO  AZPIESPARRUEN MUGAKETA  
REGATAS CUBIERTAS  ESTALITAKO ERREKAK  
DESVÍO DE REGATA CUBIERTA  UBIDE ESTALIA DESBIDERATZEA

GRÁFICO 4. GRAFIKOA  
**ESQUEMA DE RED DE DRENAJE PROPUESTO**  
**PROPOSATUTAKO DRAINATZE-SAREAREN ESKEMA**



**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU.10 CASCO HISTÓRICO".**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan.

El ámbito cuenta con declaración de área de rehabilitación integrada, así como con un Plan Especial de Rehabilitación (PERCH) aprobado definitivamente en el año 1997, objeto de posteriores modificaciones que han reajustado su delimitación con la exclusión y la inclusión de determinadas partes. Se corresponde con un Bien Cultural con la categoría de Conjunto Monumental (decreto 11/2005)

Incluye el casco propiamente dicho, con la plaza del Ayuntamiento y de la iglesia de Santa María de la Asunción, así como el arrabal de la Madalena hasta la ermita del mismo nombre. La primera villa, formada por cuatro calles (Beheko kalea, Erdi kalea, Eliz kalea y Goiko kalea) se localiza al este de la iglesia y su primera extensión, hacia el oeste, se configura en torno a las calles Kapitanenea, Andra Mari y Santsoenea.

En el Plan General de 2004 no se significaba como ámbito, identificándose como la unidad de intervención "U.I. 14/01 Casco Histórico" para la que se proponía la "reconsideración, mediante la formulación de una Modificación del planeamiento, de determinaciones concretas del PERCH".

Dicha modificación, aprobada definitivamente el 13 de marzo de 2007, determina el régimen de ordenación de aplicación en el ámbito tanto a nivel estructural como pormenorizado, régimen que el presente Plan General consolida, en particular en cuanto a su alcance estructural se refiere.

El ámbito se corresponde con un suelo clasificado como urbano que se corresponde con el primer asentamiento urbano del municipio junto al litoral, en la desembocadura del río Oiartzun en la bahía de Pasaia.

El ámbito está atravesado por el Sistema General de Comunicaciones Ferroviario correspondiente a la red de ETS, para la que se prevé la eliminación de los dos pasos a nivel existentes en el ámbito contiguo de Gaztaño.

Su superficie es de 33.294 m<sup>2</sup>. Su delimitación se identifica en el plano II.4.1.

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

- \* Convalidar el planeamiento pormenorizado vigente y sus modificaciones, así como los Estudios de Detalle aprobados, consolidando con carácter general la edificación preexistente y sus usos, incluidas las determinaciones correspondientes a las parcelas hasta la fecha no ejecutadas.



### **"AU.10 CASCO HISTÓRICO".**

- \* Confirmar el objetivo de favorecer la rehabilitación del patrimonio edificado y urbanizado, así como de impulsar la actuación en esa línea y la puesta en uso de la edificación, procurando su adaptación a las condiciones de accesibilidad, habitabilidad, eficiencia energética y de todo tipo que se requieren en la actual coyuntura, establecidas en las normas urbanísticas generales del Plan y en la normativa de aplicación en la materia.
- \* Consolidar con carácter general los espacios libres y la urbanización, sin perjuicio de su mejora continua mediante las propuestas de recuperación del espacio público para el peatón, la movilidad no motorizada, la estancia y el encuentro, que se formulen de acuerdo con lo establecido en el presente Plan General y en las decisiones que, en desarrollo del mismo, se planteen en materia de movilidad y accesibilidad, en particular en el PMUS del municipio.
- \* Identificación de la "plaza de los fueros", exterior, pero inmediata al ámbito, como "auzo-bihotza" (corazón de barrio).
- \* Consolidación de los equipamientos preexistentes.
- \* Eliminación de los dos pasos a nivel de la red ferroviaria inmediatos, situados en el ámbito contiguo de Gaztaño, a abordar por ETS en atención a su competencia en la materia.
- \* Se estará, en particular, de acuerdo con lo dispuesto en la referida Ley de Costas, así como en el artículo 105 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.
- \* Se establecen, en los casos en los que concurre esta situación, las correspondientes ordenaciones globales y pormenorizadas superpuestas. Es el caso de la superposición del trazado ferroviario sobre la zona predominantemente residencial. Se identifica en los correspondientes planos.

### **III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

#### **1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

##### **1.1.-Zona "A/10 Zonas Residenciales". .....Sup. 33.212 m<sup>2</sup>**

- \* Edificabilidad urbanística:
  - Sobre rasante:  
Se consolida la edificabilidad existente en la zona global, asociada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), incluidas las determinaciones correspondientes a las parcelas hasta la fecha no ejecutadas, de acuerdo con lo dispuesto en el Plan Especial de aplicación en el ámbito.
  - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

### **"AU.10 CASCO HISTÓRICO".**

- \* Condiciones de uso:  
Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A Zonas Residenciales".

#### **1.2.-Zona "E.2/10 Zona ferroviaria (SG)" .....Sup. 82 m<sup>2</sup>**

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General, así como en la legislación vigente en materia ferroviaria.

### **2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

### **3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

Se corresponde con la determinada en el Plan Especial vigente y sus modificaciones, sin perjuicio de su eventual modificación.

### **4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen en el ámbito.

En ese contexto, la eventual modificación del citado Plan Especial será promovida por el Ayuntamiento de considerarse oportuna.

## **IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

### **1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

El régimen de calificación pormenorizada del ámbito (edificabilidad física; parámetros reguladores de la forma de las edificaciones autorizadas; condiciones de uso; etc.) será el determinado en el Plan Especial y sus modificaciones vigentes o en aquel que se promueva en adelante para la determinación de su ordenación pormenorizada.

### **2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.**

El régimen de categorización de los terrenos del ámbito es el determinado en el Plan Especial vigente o en el que se promueva para su eventual revisión.

Se corresponde con carácter general con suelo urbano consolidado, sin perjuicio de la condición de suelo urbano no consolidado de aquellas parcelas en las que se autoriza un aumento de la edificabilidad urbanística.

### **"AU.10 CASCO HISTÓRICO".**

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

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (título cuarto de las Normas Urbanísticas Generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.1.1.1 Árboles de Interés Local.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.3 de este Plan General.
- \* CS.2.2 Áreas Inundables.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.6 de este Plan.
- \* CS.3.6 Suelos potencialmente contaminados.  
Su relación se recoge en el EsAE del PGOU, si bien se remite aquí a la información actualizada al respecto que dispone el IHOBE.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.6 de este Plan General.
- \* CS.3.7 Áreas Acústicas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.9 de este Plan General.

Se estará asimismo de acuerdo con lo dispuesto en relación con el DPMT y, con carácter general, en materia de Costas (plano II.4) y según las determinaciones de las Normas Urbanísticas Generales (artículo 105).

#### **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

Son numerosos los edificios catalogados que se localizan en el ámbito. Se identifican gráficamente en el plano VI.

Se identifican con precisión en el Catálogo y en el Plan Especial del Casco Histórico a los que nos remitimos aquí, sin perjuicio de señalar aquí que el conjunto del ámbito tiene la calificación de Conjunto Monumental, calificación de Bien Cultural recaída por Decreto 101/1996, de 7 de mayo; que, además, forma parte del Conjunto Monumental del Camino de Santiago correspondiente al camino de la costa; y que se corresponde asimismo con una Zona Arqueológica calificada como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental.

### **"AU.10 CASCO HISTÓRICO".**

Destacan entre los edificios catalogados la Iglesia Parroquial de la Asunción y sus retablos, la Casa Consistorial, el Palacio Zubiaurre (calle Santa Clara nº 1), Torrekua (calles Orereta nº 7 y Arriba nº 11) y Morrontxo (calle de Arriba nº 24).

En otros niveles de catalogación se identifican, además, los edificios sitos en las siguientes calles: Capitanenea nº 4, Capitanenea nº 6, Santa María nº 3, Iglesia nº 21, Orereta nº 5, Iglesia nº 8, Arriba nº 9, Capitanenea nº 2, Capitanenea nº 3 (1ª ampliación Casa Consistorial), Santa María nº 2 (2ª ampliación Casa Consistorial), Santa María nº 6, Santa María nº 14, Santa María nº 1, Sanchoenea nº 19 (planta baja), Sanchoenea nº 31, Capitanenea nº 17, Capitanenea nº 12, Capitanenea nº 16, Capitanenea nº 18, Iglesia nº 1, Iglesia nº 3, Iglesia nº 7, Iglesia nº 9, Iglesia nº 11, Iglesia nº 13, Medio nº 16, Iglesia nº 15, Medio nº 26, Medio nº 28, Medio nº 30 (planta baja), Iglesia nº 25, Iglesia nº 23, Medio nº 19, de Abajo nº 2, del Medio nº 3, del Medio nº 5, del Medio nº 7, del Medio nº 9, del Medio nº 11, de Abajo nº 20, de Abajo nº 9 (planta baja), Arriba nº 4, Arriba nº 8 (planta baja), Arriba nº 20, Arriba nº 22, Magdalena nº 3, Santa María nº 8, Sanchoenea nº 11, Sanchoenea nº 13, Sanchoenea nº 23, Sanchoenea nº 25, Sanchoenea nº 27-29, Capitanenea nº 14, Capitanenea nº 24, de Abajo nº 3, de Abajo nº 5, Arriba nº 10, Arriba nº 12, Arriba nº 16, Arriba nº 18, Magdalena nº 18, Xenpelar (calle Magdalena nº 32), Magdalena nº 36, plaza de los Fueros nº 21 y basílica de Santa María Magdalena.

Se estará según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (título séptimo de las Normas Urbanísticas Generales).

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

El régimen de ejecución de las propuestas planteadas en el ámbito es el determinado en el planeamiento pormenorizado vigente o aquel que determine la eventual revisión de Plan Especial a promover en él.

### **VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, suelos potencialmente contaminados, riesgo de inundación, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

### **IX.- GRÁFICOS.**

No se incluyen.



**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU.11 IZTIETA".**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan. Se corresponde básicamente con el ámbito A.15 del Plan General del año 2004, sin perjuicio de reajustes en sus límites, tales como la incorporación de la avenida de Navarra.

Se trata de un ámbito predominantemente residencial que ha resultado básicamente de la ejecución de los dos Planes Parciales originales del año 1958 (sector A y sector B) y de sus sucesivas modificaciones, incluidas las que resultan de los Planes Especiales y Estudios de Detalle posteriormente aprobados a lo largo del tiempo.

Se encuentra totalmente ejecutado y se corresponde con el ensanche de la población situado, aguas abajo, en la margen izquierda del río Oiartzun. Acoge un desarrollo predominantemente residencial de significativa densidad y mixtura inmediato al Centro Urbano.

En los últimos años el Ayuntamiento ha procedido a la reurbanización del ámbito y, en la actualidad, procede a la regeneración urbana del entorno del antiguo matadero (Ondartxo). Por otra parte, la intervención inmediata, al otro lado del río, en Altzate, habrá de procurar singulares sinergias que favorecerán la mejora de la calidad urbana y ambiental de Iztietia.

El ámbito cuenta con equipamientos (centro de salud, edificio de San Jose Obrero, equipamientos religiosos diversos, Hibaika arraun Elkarte, entre otros), y contará próximamente con una instalación adicional para la actividad del remo. Dispone asimismo de buenas comunicaciones.

Cuenta, además, con una significativa actividad comercial y con sendos espacios libres de interés: el paseo de borde de río (desde el puente de la estación hasta la pasarela inmediata a la carretera GI-636) y la plaza de la Diputación, que se abre a la avenida de Navarra.

Su superficie es de 87.063 m<sup>2</sup>. Su delimitación se identifica en el plano II.4.1.

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

- \* Consolidación de la edificación preexistente y de sus usos.
- \* Proponer la rehabilitación del patrimonio edificado preexistente, contexto en el cual se procederá a dotar a la edificación de condiciones de accesibilidad universal y a mejorar su eficiencia energética, para lo que se establecen las oportunas normas urbanísticas generales de aplicación.

**"AU.11 IZTIETA".**

- \* Consolidar con carácter general los espacios libres y la urbanización, sin perjuicio de su mejora continua mediante las propuestas de recuperación del espacio público para el peatón, la movilidad no motorizada, la estancia y el encuentro, que se formulen de acuerdo con lo establecido en el presente Plan General y en las decisiones que, en desarrollo del mismo, se planteen en materia de movilidad y accesibilidad, en particular en el PMUS del municipio.
- \* Identificación de un "auzo-bihotza" (corazón de barrio) en el espacio libre correspondiente a la plaza de la Diputación.
- \* Reordenación del entorno del antiguo matadero (Ondartxo), así como de la margen izquierda de la ría aguas abajo potenciando el recorrido con la conexión mediante la pasarela existente con el paseo de ribera de Alzate, y consolidación del nuevo almacén de embarcaciones.
- \* Creación de un paseo peatonal y de bicicletas entre la estación del "Topo" de La Herrera y Puntas (San Juan, en Pasaia) bordeando la lámina de agua, iniciativa de interés supramunicipal promovida por la Diputación Foral de Gipuzkoa que se considera de interés y que demanda su continuidad en el ámbito.
- \* Consolidar el edificio de San Jose Obrero con destino de equipamiento.
- \* Se estará, en particular, de acuerdo con lo dispuesto en la referida Ley de Costas, así como en el artículo 105 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.
- \* Se establecen, en los casos en los que concurre esta situación, las correspondientes ordenaciones globales y pormenorizadas superpuestas. Es el caso de la superposición del cauce del río Oiartzun bajo la zona predominantemente residencial. Se identifica en los correspondientes planos.

**III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

**1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

**1.1.-Zona "A/11 Zonas Residenciales". .....Sup. 75.306 m<sup>2</sup>**

- \* Edificabilidad urbanística:
  - Sobre rasante:

Se consolida la edificabilidad existente en la zona global, asociada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella, y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), realizadas de acuerdo con el planeamiento aprobado y las correspondientes autorizaciones, sin perjuicio de cuanto pueda resultar en cada caso de las determinaciones generales de aplicación para las parcelas de la tipología de ensanche.

**"AU.11 IZTIETA".**

- Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

- \* Condiciones de uso:  
Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A Zonas Residenciales".

**1.2.-Zona "C/11 Equipamiento (SG)". .....Sup. 318 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el centro de salud de Iztieta.

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

**1.3.-Zona "D.2/11 Aguas superficiales (medio urbano) (SG)". .....Sup. 11.439 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el cauce del río Oiartzun.

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

**2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

**3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en este Plan General.

**4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen en el ámbito.

**IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

**1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

**1.1.- Zonificación pormenorizada.**

La reflejada en los planos III.1.1.1 y III.1.2.1 de este Plan General.

Se convalida la establecida en los dos Planes Parciales originales del año 1958 (sector A y sector B) y de sus sucesivas modificaciones aprobadas.

**"AU.11 IZTIETA".**

**1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.**

Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

**1.3.- Edificabilidad.**

**\* Sobre rasante**

Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, asociada a la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas, sin perjuicio de cuanto pueda resultar en cada caso de las determinaciones generales de aplicación para las parcelas de la tipología de ensanche.

**\* Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).**

**1.4.- Condiciones de edificación.**

**\* Parámetros edificatorios:**

**- Alineaciones y rasantes:**

Se consolidan las edificaciones existentes con sus alineaciones y rasantes actuales.

**- Número de plantas y altura máxima:**

**. Sobre rasante**

**\* Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura.**

**. Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).**

**1.5.- Condiciones de uso.**

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

**1.6.- Condiciones particulares de dominio.**

Las reflejadas en el plano III.3.1 de este Plan General.

**2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado con las salvedades referentes a la categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada de las parcelas pormenorizadas que sean objeto de actuaciones urbanísticas (ampliaciones autorizadas, cambios de uso...) que supongan un incremento de edificabilidad ponderada.

**"AU.11 IZTIETA".**

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

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (título cuarto de las Normas Urbanísticas Generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.2.2 Áreas Inundables.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.6 de este Plan General.
- \* CS.3.6 Suelos potencialmente contaminados.  
Su relación se recoge en el EsAE del PGOU, si bien se remite aquí a la información actualizada al respecto que dispone el IHOBE.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.6 de este Plan General.
- \* CS.3.7 Áreas Acústicas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.9 de este Plan General.

Se estará asimismo de acuerdo con lo dispuesto en relación con el DPMT y, con carácter general, en materia de Costas (plano II.4) y según las determinaciones de las Normas Urbanísticas Generales (artículo 105).

**VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

Se incluye en el Catálogo el edificio del antiguo matadero, tal y como se ilustra gráficamente en el plano VI de este Plan General.

Se estará según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (título séptimo de las Normas Urbanísticas Generales).

**VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.**

- \* Condiciones de actuación.  
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).
- \* Condiciones de ejecución y financiación de cargas de urbanización.  
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".

### **"AU.11 IZTIETA".**

- \* Coeficientes de ponderación de usos.  
Los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), obtenidos según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica".
- \* Se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del ámbito, en particular en respuesta a las iniciativas que se desarrollen en materias de seguridad, movilidad y accesibilidad.
- \* Complementariamente:
  - Siempre que las edificaciones existentes en el ámbito y consolidadas por este Plan se encuentren en situación de insuficiencia o degradación por no cumplir los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad (accesibilidad, eficiencia energética...) se procederá a la delimitación de ámbitos de rehabilitación edificatoria.  
  
En principio, y sin descartar la conveniencia de, en su caso, delimitar ámbitos conjuntos de rehabilitación edificatoria, se considerará que cada una de las edificaciones existentes y consolidadas que se encuentren en la indicada situación constituye un ámbito aislado de esa naturaleza.
  - En la medida en que la situación de degradación, obsolescencia, inseguridad, etc. del conjunto del ámbito y/o de determinadas partes del mismo lo justifique, se procederá a la delimitación del o de los correspondientes ámbitos conjuntos o aislados de regeneración y renovación urbana.
  - La delimitación de esos ámbitos se adecuará a los criterios formales y procedimentales establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (T. Ref. Ley 7/2015, de Suelo y Rehabilitación Urbana; Ley de Vivienda de 2015), y se complementará con la determinación de las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas para garantizar la seguridad, la salubridad, la habitabilidad, la accesibilidad universal y el uso racional de la energía, así como cualesquiera otras que para la consecución de los correspondientes objetivos de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas se estimen adecuadas.

### **VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

**"AU.11 IZTIETA".**

En particular, en la ejecución de las diversas propuestas del Plan en el ámbito, se adoptarán medidas que procuren la eficiencia energética (parámetros de ecoeficiencia y certificación energética), la minimización del consumo de recursos (agua, materias primas no renovables, etc.), la reducción de la generación de residuos sólidos y de la emisión de GEI, y el confort y salud (mejora de la accesibilidad, etc.).

Al tratarse de un área urbanística afectada por el riesgo de inundabilidad se deberá cumplir la normativa de aplicación vigente al respecto. Las actuaciones que afecten al dominio público hidráulico o a sus zonas de servidumbre y policía deberán contar, previamente al inicio de cualquier trabajo u obra, con las autorizaciones de la Administración hidráulica competente, que deberán ser tramitadas ante las Oficinas de la Cuenca Oriental de la Agencia Vasca del Agua-URA.

**IX.- GRÁFICOS.**

No se incluyen.



**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU. 12 ALTZATE"**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan. Engloba el ámbito correspondiente al A.16 del mismo nombre del Plan General del año 2004, sin perjuicio de reajustes en sus límites.

Se localiza en el extremo suroeste del municipio, inmediato a Lezo y al puerto de Pasaia, al río Oiartzun (en cuya margen derecha se localiza), así como al trazado del ferrocarril de Adif y a la carretera GI-636. El ámbito se extiende al municipio colindante de Lezo, habiéndose compatibilizado la planificación oportuna para el desarrollo del ámbito, en la actualidad en curso.

Se trata de un ámbito totalmente artificializado que, hasta muy recientemente, acogía grandes depósitos de combustible y que es objeto de su transformación urbana.

Cuenta con planeamiento pormenorizado aprobado definitivamente, así como modificaciones del mismo y Estudios de Detalle. De todo ello habrá de resultar un asentamiento predominantemente residencial, integrado en el lugar y, en especial, con los ámbitos inmediatos de Iztietia y del Centro Urbano.

El planeamiento vigente prevé la ordenación en el municipio de Errenteria de 37 de protección oficial y 147 libres, en avanzada fase de ejecución y urbanización del conjunto, que evita el riesgo de inundación, a la vez que da respuesta a la continuidad del paseo peatonal de la margen derecha de la ría del Oiartzun. Tan sólo está pendiente de licencia la parcela destinada a viviendas de protección pública.

Su superficie es de 52.728 m<sup>2</sup>. Su delimitación se identifica en el plano II.4.1.

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

- \* Convalidar el planeamiento pormenorizado vigente del ámbito, esto es, el Plan Especial aprobado definitivamente el 26 de julio de 2007 y su modificación aprobada definitivamente el 25 de octubre de 2022, así como el Estudio de Detalle de noviembre de 2024, cuyas determinaciones se extienden fuera del municipio en Lezo.
- \* Dar continuidad a la ejecución del ámbito y propiciar la regeneración urbana del mismo y su integración en el área urbana del municipio en el frente de la bahía de Pasaia.
- \* Ordenación de una plaza que se configure como lugar de encuentro del ámbito y que se identifica como el "auzo-bihotza" (corazón de barrio) del mismo.
- \* Ordenación de equipamientos frente a la plaza con el mismo objetivo.



### **"AU. 12 ALTZATE"**

- \* Creación de un paseo peatonal y de bicicletas entre la estación del "Topo" de La Herrera y Puntas (San Juan, en Pasaia) bordeando la lámina de agua, iniciativa de interés supramunicipal promovida por la Diputación Foral de Gipuzkoa que se considera de interés y que demanda su continuidad en el ámbito; y previsión de un ascensor público para conectar la plaza con dicho nuevo itinerario.
- \* Se estará, en particular, de acuerdo con lo dispuesto en la referida Ley de Costas, así como en el artículo 105 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.
- \* Se establecen, en los casos en los que concurre esta situación, las correspondientes ordenaciones globales y pormenorizadas superpuestas. Es el caso de la superposición del cauce del río Oiartzun bajo la zona predominantemente residencial. Se identifica en los correspondientes planos.

### **III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

#### **1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

##### **1.1.-Zona "A/12 Zonas Residenciales". .....Sup. 29.529 m<sup>2</sup>**

- \* Edificabilidad urbanística:
  - Sobre rasante: La edificabilidad urbanística autorizada sobre rasante en el ámbito, en la parte correspondiente a Erreterria (el ámbito se extiende a Lezo) es de 23.050 m<sup>2</sup>(t).  
Se convalida la desarrollada por el Plan Especial aprobado definitivamente el 26 de julio de 2007 y su modificación aprobada definitivamente el 25 de octubre de 2022.  
Se trata de 3.660 m<sup>2</sup>(t) con destino a viviendas de protección oficial y de 18.970 m<sup>2</sup>(t) de viviendas libres, además de 420 m<sup>2</sup>(t) comerciales y 12.880 m<sup>2</sup>(t) de garajes, referidos exclusivamente al término de Erreterria.
  - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- \* Condiciones de uso:  
Las establecidas con carácter general en este Plan para la tipología de zona global "A".

##### **1.2.-Zona "D.2/12 Aguas superficiales (medio urbano) (SG)". .....Sup. 11.437 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el cauce del río Oiartzun.

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

### **"AU. 12 ALTZATE"**

**1.3.-Zona "E.1/12 Red viaria (SG)".** .....Sup. 8.436 m<sup>2</sup>

Se corresponde con el enlace con la carretera GI-636.

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

**1.4.-Zona "E.2/12 Red ferroviaria (SG)".** .....Sup. 3.326 m<sup>2</sup>

Se corresponde con el trazado ferroviario de la red de Adif a su paso por el ámbito.

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

## **2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

## **3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en este Plan General, convalidando la establecida en el Plan Especial del ámbito aprobado definitivamente el 26 de julio de 2007 y su modificación aprobada definitivamente el 25 de octubre de 2022.

## **4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

Se estará según lo dispuesto en los documentos de programación y ejecución tramitados en desarrollo del planeamiento pormenorizado vigente.

## **IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

### **1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

#### **1.1.- Zonificación pormenorizada.**

La establecida en el Plan Especial del ámbito aprobado definitivamente el 26 de julio de 2007 y su modificación aprobada definitivamente el 25 de octubre de 2022, que se convalidan.

#### **1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.**

Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

## **"AU. 12 ALTZATE"**

### **1.3.- Edificabilidad.**

- \* Sobre rasante:  
Se consolida la edificabilidad establecida en el Plan Especial del ámbito aprobado definitivamente el 26 de julio de 2007 y su modificación aprobada definitivamente el 25 de octubre de 2022, que se convalidan.  
Se trata de 3.660 m<sup>2</sup>(t) con destino a viviendas de protección oficial y de 18.970 m<sup>2</sup>(t) de viviendas libres, además de 420 m<sup>2</sup>(t) comerciales y 12.880 m<sup>2</sup>(t) de garajes.
- \* Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).
- \* Independientemente, el planeamiento vigente prevé una edificabilidad física de 1.400 m<sup>2</sup>(t) con destino a dotaciones públicas.

### **1.4.- Condiciones de edificación.**

- \* Parámetros edificatorios:
  - Alineaciones y rasantes:  
Se consolidan las establecidas en el Plan Especial del ámbito aprobado definitivamente el 26 de julio de 2007 y su modificación aprobada definitivamente el 25 de octubre de 2022, así como el Estudio de Detalle de noviembre de 2024, que se convalidan.
  - Número de plantas y altura máxima:
    - . Sobre rasante
      - \* Se consolidan las establecidas en el Plan Especial del ámbito aprobado definitivamente el 26 de julio de 2007 y su modificación aprobada definitivamente el 25 de octubre de 2022, así como el Estudio de Detalle de noviembre de 2024, que se convalidan.
    - . Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

### **1.5.- Condiciones de uso.**

- \* Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

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

- \* Las reflejadas en el plano III.3.1 de este Plan General.

## **2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano no consolidado.

## **"AU. 12 ALTZATE"**

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

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (título cuarto de las Normas Urbanísticas Generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.2.2      Áreas Inundables.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.6 de este Plan General.
- \* CS.2.4      Áreas de riesgo de transporte de mercancías peligrosas por carretera.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.7 de este Plan General.
- \* CS.3.7      Áreas Acústicas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.9 de este Plan General.

Se estará asimismo de acuerdo con lo dispuesto en relación con el DPMT y, con carácter general, en materia de Costas (plano II.4) y según las determinaciones de las Normas Urbanísticas Generales (artículo 105).

### **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

No existe en el ámbito ningún edificio catalogado.

Se estará, en todo caso, según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (título séptimo de las Normas Urbanísticas Generales).

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

#### **1. Proyección y ejecución de la urbanización.**

Se estará de acuerdo con lo dispuesto en el Programa de Actuación Urbanizadora y en el proyecto de urbanización vigentes en relación con la ejecución del ámbito.

Las condiciones de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).

### **"AU. 12 ALTZATE"**

Para la ejecución del itinerario peatonal y ciclista de la bahía de Pasaia se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización.

#### **2. Régimen de ejecución urbanística.**

Con carácter general, las condiciones de actuación son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).

Con carácter general, las condiciones de ejecución y financiación de las cargas de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".

Los coeficientes de ponderación de usos son los establecidos en el Proyecto de reparcelación del ámbito.

### **VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, suelos potencialmente contaminados, riesgo de inundación, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

Se estará, en todo caso, según lo dispuesto en el informe ambiental estratégico del Plan Especial vigente.

### **IX.- GRÁFICOS.**

No se incluyen.

**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU.13 OLIBET".**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan. Se corresponde básicamente con el ámbito A.18 del Plan General del año 2004, sin perjuicio de reajustes en sus límites, tales como la exclusión del enclave del mismo situado junto a Gamongoa, y la incorporación de un enclave del ámbito de Alzate del Plan de 2004 ya gestionado.

Se trata de un ámbito predominantemente residencial que ha resultado básicamente del Plan Parcial original del año 1969 y de sus sucesivas modificaciones, incluida la correspondiente a las Normas Subsidiarias precedentes relativa a Panier Fleuri. Se encuentra totalmente ejecutado.

El asentamiento residencial se sitúa al norte del municipio, en la margen derecha del río Oiartzun, frente al Centro Urbano. Es, asimismo, colindante con la papelera de Papresa S.A. y con el ferrocarril de Adif y la estación. Acogió, en su día, las instalaciones de la empresa galletera que le da el nombre (fábrica La Ibérica).

En los últimos años el Ayuntamiento ha procedido a la reurbanización del ámbito, así como a la implantación en el mismo del centro cultural Lekuona Fabrika en los pertenecidos de la empresa panificadora del mismo nombre.

El ámbito cuenta con otros equipamientos (docentes, centro de día, asociación de jubilados, etc.), así como, con buenas comunicaciones.

Su superficie es de 39.044 m<sup>2</sup>. Su delimitación se identifica en el plano II.4.1.

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

- \* Consolidación de la edificación preexistente y de sus usos.
- \* Proponer la rehabilitación del patrimonio edificado preexistente, contexto en el cual se procederá a dotar a la edificación de condiciones de accesibilidad universal y habitabilidad, así como a mejorar su eficiencia energética, para lo que se establecen las oportunas normas urbanísticas generales de aplicación.
- \* Consolidar con carácter general los espacios libres y la urbanización, sin perjuicio de su mejora continua mediante las propuestas de recuperación del espacio público para el peatón, la movilidad no motorizada, la estancia y el encuentro, que se formulen de acuerdo con lo establecido en el presente Plan General y en las decisiones que, en desarrollo del mismo, se planteen en materia de movilidad y accesibilidad, en particular en el PMUS del municipio.

**"AU.13 OLIBET".**

- \* Se estará, en particular, de acuerdo con lo dispuesto en la referida Ley de Costas, así como en el artículo 105 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.
- \* Identificación de un "auzo-bihotza" (corazón de barrio) en la plaza de Gernika.
- \* Ordenación de aparcamientos en la calle Mártires de la Libertad.
- \* Se establecen, en los casos en los que concurre esta situación, las correspondientes ordenaciones globales y pormenorizadas superpuestas. Es el caso de la superposición del cauce del río Oiartzun bajo la zona predominantemente residencial. Se identifica en los correspondientes planos.

**III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

**1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

**1.1.-Zona "A/13 Zonas Residenciales". .....Sup. 32.663 m<sup>2</sup>**

- \* Edificabilidad urbanística:
  - Sobre rasante:  
Se consolida la edificabilidad existente en la zona global, asociada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella, y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), realizadas de acuerdo con las correspondientes autorizaciones.
  - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- \* Condiciones de uso:  
Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A Zonas Residenciales".

**1.2.-Zona "C/13 Equipamiento Comunitario (SG)". .....Sup. 3.047 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con la parcela que acoge el centro cultural Lekuona Fabrika, que se consolida por el Plan General con destino dotacional.

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

**1.3.-Zona "D.2/13 Aguas superficiales (medio urbano) (SG)". .....Sup. 3.334 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el cauce del río Oiartzun.

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

**"AU.13 OLIBET".**

**2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

**3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en este Plan General.

**4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen en el ámbito.

**IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

**1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

**1.1.- Zonificación pormenorizada.**

La reflejada en los planos III.1.1.1 y III.1.2.1 de este Plan General.

Se convalida la establecida en el Plan Parcial aprobado definitivamente en 1969 y en sus posteriores modificaciones aprobadas.

**1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.**

Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

**1.3.- Edificabilidad.**

**\* Sobre rasante**

Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, asociada a la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas.

**\* Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).**

**1.4.- Condiciones de edificación.**

**\* Parámetros edificatorios:**

**- Alineaciones y rasantes:**

Se consolidan las edificaciones existentes con sus alineaciones y rasantes actuales.





**"AU.13 OLIBET".**

- Número de plantas y altura máxima:
  - . Sobre rasante
    - \* Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura.
  - . Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

**1.5.- Condiciones de uso.**

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

**1.6.- Condiciones particulares de dominio.**

Las reflejadas en el plano III.3.1 de este Plan General.

**2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado con las salvedades referentes a la categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada de las parcelas pormenorizadas que sean objeto de actuaciones urbanísticas (ampliaciones autorizadas, cambios de uso...) que supongan un incremento de edificabilidad ponderada.

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

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (título cuarto de las Normas Urbanísticas Generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.2.2 Áreas Inundables.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.6 de este Plan General.
- \* CS.2.4 Áreas de riesgo de transporte de mercancías peligrosas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.7 de este Plan General.
- \* CS.3.6 Suelos potencialmente contaminados.  
Su relación se recoge en el EsAE del PGOU, si bien se remite aquí a la información actualizada al respecto que dispone el IHOBE.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.6 de este Plan General.
- \* CS.3.7 Áreas Acústicas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.9 de este Plan General.

### **"AU.13 OLIBET".**

Se estará asimismo de acuerdo con lo dispuesto en relación con el DPMT y, con carácter general, en materia de Costas (plano II.4) y según las determinaciones de las Normas Urbanísticas Generales (artículo 105).

### **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

Los elementos catalogados en el ámbito son los siguientes: la casa correspondiente a los números 1 y 3 de la calle Zubiaurre y Urantzu 4, y la casa de Cristóbal Gamón 12. Su localización se ilustra gráficamente en el plano VI de este Plan General.

Se estará, en todo caso, según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (título séptimo de las Normas Urbanísticas Generales).

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

- \* Condiciones de actuación.  
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).
- \* Condiciones de ejecución y financiación de cargas de urbanización.  
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".
- \* Coeficientes de ponderación de usos.  
Los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), obtenidos según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica".
- \* Se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del ámbito, en particular en respuesta a las iniciativas que se desarrollen en materias de seguridad, movilidad y accesibilidad, tales como la ejecución de los aparcamientos de Mártires de la Libertad.
- \* Complementariamente:
  - Siempre que las edificaciones existentes en el ámbito y consolidadas por este Plan se encuentren en situación de insuficiencia o degradación por no cumplir los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad (accesibilidad, eficiencia energética...) se procederá a la delimitación de ámbitos de rehabilitación edificatoria.

### **"AU.13 OLIBET".**

En principio, y sin descartar la conveniencia de, en su caso, delimitar ámbitos conjuntos de rehabilitación edificatoria, se considerará que cada una de las edificaciones existentes y consolidadas que se encuentren en la indicada situación constituye un ámbito aislado de esa naturaleza.

- En la medida en que la situación de degradación, obsolescencia, inseguridad, etc. del conjunto del ámbito y/o de determinadas partes del mismo lo justifique, se procederá a la delimitación del o de los correspondientes ámbitos conjuntos o aislados de regeneración y renovación urbana.
- La delimitación de esos ámbitos se adecuará a los criterios formales y procedimentales establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (T. Ref. Ley 7/2015, de Suelo y Rehabilitación Urbana; Ley de Vivienda de 2015), y se complementará con la determinación de las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas para garantizar la seguridad, la salubridad, la habitabilidad, la accesibilidad universal y el uso racional de la energía, así como cualesquiera otras que para la consecución de los correspondientes objetivos de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas se estimen adecuadas.

### **VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

En particular, en la ejecución de las diversas propuestas del Plan en el ámbito, se adoptarán medidas que procuren la eficiencia energética (parámetros de ecoeficiencia y certificación energética), la minimización del consumo de recursos (agua, materias primas no renovables, etc.), la reducción de la generación de residuos sólidos y de la emisión de GEI, y el confort y salud (mejora de la accesibilidad, etc.).

### **IX.- GRÁFICOS.**

No se incluyen.

**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU.14 PAPRESA S.A."**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan. Se corresponde básicamente con el ámbito A.19 del mismo nombre del Plan General del año 2004, incluyendo en el mismo el trazado ferroviario que separa en dos partes las instalaciones de la empresa papelera.

Se trata del suelo que actualmente ocupa y usa en el municipio de Errenteria la empresa Papresa S.A. Cuenta con ordenación pormenorizada establecida por el correspondiente Plan Especial.

Está pendientes de ejecución las determinaciones que en materia de accesos rodados dispone el Plan Especial vigente.

Se trata de un suelo inmediato al área urbana y al cauce del río Oiartzun, situado en su margen derecha, que cuenta con buenas condiciones de accesibilidad rodada motorizada, así como peatonal y ciclista, si bien la importante afluencia de camiones da lugar a afecciones en la movilidad, sobre todo en el tramo de la avenida de Navarra entre las glorietas de Gabierrota y Santa Clara.

Su superficie es de 107.047 m<sup>2</sup>. Su delimitación se identifica en el plano II.4.1.

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

- \* Consolidar en el horizonte temporal del PGOU la edificación preexistente y su destino industrial.
- \* Establecer las medidas que posibiliten el correcto desarrollo de la actividad industrial y su adaptación a las necesidades, incluida la sustitución e implantación de instalaciones más eficientes y menos molestas.
- \* Resolución completa de las medidas en materia de saneamiento de acuerdo con la solución convenida con el Consorcio de Aguas del Añarbe.
- \* Se establecen, en los casos en los que concurre esta situación, las correspondientes ordenaciones globales y pormenorizadas superpuestas. Es el caso de la superposición del cauce del río Oiartzun bajo la zona predominantemente destinada a actividades económicas. Se identifica en los correspondientes planos.
- \* Se repropone la ordenación de los accesos rodados al ámbito desde la glorieta de Gabierrota sin necesidad de derribar la antigua casa de camineros y evitando la calificación de ésta en situación de fuera de ordenación.

**"AU.14 PAPRESA S.A."**

- \* Se estará, en particular, de acuerdo con lo dispuesto en la referida Ley de Costas, así como en el artículo 105 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

**III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

**1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

**1.1.-Zona "B/14 Zonas de Actividades Económicas". .....Sup. 78.845 m<sup>2</sup>**

- \* Edificabilidad urbanística:
- Sobre rasante:  
Se consolida la edificabilidad existente en la zona global, asociada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), autorizándose nuevas edificaciones en sustitución de otras con la finalidad de procurar instalaciones más eficientes y menos molestas.
  - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- \* Condiciones de uso:  
Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "B. Zonas de Actividades Económicas". Se consolida la parcelación actual, sin que se autorice su lotización, en atención a actual condición de gran industria.
- Se excluye la modalidad de Gran establecimiento comercial.
- Por su condición de gran industria, se autoriza como uso auxiliar en el ámbito la vivienda para la guarda de la instalación.

**1.2.-Zona "D.2/14 Aguas superficiales (medio urbano) (SG)". .....Sup. 2.653 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el cauce del río Oiartzun.

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

**1.3.-Zona "E.2/14 Red ferroviaria (SG)". .....Sup. 25.549 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el trazado ferroviario de la red de Adif a su paso por el ámbito.

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

## **"AU.14 PAPRESA S.A."**

### **2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

### **3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

La ordenación pormenorizada se determina en este Plan General. Se corresponde con el Plan Especial vigente con la salvedad de cuanto se repropone para los accesos rodados desde la glorieta de Gabierrota.

### **4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen en el ámbito.

## **IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

### **1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

#### **1.1.- Zonificación pormenorizada.**

La establecida en el planeamiento pormenorizado vigente y reflejada en los planos III.1.1.1 y III.1.2.1 de este Plan General.

Incorpora la reordenación de los accesos rodados desde la glorieta de Gabierrota.

#### **1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.**

Se consolida la parcelación actual.

#### **1.3.- Edificabilidad.**

- \* Sobre rasante  
Se consolida la edificabilidad existente en la parcela, asociada a la forma de la edificación existente y consolidada en la misma.
- \* Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

#### **1.4.- Condiciones de edificación.**

- \* Parámetros edificatorios:
  - Alineaciones y rasantes:  
Se consolidan las edificaciones existentes con sus alineaciones y rasantes actuales, autorizándose las que resulten de nuevos proyectos siempre que respeten una condición de retiro mínimo de 3 metros al límite de la parcela industrial.

**"AU.14 PAPRESA S.A."**

- Número de plantas y altura máxima:
  - . Sobre rasante
    - \* Se consolidan las edificaciones existentes con su actual número de plantas y altura.  
Se autoriza un perfil máximo de cuatro plantas sobre rasante con una altura de edificación máxima de 20,00 metros.  
En caso de nuevas edificaciones en sustitución de las existentes, el perfil y la altura nuevos, se adecuarán a la normativa general establecida; con la sola excepción de los elementos funcionales debidamente justificados.
  - . Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

**1.5.- Condiciones de uso.**

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

**1.6.- Condiciones particulares de dominio.**

Las reflejadas en el plano III.3.1 de este Plan General.

**2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad.

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

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (título cuarto de las Normas Urbanísticas Generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.2.2 Áreas Inundables.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.6 de este Plan General.
- \* CS.2.4 Áreas de riesgo de transporte de mercancías peligrosas por carretera.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.7 de este Plan General.
- \* CS.3.6 Suelos potencialmente contaminados.  
Su relación se recoge en el EsAE del PGOU, si bien se remite aquí a la información actualizada al respecto que dispone el IHOBE.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.6 de este Plan General.

#### **"AU.14 PAPRESA S.A."**

- \* CS.3.7 Áreas Acústicas.

Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.9 de este Plan General.

Se estará asimismo de acuerdo con lo dispuesto en relación con el DPMT y, con carácter general, en materia de Costas (plano II.4) y según las determinaciones de las Normas Urbanísticas Generales (artículo 105).

#### **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

El Catálogo incluye el puente de la papelera, tal y como se ilustra gráficamente en el plano VI de este Plan General.

Se estará, en todo caso, según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (título séptimo de las Normas Urbanísticas Generales).

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

- \* Condiciones de actuación.  
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).
- \* Condiciones de ejecución y financiación de cargas de urbanización.  
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".
- \* Coeficientes de ponderación de usos.  
Los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), obtenidos según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica".
- \* Se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del ámbito, en particular en respuesta a las iniciativas que se desarrollen en materias de seguridad, movilidad y accesibilidad, tales como la ejecución de los aparcamientos de Mártires de la Libertad.



**"AU.14 PAPRESA S.A."**

**VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, suelos potencialmente contaminados, riesgo de inundación, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

Los suelos potencialmente contaminados del ámbito se ilustran gráficamente en el plano IV.3. La intervención en los mismos se adecuará al marco legal de aplicación en la materia.

Se habrán de tener en cuenta las medidas de aplicación en materia de mejora de la calidad del aire y minimización de olores y ruidos derivadas de la proximidad de la actividad que se asienta en el ámbito con el área urbana predominantemente residencial, de acuerdo con la correspondiente autorización ambiental integrada.

En particular, en materia de ruido se estará según lo dispuesto en el EsAE en cuanto a la declaración de Zonas de Protección Acústica Especial (ZPAE). Debido a ello, la proyección y ejecución del desarrollo urbanístico se adecuará a las condiciones acústicas establecidas en el Estudio de Impacto Acústico incluido en el estudio de evaluación ambiental estratégica de este Plan General, y, en su caso, en el plan zonal correspondiente contenido en dicho Estudio.

Al tratarse de un área urbanística afectada por una superficie reducida afectada por el riesgo de inundabilidad deberán cumplir la normativa de aplicación vigente. Las actuaciones que afecten al dominio público hidráulico o a sus zonas de servidumbre y policía deberán contar, previamente al inicio de cualquier trabajo u obra, con las autorizaciones de la Administración hidráulica competente, que deberán ser tramitadas ante las Oficinas de la Cuenca Oriental de la Agencia Vasca del Agua-URA.

**IX.- GRÁFICOS.**

No se incluyen.

**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU.15 GABIERROTA".**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan. Se corresponde con el ámbito A.20 del mismo nombre del Plan General del año 2004, al que se añaden los suelos situados anteriormente en el ámbito de Fandería que se sitúan en la margen derecha del Oiartzun.

Se trata de un ámbito predominantemente residencial que ha resultado del Plan Parcial original del año 1960 y de sus sucesivas modificaciones, así como de diversos Estudios de Detalle. Se encuentra totalmente ejecutado con la salvedad del derribo de la Casa de camineros situada junto al acceso a Papresa. Los espacios libres y equipamientos al aire libre situados al este han resultado de la ejecución del planeamiento del ámbito Fandería.

El asentamiento residencial se encuentra en la margen derecha del Oiartzun, inmediato al mismo. Es asimismo colindante con el ámbito correspondiente a la papelera de Papresa S.A. y próximo al trazado de la carretera GI-636. Se accede al mismo por la avenida de Navarra, desde la que se conecta con el centro urbano en la plaza de Santa Clara. Cabe significar la existencia en el ámbito de una zona con actividad comercial en el entorno del pasaje de Aitzpitarte.

Cuenta con equipamientos (residencia de personas mayores y otros) y espacios libres locales (plaza Evaristo Bozas Urrutia, paseo de borde del río, etc.) y se sitúa junto al campo de fútbol y demás instalaciones deportivas de Fandería, situadas en la margen izquierda y a los que los une una pasarela peatonal sobre el río Oiartzun.

Su superficie es de 64.765 m<sup>2</sup>. Su delimitación se identifica en el plano II.4.1.

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

- \* Consolidación de la edificación preexistente y de sus usos.
- \* Proponer la rehabilitación del patrimonio edificado preexistente, contexto en el cual se procederá a dotar a la edificación de condiciones de accesibilidad universal y habitabilidad, y a mejorar su eficiencia energética, para lo que se establecen las oportunas normas urbanísticas generales de aplicación.
- \* Consolidar con carácter general los espacios libres y la urbanización, sin perjuicio de su mejora continua mediante las propuestas de recuperación del espacio público para el peatón, la movilidad no motorizada, la estancia y el encuentro, que se formulen de acuerdo con lo establecido en el presente Plan General y en las decisiones que se plantean paralela y coordinadamente en materia de movilidad y accesibilidad en el PMUS del municipio. Se propone, en particular, dar continuidad al paseo de la margen derecha del Oiartzun recuperando espacio para el peatón, sin perjuicio de la coexistencia del tránsito de vehículos.

**"AU.15 GABIERROTA".**

- \* Identificación de un "auzo-bihotza" (corazón de barrio) en el entorno del pasaje de Aitzpitarte.
- \* Consolidar la antigua casa de camineros, junto al acceso a Papresa, reordenando el acceso viario a ese ámbito previsto desde la glorieta de Gabierrota. Se prevé su destino residencial.
- \* Ordenar una nueva parcela residencial sobre suelo público identificando la parcela a.3/15.1 en la que se ordenan alrededor de 35 nuevas viviendas de protección pública sociales sobre una planta baja de locales comerciales a ejecutar sobre los aparcamientos preexistentes en Evaristo Bozas.
- \* Se estará, en particular, de acuerdo con lo dispuesto en la referida Ley de Costas, así como en el artículo 105 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.
- \* Se establecen, en los casos en los que concurre esta situación, las correspondientes ordenaciones globales y pormenorizadas superpuestas. Es el caso de la superposición del cauce del río Oiartzun bajo la zona predominantemente residencial. Se identifica en los correspondientes planos.

**III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

**1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

**1.1.-Zona "A/15 Zonas Residenciales". .....Sup. 42.684 m<sup>2</sup>**

- \* Edificabilidad urbanística:
  - Sobre rasante:  
Se consolida la edificabilidad existente en la zona global, asociada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella, y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), realizadas de acuerdo con las correspondientes autorizaciones.  
Se identifica la parcela a.3/15.1 en la que se ordena una edificabilidad urbanística sobre rasante de 4.050 m<sup>2</sup>(t) de los que 3.375 m<sup>2</sup>(t) se destinan a viviendas de protección pública sociales.
  - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- \* Condiciones de uso:  
Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A Zonas Residenciales".

**1.2.-Zona "D.1/15 Espacios libres generales (SG)". .....Sup. 15.068 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el parque de la margen derecha del río Oiartzun.

### **"AU.15 GABIERROTA".**

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

#### **1.3.-Zona "D.2/15 Aguas superficiales (medio urbano) (SG)". .....Sup. 7.013 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el cauce del río Oiartzun.

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

### **2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

### **3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en este Plan General.

### **4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen en el ámbito.

## **IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

### **1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

#### **1.1.- Zonificación pormenorizada.**

La reflejada en los planos III.1.1.1 y III.1.2.1 de este Plan General.

Se convalida la establecida en el Plan Parcial aprobado definitivamente en 1960 y en sus posteriores modificaciones y Estudios de Detalle aprobados.

La parcela correspondiente a la antigua casa de camineros se califica como residencial (a.3).

Se ordena la parcela residencial a.3/15.1.

#### **1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.**

Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

## **"AU.15 GABIERROTA".**

### **1.3.- Edificabilidad.**

- \* **Sobre rasante**  
Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, asociada a la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas.  
Se ordena la parcela residencial a.3/15.1 en la que se prevé una edificabilidad urbanística sobre rasante de 3.375 m<sup>2</sup>(t) destinados a viviendas públicas sociales y 675 m<sup>2</sup>(t) a locales comerciales y portales.
- \* **Bajo rasante:** la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

### **1.4.- Condiciones de edificación.**

- \* **Parámetros edificatorios:**
  - **Alineaciones y rasantes:**  
Se consolidan las edificaciones existentes con sus alineaciones y rasantes actuales.  
En la nueva parcela residencial a.3/15.1 éstas se determinan en el plano III.3.1.
  - **Número de plantas y altura máxima:**
    - . **Sobre rasante**
      - \* Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura.
      - \* En la nueva parcela residencial a.3/15.1 éstas se determinan en el gráfico de esta norma particular (perfil de planta baja y 5 altas).
    - . **Bajo rasante:** se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

### **1.5.- Condiciones de uso.**

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

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

Las reflejadas en el plano III.3.1 de este Plan General.

## **2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado con las salvedades referentes a la categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada de las parcelas pormenorizadas que sean objeto de actuaciones urbanísticas (ampliaciones autorizadas, cambios de uso...) que supongan un incremento de edificabilidad ponderada.

## **"AU.15 GABIERROTA".**

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

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (título cuarto de las Normas Urbanísticas Generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.1.1.1 Árboles de Interés Local.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.3 de este Plan General.
- \* CS.2.2 Áreas Inundables.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.6 de este Plan General.
- \* CS.2.4 Áreas de riesgo de transporte de mercancías peligrosas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.7 de este Plan General.
- \* CS.3.7 Áreas Acústicas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.9 de este Plan General.

Se estará asimismo de acuerdo con lo dispuesto en relación con el DPMT y, con carácter general, en materia de Costas (plano II.4) y según las determinaciones de las Normas Urbanísticas Generales (artículo 105).

### **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

No existen elementos catalogados en el ámbito.

Se estará, en todo caso, según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (título séptimo de las Normas Urbanísticas Generales).

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

- \* Condiciones de actuación.  
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).  
Está pendiente de ejecución la actuación correspondiente a la antigua Casa de camineros, situada junto al acceso a Papresa, calificada en situación de fuera de ordenación.  
La intervención para la ejecución de la parcela a.3/15.1 se corresponde con una actuación de dotación.

**"AU.15 GABIERROTA".**

- \* Condiciones de ejecución y financiación de cargas de urbanización.  
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".
- \* Coeficientes de ponderación de usos.  
Los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), obtenidos según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica".
- \* Se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del ámbito, en particular en respuesta a las iniciativas que se desarrollen en materias de seguridad, movilidad y accesibilidad.
- \* Complementariamente:
  - Siempre que las edificaciones existentes en el ámbito y consolidadas por este Plan se encuentren en situación de insuficiencia o degradación por no cumplir los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad (accesibilidad, eficiencia energética...) se procederá a la delimitación de ámbitos de rehabilitación edificatoria. En principio, y sin descartar la conveniencia de, en su caso, delimitar ámbitos conjuntos de rehabilitación edificatoria, se considerará que cada una de las edificaciones existentes y consolidadas que se encuentren en la indicada situación constituye un ámbito aislado de esa naturaleza.
  - En la medida en que la situación de degradación, obsolescencia, inseguridad, etc. del conjunto del ámbito y/o de determinadas partes del mismo lo justifique, se procederá a la delimitación del o de los correspondientes ámbitos conjuntos o aislados de regeneración y renovación urbana.
  - La delimitación de esos ámbitos se adecuará a los criterios formales y procedimentales establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (T. Ref. Ley 7/2015, de Suelo y Rehabilitación Urbana; Ley de Vivienda de 2015), y se complementará con la determinación de las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas para garantizar la seguridad, la salubridad, la habitabilidad, la accesibilidad universal y el uso racional de la energía, así como cualesquiera otras que para la consecución de los correspondientes objetivos de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas se estimen adecuadas.
  - Las condiciones de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).

**"AU.15 GABIERROTA".**

**VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

En particular, en materia de ruido se estará según lo dispuesto en el EsAE en cuanto a la declaración de Zonas de Protección Acústica Especial (ZPAE). Debido a ello, la proyección y ejecución del desarrollo urbanístico se adecuará a las condiciones acústicas establecidas en el Estudio de Impacto Acústico incluido en el estudio de evaluación ambiental estratégica de este Plan General, y, en su caso, en el plan zonal correspondiente contenido en dicho Estudio.

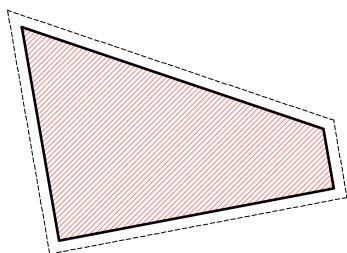
Se estará según lo dispuesto en la Estrategia de Patrimonio Natural y Biodiversidad del municipio en relación con los árboles de interés local identificados en la misma en el ámbito: dos plátanos y 2 carpes. Su localización se remite a dicho documento y al plano IV.3.

**IX.- GRÁFICOS.**

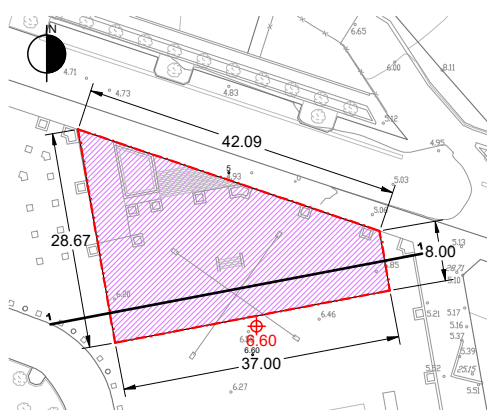
1.- Parcela a.3/15.1



A.U.15 GABIERROTA  
PARCELA / PARTZELA  
**a.3/15.1 EVARISTO BOZAS**



**PLANTAS I, II, III, IV, V  
I, II, III, IV, V SOLAIRUAK**



**PLANTA BAJA  
BEHE SOLAIRUA**

ESCALA 1:1.000 ESKALA

LÍMITE DE PARCELA LURSAILAREN MUGA

ALINEACIÓN OBLIGATORIA DERRIGORREZKO LERROKADURA

ALINEACIÓN MÁXIMA LERROKADURA MAXIMOA

PORCHE DE USO PÚBLICO EN PLANTA BAJA BEHEKO SOLAIRUKO ERABILERA PUBLIKOKO KARRERAPEA

VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK

LOCALIZACIÓN OBLIGATORIA DE ACCESO DE VEHÍCULOS A GARAJE GARAJEKO IBILGAILU-SARBIDEAREN NAHITAEZKO KOKAPENA

USO RESIDENCIAL BIZITEGI-ERABILERA

USO INDUSTRIAL INDUSTRIA-ERABILERA

USO TERCIARIO HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA

USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA

GARAJE Y USOS AUXILIARES GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK

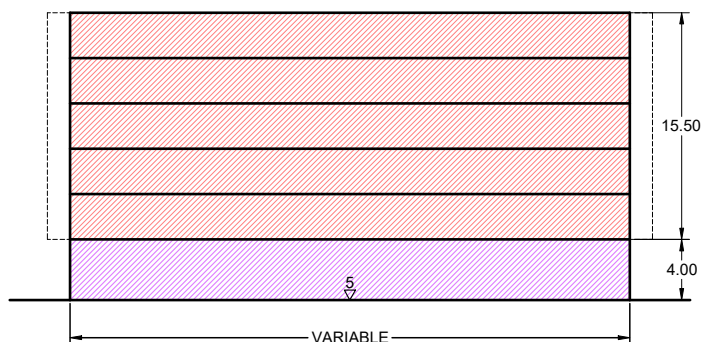
TERRAZA DESCUBIERTA (USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO) TERRAZA ESTALIGABEA (ETXEBIZITZAREN EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOA)

DOMINIO PRIVADO Y USO PÚBLICO JABARI PRIBATUA ETA ERABILERA PUBLIKOA

USO PRIVADO NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO ERABILERA PRIBATUA. ERAIKIEZINA, BAIMENDUTAKO SESTRAPLEAN IZAN EZIK

RASANTE PERIMETRAL 20 SESTRA PERIMETRALA

RASANTE PERIMETRAL DE MEDICIÓN DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN 20 ERAIKUNTZA-ALTURA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA



**SECCION 1  
1 SEKZIOA**

ESCALA 1:500 ESKALA

**GRÁFICO 1. GRAFIKOA**  
**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO**  
**PLANTAS Y SECCIONES.**  
**ERAIKITZE, ERABILTZE ETA JABETZA**  
**BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK**



**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU. 16 FANDERÍA"**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan. Engloba el ámbito correspondiente al área A.37 del mismo nombre del Plan General del año 2004, sin perjuicio de reajustes en sus límites, tales como la incorporación del trazado ferroviario de la línea de Euskotren y la exclusión del parque situado en la margen derecha del Oiartzun que se incorpora al ámbito de Gabierrota.

Se localiza en la margen izquierda de la vega del río Oiartzun, y acoge equipamientos deportivos y espacios libres, incluido el paseo paralelo al río.

Se trata de un asentamiento predominantemente residencial, de reciente implantación, que ha dado lugar, asimismo, a la ejecución de equipamientos de carácter global (instalaciones deportivas) y locales. Se encuentra completamente ejecutado.

La ejecución de este desarrollo ha propiciado la configuración de un parque en la margen izquierda del río (parque de la Paz), así como la continuidad de un itinerario peatonal y ciclista en la misma, completado por las pasarelas que relacionan y acercan a ambas márgenes del río.

La alameda de Dolores Ibarruri configura el espacio libre central del ámbito, presidida por el antiguo molino. Recientemente se ha procedido a la reurbanización del espacio público, mejorando las condiciones de movilidad en el ámbito.

El ámbito cuenta con una estación del ferrocarril de Euskotren que completa las buenas condiciones de accesibilidad motorizada y no motorizada del ámbito.

El ámbito se encuentra totalmente urbanizado, sin perjuicio de las iniciativas municipales en curso en relación con la mejora de las condiciones de movilidad.

Su superficie es de 159.269 m<sup>2</sup>. Su delimitación se identifica en el plano II.4.1.

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

- \* Convalidar el planeamiento pormenorizado vigente, aprobado definitivamente y sus modificaciones, así como los Estudios de Detalle aprobados, y consolidar con carácter general la edificación preexistente y sus usos.
- \* Proponer la rehabilitación del patrimonio edificado preexistente, contexto en el cual se procederá a dotar a la edificación de condiciones de accesibilidad universal y habitabilidad y a mejorar su eficiencia energética, para lo que se establecen las oportunas normas urbanísticas generales de aplicación.

### **"AU. 16 FANDERÍA"**

- \* Consolidar con carácter general los espacios libres y la urbanización, sin perjuicio de su mejora continua mediante las propuestas de recuperación del espacio público para el peatón, la movilidad no motorizada, la estancia y el encuentro, que se formulen de acuerdo con lo establecido en el presente Plan General y en las decisiones que, en desarrollo del mismo, se planteen en materia de movilidad y accesibilidad, en particular en el PMUS del municipio.
- \* Identificación de un "auzo-bihotza" (corazón de barrio) en la plaza que preside el antiguo molino, en la alameda de Dolores Ibarruri.
- \* Minimización del ruido a la salida del túnel ferroviario de ETS.
- \* Se estará, en particular, de acuerdo con lo dispuesto en la referida Ley de Costas, así como en el artículo 105 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.
- \* Se establecen, en los casos en los que concurre esta situación, las correspondientes ordenaciones globales y pormenorizadas superpuestas. Es el caso de la superposición del cauce del río Oiartzun bajo la zona predominantemente residencial. Se identifica en los correspondientes planos.

## **III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

### **1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

#### **1.1.-Zona "A/16 Zonas Residenciales". .....Sup. 78.239 m<sup>2</sup>**

- \* Edificabilidad urbanística:
  - Sobre rasante: La edificabilidad autorizada en el ámbito es la asociada a las edificaciones preexistentes que este Plan General consolida, y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), desarrolladas de acuerdo con el Plan Parcial aprobado definitivamente, incluidas las modificaciones del mismo y los Estudios de Detalle aprobados.
  - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- \* Condiciones de uso:  
Las establecidas con carácter general en este Plan para la tipología de zona global "A".

#### **1.2.-Zona "C/16 Equipamiento Comunitario (SG)". .....Sup. 23.209 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con la parcela ocupada por las instalaciones deportivas de Fandería (polideportivo, piscinas, campo de fútbol...) que se consolida por el Plan General con destino dotacional.

### **"AU. 16 FANDERÍA"**

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

#### **1.3.-Zona "D.1/16 Espacios Libres (SG)". .....Sup. 27.930 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el parque de la Paz situado en la margen izquierda del Oiartzun.

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

#### **1.4.-Zona "D.2/16 Aguas superficiales (medio urbano) (SG)". .....Sup. 7.842 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el cauce del río Oiartzun.

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

#### **1.5.-Zona "E.2/16 Red ferroviaria (SG)". .....Sup. 22.049 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el trazado ferroviario de la red de ETS a su paso por el ámbito.

Se consolida la estación existente.

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

### **2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

### **3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en este Plan General, convalidando la establecida en el Plan Parcial aprobado definitivamente, incluidas las modificaciones del mismo y los Estudios de Detalle aprobados.

### **4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

Se estará según lo dispuesto en los documentos de programación y ejecución tramitados en desarrollo del planeamiento pormenorizado vigente.

## **"AU. 16 FANDERÍA"**

### **IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

#### **1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

##### **1.1.- Zonificación pormenorizada.**

La establecida en el Plan Parcial aprobado definitivamente, incluidas las modificaciones del mismo y los Estudios de Detalle aprobados, que se convalidan, y que se refleja para su ilustración en los planos III.1.1.1 y III.1.2.1 de este Plan General.

##### **1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.**

Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

##### **1.3.- Edificabilidad.**

\* Sobre rasante

Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, asociada a la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas, complementada con:

- La prevista en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas.
- La autorizada por el Plan Parcial aprobado definitivamente, incluidas las modificaciones del mismo y los Estudios de Detalle aprobados, en las parcelas que hasta la fecha no han sido objeto de licencia.

\* Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

##### **1.4.- Condiciones de edificación.**

\* Parámetros edificatorios:

- Alineaciones y rasantes:

Se consolidan las edificaciones existentes con sus alineaciones y rasantes actuales, complementadas en los términos previstos en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas.

- Número de plantas y altura máxima:

. Sobre rasante

- \* Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura, autorizadas por el Plan Parcial aprobado definitivamente, incluidas las modificaciones del mismo y los Estudios de Detalle aprobados.

. Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).



### **"AU. 16 FANDERÍA"**

#### **1.5.- Condiciones de uso.**

- \* Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

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

Las reflejadas en el plano III.3.1 de este Plan General.

### **2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado con las salvedades referentes a la categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada de las parcelas pormenorizadas que sean objeto de actuaciones urbanísticas (cambios de uso...) que supongan un incremento de edificabilidad ponderada. Ello es debido a que el ámbito cuenta con proyecto de reparcelación definitivamente aprobado y a que la urbanización ha sido ejecutada.

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

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (título cuarto de las Normas Urbanísticas Generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.1.1.1 Árboles de Interés Local.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.3 de este Plan General.
- \* CS.2.2 Áreas Inundables.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.6 de este Plan General.
- \* CS.3.7 Áreas Acústicas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.9 de este Plan General.

Se estará asimismo de acuerdo con lo dispuesto en relación con el DPMT y, con carácter general, en materia de Costas (plano II.4) y según las determinaciones de las Normas Urbanísticas Generales (artículo 105).

### **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

### **"AU. 16 FANDERÍA"**

Los elementos catalogados en el ámbito son los siguientes: el molino y el canal de Fandería, la ferrería de Erreteriola, el frontón y el viaducto de ET/FV. Su localización se ilustra gráficamente en el plano VI.

Se estará, en todo caso, según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (título séptimo de las Normas Urbanísticas Generales).

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

Con carácter general, las condiciones de actuación son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).

Con carácter general, las condiciones de ejecución y financiación de las cargas de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".

Los coeficientes de ponderación de usos son los establecidos en el Proyecto de reparcelación del ámbito.

### **VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, suelos potencialmente contaminados, riesgo de inundación, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

Se estará según lo dispuesto en la Estrategia de Patrimonio Natural y Biodiversidad del municipio en relación con el árbol de interés local identificado en la misma en el ámbito: magnolio. Su localización se remite a dicho documento y al plano IV.3.

### **IX.- GRÁFICOS.**

No se incluyen.

**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU. 17 AGUSTINAS"**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan. Engloba básicamente las áreas A.22 y los sectores 35 y 38 del Plan General del año 2004, sin perjuicio de reajustes en sus límites.

Se localiza inmediato al centro urbano, si bien en una posición más alta que aquel, dominante sobre la vega del Oiartzun. Fruto de los desarrollos más recientes, el ámbito ha adquirido una mayor cohesión y una mejor integración en el área urbana, así como mejores condiciones de accesibilidad tanto rodada como no motorizada. Resulta significativa la proximidad del barrio a las dos estaciones de la red ferroviaria de ETS (Centro y Fanderia).

A ello han contribuido, también, las obras de reurbanización acometidas (Elías Salaberria, entre otras) y los desarrollos más recientes (Markola, entre otros). El ámbito sirve, a su vez, de conexión con el sur del área urbana (Larretxi, Zentolen, Egiburu...) y con el enlace de la autopista en Arragua, como consecuencia de la obra viaria ejecutada, que incluye, también, una vía ciclista e itinerarios peatonales.

Se trata de un asentamiento predominantemente residencial en el que se localiza el convento de las Agustinas, que da nombre al ámbito. Cuenta, además, con diversos equipamientos (escuela pública Koldo Mitxelena, Agustinak Zentroa, frontón de Markola y otros), así como con actividad comercial.

Es inmediato al parque de Arramendi, calificado como sistema general de espacios libres del municipio. Linda, también, con la autopista AP-8, al sur.

Su superficie es de 242.009 m<sup>2</sup>. Su delimitación se identifica en el plano II.4.1.

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

- \* Consolidar con carácter general la edificación preexistente y sus usos, incluidas las edificaciones resultantes del reciente desarrollo de los Planes Parciales del Depósito de las Agustinas (Sector 35 de PGOU 2004) y Markola (Sector 38 de PGOU 2004), aprobados definitivamente, que se convalidan, sin perjuicio de algunos reajustes que se proponen en el presente Plan General.
- \* Proponer en consecuencia la rehabilitación del patrimonio edificado preexistente, contexto en el cual se procederá a dotar a la edificación que lo requiera de las condiciones de accesibilidad universal y de habitabilidad precisas, y a mejorar su eficiencia energética, para lo que se establecen las oportunas normas urbanísticas generales de aplicación.



### **"AU. 17 AGUSTINAS"**

- \* En la línea en la que se plantea en el Plan General del año 2004, teniendo en cuenta la morfología y la situación, se posibilita al efecto un aumento generalizado de la edificabilidad urbanística de un 15% para aquellas parcelas que se califican como a.4, de edificación aislada.
- \* Consolidar con carácter general la urbanización sin perjuicio de las propuestas de recuperación del espacio público para el peatón que se formulen de acuerdo con lo establecido en el presente Plan General y en las decisiones que, en desarrollo del mismo, se planteen en materia de movilidad y accesibilidad, en particular en el PMUS del municipio.
- \* Identificación de un "auzo-bihotza" (corazón de barrio) en la plaza de Elías Salaberría.
- \* Consolidación de la parcela del convento de las Agustinas como equipamiento comunitario.
- \* Ordenación de una nueva parcela de equipamiento en Markola goia, en la calle Jorge Oteiza, identificada como parcela c.1/17.1.
- \* Integración de un nuevo centro transformador requerido por ETS para su línea ferroviaria en un espacio libre del ámbito, anteriormente perteneciente al ámbito de Fandería.
- \* Se estará, en particular, de acuerdo con lo dispuesto en la referida Ley de Costas, así como en el artículo 105 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

### **III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

#### **1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

##### **1.1.-Zona "A/17 Zonas Residenciales". ..... Sup. 187.304 m<sup>2</sup>**

- \* Edificabilidad urbanística:

- Sobre rasante:

La edificabilidad autorizada en el ámbito es la asociada a las edificaciones preexistentes y consolidadas por este Plan General y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), complementada con la edificabilidad prevista en el conjunto de los proyectos de edificación objeto de licencias municipales. Se convalidan en particular los Planes Parciales del Depósito de las Agustinas y de Markola aprobados. Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan

- Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

### **"AU. 17 AGUSTINAS"**

\* Condiciones de uso:

Las establecidas con carácter general en este Plan para la tipología de zona global "A".

#### **1.2.-Zona "C/17 Equipamiento Comunitario (SG)". .....Sup. 7.446 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con la parcela ocupada por el convento de las Agustinas que se consolida por el Plan General con destino dotacional.

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

#### **1.3.-Zona "D.1/17 Espacios Libres (SG)". .....Sup. 30.116 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el parque de Markola.

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

Se autoriza en particular la implantación de un nuevo centro transformador requerido por ETS para su línea ferroviaria.

#### **1.4.-Zona "E.1/17 Red viaria (SG)". .....Sup. 17.143 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el vial que da acceso desde el enlace de Arragua hasta Agustinas, a modo de variante del ámbito, paralelo a la AP-8.

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

### **2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

### **3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

La ordenación pormenorizada del ámbito se determina en este Plan General.

### **4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

Las obras de reurbanización se realizarán de acuerdo con las decisiones y pautas que al respecto establezca el Ayuntamiento, dando continuidad a las sucesivas actuaciones en esta materia.

## **"AU. 17 AGUSTINAS"**

### **IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

#### **1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

##### **1.1.- Zonificación pormenorizada.**

La reflejada en los planos III.1.1.1 y III.1.2.1 de este Plan General.

Se convalida, en particular, la establecida en los Planes Parciales del Depósito de las Agustinas y de Markola, aprobados definitivamente, con la salvedad de los reajustes que se introducen en este documento.

Se identifica la nueva parcela de equipamiento c.1/17.1 Markola goia, tal y como se ilustra gráficamente en la plano III.1.1.1.

##### **1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.**

Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

Se identifica la nueva parcela de equipamiento c.1/17.1 Markola goia.

##### **1.3.- Edificabilidad.**

**\* Sobre rasante**

Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, asociada a la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas, complementada con:

- La prevista en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.
- La autorizada por este Plan General en cada una de las parcelas de equipamiento.

Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan.

En la parcela c.1/17.1 se autoriza una edificabilidad física de 2.160 m<sup>2</sup>(t).

**\* Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).**

##### **1.4.- Condiciones de edificación.**

**\* Parámetros edificatorios:**

**- Alineaciones y rasantes:**

Se consolidan las edificaciones existentes y convalidadas por este Plan con sus alineaciones y rasantes actuales, complementadas con las previstas en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.

### **"AU. 17 AGUSTINAS"**

En la parcela c.1/17.1 se estará según lo dispuesto en el gráfico de esta Norma Particular.

- Número de plantas y altura máxima:
  - . Sobre rasante  
Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura, así como las previstas en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.  
En la parcela c.1/17.1 se autoriza un perfil de 4 plantas altas sobre rasante, tal y como se define en el gráfico de esta Norma Particular.
  - . Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

#### **1.5.- Condiciones de uso.**

Las establecidas en este Plan para cada tipología de subzonas pormenorizadas ordenadas.

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

Las reflejadas en el plano III.3.1 de este Plan General.

### **2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado con las salvedades referentes a la categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada de las parcelas pormenorizadas que sean objeto de actuaciones urbanísticas (cambios de uso...) que supongan un incremento de edificabilidad ponderada.

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

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (título cuarto de las Normas Urbanísticas Generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.1.1.1 Árboles de Interés Local.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.3 de este Plan General.
- \* CS.2.4 Áreas de riesgo de transporte de mercancías peligrosas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.7 de este Plan General.
- \* CS.3.7 Áreas Acústicas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.9 de este Plan General.

### **"AU. 17 AGUSTINAS"**

Se estará asimismo de acuerdo con lo dispuesto en relación con el DPMT y, con carácter general, en materia de Costas (plano II.4) y según las determinaciones de las Normas Urbanísticas Generales (artículo 105).

### **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

El Catálogo incorpora a los siguientes elementos o conjuntos de interés del ámbito: el convento de las Agustinas y su zona de presunción arqueológica, la zona de presunción arqueológica de Etxeberri, y los edificios correspondientes a la casa Herri gain, Markola 2, Markola 1, 3, 5 y 7 y Miguel Alduntzin 25-27, y Miguel Alduntzin 19, 23, 28 y 30.

Su localización se ilustra gráficamente en el plano VI de este Plan General.

Se estará, en todo caso, según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (título séptimo de las Normas Urbanísticas Generales).

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

#### **1. Proyección y ejecución de la urbanización.**

\* Se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del mismo, en particular en respuesta a las iniciativas que se desarrollen en materias de movilidad y accesibilidad.

\* Complementariamente:

- Siempre que las edificaciones existentes en el ámbito y consolidadas por este Plan se encuentren en situación de insuficiencia o degradación por no cumplir los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad (accesibilidad, eficiencia energética...) se procederá a la delimitación de ámbitos de rehabilitación edificatoria.

En principio, y sin descartar la conveniencia de, en su caso, delimitar ámbitos conjuntos de rehabilitación edificatoria, se considerará que cada una de las edificaciones existentes y consolidadas que se encuentren en la indicada situación constituye un ámbito aislado de esa naturaleza.

- En la medida en que la situación de degradación, obsolescencia, inseguridad, etc. del conjunto del ámbito y/o de determinadas partes del mismo lo justifique, se procederá a la delimitación del o de los correspondientes ámbitos conjuntos o aislados de regeneración y renovación urbana.

### **"AU. 17 AGUSTINAS"**

- La delimitación de esos ámbitos se adecuará a los criterios formales y procedimentales establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (T. Ref. Ley 7/2015, de Suelo y Rehabilitación Urbana; Ley de Vivienda de 2015), y se complementará con la determinación de las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas para garantizar la seguridad, la salubridad, la habitabilidad, la accesibilidad universal y el uso racional de la energía, así como cualesquiera otras que para la consecución de los correspondientes objetivos de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas se estimen adecuadas.
- Las condiciones de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).

### **2. Régimen de ejecución urbanística.**

- \* Con carácter general, las condiciones de actuación son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).
- \* Con carácter general, las condiciones de ejecución y financiación de las cargas de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".
- \* Los coeficientes de ponderación de usos son los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), obtenidos según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica".

### **VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, suelos potencialmente contaminados, riesgo de inundación, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

En particular, en la ejecución de las diversas propuestas del Plan en el ámbito, se adoptarán medidas que procuren la eficiencia energética (parámetros de ecoeficiencia y certificación energética), la minimización del consumo de recursos (agua, materias primas no renovables, etc.), la reducción de la generación de residuos sólidos y de la emisión de GEI, y el confort y salud (mejora de la accesibilidad, etc.).

**"AU. 17 AGUSTINAS"**

Se estará según lo dispuesto en la Estrategia de Patrimonio Natural y Biodiversidad del municipio en relación con los árboles de interés local identificados en la misma en el ámbito: grupo de cedros del Himalaya, grupo de cedros del Atlas, olmo y plátano de sombra. Su localización se remite a dicho documento y en el plano IV.3.

**IX.- GRÁFICOS.**

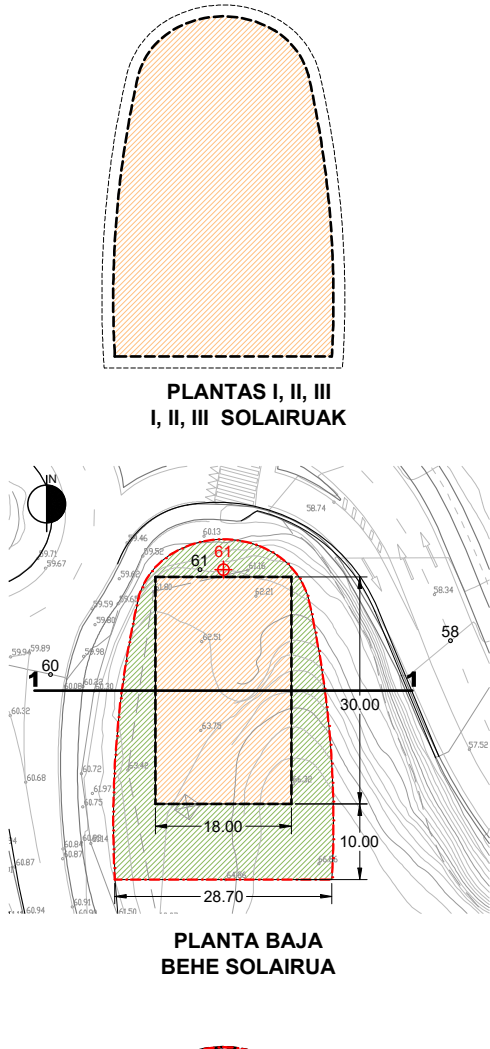
1.- Parcela c.1/17.1



A.U.17 AGUSTINAS

PARCELA / PARTZELA

c.1/17.1 MARKOLA GOIA



|   |  |   |
|---|--|---|
| LÍMITE DE PARCELA   |  | LURSAILAREN MUGA  |
| ALINEACIÓN OBLIGATORIA  |  | DERRIGORREZKO LERROKADURA   |
| ALINEACIÓN MÁXIMA   |  | LERROKADURA MAXIMOA   |
| PORCHE DE USO PÚBLICO EN PLANTA BAJA                          |  | BEHEKO SOLAIRUKO ERABILERA PUBLIKOKO KARRERAPEA                                 |
| VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA                                 |  | FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK   |
| LOCALIZACIÓN OBLIGATORIA DE ACCESO DE VEHÍCULOS A GARAJE      |  | GARAJEKO IBILGAILU-SARBIDEAREN NAHITAEZKO KOKAPENA                              |
| USO RESIDENCIAL   |  | BIZITEGI-ERABILERA  |
| USO INDUSTRIAL  |  | INDUSTRIA-ERABILERA   |
| USO TERCIARIO   |  | HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA  |
| USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO                               |  | EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA  |
| GARAJE Y USOS AUXILIARES                                      |  | GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK  |
| TERRAZA DESCUBIERTA (USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO) |  | TERRAZA ESTALIGABEA (ETXEBIZITZAREN EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOA) |
| DOMINIO PRIVADO Y USO PÚBLICO                                 |  | JABARI PRIBATUA ETA ERABILERA PUBLIKOA  |
| USO PRIVADO NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO     |  | ERABILERA PRIBATUA. ERAIKIEZINA, BAIMENDUTAKO SESTRAPEAN IZAN EZIK              |
| RASANTE PERIMETRAL  |  | SESTRA PERIMETRALA  |
| RASANTE PERIMETRAL DE MEDICIÓN DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN    |  | ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA                                 |

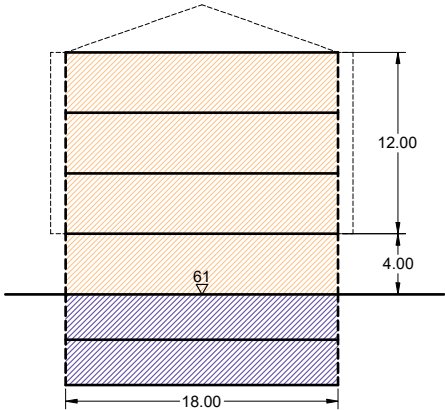


GRÁFICO 1. GRAFIKOA

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO

PLANTAS Y SECCIONES.

ERAIKITZE, ERABILTZE ETA JABETZA

BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK



**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU. 18 LARTZABAL"**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan. Engloba el ámbito correspondiente al sector "S.39" del Plan General del año 2004, sin perjuicio de reajustes en sus límites, tales como la incorporación de las áreas A.21 y A.62 y del sistema general viario y ferroviario preexistentes. Incluye asimismo el área A.55 de villa Maria Luisa, identificando para ello el subámbito 18.1

Se localiza al noreste del área urbana, en la vega del río Oiartzun, fundamentalmente en su margen derecha, si bien se extiende, también, a su margen izquierda, que acoge espacios libres (paseo paralelo al río y vía ciclista) y trazados viarios y ferroviarios.

Se trata de un asentamiento predominantemente residencial, de reciente implantación en su mayor parte, sustituyendo al antiguo campo de fútbol del mismo nombre. La nueva ordenación ha dado lugar a una plaza, frente al centro de salud que se sitúa al otro lado del viario. Se encuentra completamente ejecutado y urbanizado.

La ejecución de este desarrollo ha propiciado la configuración de un itinerario peatonal de borde de río, dotado incluso de unos servicios públicos y completado por una pasarela que lo relaciona y acerca a Fandería.

Al sur del trazado ferroviario, que atraviesa el ámbito, se sitúa un reciente desarrollo terciario, ya ejecutado.

Cuenta con buenas condiciones de accesibilidad. Cruzan el ámbito la carretera GI-2132 entre las gloriets de Arragua y Oiartzun y el vial que conecta el enlace de la autopista AP-8 de Arragua con la zona alta de Agustinas por Markola. Ello da lugar a tráficos significativos y a la generación de ruido, a la vez que el primero de los referidos viales supone una cierta barrera urbanística entre ambos lados del mismo.

Su superficie es de 85.642 m<sup>2</sup>. Su delimitación se identifica en el plano II.4.1.

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

- \* Convalidar el planeamiento pormenorizado vigente, aprobado definitivamente y sus modificaciones, así como los Estudios de Detalle aprobados, y consolidar con carácter general la edificación preexistente y sus usos.
- \* Proponer la rehabilitación del patrimonio edificado preexistente, contexto en el cual se procederá a dotar a la edificación de condiciones de accesibilidad universal y habitabilidad, y a mejorar su eficiencia energética, para lo que se establecen las oportunas normas urbanísticas generales de aplicación.

**"AU. 18 LARTZABAL"**

- \* Posibilitar la habilitación bajo cubierta de viviendas, así como la ejecución de buhardillas, siempre que se cumpla con las condiciones de habitabilidad, condicionándose la intervención a la presentación de proyectos unitarios para cada portal, sin alterar la altura de la edificación de cornisa en el área 21 del PGOU de 2004 que se identifica como subámbito 18.1 y cuenta con 2.896 m<sup>2</sup> de superficie, y posibilitando para ello la ordenación de una mayor pendiente para las cubiertas (portales nº 1, 3, 5 y 7) de acuerdo con lo establecido en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

- \* Consolidación de la parcela correspondiente a villa Maria Luisa, que se extiende en el municipio de Oiartzun.

La parte situada en Erreterria se identifica como subámbito 18.2, de 1.521 m<sup>2</sup> de superficie, y en ella se consolida la edificación preexistente.

- \* Consolidar con carácter general los espacios libres y la urbanización, sin perjuicio de su mejora continua mediante las propuestas de recuperación del espacio público para el peatón, la movilidad no motorizada, la estancia y el encuentro, que se formulen de acuerdo con lo establecido en el presente Plan General y en las decisiones que, en desarrollo del mismo, se planteen en materia de movilidad y accesibilidad, en particular en el PMUS del municipio.
- \* Identificación como "auzo-bihotza" (corazón de barrio) de la plaza existente en el ámbito.
- \* Redefinición de la delimitación de la parcela del centro de salud a los efectos de propiciar su eventual ampliación.
- \* Favorecer la accesibilidad peatonal entre ambas aceras contiguas a la carretera GI-2132 a su paso por el ámbito.
- \* Se estará, en particular, de acuerdo con lo dispuesto en la referida Ley de Costas, así como en el artículo 105 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.
- \* Se establecen, en los casos en los que concurre esta situación, las correspondientes ordenaciones globales y pormenorizadas superpuestas. Es el caso de la superposición del cauce del río Oiartzun bajo la zona predominantemente residencial. Se identifica en los correspondientes planos.
- \* El presente Plan General establece asimismo la ordenación pormenorizada del ámbito.

**"AU. 18 LARTZABAL"**

**III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

**1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

**1.1.-Zona "A/18 Zonas Residenciales". .....Sup. 19.803 m<sup>2</sup>**

**\* Edificabilidad urbanística:**

**- Sobre rasante:**

La edificabilidad autorizada en el ámbito es la asociada a las edificaciones preexistentes que este Plan General consolida, y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), desarrolladas en parte de acuerdo con el Plan Parcial aprobado definitivamente, incluidas las modificaciones del mismo y los Estudios de Detalle aprobados.

Se autoriza la edificación adicional que pueda resultar de la ejecución de buhardillas y de la habilitación de viviendas en las bajo cubiertas preexistentes, siempre que se cumpla con las condiciones de habitabilidad, condicionándose la intervención a la presentación de proyectos unitarios para cada portal, sin alterar la altura de la edificación de cornisa en el área 21 del PGOU de 2004 que se identifica como subámbito 18.1 y cuenta con 2.896 m<sup>2</sup> de superficie, posibilitando para ello la ordenación de una mayor pendiente para las cubiertas (portales nº 1, 3, 5 y 7) de acuerdo con lo establecido en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

**- Bajo rasante:** la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

**\* Condiciones de uso:**

Las establecidas con carácter general en este Plan para la tipología de zona global "A".

**1.2.-Zona "B/18.1 Zona de Actividades económicas".....Sup. 6.621 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con la parcela situada inmediatamente al sur del trazado ferroviario de ETS.

Acoge en la actualidad a un desarrollo terciario que se consolida por el Plan General con su edificabilidad y ese destino.

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

**1.3.-Zona "B/18.2 Zona de Actividades económicas".....Sup. 1.521 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con la parcela de villa Maria Luisa, que se identifica como subámbito 18.2, y que se extiende en Oiartzun.

Acoge en la actualidad a un desarrollo terciario que se consolida por el Plan General con su edificabilidad y ese destino.

### **"AU. 18 LARTZABAL"**

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

#### **1.4.-Zona "C/18 Equipamiento (SG)". .....Sup. 7.150 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con la zona en la que se localiza en la actualidad el centro de salud de Lartzabal que se propone ampliar.

Se consolidan las condiciones de edificación y uso de esta zona, que se adecúan a las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

#### **1.5.-Zona "D.1/18 Espacios Libres (SG)". .....Sup. 16.884 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con las márgenes derecha e izquierda del Oiartzun.

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

#### **1.6.-Zona "D.2/18 Aguas superficiales (medio urbano) (SG)". .....Sup. 5.050 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el cauce del río Oiartzun.

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

#### **1.7.-Zona "E.1/18 Red viaria (SG)". .....Sup. 24.634 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con los trazados de la red viaria foral (GI-20, incluso enlace de Oiartzun, y GI-2132) que atraviesan el ámbito, así como con el vial que, por Markola y Agustinas, conecta con la carretera GI-3672 hacia el alto de Perurena.

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

#### **1.8.-Zona "E.2/18 Red ferroviaria (SG)". .....Sup. 3.979 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el actual trazado ferroviario de la red de ETS a su paso por el ámbito.

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

### **2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

## **"AU. 18 LARTZABAL"**

### **3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en este Plan General, convalidando la establecida en el Plan Parcial aprobado definitivamente, incluidas las modificaciones del mismo y los Estudios de Detalle aprobados.

### **4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

- \* Se estará según lo dispuesto en los documentos de programación y ejecución tramitados en desarrollo del planeamiento pormenorizado vigente.

## **IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

### **1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

#### **1.1.- Zonificación pormenorizada.**

La establecida en este Plan General y la determinada en su día por el Plan Parcial aprobado definitivamente, incluidas las modificaciones del mismo y los Estudios de Detalle aprobados, que se convalidan, y que se refleja para su ilustración en los planos III.1.1.1 y III.1.2.1 de este Plan General.

#### **1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.**

Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

#### **1.3.- Edificabilidad.**

- \* Sobre rasante  
Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, asociada a la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas, de acuerdo con los proyectos de edificación autorizados al efecto, incluida, en su caso, la que pueda resultar de la ejecución de buhardillas y del cambio de la pendiente de cubierta en el subámbito 18.1 para la habilitación bajo cubierta de viviendas que respondan a las condiciones de habitabilidad precisas.
- \* Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

#### **1.4.- Condiciones de edificación.**

- \* Parámetros edificatorios:
  - Alineaciones y rasantes:  
Se autoriza la ejecución de buhardillas en el subámbito 18.1.

### **"AU. 18 LARTZABAL"**

- Número de plantas y altura máxima:
  - . Sobre rasante
    - \* Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura, oportunamente autorizadas.
  - . Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

#### **1.5.- Condiciones de uso.**

- \* Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

En el subámbito 18.1 se autoriza la habilitación bajo cubierta de viviendas, así como la ejecución de buhardillas, siempre que se cumpla con las condiciones de habitabilidad, condicionándose la intervención a la presentación de proyectos unitarios para cada portal, sin alterar la altura de la cornisa, posibilitándose al efecto la ordenación de una mayor pendiente para las cubiertas (portales nº 1, 3, 5 y 7) de acuerdo con lo establecido en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

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

Las reflejadas en el plano III.3.1 de este Plan General.

### **2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado con las salvedades referentes a la categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada de las parcelas pormenorizadas que sean objeto de actuaciones urbanísticas (cambios de uso...) que supongan un incremento de edificabilidad ponderada.

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

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (título cuarto de las Normas Urbanísticas Generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.2.2           Áreas Inundables.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.6 de este Plan General.

### **"AU. 18 LARTZABAL"**

- \* CS.3.7      Áreas Acústicas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.9 de este Plan General.

Se estará asimismo de acuerdo con lo dispuesto en relación con el DPMT y, con carácter general, en materia de Costas (plano II.4) y según las determinaciones de las Normas Urbanísticas Generales (artículo 105).

### **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

Se incluye en el Catálogo el viaducto de ET/FV. Su localización se ilustra gráficamente en el plano VI.

Se estará, en todo caso, según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (título séptimo de las Normas Urbanísticas Generales).

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

#### **1. Proyección y ejecución de la urbanización.**

Se estará de acuerdo con lo dispuesto en los Programas de Actuación Urbanizadora y en los proyectos de urbanización vigentes en relación con la ejecución del ámbito.

Las condiciones de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).

Se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del mismo, en particular en respuesta a las iniciativas que se desarrollen en materias de movilidad y accesibilidad.

Complementariamente, en el subámbito 18.1:

- Siempre que las edificaciones existentes en el subámbito y consolidadas por este Plan se encuentren en situación de insuficiencia o degradación por no cumplir los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad (accesibilidad, eficiencia energética...) se procederá a la delimitación de ámbitos de rehabilitación edificatoria. En principio, y sin descartar la conveniencia de, en su caso, delimitar ámbitos conjuntos de rehabilitación edificatoria, se considerará que cada una de las edificaciones existentes y consolidadas que se encuentren en la indicada situación constituye un ámbito aislado de esa naturaleza.

### **"AU. 18 LARTZABAL"**

- En la medida en que la situación de degradación, obsolescencia, inseguridad, etc. del subámbito y/o de determinadas partes del mismo lo justifique, se procederá a la delimitación del o de los correspondientes ámbitos conjuntos o aislados de regeneración y renovación urbana.
- La delimitación de esos ámbitos se adecuará a los criterios formales y procedimentales establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (T. Ref. Ley 7/2015, de Suelo y Rehabilitación Urbana; Ley de Vivienda de 2015), y se complementará con la determinación de las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas para garantizar la seguridad, la salubridad, la habitabilidad, la accesibilidad universal y el uso racional de la energía, así como cualesquiera otras que para la consecución de los correspondientes objetivos de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas se estimen adecuadas.

### **2. Régimen de ejecución urbanística.**

Con carácter general, las condiciones de actuación son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).

Con carácter general, las condiciones de ejecución y financiación de las cargas de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".

Los coeficientes de ponderación de usos son los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), obtenidos según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica", con la salvedad de cuanto se recoge para el ámbito del Plan Parcial en el proyecto de reparcelación correspondiente.

### **VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, suelos potencialmente contaminados, riesgo de inundación, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

Se estará según lo dispuesto en la Estrategia de Patrimonio Natural y Biodiversidad del municipio en relación con los árboles de interés local identificados en la misma en el ámbito: dos hayas de hoja roja. Su localización se remite a dicho documento.



**"AU. 18 LARTZABAL"**

**IX.- GRÁFICOS.**

No se incluyen.



**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU. 19 GAMONGOA"**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan. Engloba el ámbito correspondiente al sector 56 del mismo nombre del Plan General del año 2004, así como el enclave colindante del área A.18, sin perjuicio de reajustes en sus límites.

Se localiza en la ladera de San Marcos, al sur de la variante (GI-20), y tiene continuidad con el área urbana por Beraun, Pontika y Arramendi. Cuenta con buenas condiciones de accesibilidad y acoge en la actualidad un caserío disperso, así como equipamientos e infraestructuras.

Linda, asimismo, con los ámbitos industriales de Txirrita/Maleo (al sur) y Masti/Loidi (al este).

Cuenta con planeamiento pormenorizado, aprobado definitivamente el 25 de enero de 2022, del que habrá de resultar un asentamiento predominantemente residencial que se localiza fundamentalmente en la zona más baja del ámbito, próxima a Pontika, dando lugar a un parque en su zona más alta.

Su superficie es de 270.813 m<sup>2</sup>. Su delimitación se identifica en el plano II.4.1.

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

- \* Convalidar el planeamiento estructural y pormenorizado vigente, aprobado definitivamente el 25 de enero de 2022, con las salvedades que seguidamente se advierten.
  - Se modifica la zonificación global establecida para el ámbito reajustando la delimitación del sistema general de espacios libres.
  - Se traslada la parcela destinada a alojamientos dotacionales prevista a Esnabide ondo, de forma que dicha parcela dotacional de Gamongoa se destinará a otra modalidad de equipamiento.
  - Se prevé destinar una parcela dotacional al uso docente.
- \* De ello resulta un desarrollo residencial, pendiente de ejecución, que supone el nuevo desarrollo de alrededor de 378 viviendas de protección pública social, 62 viviendas de protección pública tasadas, y 148 viviendas libres, además de las 22 viviendas preexistentes que se consolidan. Supone un desarrollo de 588 nuevas viviendas que da lugar a un total de 610 viviendas en el ámbito.
- \* Identificación de un "auzo-bihotza" (corazón de barrio) en el paseo de Arramendi ordenando al efecto una plaza.

**"AU. 19 GAMONGOA"**

**III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

**1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

**1.1.-Zona "A/19 Zonas Residenciales". ..... Sup. 131.184 m<sup>2</sup>**

\* Edificabilidad urbanística:

- Sobre rasante: La edificabilidad autorizada en el ámbito es la que resulta de la modificación del PGOU de 2004 aprobado definitivamente el 25 de enero de 2022. Supone 61.416 m<sup>2</sup>(t) a la que añadir la edificabilidad urbanística correspondiente a los edificios preexistentes que dicha modificación de plan consolida.

De aquellos:

- 35.800 m<sup>2</sup>(t) se destinan a viviendas de protección pública social.
- 5.750 m<sup>2</sup>(t) se destinan a viviendas de protección pública tasadas.
- 18.666 m<sup>2</sup>(t) se destinan a viviendas libres, incluidas las preexistentes.
- 1.200 m<sup>2</sup>(t) se destinan a usos terciarios.

- Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

\* Condiciones de uso:

Las establecidas con carácter general en este Plan para la tipología de zona global "A residencial".

**1.2.-Zona "D.1/19 Espacios Libres (SG)". ..... Sup. 133.998 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el parque que se proyecta en la ladera de San Marcos, con acceso directo desde Beraun y Pontika, conectado, a su vez, con el parque de Arramendi. Su delimitación se reajusta en este Plan General.

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

**1.3.-Zona "D.2/19 Aguas superficiales (medio urbano) (SG)". .....Sup. 729 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con los cauces fluviales que discurren por el ámbito.

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

**1.4.-Zona "F/19 Infraestructuras de servicios urbanos (SG)". .....Sup. 4.902 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con los terrenos de titularidad pública ocupados por el depósito existente.

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

## **"AU. 19 GAMONGOA"**

### **2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbanizable.

### **3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en este Plan General, convalidando la establecida en Modificación de Plan General del ámbito aprobada definitivamente el 25 de enero de 2022, sin perjuicio de su eventual reconsideración.

### **4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

Se estará según lo dispuesto en los documentos de programación y ejecución tramitados en desarrollo del planeamiento pormenorizado vigente.

## **IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

### **1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

#### **1.1.- Zonificación pormenorizada.**

La establecida en la Modificación de Plan General del ámbito aprobada definitivamente con fecha de 25 de enero de 2022, que se convalida, y que se refleja para su ilustración en los planos III.1.1.1 y III.1.2.1 de este Plan General.

#### **1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.**

Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

#### **1.3.- Edificabilidad.**

- \* Sobre rasante  
Se consolida la edificabilidad establecida en la Modificación de Plan General del ámbito aprobada definitivamente con fecha de 25 de enero de 2022, que se convalida.
- \* Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

#### **1.4.- Condiciones de edificación.**

- \* Parámetros edificatorios:
  - Alineaciones y rasantes:  
Se consolidan las establecidas en la Modificación de Plan General del ámbito aprobada definitivamente con fecha de 25 de enero de 2022, que se convalidan.

### **"AU. 19 GAMONGOA"**

- Número de plantas y altura máxima:
  - . Sobre rasante
    - \* Se consolidan las establecidas en la Modificación de Plan General del ámbito aprobada definitivamente con fecha de 25 de enero de 2022, que se convalidan.
  - . Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

#### **1.5.- Condiciones de uso.**

- \* Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

En particular, se prevé trasladar la parcela destinada a alojamientos dotacionales prevista a Esnabide ondo, de forma que dicha parcela dotacional se destinará a otra modalidad de equipamiento.

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

- \* Las reflejadas en el plano III.3.1 de este Plan General.

### **2.- TIIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.**

Los terrenos del ámbito se corresponden con un suelo urbanizable sectorizado.

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

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (título cuarto de las Normas Urbanísticas Generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.3.7 Áreas Acústicas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.9 de este Plan General.

### **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

El Catálogo incluye el edificio Tobar, tal u como se ilustra gráficamente en el plano VI de este Plan General.

### **"AU. 19 GAMONGOA"**

Se estará, en todo caso, según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (título séptimo de las Normas Urbanísticas Generales).

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

### **1. Proyección y ejecución de la urbanización.**

Se estará de acuerdo con lo dispuesto en el Programa de Actuación Urbanizadora y en el proyecto de urbanización vigentes en relación con la ejecución del ámbito.

Las condiciones de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).

### **2. Régimen de ejecución urbanística.**

Con carácter general, las condiciones de actuación son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).

Con carácter general, las condiciones de ejecución y financiación de las cargas de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".

Los coeficientes de ponderación de usos son los establecidos en el proceso en curso de la ejecución del ámbito de acuerdo con lo originalmente dispuesto en la modificación del PGOU de 2004 aprobado definitivamente el 25 de enero de 2022.

## **VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, suelos potencialmente contaminados, riesgo de inundación, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

En particular, en materia de ruido se estará según lo dispuesto en el EsAE en cuanto a la declaración de Zonas de Protección Acústica Especial (ZPAE). Debido a ello, la proyección y ejecución del desarrollo urbanístico se adecuará a las condiciones acústicas establecidas en el Estudio de Impacto Acústico incluido en el estudio de evaluación ambiental estratégica de este Plan General, y, en su caso, en el plan zonal correspondiente contenido en dicho Estudio.

**"AU. 19 GAMONGOA"**

**IX.- GRÁFICOS.**

No se incluyen.



**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU.20 TXIRRITA-MALEO"**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan. Se corresponde con los ámbitos A.42 y A 26 del Plan General de 2004.

Se trata de un asentamiento industrial ya desarrollado, situado en el continuo urbano, al sur del trazado de la variante (GI-20), incluyéndose en el ámbito la parcela correspondiente al centro gerontológico implantado al pie de San Marcos. Cuenta con buenas condiciones de accesibilidad rodada, así como peatonal, desde el área urbana.

El ámbito es el resultado de la ejecución del planeamiento tramitado al efecto (Plan Parcial de Txirrita-Maleo de 1993 y modificaciones y Estudios de Detalle posteriormente aprobados, y Modificación nº 5 del Plan General referida al Gerontológico de 2013).

Su superficie en Errenteria es de 177.480 m<sup>2</sup>. Su delimitación se identifica en el plano II.4.1. El ámbito se extiende al municipio colindante de Donostia (6.205 m<sup>2</sup>).

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

- \* Consolidación de la ordenación, así como de la edificación preexistente y de su destino predominantemente industrial, de acuerdo con las condiciones del planeamiento aprobado en su día para la ejecución del ámbito que se convalida (Plan Parcial de Txirrita-Maleo de 1993 y modificaciones y Estudios de Detalle posteriormente aprobados), con la salvedad de cuanto se propone seguidamente:
- La ampliación de determinadas parcelas industriales y de su edificabilidad, y la consiguiente regulación de sus condiciones de edificación y dominio.
  - La consolidación de las parcelas no industriales del ámbito y de su edificabilidad, remitiendo la regulación de sus condiciones de edificación y dominio a lo dispuesto en este Plan para las distintas modalidades de parcelas o subzonas pormenorizadas. Además, se autoriza el aumento de la edificabilidad en un 15% de la parcela calificada como a.4, de edificación aislada (caserío Maleo), autorizándose hasta un máximo de 6 viviendas en la misma, con un perfil sobre rasante de planta baja y dos plantas altas, sobre un sótano o semisótano opcional, estableciendo un retiro mínimo de la edificación de 5 metros.

En dichas situaciones las actuaciones a llevar a cabo se corresponderán con actuaciones aisladas en el caso de las parcelas residenciales en el que dicho aumento ya se prevé en el planeamiento vigente y en actuaciones de dotación independientes en el caso de cada parcela industrial objeto de ampliación y cuya edificabilidad se incrementa. En las actuaciones de dotación, a tenor de las circunstancias que concurren, del grado de desarrollo y ejecución del ámbito, y de lo dispuesto en el artículo 6.7 del Decreto 45/2025 de estándares urbanísticos, las obligaciones dotacionales podrán cumplirse mediante su abono económico al Ayuntamiento.



## **"AU.20 TXIRRITA-MALEO**

- \* Se autoriza la elevación de la altura de la edificación industrial de acuerdo con lo dispuesto en la normativa urbanística con carácter general.
- \* Se formula complementariamente la regulación de la ordenación de la disposición de altillos en la edificación industrial, no computables como edificabilidad urbanística de acuerdo con lo dispuesto en este Plan General.
- \* Consolidación de la calificación de equipamiento y de la ordenación en la parcela de Gerontologikoa, de acuerdo con las condiciones del planeamiento aprobado en su día para la ejecución del ámbito que se convalida (Modificación nº 5 del Plan General referida al Gerontológico de 2013).
- \* Se establecen, en los casos en los que concurre esta situación, las correspondientes ordenaciones globales y pormenorizadas superpuestas. Es el caso de la superposición de los cauces bajo la zona predominantemente destinada a actividades económicas. Se identifica en los correspondientes planos.

### **III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

#### **1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

##### **1.1.-Zona "B/20 Zonas de Actividades Económicas". ..... Sup. 166.300 m<sup>2</sup>**

- \* Edificabilidad urbanística:
  - Sobre rasante:

Se consolida la edificabilidad existente en la zona global, asociada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.) de acuerdo con lo establecido en el Plan Parcial de Txirrita-Maleo de 1993 y sus modificaciones, así como Estudios de Detalle, posteriormente aprobados, con la salvedad de:

    - La ampliación de determinadas parcelas industriales y de su edificabilidad, y la consiguiente regulación de sus condiciones de edificación y dominio. Esa edificabilidad es la resultante de las condiciones de edificación que se ilustran gráficamente en el plano III.3.1.
    - La ampliación de la edificabilidad ya autorizada por el planeamiento vigente para las parcelas no industriales del ámbito, y la consiguiente regulación de sus condiciones de edificación y dominio.

En particular, en la parcela a.4 ordenada en el ámbito se autoriza que la edificabilidad predefinida por el planeamiento se aumente en un 15%.
  - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

## **"AU.20 TXIRRITA-MALEO"**

\* Condiciones de uso:

Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "B. Zonas de Actividades Económicas", sin perjuicio de la consolidación de las parcelas calificadas como residenciales preexistentes.

Se excluye la modalidad de Gran establecimiento comercial, con la salvedad, en estos casos, de aquellos dedicados a la venta de automoción, embarcaciones y otros vehículos, de maquinaria, de materiales de construcción y artículos de saneamiento, de muebles y electrodomésticos y los centros de jardinería y viveros.

No se autoriza como uso auxiliar del uso de actividades económicas la vivienda en ninguna modalidad. Se consolidan, sin embargo, los usos residenciales preexistentes (caseríos consolidados) en las condiciones que se proponen.

### **1.2.-Zona "C/20 Equipamiento Comunitario (SG)". .....Sup. 9.307 m<sup>2</sup>**

Se corresponde básicamente con la parcela que acoge el centro Gerontologikoa, que se consolida por el Plan General con destino dotacional, así como su delimitación y su régimen urbanístico vigente (Modificación nº 5 del Plan General referida al Gerontológico de 2013).

Se trata de un equipamiento privado que cuenta con la edificabilidad asignada por la referida modificación de PGOU.

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

### **1.3.-Zona "D.2/20 Aguas superficiales (medio urbano) (SG)". .....Sup. 201 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el cauce que discurre al este del ámbito.

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

### **1.4.-Zona "E.1/20 Red viaria (SG)". .....Sup. 1.672 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con la glorieta situada al este del ámbito perteneciente a la red viaria foral (GI-3671).

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

## **2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

## **"AU.20 TXIRRITA-MALEO"**

### **3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

La ordenación pormenorizada del ámbito se determina en este Plan General.

### **4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen en el ámbito, con la salvedad de que las posibilidades de ampliación previstas para algunas parcelas deberán realizarse en un plazo máximo de 8 años.

Las obras de reurbanización eventualmente precisas se realizarán de acuerdo con las decisiones y pautas que al respecto establezca el Ayuntamiento.

## **IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

### **1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

#### **1.1.- Zonificación pormenorizada.**

La reflejada en los planos III.1.1.1 y III.1.2.1 de este Plan General.

Se corresponde con el planeamiento parcial aprobado que se convalida (Plan Parcial de Txirrita-Maleo de 1993 y sus modificaciones posteriormente aprobadas, y Modificación nº 5 del Plan General referida al Gerontológico de 2013) con la salvedad de la ampliación de determinadas parcelas industriales y de las determinaciones para la parcela del caserío Maleo (a.4/20.1).

En los supuestos de sustitución de la edificación preexistente, ésta podrá reajustarse mediante la tramitación de un Estudio de Detalle siempre que su alcance se limite a mantener o, en su caso, reducir la parcela privada y ampliar el suelo público.

#### **1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.**

Se consolida la parcelación resultante del planeamiento aprobado, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan y, en particular, a tenor de la ampliación de determinadas parcelas industriales propuesta, que se ilustra gráficamente en los planos III.1.1.1 y III.1.2.1.

#### **1.3.- Edificabilidad.**

**\* Sobre rasante**

Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, asociada a la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas, con las siguientes salvedades:

#### **"AU.20 TXIRRITA-MALEO"**

- Se autoriza la ampliación de determinadas parcelas industriales, así como de su edificabilidad, y la consiguiente regulación de sus condiciones de edificación y dominio. Esa edificabilidad es la resultante de las condiciones de edificación que se ilustran gráficamente en el plano III.3.1.
- Se autoriza la ampliación de la edificabilidad de 800 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante asignada a la parcela a.4/20.1 (caserío Maleo) en un 15% por tratarse de una edificación aislada. El número de viviendas a ordenar en la parcela se limita a un máximo de 6 unidades.

Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

- \* Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

#### **1.4.- Condiciones de edificación.**

- \* Parámetros edificatorios:

- Alineaciones y rasantes:  
Se consolidan las edificaciones existentes con sus alineaciones y rasantes actuales, con las siguientes salvedades:
- La ampliación de determinadas parcelas industriales y de su edificabilidad, y la consiguiente regulación de sus condiciones de edificación y dominio que se ilustra gráficamente en el plano III.3.1.
- En la parcela a.4/20.1 (caserío Maleo) se prevé un retiro mínimo de la edificación de 5 metros, debiendo ordenarse un único volumen o edificio.

- Número de plantas y altura máxima:

- . Sobre rasante

- \* Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura, así como las previstas en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución, a la vez que se autoriza su elevación de acuerdo con lo dispuesto con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales y en el planeamiento pormenorizado vigente.  
En la parcela del caserío Maleo (a.4/20.1) se autoriza la ordenación de un perfil máximo de planta baja, dos plantas altas y un sótano o semisótano opcional.

- . Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

## **"AU.20 TXIRRITA-MALEO"**

\* **Altillos:**

Se autoriza su construcción de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General. En particular, se posibilita en cada pabellón la ejecución de altillos ocupando toda la planta o la superficie equivalente a ésta en varias plantas.

**1.5.- Condiciones de uso.**

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

**1.6.- Condiciones particulares de dominio.**

Las reflejadas en el plano III.3.1 de este Plan General.

En los supuestos de sustitución de la edificación preexistente podrán reajustarse mediante la tramitación de un Estudio de Detalle siempre que su alcance se limite a mantener o, en su caso, reducir la parcela privada y ampliar el suelo público.

## **2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado con las salvedades referentes a la categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada de las parcelas pormenorizadas que sean objeto de actuaciones urbanísticas (aumento de la edificabilidad, cambios de uso...) que supongan un incremento de edificabilidad ponderada, y por incremento de la edificabilidad urbanística en el caso de las parcelas cuya edificabilidad aumenta, tanto aquellas industriales como las residenciales y la de Gerontologikoa.

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

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (título cuarto de las Normas Urbanísticas Generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- \* **CS.2.4** Áreas de riesgo de transporte de mercancías peligrosas por carretera.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.7 de este Plan General.
- \* **CS.3.6** Suelos potencialmente contaminados.  
Su relación se recoge en el EsAE del PGOU, si bien se remite aquí a la información actualizada al respecto que dispone el IHOBE.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.6 de este Plan General.
- \* **CS.3.7** Áreas Acústicas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.9 de este Plan General.

## **"AU.20 TXIRRITA-MALEO"**

### **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

No existen elementos catalogados en el ámbito.

Se estará, en todo caso, según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (título séptimo de las Normas Urbanísticas Generales).

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

#### **1. Proyección y ejecución de la urbanización.**

En el ámbito se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del mismo, en particular en respuesta a las iniciativas que se desarrollen en materias de movilidad y accesibilidad.

Las condiciones de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).

#### **2. Régimen de ejecución urbanística.**

Con carácter general, las condiciones de actuación son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).

Las posibilidades de ampliación de la edificabilidad urbanística autorizadas deberán realizarse en un plazo máximo de ocho años.

En dichas situaciones las actuaciones a llevar a cabo se corresponderán con una actuación aislada en el caso de la parcela residencial en la que dicho aumento ya se prevé en el planeamiento vigente y en actuaciones de dotación independientes en el caso de cada parcela industrial objeto de ampliación y cuya edificabilidad se incrementa. En las actuaciones de dotación, a tenor de las circunstancias que concurren, del grado de desarrollo y ejecución del ámbito, y de lo dispuesto en el artículo 6.7 del Decreto 45/2025 de estándares urbanísticos, las obligaciones dotacionales podrán cumplirse mediante su abono económico al Ayuntamiento.

Con carácter general, las condiciones de ejecución y financiación de las cargas de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".

## **"AU.20 TXIRRITA-MALEO"**

Los coeficientes de ponderación de usos son los establecidos en el proceso en curso de la ejecución del ámbito de acuerdo con lo originalmente dispuesto en la modificación del PGOU de 2004 aprobado definitivamente el 25 de enero de 2022.

## **VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, suelos potencialmente contaminados, riesgo de inundación, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

Los suelos potencialmente contaminados del ámbito se ilustran gráficamente en el plano IV.3. La intervención en los mismos se adecuará al marco legal de aplicación en la materia.

En particular, en materia de ruido se estará según lo dispuesto en el EsAE en cuanto a la declaración de Zonas de Protección Acústica Especial (ZPAE). Debido a ello, la proyección y ejecución del desarrollo urbanístico se adecuará a las condiciones acústicas establecidas en el Estudio de Impacto Acústico incluido en el estudio de evaluación ambiental estratégica de este Plan General, y, en su caso, en el plan zonal correspondiente contenido en dicho Estudio.

## **IX.- GRÁFICOS.**

No se incluyen.



**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU.21 MASTI-LOIDI"**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan. Se corresponde con el ámbito A.41 del Plan General de 2004, sin perjuicio de su regularización.

Se trata de un asentamiento industrial, situado en el continuo urbano, al sur del trazado de la variante (GI-20).

Se encuentra colmatado en cuanto a su desarrollo. Cuenta con buenas condiciones de accesibilidad rodada, así como peatonal y ciclista desde el área urbana.

El ámbito es el resultado de la ejecución del planeamiento tramitado al efecto (Plan Parcial de 16 de octubre de 1993 y modificaciones de los años 1999, 2002 y siguientes).

Su superficie es de 196.065 m<sup>2</sup>. Su delimitación se identifica en el plano II.4.2.

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

- \* Consolidación de la ordenación, así como de la edificación preexistente y de su destino predominantemente industrial, de acuerdo con las condiciones del planeamiento aprobado en su día para la ejecución del ámbito que se convalida (Plan Parcial de 16 de octubre de 1993 y modificaciones), con la salvedad de cuanto se propone seguidamente. Se consolidan también los usos dotacionales y residenciales preexistentes.
- \* Se identifica adicionalmente la parcela b.1/21.1 en la que prevé un aumento de su edificabilidad.
- \* Se identifica el subámbito 21.1 Loidi Alde para su destino predominantemente residencial, en correspondencia con el desarrollo asimismo residencial propuesto para el ámbito de Gamongoa en la Modificación del Plan General aprobada definitivamente el 25 de enero de 2022. En este contexto se propone, como resultado de la integración de las ordenaciones de ambos ámbitos, la ordenación de una plaza, con comercio, equipamiento público y viviendas en las plantas bajas de la edificación y viviendas en las plantas altas. Da lugar a la sustitución de los pabellones industriales preexistentes.
- \* Se identifica el subámbito 21.2 Hego Arramendi para su destino residencial previéndose alrededor de 60 nuevas viviendas en sustitución de los pabellones industriales preexistentes y proyectándose una plaza de acceso al parque.
- \* Identificación de un "auzo-bihotza" (corazón de barrio) en el espacio libre correspondientes a la nueva plaza resultante de la ordenación conjunta con Gamongoa.



### **"AU.21 MASTI-LOIDI"**

- \* Se autoriza la elevación de la altura de la edificación industrial de acuerdo con lo dispuesto en la normativa urbanística con carácter general.
- \* Se formula complementariamente la regulación de la ordenación de la disposición de altillos en la edificación industrial, no computables como edificabilidad urbanística de acuerdo con lo dispuesto en este Plan General.
- \* Se establecen, en los casos en los que concurre esta situación, las correspondientes ordenaciones globales y pormenorizadas superpuestas. Es el caso de la superposición de los cauces bajo las zonas residencial y de actividades económicas. Se identifica en los correspondientes planos.

## **III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

### **1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

#### **1.1.-Zona "A/21 Zonas Residenciales". .....Sup. 6.888 m<sup>2</sup>**

\* Edificabilidad urbanística:

- Sobre rasante:

Se corresponde con el Subámbito "21.1 Loidi Alde" ..... 15.460 m<sup>2</sup>(t)

Se desglosa como sigue:

- 3.000 m<sup>2</sup>(t) con destino a viviendas de protección pública sociales.
- 2.800 m<sup>2</sup>(t) con destino a viviendas de protección pública tasadas.
- 8.700 m<sup>2</sup>(t) con destino a viviendas libres.
- 960 m<sup>2</sup>(t) con destino a usos terciarios en planta baja, incluidos portales.

- Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

\* Condiciones de uso:

Las establecidas con carácter general en este Plan para la tipología de zona global "A".

#### **1.2.-Zona "B/21 Zonas de Actividades Económicas". ..... Sup. 187.233 m<sup>2</sup>**

\* Edificabilidad urbanística:

- Sobre rasante:

Se consolida la edificabilidad existente en la zona global, asociada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.) de acuerdo con el Plan Parcial de 16 de octubre de 1993 y sus modificaciones aprobadas.

### **"AU.21 MASTI-LOIDI"**

En la parcela b.1/21.1 se autoriza aumentar la edificabilidad preexistente de acuerdo con las condiciones de regulación de la edificación (alineaciones, ocupación, perfil y altura) que se proponen en el plano III.3.2.

En la parcela residencial consolidada, de tipología a.4, se autoriza el aumento de la edificabilidad preexistente en un 15%.

En el Subámbito "21.2 Hego Arramendi se autoriza una edificabilidad urbanística residencial de 5.800 m<sup>2</sup>(t) que se desglosa como sigue:

- 1.300 m<sup>2</sup>(t) con destino a viviendas de protección pública sociales.
- 1.300 m<sup>2</sup>(t) con destino a viviendas de protección pública tasadas.
- 3.200 m<sup>2</sup>(t) con destino a viviendas libres.

- Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

\* Condiciones de uso:

Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "B. Zonas de Actividades Económicas".

Se excluye la modalidad de Gran establecimiento comercial, con la salvedad, en estos casos, de aquellos dedicados a la venta de automoción, embarcaciones y otros vehículos, de maquinaria, de materiales de construcción y artículos de saneamiento, de muebles y electrodomésticos y los centros de jardinería y viveros.

No se autoriza como uso auxiliar del uso de actividades económicas la vivienda en ninguna modalidad. Se consolidan, sin embargo, los usos residenciales preexistentes (caseríos consolidados en las condiciones que se proponen) y se autoriza el uso residencial como predominante en el subámbito de Hego Arramendi.

**1.3.-Zona "D.2/21 Aguas superficiales (SG)". .....Sup. 1.944 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el cauce de la regata que discurre por el ámbito.

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

### **2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

### **3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

La ordenación pormenorizada del ámbito se determina en este Plan General con la salvedad de la correspondiente al subámbito 21.2 Hego Arramendi que se remite a la tramitación del correspondiente Plan Especial de Ordenación Urbana.

## **"AU.21 MASTI-LOIDI"**

### **4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

- \* Subámbito "21.1. Loidi Alde":
  - Programación: será promovido en el primer cuatrienio del presente Plan General. Para ello, los documentos a tramitar y los proyectos de reparcelación y urbanización precisos deberán aprobarse definitivamente en el primer cuatrienio de ejecución del Plan a contar desde su entrada en vigor. Las obras complementarias de urbanización a realizar se ejecutarán por parte de la promoción del ámbito.
  - Ejecución: la intervención se corresponde con una actuación de dotación. Se establece como carga la entrega al Ayuntamiento de la edificabilidad urbanística una vez ejecutada correspondiente a las viviendas de protección pública sociales terminadas (1.300 m<sup>2</sup>(t), así como de la edificabilidad física ordenada en planta baja correspondiente a equipamiento público de acuerdo con lo dispuesto en el estudio económico financiero del Plan.
- \* Subámbito "21.2. Hego Arramendi":
  - Programación: será promovido en los ocho primeros años de desarrollo del presente Plan General. Para ello, el Plan Especial preciso deberá de aprobarse definitivamente dentro de ese periodo y marcará los tiempos en los que proceder a los pasos siguientes, así como a definir las obras de urbanización a realizar por parte de la promoción del ámbito.
- \* En el resto del ámbito no se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen, con la salvedad de que las posibilidades de ampliación previstas para algunas parcelas deberán realizarse en un plazo máximo de 8 años.
- \* Las obras de reurbanización se realizarán de acuerdo con las decisiones y pautas que al respecto establezca el Ayuntamiento.

### **IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

#### **1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

##### **1.1.- Subámbito "21.1 Loidi alde".**

##### **1.1.1.- Zonificación pormenorizada.**

La zonificación pormenorizada del subámbito es la reflejada en el correspondiente gráfico de esta Norma Urbanística Particular y en los planos III.1.1.2 y III.1.2.2.

##### **1.1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.**

El Plan General propone las nuevas parcelas que resultan que se ilustran gráficamente en el correspondiente gráfico de esta Norma Urbanística Particular.

### **"AU.21 MASTI-LOIDI"**

Las nuevas parcelas "a.3/21.1", "a.3/21.2" y "a.3/21.3" podrán ser objeto de parcelación siempre que se identifique una unidad mínima de parcela de 200 m<sup>2</sup>.

#### **1.1.3.- Edificabilidad.**

- \* Edificabilidad urbanística:
  - Sobre rasante: 15.460 m<sup>2</sup>(t).
  - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- \* Condiciones de uso:
  - Condiciones generales:  
Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A. Zonas Residenciales".
  - Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:
    - . Nueva edificabilidad residencial total: 14.500 m<sup>2</sup>(t).
    - . Nueva edificabilidad residencial (VPPS): 3.000 m<sup>2</sup>(t).
    - . Nueva edificabilidad residencial (VPPT): 2.800 m<sup>2</sup>(t).
    - . Nueva edificabilidad residencial (Viv. libre): 8.700 m<sup>2</sup>(t).
  - Régimen jurídico de la edificabilidad destinada a otros usos:
    - . Usos terciarios: 960 m<sup>2</sup>(t).
- \* Complementariamente se ordena una edificabilidad física de 720 m<sup>2</sup>(t) con destino a equipamiento público (incluidos los portales de la edificación en plantas altas).

#### **1.1.4. Condiciones de edificación**

Son las determinadas en los gráficos referidos al subámbito de la presente Norma Particular.

#### **1.1.5. Condiciones de uso**

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas, de acuerdo con las determinadas en los gráficos referidos al subámbito de la presente Norma Particular.

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

Son las reflejadas en el plano III.3.2 de este Plan General y en los gráficos de esta Norma Particular.

#### **1.1.7.- Condiciones particulares de edificabilidad sobre rasante asignadas a cada parcela:**

- \* Parcela "a.3/21.1":
  - . Edificabilidad residencial (VPPS): 3.000 m<sup>2</sup>(t).
  - . Edificabilidad residencial (VPPT): 2.800 m<sup>2</sup>(t).

### **"AU.21 MASTI-LOIDI"**

- \* Parcela "a.3/21.2":
  - . Edificabilidad residencial (Viv. libre): 5.040 m<sup>2</sup>(t).
  - . Edificabilidad en usos terciarios: 960 m<sup>2</sup>(t).
- \* Parcela "a.3/21.3":
  - . Edificabilidad residencial (Viv. libre): 3.660 m<sup>2</sup>(t).
  - . Edificabilidad equipamiento público (incluye portales): 720 m<sup>2</sup>(t).

#### **1.1.8.- Estándares urbanísticos:**

- \* Dotación local necesaria (2 m<sup>2</sup>/25 m<sup>2</sup>(t) de incremento): 890 m<sup>2</sup>  
((15.460 – 4.347) x 2/25)
- \* Dotación local propuesta:
  - 1.265 m<sup>2</sup> de suelo: espacios libres y viario.
  - 720 m<sup>2</sup> (t) incluidos portales) con destino a equipamiento.
- \* Aparcamiento: se resolverá en las parcelas residenciales resultantes (bajo rasante)
- \* Vegetación: La dotación requerida (112 árboles) se resolverá parcialmente en el ámbito y, complementariamente, en el parque inmediato de Gamongoa con calificación de sistema general de espacios libres.

#### **1.2.- Subámbito "21.2 Hego Arramendi".**

##### **1.1.1.- Zonificación pormenorizada.**

La zonificación pormenorizada del subámbito se remite a la tramitación de un Plan Especial de Ordenación Urbana.

##### **1.1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.**

El Plan Especial de Ordenación Urbana propondrá las nuevas parcelas.

##### **1.1.3.- Edificabilidad.**

- \* Edificabilidad urbanística:
  - Sobre rasante: 5.800 m<sup>2</sup>(t).
  - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- \* Condiciones de uso:
  - Condiciones generales:  
Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A. Zonas Residenciales".

### **"AU.21 MASTI-LOIDI"**

- |  |                           |
|--|---------------------------|
| - Régimen jurídico de la edificabilidad residencial: |                           |
| . Nueva edificabilidad residencial total:            | 5.800 m <sup>2</sup> (t). |
| . Nueva edificabilidad residencial (VPPS):           | 1.300 m <sup>2</sup> (t). |
| . Nueva edificabilidad residencial (VPPT):           | 1.300 m <sup>2</sup> (t). |
| . Nueva edificabilidad residencial (Viv. libre):     | 3.200 m <sup>2</sup> (t). |

#### **1.1.4. Condiciones de edificación**

Serán las que determine el Plan Especial de Ordenación Urbana.

#### **1.1.5. Condiciones de uso**

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

### **1.3.-Resto del ámbito.**

#### **1.3.1.- Zonificación pormenorizada.**

La reflejada en los planos III.1.1.2 y III.1.2.2 de este Plan General. Se corresponde con el planeamiento parcial aprobado que se convalida (Plan Parcial de 16 de octubre de 1993 y modificaciones aprobadas) con los reajustes señalados (parcela b.1/21.1).

En los supuestos de sustitución de la edificación preexistente, ésta podrá reajustarse mediante la tramitación de un Estudio de Detalle siempre que su alcance se limite a mantener o, en su caso, reducir la parcela privada y ampliar el suelo público.

#### **1.2.2.- Condiciones de parcelación urbanística.**

Se consolida la parcelación resultante del planeamiento aprobado, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan y del reajuste de la parcela b.1/21.1.

#### **1.2.3.- Edificabilidad.**

**\* Sobre rasante**

Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, asociada a la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas.

Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan.

En la parcela b.1/21.1 se prevé el aumento de la edificabilidad preexistente de acuerdo con las condiciones de regulación de la edificación (alineaciones, ocupación, perfil y altura) que se proponen en el plano III.3.2

En la parcela residencial consolidada, de tipología a.4, se autoriza el aumento de la edificabilidad preexistente en un 15%.

### **"AU.21 MASTI-LOIDI"**

- \* Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

#### **1.2.4.- Condiciones de edificación.**

- \* Parámetros edificatorios:

- Alineaciones y rasantes:

Se consolidan las edificaciones existentes con sus alineaciones y rasantes actuales, con la salvedad de lo dispuesto para la parcela b.1/21.1 en el plano III.3.2 y lo dispuesto con carácter general para las parcelas a.4.

- Número de plantas y altura máxima:

- . Sobre rasante

- \* Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura, así como las previstas en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución, a la vez que se autoriza su elevación de acuerdo con lo dispuesto con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales.

- . Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

- \* Altillos:

Se autoriza su construcción de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General. En particular, se posibilita en cada pabellón la ejecución de altillos de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales.

#### **1.2.5.- Condiciones de uso.**

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

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

Las reflejadas en el plano III.3.2 de este Plan General.

En los supuestos de sustitución de la edificación preexistente podrán reajustarse mediante la tramitación de un Estudio de Detalle siempre que su alcance se limite a mantener o, en su caso, reducir la parcela privada y ampliar el suelo público.

## **"AU.21 MASTI-LOIDI"**

### **1.2.7.- Estándares urbanísticos:**

En las actuaciones de dotación, a tenor de las circunstancias que concurren, del grado de desarrollo y ejecución del ámbito, y de lo dispuesto en el artículo 6.7 del Decreto 45/2025 de estándares urbanísticos, las obligaciones dotacionales podrán cumplirse mediante su abono económico al Ayuntamiento

## **2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.**

### **2.1.-Subámbito "21.1. Loidi alde".**

Los terrenos del subámbito se categorizan como suelo urbano no consolidado.

### **2.2.-Subámbito "21.2. Hego Arramendi".**

Los terrenos del subámbito se categorizan como suelo urbano no consolidado.

### **2.3.-Resto del ámbito.**

Los terrenos del resto del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado con las salvedades referentes a la categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada de las parcelas pormenorizadas que sean objeto de actuaciones urbanísticas (aumento de la edificabilidad, cambios de uso...) que supongan un incremento de edificabilidad ponderada. Es el caso de la parcela b.1/21.1 en la que prevé un aumento de su edificabilidad y que se corresponde con un suelo urbano no consolidado.

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

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (título cuarto de las Normas Urbanísticas Generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.2.2 Áreas Inundables.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.6 de este Plan General.
- \* CS.2.4 Áreas de riesgo de transporte de mercancías peligrosas por carretera.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.7 de este Plan General.
- \* CS.3.6 Suelos potencialmente contaminados.  
Su relación se recoge en el EsAE del PGOU, si bien se remite aquí a la información actualizada al respecto que dispone el IHOBE.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.6 de este Plan General.
- \* CS.3.7 Áreas Acústicas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.9 de este Plan General.



## **"AU.21 MASTI-LOIDI"**

### **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

Dicho Catálogo incluye el caserío y el puente de Loidi, tal y como se ilustra gráficamente en el plano VI de este Plan General.

Se estará, en todo caso, según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (título séptimo de las Normas Urbanísticas Generales).

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

#### **1. Proyección y ejecución de la urbanización.**

- \* En el Subámbito "21.1 Loidi alde" se actuará por el sistema de concertación y se procederá a la tramitación de los correspondientes documentos, incluidos los proyectos de urbanización y de reparcelación. Por corresponderse con una actuación de dotación, las obras complementarias de urbanización a realizar se incluirán en los proyectos de edificación correspondientes. El contenido de dichos documentos se ajustará a lo establecido en la legislación vigente en la materia y en este Plan General.
- \* En el Subámbito "21.2 Hego Arramendi" se actuará por el sistema de concertación y se procederá a la tramitación de los correspondientes documentos, incluidos los proyectos de urbanización y de reparcelación. Se corresponde con una actuación integrada. El contenido de aquellos documentos se ajustará a lo establecido en la legislación vigente en la materia y en este Plan General.
- \* La intervención propuesta en la parcela b.1/21.1 se corresponde con una actuación de dotación. El déficit de espacios libres que resulta se compensará económicamente.
- \* Condiciones de ejecución y financiación de cargas de urbanización.  
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación", así como las que eventualmente puedan suscribirse entre la propiedad y el Ayuntamiento para la renovación urbana del subámbito 21.1 mediante la formulación de un convenio.
- \* En el resto del ámbito se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del mismo, en particular en respuesta a las iniciativas que se desarrollen en materias de movilidad y accesibilidad.

## **"AU.21 MASTI-LOIDI"**

- \* Las condiciones de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).

### **2. Régimen de ejecución urbanística.**

Con carácter general, las condiciones de actuación son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).

Con carácter general, las condiciones de ejecución y financiación de las cargas de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".

Los coeficientes de ponderación de usos son los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), obtenidos según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica".

El subámbito "21.1 Loidi alde" conforma, en sí mismo, un único e independiente Ámbito de Actuación de Dotación de acuerdo con lo establecido en el presente Plan General. En el subámbito "21.1 Loidi alde" las características y los condicionantes del subámbito hacen posible el cumplimiento de los estándares urbanísticos correspondientes en los términos señalados. La edificación preexistente en el subámbito "21.1 Loidi alde" se declara en situación de disconforme con la ordenación. Los documentos a tramitar y los proyectos de reparcelación y urbanización precisos deberán aprobarse definitivamente en el primer cuatrienio de ejecución del Plan a contar desde su entrada en vigor.

En el subámbito "21.2 Hego Arramendi" se prevé que el Plan Especial a tramitar identifique el correspondiente Ámbito de Actuación Integrada y precise la situación de la edificación preexistente. Dicho Plan Especial deberá de aprobarse definitivamente en los ocho primeros años de desarrollo del presente Plan General y marcará los tiempos en los que proceder a los pasos siguientes.

En la parcela b.1/21.1 y en la parcela a.4 preexistente se actuará en un horizonte temporal de 8 años.

**"AU.21 MASTI-LOIDI"**

**VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, suelos potencialmente contaminados, riesgo de inundación, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

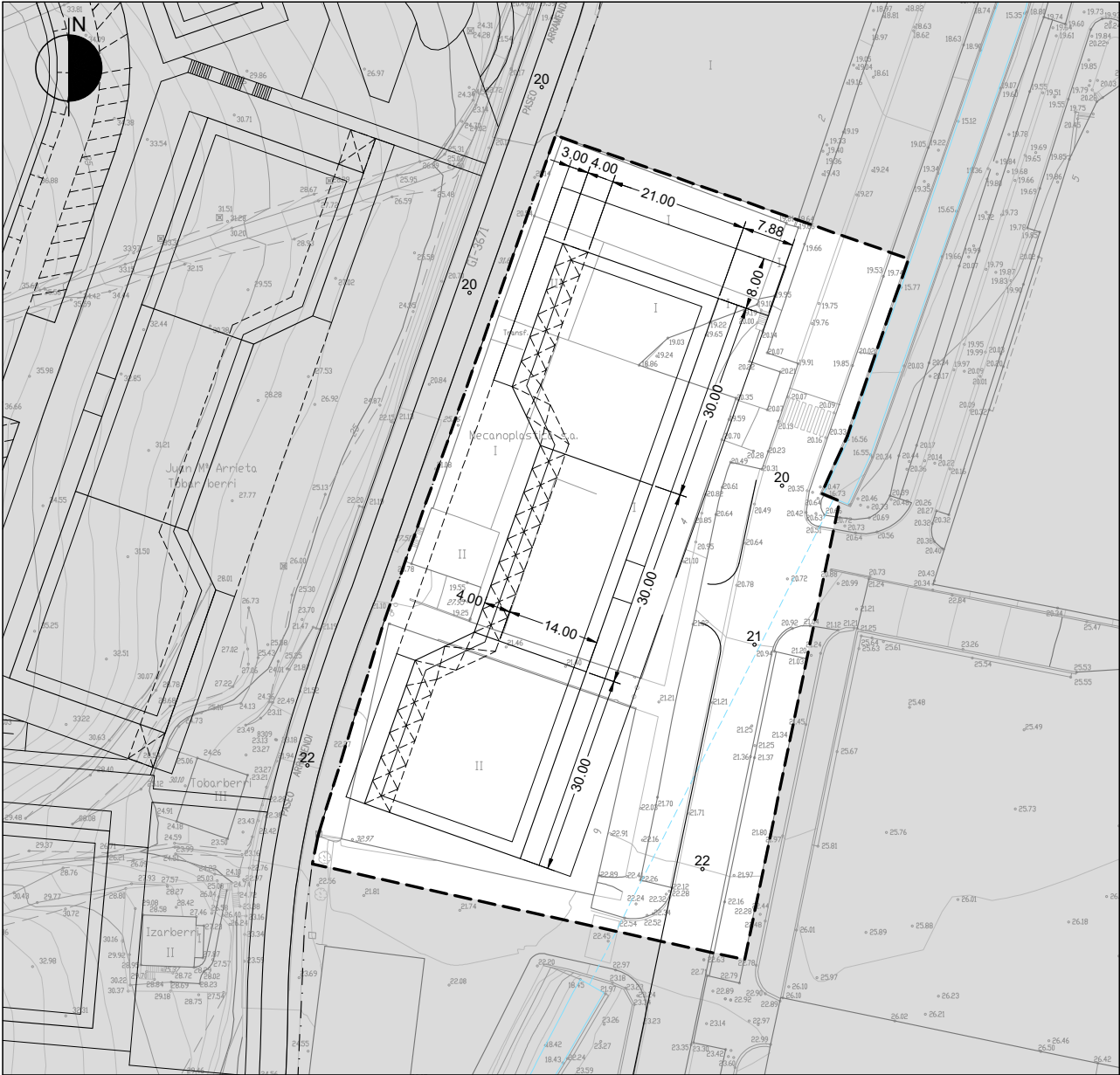
Los suelos potencialmente contaminados del ámbito se ilustran gráficamente en el plano IV.3. La intervención en los mismos se adecuará al marco legal de aplicación en la materia.

En particular, en materia de ruido se estará según lo dispuesto en el EsAE en cuanto a la declaración de Zonas de Protección Acústica Especial (ZPAE). Debido a ello, la proyección y ejecución del desarrollo urbanístico se adecuará a las condiciones acústicas establecidas en el Estudio de Impacto Acústico incluido en el estudio de evaluación ambiental estratégica de este Plan General, y, en su caso, en el plan zonal correspondiente contenido en dicho Estudio.

**IX.- GRÁFICOS.**

- Subámbito "21.1 Loidi alde"
  - 1.- Identificación, delimitación y ordenación. Definición geométrica.
  - 2.- Zonificación pormenorizada.
  - 3.- Condiciones de edificación, dominio y uso. Plantas y secciones.
  - 4.- Condiciones de ejecución.

A.U.21 MASTI/LOIDI  
SUBÁMBITO/AZPIESPARRUA  
**21.1 LOIDIALDEA**



ESCALA 1:1.000 ESKALA




LÍMITE DE SUBÁMBITO  AZPIESPARRUEN MUGAKETA  
RASANTE PROYECTADA 20 PROIEKTATUTAKO SESTRA

GRÁFICO 1. GRAFIKOA  
**IDENTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA**  
**IDENTIFIKAZIOA, MUGAKETA ETA ANTOLAMENDUA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA**

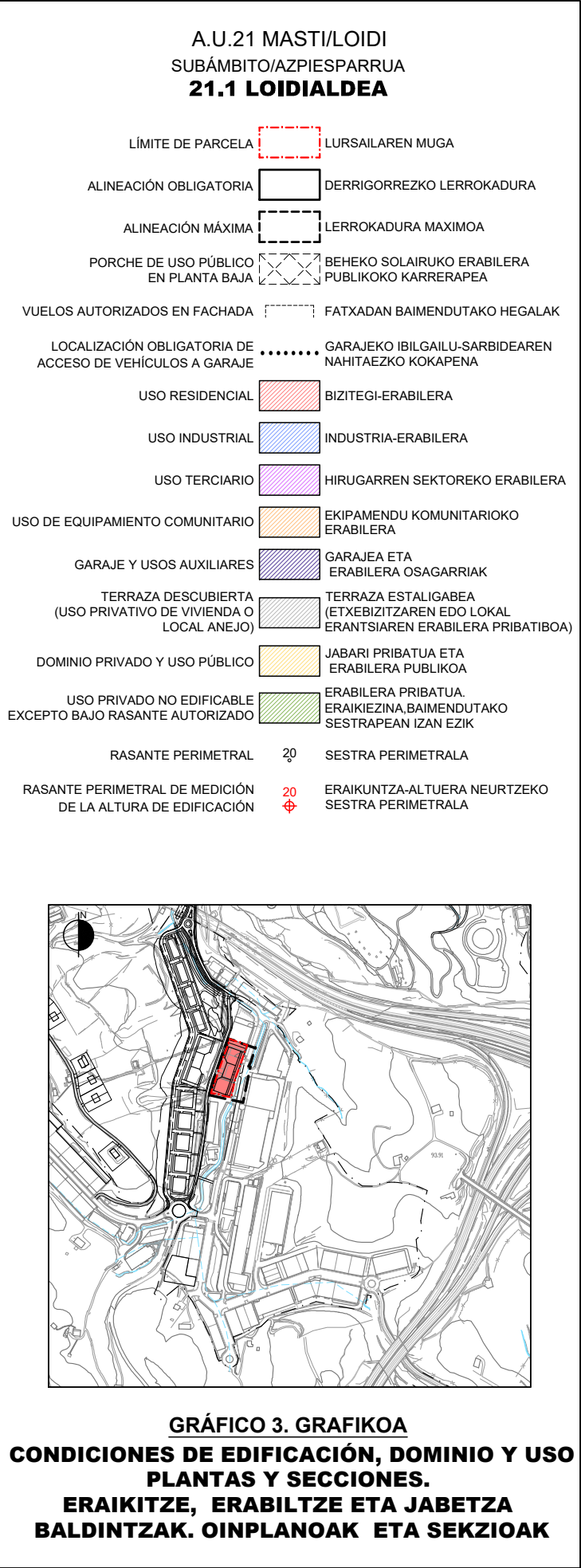
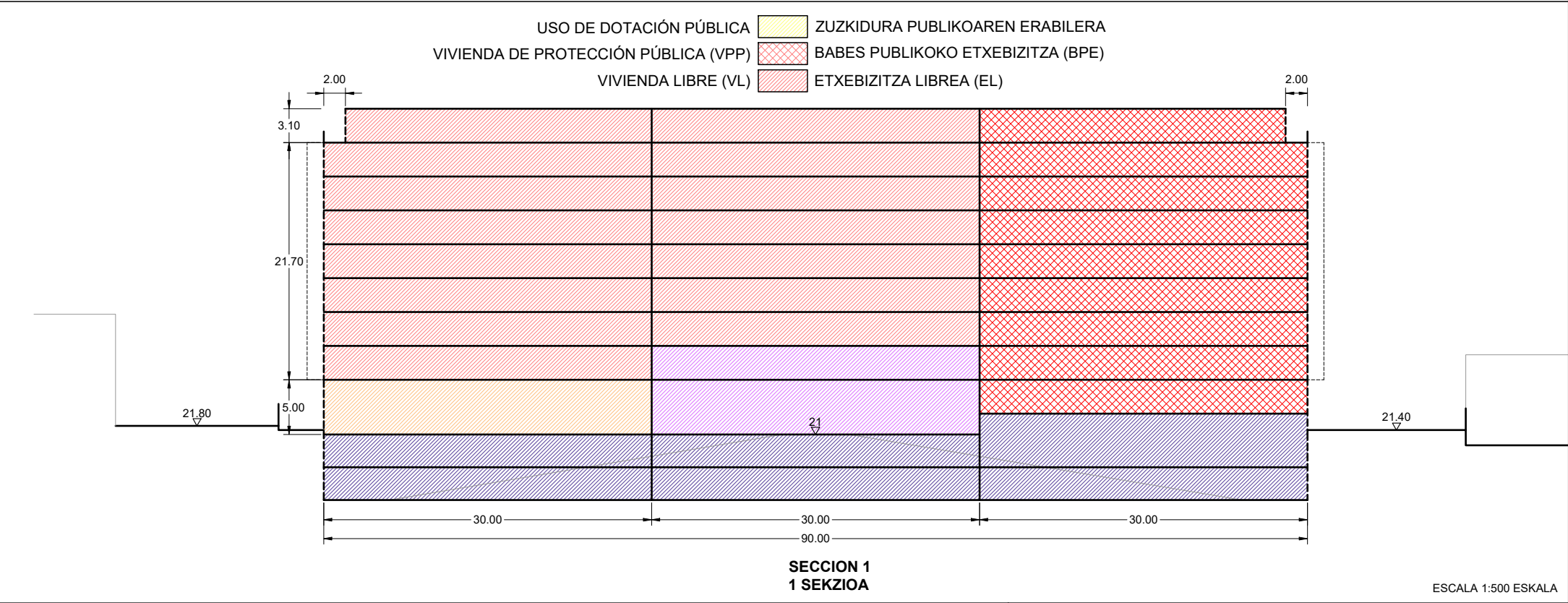
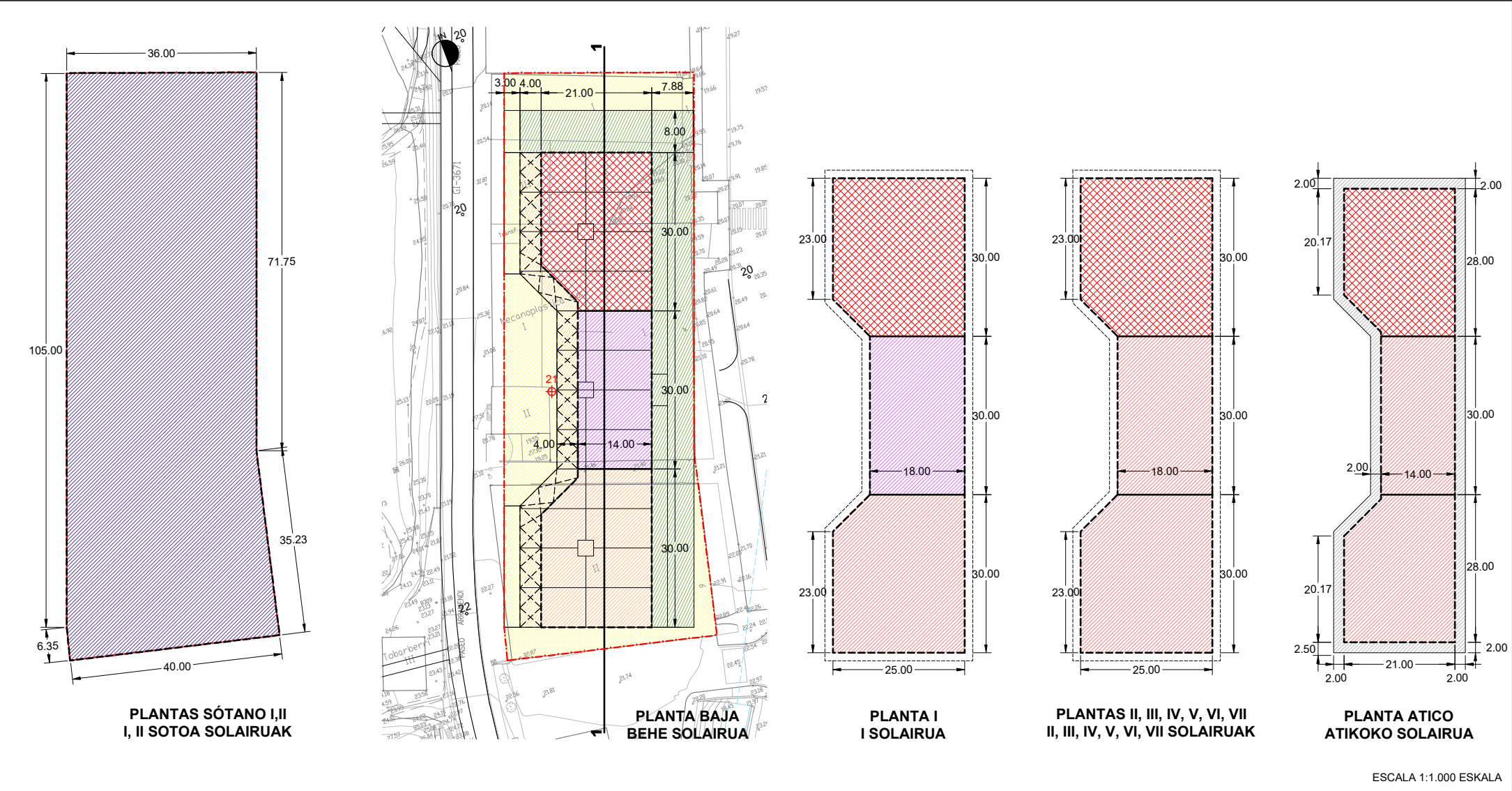
[illegible]

LÍMITE DE PARCELA  PARTZELAREN MUGA  
EDIFICACIÓN ABIERTA a.3  a.3 ERAIKI-LEKUA  
RED VIARIA (S.L.) e.1.2  e.1.2 BIDE SAREA (T.S.)

**GRÁFICO 2. GRAFIKOA**  
**ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA**  
**ZONIFIKAZIO XEHATUA**







**GRÁFICO 3. GRAFIKOA**  
**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO**  
**PLANTAS Y SECCIONES.**  
**ERAIKITZE, ERABILTZE ETA JABETZA**  
**BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK**

|                                 |   |                                 |
|---------------------------------|---|---------------------------------|
| LÍMITE DE SUBÁMBITO             |  | AZPIESPARRUEN MUGAKETA          |
| ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN |  | HORNIDURAREN JARDUKETAKO EREMUA |



**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU.22 LARRETXIPI"**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan. Se corresponde con una parte del sector 58 del Plan General del año 2004, a la que se han incorporado suelos del sector 60 y otros correspondientes a los sistemas generales ferroviario y viario, a la vez que se ha excluido el territorio correspondiente a Palazio-zaharra, configurando así un sector continuo.

Se trata de un paraje situado al sur de la variante viaria (GI-20) y al este de la autopista (AP-8), inmediato, sin embargo, al barrio de Agustinas y situado junto al cementerio de Zentolen. Está configurado por lomas y dos pequeñas escorrentías que discurren entre aquellas.

El vigente Plan General lo califica como suelo residencial de baja densidad sin que, sin embargo, se haya desarrollado en los más de 20 años transcurridos desde entonces. Se trata de un territorio en el que se ha mantenido el caserío disperso preexistente (Larretxipiaundi, Larretxipitxiki, Zentolenea, Loperenea y Egiburubekoa). Cuenta con acceso rodado desde el ámbito de Agustinas y desde Zamalbide y Masti-Loidi. Con ocasión de la ejecución de la autopista se ejecutó el viaducto que da acceso a Palazio-zaharra desde el colegio Egiluze.

Su superficie es de 160.690 m<sup>2</sup>. Su delimitación se identifica en el plano II.4.2.

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

- \* Reconsideración de las determinaciones del Plan General vigente que no se han desarrollado y ejecutado desde su aprobación en el año 2004.
- \* Delimitación de un nuevo ámbito atendiendo a cuanto resulta de las transformaciones acaecidas en el entorno en los últimos años (ejecución de la AP-8, cambios previstos en la traza de la NRFPV, etc.) y al desarrollo urbano inmediato.
- \* Ordenación del ámbito con destino a la implantación predominante de actividades económicas dando continuidad al desarrollo del ámbito de Egiburuberri, que cuenta con este mismo destino, y propiciando su acercamiento y mejor conexión con el área urbana. Constituye una acción estratégica en orden a preparar suelo con destino a actividades económicas inmediato al área urbana, con buenas condiciones de accesibilidad, incluso no motorizada. Su ordenación propiciará, además, que el acceso rodado desde el enlace de la autopista a la zona industrial de Egiburuberri y su entorno evite el tránsito por Perutxene-Sagasti y el cementerio. Supone, por otra parte, una alteración de la topografía del lugar que demanda la canalización de las escorrentías preexistentes y la desaparición del arbolado asociado a ellas, para lo que se adoptarán las medidas compensatorias que a tal efecto se establecen en este Plan General.



### **"AU.22 LARRETXIPI"**

- \* Concreción de la edificabilidad urbanística a asignar al ámbito y remisión de la ordenación del mismo al correspondiente Plan Parcial.
- \* Prever la urbanización del ámbito y, en particular, su adecuada integración con el ámbito de Egiburuberri, y dotarlo de las oportunas condiciones de accesibilidad desde el enlace de la autopista de Arragua por Markola y desde Zamalbide y Masti-Loidi.
- \* Prever la ordenación de una vial que dé acceso al ámbito y tenga continuidad en Egiburuberri.
- \* Prever la ordenación de una vía ciclista que conecte Agustinas con Masti-Loidi y que dé servicio al ámbito.
- \* Prever asimismo la ordenación de un espacio libre al norte del ámbito inmediato de Larretxipigoia que facilite el acceso a dicha zona de equipamiento y su accesibilidad desde los ámbitos de Agustinas y Perutxene-Sagasti.
- \* Disponer las nuevas dotaciones según lo dispuesto en la legislación de aplicación en materia de estándares urbanísticos, reponiendo las dotaciones afectadas del actual ámbito de Egiburuberri (sector 60 de PGOU 2004).
- \* Prever a priori la consolidación de los edificios correspondientes a Zentolenea y Loperenea, así como la eventual ordenación de una zona residencial en su entorno que pueda acoger los realojos de la edificación preexistente probablemente afectada por el desarrollo de la actuación (Larretxipiaundi, Larretxipitxiki y Egiburubekoa). Su concreta identificación se realizará a la escala de la ordenación pormenorizada.
- \* Considerar, con ocasión de la ordenación pormenorizada a resolver, el trazado previsto para la Nueva Red Ferroviaria en el País Vasco en el tramo identificado como Astigarraga-Oiartzun-Lezo a su paso por Erreterria.
- \* Se prevé la promoción del desarrollo del ámbito desde la iniciativa pública.
- \* No se incluye en el ámbito el entorno de Palazio-zaharra, situado al oeste de la AP-8.

### **III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

#### **1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

##### **1.1.-Zona "B/22 Zonas de Actividades Económicas". ..... Sup. 160.690 m<sup>2</sup>**

- \* Edificabilidad urbanística:
  - Sobre rasante: 55.670 m<sup>2</sup>(t)
  - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

### **"AU.22 LARRETXIPI"**

La edificabilidad sobre rasante referida a actividades económicas es de 51.771 m<sup>2</sup>(t).

Se consolida la edificabilidad residencial preexistente correspondiente a los caseríos, Zentolenea y Loperenea, que se estima en 1.091 m<sup>2</sup>(t), así como la posibilidad de ampliar ésta en un 15% por tratarse de parcelas de tipología a.4.

Se prevé adicionalmente una edificabilidad residencial de 2.808 m<sup>2</sup>(t) que permitirá acoger el realojo de las edificaciones correspondientes a la edificación que se verá afectada por la actuación (Larretxipiaundi, Larretxipitxiki y Egiburubekoa, entre otras). Su localización se concretará con ocasión de la tramitación del correspondiente Plan Parcial.

**\* Condiciones de uso:**

Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "B. Zonas de Actividades Económicas", autorizándose en esta Norma Urbanística Particular la ordenación de parcelas residenciales aisladas (a.4) en el entorno de los caseríos, Zentolenea y Loperenea, consolidando éstos como parcelas residenciales de esa misma tipología con las parcelas asociadas a precisar en el correspondiente Plan Parcial.

### **2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbanizable sectorizado.

### **3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

La ordenación pormenorizada se determinará en el Plan Parcial a formular.

Dicha ordenación deberá contemplar necesariamente la continuidad del viario rodado y del itinerario ciclista entre el viaducto de Agustinas y el ámbito de Egiburuberri.

Dicha ordenación resolverá asimismo la conexión de su viario con aquel que une Egiburuberri con Masti-Loidi.

Con ello se garantiza la adecuada accesibilidad rodada al ámbito, tanto motorizada como no motorizada.

Deberá contemplar asimismo la ordenación de un espacio libre al norte del ámbito de Hijas de la Cruz que garantice, a su vez, la adecuada accesibilidad peatonal.

### **4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

El Plan Parcial preciso deberá aprobarse definitivamente en el primer cuatrienio de ejecución del Plan a contar desde su entrada en vigor.

Se prevé la promoción y la ejecución del ámbito desde la iniciativa pública.

.

#### **"AU.22 LARRETXIPI"**

La urbanización a realizar incluirá la ejecución de una vía ciclista entre Agustinas y Masti-Loidi.

#### **IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

##### **1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

La calificación pormenorizada se determinará en el Plan Parcial a formular para el desarrollo del ámbito.

##### **2.- TIIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.**

Los terrenos del ámbito se corresponden con un suelo urbanizable sectorizado.

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

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (título cuarto de las Normas Urbanísticas Generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.2.4 Áreas de riesgo de transporte de mercancías peligrosas por carretera.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.7 de este Plan General.
- \* CS.3.71 Áreas Acústicas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.9 de este Plan General.

Se tendrá asimismo en cuenta cuanto resulte del estudio informativo en curso referido a la NRFPV.

#### **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

No existe en el ámbito ningún edificio catalogado.

Se estará, en todo caso, según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (título séptimo de las Normas Urbanísticas Generales).

**"AU.22 LARRETXIPI"**

**VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.**

A definir en el Plan Parcial y en los documentos urbanísticos complementarios que deben ser formulados para el desarrollo del ámbito.

Se prevé abordar la intervención desde la iniciativa pública.

Se deberá tener en cuenta en particular para la redacción del planeamiento pormenorizado la situación de los suelos procedentes de la expropiación de la autopista AP-8 y de las cesiones del sector 60, así como cuanto se vaya concretando en materia de ordenación ferroviaria (Estudio Informativo de NRFV).

**VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

En particular, en materia de ruido se estará según lo dispuesto en el EsAE en cuanto a la declaración de Zonas de Protección Acústica Especial (ZPAE). Debido a ello, la proyección y ejecución del desarrollo urbanístico se adecuará a las condiciones acústicas establecidas en el Estudio de Impacto Acústico incluido en el estudio de evaluación ambiental estratégica de este Plan General, y, en su caso, en el plan zonal correspondiente contenido en dicho Estudio.

Como medidas compensatorias en relación con la afección a las escorrentías y al arbolado preexistentes se propone incentivar una repoblación con arbolado autóctono. El Plan Parcial a tramitar incorporará las soluciones oportunas para ello.

**IX.- GRÁFICOS.**

No se incluyen.

**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU.23 HIJAS DE LA CRUZ"**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan. Se corresponde con el ámbito A.27 del Plan General del año 2004.

El ámbito acoge instalaciones de equipamiento privado orientadas en la actualidad a la docencia.

Si bien, se sitúa al sur de la autopista AP-8, cuenta con buenas condiciones de accesibilidad desde el área urbana mediante el viaducto que conecta el ámbito con el de Agustinas.

Su superficie es de 11.169 m<sup>2</sup>. Su delimitación se identifica en el plano II.4.2.

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

- \* Consolidación del ámbito para su destino a equipamiento, sin perjuicio de su adecuación, actualización y mejora y de la tipología concreta de equipamiento.
- \* Consolidación de la edificación preexistente, autorizando la ampliación de esta en las condiciones que se proponen en el presente Plan General.

**III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

**1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

**1.1.-Zona "C/23 Equipamiento Comunitario (SG)" .....Sup. 11.169 m<sup>2</sup>**

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

En particular, se autoriza expresamente una edificabilidad superior a la preexistente, debiendo actuarse al efecto de su ejecución según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU.

**2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

**3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en este Plan General.

## **"AU.23 HIJAS DE LA CRUZ"**

### **4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen en el ámbito.

### **IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

#### **1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

##### **1.1.- Zonificación pormenorizada.**

La reflejada en los planos III.1.1.2 y III.1.2.2 de este Plan General.

##### **1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.**

Se consolida la parcelación actual, consolidándose el ámbito como una única parcela.

##### **1.3.- Edificabilidad.**

- \* Sobre rasante  
Se consolida la edificabilidad existente, complementada con la autorizada por este Plan General en las parcelas de equipamiento de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales.
- \* Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

##### **1.4.- Condiciones de edificación.**

- \* Parámetros edificatorios:
  - Alineaciones y rasantes:  
Se consolidan las edificaciones existentes con sus alineaciones y rasantes actuales, complementadas en los siguientes términos:
  - La autorizada por este Plan General en cada una de las parcelas de equipamiento de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales, incluido cuanto resulta de las condiciones de edificación propuestas en materia de retiros.
  - Número de plantas y altura máxima:
    - . Sobre rasante
      - \* Se consolidan las edificaciones existentes en la parcela con su actual número de plantas y altura, así como las previstas en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución. Las nuevas edificaciones tendrán un perfil máximo de cuatro plantas altas.
    - . Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU.23 HIJAS DE LA CRUZ"**

**1.5.- Condiciones de uso.**

Las establecidas en este Plan para la tipología de subzona pormenorizada ordenada.

**1.6.- Condiciones particulares de dominio.**

Las reflejadas en el plano III.3.2 de este Plan General.

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

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (título cuarto de las Normas Urbanísticas Generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.3.7 Áreas Acústicas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.9 de este Plan General.

**VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

No existen en el ámbito elementos catalogados.

Se estará, en todo caso, según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (título séptimo de las Normas Urbanísticas Generales).

**VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.**

- \* Condiciones de actuación.

Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).

- \* Condiciones de ejecución y financiación de cargas de urbanización.

Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".

**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU.23 HIJAS DE LA CRUZ"**

- \* Coeficientes de ponderación de usos.

Los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), obtenidos según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica".

**VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

**IX.- GRÁFICOS.**

No se incluyen.



**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU.24 PERUTXENE-SAGASTI"**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan. Se corresponde básicamente con el sector 57 del Plan General del año 2004, modificado posteriormente en cuanto a este ámbito se refiere en el año 2009, al que se han incorporado el suelo calificado previamente como sistema general ferroviario próximo a Aranguren, pertenecidos de Arangurenberri behekoa, así como el suelo preciso para la ejecución de una glorieta junto a Zentolen.

Se trata de un paraje situado al sur de la autopista (AP-8), inmediato, sin embargo, al barrio de Agustinas y a los asentamientos situados en el valle del río Oiartzun. Está configurado por lomas y pequeñas escorrentías que discurren entre aquellas.

La modificación de Plan General aprobada definitivamente el 27 de marzo de 2009 lo califica como suelo residencial y aporta su ordenación pormenorizada sin que desde entonces se haya abordado la tramitación de otros documentos y su ejecución.

Se trata, en consecuencia, de un territorio en el que se ha mantenido el caserío disperso preexistente (Perutxene, Sagasti, y Arangurenberri goikoa). El caserío Arangurenberri behekoa, inmediato a esos dos últimos, se sitúa en origen fuera del ámbito, afectado por el sistema general ferroviario. Cuenta con acceso rodado desde Agustinas y desde Aranguren (valle del Oiartzun).

Su superficie es de 206.762 m<sup>2</sup>. Su delimitación se identifica en el plano II.4.2.

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

- \* Consolidación de la previsión de un nuevo desarrollo residencial en el ámbito con 63.798 nuevos m<sup>2</sup>(t) residenciales, redefiniendo, sin embargo, tanto su zonificación global como su morfología y su edificabilidad urbanística, modificada anteriormente en 2009 cuando se previeron 33.802 nuevos m<sup>2</sup>(t) frente a los 21.951 nuevos m<sup>2</sup>(t) residenciales previstos inicialmente en el año 2004. Se opta así por una ordenación de mayor densidad que se integre en el continuo urbano y que procure la cohesión del barrio de Agustinas con los asentamientos residenciales y de equipamiento localizados al sur del cementerio de Zentolen (Sagardiburu, Añabitarte...).
- \* Consolidación del sistema general viario de acceso preexistente, autorizando expresamente que el Plan Parcial a desarrollar pueda alterar su trazado concreto siempre que con ello se mejoren las condiciones de pendiente del mismo.
- \* Calificación de una parte del ámbito como sistema general de espacios libres que dé lugar a un parque que conecte la vega del Oiartzun con Zentolen.

**"AU.24 PERUTXENE-SAGASTI"**

- \* Ordenación de una plaza urbana en el ámbito que cuente con algún equipamiento en su frente y se configure como "auzo-bihotza" (corazón de barrio).
- \* Reajuste de la delimitación del ámbito a los efectos de incorporar los terrenos calificados por el vigente Plan General como sistema general ferroviario, una vez que se prevé el desplazamiento de dicho trazado hacia el sur, incluyendo al caserío Arangurenberri behekoa.
- \* Concreción de la edificabilidad urbanística a asignar al ámbito y remisión de la ordenación del mismo al correspondiente nuevo Plan Parcial.
- \* Prever la urbanización del ámbito y, en particular, su adecuada integración con el ámbito de Agustinas y el centro docente de las Hijas de la Cruz, y dotarlo de las oportunas condiciones de accesibilidad. Se descartan en este contexto las previsiones del vigente Plan General correspondientes a la ejecución de un nuevo vial de conexión, a través del ámbito, del valle del Oiartzun con Zentolen, y, asimismo, a la ejecución de una variante del cementerio.
- \* La ordenación a desarrollar supondrá una cierta modelación de la topografía del lugar que dará lugar a afecciones que requerirán las medidas compensatorias oportunas.
- \* Prever la ordenación de una vía ciclista en el ámbito que conecte Agustinas con Egiburuberri y Zentolen, y que dé servicio al ámbito.
- \* Incorporar, al menos, una parcela de equipamiento a situar en el frente de la nueva plaza a ordenar. Prever asimismo los espacios libres correspondientes.
- \* Prever la consolidación de los edificios correspondientes a Perutxene, Sagasti, Arangurenberri goikoa y Arangurenberri behekoa, así como de su edificabilidad.
- \* Para la nueva edificación se proponen unas condiciones de edificación que posibilitan la ejecución de un total de alrededor de 620 nuevas viviendas, adicionales a las existentes en los cuatro edificios precitados que se propone consolida. De ellas alrededor de 353 se asignan al régimen de viviendas de protección pública (273 sociales y 80 tasadas).
- \* Considerar, con ocasión de la ordenación pormenorizada a resolver, el trazado previsto para la Nueva Red Ferroviaria en el País Vasco en el tramo identificado como Astigarraga-Oiartzun-Lezo a su paso por Errenteria.
- \* Se prevé la promoción del desarrollo del ámbito desde la iniciativa privada.
- \* Se estará, en particular, de acuerdo con lo dispuesto en la referida Ley de Costas, así como en el artículo 105 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

**"AU.24 PERUTXENE-SAGASTI"**

**III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

**1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

**1.1.-Zona "A/24 Zonas Residenciales". ..... Sup. 134.206 m<sup>2</sup>**

- \* Edificabilidad urbanística:
  - Sobre rasante: 66.548 m<sup>2</sup>(t)  
Se autoriza adicionalmente la edificabilidad de los edificios preexistentes que se estima de 1.550 m<sup>2</sup>(t).
  - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- \* Régimen de uso de la edificabilidad urbanística:
  - . Edificabilidad residencial (VPPS): 27.322 m<sup>2</sup>(t).
  - . Edificabilidad residencial (VPPT): 8.037 m<sup>2</sup>(t).
  - . Edificabilidad residencial (Viv. libre): 28.439 m<sup>2</sup>(t).
  - . Edificabilidad residencial consolidada (estimada): 1.550 m<sup>2</sup>(t).
  - . Edificabilidad en usos terciarios y/o de equipamiento privado: 2.750 m<sup>2</sup>(t).
- \* Condiciones de uso:  
Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A Zonas Residenciales".

Se incluye en la zona las parcelas asociadas a los caseríos que se propone consolidar, así como aquella al caserío colindante asentado en el municipio de Oiartzun.

**1.2.-Zona "D.1/24 Espacios libres generales (SG)". .....Sup.64.897 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el territorio que se propone integrar en el sistema general de parques urbanos del municipio con vocación de elemento de conexión del valle del Oiartzun con el cordal de Zentolen.

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

Con ocasión de la redacción del Plan Parcial cabrá opcionalmente reajustar la delimitación de la zona manteniendo, sin embargo, la superficie prevista para la misma o ampliándola.

**1.3.-Zona "E.1/24 Red viaria (SG)". .....Sup. 6.855 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el actual trazado de la carretera GI-3672 incluida en el sistema general viario.

#### **"AU.24 PERUTXENE-SAGASTI"**

Se autoriza el reajuste de la delimitación de este sistema general con ocasión de la tramitación del Plan Parcial a tramitar con el objeto de ajustar la definitiva delimitación del sistema general viario siempre que se cuente con el informe favorable de Diputación Foral de Gipuzkoa, titular de la carretera. Los suelos que dejen de pertenecer a dicho nuevo viario pasarán a integrarse en la zona global residencial del ámbito.

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

#### **1.4.-Zona "F/24 Infraestructuras de servicios urbanos (SG)". .....Sup. 804 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con los terrenos de titularidad pública ocupados por el depósito de agua que se consolida en el ámbito.

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

#### **2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbanizable sectorizado.

#### **3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

La ordenación pormenorizada se determinará en el Plan Parcial a formular.

Preverá necesariamente la ordenación de una plaza al norte del ámbito como lugar de encuentro, así como de acceso al ámbito y al equipamiento de Larretxipigoia.

La dotación cuantitativa de aparcamiento mínima de coches en las parcelas residenciales privadas resultará de prever 2 unidades por cada vivienda libre y 1 unidad por cada vivienda de protección pública, así como 1 por cada 100 m<sup>2</sup>(t) de usos terciarios o de equipamiento privado.

#### **4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

El Plan Parcial preciso deberá aprobarse definitivamente en el primer cuatrienio de ejecución del Plan a contar desde su entrada en vigor.

Las obras de urbanización a realizar se ejecutarán por parte de la promoción del ámbito.

La urbanización a realizar incluirá la actuación precisa sobre el trazado viario situado al oeste (GI-3672) calificado como sistema general viario, previendo las correspondientes aceras. Incluirán la completa urbanización del ámbito y, en particular, la ejecución de la vía ciclista planteada para conectar Agustinas con Egiburuberri y Zentolen.

#### **"AU.24 PERUTXENE-SAGASTI"**

La intervención se corresponderá con una actuación integrada. Sin perjuicio de la eventual previsión de diversas unidades de ejecución, se establece que en la o las primeras a desarrollar no podrá haber un porcentaje de viviendas de protección pública de cada modalidad inferior al total establecido.

#### **IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

##### **1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

La calificación pormenorizada se determinará en el Plan Parcial a formular para el desarrollo del ámbito.

Se prevé un perfil máximo de planta baja y 5 plantas altas sobre rasante, sin perjuicio de la ordenación de semisótanos. Cabrá superar ese perfil máximo en un 15% de la ocupación en planta por parte de la edificación que se sitúe sobre rasante.

##### **2.- TIIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.**

Los terrenos del ámbito se corresponden con un suelo urbanizable sectorizado.

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

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (título cuarto de las Normas Urbanísticas Generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.2.4 Áreas de riesgo de transporte de mercancías peligrosas por carretera.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.7 de este Plan General.
- \* CS.3.7 Áreas Acústicas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.9 de este Plan General.

Se estará asimismo de acuerdo con lo dispuesto en relación con el DPMT y, con carácter general, en materia de Costas (plano II.4) y según las determinaciones de las Normas Urbanísticas Generales (artículo 105).

Se tendrá asimismo en cuenta cuanto resulte del estudio informativo en curso referido a la NRFPV.

**"AU.24 PERUTXENE-SAGASTI"**

**VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

No existe en el ámbito ningún edificio catalogado.

Se estará, en todo caso, según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (título séptimo de las Normas Urbanísticas Generales).

**VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.**

A definir en el Plan Parcial y en los documentos urbanísticos complementarios que deben ser formulados para el desarrollo del ámbito.

Se prevé abordar la intervención desde la iniciativa privada, mediante el sistema de concertación.

Se deberá tener en cuenta en particular cuanto se vaya concretando en materia de ordenación ferroviaria (estudio informativo de NRFV).

**VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

Como medida preventiva en materia de ruido, se propone incentivar una repoblación con más arbolado autóctono en la superficie destinada a sistema general de espacio libre público ordenada en el ámbito. El Plan Parcial a tramitar incorporará en cualquier caso el correspondiente estudio Ambiental Estratégico y su correspondiente estudio acústico.

Con el mismo objetivo de integrar la actuación en el medio, desde la doble perspectiva urbanística y paisajística, se cuidarán la ordenación y la tipología, alturas, etc. de la edificación. El Plan Parcial a tramitar incorporará las soluciones oportunas para todo ello.

**IX.- GRÁFICOS.**

No se incluyen.

**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU.25 ARANGUREN"**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan.

Se corresponde con el ámbito A.24 del Plan General de 2004.

Se trata de un asentamiento industrial ya desarrollado, situado en el continuo urbano de la vega del Oiartzun, inmediato al río, que se localiza al sur del trazado de la autopista AP-8. Cuenta con buenas condiciones de accesibilidad rodada, así como peatonal, desde el área urbana.

El ámbito es el resultado de la ejecución del planeamiento tramitado al efecto (Plan Parcial de 1971 y modificaciones posteriores).

Su superficie es de 36.293 m<sup>2</sup>.

Su delimitación se identifica en el plano II.4.2.

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

- \* Consolidación de la ordenación, así como de la edificación preexistente y de su destino industrial, de acuerdo con las condiciones del planeamiento aprobado en su día para la ejecución del ámbito que se convalida (Plan Parcial 1971 y modificaciones posteriormente aprobadas), con la salvedad de cuanto resulta de las afecciones en materia ferroviaria derivadas del PTS correspondiente, y de cuanto resulte del estudio informativo referido a la NRFVPV.
- \* Se procederá a habilitar el paseo de la margen izquierda del río Oiartzun previsto.
- \* Se autoriza la elevación de la altura de la edificación industrial de acuerdo con lo dispuesto en la normativa urbanística con carácter general.
- \* Complementariamente se formula la regulación de la ordenación de la disposición de altillos en la edificación industrial, no computables como edificabilidad urbanística de acuerdo con lo dispuesto en este Plan General.
- \* Se estará, en particular, de acuerdo con lo dispuesto en la referida Ley de Costas, así como en el artículo 105 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

**"AU.25 ARANGUREN"**

**III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

**1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

**1.1.-Zona "B/25 Zonas de Actividades Económicas".** .....Sup. 36.293 m<sup>2</sup>

**\* Edificabilidad urbanística:**

**- Sobre rasante:**

Se consolida la edificabilidad existente en la zona global, asociada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.) de acuerdo con lo establecido en el Plan Parcial de 1971 y sus modificaciones aprobadas).

**- Bajo rasante:** la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

**\* Condiciones de uso:**

Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "B. Zonas de Actividades Económicas".

Se excluye la modalidad de Gran establecimiento comercial, con la salvedad, en estos casos, de aquellos dedicados a la venta de automoción, embarcaciones y otros vehículos, de maquinaria, de materiales de construcción y artículos de saneamiento, de muebles y electrodomésticos y los centros de jardinería y viveros.

No se autoriza como uso auxiliar del uso de actividades económicas la vivienda en ninguna modalidad. Se consolidan, sin embargo, los usos residenciales preexistentes (caseros consolidados) en las condiciones que se proponen.

**2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

**3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

La ordenación pormenorizada del ámbito se determina en este Plan General.

**4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen en el ámbito.

Las obras de reurbanización precisas se realizarán de acuerdo con las decisiones y pautas que al respecto establezca el Ayuntamiento.



## **"AU.25 ARANGUREN"**

### **IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

#### **1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

##### **1.1.- Zonificación pormenorizada.**

La reflejada en los planos III.1.1.2 y III.1.2.2 de este Plan General. Se corresponde con el planeamiento parcial aprobado que se convalida (Plan Parcial de 1971 y sus modificaciones posteriormente aprobadas).

En los supuestos de sustitución de la edificación preexistente, ésta podrá reajustarse mediante la tramitación de un Estudio de Detalle siempre que su alcance se limite a mantener o, en su caso, reducir la parcela privada y ampliar el suelo público.

##### **1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.**

Se consolida la parcelación resultante del planeamiento aprobado, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

##### **1.3.- Edificabilidad.**

- \* Sobre rasante  
Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, asociada a la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas.  
Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan (Normas Urbanísticas Generales).
- \* Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

##### **1.4.- Condiciones de edificación.**

- \* Parámetros edificatorios:
  - Alineaciones y rasantes:  
Se consolidan las edificaciones existentes con sus alineaciones y rasantes actuales.
  - Número de plantas y altura máxima:
    - . Sobre rasante
      - \* Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura, así como las previstas en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución, a la vez que se autoriza su elevación de acuerdo con lo dispuesto con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales.

### **"AU.25 ARANGUREN"**

- . Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

- \* Altillos:

Se autoriza su construcción de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General. En particular, se posibilita en cada pabellón la ejecución de altillos ocupando toda la planta o la superficie equivalente a ésta en varias plantas.

#### **1.5.- Condiciones de uso.**

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

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

Las reflejadas en el plano III.3.2 de este Plan General.

En los supuestos de sustitución de la edificación preexistente podrán reajustarse mediante la tramitación de un Estudio de Detalle siempre que su alcance se limite a mantener o, en su caso, reducir la parcela privada y ampliar el suelo público.

### **2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado con las salvedades referentes a la categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada de las parcelas pormenorizadas que sean objeto de actuaciones urbanísticas (aumento de la edificabilidad, cambios de uso...) que supongan un incremento de edificabilidad ponderada.

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

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (título cuarto de las Normas Urbanísticas Generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.2.2 Áreas Inundables.

Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.6 de este Plan General.

- \* CS.2.4 Áreas de riesgo de transporte de mercancías peligrosas por carretera.

Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.7 de este Plan General.

### **"AU.25 ARANGUREN"**

- \* CS.3.6 Suelos potencialmente contaminados.  
Su relación se recoge en el EsAE del PGOU, si bien se remite aquí a la información actualizada al respecto que dispone el IHOBE.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.6 de este Plan General.
- \* CS.3.7 Áreas Acústicas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.9 de este Plan General.

Se estará asimismo de acuerdo con lo dispuesto en relación con el DPMT y, con carácter general, en materia de Costas (plano II.4) y según las determinaciones de las Normas Urbanísticas Generales (artículo 105).

### **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

El Catálogo incluye el edificio de Merca Oiartzun, tal y como se ilustra gráficamente en el plano VI de este Plan General.

Se estará, en todo caso, según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (título séptimo de las Normas Urbanísticas Generales).

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

#### **1. Proyección y ejecución de la urbanización.**

En el ámbito se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del mismo, en particular en respuesta a las iniciativas que se desarrollen en materias de movilidad y accesibilidad, así como para la efectiva habilitación del paseo de ribera.

Las condiciones de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).

#### **2. Régimen de ejecución urbanística.**

Con carácter general, las condiciones de actuación son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).

Con carácter general, las condiciones de ejecución y financiación de las cargas de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".

### **"AU.25 ARANGUREN"**

Los coeficientes de ponderación de usos son los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), obtenidos según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica".

### **VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, suelos potencialmente contaminados, riesgo de inundación, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

Los suelos potencialmente contaminados del ámbito se ilustran gráficamente en el plano IV.3. La intervención en los mismos se adecuará al marco legal de aplicación en la materia.

### **IX.- GRÁFICOS.**

No se incluyen.

**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU.26 ZENTOLEN KANPOSANTUA"**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan. Se corresponde con el ámbito A.43 del Plan General del año 2004.

El ámbito acoge al cementerio municipal, situado a ambos lados de la carretera foral GI-3672.

El trazado previsto para la Nueva Red Ferroviaria en el País Vasco en el tramo identificado como Astigarraga-Oiartzun-Lezo cruza bajo el cementerio a su paso por Errenteria.

Su superficie es de 20.394 m<sup>2</sup>. Su delimitación se identifica en el plano II.4.2.

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

- \* Consolidación del ámbito para su destino a cementerio, sin perjuicio de su adecuación, actualización y mejora. Se descartan la previsión de su ampliación y la ejecución de una carretera variante del mismo fuera del municipio, en Oiartzun, previstas en su día por el Plan General de 2004 y no realizadas.

**III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

**1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

**1.1.-Zona "C/26 Equipamiento Comunitario (SG)"** .....Sup. 16.467 m<sup>2</sup>

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

En particular, se autoriza expresamente una edificabilidad superior a la preexistente, debiendo actuarse al efecto de su ejecución según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU.

**1.2.-Zona "E.1/26 Red viaria (SG)".** .....Sup.3.927 m<sup>2</sup>

Se corresponde con la carretera foral GI-3672.

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

**2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

## **"AU.26 ZENTOLEN KANPOSANTUA"**

### **3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en este Plan General.

### **4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen en el ámbito.

## **IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

### **1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

#### **1.1.- Zonificación pormenorizada.**

La reflejada en los planos III.1.1.2 y III.1.2.2 de este Plan General.

#### **1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.**

Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

#### **1.3.- Edificabilidad.**

- \* Sobre rasante  
Se consolida la edificabilidad existente, complementada con la autorizada por este Plan General en las parcelas de equipamiento en las Normas Urbanísticas Generales). Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan.
- \* Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

#### **1.4.- Condiciones de edificación.**

- \* Parámetros edificatorios:
  - Alineaciones y rasantes:  
Se consolidan las edificaciones existentes con sus alineaciones y rasantes actuales, complementadas con las autorizadas por este Plan General en cada una de las parcelas de equipamiento en las Normas Urbanísticas Generales.
  - Número de plantas y altura máxima:
    - . Sobre rasante
      - \* Se consolidan las edificaciones existentes con su actual número de plantas y altura. Las nuevas edificaciones tendrán un perfil máximo de tres plantas altas.

#### **"AU.26 ZENTOLEN KANPOSANTUA"**

- . Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

##### **1.5.- Condiciones de uso.**

Las establecidas en este Plan para la tipología de subzona pormenorizada ordenada.

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

Las reflejadas en el plano III.3.2 de este Plan General.

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

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (título cuarto de las Normas Urbanísticas Generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.2.4 Áreas de riesgo de transporte de mercancías peligrosas por carretera.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.7 de este Plan General.
- \* CS.3.7 Áreas Acústicas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.9 de este Plan General.

Se tendrá asimismo en cuenta cuanto resulte del estudio informativo en curso referido a la NRFPV.

#### **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

No existen en el ámbito elementos catalogados.

Se estará, en todo caso, según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (título séptimo de las Normas Urbanísticas Generales).

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

- \* Condiciones de actuación.  
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).

#### **"AU.26 ZENTOLEN KANPOSANTUA"**

- \* Condiciones de ejecución y financiación de cargas de urbanización.  
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".
- \* Coeficientes de ponderación de usos.  
Los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), obtenidos según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica".
- \* Se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del ámbito, en particular en respuesta a las iniciativas que se desarrollen en materias de seguridad, movilidad y accesibilidad.

#### **VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

#### **IX.- GRÁFICOS.**

No se incluyen.



**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU.27 EGIBURU"**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan. Se corresponde con el ámbito A.28 del Plan General de 2004, sin perjuicio de los reajustes introducidos en su delimitación, en particular excluyendo los terrenos situados al este de la GI-3672.

Se trata de un asentamiento industrial, situado en el continuo urbano, al este del trazado de la autopista AP-8, junto a la carretera GI-3672, desde la que se accede.

Cuenta con un Plan Especial, aprobado definitivamente el 30 de marzo de 2007, que no se encuentra desarrollado en su totalidad, que autoriza una edificabilidad superior a la preexistente, y que demanda la reurbanización del espacio público.

Su superficie es de 32.873 m<sup>2</sup>. Su delimitación se identifica en el plano II.4.2.

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

- \* Consolidación de la calificación de ámbito con destino a la implantación de actividades económicas.
- \* Eliminación de la necesidad de ordenar una glorieta de acceso al ámbito desde la carretera GI-3672, como consecuencia también de descartarse la ejecución de la variante del cementerio de Zentolen prevista en el Plan General de 2004; y mejora alternativa de las condiciones de accesibilidad motorizada, ciclista y peatonal desde Egiburuberri, previendo, al efecto, la correspondiente nueva ordenación viaria interior del ámbito y la consiguiente urbanización.
- \* Consolidación de determinadas parcelas e identificación de dos subámbitos (27.1 Hego Egiburu de 12.629 m<sup>2</sup> y 27.2 Ipar Egiburu de 11.572 m<sup>2</sup>) en los que se contemplan independientemente su reordenación y el aumento de la edificabilidad preexistente con los compromisos de reurbanizar el viario en el subámbito 27.1 y de procurar una zona de estacionamiento de vehículos en el subámbito 27.2.
- \* Se autoriza la elevación de la altura de la edificación industrial de acuerdo con lo dispuesto en la normativa urbanística con carácter general.
- \* Se formula complementariamente la regulación de la ordenación de la disposición de altillos en la edificación industrial, no computables como edificabilidad urbanística de acuerdo con lo dispuesto en este Plan General.
- \* Las dotaciones locales que resultan responden conjuntamente a las necesidades del ámbito.

**"AU.27 EGIBURU"**

**III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

**1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

**1.1.-Zona "B/27 Zonas de Actividades Económicas". .....Sup. 32.873 m<sup>2</sup>**

**\* Edificabilidad urbanística:**

**- Sobre rasante:**

- En el subámbito 27.1 Hego Egiburu:  
La edificabilidad autorizada en la parcela es de 7.800 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante.  
Se destina en su integridad a actividades económicas.  
Adicionalmente, se autoriza bajo rasante la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan y de cuanto se concreta en los gráficos correspondientes de esta Norma Urbanística Particular.
- En el subámbito 27.2 Ipar Egiburu:  
La edificabilidad autorizada en la parcela es de 8.600 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante.  
Se destina en su integridad a actividades económicas.  
Adicionalmente, se autoriza bajo rasante la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan y de cuanto se concreta en los gráficos correspondientes de esta Norma Urbanística Particular.
- En el resto del ámbito:  
Se consolida la edificabilidad existente en la zona global, asociada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella, y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), realizadas de acuerdo con las correspondientes autorizaciones.  
Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan (artículos 11 y 58 de las Normas Urbanísticas Generales).

- Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

**\* Condiciones de uso:**

Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "B. Zonas de Actividades Económicas".

Se excluye la modalidad de Gran establecimiento comercial, con la salvedad, en estos casos, de aquellos dedicados a la venta de automoción, embarcaciones y otros vehículos, de maquinaria, de materiales de construcción y artículos de saneamiento, de muebles y electrodomésticos y los centros de jardinería y viveros.

No se autoriza como uso auxiliar del uso de actividades económicas la vivienda en ninguna modalidad. Se consolidan, sin embargo, los usos residenciales preexistentes.

## **"AU.27 EGIBURU"**

### **2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

### **3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

La ordenación pormenorizada del ámbito se determina en este Plan General.

### **4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

- \* En el subámbito "27.1 Hego Egiburu."
  - Programación: será promovido en el primer cuatrienio del presente Plan General. Para ello, los proyectos de reparcelación y urbanización deberán aprobarse definitivamente en el primer cuatrienio de ejecución del Plan a contar desde su entrada en vigor. Las obras de urbanización a realizar se ejecutarán por parte de la promoción del subámbito. La urbanización a realizar incluirá la ejecución del viario de conexión de Egiburuberri con la carretera GI-3672 incluido en el subámbito.
- \* Subámbito "27.2 Ipar Egiburu."
  - Programación: será promovido en el primer cuatrienio del presente Plan General. Para ello, los proyectos de reparcelación y urbanización deberán aprobarse definitivamente en el primer cuatrienio de ejecución del Plan a contar desde su entrada en vigor. Las obras de urbanización a realizar se ejecutarán por parte de la promoción del subámbito. La urbanización a realizar incluirá la ejecución del aparcamiento público de vehículos ordenado.
- \* En el resto del ámbito las obras de reurbanización se realizarán de acuerdo con las decisiones y pautas que al respecto establezca el Ayuntamiento.

## **IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

### **1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

#### **1.1.- Subámbito "27.1 Hego Egiburu".**

##### **1.1.1.- Zonificación pormenorizada.**

La zonificación pormenorizada del subámbito es la reflejada en el correspondiente gráfico de esta Norma Urbanística Particular y en el plano III.1.2.

## **"AU.27 EGIBURU"**

### **1.1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.**

El Plan General propone la nueva parcela de actividades económicas que resulta de la ordenación que se ilustra gráficamente en el correspondiente gráfico de esta Norma Urbanística Particular.

La nueva parcela b.1/27.1, de 10.737 m<sup>2</sup>, podrá ser objeto de parcelación siempre que se identifique una unidad mínima de parcela de 1.000 m<sup>2</sup>.

### **1.1.3.- Edificabilidad.**

- \* Edificabilidad urbanística:
  - Sobre rasante: 7.800 m<sup>2</sup>(t).
  - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- \* Condiciones de uso:
  - Condiciones generales:  
Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "B. Zonas de Actividades Económicas".

### **1.1.4. Condiciones de edificación**

Son las determinadas en los gráficos referidos al subámbito de la presente Norma Particular.

### **1.1.5. Condiciones de uso**

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas, de acuerdo con las determinadas en los gráficos referidos al subámbito de la presente Norma Particular.

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

Son las reflejadas en el plano III.3.2 de este Plan General y en los gráficos de esta Norma Particular.

## **1.2.- Subámbito "27.2 Ipar Egiburu".**

### **1.2.1.- Zonificación pormenorizada.**

La zonificación pormenorizada del subámbito es la reflejada en el correspondiente gráfico de esta Norma Urbanística Particular y en el plano III.1.2.

### **1.2.2.- Condiciones de parcelación urbanística.**

El Plan General propone las nuevas parcelas que resultan que se ilustran gráficamente en el correspondiente gráfico de esta Norma Urbanística Particular.

### **"AU.27 EGIBURU"**

La nueva parcela b.1/27.2, de 9.447 m<sup>2</sup>, podrá ser objeto de parcelación siempre que se identifique una unidad mínima de parcela de 1.000 m<sup>2</sup>.

#### **1.1.3.- Edificabilidad.**

- \* Edificabilidad urbanística:
  - Sobre rasante: 8.600 m<sup>2</sup>(t).
  - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- \* Condiciones de uso:
  - Condiciones generales:  
Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "B. Zonas de Actividades Económicas".

#### **1.1.4. Condiciones de edificación**

Son las determinadas en los gráficos referidos al subámbito de la presente Norma Particular.

#### **1.1.5. Condiciones de uso**

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas, de acuerdo con las determinadas en los gráficos referidos al subámbito de la presente Norma Particular.

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

Son las reflejadas en el plano III.3.2 de este Plan General y en los gráficos de esta Norma Particular.

### **1.3.-Resto del ámbito.**

#### **1.3.1.- Zonificación pormenorizada.**

La reflejada en los planos III.1.1.2 y III.1.2.2 de este Plan General.

En los supuestos de sustitución de la edificación preexistente, ésta podrá reajustarse mediante la tramitación de un Estudio de Detalle siempre que su alcance se limite a mantener o, en su caso, reducir la parcela privada y ampliar el suelo público.

#### **1.2.2.- Condiciones de parcelación urbanística.**

Se consolida la parcelación resultante del planeamiento aprobado, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

## **"AU.27 EGIBURU"**

### **1.2.3.- Edificabilidad.**

- \* **Sobre rasante**  
Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, asociada a la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas.  
Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan.
- \* **Bajo rasante:** la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

### **1.2.4.- Condiciones de edificación.**

- \* **Parámetros edificatorios:**
  - **Alineaciones y rasantes:**  
Se consolidan las edificaciones existentes con sus alineaciones y rasantes actuales.
  - **Número de plantas y altura máxima:**
    - . **Sobre rasante**
      - \* Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura, así como las previstas en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución, a la vez que se autoriza su elevación de acuerdo con lo dispuesto con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales.
    - . **Bajo rasante:** se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).
- \* **Altillos:**  
Se autoriza su construcción de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General. En particular, se posibilita en cada pabellón la ejecución de altillos ocupando toda la planta o la superficie equivalente a ésta en varias plantas.

### **1.2.5.- Condiciones de uso.**

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

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

Las reflejadas en el plano III.3.2 de este Plan General.

### **"AU.27 EGIBURU"**

En los supuestos de sustitución de la edificación preexistente podrán reajustarse mediante la tramitación de un Estudio de Detalle siempre que su alcance se limite a mantener o, en su caso, reducir la parcela privada y ampliar el suelo público.

#### **1.4.- Dotaciones locales.**

Son las que se identifican gráficamente en los planos III.1.1.2 y III.1.2.2 de este Plan General.

El déficit de espacios libres que resulta se compensará económicamente según lo dispuesto en la legislación vigente y lo expuesto en la memoria de este Plan.

Se ordena un área de aparcamiento de uso público al aire libre objeto de cesión en el que se ordenarán, al menos, 134 plazas de las que al menos 67 serán para coches, y las restantes para bicicletas, independientemente de aquellas a prever en las parcelas privadas.

Se plantará en el ámbito o en su entorno (cementerio y alrededores) la dotación de 134 árboles que resulta.

#### **2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.**

##### **2.1.- Subámbito "27.1. Hego Egiburu".**

Los terrenos del subámbito se categorizan como suelo urbano no consolidado.

##### **2.2.- Subámbito "27.2. Ipar Egiburu".**

Los terrenos del subámbito se categorizan como suelo urbano no consolidado.

##### **2.3.- Resto del ámbito.**

Los terrenos del resto del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado.

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

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (título cuarto de las Normas Urbanísticas Generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.2.4 Áreas de riesgo de transporte de mercancías peligrosas por carretera.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.7 de este Plan General.

### **"AU.27 EGIBURU"**

- \* CS.3.6 Suelos potencialmente contaminados.  
Su relación se recoge en el EsAE del PGOU, si bien se remite aquí a la información actualizada al respecto que dispone el IHOBE.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.6 de este Plan General.
- \* CS.3.7 Áreas Acústicas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.9 de este Plan General.

### **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

No existen en el ámbito elementos catalogados.

Se estará, en todo caso, según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (título séptimo de las Normas Urbanísticas Generales).

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

#### **1. Proyección y ejecución de la urbanización.**

- \* En los subámbitos "27.1 Hego Egiburu" y "27.2 Ipar Egiburu" se identifican sendas unidades de ejecución en las que se actuará por el sistema de concertación y se procederá a la tramitación de los correspondientes proyectos de reparcelación y de urbanización, en cada caso. El contenido de dichos documentos se ajustará a lo establecido en la legislación vigente en la materia y en este Plan General.
- \* En el resto del ámbito se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del mismo, en particular en respuesta a las iniciativas que se desarrollen en materias de movilidad y accesibilidad y de carreteras.
- \* Las condiciones de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).

#### **2. Régimen de ejecución urbanística.**

- \* Con carácter general, las condiciones de actuación son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).



### **"AU.27 EGIBURU"**

- \* Con carácter general, las condiciones de ejecución y financiación de las cargas de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".
- \* Los coeficientes de ponderación de usos son los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), obtenidos según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica".
- \* Los subámbitos "27.1 Hego Egiburu" y "27.2 Ipar Egiburu" conforman, en sí mismos, cada uno de ellos, un único e independiente Ámbito de Actuación Integrada de acuerdo con lo establecido en el presente Plan General.

La ordenación conjuntamente formulada hace posible el cumplimiento de los estándares urbanísticos correspondientes, a la vez que la identificación de dos subámbitos tiene por objeto facilitar la ejecución y su viabilidad.

- \* Se consolida la edificación preexistente y su uso en tanto en cuanto no se proceda a su sustitución de acuerdo con lo establecido en el presente Plan General.

### **VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, suelos potencialmente contaminados, riesgo de inundación, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

Los suelos potencialmente contaminados del ámbito se ilustran gráficamente en el plano IV.3. La intervención en los mismos se adecuará al marco legal de aplicación en la materia.

En particular, en materia de ruido se estará según lo dispuesto en el EsAE en cuanto a la declaración de Zonas de Protección Acústica Especial (ZPAE). Debido a ello, la proyección y ejecución del desarrollo urbanístico se adecuará a las condiciones acústicas establecidas en el Estudio de Impacto Acústico incluido en el estudio de evaluación ambiental estratégica de este Plan General, y, en su caso, en el plan zonal correspondiente contenido en dicho Estudio.

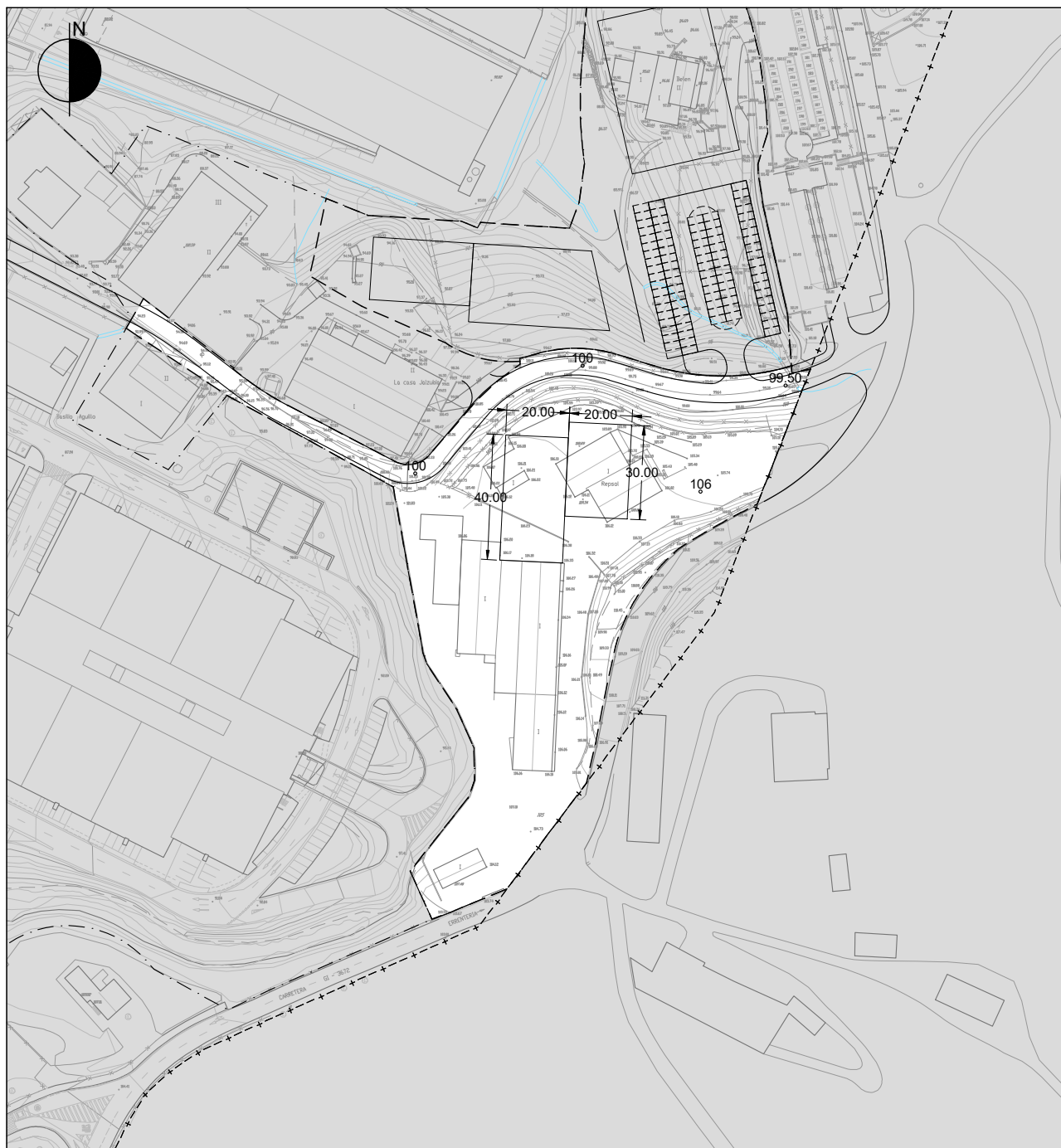
**"AU.27 EGIBURU"**

**IX.- GRÁFICOS.**

- Subámbito "27.1 Hego Egiburu"
  - 1.- Identificación, delimitación y ordenación. Definición geométrica.
  - 2.- Zonificación pormenorizada.
  - 3.- Condiciones de edificación, dominio y uso. Plantas y secciones.
  - 4.- Condiciones de ejecución.
  
- Subámbito "27.2 Ipar Egiburu"
  - 1.- Identificación, delimitación y ordenación. Definición geométrica.
  - 2.- Zonificación pormenorizada.
  - 3.- Condiciones de edificación, dominio y uso. Plantas y secciones.
  - 4.- Condiciones de ejecución.



A.U.27 EGIBURU  
SUBÁMBITO / AZPIESPARRUA  
**27.1 HEGO EGIBURU**



ESCALA 1:2.000 ESKALA



LÍMITE DE SUBÁMBITO  AZPIESPARRUEN MUGAKETA  
RASANTE PROYECTADA  PROIEKTATUTAKO SESTRA

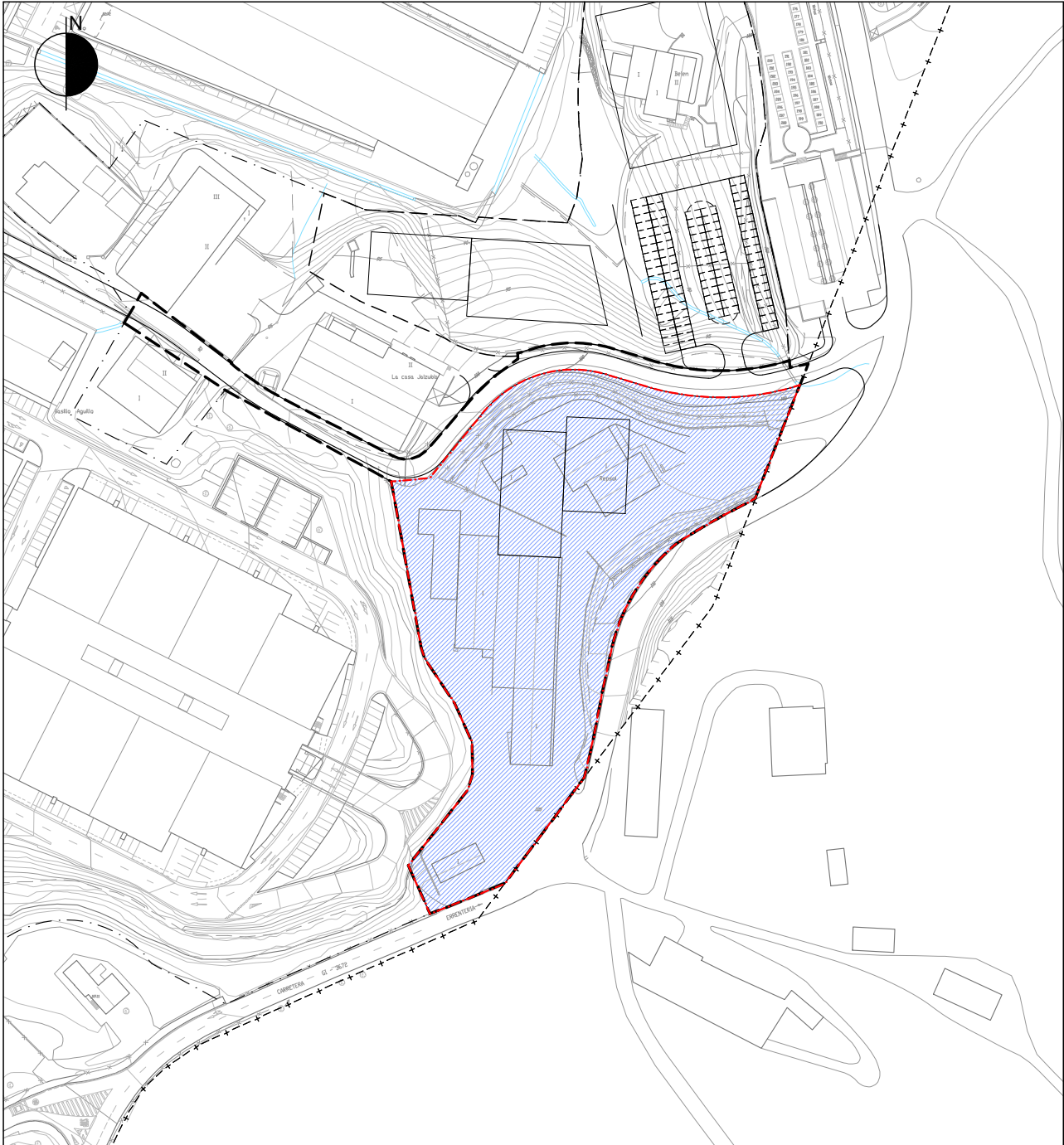
GRÁFICO 1. GRAFIKOA  
**IDENTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA**  
**IDENTIFIKAZIOA, MUGAKETA ETA ANTOLAMENDUA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA**



A.U.27 EGIBURU

SUBÁMBITO / AZPIESPARRUA

27.1 HEGO EGIBURU



ESCALA 1:2.000 ESKALA

- LÍMITE DE PARCELA

PARCELAS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA b.

PRODUCTIVO b.1

RED VIARIA (S.L.) e.1.2
- 
- PARTZELAREN MUGA

b. EKONOMI-JARDUERAKO PARTZELAK

b.1 PRODUKTIBO

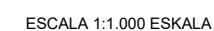
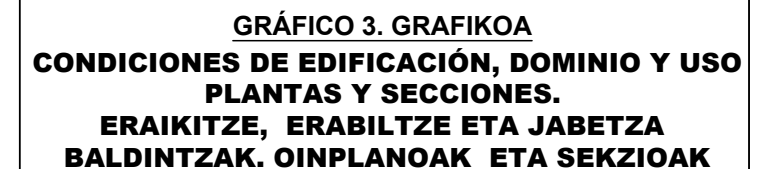
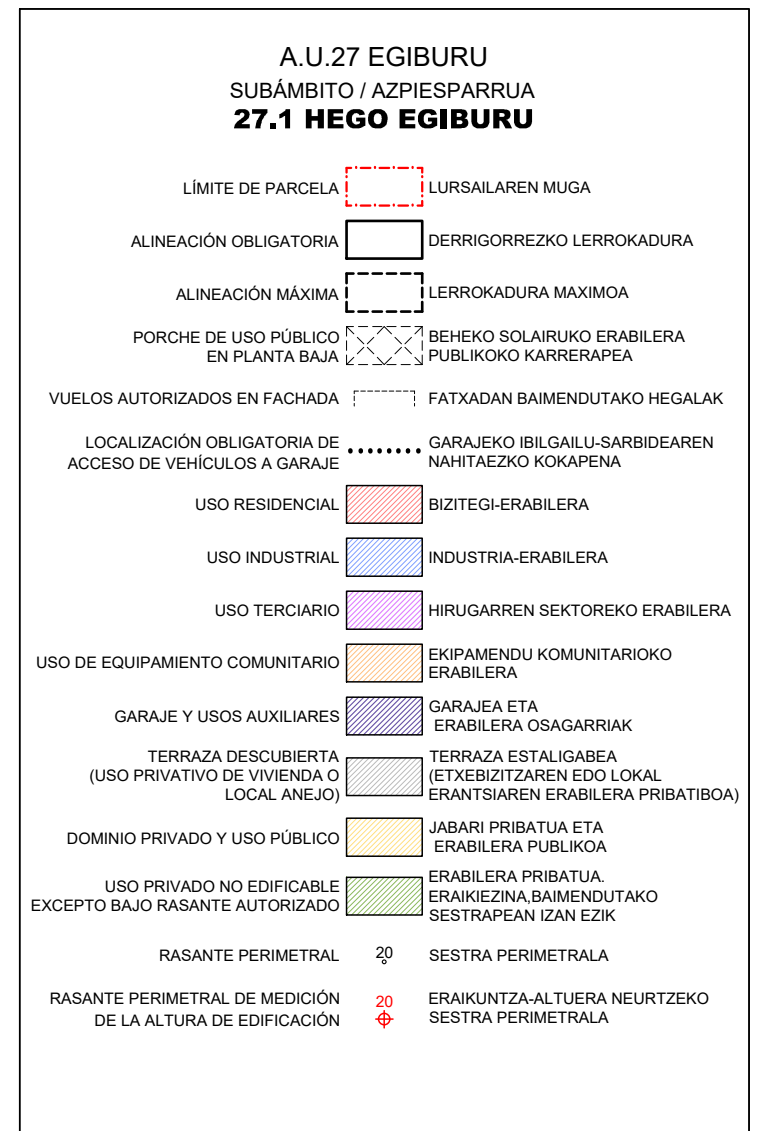
e.1.2 BIDE SAREA (T.S.)

GRÁFICO 2. GRAFIKOA

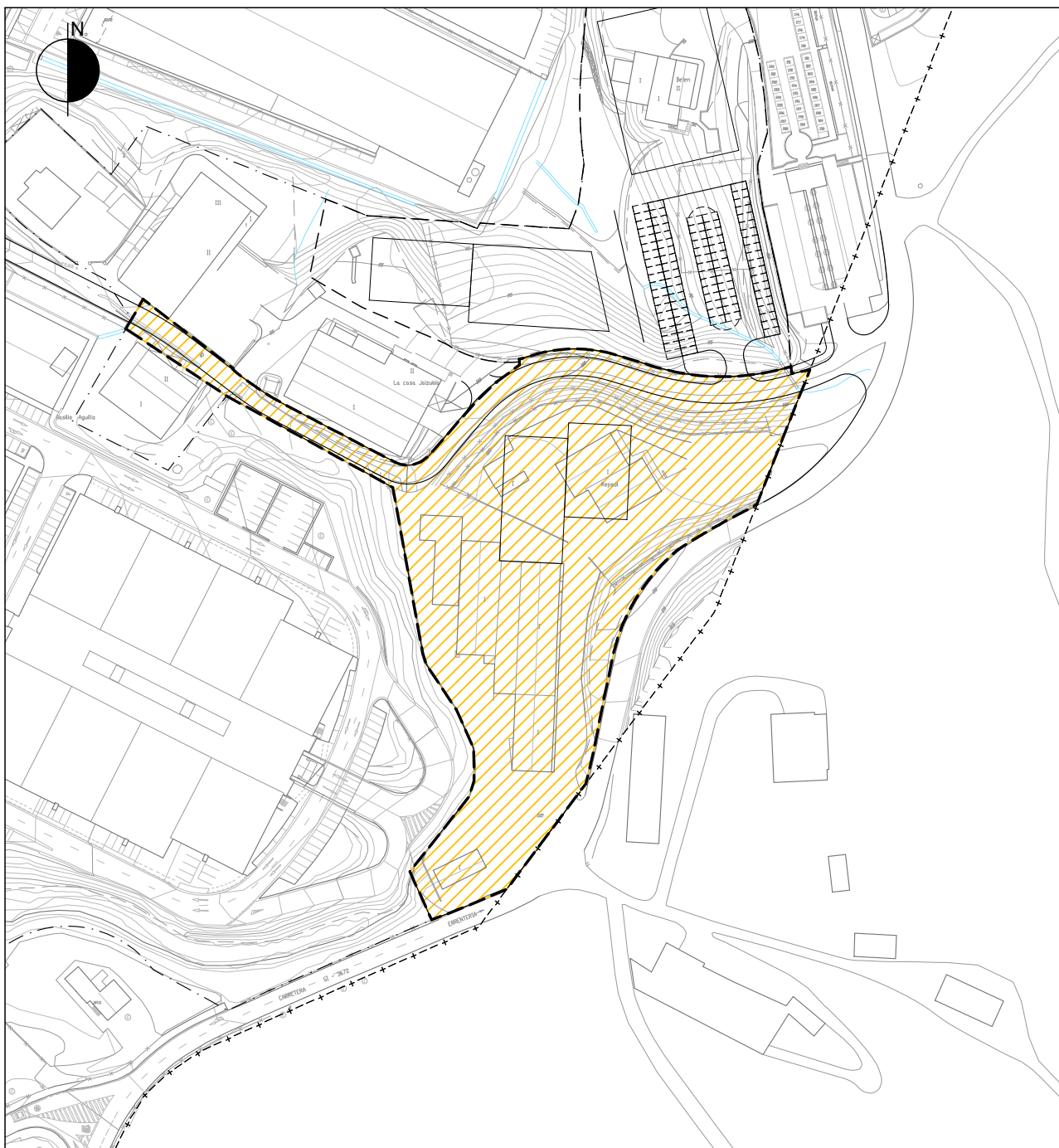
ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

ZONIFIKAZIO XEHATUA





A.U.27 EGIBURU  
SUBÁMBITO / AZPIESPARRUA  
**27.1 HEGO EGIBURU**



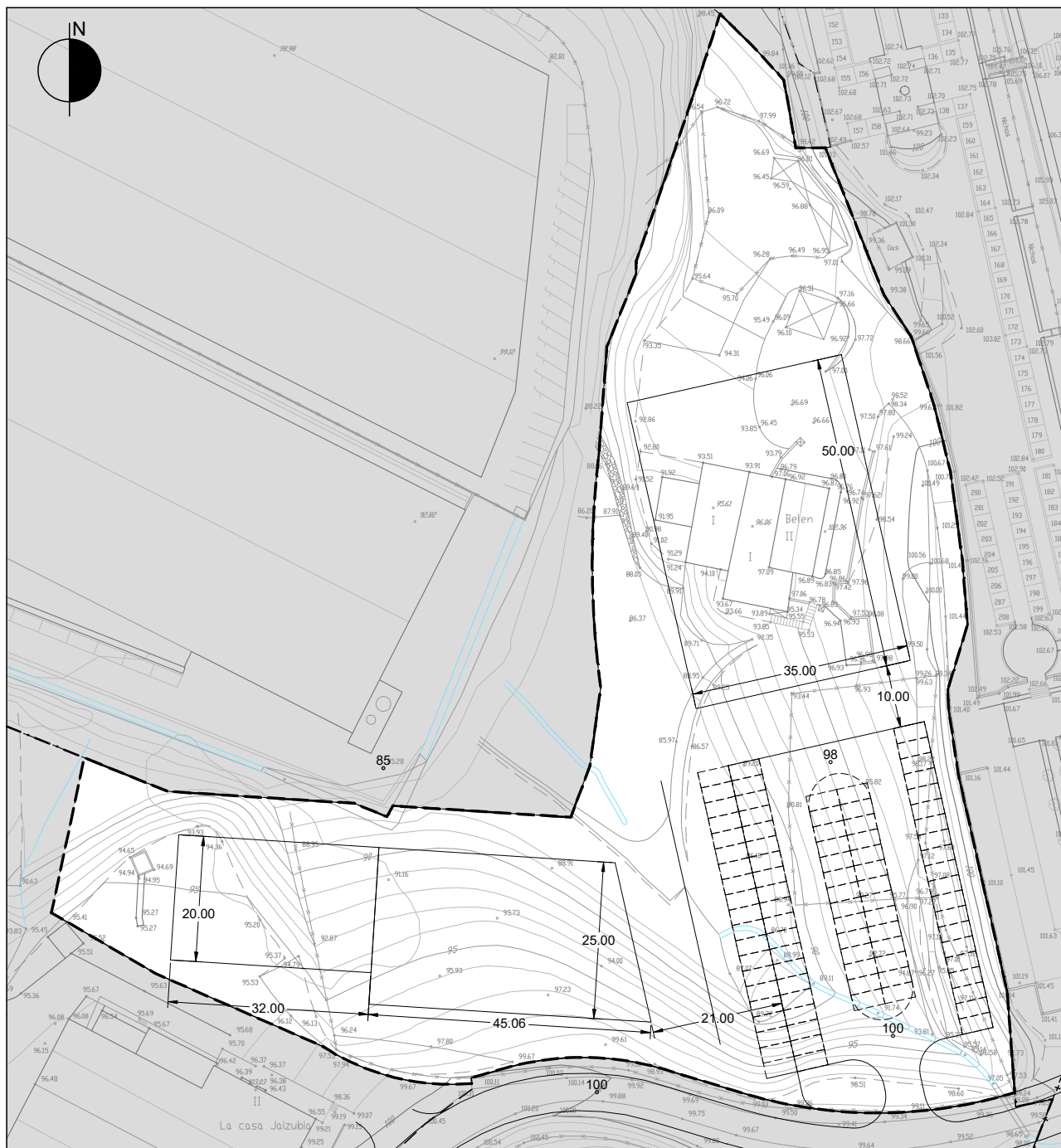
ESCALA 1:2.000 ESKALA

LÍMITE DE SUBÁMBITO  AZPIESPARRUEN MUGAKETA  
ÁMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA  JARDUKETA INTEGRATUKO EREMUA

GRÁFICO 4. GRAFIKOA  
**CONDICIONES DE EJECUCIÓN  
GAUZATZEKO BALDINTZAK**



A.U.27 EGIBURU  
SUBÁMBITO / AZPIESPARRUA  
**27.2 IPAR EGIBURU**



ESCALA 1:1.000 ESKALA



LÍMITE DE SUBÁMBITO  AZPIESPARRUEN MUGAKETA  
RASANTE PROYECTADA  PROIEKTATUTAKO SESTRA

GRÁFICO 1. GRAFIKOA

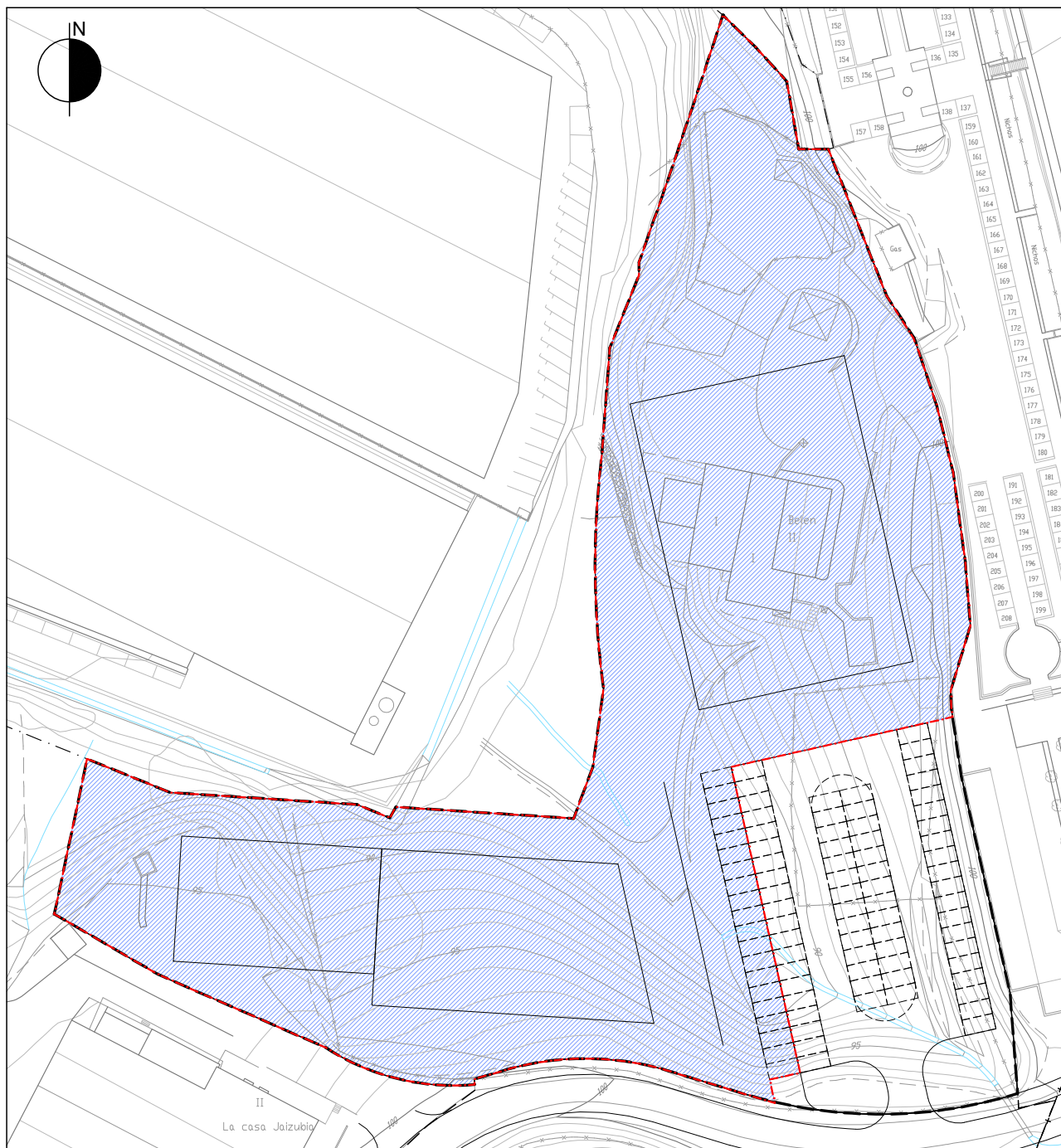
**IDENTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA**  
**IDENTIFIKAZIOA, MUGAKETA ETA ANTOLAMENDUA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA**



ERRETERIAKO UDALA  
AYUNTAMIENTO DE ERRETERIA



A.U.27 EGIBURU  
SUBÁMBITO / AZPIESPARRUA  
**27.2 IPAR EGIBURU**



ESCALA 1:1.000 ESKALA




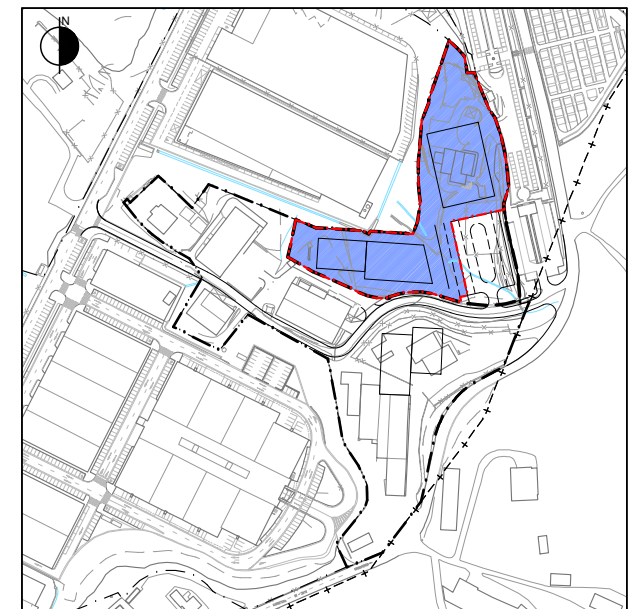
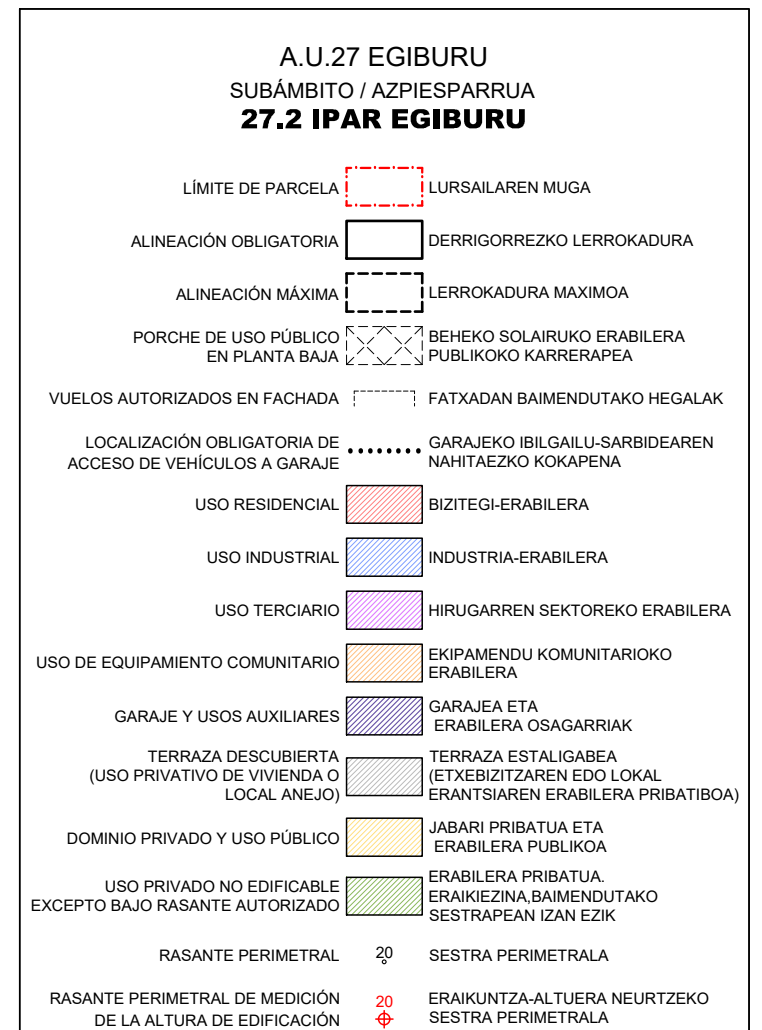
LÍMITE DE PARCELA  PARTZELAREN MUGA  
PARCELAS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA b. b. EKONOMI-JARDUERAKO PARTZELAK  
PRODUCTIVO b.1  b.1 PRODUKTIBO  
RED VIARIA (S.L.) e.1.2  e.1.2 BIDE SAREA (T.S.)

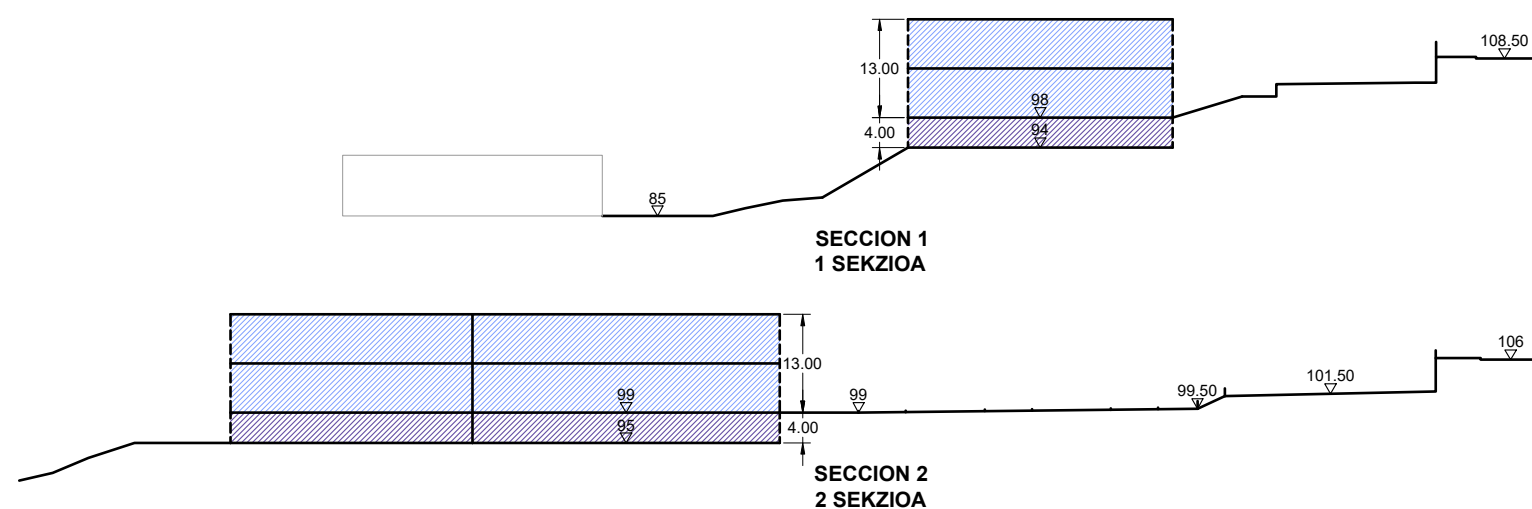
GRÁFICO 2. GRAFIKOA  
**ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA**  
**ZONIFIKAZIO XEHATUA**



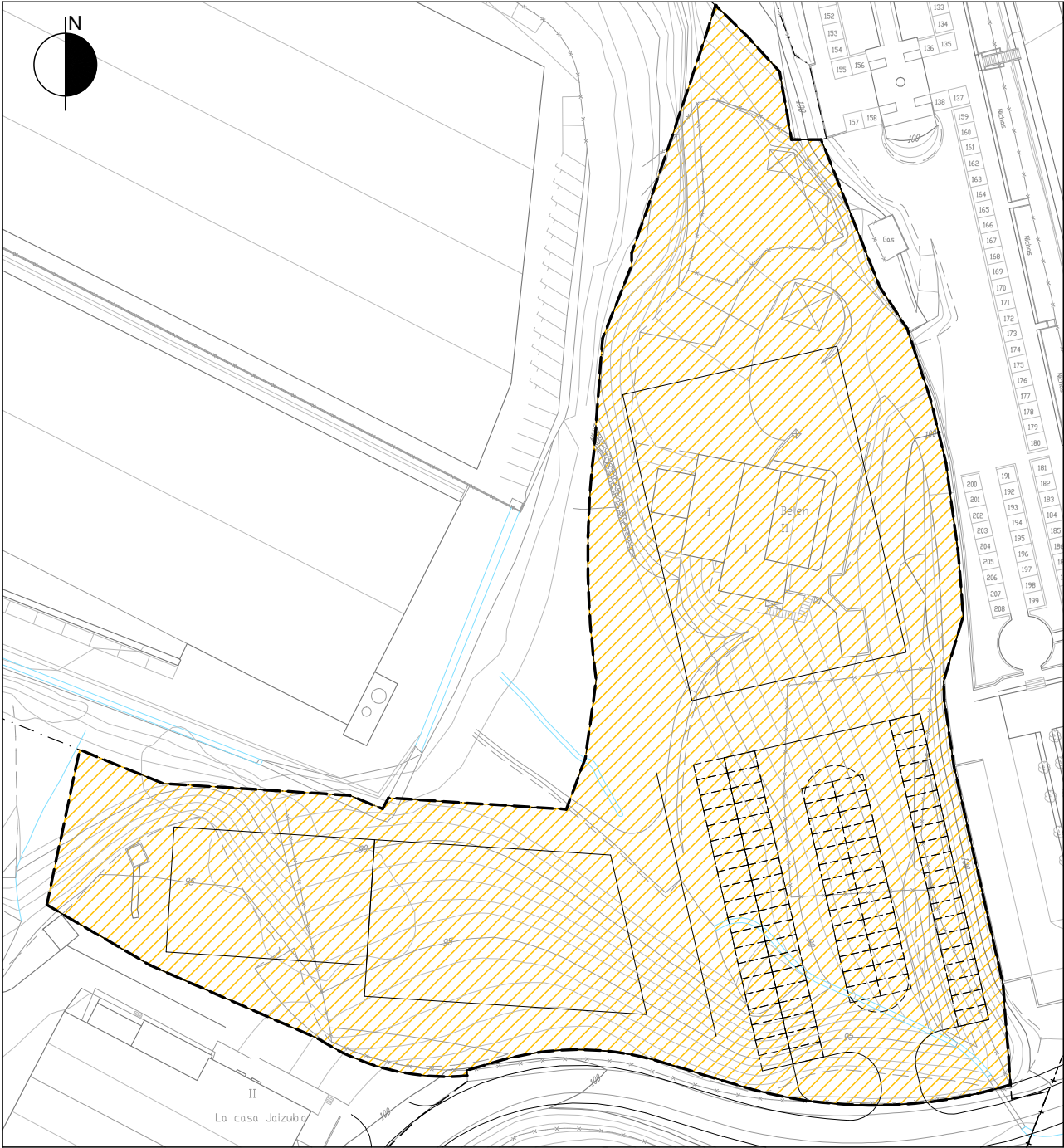




**GRÁFICO 3. GRAFIKOA**  
**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO**  
**PLANTAS Y SECCIONES.**  
**ERAKITZE, ERABILTZE ETA JABETZA**  
**BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK**



A.U.27 EGIBURU  
SUBÁMBITO / AZPIESPARRUA  
**27.2 IPAR EGIBURU**



ESCALA 1:1.000 ESKALA

LÍMITE DE SUBÁMBITO

ÁMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA

AZPIESPARRUEN MUGAKETA

JARDUKETA INTEGRATUKO EREMUJA

GRÁFICO 4. GRAFIKOA  
**CONDICIONES DE EJECUCIÓN  
GAUZATZEKO BALDINTZAK**

**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU.28 EGIBURUBERRI"**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan. Se corresponde básicamente con el sector 60 del Plan General de 2004, si bien se excluyen de este los suelos del mismo que se incorporan al ámbito de Larretxipi (AU 22) en este Plan General.

Se trata de un asentamiento industrial ya desarrollado, promovido en su día por la iniciativa pública, situado en el continuo urbano, al sureste del trazado de la autopista AP-8. Cuenta con buenas condiciones de accesibilidad rodada, así como peatonal, desde el área urbana.

El ámbito es el resultado de la ejecución del planeamiento tramitado al efecto (Plan Parcial definitivamente aprobado y modificaciones y Estudios de Detalle posteriormente aprobados).

Esta intervención ha servido para dar continuidad a la trama urbana entre Agustinas, al norte, y Azañeta, al sur. En su momento, al efecto de resolver los oportunos realojos de las viviendas afectadas, se previó oportunamente un pequeño desarrollo residencial contiguo.

El trazado previsto para la Nueva Red Ferroviaria en el País Vasco en el tramo identificado como Astigarraga-Oiartzun-Lezo cruza puntualmente bajo el ámbito al norte del mismo.

Su superficie es de 226.071 m<sup>2</sup>. Su delimitación se identifica en el plano II.4.2.

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

- \* Consolidación de la ordenación, así como de la edificación preexistente y de su destino industrial, de acuerdo con las condiciones del planeamiento aprobado para la ejecución del ámbito que se convalida (Plan Parcial y modificaciones y Estudios de Detalle aprobados), con la salvedad de cuanto se propone seguidamente:
  - La reducción del ámbito motivada por la incorporación de una parte del mismo al ámbito de Larretxipi.
  - Las propuestas que resultan de las nuevas Normas Urbanísticas Generales de aplicación.
- \* Se autoriza la elevación de la altura de la edificación industrial de acuerdo con lo dispuesto en la normativa urbanística con carácter general.
- \* Se formula complementariamente la regulación de la ordenación de la disposición de altillos en la edificación industrial, no computables como edificabilidad urbanística de acuerdo con lo dispuesto en este Plan General.
- \* Se consolida asimismo la parcela residencial ordenada en el referido Plan Parcial.

## **"AU.28 EGIBURUBERRI"**

### **III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

#### **1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

##### **1.1.-Zona "B/28 Zonas de Actividades Económicas". ..... Sup. 222.818 m<sup>2</sup>**

**\* Edificabilidad urbanística:**

**- Sobre rasante:**

Se consolida la edificabilidad existente en la zona global, asociada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.) de acuerdo con lo establecido en el Plan Parcial y sus modificaciones, así como Estudios de Detalle, aprobados.

**- Bajo rasante:** la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

**\* Condiciones de uso:**

Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "B. Zonas de Actividades Económicas".

Se excluye la modalidad de Gran establecimiento comercial, con la salvedad, en estos casos, de aquellos dedicados a la venta de automoción, embarcaciones y otros vehículos, de maquinaria, de materiales de construcción y artículos de saneamiento, de muebles y electrodomésticos y los centros de jardinería y viveros.

No se autoriza como uso auxiliar del uso de actividades económicas la vivienda en ninguna modalidad. Se consolidan, sin embargo, los usos residenciales preexistentes en las condiciones que se proponen.

##### **1.2.-Zona "E.1/28 Red viaria (SG)". .....Sup. 3.253 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con la carretera GI-3672 que se consolida con su actual trazado.

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

#### **2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

#### **3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

La ordenación pormenorizada del ámbito se determina en este Plan General.

#### **4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen en el ámbito.

## **"AU.28 EGIBURUBERRI**

Las obras de reurbanización eventualmente precisas se realizarán de acuerdo con las decisiones y pautas que al respecto establezca el Ayuntamiento.

### **IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

#### **1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

##### **1.1.- Zonificación pormenorizada.**

La reflejada en los planos III.1.1.2 y III.1.2.2 de este Plan General. Se corresponde con el planeamiento parcial aprobado que se convalida (Plan Parcial y sus modificaciones, aprobados).

En los supuestos de sustitución de la edificación preexistente, ésta podrá reajustarse mediante la tramitación de un Estudio de Detalle siempre que su alcance se limite a mantener o, en su caso, reducir la parcela privada y ampliar el suelo público.

##### **1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.**

Se consolida la parcelación resultante del planeamiento aprobado, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

##### **1.3.- Edificabilidad.**

**\* Sobre rasante**

Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, asociada a la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas, de acuerdo con el Plan Parcial y sus modificaciones, aprobados.

Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan (Normas Urbanísticas Generales).

**\* Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).**

##### **1.4.- Condiciones de edificación.**

**\* Parámetros edificatorios:**

**- Alineaciones y rasantes:**

Se consolidan las edificaciones existentes y las alineaciones y rasantes previstas en el Plan Parcial y sus modificaciones, aprobados.



## **"AU.28 EGIBURUBERRI**

- Número de plantas y altura máxima:
  - . Sobre rasante
    - \* Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura, de acuerdo con el Plan Parcial y sus modificaciones, aprobados, a la vez que se autoriza su elevación de acuerdo con lo dispuesto con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales.
  - . Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).
- \* Altillos:

Se autoriza su construcción de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General. En particular, se posibilita en cada pabellón la ejecución de altillos ocupando toda la planta o la superficie equivalente a ésta en varias plantas.

### **1.5.- Condiciones de uso.**

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

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

Las reflejadas en el plano III.3.2 de este Plan General.

En los supuestos de sustitución de la edificación preexistente podrán reajustarse mediante la tramitación de un Estudio de Detalle siempre que su alcance se limite a mantener o, en su caso, reducir la parcela privada y ampliar el suelo público.

## **2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado con las salvedades referentes a la categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada de las parcelas pormenorizadas que sean objeto de actuaciones urbanísticas (aumento de la edificabilidad, cambios de uso...) que supongan un incremento de edificabilidad ponderada, y por incremento de la edificabilidad urbanística en el caso de las parcelas cuya edificabilidad aumenta.

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

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (título cuarto de las Normas Urbanísticas Generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

## **"AU.28 EGIBURUBERRI"**

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.2.4 Áreas de riesgo de transporte de mercancías peligrosas por carretera.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.7 de este Plan General.
- \* CS.3.6 Suelos potencialmente contaminados.  
Su relación se recoge en el EsAE del PGOU, si bien se remite aquí a la información actualizada al respecto que dispone el IHOBE.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.6 de este Plan General.
- \* CS.3.7 Áreas Acústicas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.9 de este Plan General.

Se tendrá asimismo en cuenta cuanto resulte del estudio informativo en curso referido a la NRFPV.

## **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

No existen elementos catalogados en el ámbito.

Se estará, en todo caso, según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (título séptimo de las Normas Urbanísticas Generales).

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

### **1. Proyección y ejecución de la urbanización.**

En el ámbito se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del mismo, en particular en respuesta a las iniciativas que se desarrollen en materias de movilidad y accesibilidad.

Las condiciones de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).

### **2. Régimen de ejecución urbanística.**

- \* Con carácter general, las condiciones de actuación son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).



#### **"AU.28 EGIBURUBERRI**

- \* Con carácter general, las condiciones de ejecución y financiación de las cargas de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".
- \* Los coeficientes de ponderación de usos son los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), obtenidos según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica".
- \* Se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del ámbito.

#### **VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, suelos potencialmente contaminados, riesgo de inundación, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

Los suelos potencialmente contaminados del ámbito se ilustran gráficamente en el plano IV.3. La intervención en los mismos se adecuará al marco legal de aplicación en la materia.

#### **IX.- GRÁFICOS.**

No se incluyen.



**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU.29 EGILUZE"**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan. Se corresponde con el ámbito A.29 del Plan General de 2004.

Se trata de un asentamiento industrial, situado en el continuo urbano, al oeste de Egiburuberri, desde el que se accede, y colindante con la autopista AP-8.

Se ha tramitado en el ámbito el Plan Especial de Ordenación Urbana referido exclusivamente a una parte del mismo, identificada como Orbegozo, que cuenta con aprobación definitiva de fecha de 17 de marzo de 2016.

Cuenta con algunas edificaciones industriales preexistentes, a la vez que demanda obras de recualificación ambiental, de reurbanización y de integración con el ámbito contiguo de Egiburuberri.

Su superficie es de 59.565 m<sup>2</sup>. Su delimitación se identifica en el plano II.4.2.

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

- \* Consolidación de la calificación de ámbito con destino a la implantación de actividades económicas.
- \* Necesidad de proceder a la regeneración y la recualificación urbana del lugar.
- \* Necesidad de mejorar el acceso desde el ámbito de Egiburuberri.
- \* Reconsiderar y precisar la edificabilidad urbanística del ámbito.
- \* Se protegerá el bosque de la ladera este del ámbito.
- \* Se plantea la nueva urbanización del ámbito y la habilitación de las dotaciones locales precisas de acuerdo con lo dispuesto en la materia (Decreto 45/2025).
- \* Se autoriza la elevación de la altura de la edificación industrial de acuerdo con lo dispuesto en la normativa urbanística con carácter general.
- \* Se formula complementariamente la regulación de la ordenación de la disposición de altillos en la edificación industrial, no computables como edificabilidad urbanística de acuerdo con lo dispuesto en este Plan General.
- \* Se propone la reordenación general del ámbito para lo que se propone tramitar un Plan Especial de todo el.

### **"AU.29 EGILUZE"**

- \* Considerar, con ocasión de la ordenación pormenorizada a resolver, el trazado previsto para la Nueva Red Ferroviaria en el País Vasco en el tramo identificado como Astigarraga-Oiartzun-Lezo a su paso por Errenteria.
- \* Se fijan las condiciones de programación de la ejecución del conjunto del ámbito en orden a alcanzar los objetivos de regeneración urbana que se pretenden para el lugar.

### **III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

#### **1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

##### **1.1.-Zona "B/29 Zonas de Actividades Económicas". ..... Sup. 59.565 m<sup>2</sup>**

- \* Edificabilidad urbanística:
  - Sobre rasante: 20.000 m<sup>2</sup>(t)
  - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- \* Condiciones de uso:

Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "B. Zonas de Actividades Económicas".

Se excluye la modalidad de Gran establecimiento comercial, con la salvedad, en estos casos, de aquellos dedicados a la venta de automoción, embarcaciones y otros vehículos, de maquinaria, de materiales de construcción y artículos de saneamiento, de muebles y electrodomésticos y los centros de jardinería y viveros. No se autoriza como uso auxiliar del uso de actividades económicas la vivienda en ninguna modalidad.

#### **2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

#### **3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

La ordenación pormenorizada del ámbito se remite a un Plan Especial de Ordenación urbana.

#### **4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

Será promovido en el primer cuatrienio del presente Plan General.

Para ello, el Plan Especial preciso deberá aprobarse definitivamente en el primer cuatrienio de ejecución del Plan a contar desde su entrada en vigor. De no procederse en consecuencia, como en el caso del desarrollo del ámbito de Larretxi, se procederá a actuar por iniciativa pública.

## **"AU.29 EGILUZE"**

Las obras de urbanización a realizar se ejecutarán por parte de la promoción del ámbito.

### **IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

#### **1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

La calificación pormenorizada se determinará en el Plan Especial a formular para su desarrollo.

#### **2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano no consolidado.

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

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (título cuarto de las Normas Urbanísticas Generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.2.4 Áreas de riesgo de transporte de mercancías peligrosas por carretera.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.7 de este Plan General.
- \* CS.3.6 Suelos potencialmente contaminados.  
Su relación se recoge en el EsAE del PGOU, si bien se remite aquí a la información actualizada al respecto que dispone el IHOBE.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.6 de este Plan General.
- \* CS.3.7 Áreas Acústicas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.9 de este Plan General.

Se tendrá asimismo en cuenta cuanto resulte del estudio informativo en curso referido a la NRFPV.

### **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

No existen en el ámbito elementos catalogados.

Se estará, en todo caso, según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (título séptimo de las Normas Urbanísticas Generales).

**"AU.29 EGILUZE"**

**VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.**

**1. Proyección y ejecución de la urbanización.**

- \* En el ámbito se actuará por el sistema de concertación y se procederá a la tramitación de los correspondientes proyectos de reparcelación y de urbanización.

El contenido de dichos documentos se ajustará a lo establecido en la legislación vigente en la materia y en este Plan General.

- \* Las condiciones de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).

**2. Régimen de ejecución urbanística.**

- \* Con carácter general, las condiciones de actuación son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).

- \* Con carácter general, las condiciones de ejecución y financiación de las cargas de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".

- \* Los coeficientes de ponderación de usos son los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), obtenidos según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica".

- \* La totalidad del ámbito conforma, en sí mismo, un único e independiente Ámbito de Actuación Integrada de acuerdo con lo establecido en el presente Plan General.

- \* Se consolida la edificación preexistente y su uso en tanto en cuanto no se proceda a su sustitución de acuerdo con lo establecido en el presente Plan General.

- \* Con ocasión de la redacción del planeamiento pormenorizado, se deberá tener en cuenta en particular cuanto se vaya concretando en materia de ordenación ferroviaria (Estudio Informativo de NRFVPV).

**"AU.29 EGILUZE"**

**VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, suelos potencialmente contaminados, riesgo de inundación, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

Los suelos potencialmente contaminados del ámbito se ilustran gráficamente en el plano IV.3. La intervención en los mismos se adecuará al marco legal de aplicación en la materia.

En particular, en materia de ruido se estará según lo dispuesto en el EsAE en cuanto a la declaración de Zonas de Protección Acústica Especial (ZPAE). Debido a ello, la proyección y ejecución del desarrollo urbanístico se adecuará a las condiciones acústicas establecidas en el Estudio de Impacto Acústico incluido en el estudio de evaluación ambiental estratégica de este Plan General, y, en su caso, en el plan zonal correspondiente contenido en dicho Estudio.

**IX.- GRÁFICOS.**

No se incluyen.



**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU.30 AÑABITARTE"**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan. Se corresponde básicamente con los ámbitos A.45, S.61 y S.63 del Plan General del año 2004, sin perjuicio de algunos reajustes en su delimitación.

Se trata del asentamiento residencial de bajo desarrollo y dotacional situado al sur del área urbana, próximo al núcleo de Zamalbide, si bien situado al este del trazado de la autopista AP-8. Se accede al mismo por la carretera GI-3672 que lo atraviesa.

Se encuentra en su mayor parte completado y engloba los desarrollos ejecutados en las unidades de intervención 45/01, 45/02 y 45/03 del Plan General de 2004, identificadas en el mismo con los nombres de Añabitarte, Belabaratz y F.P. Zamalbide respectivamente, así como en los sectores 61 Sagardiburua y 63 Azañeta.

Se advierte una salvedad en la UI 45/01 en la que no se han ejecutado los desarrollos residenciales previstos, ligados por otra parte a los de los sectores 44 y 48 de Zamalbide berri y Tolare, tampoco ejecutados.

Acoge equipamientos con destino predominantemente docente (Orereta ikastola, Oiartzo ikastola, y Escuela Tknika), además de otros tales como el albergue de Belabaratz y las instalaciones deportivas de Añabitarte.

Su superficie es de 247.495 m<sup>2</sup>. Su delimitación se identifica en el plano II.4.2.

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

- \* Consolidación de la edificación preexistente y de sus usos predominantemente residenciales y dotacionales.
- \* Descartar el nuevo desarrollo residencial en suelo público previsto en Belabaratz, previendo su destino a equipamiento y, eventualmente, la identificación de un "auzo-bihotza".
- \* Consolidar las parcelas dotacionales del ámbito, proponiendo la optimización de su uso.
- \* Consolidación de la urbanización preexistente, sin perjuicio de su mejora continua mediante las propuestas de recuperación del espacio público para el peatón, la movilidad no motorizada, la estancia y el encuentro, que se formulen de acuerdo con lo establecido en el presente Plan General y en las decisiones que, en desarrollo del mismo, se planteen en materia de movilidad y accesibilidad, en particular en el PMUS del municipio.

## **"AU.30 AÑABITARTE"**

### **III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

#### **1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

##### **1.1.-Zona "A/30.1 Zonas Residenciales" (Sagardiburu). .....Sup. 29.461 m<sup>2</sup>**

- \* Edificabilidad urbanística:
  - Sobre rasante:  
Se consolida la edificabilidad existente en la zona global, asociada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), que cuenten con la oportuna licencia de acuerdo con el planeamiento de aplicación (Plan Parcial definitivamente aprobado).
  - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- \* Condiciones de uso:  
Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A Zonas Residenciales".

##### **1.2.-Zona "A/30.2 Zonas Residenciales". (Azañeta) .....Sup. 21.816 m<sup>2</sup>**

- \* Edificabilidad urbanística:
  - Sobre rasante:  
Se consolida la edificabilidad existente en la zona global, asociada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), que cuenten con la oportuna licencia de acuerdo con el planeamiento de aplicación (Plan Parcial definitivamente aprobado).
  - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- \* Condiciones de uso:  
Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A Zonas Residenciales".

##### **1.3.-Zona "A/30.3 Zonas Residenciales". (Hego Añabitarte) .....Sup. 10.303 m<sup>2</sup>**

- \* Edificabilidad urbanística:
  - Sobre rasante:  
Se consolida la edificabilidad existente en la zona global, asociada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), que cuenten con la oportuna licencia de acuerdo con el planeamiento de aplicación (Plan Especial definitivamente aprobado).
  - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- \* Condiciones de uso:  
Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A Zonas Residenciales".

### **"AU.30 AÑABITARTE"**

#### **1.4.-Zona "C/30 Equipamiento Comunitario (SG)". ..... Sup. 181.539 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con la Ikastola Orereta, la Ikastola Oiarzto, la Escuela TKnika, la parcela del albergue de Belabaratz y otros suelos que se consolidan por el Plan General con destino dotacional entre los que se incluye la UI 45/01 identificada en el vigente Plan General.

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

#### **1.5.-Zona "E.1/30 Red viaria (SG)". .....Sup. 4.376 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con la carretera GI-3672.

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

### **2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

### **3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en este Plan General.

### **4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen en el ámbito.

## **IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

### **1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

#### **1.2.1.- Zonificación pormenorizada.**

La reflejada en los planos III.1.1.2 y III.1.2.2 de este Plan General.

#### **1.2.2.- Condiciones de parcelación urbanística.**

Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.



### **"AU.30 AÑABITARTE"**

#### **1.2.3.- Edificabilidad.**

- \* **Sobre rasante**  
Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, asociada a la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas.
- \* **Bajo rasante:** la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

#### **1.2.4.- Condiciones de edificación.**

- \* **Parámetros edificatorios:**
  - **Alineaciones y rasantes:**  
Se consolidan las edificaciones existentes con sus alineaciones y rasantes actuales.
  - **Número de plantas y altura máxima:**
    - . **Sobre rasante**
      - \* Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura.
    - . **Bajo rasante:** se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

#### **1.2.5.- Condiciones de uso.**

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

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

Las reflejadas en el plano III.3.2 de este Plan General.

### **2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado con las salvedades referentes a la categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada de las parcelas pormenorizadas que sean objeto de actuaciones urbanísticas (cambios de uso...) que supongan un incremento de edificabilidad ponderada, y por incremento de la edificabilidad urbanística en el caso de las parcelas cuya edificabilidad aumenta.

### **"AU.30 AÑABITARTE"**

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

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (título cuarto de las Normas Urbanísticas Generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.1.1.1 Árboles de Interés Local.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.3 de este Plan General.
- \* CS.2.4 Áreas de riesgo de transporte de mercancías peligrosas por carretera.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.7 de este Plan General.
- \* CS.3.7 Áreas Acústicas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.9 de este Plan General.

#### **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

El Catálogo incluye el caserío Anabitarte, tal y como se ilustra gráficamente en el plano VI de este Plan General.

Se estará, en todo caso, según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (título séptimo de las Normas Urbanísticas Generales).

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

##### **1. Proyección y ejecución de la urbanización.**

- \* Se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del mismo, en particular en respuesta a las iniciativas que se desarrollen en materias de movilidad y accesibilidad y de carreteras.
- \* Las condiciones de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).

##### **2. Régimen de ejecución urbanística.**

- \* Con carácter general, las condiciones de actuación son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).

### **"AU.30 AÑABITARTE"**

- \* Con carácter general, las condiciones de ejecución y financiación de las cargas de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".
- \* Los coeficientes de ponderación de usos son los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), obtenidos según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica".

### **VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

Se estará según lo dispuesto en la Estrategia de Patrimonio Natural y Biodiversidad del municipio en relación con los árboles de interés local identificados en la misma en el ámbito: roble pedunculado de Belabaratz. Su localización se remite a dicho documento, si bien se recoge asimismo en el plano IV.3 de este Plan General.

### **IX.- GRÁFICOS.**

No se incluyen.

**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU.31 ZAMALBIDE"**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan. Se corresponde básicamente con el ámbito A.30 del Plan General del año 2004.

Se trata del asentamiento residencial surgido a partir de los años 70 del pasado siglo junto al caserío Zamalbide, situado en el cruce de las carreteras GI-3671 y GI-3672.

Se trata de un pequeño núcleo, presidido por la ermita del Santo Cristo, que identifica al barrio rural del mismo nombre.

El asentamiento se corresponde predominantemente con edificios residenciales aislados con parcela privada alrededor.

Al este del mismo se ha ejecutado recientemente el nuevo trazado de la autopista AP-8.

Su superficie es de 8.320 m<sup>2</sup>. Su delimitación se identifica en el plano II.4.2.

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

- \* Consolidación del núcleo, de la edificación preexistente en el mismo y de los usos de ésta.
- \* Proponer la rehabilitación del patrimonio edificado preexistente, contexto en el cual se procederá a dotar a la edificación de condiciones de accesibilidad universal y habitabilidad, y a mejorar su eficiencia energética, para lo que se establecen las oportunas normas urbanísticas generales de aplicación.
- \* Consolidar con carácter general los espacios libres y la urbanización, sin perjuicio de su mejora continua mediante las propuestas de recuperación del espacio público para el peatón, la movilidad no motorizada, la estancia y el encuentro, así como de mejora de las infraestructuras de servicios y del aparcamiento, que se formulen de acuerdo con lo establecido en el presente Plan General y en las decisiones que, en desarrollo del mismo, se planteen en materia de movilidad y accesibilidad, en particular en el PMUS del municipio.
- \* Configuración de un "auzo-bihotza" en el frente de la ermita del Santo Cristo.
- \* Fuera del ámbito, pero inmediatamente al noreste del mismo, se prevé la ordenación de una glorieta en el cruce de las carreteras GI-3671 y GI-3672.

**"AU.31 ZAMALBIDE"**

**III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

**1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

**1.1.-Zona "A/31 Zonas Residenciales".** ..... Sup. 7.445 m<sup>2</sup>

\* Edificabilidad urbanística:

- Sobre rasante:

Se consolida la edificabilidad existente en la zona global, asociada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), complementada con la implantación de las edificaciones auxiliares de las viviendas antiguas existentes que cuenten con la oportuna licencia.

- Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

\* Condiciones de uso:

Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A Zonas Residenciales".

**1.2.-Zona "E.1/31 Red viaria (SG)".** .....Sup. 875 m<sup>2</sup>

Se corresponde con la carretera GI-3671.

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

**2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

**3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en este Plan General.

**4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen en el ámbito. No se prevé, en particular, la contribución del ámbito a la actuación deportiva en el ámbito A.45 que establece el vigente Plan General del año 2004.

## **"AU.31 ZAMALBIDE"**

### **IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

#### **1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

##### **1.1.- Zonificación pormenorizada.**

La reflejada en los planos III.1.2.1 y III.1.2.2 de este Plan General.

##### **1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.**

Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

##### **1.3.- Edificabilidad.**

\* Sobre rasante

Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, asociada a la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas, complementada con la implantación de las edificaciones auxiliares de las viviendas antiguas existentes que cuenten con la oportuna licencia.

\* Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 60 y otros de las Normas Urbanísticas Generales).

##### **1.4.- Condiciones de edificación.**

\* Parámetros edificatorios:

- Alineaciones y rasantes:

Se consolidan las edificaciones existentes con sus alineaciones y rasantes actuales, complementada con la implantación de las edificaciones auxiliares de las viviendas antiguas existentes que cuenten con la oportuna licencia.

- Número de plantas y altura máxima:

. Sobre rasante

\* Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura.

. Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 60 y otros de las Normas Urbanísticas Generales).

##### **1.5.- Condiciones de uso.**

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.



### **"AU.31 ZAMALBIDE"**

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

Las reflejadas en los planos III.3.2 de este Plan General.

#### **2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado con las salvedades referentes a la categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada de las parcelas pormenorizadas que sean objeto de actuaciones urbanísticas (cambios de uso...) que supongan un incremento de edificabilidad ponderada.

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

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (título cuarto de las Normas Urbanísticas Generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.2.4 Áreas de riesgo de transporte de mercancías peligrosas por carretera.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.7 de este Plan General.
- \* CS.3.7 Áreas Acústicas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.9 de este Plan General.

#### **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

No existe en el ámbito ningún edificio catalogado.

Se estará, en todo caso, según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (título séptimo de las Normas Urbanísticas Generales).

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

- \* Condiciones de actuación.  
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales).

### **"AU.31 ZAMALBIDE"**

- \* Condiciones de ejecución y financiación de cargas de urbanización.  
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".
- \* Coeficientes de ponderación de usos.  
Los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (título quinto de las Normas Urbanísticas Generales), obtenidos según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica".
- \* Se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del mismo, en particular en respuesta a las iniciativas que se desarrollen en materias de movilidad y accesibilidad.
- \* Edificios en situación de fuera de ordenación. Condiciones de actuación.  
Se declaran en esta situación las chabolas que no cuentan con la oportuna autorización.

### **VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

En particular, en la ejecución de las diversas propuestas del Plan en el ámbito, se adoptarán medidas que procuren la eficiencia energética (parámetros de ecoeficiencia y certificación energética), la minimización del consumo de recursos (agua, materias primas no renovables, etc.), la reducción de la generación de residuos sólidos y de la emisión de GEI, y el confort y salud (mejora de la accesibilidad, etc.).

### **IX.- GRÁFICOS.**

No se incluyen.



**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU.32 ZAMALBIDEBERRI"**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan.

Se trata del suelo inmediato al área urbana de Zamalbide situado al norte de la carretera GI-3671, ocupado en parte en la actualidad por una explanada que hace las funciones de aparcamiento.

Se trata de un territorio no edificado en el que el Plan General vigente propone un nuevo desarrollo residencial de bajo desarrollo (sector 44) que, hasta la fecha, no ha sido objeto de su ejecución y cuya extensión se reduce ahora de una superficie de 126.421 m<sup>2</sup> a otra de 9.232 m<sup>2</sup>, significativamente menor.

Como se ha señalado, la superficie propuesta para el ámbito en este Plan General es en consecuencia de 9.232 m<sup>2</sup>. Su delimitación se identifica en el plano II.4.2.

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

Como resultado del debate suscitado en el proceso de revisión del PGOU, se propone la delimitación de un pequeño sector residencial inmediato al núcleo urbano actual de Zamalbide que propicie:

- La consolidación de la identidad del lugar con la ordenación de un espacio público en continuidad con el "auzo bihotza" previsto en el ámbito de Zamalbide.
- Un desarrollo residencial equilibrado de 17 nuevas viviendas que posibilite el asentamiento de la población del barrio en el mismo.
- Una oferta de nuevas viviendas de protección pública tasadas (6) y libres (11).
- La previsión de una edificabilidad mínima de 130 m<sup>2</sup>(t), (incluida superficie necesaria de portales) con destino a usos comerciales o de equipamiento privado de proximidad a ubicar en el frente al nuevo espacio público.
- La ordenación de una dotación mínima de 18 plazas de aparcamiento de coches y otras 18 plazas de aparcamiento de bicicletas al aire libre en suelo público.
- La ejecución de la red de saneamiento y su conexión con la red general en Añabitarte.
- La cesión del suelo necesario para la ejecución de una glorieta en el cruce de las carreteras GI-3671 y GI-3672.

La ordenación pormenorizada del ámbito se remite al correspondiente Plan Parcial.

### **"AU.32 ZAMALBIDEBERRI"**

Con todo ello se prevé la recualificación del barrio y, en particular, su adecuada urbanización, así como una respuesta a la demanda de vivienda advertida.

En atención a los objetivos enunciados, se propone la intervención inmediata en el ámbito y, por lo tanto, su ejecución en el primer cuatrienio de desarrollo del nuevo Plan General.

Se prevé la promoción del desarrollo del ámbito desde la iniciativa privada debiendo abordarse la iniciativa en el primer cuatrienio de la ejecución de este Plan.

### **III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

#### **1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

##### **1.1.-Zona "A/32 Zonas Residenciales". .....Sup. 5.790 m<sup>2</sup>**

- \* Edificabilidad urbanística:
  - Sobre rasante: 2.000 m<sup>2</sup>(t)
  - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- \* Régimen de uso de la edificabilidad urbanística:
  - . Edificabilidad residencial (total): 1.870 m<sup>2</sup>(t).
    - Vivienda de protección pública tasada: 660 m<sup>2</sup>(t).
    - Vivienda libre: 1.210 m<sup>2</sup>(t).
  - . Edificabilidad en usos terciarios y/o de equipamiento privado (incluye portales): 130 m<sup>2</sup>(t).

La edificabilidad urbanística sobre rasante que resulta, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 3.1.a.2 y 3.1.c, es superior a 0,3 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup> como oportunamente se justifica en la memoria (documento 1.2).

- \* Condiciones de uso:  
Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A. Zonas Residenciales".

##### **1.2.-Zona "E.1/32 Red viaria (SG)". .....Sup. 3.442 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el trazado de la GI-3671 a su paso por el ámbito, así como con el suelo necesario para la ejecución de la glorieta prevista en el encuentro de las carreteras GI-3671 y GI-3672 de la red foral. Corresponderá al Plan Parcial a tramitar ajustar la definitiva delimitación de este sistema general que será efectiva con ocasión de la entrega del suelo a la Diputación Foral de Gipuzkoa, titular de la carretera. Los suelos que dejen de pertenecer a dicho nuevo viario pasarán a integrarse en la zona global residencial del ámbito o en el suelo no urbanizable, en función de cuanto resulte de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47 de las Normas Urbanísticas Generales.

### **"AU.32 ZAMALBIDEBERRI"**

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para las zonas E.1 en este Plan General.

#### **2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbanizable sectorizado.

#### **3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

La ordenación pormenorizada se determinará en el Plan Parcial a formular.

Preverá necesariamente la ordenación de un espacio libre frente a la actual plaza de Zamalbide.

La dotación cuantitativa de aparcamiento mínima de coches a resolver en las parcelas residenciales que se ordenen resultará de prever 2 unidades por cada vivienda libre y 1 unidad por cada vivienda de protección pública tasada, así como 1 por cada 100 m<sup>2</sup>(t) de usos terciarios o de equipamiento privado.

#### **4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

El Plan Parcial preciso deberá aprobarse definitivamente en el primer cuatrienio de ejecución del Plan a contar desde su entrada en vigor.

Las obras de urbanización a realizar se ejecutarán por parte de la promoción del ámbito.

La urbanización a realizar no incluirá la ejecución de la glorieta prevista en la intersección de las carreteras GI-3671 y GI-3672, cuya ejecución corresponderá a la Diputación Foral de acuerdo con cuanto se disponga en sus presupuestos y una vez puesto a su disposición el suelo preciso.

La urbanización preverá una dotación mínima de 18 plazas de aparcamiento de coches y otras 18 plazas de aparcamiento de bicicletas al aire libre en suelo público.

La urbanización resolverá, incluso fuera del ámbito, la conexión con la red de saneamiento municipal en Añabitarte.

Se descarta que la intervención contribuya a la actuación deportiva prevista en el ámbito A.45 del Plan General del año 2004.

El Plan Parcial preciso deberán aprobarse definitivamente en el primer cuatrienio de ejecución del Plan a contar desde su entrada en vigor, y marcarán las pautas para la ejecución del ámbito.

**"AU.32 ZAMALBIDEBERRI"**

**IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

**1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

La calificación pormenorizada se determinará en el Plan Parcial a formular para el desarrollo del ámbito.

**2.- TIPIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.**

Los terrenos del ámbito se corresponden con un suelo urbanizable sectorizado.

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

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (artículos 91 al 106 de las Normas Urbanísticas generales y reflejados en los correspondientes planos IV) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.2.4 Áreas de riesgo de transporte de mercancías peligrosas por carretera.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.7 de este Plan General.
- \* CS.3.7 Áreas Acústicas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.9 de este Plan General.

**VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

No existe en el ámbito ningún edificio catalogado.

**VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.**

A definir en el Plan Parcial y en los documentos urbanísticos complementarios que deben ser formulados para el desarrollo del ámbito. Se prevé abordar la intervención desde la iniciativa privada e identificar el correspondiente ámbito de actuación integrada.

**"AU.32 ZAMALBIDEBERRI"**

**VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

**IX.- GRÁFICOS.**

No se incluyen.

**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**  
**"AU.33 TOLARE-INTZINARTE"**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan.

Se corresponde con la edificación preexistente a ambos lados de la carretera GI-3671 al sur del asentamiento de Zamalbide en el que se localizan los edificios identificados como Tolare Berri, Lubeltzaberri e Intzinarate, entre otros, además de un edificio público en su día destinado a escuelas. Se trata de algunos edificios residenciales, así como de otros que acogen usos de carácter industrial. Al sureste del ámbito se ha ejecutado recientemente el nuevo trazado de la autopista AP-8.

Se trata de un territorio en el que el Plan General vigente propone un nuevo desarrollo residencial de bajo desarrollo (sector 48) que, hasta la fecha, no ha sido objeto de su ejecución y cuya extensión se reduce ahora de una superficie de 68.592 m<sup>2</sup> a otra de 30.822 m<sup>2</sup> que supone menos de la mitad de la anterior.

Se trata de un entorno de carácter rural, sin embargo, muy antropizado y degradado (existencia de actividades industriales sin las condiciones de urbanización precisas). De acuerdo con el catastro, dentro del ámbito se identifican 923 m<sup>2</sup>(t) destinados a vivienda, 1.412 m<sup>2</sup>(t) destinados a usos auxiliares de éstas, y 2.749 m<sup>2</sup>(t) de uso industrial.

Su delimitación se identifica en el plano II.4.2. Su superficie es de 28.644 m<sup>2</sup>.

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

Como resultado del debate suscitado en el proceso de revisión del PGOU, se propone la delimitación de un pequeño sector residencial con el objeto de procurar la regeneración urbana del lugar.

En la línea planteada en algunas sugerencias, se plantea eliminar las actividades industriales preexistentes y propiciar la recualificación urbana y ambiental del ámbito delimitado. Ello deberá conllevar la sustitución de algunas de las edificaciones preexistentes y de sus actuales usos tras su declaración en situación de fuera de ordenación, en los supuestos en los que no se encuentren ya en esta situación.

La actuación deberá propiciar la significación de la identidad del lugar para lo que se plantea la determinación de ordenar un espacio público que se configure como "auzo bihotza" del barrio.

Se prevé para ello ordenar un desarrollo residencial equilibrado en el que se consoliden las viviendas preexistentes y se posibilite la ordenación de 66 adicionales que permitan acoger, en particular, a la población del entorno rural.

### **"AU.33 TOLARE-INTZINARTE"**

Se define un programa de 32 viviendas de protección pública tasadas y de 36 viviendas libres, cabiendo destinar algunas de ellas a alguna promoción de viviendas colaborativas y/o productivas en atención al carácter rural del entorno.

Se plantea, además, la ordenación de una edificabilidad mínima de 250 m<sup>2</sup>(t), (incluida superficie necesaria de portales) con destino a usos comerciales o de equipamiento privado de proximidad a ubicar en el frente al nuevo espacio público.

Dada la localización del ámbito, se prevé una dotación mínima de aparcamiento de vehículos al aire libre en suelo público de, al menos 70 plazas de aparcamiento de coches y otras 70 plazas de aparcamiento de bicicletas al aire libre en suelo público.

La actuación deberá abordar la ejecución de la mejora del trazado de la carretera GI-3671.

Deberá abordar, asimismo, la conexión de la red de saneamiento con la red municipal previéndose complementariamente la ejecución de una acera que conecte con Zamalbide.

La ordenación pormenorizada del ámbito se remite al correspondiente Plan Parcial.

Con todo ello se prevé la recualificación del barrio. En atención a los objetivos enunciados, se propone la intervención en el ámbito en el segundo cuatrienio de la ejecución del nuevo Plan General, sin perjuicio de que pueda iniciarse la tramitación del planeamiento referido en el primer cuatrienio.

Se prevé la promoción del desarrollo del ámbito desde la iniciativa privada.

### **III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

#### **1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

**1.1.-Zona "A/33 Zonas Residenciales".** .....Sup. 21.010 m<sup>2</sup>

\* Edificabilidad urbanística:

- Sobre rasante:

Sin perjuicio de su eventual sustitución, se consolida la edificación residencial preexistente estimada en 923 m<sup>2</sup>(t), correspondientes a 10 viviendas, así como sus elementos auxiliares en el caso de que se mantengan.

Se consolida asimismo la edificación auxiliar de éstas, estimada en 1.412 m<sup>2</sup>(t).

Se autoriza una edificabilidad adicional de: 7.200 m<sup>2</sup>(t)

- Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

### **"AU.33 TOLARE-INTZINARTE"**

\* Régimen de uso de la edificabilidad urbanística:

|  |                           |
|--|---------------------------|
| · Edificabilidad residencial (total):  | 6.600 m <sup>2</sup> (t). |
| -Vivienda de protección pública tasada:  | 3.000 m <sup>2</sup> (t). |
| - Vivienda libre:  | 3.600 m <sup>2</sup> (t). |
| · Edificabilidad en usos terciarios y/o de equipamiento privado<br>(incluye portales): | 600 m <sup>2</sup> (t).   |

La edificabilidad urbanística sobre rasante que resulta es de 9.535 m<sup>2</sup>(t), lo que supone una edificabilidad zonal de 0,45 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>. De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 3.1.a.2 y 3.1.c, es superior a 0,40 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup> como oportunamente se justifica en la memoria.

\* Condiciones de uso:

Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A. Zonas Residenciales".

**1.2.-Zona "E.1/33 Red viaria (SG)". .....Sup. 7.634 m<sup>2</sup>**

Se corresponde con el suelo necesario para la ejecución de la nueva traza de la carretera GI-3671 a su paso por el ámbito. Corresponderá al Plan Parcial a tramitar ajustar la definitiva delimitación de este sistema general que será efectiva con ocasión de la entrega de la misma a la Diputación Foral de Gipuzkoa, titular de la carretera. Los suelos que dejen de pertenecer a dicho nuevo viario pasarán a integrarse en la zona global residencial del ámbito.

En tanto en cuanto esto no se produzca, se consolida el actual trazado de dicha carretera propiedad de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para las zonas E.1 en este Plan General.

### **2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbanizable sectorizado.

### **3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

La ordenación pormenorizada se determinará en el Plan Parcial a formular.

La dotación cuantitativa de aparcamiento mínima de coches a resolver en las parcelas residenciales que se ordenen resultará de prever 2 unidades por cada vivienda libre y 1 unidad por cada vivienda de protección pública tasada, así como 1 por cada 100 m<sup>2</sup>(t) de usos terciarios o de equipamiento privado.



### **"AU.33 TOLARE-INTZINARTE"**

#### **4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

El Plan Parcial preciso deberán aprobarse definitivamente en el primero o en el segundo cuatrienio de ejecución del Plan a contar desde su entrada en vigor.

Las obras de urbanización a realizar se ejecutarán por parte de la promoción del ámbito.

La urbanización preverá una dotación mínima de 50 plazas de aparcamiento de coches y otras 50 plazas de aparcamiento de bicicletas al aire libre en suelo público

La urbanización a realizar incluirá la intervención precisa en relación con la carretera GI-3671 y la acera prevista hasta Zamalbide, la ejecución del espacio libre apuntada y la conexión con la red de saneamiento. No contribuirá, sin embargo, a la actuación deportiva en el ámbito A.45 que prevé el vigente Plan General del año 2004.

#### **IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

##### **1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

La calificación pormenorizada se determinará en el Plan Parcial a formular para el desarrollo del ámbito.

##### **2.- TIPIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.**

Los terrenos del ámbito se corresponden con un suelo urbanizable sectorizado.

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

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (artículos 91 al 106 de las Normas Urbanísticas generales y reflejados en los correspondientes planos IV) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.2.4 Áreas de riesgo de transporte de mercancías peligrosas por carretera.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.7 de este Plan General.
- \* CS.3.7 Áreas Acústicas.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.9 de este Plan General.

**"AU.33 TOLARE-INTZINARTE"**

**VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

No existe en el ámbito ningún edificio catalogado.

**VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.**

A definir en el Plan Parcial y en los documentos urbanísticos complementarios que deben ser formulados para el desarrollo del ámbito. Se prevé abordar la intervención desde la iniciativa privada e identificar el correspondiente ámbito de actuación integrada

**VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

**IX.- GRÁFICOS.**

No se incluyen.

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES  
DE LAS ÁREAS RECREATIVAS EN SUELO NO URBANIZABLE



**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LAS ÁREAS RECREATIVAS**  
**"NU.1 LISTORRETA"**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en el plano II.3 de este Plan y en el gráfico de la presente Norma Particular. Se corresponde con el enclave recreativo de Listorreta.

Se trata de un ámbito ubicado en suelo no urbanizable, al sur del municipio, en el entorno de Aldura, al norte del monte Landarbaso y próximo a la regata del mismo nombre.

Está preparado para su uso recreativo intensivo y cuenta con las instalaciones precisas para ello. Se corresponde con la puerta de entrada al parque de Aiako Harria desde Erretería.

Se corresponde con suelos de titularidad pública.

Su superficie es de 96.943 m<sup>2</sup>.

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

- \* Consolidación del área recreativa de Listorreta, compatibilizando dicho uso con la protección de los valores naturales y paisajísticos del lugar, para el disfrute del mismo por la ciudadanía.
- \* Integración de dicho parque rural en la Infraestructura Verde de Gipuzkoa.
- \* Se propone al efecto la tramitación de proyectos de obras que desarrollen los usos del suelo en el ámbito: los elementos a proteger, la red de caminos, las zonas de estancia, la eventual implantación de huertas de ocio, las instalaciones municipales preexistentes y/o nuevas precisas, los equipamientos al servicio del ocio activo oportunos (incluidos usos hosteleros y hoteleros), etc.

**III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

**1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

La definida en el plano II.1.

Se estará en cada caso según la zonificación que corresponda. Cabrá tramitar un Plan Especial para precisar la regulación de los regímenes de edificación y uso.

**2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo no urbanizable.

## **"NU.1 LISTORRETA"**

### **3.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

Se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias siempre que se estimen necesarios para la mejora y ordenación del ámbito.

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

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (Normas Urbanísticas generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.2.1 Áreas erosionables o con riesgo de erosión.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.5 de este Plan General.
- \* CS.2.3 Áreas de riesgo de incendio forestal.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.7 de este Plan General.

### **V.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

No existe en el ámbito ningún edificio catalogado.

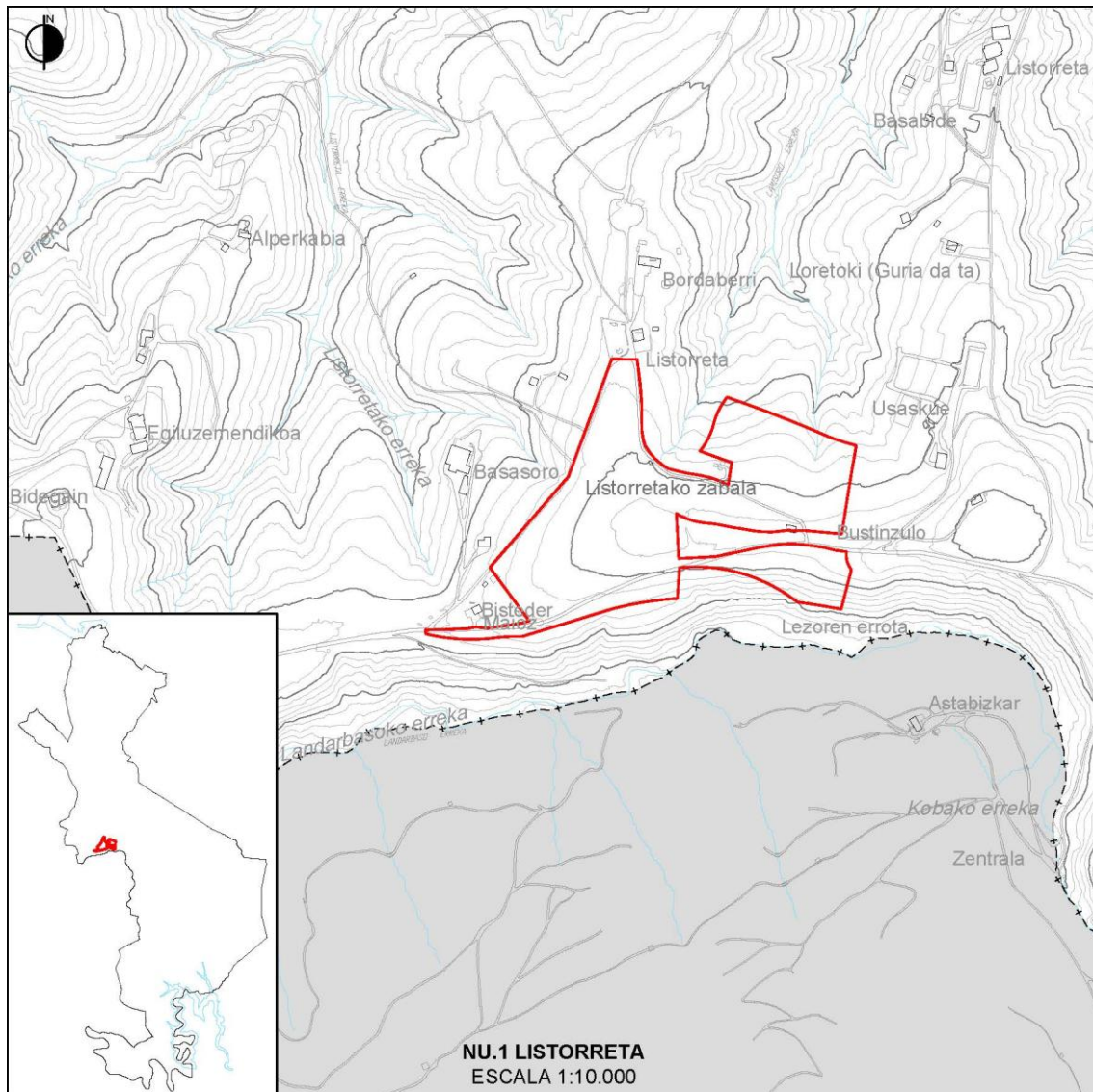
Se estará, en todo caso, según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (título séptimo de las Normas Urbanísticas Generales).

### **VI.- MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

### **VII.- GRÁFICOS.**

- 1.- Delimitación del ámbito.



**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LAS ÁREAS RECREATIVAS**  
**"NU.2 SAN MARCOS"**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en el plano II.3 de este Plan y en el gráfico de la presente Norma Particular. Se corresponde con el módulo de San Marcos delimitado por el Plan Especial vigente del ámbito del parque de Lau Haizeta.

Se trata de un ámbito ubicado en suelo no urbanizable, inmediato al área urbana. Cuenta en su punto más culminante con un fuerte, está preparado para su uso recreativo intensivo y cuenta con las instalaciones precisas para ello.

Se corresponde con suelos en su mayor parte de titularidad pública.

Su superficie es de 89.982 m<sup>2</sup>.

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

- \* Consolidación del área recreativa de San Marcos, compatibilizando dicho uso con la protección de los valores culturales, naturales y paisajísticos del lugar, para el disfrute del mismo por la ciudadanía.
- \* Integración de dicho parque rural en la Infraestructura Verde de Gipuzkoa.
- \* Se prevé al efecto la expropiación de los suelos que en la actualidad no son de titularidad municipal.
- \* Se propone al efecto la tramitación de proyectos de obras que desarrollen los usos del suelo en el ámbito: los elementos a proteger, la red de caminos, las zonas de estancia, la eventual implantación de huertas de ocio, las instalaciones municipales preexistentes y/o nuevas precisas, los equipamientos al servicio del ocio activo oportunos (incluidos usos hosteleros y hoteleros), etc.

**III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

**1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

La definida en el plano II.1.

Se estará en cada caso según la zonificación que corresponda. Cabrá tramitar un Plan Especial para precisar la regulación de los regímenes de edificación y uso.

## **"NU.2 SAN MARCOS"**

### **2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo no urbanizable.

### **3.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

Se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias siempre que se estimen necesarios para la mejora y ordenación del ámbito.

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

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (Normas Urbanísticas generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.2.1 Áreas erosionables o con riesgo de erosión.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.5 de este Plan General.
- \* CS.2.3 Áreas de riesgo de incendio forestal.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.7 de este Plan General.

### **V.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

Además del fuerte de San Marcos se identifican otros diversos elementos como se ilustra gráficamente en el plano VI de este Plan General.

Se estará, en todo caso, según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (título séptimo de las Normas Urbanísticas Generales).

### **V.- CONDICIONES DE EJECUCIÓN.**

Se prevé la compra o la expropiación de los suelos que en la actualidad no son de titularidad municipal, con la salvedad de aquellos ocupados por alguna explotación primaria local reconocida que pueden permanecer como suelos privados mientras se mantenga dicha actividad.



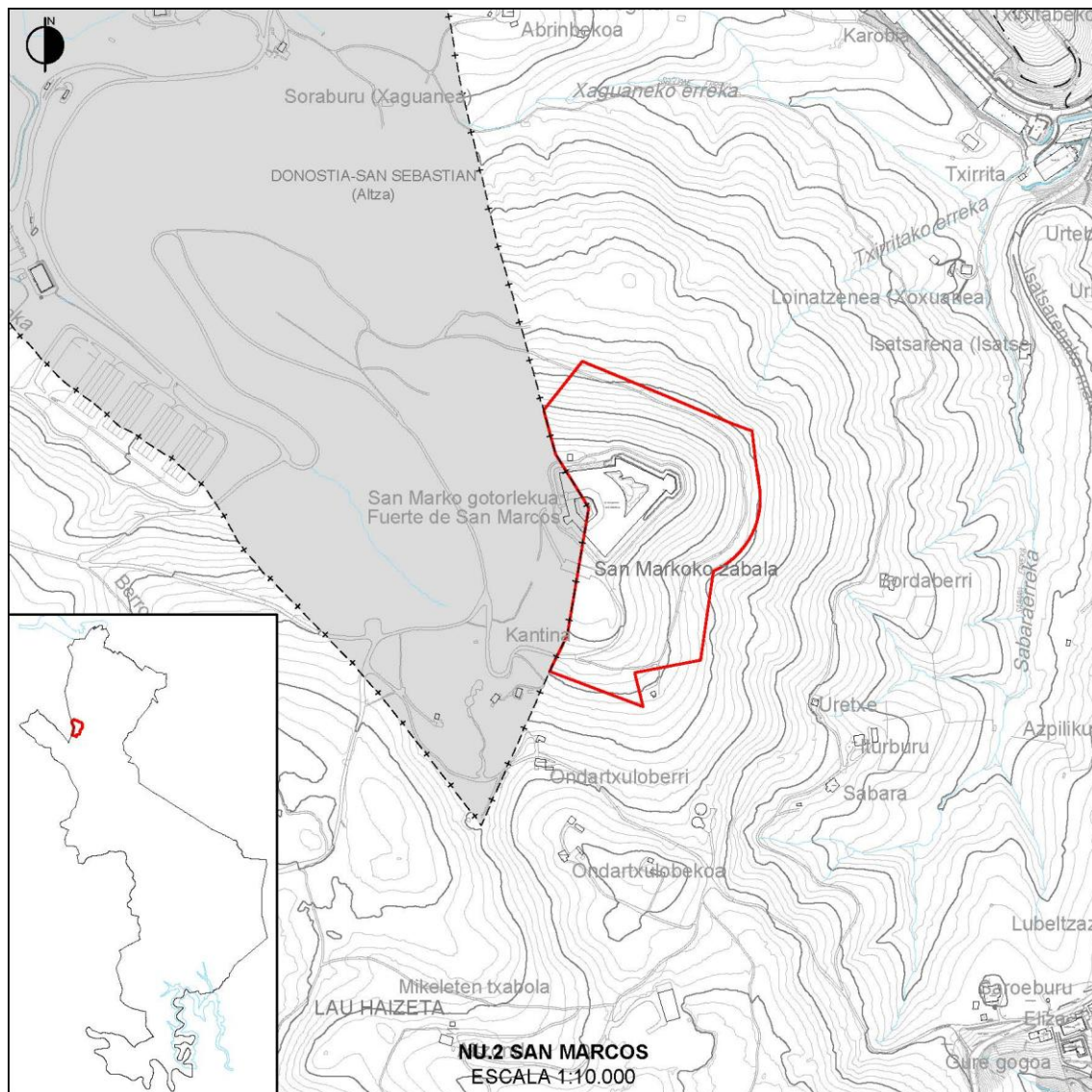
**"NU.2 SAN MARCOS"**

**VI.- MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

**VII.- GRÁFICOS.**

1.- Delimitación del ámbito.



**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LAS ÁREAS RECREATIVAS**  
**"NU.3 ZUÑALORRETA"**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en el plano II.3 de este Plan y en el gráfico de la presente Norma Particular. Se corresponde con el módulo de Zuñalorreta delimitado por el Plan Especial vigente del ámbito del parque de Lau Haizeta.

Se trata de un ámbito ubicado en suelo no urbanizable, próximo al área urbana. Se corresponde con una parte del antiguo vertedero de San Marcos, ya clausurado, en el que se implantan en la actualidad diversos usos alternativos.

Se corresponde con suelos de titularidad pública.

Su superficie es de 67.901 m<sup>2</sup>.

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

- \* Consolidación del ámbito para su destino dotacional y/o recreativo o incluso agrario, compatibilizando dicho uso con la mejora ambiental y la regeneración del lugar.
- \* Integración de dicho elemento en la Infraestructura Verde de Gipuzkoa.
- \* Se propone al efecto la tramitación de proyectos de obras que desarrollen los usos del suelo en el ámbito: los elementos a proteger, la red de caminos, las zonas de estancia, la eventual implantación de huertas de ocio, las instalaciones municipales preexistentes y/o nuevas precisas, los equipamientos al servicio del ocio activo oportunos (incluidos usos hosteleros y hoteleros), etc.

**III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

**1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

La definida en el plano II.1.

Se estará en cada caso según la zonificación que corresponda. Cabrá tramitar un Plan Especial para precisar la regulación de los regímenes de edificación y uso.

**2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo no urbanizable.

### **"NU.3 ZUÑALORRETA"**

#### **3.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

Se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias siempre que se estimen necesarios para la mejora y ordenación del ámbito.

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

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (Normas Urbanísticas generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.2.1 Áreas erosionables o con riesgo de erosión.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.5 de este Plan General.
- \* CS.2.3 Áreas de riesgo de incendio forestal.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV7 de este Plan General.

#### **V.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

No se identifica en el ámbito ningún elemento objeto de catalogación.

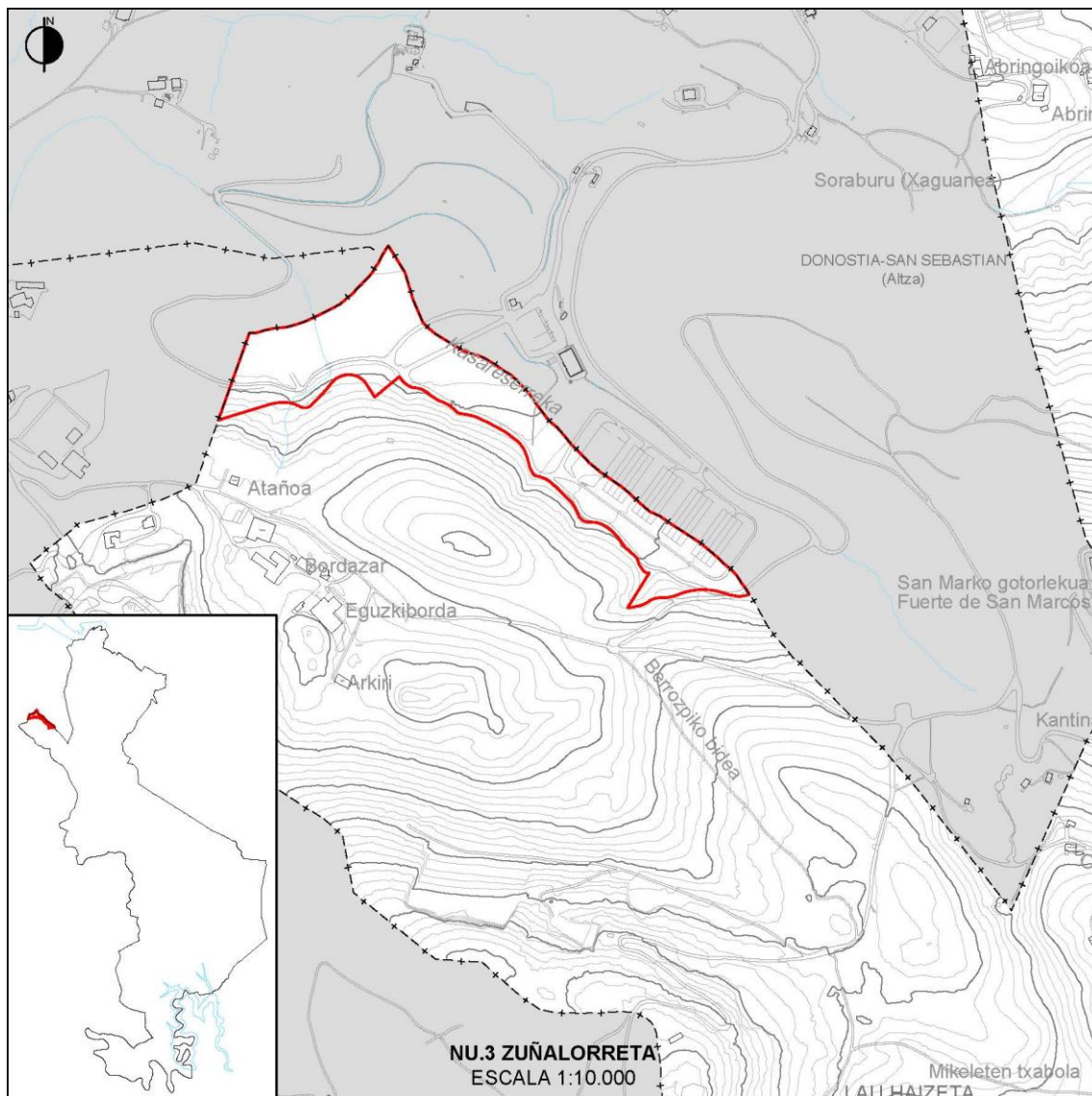
Se estará, en todo caso, según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (título séptimo de las Normas Urbanísticas Generales).

#### **VI.- MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

#### **VII.- GRÁFICOS.**

- 1.- Delimitación del ámbito.



**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LAS ÁREAS RECREATIVAS**  
**"NU.4 TXORITOKIETA"**

**I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en el plano II.3 de este Plan y en el gráfico de la presente Norma Particular. Se corresponde con el módulo de Txoritokieta delimitado por el Plan Especial vigente del ámbito del parque de Lau Haizeta.

Se trata de un ámbito ubicado en suelo no urbanizable. Cuenta en su punto más culminante con un fuerte.

Se corresponde con suelos en su mayor parte de titularidad pública.

Su superficie es de 240.871 m<sup>2</sup>.

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

- \* Consolidación del área recreativa de Txoritokieta, compatibilizando dicho uso con la protección de los valores culturales, naturales y paisajísticos del lugar, para el disfrute del mismo por la ciudadanía.
- \* Integración de dicho parque rural en la Infraestructura Verde de Gipuzkoa.
- \* Se prevé al efecto la expropiación de los suelos que en la actualidad no son de titularidad municipal.
- \* Se propone al efecto la tramitación de proyectos de obras que desarrollen los usos del suelo en el ámbito: los elementos a proteger, la red de caminos, las zonas de estancia, la eventual implantación de huertas de ocio, las instalaciones municipales preexistentes y/o nuevas precisas, los equipamientos al servicio del ocio activo oportunos (incluidos usos hosteleros y hoteleros), etc.

**III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

**1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.**

La definida en el plano II.1.

Se estará en cada caso según la zonificación que corresponda. Cabrá tramitar un Plan Especial para precisar la regulación de los regímenes de edificación y uso.

**2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo no urbanizable.

#### **"NU.4 TXORITOKIETA"**

### **3.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.**

Se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias siempre que se estimen necesarios para la mejora y ordenación del ámbito.

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

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (Normas Urbanísticas generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- \* CS.2.1 Áreas erosionables o con riesgo de erosión.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.5 de este Plan General.
- \* CS.2.3 Áreas de riesgo de incendio forestal.  
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.7 de este Plan General.

### **V.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

Además del fuerte de Txoritokieta se identifican otros diversos elementos como se ilustra gráficamente en el plano VI de este Plan General.

Se estará, en todo caso, según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (título séptimo de las Normas Urbanísticas Generales).

### **V.- CONDICIONES DE EJECUCIÓN.**

Se prevé la compra o la expropiación de los suelos que en la actualidad no son de titularidad municipal, con la salvedad de aquellos ocupados por alguna explotación primaria local reconocida que pueden permanecer como suelos privados mientras se mantenga dicha actividad.

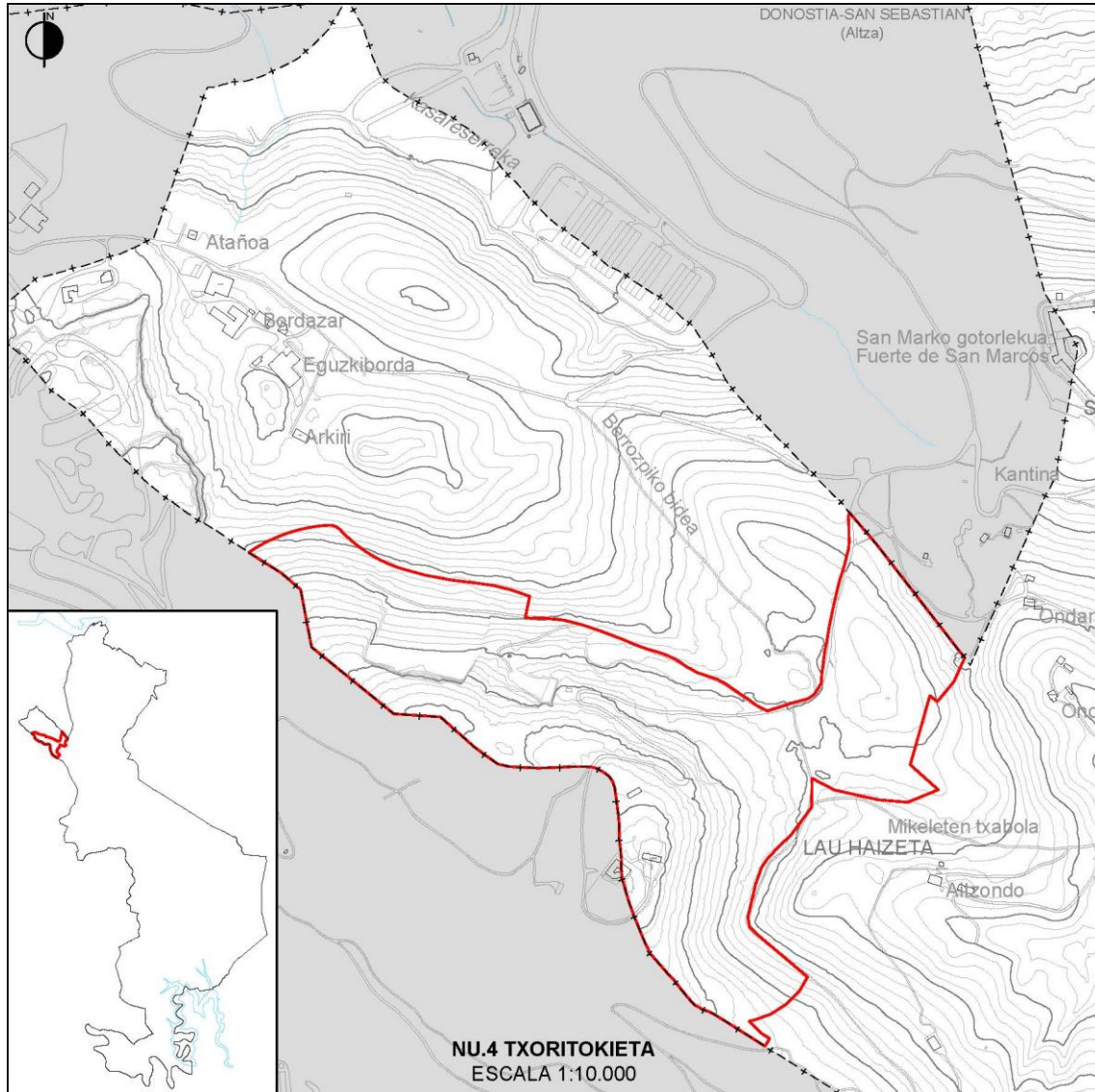
### **VI.- MEDIDAS AMBIENTALES.**

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.5. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").



## VII.- GRÁFICOS.

### 1.- Delimitación del ámbito.



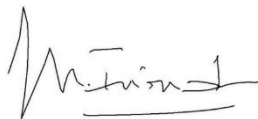


Estas Normas Urbanísticas resultan de aplicación en los ámbitos correspondientes delimitados en el Plan General.

En Donostia/San Sebastián, diciembre de 2025



Fdo: Santiago Peñalba



Mikel Iriondo



Fdo.: Iñigo Peñalba



Manu Arruabarrena

