

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE

LEGAZPI

Febrero 2008

Libro Cuarto

**DOCUMENTO “B” NORMAS URBANÍSTICAS
(B.2 NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES. Segunda Parte)**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
LEGAZPI

Febrero 2008

Libro Cuarto

DOCUMENTO “B” NORMAS URBANÍSTICAS
(B.2 NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES. Segunda Parte)

EQUIPO REDACTOR:

DIRECCIÓN:

Santiago Peñalba Garmendia, Arquitecto
Manu Arruabarrena Florez, Arquitecto
Mikel Iriondo Iturrioz, Abogado

REDACTORES:

Santiago Peñalba Garmendia, Arquitecto
Manu Arruabarrena Florez, Arquitecto
Mikel Iriondo Iturrioz, Abogado
Carmen Segurola Lázaro, Geógrafa
Raul Garcia Massé (Gain, S.A.), Ingeniero de C.C.P.

COLABORADORES:

Gain, Urbanismo e Ingeniería Civil, S.A.
Juan Ignacio Cortés Arzallus, Delineación y edición
Maria José Fernández Calonge, Delineación y edición

DIRECCIÓN TÉCNICA DE LOS TRABAJOS:

Pedro Izaskun Pérez, Arquitecto municipal

TRADUCCIÓN DEL DOCUMENTO AL EUSKERA:

Aztiri Itzulpenak

INDICE GENERAL

Libro Primero:

DOCUMENTO "A" – MEMORIA

- A.1.- Memoria general.
- A.2.- Memoria justificativa de cumplimiento del informe preliminar de impacto ambiental.
- A.3.- Memoria en relación con el informe definitivo de impacto ambiental.

DOCUMENTO "D" – PLANOS

- D.1.- Planos de Información
- D.2.- Planos de ordenación estructural
- D.3.- Planos de ordenación pormenorizada
- D.4.- Planos de ejecución
- D.5.- Planos de ordenación ilustrativa

DOCUMENTO "E" – ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

Libro Segundo:

DOCUMENTO "B" – NORMAS URBANÍSTICAS

- B.1.- Normas Urbanísticas Generales

DOCUMENTO "C" – CATÁLOGO DEL PATRIMONIO URBANÍSTICO

Libro Tercero:

DOCUMENTO "B" – NORMAS URBANÍSTICAS

- B.2.- Normas Urbanísticas Particulares. Primera Parte

Libro Cuarto:

DOCUMENTO "B" – NORMAS URBANÍSTICAS

- B.2.- Normas Urbanísticas Particulares. Segunda Parte

Libro Cuarto

DOCUMENTO “B” NORMAS URBANÍSTICAS

B.2 - NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES. Segunda Parte

INDICE:

Página:

Primera Parte (Libro Tercero)

- Norma Urbanística Particular	A.U. 1	Guriditegi	7
- Norma Urbanística Particular	A.U. 2	Brinkola.....	13
- Norma Urbanística Particular	A.U. 3	Telleriarte.....	21
- Norma Urbanística Particular	A.U. 4	Ubitarte	31
- Norma Urbanística Particular	A.U. 5	Soraluze	37
- Norma Urbanística Particular	A.U. 6	Zubitxo.....	41
- Norma Urbanística Particular	A.U. 7	Mirandaola	46
- Norma Urbanística Particular	A.U. 8	Mirandaolako Industrialdea	51
- Norma Urbanística Particular	A.U. 9	Motxorro	56
- Norma Urbanística Particular	A.U. 10	Olaberria.....	61
- Norma Urbanística Particular	A.U. 11	Olaberriko Burdiñola.....	66
- Norma Urbanística Particular	A.U. 12	Bikuña	71
- Norma Urbanística Particular	A.U. 13	Bikuña Txiki	76
- Norma Urbanística Particular	A.U. 14	Bikuña Kirolaldea	82
- Norma Urbanística Particular	A.U. 15	Bikuña Jauregia	86
- Norma Urbanística Particular	A.U. 16	Aiztonaga.....	94
- Norma Urbanística Particular	A.U. 17	Itxaropena.....	98
- Norma Urbanística Particular	A.U. 18	Hirigunea	102
- Norma Urbanística Particular	A.U. 19	Zabalgunea.....	109
- Norma Urbanística Particular	A.U. 20	Plazaola.....	116
- Norma Urbanística Particular	A.U. 21	Geltokia	120
- Norma Urbanística Particular	A.U. 22	Zubialde.....	124
- Norma Urbanística Particular	A.U. 23	Azpikoetxe	129
- Norma Urbanística Particular	A.U. 24	Agirre Etxeberri	139
- Norma Urbanística Particular	A.U. 25	Latxartegi.....	149
- Norma Urbanística Particular	A.U. 26	Jaunastegi	158
- Norma Urbanística Particular	A.U. 27	Olazabal	162

INDICE: (cont.)

Página:

Segunda Parte (Libro Cuarto)

- Norma Urbanística Particular	A.U. 28	San Ignazio.....	7
- Norma Urbanística Particular	A.U. 29	Goenaga.....	11
- Norma Urbanística Particular	A.U. 30	San Martin	17
- Norma Urbanística Particular	A.U. 31	Goialde	25
- Norma Urbanística Particular	A.U. 32	Aranzazu	32
- Norma Urbanística Particular	A.U. 33	Santikutz-Etxelai	37
- Norma Urbanística Particular	A.U. 34	Legazpiko Industrialdea.....	42
- Norma Urbanística Particular	A.U. 35	Bellota- G.S.B.	47
- Norma Urbanística Particular	A.U. 36	Urola.....	52
- Norma Urbanística Particular	A.U. 37	Pisuzahar.....	57
- Norma Urbanística Particular	A.U. 38	San Juan	66
- Norma Urbanística Particular	A.U. 39	Urtatza.....	71
- Norma Urbanística Particular	A.U. 40	Urtatza Zaharpe	76
- Norma Urbanística Particular	A.U. 41	Urtatza Zahar Parkea.....	82
- Norma Urbanística Particular	A.U. 42	Urtatza Zahar Ondo.....	87
- Norma Urbanística Particular	A.U. 43	Urtegialde	91
- Norma Urbanística Particular	A.U. 44	Urtatza Gain.....	96
- Norma Urbanística Particular	A.U. 45	Urtatzola	100
- Norma Urbanística Particular	A.U. 46	Zalduarizti	107
- Norma Urbanística Particular	A.U. 47	Zaldu	112
- Norma Urbanística Particular	A.U. 48	Bereciartu	119
- Norma Urbanística Particular	A.U. 49	Olaetxe	123
- Norma Urbanística Particular	A.U. 50	Suhiltzaileak.....	130
- Norma Urbanística Particular	A.U. 51	Lekuona- Azkuenea	134
- Norma Urbanística Particular	A.U. 52	Elbarrena	141
- Norma Urbanística Particular	A.U. 53	Ezkibeltza	147
- Norma Urbanística Particular	A.U. 54	Azkuenea.....	151
- Norma Urbanística Particular	A.U. 55	Orbegozo	156
- Norma Urbanística Particular	A.U. 56	Aztiriako Arrobia.....	161

NORMAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO:

“A.U. 28 – SAN IGNAZIO”

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE.

El ámbito se corresponde con el asentamiento predominantemente residencial homogéneo desarrollado por la empresa Patricio Echebarria para sus trabajadores al oeste del área urbana y dominando ésta desde lo alto. Su delimitación se precisa en el plano II.1.5.

El asentamiento responde a una morfología propia de la edificación abierta asentada en la ladera, en la que los bloques se erigen entre jardines.

La superficie del ámbito urbanístico de acuerdo con la delimitación del mismo y su medición sobre la cartografía que se dispone es de 35.128 m².

El ámbito urbanístico se corresponde íntegramente con un ÁREA.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- Consolidar el barrio de San Ignacio favoreciendo la rehabilitación del patrimonio residencial edificado.
- Consolidar los espacios libres locales, valorando favorablemente las intervenciones realizadas en relación con la mejora sustancial de los itinerarios peatonales y propiciando la continuidad en la mejora de las condiciones de accesibilidad.
- Consolidar asimismo los muy diversos equipamientos locales existentes (docente, cultural y social).
- Regular las condiciones de edificación y la intensidad del uso, mayoritariamente residencial, en el ámbito.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL / ESTRUCTURAL.

1.- Ordenación / Calificación global.

1.1.- Zona “A.20 / 28 - Residencial de edificación abierta”.

Zona global lucrativa, de uso privado, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de zonas “A.20”.

A.- Superficie de la zona global: 35.128 m²

B.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

Se consolida la edificabilidad existente que resulta de las alineaciones y perfil de la edificación actual.

Se consolida asimismo la edificabilidad existente correspondiente a los usos compatibles con el residencial predominante.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* Perfil de edificación:

Se consolidan las condiciones de perfil preexistentes.

* Altura de edificación:

Se consolidan las condiciones de altura preexistentes.

C.- Condiciones de uso:

El uso predominante es el residencial.

El uso residencial autorizado se corresponde con la vivienda libre.

Se autoriza el uso comercial en planta baja, así como el terciario en general, ocupando la totalidad de la edificación, pudiendo incluirse en este el uso auxiliar de vivienda.

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad del ámbito se clasifica como SUELO URBANO.

3.- Régimen de desarrollo de la ordenación general.

Ejecución directa del Plan General.

4.- Régimen general de programación y ejecución.

A.- Régimen de programación general:

En la estrategia municipal básica de la evolución urbana y de la ocupación del suelo no se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Ordenación / Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de zonificación pormenorizada.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano “II.4.1 Zonificación Pormenorizada” del documento de planos del presente Plan General.

B.- Edificabilidad (física – urbanística) de las parcelas.

Se consolida la edificabilidad urbanística de cada parcela en sus actuales condiciones.

C.- Condiciones particulares reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas residenciales.

Se consolida la forma de la edificación de cada parcela en sus actuales condiciones.

D.- Condiciones particulares de uso de las (sub)zonas de uso pormenorizado.

La regulación de los usos en los espacios públicos se remite a la establecida de forma general para cada tipología de espacio público.

E.- Condiciones particulares de dominio.

No se señalan condiciones especiales en este sentido.

F.- Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares.

Una parte importante del ámbito se incluye en el catálogo con un nivel de conservación tipológica-ambiental.

G.- Condiciones de urbanización: rasantes, dimensiones, calidades, etc.

Se consolidan, sin perjuicio de eventuales intervenciones de mejora de la urbanización y mantenimiento a acometer.

2.- Categorización del suelo urbano.

La totalidad del ámbito se corresponde con suelo urbano consolidado, sin perjuicio de su consideración como suelo urbano no consolidado en el supuesto de que con motivo de la reforma de las edificaciones correspondientes se aborde la ejecución de nuevos sótanos.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

No se identifican expresamente.

VI.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Condiciones de actuación integrada (unidades de ejecución) o aislada de la ordenación. Sistema de actuación.

No se prevén nuevas actuaciones aisladas o integradas.

2.- Coeficientes de ponderación de usos de la unidad de ejecución. Edificabilidad ponderada y media.

Se establece un coeficiente de ponderación de valor 1,00 para el uso predominante residencial libre así como para los usos compatibles autorizados.

Se establece un coeficiente de ponderación de valor de 0,15 para los usos ordenados bajo rasante.

3.- Condiciones específicas de programación y de formulación del Programa de Actuación Urbanizadora, así como de delimitación de las actuaciones integradas.

No se establecen.

4.- Edificaciones fuera de ordenación.

No se identifica expresamente ninguna edificación en el ámbito en situación de fuera de ordenación.

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

No se identifican cargas de urbanización pública en el ámbito, sin perjuicio de su mantenimiento y de la mejora de las condiciones de accesibilidad.

6.- Medidas correctoras, protectoras, compensatorias y de integración paisajística.

No se establecen particularmente.

**NORMAS PARTICULARES DEL
ÁMBITO URBANÍSTICO:**

“A.U. 29 – GOENAGA”

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE.

El ámbito forma parte del suelo urbano correspondiente al barrio de San Ignacio y se corresponde con el territorio que acoge el edificio conocido como la residencia. Su delimitación se precisa en el plano II.1.5.

La superficie del ámbito urbanístico de acuerdo con la delimitación del mismo y su medición sobre la cartografía que se dispone es de 14.948 m².

El ámbito urbanístico se corresponde íntegramente con un ÁREA en la que se incluyen también parte del ámbito urbanístico de Agirre-Etxeberri y el suelo preciso para la ejecución de una nueva acera en el ámbito urbanístico de Latxartegi.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- Reordenar el nuevo ámbito expresamente identificado al efecto, previo derribo del edificio de la residencia.
- Resolver la accesibilidad motorizada al ámbito garantizando la continuidad del viario hasta su enlace con los ámbitos de San Ignazio y Juanastegi.
- Limitar así el tránsito de vehículos, prohibiendo el de pesados, bajo la edificación residencial del barrio de San Ignacio.
- Ordenar y urbanizar los espacios públicos, incluida la ejecución de las infraestructuras de servicios locales, garantizando la accesibilidad rodada con que cuenta el instituto Olazabal.
- Ordenar en consecuencia un nuevo desarrollo residencial en altura con tipología de edificación abierta, donde acoger 80 nuevas viviendas (De ellas 30 de protección oficial y 22 tasadas). Se deja al efecto fuera de ordenación la actual residencia.
- Regular al efecto las condiciones de edificación y la intensidad del uso en el ámbito.
- Ordenar una superficie con destino a espacios libres en la que se dispondrá el arbolado correspondiente.
- Ordenar una dotación de aparcamientos anejos al viario.
- Contribuir a la ejecución del sistema general de abastecimiento de agua preciso para abordar nuevas actuaciones residenciales de especial dimensión, como ésta.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL / ESTRUCTURAL.

1.- Ordenación / Calificación global.

1.1.- Zona "A.20 / 29- Residencial de edificación abierta".

Zona global lucrativa, de uso privado, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de zonas "A.20".

A.- Superficie de la zona global: 14.948 m²

B.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

Se establece una edificabilidad urbanística de 9.200 m²(t). Se autoriza una edificabilidad física adicional bajo rasante máxima de 5.360 m²(t) susceptible de acotar con ocasión de la redacción del correspondiente programa de actuación urbanizadora.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* Perfil de edificación:

Se autoriza un perfil máximo de cuatro plantas altas y ático adicional, además de semisótano y sótano - IV(a)/II -.

* Altura de edificación:

Se autoriza una altura máxima de 13,00 metros, a los que se añadirá la altura del ático -3,00 m.-, de acuerdo con los gráficos correspondientes de esta norma particular.

C.- Condiciones de uso:

El uso predominante es el residencial, limitándose la intensidad del uso a 80 unidades de vivienda, de las que 30 (mayor que el 20% de 80 - 1 + 50 de Agirre-Etxeberri) se corresponderán con viviendas de protección oficial (3.450 m²(t)), 22 (40% de 80 -1 + 50 de Agirre-Etxeberri sumadas con las 30 viviendas de protección oficial) con viviendas tasadas (2.530 m²(t)) y 28 con viviendas libres.

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad del ámbito se clasifica como SUELO URBANO.

3.- Régimen de desarrollo de la ordenación general.

Ejecución directa del Plan General.

4.- Régimen general de programación y ejecución.

A.- Régimen de programación general:

En la estrategia municipal básica de la evolución urbana y de la ocupación del suelo se prevé la intervención en el ámbito en el primer cuatrienio de ejecución del Plan, plazo en el que deberá acometerse el desarrollo de la actuación integrada delimitada en el ámbito.

El ámbito urbanístico se incorpora a un ámbito de actuación integrada en el que se incorporan asimismo los ámbitos delimitados al efecto en Latxartegi y Aguirre-Etxeberri. Dicho ámbito global de actuación integrada deberá ser objeto de un programa de actuación urbanizadora.

B.- Plazos para la elaboración y aprobación del PAU.

Para la ejecución de la actuación integrada identificada se promoverá y tramitará un Programa de Actuación Urbanizadora cuya presentación ante el Ayuntamiento se realizará en un plazo de dos años a contar desde la definitiva aprobación del presente documento.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Ordenación / Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de zonificación pormenorizada.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "II.5.1 Zonificación Pormenorizada" del documento de planos del presente Plan General.

B.- Edificabilidad (física – urbanística) de las parcelas.

Se identifican la parcela residencial de edificación abierta destinada a viviendas de protección oficial "a.20.29.1" a la que se atribuye una edificabilidad urbanística de 3.450 m²(t) y una edificabilidad física adicional bajo rasante máxima de 1.960 m²(t), susceptible esta última de acotar con ocasión de la redacción del correspondiente programa de actuación urbanizadora; la parcela residencial de edificación abierta destinada a viviendas tasadas "a.20.29.2" a la que se atribuye una edificabilidad urbanística de 2.530 m²(t) y una edificabilidad física adicional bajo rasante máxima de 1.640 m²(t), susceptible esta última de acotar con ocasión de la redacción del

correspondiente programa de actuación urbanizadora; y la parcela residencial de edificación abierta destinada a vivienda libre "a.20.29.3" a la que se atribuye una edificabilidad urbanística de 3.220 m²(t) y una edificabilidad física adicional bajo rasante máxima de 1.760 m²(t), susceptible esta última de acotar con ocasión de la redacción del correspondiente programa de actuación urbanizadora.

Las tres parcelas podrán dividirse en subparcelas de forma que el frente mínimo de la edificación de cada subparcela al viario público no sea inferior a 12 metros.

C.- Condiciones particulares reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas residenciales.

Se ajustarán a las determinaciones establecidas en el plano II.4.2 del presente Plan General, así como a lo establecido en los gráficos de la presente norma particular.

D.- Condiciones particulares de uso de las (sub)zonas de uso pormenorizado.

La regulación de los usos en los espacios públicos se remite a la establecida de forma general para cada tipología de espacio público.

E.- Condiciones particulares de dominio.

No se establecen condiciones singulares en este sentido.

F.- Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares.

No se incluye en el Catálogo ninguna de las edificaciones preexistentes en el ámbito.

G.- Condiciones de urbanización: rasantes, dimensiones, calidades, etc.

Se propone dar continuidad al viario local. La rasante de la urbanización del viario propuesto se adecua a las rasantes existentes y previstas en su continuidad, de acuerdo con los correspondientes planos y gráficos del presente Plan General.

Asimismo, las dimensiones se corresponderán con las establecidas en los planos y gráficos del presente Plan General.

Las calidades de urbanización se regularán con la correspondiente ordenanza municipal.

2.- Categorización del suelo urbano.

La totalidad del ámbito se corresponde con suelo urbano no consolidado.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

No se identifican expresamente.

VI.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Condiciones de actuación integrada (unidades de ejecución) o aislada de la ordenación. Sistema de actuación.

Se delimita un suelo integrado en un ámbito de actuación integrada discontinua más amplia (A.I. 24/25/29.1) cuya delimitación se expresa gráficamente en el plano "II.5.1" del documento de planos del presente Plan General.

Para su desarrollo se tramitará el correspondiente programa de actuación urbanizadora.

Por su alcance y objetivos el conjunto del ámbito de actuación integrada será objeto de una única unidad de ejecución discontinua.

El correspondiente programa de actuación urbanizadora definirá el sistema de actuación de aplicación.

2.- Coeficientes de ponderación de usos de la unidad de ejecución. Edificabilidad ponderada y media.

Se establecen un coeficiente de ponderación de valor 1,00 para el uso predominante residencial libre, así como para los usos compatibles del mismo autorizados; un coeficiente de ponderación de valor 0,50 para el uso predominante de viviendas tasadas, así como para los usos compatibles del mismo autorizados; y un coeficiente de ponderación de valor 0,30 para el uso predominante de viviendas de protección oficial, así como para los usos compatibles del mismo autorizados. Se establece un coeficiente de ponderación de valor de 0,15 para los usos ordenados bajo rasante.

3.- Condiciones específicas de programación y de formulación del Programa de Actuación Urbanizadora, así como de delimitación de las actuaciones integradas.

La ejecución del depósito de agua previsto en el ámbito urbanístico nº 30 de San Martín, correspondiente al sistema general de abastecimiento, corresponderá a partes iguales (1/3 cada una de ellas) a la A.I. 24/25/29.1 y a las actuaciones integradas A.I. 23.1 y A.I.30.1.

El Programa de actuación urbanizadora de la A.I. 24/25/29.1 contendrá la justificación tanto de las garantías precisas del abastecimiento de agua de la actuación integrada como de la disposición de los medios económicos para abordar la construcción del correspondiente depósito en el momento preciso.

4.- Edificaciones fuera de ordenación.

Se identifica expresamente como edificación en situación de fuera de ordenación el edificio de la residencia.

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

Las cargas de urbanización de la actuación integrada identificada consisten en la urbanización del viario, de los aparcamientos, así como de las infraestructuras precisas para la adecuada puesta en uso de la nueva edificación en el conjunto del ámbito de actuación integrada.

Las cargas de urbanización incluirán los costes de derribo y realojo de la edificación en situación de fuera de ordenación.

Se incluye también en las cargas del conjunto de la A.I. 24/25/29.1 la tercera parte de los costes de ejecución del nuevo depósito previsto como ampliación del existente en Goenaga.

La ejecución de la urbanización de la actuación integrada corresponderá a quién promueva la misma en desarrollo del sistema de actuación que se establezca.

El abono de las cargas de urbanización de la actuación integrada corresponderá íntegramente a quién promueva la misma.

6.- Medidas correctoras, protectoras, compensatorias y de integración paisajística.

El proyecto de urbanización del ámbito de actuación integrada delimitado incorporará la jardinería de los espacios libres ordenados y en particular el arbolado correspondiente.

Se tendrán en cuenta las medidas de carácter general que se regulen mediante la correspondiente ordenanza municipal y en particular aquellas que tengan como objeto la regulación de las obras de derribo.

VII.- GRAFICOS.

- * 1. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DOMINIO Y USO
Parcelas "a.20.29.1", "a.20.29.2" y "a.20.29.3"Escala 1/1.000

NORMAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO:

“A.U. 30 – SAN MARTIN”

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE.

El ámbito forma parte en la actualidad del suelo urbano del municipio, acogiendo una actividad industrial con unas condiciones de ubicación y accesibilidad muy deficientes sobre un antiguo vertedero. Su delimitación se precisa en el plano II.1.5.

La superficie del ámbito urbanístico de acuerdo con la delimitación del mismo y su medición sobre la cartografía que se dispone es de 38.287 m².

El ámbito urbanístico se corresponde íntegramente con un ÁREA.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- Reordenar el ámbito, ajustando puntualmente su delimitación, con el objeto de su regeneración urbana para lo cual se propone su transformación al uso residencial, previo derribo de la edificación industrial preexistente.
- Resolver la accesibilidad motorizada al ámbito, condicionando su puesta en uso a la previa ejecución del viario correspondiente ya al ámbito de Goenaga ya al ámbito de Goialde.
- Resolver en el ámbito la continuidad viaria de los dos ámbitos precitados.
- Limitar así el tránsito de vehículos, prohibiendo el de pesados, bajo la edificación residencial del barrio de San Ignacio.
- Ordenar una superficie mínima de 10.000 m² con destino a espacios libres locales, regenerando el ámbito en el que se propone su concreta localización con la jardinería, arbolado, áreas de estancia e itinerarios peatonales adecuados.
- Ordenar y urbanizar en general los espacios públicos, incluida la ejecución de las infraestructuras de servicios locales.
- Ordenar en consecuencia un nuevo desarrollo residencial en altura con tipología de edificación abierta, donde acoger 134 nuevas viviendas (De ellas 26 de protección oficial y 34 tasadas).
- Regular al efecto las condiciones de edificación y la intensidad del uso en el ámbito.
- Ordenar una dotación de aparcamientos anejos al viario.
- Contribuir a la obtención del suelo, así como a la ejecución, del sistema general de abastecimiento de agua preciso para abordar las nuevas actuaciones residenciales de especial dimensión, y esta en particular.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL / ESTRUCTURAL.

1.- Ordenación / Calificación global.

1.1.- Zona "A.20 / 30- Residencial de edificación abierta".

Zona global lucrativa, de uso privado, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de zonas "A.20".

A.- Superficie de la zona global: 34.652 m²

B.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

Se establece una edificabilidad urbanística de 13.400 m²(t) -2.520 m²(t) se destinarán a viviendas de protección oficial y otros 3.320 m²(t) se destinarán a viviendas tasadas-. Se autoriza una edificabilidad física adicional bajo rasante máxima de 7.600 m²(t) susceptible de acotar con ocasión de la redacción del correspondiente programa de actuación urbanizadora.

Esta edificabilidad urbanística supone más de 0,30 m²(t)/m², de acuerdo con el artículo 77.4 de la vigente Ley del Suelo y Urbanismo, por tratarse de un territorio con una pendiente media, independientemente de los rellenos ejecutados, superior al 15%.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* Perfil de edificación:

Se autoriza un perfil máximo de cuatro plantas altas y ático adicional, además de semisótano y sótano - IV(a)/II - exclusivamente en el frente al vial de conexión del ámbito con los dos colindantes.

Se autoriza un perfil máximo de tres plantas altas, además de semisótano y sótano - III/II - en el frente del resto del viario.

* Altura de edificación:

Se autoriza una altura máxima de 12,50 metros, a los que se añadirá la altura del ático -3,00 m.-, de acuerdo con los gráficos correspondientes de esta norma particular, exclusivamente en el frente al vial de conexión del ámbito con los dos colindantes.

Se autoriza una altura máxima de 9,50 metros, de acuerdo con los gráficos correspondientes de esta norma particular, en el frente del resto del viario.

- * Otros parámetros:
No se autoriza la ordenación de bloques de edificación abierta de longitud superior a 35 metros.
Se autoriza la ordenación de parcelas "a.30" con un límite máximo de 12 viviendas para esta tipología (10%).

C.- Condiciones de uso:

El uso predominante es el residencial, limitándose la intensidad del uso a 134 unidades de vivienda, de las que 26 se corresponderán con viviendas de protección oficial, 34 con viviendas tasadas y 74 con viviendas libres.

D.- Otras condiciones:

El Plan Especial a tramitar dispondrá el viario que garantice la continuidad urbana con los ámbitos de Goenaga y Goialde de acuerdo con las determinaciones de trazado del presente Plan sin perjuicio de su reajuste a coordinar necesariamente con la ordenación de dichos ámbitos.

Dicho Plan contemplará asimismo la ordenación de los espacios libres requeridos respetando los ámbitos al efecto determinados en el presente Plan General, contando con una superficie mínima de 10.000 m².

1.2.- Zona "H.10 / 30- Sistema General de Infraestructuras de Servicios".

Zona global cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de zonas "H.10".

A.- Superficie de la zona global: 3.635 m²

B.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad física:

Se autoriza la edificabilidad precisa para la edificación de un depósito de agua.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* Perfil de edificación:

Se adecuarán a los estrictamente necesarios para la ejecución del depósito.

* Altura de edificación:

Se adecuarán a los estrictamente necesarios para la ejecución del depósito.

C.- Condiciones de uso:

El uso predominante es el de infraestructuras de servicios (abastecimiento de agua).

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad del ámbito se clasifica como SUELO URBANO.

3.- Régimen de desarrollo de la ordenación general.

Será precisa la redacción, tramitación y aprobación de un Plan Especial de Ordenación Urbana para la concreción de la ordenación pormenorizada del ámbito.

4.- Régimen general de programación y ejecución.

A.- Régimen de programación general:

En la estrategia municipal básica de la evolución urbana y de la ocupación del suelo se prevé la intervención en el ámbito una vez que se haya intervenido ya en el ámbito de Goenaga ya en el ámbito de Goialde.

El desarrollo de la actuación integrada delimitada en el ámbito deberá ejecutarse en el horizonte temporal del presente Plan General (ocho años).

El ámbito urbanístico se corresponde íntegramente con una actuación integrada que deberá ser objeto de un programa de actuación urbanizadora.

B.- Plazos para la elaboración y aprobación del PAU.

Para la ejecución de la actuación integrada identificada se promoverá y tramitará un Programa de Actuación Urbanizadora cuya presentación ante el Ayuntamiento se realizará en un plazo máximo de seis años a contar desde la definitiva aprobación del presente documento.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Ordenación / Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de zonificación pormenorizada.

Las condiciones de ordenación pormenorizada se remiten al preceptivo Plan Especial.

B.- Edificabilidad (física – urbanística) de las parcelas.

Las condiciones de edificabilidad de cada parcela se remiten al preceptivo Plan Especial.

C.- Condiciones particulares reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas residenciales.

Se remiten al Plan Especial sin perjuicio de cuanto se señala desde la ordenación estructural.

D.- Condiciones particulares de uso de las (sub)zonas de uso pormenorizado.

La regulación de los usos en los espacios públicos se remite a la establecida de forma general para cada tipología de espacio público.

E.- Condiciones particulares de dominio.

No se establecen condiciones singulares en este sentido.

F.- Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares.

No se incluye en el Catálogo ninguna de las edificaciones preexistentes en el ámbito.

G.- Condiciones de urbanización: rasantes, dimensiones, calidades, etc.

La intervención precisa de la justificación de la descontaminación del ámbito toda vez que éste se encuentra incluido en el inventario de zonas con suelos presuntamente contaminados. Dicha presunción ha sido corroborada en el presente caso según algún estudio realizado al efecto.

Se prevé la complementación del viario local. La rasante de la urbanización del viario se adecuará a las rasantes preexistentes y previstas en su continuidad, de acuerdo con los correspondientes planos del presente Plan General.

Las calidades de urbanización se regularán con la correspondiente ordenanza municipal.

Se incluye en el ámbito la ejecución de un nuevo depósito de agua.

2.- Categorización del suelo urbano.

La totalidad del ámbito se corresponde con suelo urbano no consolidado.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Se identifica el ámbito como un emplazamiento con actividades potencialmente contaminantes del suelo de acuerdo con el inventario elaborado para el conjunto de la Comunidad Autónoma del País Vasco por el Ihobe.

VI.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Condiciones de actuación integrada (unidades de ejecución) o aislada de la ordenación. Sistema de actuación.

Se delimita un único ámbito de actuación integrada (A.I.30.1) para la ordenación del ámbito urbanístico cuya delimitación se expresa gráficamente en el plano "II.5.1" del documento de planos del presente Plan General.

Para su desarrollo se tramitará el correspondiente programa de actuación urbanizadora.

Por su dimensión y alcance dicho ámbito de actuación integrada será objeto de una única unidad de ejecución.

El correspondiente programa de actuación urbanizadora definirá el sistema de actuación de aplicación.

2.- Coeficientes de ponderación de usos de la unidad de ejecución. Edificabilidad ponderada y media.

Se establecen un coeficiente de ponderación de valor 1,00 para el uso predominante residencial libre, así como para los usos compatibles del mismo autorizados; un coeficiente de ponderación de valor 0,50 para el uso predominante de viviendas tasadas, así como para los usos compatibles del mismo autorizados; y un coeficiente de ponderación de valor 0,30 para el uso predominante de viviendas de protección oficial, así como para los usos compatibles del mismo autorizados. Se establece un coeficiente de ponderación de valor de 0,15 para los usos ordenados bajo rasante.

3.- Condiciones específicas de programación y de formulación del Programa de Actuación Urbanizadora, así como de delimitación de las actuaciones integradas.

La actuación integrada incluye el suelo correspondiente a la implantación del sistema general de abastecimiento de agua.

La ejecución del depósito de agua previsto, correspondiente al sistema general de abastecimiento, corresponderá a partes iguales (1/3 cada una de ellas) a la A.I.30.1 y a las actuaciones integradas A.I. 23.1 y A.I. 24/25/29.1.

El Programa de actuación urbanizadora de la A.I.30.1 contendrá la justificación tanto de las garantías precisas del abastecimiento de agua de la actuación integrada como de la disposición de los medios económicos para abordar la construcción del correspondiente depósito en el momento preciso.

4.- Edificaciones fuera de ordenación.

Se identifica expresamente como edificación en situación de fuera de ordenación el edificio industrial preexistente.

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

Las cargas de urbanización de la actuación integrada identificada consisten en la urbanización del viario, de los aparcamientos, de los espacios libres, así como de las infraestructuras precisas para la adecuada puesta en uso de la nueva edificación en el conjunto del ámbito de actuación integrada.

Las cargas de urbanización incluirán los costes de derribo, indemnización y realojo de la edificación en situación de fuera de ordenación.

Se incluye también en las cargas de la A.I. 30.1 la tercera parte de los costes de ejecución del nuevo depósito previsto como ampliación del existente en Goenaga.

Independientemente se deberán abordar los costos de descontaminación de acuerdo con la legislación sectorial de aplicación.

La ejecución de la urbanización de la actuación integrada corresponderá a quién promueva la misma en desarrollo del sistema de actuación que se establezca.

El abono de las cargas de urbanización de la actuación integrada corresponderá íntegramente a quién promueva la misma.

6.- Medidas correctoras, protectoras, compensatorias y de integración paisajística.

El proyecto de urbanización del ámbito de actuación integrada delimitado incorporará la jardinería de los espacios libres ordenados y en particular el arbolado correspondiente.

La intervención resolverá la regeneración del lugar ocupado actualmente por huertas y chabolas recuperándolo como espacio libre urbanizado de uso público. La urbanización responderá a una solución de parque en la que predominen las praderas de hierba.

El proyecto de urbanización considerará especialmente el correcto diseño del drenaje de aguas superficiales y subterráneas en las fases de proyecto y obras, respetando el sistema anterior de aguas de escorrentía e intentando modificar lo mínimo las vertientes.

NORMAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO:

“A.U. 31 – GOIALDE”

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE.

El ámbito se delimita en el entorno del caserío Urtatzola aundi, incorporando parte de los terrenos incorporados en su día al ámbito de Goialde cuyo nombre se recupera para identificar este ámbito. Su extensión se precisa en el plano II.1.5.

La superficie del ámbito urbanístico de acuerdo con la delimitación del mismo y su medición sobre la cartografía que se dispone es de 28.664 m².

El ámbito urbanístico se corresponde íntegramente con un SECTOR.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- Ordenar el ámbito con el objeto de su integración urbana para lo cual se propone su destino al uso residencial.
- Resolver en el ámbito la continuidad viaria local.
- Ordenar una superficie con destino a espacios libres locales, regenerando el ámbito en el que se localiza con la jardinería, arbolado, áreas de estancia e itinerarios peatonales adecuados.
- Ordenar y urbanizar en general los espacios públicos, incluida la ejecución de las infraestructuras de servicios locales.
- Ordenar en consecuencia un nuevo desarrollo residencial en altura con tipología de edificación abierta, donde acoger 110 nuevas viviendas (De ellas 60 de protección oficial y 22 tasadas).
- Regular al efecto las condiciones de edificación y la intensidad del uso en el ámbito.
- Ordenar una dotación de aparcamientos anejos al viario.
- Contribuir a la ejecución del sistema general de abastecimiento de agua preciso para abordar nuevas actuaciones residenciales de especial dimensión, como ésta.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL / ESTRUCTURAL.

1.- Ordenación / Calificación global.

1.1.- Zona “A.20 / 31- Residencial de edificación abierta”.

Zona global lucrativa, de uso privado, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de zonas “A.20”.

A.- Superficie de la zona global: 28.536 m²

B.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

Se establece una edificabilidad urbanística de 11.400 m²(t) de los cuales 400 m²(t) se destinan a usos comerciales, 6.000 m²(t) a viviendas de protección oficial y otros 2.200 m²(t) a viviendas tasadas. Se autoriza una edificabilidad física adicional bajo rasante máxima de 6.000 m²(t) susceptible de acotar con ocasión de la redacción del correspondiente programa de actuación urbanizadora.

Esta edificabilidad urbanística supone más de 0,30 m²(t)/m², de acuerdo con el artículo 77.4 de la vigente Ley del Suelo y Urbanismo, por tratarse de un territorio con una pendiente media superior al 15%.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* Perfil de edificación:

Se autoriza un perfil máximo de cuatro plantas altas y ático adicional, además de semisótano y dos sótanos - IV(a)/III -.

* Altura de edificación:

Se autoriza una altura máxima de 12,50 metros, a los que se añadirá la altura del ático -3,00 m.-.

* Otros parámetros:

No se autoriza la ordenación de bloques de edificación abierta de longitud superior a 51 metros.

C.- Condiciones de uso:

El uso predominante es el residencial, limitándose la intensidad del uso a 110 unidades de vivienda, de las que 60 se corresponderán con viviendas de protección oficial, 22 con viviendas tasadas y 28 con viviendas libres.

D.- Otras condiciones:

El Plan Especial a tramitar dispondrá el viario que garantice la continuidad urbana con los ámbitos de San Martín, Urtatzola, Urtatza y Arantzazu de acuerdo con las determinaciones de trazado del presente Plan sin perjuicio de su reajuste a coordinar necesariamente con la ordenación de dichos ámbitos.

Dicho Plan contemplará la ordenación de los espacios libres requeridos respetando los ámbitos al efecto determinados en el presente Plan General, contando con una superficie mínima de 6.000 m².

Dicho Plan contemplará asimismo la ordenación de una parcela de equipamiento en la localización determinada en el presente Plan General.

1.2.- Sistema General “F.20 / 31 – Cauces Fluviales”

Ámbito de uso público, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de zonas “F.20”.

Se corresponde con el cauce del río Urtatza.

A.- Superficie de la zona global (SG): 128 m²

B.- Condiciones generales de edificación:

Se consolida el puente existente.

2.- **Clasificación urbanística.**

La totalidad del ámbito se clasifica como SUELO URBANIZABLE.

Se trata de un suelo urbanizable sectorizado.

3.- **Régimen de desarrollo de la ordenación general.**

Será precisa la redacción, tramitación y aprobación de un Plan Parcial para la concreción de la ordenación pormenorizada del ámbito.

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

A.- Régimen de programación general:

En la estrategia municipal básica de la evolución urbana y de la ocupación del suelo se prioriza la intervención en el ámbito.

Se identifica al efecto un ámbito de actuación integrada a desarrollar en el primer cuatrienio de ejecución del Plan.

El ámbito urbanístico se corresponde íntegramente con una actuación integrada que deberá ser objeto de un programa de actuación urbanizadora.

B.- Plazos para la elaboración y aprobación del PAU.

Para la ejecución de la actuación integrada identificada se promoverá y tramitará un Programa de Actuación Urbanizadora cuya presentación ante el Ayuntamiento se realizará en un plazo de tres años a contar desde la definitiva aprobación del presente documento.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Ordenación / Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de zonificación pormenorizada.

Las condiciones de ordenación pormenorizada se remiten al preceptivo Plan Parcial.

B.- Edificabilidad (física – urbanística) de las parcelas.

Las condiciones de edificabilidad de cada parcela se remiten al preceptivo Plan Parcial.

C.- Condiciones particulares reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas residenciales.

Se remiten al correspondiente Plan Parcial..

D.- Condiciones particulares de uso de las (sub)zonas de uso pormenorizado.

La regulación de los usos en los espacios públicos se remite a la establecida de forma general para cada tipología de espacio público.

E.- Condiciones particulares de dominio.

No se establecen a priori condiciones singulares en este sentido.

F.- Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares.

No se incluye en el Catálogo ninguna de las edificaciones preexistentes en el ámbito.

G.- Condiciones de urbanización: rasantes, dimensiones, calidades, etc.

Se prevé la complementación del viario local. La rasante de la urbanización del viario se adecuará a las rasantes preexistentes y previstas en su continuidad, de acuerdo con los correspondientes planos y gráficos del presente Plan General.

Las calidades de urbanización se regularán con la correspondiente ordenanza municipal.

Se incorpora al ámbito el compromiso de participación en la ejecución de un nuevo depósito de agua.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Son de aplicación en el ámbito las determinaciones establecidas, entre otros, en la Ley de Aguas y en el Plan Territorial Sectorial de márgenes de ríos de la C.A.P.V..

VI.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Condiciones de actuación integrada (unidades de ejecución) o aislada de la ordenación. Sistema de actuación.

Se delimita un único ámbito de actuación integrada para la ordenación del ámbito urbanístico cuya delimitación se expresa gráficamente en el plano "II.5.1" del documento de planos del presente Plan General.

Para su desarrollo se tramitará el correspondiente programa de actuación urbanizadora.

Por su dimensión y alcance dicho ámbito de actuación integrada será objeto de una única unidad de ejecución.

El correspondiente programa de actuación urbanizadora definirá el sistema de actuación de aplicación.

2.- Coeficientes de ponderación de usos de la unidad de ejecución. Edificabilidad ponderada y media.

Se establecen un coeficiente de ponderación de valor 1,00 para el uso predominante residencial libre, así como para los usos compatibles del mismo autorizados; un coeficiente de ponderación de valor 0,50 para el uso predominante de viviendas tasadas, así como para los usos compatibles del mismo autorizados; y un coeficiente de ponderación de valor 0,30 para el uso predominante de viviendas de protección oficial, así como para los usos compatibles del mismo autorizados.

Se establece un coeficiente de ponderación de valor de 0,15 para los usos ordenados bajo rasante.

3.- Condiciones específicas de programación y de formulación del Programa de Actuación Urbanizadora, así como de delimitación de las actuaciones integradas.

La ejecución de la segunda fase del depósito de agua previsto en el ámbito urbanístico nº 41, correspondiente al sistema general de abastecimiento, corresponderá en una tercera parte de su costo a la A.I. 31.1. Los dos tercios restantes corresponderán a la actuación integrada A.I. 45.1.

El Programa de actuación urbanizadora de la A.I. 31.1 contendrá la justificación tanto de las garantías precisas del abastecimiento de agua de la actuación integrada como de la disposición de los medios económicos para abordar la construcción del correspondiente depósito en el momento preciso.

4.- Edificaciones fuera de ordenación.

Se identifica expresamente como edificación en situación de fuera de ordenación el caserío existente.

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

Las cargas de urbanización de la actuación integrada identificada consisten en la urbanización del viario, de los aparcamientos, de los espacios libres, así como de las infraestructuras precisas para la adecuada puesta en uso de la nueva edificación en el conjunto del ámbito de actuación integrada.

Las cargas de urbanización incluirán los costes de derribo, indemnización y realojo de la edificación en situación de fuera de ordenación.

Se incluye también en las cargas de la A.I. 31.1 la tercera parte de los costes de ejecución de la segunda fase del nuevo depósito previsto en Urtatzazar Urtegia.

La ejecución de la urbanización de la actuación integrada corresponderá a quién promueva la misma en desarrollo del sistema de actuación que se establezca.

El abono de las cargas de urbanización de la actuación integrada corresponderá íntegramente a quién promueva la misma.

6.- Medidas correctoras, protectoras, compensatorias y de integración paisajística.

El proyecto de urbanización del ámbito de actuación integrada delimitado incorporará la jardinería de los espacios libres ordenados y en particular el arbolado correspondiente.

La urbanización responderá a una solución de parque en la que predominen las praderas de hierba.

El proyecto de urbanización preverá el control y vigilancia técnica de las obras con el fin de detectar tempranamente, en materia de geología y geomorfología, los problemas de estabilidad-erosión y aplicar rápidamente las medidas correctoras oportunas.

El proyecto de urbanización considerará especialmente el correcto diseño del drenaje de aguas superficiales y subterráneas en las fases de proyecto y obras, respetando el sistema anterior de aguas de escorrentía e intentando modificar lo mínimo las vertientes.

El proyecto de urbanización incluirá las medidas de restauración ambiental y paisajística que procuren la integración de la intervención en su entorno.

NORMAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO:

“A.U. 32– ARANZAZU”

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE.

El ámbito se corresponde con el asentamiento predominantemente residencial, existente y ya consolidado como suelo urbano, correspondiente al barrio del mismo nombre. Su delimitación se precisa en el plano II.1.5.

El asentamiento responde a una morfología propia de la edificación abierta e incluye la residencia de la Santa Cruz, actualmente en proceso de ampliación.

La superficie del ámbito urbanístico de acuerdo con la delimitación del mismo y su medición sobre la cartografía que se dispone es de 82.801 m².

El ámbito urbanístico se corresponde íntegramente con un ÁREA.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- Consolidar la edificación existente.
- Consolidar el viario ejecutado en desarrollo del ámbito así como el sistema local de espacios libres, interviniendo en la mejora de las condiciones de movilidad y accesibilidad.
- Consolidar los equipamientos existentes, correspondientes tanto a sistemas generales como a locales.
- Regular las condiciones de edificación y la intensidad del uso en el ámbito.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL / ESTRUCTURAL.

1.- Ordenación / Calificación global.

1.1.- Zona “A.20 / 32 - Residencial de edificación abierta”.

Zona global lucrativa, de uso privado, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de zonas “A.20”.

A.- Superficie de la zona global: 73.982 m²

B.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

Se consolida la edificabilidad existente que resulta de las alineaciones y perfil de la edificación actual.

Se consolida asimismo la edificabilidad existente correspondiente a los usos compatibles con el residencial predominante.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- * Perfil de edificación:
Se consolidan las condiciones de perfil de la edificación preexistente.
- * Altura de edificación:
Se consolidan las condiciones de altura de la edificación preexistente.

C.- Condiciones de uso:

El uso residencial autorizado se corresponde con la vivienda libre.

Se autoriza el uso comercial en planta baja, así como el terciario en general, ocupando la totalidad de la edificación, pudiendo incluirse en este el uso auxiliar de vivienda.

1.2.- Zona "G.50 / 32 – Sist. General de Equipamiento comunitario asistencial y sanitario".

Zona global lucrativa, de uso privado, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de zonas "G.50".

A.- Superficie de la zona global: 8.819 m²

B.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad física:

La edificabilidad del ámbito es la que resulta de las alineaciones y perfil de la edificación preexistente así como de aquella objeto de licencia en la actualidad en construcción.

C.- Condiciones de uso:

El uso predominante es el de equipamiento asistencial. Se autorizan expresamente los usos terciarios (cafetería, restaurante, etc.) relacionados con el uso asistencial.

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad del ámbito se clasifica como SUELO URBANO.

3.- Régimen de desarrollo de la ordenación general.

Ejecución directa del Plan General.

4.- Régimen general de programación y ejecución.

A.- Régimen de programación general:

En la estrategia municipal básica de la evolución urbana y de la ocupación del suelo no se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito, con la salvedad de la intervención propuesta para completar la referida acera.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Ordenación / Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de zonificación pormenorizada.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "II.4.1 Zonificación Pormenorizada" del documento de planos del presente Plan General.

Se señala en particular que se identifican dos parcelas con la tipología "a.30" limitándose el número de viviendas en cada una de ellas a las actualmente existentes.

Se consolidan también las diversas parcelas de equipamiento y espacios libres locales (docente y social).

B.- Edificabilidad (física – urbanística) de las parcelas.

Se consolida la edificabilidad urbanística de cada parcela consolidada en sus actuales condiciones.

C.- Condiciones particulares reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas residenciales.

Se consolida la forma de la edificación de cada parcela consolidada en sus actuales condiciones.

D.- Condiciones particulares de uso de las (sub)zonas de uso pormenorizado.

La regulación de los usos en los espacios públicos se remite a la establecida de forma general para cada tipología de espacio público.

E.- Condiciones particulares de dominio.

Se impone una servidumbre de uso público en superficie sobre los sótanos de garage sobre los que no emerge la edificación en altura, manteniendo las actuales condiciones de uso de dichos espacios.

F.- Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares.

Se incluye en el catálogo, en el nivel de conservación tipológica/ambiental, el conjunto urbano identificado como barrio de Arantzazu. Se incluye asimismo con el mismo nivel de protección el asilo hospital de la Santa Cruz.

G.- Condiciones de urbanización: rasantes, dimensiones, calidades, etc.

Se consolidan, sin perjuicio de eventuales intervenciones de mejora de la urbanización y mantenimiento a acometer, tales como las recientemente ejecutadas promoviendo la ordenación de espacios en los coexistan los diversos modos, motorizados y no motorizados.

2.- Categorización del suelo urbano.

La totalidad del ámbito se corresponde con suelo urbano consolidado, sin perjuicio de su consideración como suelo urbano no consolidado en el supuesto de que con motivo de la reforma de las edificaciones correspondientes se aborde la ejecución de nuevos sótanos.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

No se identifican expresamente.

VI.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Condiciones de actuación integrada (unidades de ejecución) o aislada de la ordenación. Sistema de actuación.

No se prevén nuevas actuaciones aisladas o integradas.

2.- Coeficientes de ponderación de usos de la unidad de ejecución. Edificabilidad ponderada y media.

Se establece un coeficiente de ponderación de valor 1,00 para el uso predominante residencial libre así como para los usos compatibles autorizados.

Se establece un coeficiente de ponderación de valor de 0,15 para los usos ordenados bajo rasante.

3.- Condiciones específicas de programación y de formulación del Programa de Actuación Urbanizadora, así como de delimitación de las actuaciones integradas.

No se establecen.

4.- Edificaciones fuera de ordenación.

No se identifica expresamente ninguna edificación en el ámbito en situación de fuera de ordenación.

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

No se significan expresamente.

6.- Medidas correctoras, protectoras, compensatorias y de integración paisajística.

No se establecen particularmente.

**NORMAS PARTICULARES DEL
ÁMBITO URBANÍSTICO:**

“A.U. 33 – SANTIKUTZ-ETXEALAI”

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE.

El ámbito se corresponde con el asentamiento residencial existente, desarrollado entre las calles SantiKutz y Urola por oeste y este respectivamente y la avenida del trabajo y Olaondo por norte y sur. Su delimitación se precisa en el plano II.1.5.

El asentamiento responde a una morfología propia de la edificación abierta, alternándose ésta con edificaciones aisladas, mostrándose en el ámbito la diversidad tipológica de la edificación residencial en el proceso de construcción de la ciudad.

La superficie del ámbito urbanístico de acuerdo con la delimitación del mismo y su medición sobre la cartografía que se dispone es de 28.265 m².

El ámbito urbanístico se corresponde íntegramente con un ÁREA.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- Consolidar la edificación existente y, en especial, su diversidad tipológica.
- Consolidar asimismo los espacios libres locales existentes.
- Propiciar la mejora de la urbanización de los espacios públicos y, en particular, la continuidad de la acera de las calles Urola y Fleming, favoreciendo las condiciones de accesibilidad.
- Posibilitar la sustitución del edificio Etxe-alai por otro con igual perfil y número de viviendas, reajustando sus alineaciones.
- Regular las condiciones de edificación y la intensidad del uso en el ámbito.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL / ESTRUCTURAL.

1.- Ordenación / Calificación global.

1.1.- Zona “A.20 / 33 - Residencial de edificación abierta”.

Zona global lucrativa, de uso privado, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de zonas “A.20”.

A.- Superficie de la zona global: 27.676 m²

B.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

Se consolida la edificabilidad existente que resulta de las alineaciones y perfil de la edificación actual.

Se consolida asimismo la edificabilidad existente correspondiente a los usos compatibles con el residencial predominante.

En la parcela del edificio Etxe-alai se establece una edificabilidad urbanística de 1.920 m²(t). Se autoriza una edificabilidad física adicional bajo rasante máxima de 601 m²(t) susceptible de acotar con ocasión de la redacción del correspondiente programa de actuación urbanizadora.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* Perfil de edificación:

Se consolidan las condiciones de perfil de la edificación preexistente.

En la parcela del edificio Etxe-alai se autoriza un perfil máximo de cuatro plantas altas y bajo cubierta, además de semisótano y sótano – IV(b)/II -, de acuerdo con los gráficos de esta norma particular.

* Altura de edificación:

Se consolidan las condiciones de altura de la edificación preexistente.

En la parcela del edificio Etxe-alai se autoriza una altura máxima de 13,00 metros, de acuerdo con los gráficos correspondientes de esta norma particular.

C.- Condiciones de uso:

El uso predominante es el residencial, consolidándose las parcelas identificadas como "a.30" con el número de viviendas con el que cuentan en la actualidad.

El uso residencial autorizado se corresponde con la vivienda libre.

Se autoriza el uso comercial en planta baja, así como el terciario en general, ocupando la totalidad de la edificación, pudiendo incluirse en este el uso auxiliar de vivienda.

1.2.- Sistema General "E.10 / 33 – Red Viaria"

Ámbito de uso público, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de zonas "E.10".

Se corresponde con la carretera GI-2630 titularidad de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

A.- Superficie de la zona global (SG): 589 m²

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad del ámbito se clasifica como SUELO URBANO.

3.- Régimen de desarrollo de la ordenación general.

Ejecución directa del Plan General.

4.- Régimen general de programación y ejecución.

A.- Régimen de programación general:

En la estrategia municipal básica de la evolución urbana y de la ocupación del suelo no se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito.

La intervención en la parcela de Etxe-alai tiene la consideración de una actuación de dotación por aumentarse la actual edificabilidad en 312 m²(t) además de la edificabilidad ordenada en el subsuelo. Su ejecución deberá producirse dentro del horizonte temporal del Plan (ocho años).

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Ordenación / Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de zonificación pormenorizada.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "II.4.1 Zonificación Pormenorizada" del documento de planos del presente Plan General.

B.- Edificabilidad (física – urbanística) de las parcelas.

Se consolida la edificabilidad urbanística de cada parcela consolidada en sus actuales condiciones, con la salvedad expresamente establecida para la parcela de Etxe-alai.

C.- Condiciones particulares reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas residenciales.

Se consolida la forma de la edificación de cada parcela consolidada en sus actuales condiciones, con la salvedad expresamente establecida para la parcela de Etxe-alai.

D.- Condiciones particulares de uso de las (sub)zonas de uso pormenorizado.

La regulación de los usos en los espacios públicos se remite a la establecida de forma general para cada tipología de espacio público.

E.- Condiciones particulares de dominio.

No se establecen nuevas medidas en este sentido.

F.- Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares.

Se incluyen en el catálogo en el nivel de conservación local las casas nº 4 al 10 de la calle Olaondo.

G.- Condiciones de urbanización: rasantes, dimensiones, calidades, etc.

Se amplía la sección de la calle frente a la edificación de Etxealai dando continuidad a las aceras. La rasante de la urbanización se adecua a las rasantes proyectadas en su continuidad, de acuerdo con los correspondientes planos y gráficos del presente Plan General.

Asimismo, las dimensiones se corresponderán con las establecidas en los planos y gráficos del presente Plan General.

Las calidades de urbanización se regularán con la correspondiente ordenanza municipal.

2.- Categorización del suelo urbano.

La totalidad del ámbito, con la excepción de la actual parcela de Etxe-alai, se corresponde con suelo urbano consolidado.

La actual parcela de Etxe-alai se corresponde con suelo urbano no consolidado.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

No se identifican expresamente.

VI.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Condiciones de actuación integrada (unidades de ejecución) o aislada de la ordenación. Sistema de actuación.

Se delimita una actuación de dotación que se corresponde con la actual parcela de Etxe-alai.

2.- Coeficientes de ponderación de usos de la unidad de ejecución. Edificabilidad ponderada y media.

Se establecen un coeficiente de ponderación de valor 1,00 para el uso predominante residencial libre, así como para los usos compatibles del mismo, autorizados, y un coeficiente de ponderación de valor de 0,15 para los usos ordenados bajo rasante.

3.- Condiciones específicas de programación y de formulación del Programa de Actuación Urbanizadora, así como de delimitación de las actuaciones integradas.

No se establecen.

4.- Edificaciones fuera de ordenación.

No se identifica expresamente ninguna edificación en el ámbito en situación de fuera de ordenación.

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

Las cargas de urbanización complementaria de la actuación se limitan a la ejecución de la ampliación de la acera, así como de las infraestructuras precisas para la adecuada puesta en uso de la nueva edificación, independientemente del derribo de la actual edificación y de los correspondientes realojos.

El abono de las cargas de urbanización complementaria corresponderá íntegramente a quién promueva la actuación.

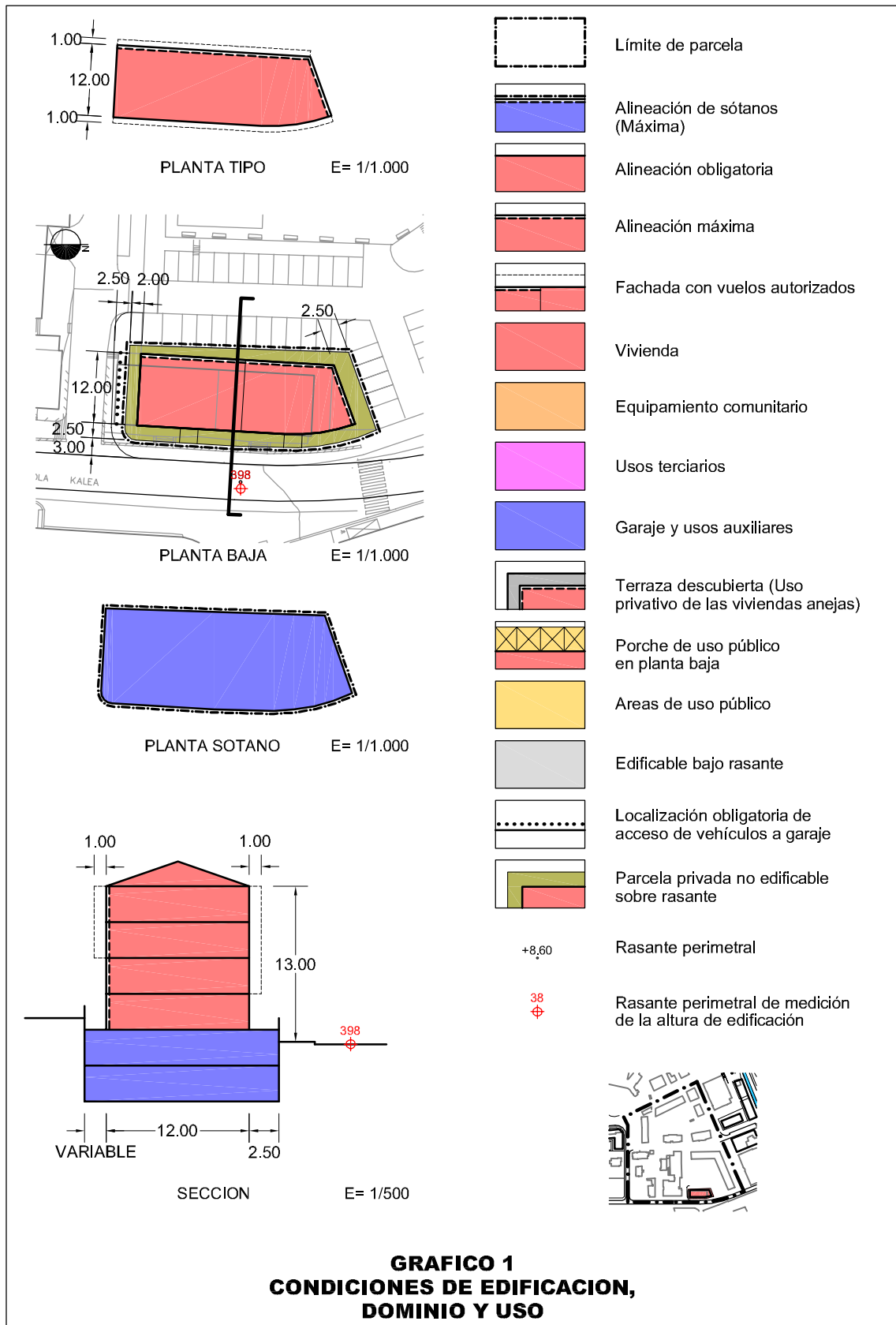
6.- Medidas correctoras, protectoras, compensatorias y de integración paisajística.

No se establecen particularmente.

VII.- GRAFICOS.

- * 1. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DOMINIO Y USO
Parcela "a.20.33.1".....Escala 1/1.000

AU.33 SANTIKUTZ-ETXEALAI
PARCELA "a.20.33.1 "



**NORMAS PARTICULARES DEL
ÁMBITO URBANÍSTICO:**

“A.U. 34 – LEGAZPIKO INDUSTRIALDEA”

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE.

El ámbito se corresponde con la relativamente reciente implantación de un asentamiento de actividades económicas de tamaño pequeño y medio, de iniciativa pública, desarrollado al sur de las instalaciones de la empresa Bellota. Su delimitación se precisa en el plano II.1.5.

El ámbito se corresponde en la actualidad con suelo urbano, su urbanización se encuentra completamente ejecutada, acoge muy diversas actividades industriales y se encuentra edificado en su totalidad.

La superficie del ámbito urbanístico de acuerdo con la delimitación del mismo y su medición sobre la cartografía que se dispone es de 27.918 m².

El ámbito urbanístico se corresponde íntegramente con un ÁREA.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- Consolidar el asentamiento con destino a actividades económicas preexistente.
- Consolidar el trazado viario de la carretera GI-2630.
- Consolidar el cauce del río Urola.
- Precisar la delimitación del ámbito.
- Regular las condiciones de ordenación, edificación y uso, así como su intensidad, favoreciendo la eventual ejecución de entreplantas en la edificación preexistente.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL / ESTRUCTURAL.

1.- Ordenación / Calificación global.

1.1.- Zona “B.10 / 34 – Actividades Económicas”.

Zona global lucrativa, de uso privado, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de zonas “B.10”.

A.- Superficie de la zona global: 26.329 m²

B.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

La edificabilidad del ámbito es la que resulta de las alineaciones y perfil de la edificación preexistentes que se consolidan.

Se autoriza adicionalmente de forma expresa la ejecución de entreplantas en una extensión máxima del 30% de la superficie de cada pabellón.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* Perfil de edificación:

Se consolidan las condiciones de perfil preexistentes.

* Altura de edificación:

Se consolidan las condiciones de altura de la edificación consolidada preexistente.

C.- Condiciones de uso:

El uso predominante es el de actividades económicas.

1.2.- Sistema General "E.10 / 34 – Red Viaria"

Ámbito de uso público, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de zonas "E.10".

Se corresponde con la carretera GI-2630, titularidad de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

A.- Superficie de la zona global (SG): 391 m²

1.3.- Sistema General "F.20 / 34 – Cauces Fluviales"

Ámbito de uso público, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de zonas "F.20".

Se corresponde con el cauce del Urola.

A.- Superficie de la zona global (SG): 1.198 m²

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad del ámbito se clasifica como SUELO URBANO.

3.- Régimen de desarrollo de la ordenación general.

Ejecución directa del Plan General.

4.- Régimen general de programación y ejecución.

A.- Régimen de programación general:

En la estrategia municipal básica de la evolución urbana y de la ocupación del suelo no se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Ordenación / Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de zonificación pormenorizada.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "II.4.1 Zonificación Pormenorizada" del documento de planos del presente Plan General.

B.- Edificabilidad (física – urbanística) de las parcelas.

Se consolida.

C.- Condiciones particulares reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas.

Se consolidan las condiciones de parcelación vigentes.

D.- Condiciones particulares de uso de las (sub)zonas de uso pormenorizado.

No se autoriza el uso de vivienda.

E.- Condiciones particulares de dominio.

No se señalan condiciones especiales en este sentido.

F.- Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares.

No existe ningún elemento catalogado en el ámbito.

G.- Condiciones de urbanización: rasantes, dimensiones, calidades, etc.

Se consolidan, sin perjuicio de eventuales intervenciones de mejora de la urbanización y mantenimiento a acometer.

2.- Categorización del suelo urbano.

La totalidad del ámbito se corresponde con suelo urbano consolidado, sin perjuicio de su consideración como suelo urbano no consolidado en el supuesto de que con motivo de la reforma de las edificaciones correspondientes se aborde la ejecución de nuevos sótanos.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Son de aplicación en el ámbito las determinaciones establecidas, entre otros, en la Ley de Aguas y en el Plan Territorial Sectorial de márgenes de ríos de la C.A.P.V..

VI.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Condiciones de actuación integrada (unidades de ejecución) o aislada de la ordenación. Sistema de actuación.

No se prevén nuevas actuaciones aisladas o integradas.

2.- Coeficientes de ponderación de usos de la unidad de ejecución. Edificabilidad ponderada y media.

Se establece un coeficiente de ponderación de valor 1,00 para el uso predominante industrial así como para los usos compatibles autorizados.

3.- Condiciones específicas de programación y de formulación del Programa de Actuación Urbanizadora, así como de delimitación de las actuaciones integradas.

No se establecen.

4.- Edificaciones fuera de ordenación.

No se identifican edificaciones en situación de fuera de ordenación.

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

No se identifican cargas de urbanización pública en el ámbito por encontrarse éste totalmente desarrollado.

6.- Medidas correctoras, protectoras, compensatorias y de integración paisajística.

No se establecen particularmente, sin perjuicio de que las eventuales intervenciones a desarrollar procuren la mejora de la margen izquierda del cauce del río Urola.

**NORMAS PARTICULARES DEL
ÁMBITO URBANÍSTICO:**

“A.U. 35 – BELLOTA – G.S.B.”

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE.

El ámbito se corresponde con las instalaciones industriales que se reparten diversas empresas en terrenos en los que en su día se asentaba la empresa Patricio Echebarria. Su delimitación se precisa en el plano II.1.5.

El ámbito se corresponde en la actualidad con suelo urbano y se encuentra ocupado en su práctica totalidad por la edificación industrial.

La superficie del ámbito urbanístico de acuerdo con la delimitación del mismo y su medición sobre la cartografía que se dispone es de 196.123 m².

El ámbito urbanístico se corresponde íntegramente con un ÁREA.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- Consolidar el asentamiento con destino a actividades económicas preexistente.
- Consolidar el trazado viario de la carretera GI-2630.
- Establecer el objetivo de mejorar el cauce del río Urola.
- Precisar la delimitación del ámbito.
- Regular las condiciones de ordenación, edificación y uso, así como su intensidad, favoreciendo la eventual ejecución de entreplantas en la edificación preexistente.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL / ESTRUCTURAL.

1.- Ordenación / Calificación global.

1.1.- Zona “B.10 / 35 – Actividades Económicas”.

Zona global lucrativa, de uso privado, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de zonas “B.10”.

A.- Superficie de la zona global: 180.143 m²

B.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

La edificabilidad del ámbito es la que resulta de las alineaciones y perfil de la edificación preexistentes.

Se autoriza adicionalmente de forma expresa la ejecución de entreplantas en una extensión máxima del 30% de la superficie de cada pabellón.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- * Perfil de edificación:
Se consolidan las condiciones de perfil preexistentes.
- * Altura de edificación:
Se consolidan las condiciones de altura de la edificación consolidada preexistente.
- * Otros parámetros:
Se autoriza el reajuste de las alineaciones de la edificación en el ámbito respondiendo a los objetivos de favorecer la funcionalidad de las empresas y de mejorar el cauce y márgenes del río Urola.

C.- Condiciones de uso:

El uso predominante es el de actividades económicas.

1.2.- Sistema General “E.10 / 35 – Red Viaria”

Ámbito de uso público, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de zonas “E.10”.

Se corresponde con la carretera GI-2630, titularidad de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

A.- Superficie de la zona global (SG): 11.304 m²

1.3.- Sistema General “F.20 / 35 – Cauces Fluviales”

Ámbito de uso público, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de zonas “F.20”.

Se corresponde con el cauce del Urola.

A.- Superficie de la zona global (SG): 4.676 m²

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad del ámbito se clasifica como SUELO URBANO.

3.- Régimen de desarrollo de la ordenación general.

Será precisa la redacción, tramitación y aprobación de un Plan Especial de Ordenación Urbana para la concreción de la ordenación pormenorizada del ámbito.

No obstante, podrá intervenir mediante la ejecución directa del Plan General siempre que se intervenga dentro de las parcelas preexistentes y las actuaciones respondan a los objetivos de favorecer la funcionalidad de las empresas y de mejorar el cauce y márgenes del río Urola, sin hipotecar la recuperación a medio plazo del mismo.

El Plan Especial dispondrá el viario y el aparcamiento que garanticen la funcionalidad del conjunto del ámbito así como las soluciones a adoptar para la paulatina mejora del cauce del río Urola y sus márgenes, evitando hipotecar en el largo plazo la adopción de soluciones como la adoptada en la década de los 90 en Zabalgunne y en este documento para Azpikoetxe y Pisu-Zahar.

4.- Régimen general de programación y ejecución.

A.- Régimen de programación general:

En la estrategia municipal básica de la evolución urbana y de la ocupación del suelo no se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Ordenación / Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de zonificación pormenorizada.

Las condiciones de ordenación pormenorizada se remiten al preceptivo Plan Especial.

No obstante se consolidan provisionalmente las condiciones de ordenación pormenorizada actuales.

B.- Edificabilidad (física – urbanística) de las parcelas.

Se consolida.

C.- Condiciones particulares reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas.

Se consolidan las condiciones de parcelación vigentes.

D.- Condiciones particulares de uso de las (sub)zonas de uso pormenorizado.

No se autoriza el uso de vivienda.

Se autoriza el uso de aparcamiento al aire libre en la cubierta de la edificación

E.- Condiciones particulares de dominio.

El Plan Especial regulará la servidumbre oportuna a los efectos de consolidar el itinerario peatonal y ciclista que comunica la calle Urola con la vía no motorizada que recorre el valle de norte a sur.

F.- Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares.

Se incluyen en el catálogo, en el nivel de conservación tipológica/ambiental, el edificio de Oficinas, el Atxurtegi, la nave de acabados, la central eléctrica y el laboratorio de la fábrica de Patricio Etxebarria.

G.- Condiciones de urbanización: rasantes, dimensiones, calidades, etc.

Se consolidan, sin perjuicio de eventuales intervenciones de mejora de la urbanización y mantenimiento a acometer, así como de cuanto resulte de la tramitación del Plan especial de Ordenación Urbana.

2.- Categorización del suelo urbano.

La totalidad del ámbito se corresponde con suelo urbano consolidado, sin perjuicio de su consideración como suelo urbano no consolidado en el supuesto de que con motivo de la reforma de las edificaciones correspondientes se aborde la ejecución de nuevos sótanos.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Son de aplicación en el ámbito las determinaciones establecidas, entre otros, en la Ley de Aguas y en el Plan Territorial Sectorial de márgenes de ríos de la C.A.P.V..

Toda actuación que suponga afección al Dominio Público Hidráulico y sus franjas de protección asociadas, y en particular las acciones tendentes a regenerar el cauce del río Urola, requerirá la autorización administrativa previa del Organismo de Cuenca , a tramitar ante la Oficina Territorial de Gipuzkoa del Departamento de Medio Ambiente Y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco.

VI.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Condiciones de actuación integrada (unidades de ejecución) o aislada de la ordenación. Sistema de actuación.

No se prevén nuevas actuaciones aisladas o integradas.

2.- Coeficientes de ponderación de usos de la unidad de ejecución. Edificabilidad ponderada y media.

Se establece un coeficiente de ponderación de valor 1,00 para el uso predominante industrial así como para los usos compatibles autorizados.

3.- Condiciones específicas de programación y de formulación del Programa de Actuación Urbanizadora, así como de delimitación de las actuaciones integradas.

No se establecen.

4.- Edificaciones fuera de ordenación.

No se identifican edificaciones en situación de fuera de ordenación.

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

No se identifican cargas de urbanización pública en el ámbito.

6.- Medidas correctoras, protectoras, compensatorias y de integración paisajística.

Las intervenciones propondrán las medidas correctoras que permitan favorecer paulatinamente la recuperación del río Urola.

El Plan Especial de Ordenación Urbana contendrá las medidas correctoras, protectoras y compensatorias precisas.

El Plan Especial de Ordenación Urbana procurará la integración paisajística del ámbito poniendo asimismo en valor el paisaje industrial por las singulares características que concurren.

NORMAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO:

“A.U. 36 – UROLA”

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE.

El ámbito se corresponde con un asentamiento industrial, cuyo origen se corresponde con las instalaciones de la fábrica de Patricio Echebarria, en el que se han ido asentando otras empresas abordando en general las correspondientes intervenciones de adecuación. Su delimitación se precisa en el plano II.1.5.

El ámbito se corresponde en la actualidad con suelo urbano y se encuentra desarrollado, procediéndose en la actualidad a la reforma de la edificación de la parcela situada más al norte del ámbito.

La superficie del ámbito urbanístico de acuerdo con la delimitación del mismo y su medición sobre la cartografía que se dispone es de 30.779 m².

El ámbito urbanístico se corresponde íntegramente con un ÁREA, con la salvedad de la parcela correspondiente al Garaje Olaetxe que se configura como un Área independiente.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- Consolidar el asentamiento con destino a actividades económicas preexistente.
- Consolidar la carretera GI-2630 como elemento del sistema general viario del municipio.
- Ordenar una calle paralela a la carretera GI-2630, a modo de avenida, dando continuidad a la calle de La Salle.
- Precisar la delimitación del ámbito.
- Regular las condiciones de ordenación, edificación y uso, así como la intensidad del uso en el ámbito.
- Precisar en particular las nuevas condiciones de edificación y uso de la parcela correspondiente al Garaje Olaetxe, garantizando la ordenación de una acera de uso público en la continuación proyectada para la calle de La Salle.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL / ESTRUCTURAL.

1.- Ordenación / Calificación global.

1.1.- Zona “B.10 / 36 – Actividades Económicas”.

Zona global lucrativa, de uso privado, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de zonas “B.10”.

A.- Superficie de la zona global:

29.447 m²

B.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

La edificabilidad del ámbito es la que resulta de las alineaciones y perfil de la edificación preexistentes que se consolidan.

En la parcela norte del ámbito se autoriza la edificabilidad resultante de la envolvente y perfil propuestos para la edificación.

En la parcela "b.20.36.1" la edificabilidad será la resultante de las condiciones de alineaciones y perfil autorizadas. Se consolida el sótano existente.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* Perfil de edificación:

Se consolidan las condiciones de perfil preexistentes.

En la parcela norte del ámbito se autoriza un perfil de tres plantas altas y un sótano (III/I), autorizándose expresamente el uso de aparcamiento al aire libre en la cubierta de la edificación.

En la parcela "b.20.36.1" el perfil será la resultante de las condiciones de perfil autorizadas que se definen en el correspondiente gráfico.

* Altura de edificación:

Se consolidan las condiciones de altura de la edificación consolidada preexistente.

En la parcela norte del ámbito se autoriza una altura de edificación máxima de 12,00 metros.

En la parcela "b.20.36.1" la altura será la resultante de las condiciones autorizadas que se definen en el correspondiente gráfico.

C.- Condiciones de uso:

El uso predominante es el de actividades económicas.

1.2.- Sistema General "E.10 / 36 – Red Viaria"

Ámbito de uso público, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de zonas "E.10".

Se corresponde con la carretera GI-2630, titularidad de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

A.- Superficie de la zona global (SG): 1.332 m²

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad del ámbito se clasifica como SUELO URBANO.

3.- Régimen de desarrollo de la ordenación general.

Ejecución directa del Plan General.

4.- Régimen general de programación y ejecución.

A.- Régimen de programación general:

En la estrategia municipal básica de la evolución urbana y de la ocupación del suelo no se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Ordenación / Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de zonificación pormenorizada.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano “II.4.1 Zonificación Pormenorizada” del documento de planos del presente Plan General.

B.- Edificabilidad (física – urbanística) de las parcelas.

La resultante de las determinaciones señalas con rango estructural.

C.- Condiciones particulares reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas.

No se autoriza la subdivisión de las actuales parcelas para lo cual será precisa la tramitación y aprobación de un Plan Especial que ordenará el viario público preciso al efecto.

D.- Condiciones particulares de uso de las (sub)zonas de uso pormenorizado.

No se autoriza el uso de vivienda, consolidándose en su caso aquellas preexistentes.

E.- Condiciones particulares de dominio.

No se señalan condiciones especiales en este sentido.

F.- Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares.

No existen elementos catalogados en el ámbito.

G.- Condiciones de urbanización: rasantes, dimensiones, calidades, etc.

Se amplía la sección de la calle frente a la edificación del Garaje Olaetxe imponiendo una servidumbre de uso público sobre el sótano existente, dando así continuidad a las aceras. La rasante de la urbanización se adecua a las rasantes proyectadas en su continuidad, de acuerdo con los correspondientes planos y gráficos del presente Plan General.

Asimismo, las dimensiones se corresponderán con las establecidas en los planos y gráficos del presente Plan General.

Las calidades de urbanización se regularán con la correspondiente ordenanza municipal.

2.- Categorización del suelo urbano.

La totalidad del ámbito se corresponde con suelo urbano consolidado, con la excepción de la parcela correspondiente al garaje Olaetxe, sin perjuicio de su consideración como suelo urbano no consolidado en el supuesto de que con motivo de la reforma de las edificaciones correspondientes se aborde la ejecución de nuevos sótanos.

La parcela correspondiente al garaje Olaetxe se corresponde con suelo urbano no consolidado.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Se identifican en el ámbito un emplazamiento con actividades potencialmente contaminantes del suelo de acuerdo con el inventario elaborado para el conjunto de la Comunidad Autónoma del País Vasco por el Ihobe.

VI.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Condiciones de actuación integrada (unidades de ejecución) o aislada de la ordenación. Sistema de actuación.

Se delimita un único ámbito de actuación integrada para la ordenación del ámbito urbanístico (A.I.36.1) cuya delimitación se expresa gráficamente en el plano "II.5.1" del documento de planos del presente Plan General.

Para su desarrollo se tramitará el correspondiente programa de actuación urbanizadora.

Por su dimensión y alcance dicho ámbito de actuación integrada será objeto de una única unidad de ejecución. El correspondiente programa de actuación urbanizadora definirá el sistema de actuación de aplicación.

2.- Coeficientes de ponderación de usos de la unidad de ejecución. Edificabilidad ponderada y media.

Se establece un coeficiente de ponderación de valor 1,00 para el uso predominante de actividades económicas así como para los usos compatibles autorizados.

3.- Condiciones específicas de programación y de formulación del Programa de Actuación Urbanizadora, así como de delimitación de las actuaciones integradas.

No se establecen.

4.- Edificaciones fuera de ordenación.

No se identifican edificaciones en situación de fuera de ordenación.

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

Las cargas de urbanización de la actuación integrada identificada consisten en la urbanización del viario, así como de las infraestructuras precisas.

La ejecución de la urbanización de la actuación integrada corresponderá a quién promueva la misma en desarrollo del sistema de actuación que se establezca.

El abono de las cargas de urbanización de la actuación integrada corresponderá íntegramente a quién promueva la misma.

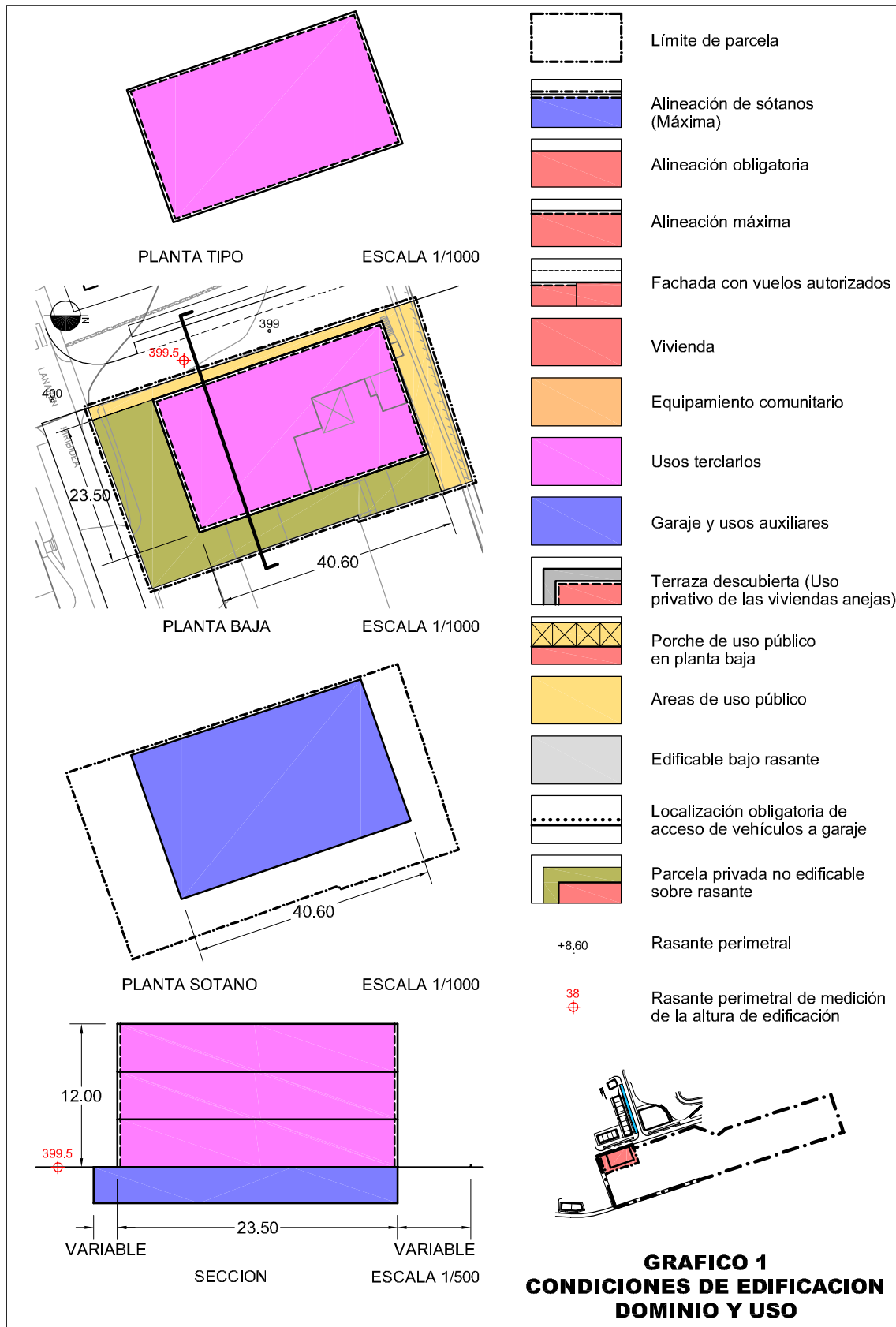
6.- Medidas correctoras, protectoras, compensatorias y de integración paisajística.

No se establecen de forma particular.

VII.- GRAFICOS.

- * 1. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DOMINIO Y USO
Parcela "b.20.36.1".....Escala 1/1.000

AU.36 UROLA
PARCELA "b.20.36.1 "



NORMAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO:

“A.U. 37 – PISUZAHAR”

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE.

El ámbito se corresponde con el territorio que se localiza entre la calle Santikutz, la avenida del trabajo, el ámbito urbanístico de Urola y el barrio de San Juan. Su delimitación se precisa en el plano II.1.5.

Se asientan en el lugar algunas edificaciones residenciales de tipologías diversas que rodean un vacío central que acogió en su día el cementerio local y muestra en la actualidad una situación degradada que protagonizan huertas, un centro de transformación, etc..

La superficie del ámbito urbanístico de acuerdo con la delimitación del mismo y su medición sobre la cartografía que se dispone es de 23.081 m².

En el ámbito urbanístico se identifica un ÁREA que se corresponde con la A.I. 37.1 delimitada en el plano II.5.1 y otra ÁREA que se corresponde con el resto del ámbito.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- Propiciar la regeneración del ámbito y su integración en el continuo urbano.
- Aprovechar la oportunidad para ordenar la traza de dos nuevas calles, una en prolongación de la calle de La Salle hacia el norte y otra, perpendicular a ésta, hasta la calle Santikutz, con calzada e itinerarios independientes para peatones y ciclistas.
- Completar así la trama urbana cuya continuidad se proyecta en el ámbito urbanístico de Zaldu, consolidando el edificio Mirasol, logrando con ello desarrollar una intervención central y estratégica para la accesibilidad al conjunto de los barrios altos del municipio.
- Descubrir y recuperar a cielo abierto, empleando técnicas naturalísticas, el trazado actualmente soterrado de la regata de Urtatza, aflorando la regata en la nueva calle proyectada.
- Ordenar la edificación de nuevas parcelas residenciales alineadas en el frente de las nuevas calles así como una parcela con destino a actividades económicas preferentemente terciarias, así como de almacenamiento, etc. compatibles con el uso de vivienda.
- La estratégica localización de la parcela terciaria y el doble arbolado que expresamente se propone en la acera oeste de la nueva avenida proyectada favorecerán la minimización del impacto del ruido de las actividades industriales preexistentes en relación con el parque de viviendas existente y proyectado.

- Transformar el actual almacén municipal, previo su traslado a alguna parcela con destino a actividades económicas, en local de equipamiento.
- Ordenar las infraestructuras de servicios del ámbito, sustituyendo el actual centro de transformación, trasladando la estación de bombeo del saneamiento municipal e incluso mejorando la actual canalización de la regata de Urtatza.
- Regular las condiciones de edificación y la intensidad del uso en el ámbito.
- Urbanizar el conjunto de los espacios públicos resultantes favoreciendo en particular las condiciones de accesibilidad del ámbito y su entorno.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL / ESTRUCTURAL.

1.- Ordenación / Calificación global.

1.1.- Zona "A.20 / 37 - Residencial de edificación abierta".

Zona global lucrativa, de uso privado, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de zonas "A.20".

A.- Superficie de la zona global: 23.081 m²

B.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

Se consolida la edificabilidad existente que resulta de las alineaciones y perfil de la edificación actual que se consolida.

Se consolida asimismo la edificabilidad existente correspondiente a los usos compatibles con el residencial predominante.

En las nuevas parcelas ordenadas se establece una edificabilidad máxima de 4.800 m²(t) para el uso residencial y de 700 m²(t) adicionales con destino a usos comerciales en planta baja, en las parcelas residenciales, y de 3.500 m²(t) para la parcela terciaria ordenada. Se autoriza una edificabilidad física adicional bajo rasante máxima de 7.110 m²(t) para la edificación residencial y de 4.500 m²(t) para la edificación terciaria, susceptible de acotar con ocasión de la redacción del correspondiente programa de actuación urbanizadora.

La nueva edificabilidad residencial se corresponde con 1.000 m²(t) con destino a viviendas de protección oficial, 1.000 m²(t) con destino a viviendas tasadas y con 2.800 m²(t) con destino a vivienda libre.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* Perfil de edificación:

Se consolidan las condiciones de perfil de la edificación preexistente que se consolida.

En las nuevas parcelas residenciales ordenadas se autoriza un perfil máximo de cuatro plantas altas y ático adicional, además de tres sótanos - IV(a)/III -.

En la parcela terciaria ordenada se autoriza un perfil máximo de tres plantas altas, además de tres sótanos - III/III -.

* Altura de edificación:

Se consolidan las condiciones de altura de la edificación preexistente que se consolida.

En las nuevas parcelas residenciales ordenadas se autoriza una altura máxima de 13,00 metros, a los que se añadirá la altura del ático -3,00 m.-, de acuerdo con los gráficos correspondientes de esta norma particular.

En la parcela terciaria ordenada se autoriza una altura máxima de 12,00 metros, medida a partir de la rasante de apoyo de la edificación en la calle Urola (cota 398,50 m.), de acuerdo con los gráficos correspondientes de esta norma particular.

C.- Condiciones de uso:

El uso predominante es el residencial, consolidándose las parcelas identificadas como "a.30" con el número de viviendas con el que cuentan en la actualidad.

El uso residencial autorizado en la edificación consolidada se corresponde con la vivienda libre.

En las nuevas edificaciones propuestas 10 viviendas -1.000 m²(t) - se destinarán a viviendas de protección oficial, 10 viviendas -1.000 m²(t) - serán tasadas y 28 viviendas serán libres.

En la parcela "b.20" delimitada se limita el uso a las actividades terciarias y a las de almacenamiento, no autorizándose las actividades incompatibles con el uso residencial, prohibiéndose expresamente la implantación de actividades comerciales de 5ª categoría.

El actual almacén municipal, una vez traslado a un pabellón industrial habilitado al efecto en una zona de actividades económicas, será sustituido por el uso de equipamiento.

En las parcelas residenciales ordenadas con frente a la calle perpendicular a la calle Urola el uso en planta baja será el de comercial.

En la parcela terciaria ordenada se prohíbe expresamente el uso de vivienda.

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad del ámbito se clasifica como SUELO URBANO.

3.- Régimen de desarrollo de la ordenación general.

Ejecución directa del Plan General.

4.- Régimen general de programación y ejecución.

A.- Régimen de programación general:

En la estrategia municipal básica de la evolución urbana y de la ocupación del suelo se prioriza la intervención en el ámbito.

Se identifica al efecto un ámbito de actuación integrada -A.I. 37.1- que deberá ser objeto de un programa de actuación urbanizadora.

B.- Plazos para la elaboración y aprobación del PAU.

Para la ejecución de la actuación integrada identificada se promoverá y tramitará un Programa de Actuación Urbanizadora cuya presentación ante el Ayuntamiento se realizará en un plazo de un año a contar desde la definitiva aprobación del presente documento.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Ordenación / Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de zonificación pormenorizada.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "II.4.1 Zonificación Pormenorizada" del documento de planos del presente Plan General.

B.- Edificabilidad (física – urbanística) de las parcelas.

Se consolida la edificabilidad urbanística de cada parcela residencial consolidada en sus actuales condiciones.

Se identifican las siguientes parcelas residenciales de edificación abierta nuevas:

- Parcela "a.20.37.1" a la que se atribuye una edificabilidad urbanística de 2.000 m²(t) y una edificabilidad física adicional bajo rasante máxima de 2.835 m²(t), susceptible esta última de acotar con ocasión de la redacción del correspondiente programa de actuación urbanizadora. Se corresponde con 1.000 m²(t) destinados a viviendas de protección oficial y 1.000 m²(t) destinados a viviendas tasadas.
- Parcela "a.20.37.2" a la que se atribuye una edificabilidad urbanística de 3.500 m²(t) -700 m²(t) con destino a locales comerciales en planta baja- y una edificabilidad física adicional bajo rasante máxima de 4.275 m²(t), susceptible esta última de acotar con ocasión de la redacción del correspondiente programa de actuación urbanizadora.

Se identifica asimismo la siguiente parcela terciaria nueva:

- Parcela "b.20.37.1" a la que se atribuye una edificabilidad urbanística de 3.500 m²(t) y una edificabilidad física adicional bajo rasante máxima de 4.500 m²(t), susceptible esta última de acotar con ocasión de la redacción del correspondiente programa de actuación urbanizadora.

Las nuevas parcelas residenciales ordenadas podrán dividirse en subparcelas que deberán contar con un frente de edificación mínimo al viario de 15 metros.

C.- Condiciones particulares reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas residenciales.

Se consolida la forma de la edificación de cada parcela consolidada en sus actuales condiciones.

Las condiciones correspondientes a las nuevas parcelas ordenadas se ajustarán a las determinaciones establecidas en el plano II.4.2 del presente Plan General, así como a lo establecido en los gráficos de la presente norma particular.

D.- Condiciones particulares de uso de las (sub)zonas de uso pormenorizado.

La regulación de los usos en los espacios públicos se remite a la establecida de forma general para cada tipología de espacio público.

E.- Condiciones particulares de dominio.

Se impone una servidumbre de uso público en superficie en la parcela "a.20.37.2" de acuerdo con el gráfico correspondiente.

Se impone asimismo una servidumbre entre las parcelas residenciales a los efectos de resolver el acceso a los garajes exclusivamente desde la prolongación de la calle de La Salle.

F.- Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares.

No se identifican elementos catalogados.

G.- Condiciones de urbanización: rasantes, dimensiones, calidades, etc.

Se proponen las condiciones de urbanización del ámbito que se resuelven de forma integrada con la urbanización que se consolida. La rasante de la urbanización se adecua a las rasantes proyectadas en su continuidad, de acuerdo con los correspondientes planos y gráficos del presente Plan General.

Se incluyen en la intervención el traslado de la estación de bombeo de la red de saneamiento, así como los movimientos de tierras pertinentes y la recuperación a cielo abierto del cauce de la regata de Urtatza, acción esta última para la que se solicitará la colaboración en la financiación de la Administración competente en las materias de Aguas y Medio Ambiente.

Asimismo, las dimensiones se corresponderán con las establecidas en los planos y gráficos del presente Plan General.

Las calidades de urbanización se regularán con la correspondiente ordenanza municipal.

2.- Categorización del suelo urbano.

El ámbito delimitado expresamente con el objeto de una actuación integrada se corresponde con suelo urbano no consolidado.

El resto del ámbito se corresponde con suelo urbano consolidado, sin perjuicio de su consideración como suelo urbano no consolidado en el supuesto de que con motivo de la reforma de las edificaciones correspondientes se aborde la ejecución de nuevos sótanos.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Se identifican en el ámbito dos emplazamientos con actividades potencialmente contaminantes del suelo de acuerdo con el inventario elaborado para el conjunto de la Comunidad Autónoma del País Vasco por el Ihohe: el antiguo cementerio y otra junto al almacén municipal.

Toda actuación que suponga afección al Dominio Público Hidráulico y a sus servidumbres de 5,00 metros en cada margen, y en particular la recuperación de la regata de Urtatza con un nuevo trazado a cielo abierto, requerirá la autorización administrativa previa del Organismo de Cuenca, a tramitar ante la Oficina Territorial de Gipuzkoa del Departamento de Medio Ambiente Y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco.

Una vez aprobado el programa de actuaciones sobre el Dominio Público Hidráulico más próximo al ámbito se estudiará previamente a la actuación la nueva situación de riesgo ante avenidas de acuerdo con los criterios de aplicación en la materia (artº 79 de las Normas Urbanísticas Generales).

VI.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Condiciones de actuación integrada (unidades de ejecución) o aislada de la ordenación. Sistema de actuación.

Se delimita un único ámbito de actuación integrada (A.I.37.1) para la ordenación del ámbito urbanístico cuya delimitación se expresa gráficamente en el plano "II.5.1" del documento de planos del presente Plan General.

Para su desarrollo se tramitará el correspondiente programa de actuación urbanizadora.

Por su dimensión y alcance dicho ámbito de actuación integrada será objeto de una única unidad de ejecución. El correspondiente programa de actuación urbanizadora definirá el sistema de actuación de aplicación.

2.- Coeficientes de ponderación de usos de la unidad de ejecución. Edificabilidad ponderada y media.

Se establecen un coeficiente de ponderación de valor 1,00 para el uso predominante residencial libre, así como para los usos compatibles del mismo autorizados; un coeficiente de ponderación de valor 0,50 tanto para el uso predominante de viviendas tasadas como para los usos terciarios, así como para los usos compatibles de los mismos autorizados; y un coeficiente de ponderación de valor 0,30 para el uso predominante de viviendas de protección oficial, así como para los usos compatibles del mismo autorizados. Se establece un coeficiente de ponderación de valor de 0,15 para los usos ordenados bajo rasante.

3.- Condiciones específicas de programación y de formulación del Programa de Actuación Urbanizadora, así como de delimitación de las actuaciones integradas.

La actuación integrada incluye la modificación del sistema general de saneamiento así como la recuperación del cauce de la regata de Urtatza.

4.- Edificaciones fuera de ordenación.

No se identifican edificaciones en situación de fuera de ordenación.

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

Las cargas de urbanización de la actuación integrada identificada consisten en la urbanización del nuevo viario, de los espacios libres, así como de las infraestructuras precisas para la adecuada puesta en uso de la nueva edificación en el conjunto del ámbito de actuación integrada.

Incluyen también los movimientos de tierra precisos, el traslado del centro de transformación, la ejecución de las obras específicamente previstas en el ámbito en relación con el saneamiento, y la recuperación del cauce de la regata de Urtatza a cielo abierto.

La ejecución de la urbanización de la actuación integrada corresponderá a quién promueva la misma en desarrollo del sistema de actuación que se establezca.

El abono de las cargas de urbanización de la actuación integrada corresponderá íntegramente a quién promueva la misma. No obstante se instará a la Administración competente en materia de Aguas y de Medio Ambiente a los efectos de su participación en la financiación de la recuperación del cauce de la regata de Urtatza a cielo abierto, en atención a su competencia en la materia de acuerdo con sus presupuestos.

6.- Medidas correctoras, protectoras, compensatorias y de integración paisajística.

En la nueva calle trazada en prolongación de la calle de La Salle se ordena una sección transversal amplia al efecto de disponer en la acera oeste dos alineaciones de arbolado que identifiquen esta vía y, a la vez, mitiguen el impacto del ruido.

La disposición de las parcelas y sus usos responde asimismo a la adopción de medidas correctoras en la concreción del diseño de la propuesta de esta intervención estratégica y singular en la ordenación del área urbana.

El proyecto de urbanización considerará especialmente el correcto diseño del drenaje de aguas superficiales y subterráneas en las fases de proyecto y obras, respetando el sistema anterior de aguas de escorrentía e intentando modificar lo mínimo las vertientes.

El proyecto de urbanización incluirá las obras correspondientes a la recuperación a cielo abierto, empleando técnicas naturalísticas, del trazado actualmente soterrado de la regata de Urtatza, aflorando la regata en la nueva calle proyectada.

Con ocasión de la redacción del proyecto de urbanización se considerará especialmente la protección de los posibles recursos hídricos subterráneos.

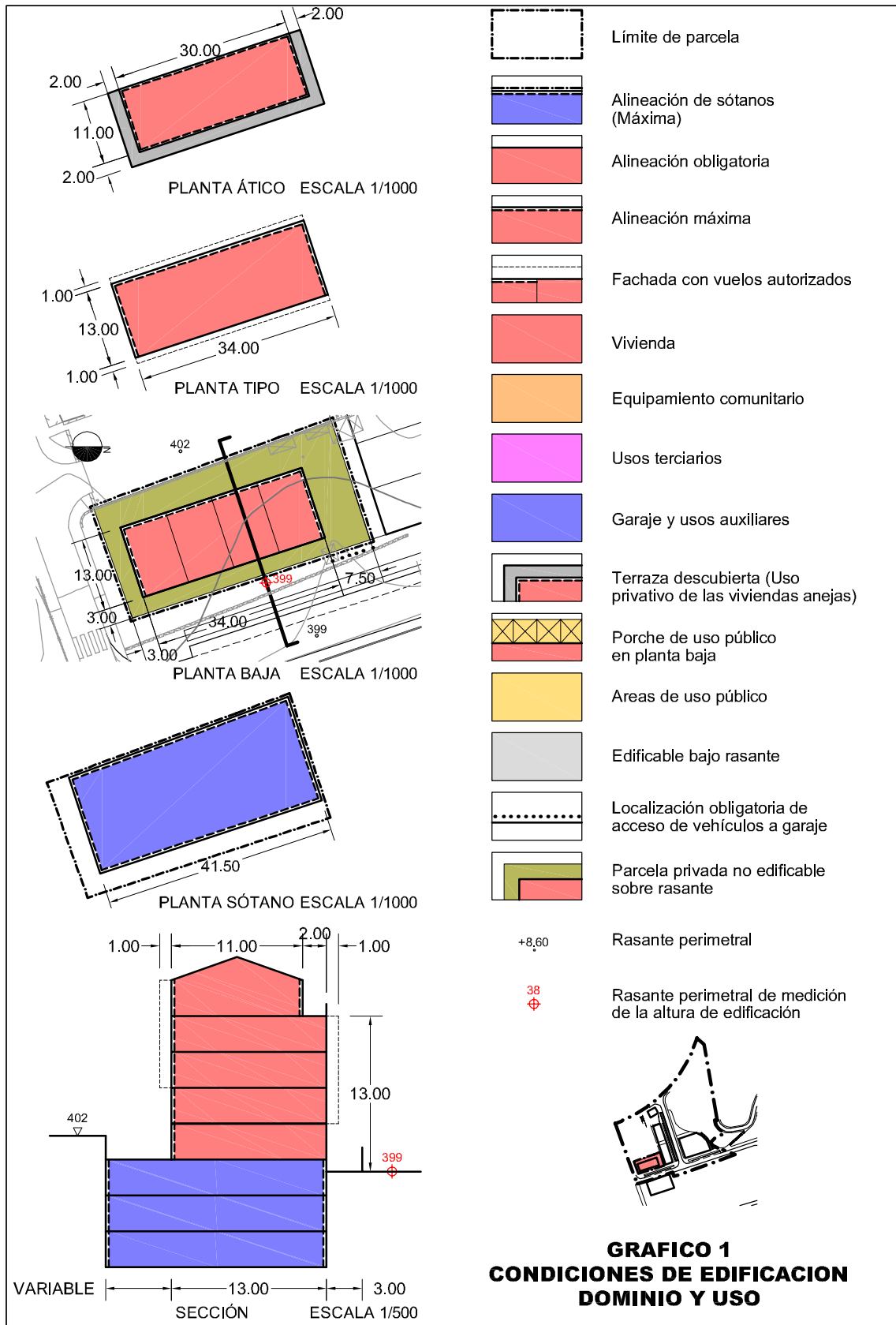
VII.- GRAFICOS.

- * 1. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DOMINIO Y USO
Parcela "a.20.37.1"Escala 1/1.000

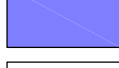
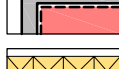
- * 1. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DOMINIO Y USO
Parcela "a.20.37.2"Escala 1/1.000

- * 1. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DOMINIO Y USO
Parcela "b.20.37.1"Escala 1/1.000

**AU.37 PISUZAHAR
PARCELA "a.20.37.1"**



AU.37 PISUZAHAR
PARCELA "a.20.37.2"

-  Límite de parcela
-  Alineación de sótanos (Máxima)
-  Alineación obligatoria
-  Alineación máxima
-  Fachada con vuelos autorizados
-  Vivienda
-  Equipamiento comunitario
-  Usos terciarios
-  Garaje y usos auxiliares
-  Terraza descubierta (Uso privativo de las viviendas anejas)
-  Porche de uso público en planta baja
-  Areas de uso público
-  Edificable bajo rasante
-  Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje
-  Parcela privada no edificable sobre rasante
-  +8.60 Rasante perimetral
-  38 Rasante perimetral de medición de la altura de edificación

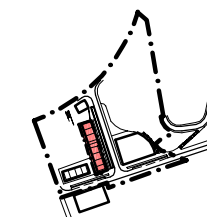
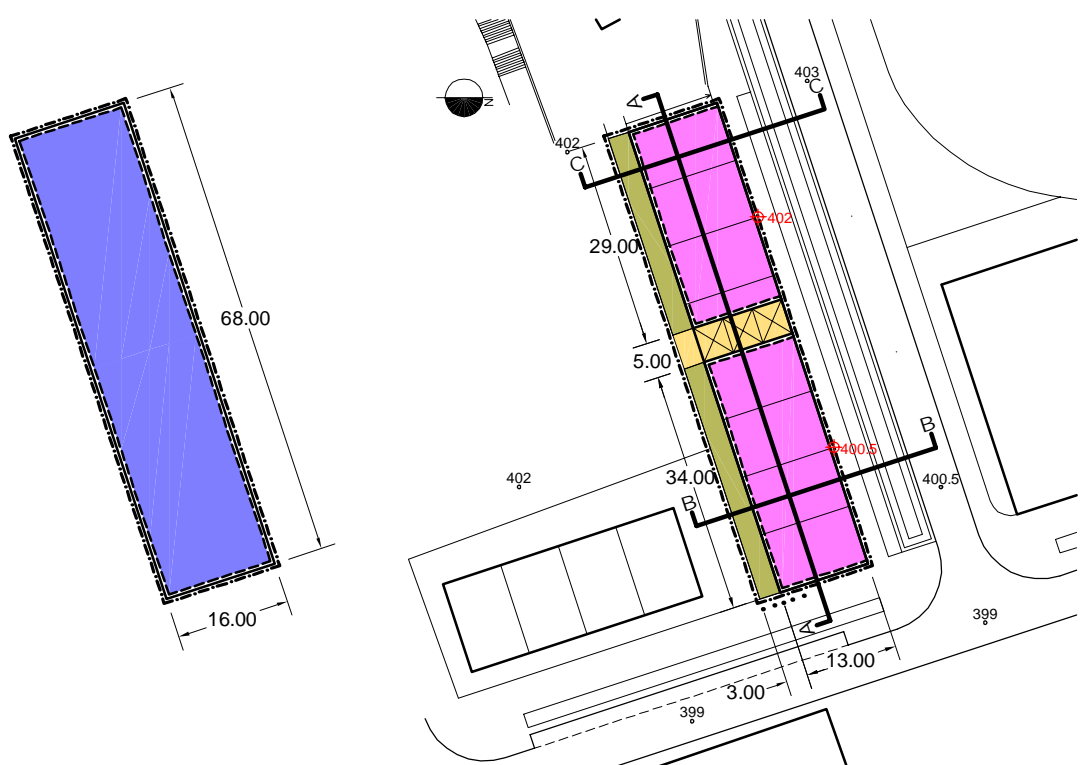
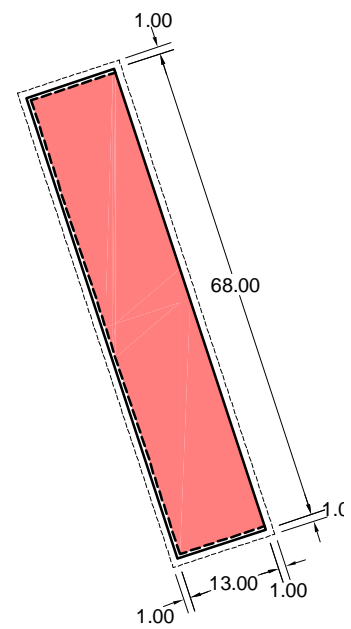


GRAFICO 2
CONDICIONES DE EDIFICACION
DOMINIO Y USO

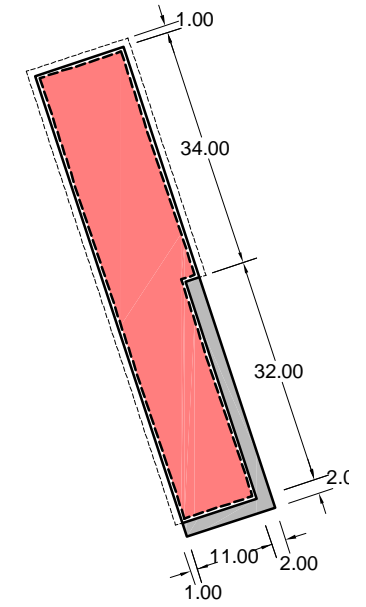


PLANTA SÓTANO

PLANTA BAJA

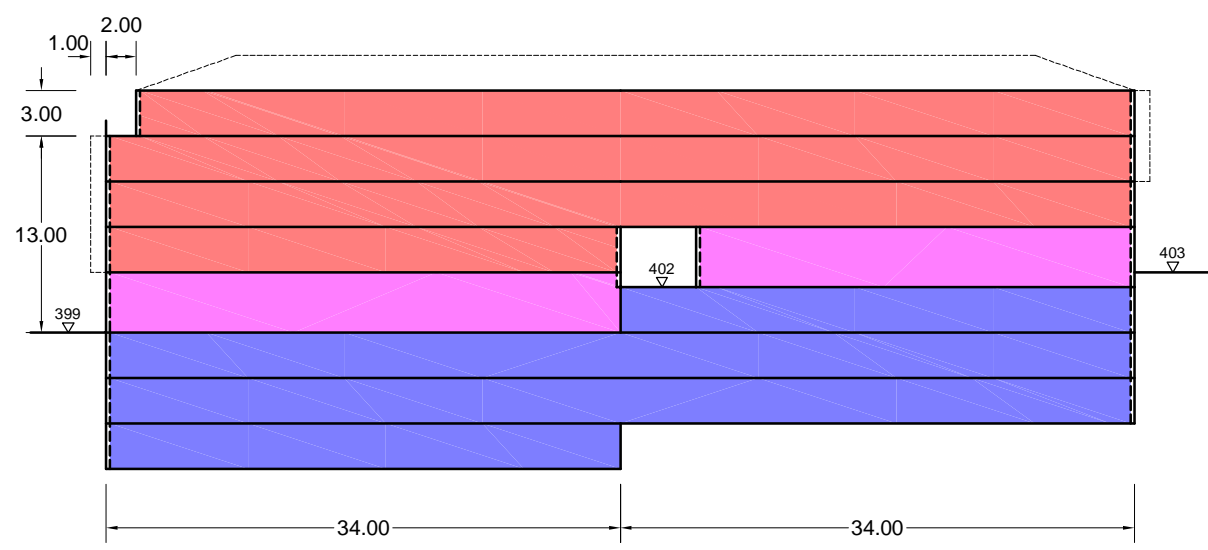


PLANTA TIPO

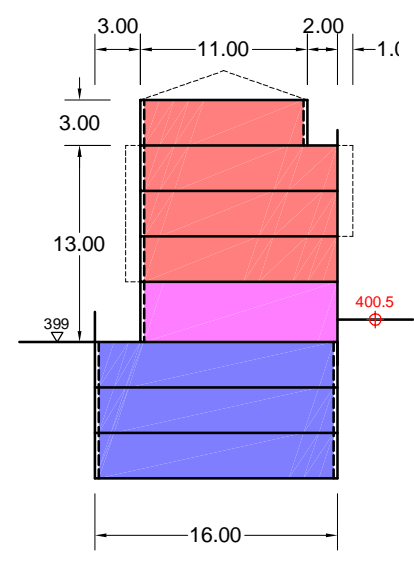


PLANTA ATICO

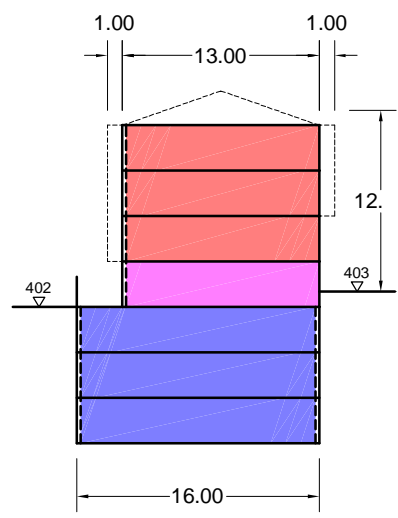
ESCALA 1/1000



SECCIÓN A-A



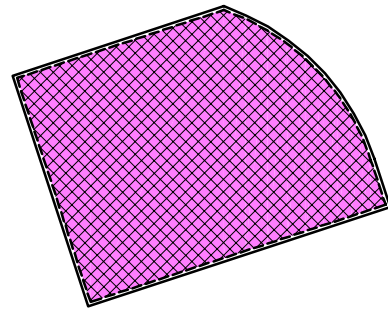
SECCIÓN B-B



SECCIÓN C-C

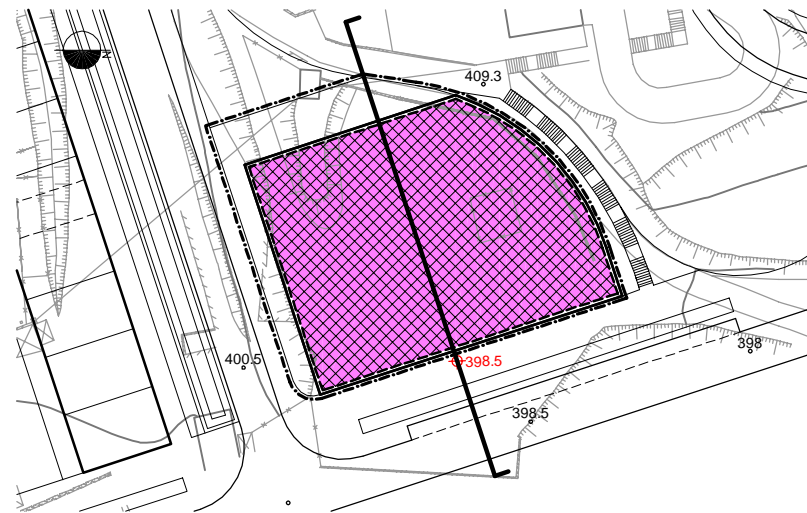
ESCALA 1/500

AU.37 PISUZAHAR
PARCELA "b.20.37.1"



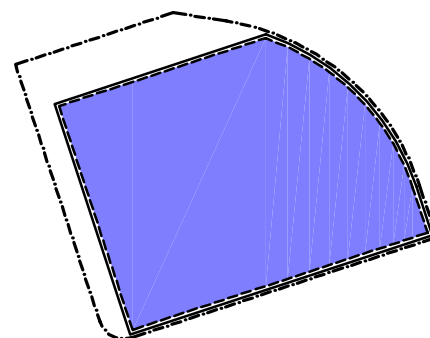
PLANTA TIPO

ESCALA 1/1000



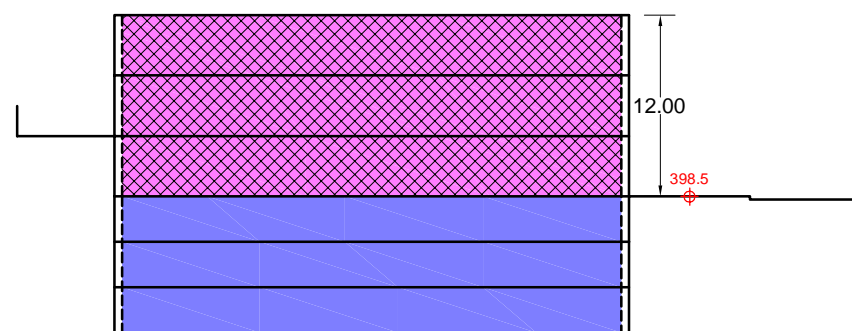
PLANTA BAJA

ESCALA 1/1000




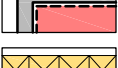

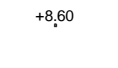

PLANTA SOTANO

ESCALA 1/1000



SECCIÓN

ESCALA 1/500

-  Límite de parcela
-  Alineación de sótanos (Máxima)
-  Alineación obligatoria
-  Alineación máxima
-  Fachada con vuelos autorizados
-  Vivienda
-  Equipamiento comunitario
-  Usos terciarios
-  Garaje y usos auxiliares
-  Terraza descubierta (Uso privativo de las viviendas anejas)
-  Porche de uso público en planta baja
-  Areas de uso público
-  Edificable bajo rasante
-  Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje
-  Parcela privada no edificable sobre rasante
-  +8,60 Rasante perimetral
-  38 Rasante perimetral de medición de la altura de edificación

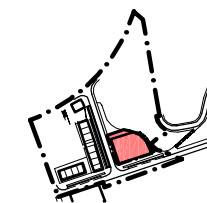


GRAFICO 3
CONDICIONES DE EDIFICACION
DOMINIO Y USO



NORMAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO:

“A.U. 38 – SAN JUAN”

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE.

El ámbito se corresponde con el barrio del mismo nombre, desarrollado homogéneamente con la salvedad de sus expansiones más recientes, al norte, en la parte más alta de la ladera en la que se asienta, y al sur, en la más baja. Su delimitación se precisa en el plano II.1.5.

Responde a una tipología de edificación abierta, con la salvedad precisamente de los últimos desarrollos acometidos que responden a un modelo de ciudad jardín con parcelas de viviendas unifamiliares en la parte más alta y adosadas en la más baja.

La superficie del ámbito urbanístico de acuerdo con la delimitación del mismo y su medición sobre la cartografía que se dispone es de 37.431 m².

El ámbito urbanístico se corresponde íntegramente con un ÁREA.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- Consolidar la edificación residencial existente.
- Consolidar la dotación docente preexistente como equipamiento.
- Consolidar los espacios públicos y, en particular, los espacios libres.
- Regular las condiciones de edificación y la intensidad del uso en el ámbito.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL / ESTRUCTURAL.

1.- Ordenación / Calificación global.

1.1.- Zona “A.20 / 38 - Residencial de edificación abierta”.

Zona global lucrativa, de uso privado, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de zonas “A.20”.

A.- Superficie de la zona global: 27.326 m²

B.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

Se consolida la edificabilidad existente que resulta de las alineaciones y perfil de la edificación actual.

Se consolida asimismo la edificabilidad existente correspondiente a los usos compatibles con el residencial predominante.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- * Perfil de edificación:
Se consolidan las condiciones de perfil preexistentes.
- * Altura de edificación:
Se consolidan las condiciones de altura preexistentes.

C.- Condiciones de uso:

El uso residencial autorizado se corresponde con la vivienda libre.

1.2.- Zona "A.30 / 38 - Residencial de edificación aislada".

Zona global lucrativa, de uso privado, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de zonas "A.30".

A.- Superficie de la zona global: 9.662 m²

B.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

Se consolida la edificabilidad existente que resulta de las alineaciones y perfil de la edificación actual..

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- * Perfil de edificación:
Se consolidan las condiciones de perfil existentes.
- * Altura de edificación:
Se consolidan las condiciones de altura existentes.

C.- Condiciones de uso:

El uso predominante es el residencial.

El uso residencial autorizado se corresponde con la vivienda libre.

Se consolida el número de viviendas existente.

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad del ámbito se clasifica como SUELO URBANO.

3.- Régimen de desarrollo de la ordenación general.

Ejecución directa del Plan General.

4.- Régimen general de programación y ejecución.

A.- Régimen de programación general:

En la estrategia municipal básica de la evolución urbana y de la ocupación del suelo no se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Ordenación / Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de zonificación pormenorizada.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "II.4.1 Zonificación Pormenorizada" del documento de planos del presente Plan General.

B.- Edificabilidad (física – urbanística) de las parcelas.

Se consolida.

C.- Condiciones particulares reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas residenciales.

Se consolidan.

D.- Condiciones particulares de uso de las (sub)zonas de uso pormenorizado.

La regulación de los usos en los espacios públicos se remite a la establecida de forma general para cada tipología de espacio público.

E.- Condiciones particulares de dominio.

No se establecen condiciones singulares en este sentido.

F.- Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares.

Se incluye en el catálogo en el nivel de conservación local el conjunto identificado como barrio de San Juan.

G.- Condiciones de urbanización: rasantes, dimensiones, calidades, etc.

Se consolidan, sin perjuicio de eventuales intervenciones de mejora de la urbanización, de complementación de aceras y de mantenimiento a acometer.

2.- Categorización del suelo urbano.

La totalidad del suelo incluido en el ámbito de actuación integrada delimitada se corresponde con suelo urbano consolidado, sin perjuicio de su consideración como suelo urbano no consolidado en el supuesto de que con motivo de la reforma de las edificaciones correspondientes se aborde la ejecución de nuevos sótanos.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

No se identifican expresamente.

VI.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Condiciones de actuación integrada (unidades de ejecución) o aislada de la ordenación. Sistema de actuación.

No se prevén nuevas actuaciones aisladas o integradas.

2.- Coeficientes de ponderación de usos de la unidad de ejecución. Edificabilidad ponderada y media.

Se establecen un coeficiente de ponderación de valor 1,70 para el uso predominante residencial libre referido a las viviendas de la zona A.30 y un coeficiente de valor 1,00 para el uso predominante residencial libre referido a las viviendas de la zona A.20. Se establece un coeficiente de ponderación de valor de 0,15 para los usos ordenados bajo rasante.

3.- Condiciones específicas de programación y de formulación del Programa de Actuación Urbanizadora, así como de delimitación de las actuaciones integradas.

No se establecen.

4.- Edificaciones fuera de ordenación.

No se identifica edificación alguna en situación de fuera de ordenación.

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

No se identifican cargas de urbanización pública singulares en el ámbito.

6.- Medidas correctoras, protectoras, compensatorias y de integración paisajística.

No se establecen de forma particular.

NORMAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO:

“A.U. 39 – URTATZA”

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE.

El ámbito se corresponde con el barrio del mismo nombre, desarrollado homogéneamente de acuerdo con una tipología de edificación abierta. Su delimitación se precisa en el plano II.1.5.

La superficie del ámbito urbanístico de acuerdo con la delimitación del mismo y su medición sobre la cartografía que se dispone es de 59.211 m².

En el ámbito urbanístico se identifica un ÁREA que se delimita como A.I. 39.1 en el plano II.5.1 y otra ÁREA que se corresponde con el resto del ámbito.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- Consolidar la edificación residencial existente.
- Mejorar las condiciones de accesibilidad en el barrio.
- Consolidar la dotación docente y deportiva preexistente como equipamiento.
- Consolidar los espacios públicos y, en particular, los espacios libres.
- Reordenar el ámbito ocupado por el depósito de agua bajo destinándolo a parcela de aparcamiento en subsuelo con servidumbre de uso público en superficie.
- Consolidar el depósito de agua alto, independiente de la red pública local.
- Regular las condiciones de edificación y la intensidad del uso en el ámbito.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL / ESTRUCTURAL.

1.- Ordenación / Calificación global.

1.1.- Zona “A.20 / 39 - Residencial de edificación abierta”.

Zona global lucrativa, de uso privado, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de zonas “A.20”.

A.- Superficie de la zona global: 53.691 m²

B.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

Se consolida la edificabilidad existente que resulta de las alineaciones y perfil de la edificación actual.

Se consolida asimismo la edificabilidad existente correspondiente a los usos compatibles con el residencial predominante.

Se autoriza una edificabilidad adicional en la parcela "k.10.39.1" delimitada como resultado de las condiciones de perfil y alineaciones establecidas.

Se autoriza una edificabilidad adicional en la parcela correspondiente al restaurante Laubide, calificándola como terciaria, de acuerdo con las condiciones de edificación establecidas en el gráfico 1.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* Perfil de edificación:

Se consolidan las condiciones de perfil preexistentes. En la parcela "k.10.39.1" y en la parcela "b.20.39.1 - Laubide" estas se adecuarán a las que se concretan en los gráficos de esta norma particular.

* Altura de edificación:

Se consolidan las condiciones de altura preexistentes. En la parcela "k.10.39.1" y en la parcela "b.20.39.1 - Laubide" estas se adecuarán a las que se concretan en los gráficos de esta norma particular.

C.- Condiciones de uso:

El uso residencial autorizado se corresponde con la vivienda libre.

En la parcela k.10 ordenada se autoriza expresamente la implantación de usos terciarios.

1.2.- Zona "G.40 / 39 – Sistema General de Equipamiento Comunitario docente".

Zona global cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de zonas "G.40".

A.- Superficie de la zona global: 5.520 m²

B.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

Se consolida la edificabilidad existente que resulta de las alineaciones y perfil de la edificación actual.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* Perfil de edificación:

Se consolidan las condiciones de perfil preexistentes.

* Altura de edificación:

Se consolidan las condiciones de altura preexistentes

C.- Condiciones de uso:

El uso predominante es el de equipamiento, particularmente el docente y el deportivo.

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad del ámbito se clasifica como SUELO URBANO.

3.- Régimen de desarrollo de la ordenación general.

Ejecución directa del Plan General.

4.- Régimen general de programación y ejecución.

A.- Régimen de programación general:

En la estrategia municipal básica de la evolución urbana y de la ocupación del suelo no se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito, sin perjuicio de la intervención precisa en materia de reurbanización del espacio público.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Ordenación / Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de zonificación pormenorizada.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "II.4.1 Zonificación Pormenorizada" del documento de planos del presente Plan General.

B.- Edificabilidad (física – urbanística) de las parcelas.

Se consolida con carácter general.

En la parcela k.10.39.1 delimitada y en la parcela "b.20.39.1 – Laubide" se autoriza la edificabilidad resultante de las condiciones de edificación que gráficamente se proponen con destino a aparcamiento, autorizándose su destino parcial a usos terciarios, en la primera; y con destino terciario, autorizándose expresamente el uso de vivienda, en la segunda.

C.- Condiciones particulares reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas residenciales.

Se precisan en el gráfico de la presente norma particular.

D.- Condiciones particulares de uso de las (sub)zonas de uso pormenorizado.

La regulación de los usos en los espacios públicos se remite a la establecida de forma general para cada tipología de espacio público.

E.- Condiciones particulares de dominio.

Se establece una servidumbre de uso público en superficie sobre la parcela destinada a aparcamiento.

F.- Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares.

No se identifican en el ámbito elementos catalogados.

G.- Condiciones de urbanización: rasantes, dimensiones, calidades, etc.

Se consolidan, sin perjuicio de eventuales intervenciones de mejora de la urbanización, de complementación de aceras y de mantenimiento a acometer.

2.- Categorización del suelo urbano.

La totalidad del suelo incluido en el ámbito de actuación integrada delimitada se corresponde con suelo urbano consolidado, sin perjuicio de su consideración como suelo urbano no consolidado en el supuesto de que con motivo de la reforma de las edificaciones correspondientes se aborde la ejecución de nuevos sótanos, con la salvedad de las parcelas "k.10.39.1" y "b.20.39.1" delimitadas que se corresponden con suelo urbano no consolidado.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

No se identifican expresamente.

VI.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Condiciones de actuación integrada (unidades de ejecución) o aislada de la ordenación. Sistema de actuación.

Se delimita una actuación de dotación que se corresponde con la intervención en la parcela de aparcamiento.

2.- Coeficientes de ponderación de usos de la unidad de ejecución. Edificabilidad ponderada y media.

Se establecen un coeficiente de ponderación de valor 1,00 para el uso predominante residencial libre y para los usos terciarios. Se establece un coeficiente de ponderación de valor de 0,15 para los usos ordenados bajo rasante correspondientes a aparcamiento.

3.- Condiciones específicas de programación y de formulación del Programa de Actuación Urbanizadora, así como de delimitación de las actuaciones integradas.

No se establecen.

4.- Edificaciones fuera de ordenación.

No se identifica edificación alguna en situación de fuera de ordenación.

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

El eventual proyecto de obras de urbanización del conjunto o de partes del ámbito urbanístico que tenga por objeto la integración de las nuevas pautas de movilidad y la mejora de la accesibilidad en el ámbito será abonado por el Ayuntamiento sin perjuicio de la eventual repercusión de su costo en los propietarios del ámbito de acuerdo con la legislación vigente.

6.- Medidas correctoras, protectoras, compensatorias y de integración paisajística.

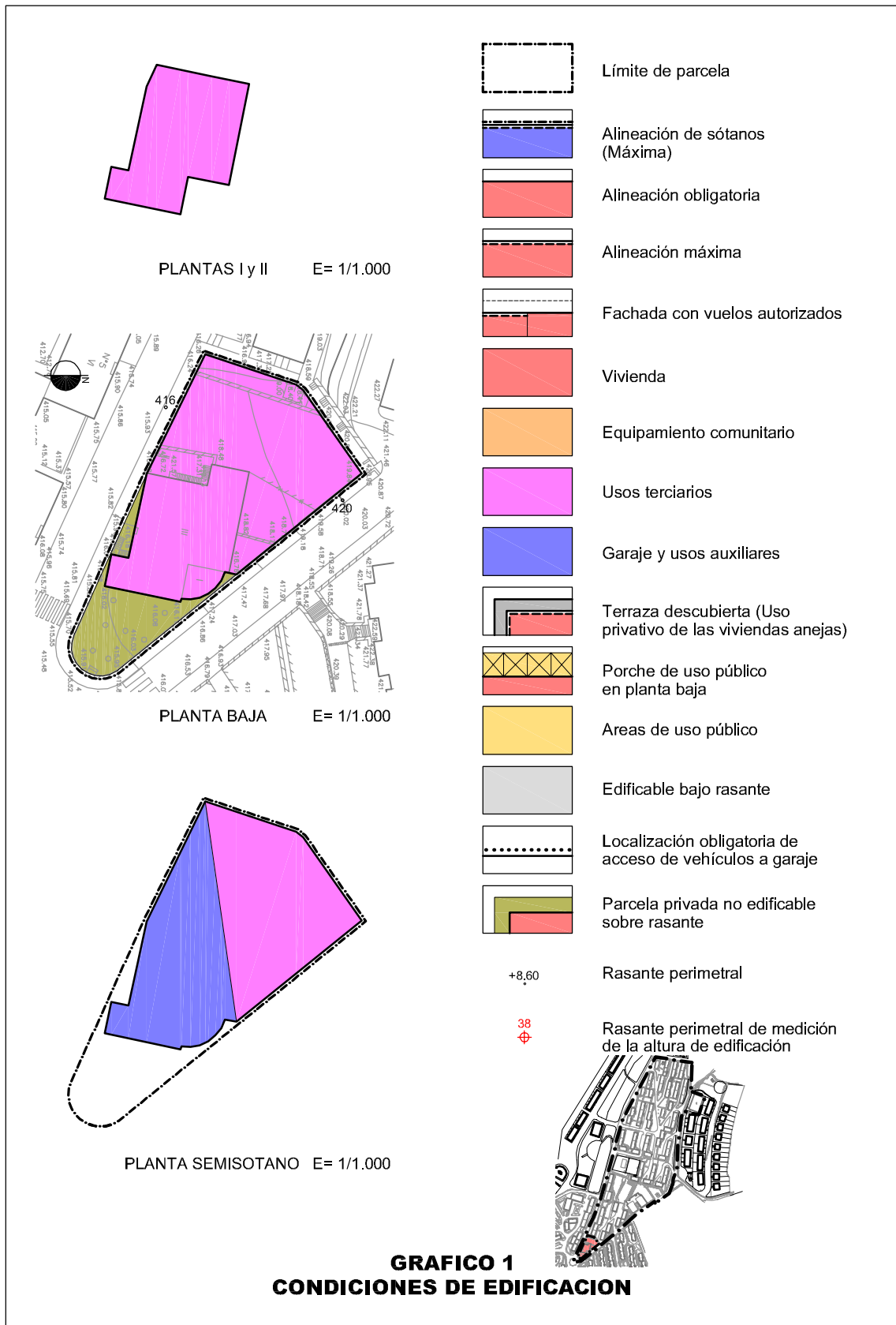
No se establecen de forma particular.

VII.- GRAFICOS.

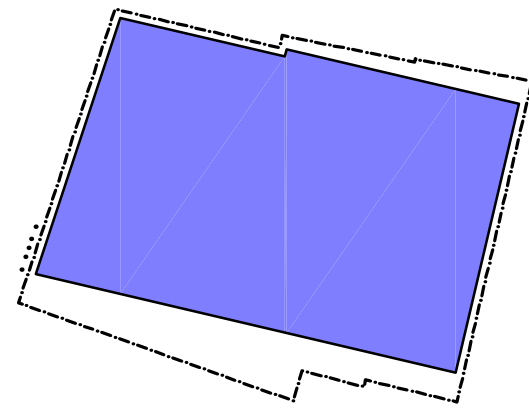
- * 1. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN
Parcela "b.20.39.1" - LaubideEscala 1/1.000

- * 2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DOMINIO Y USO
Parcela "k.10.39.1"Escala 1/1.000

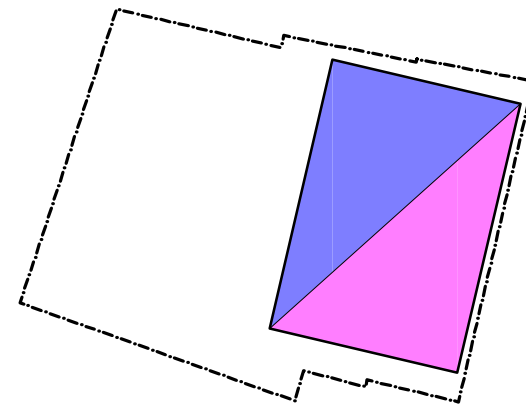
AU.39 URTATZA
PARCELA "b.20.39.1 LAUBIDE"



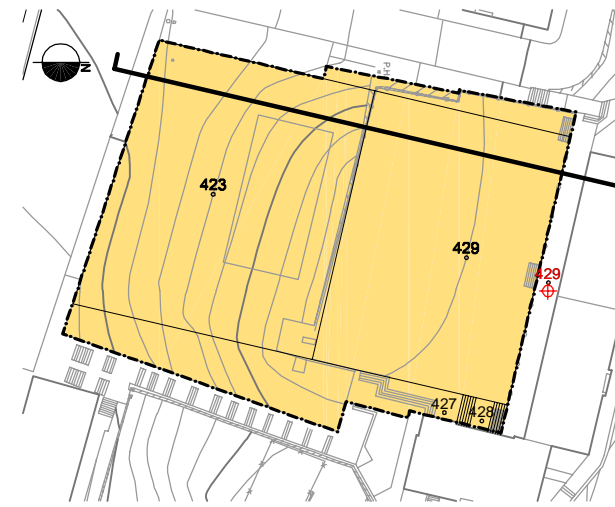
AU.39 URTATZA
PARCELA "K.10.39.1 "



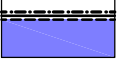
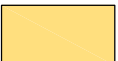
PLANTAS SOTANO I Y II E= 1/1.000



PLANTA BAJA E= 1/1.000



PLANTA PRIMERA E= 1/1.000

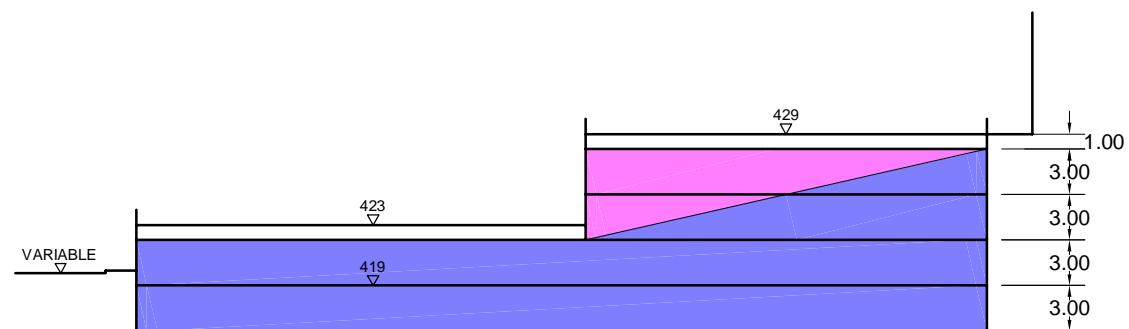
-  Límite de parcela
-  Alineación de sótanos (Máxima)
-  Alineación obligatoria
-  Alineación máxima
-  Fachada con vuelos autorizados
-  Vivienda
-  Equipamiento comunitario
-  Usos terciarios
-  Garaje y usos auxiliares
-  Terraza descubierta (Uso privativo de las viviendas anejas)
-  Porche de uso público en planta baja
-  Areas de uso público
-  Edificable bajo rasante
-  Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje
-  Parcela privada no edificable sobre rasante

+8,60

Rasante perimetral

38

Rasante perimetral de medición



SECCION E= 1/500

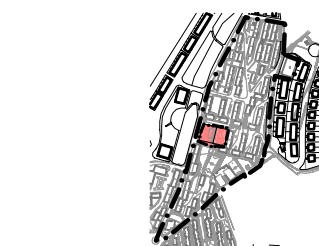


GRAFICO 2
CONDICIONES DE EDIFICACION,
DOMINIO Y USO

**NORMAS PARTICULARES DEL
ÁMBITO URBANÍSTICO:**

“A.U. 40 – URTATZA-ZAHARPE”

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE.

El ámbito se corresponde ya en la actualidad, en su práctica totalidad, con suelo urbanizable residencial. Su nueva delimitación se precisa en el plano II.1.5.

La superficie del ámbito urbanístico de acuerdo con la delimitación del mismo y su medición sobre la cartografía que se dispone es de 30.772 m².

El ámbito urbanístico se corresponde íntegramente con un SECTOR.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- Mantener la propuesta de destinar el ámbito a la acogida de un nuevo desarrollo residencial ya planteada por el planeamiento general anterior al presente Plan General, reponiendo sin embargo las condiciones morfológicas para su desarrollo, optando al efecto por una tipología de edificación abierta con una intensidad de uso más elevada sin embargo adecuada para este territorio, cuya delimitación se reajusta, ampliándose hasta el límite de la parcela residencial preexistente que se consolida al norte.
- Lograr la integración del ámbito en el continuo urbano del barrio consolidado de Urtatza y del parque de Urtatza-zahar redelimitado.
- Completar la red viaria local integrando en la misma los diversos modos de movilidad y resolviendo debidamente las condiciones de accesibilidad.
- Ensanchar asimismo al efecto la sección de la calle preexistente en el límite con el ámbito de Urtatza resolviendo su continuidad hasta el ámbito de Urtegialde.
- Ordenar y urbanizar en general los espacios públicos, incluida la ejecución de las infraestructuras de servicios locales.
- Ordenar en consecuencia un nuevo desarrollo residencial en altura con tipología de edificación abierta, donde acoger 120 viviendas (De ellas 66 de protección oficial y 24 tasadas).
- Regular al efecto las condiciones de edificación y la intensidad del uso en el ámbito.
- Ordenar una dotación de aparcamientos anejos al viario.
- Contribuir a la ejecución del sistema general de abastecimiento de agua preciso para abordar nuevas actuaciones residenciales de especial dimensión, como ésta.
- Obtener por parte del Ayuntamiento mediante el correspondiente convenio urbanístico la edificación y parcela correspondiente de la ferrería de Olaberria, libre de cargas y, en especial, de arrendamientos.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL / ESTRUCTURAL.

1.- Ordenación / Calificación global.

1.1.- Zona "A.20 / 40- Residencial de edificación abierta".

Zona global lucrativa, de uso privado, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de zonas "A.20".

A.- Superficie de la zona global: 30.772 m²

B.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

Se establece una edificabilidad urbanística de 13.800 m²(t) -7.590 m²(t) se destinarán a viviendas de protección oficial y otros 2.760 m²(t) se destinarán a viviendas tasadas-. Se autoriza una edificabilidad física adicional bajo rasante máxima de 8.200 m²(t) susceptible de acotar con ocasión de la redacción del correspondiente programa de actuación urbanizadora.

Esta edificabilidad urbanística supone más de 0,40 m²(t)/m², de acuerdo con la Ley del Suelo y Urbanismo.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* Perfil de edificación:

Se autoriza un perfil máximo de cuatro plantas altas, además de semisótano y sótano - IV(a)/II – en el frente a la calle preexistente a consolidar y ampliar.

Se autoriza un perfil máximo de tres plantas altas, además de semisótano y sótano - III/II - en el frente del resto del nuevo viario a ordenar.

* Altura de edificación:

Se autoriza una altura máxima de 13,00 metros exclusivamente en el frente a la calle preexistente a consolidar y ampliar.

Se autoriza una altura máxima de 9,50 metros en el frente del resto del nuevo viario a ordenar.

* Otros parámetros:

No se autoriza la ordenación de bloques de edificación abierta de longitud superior a 40 metros.

Se autoriza la ordenación de parcelas "a.30" con un límite máximo de 18 viviendas para esta tipología.

C.- Condiciones de uso:

El uso predominante es el residencial, limitándose la intensidad del uso a 120 unidades de vivienda, de las que 66 (55% de 120) se corresponderán con viviendas de protección oficial, 24 (75% de 120 sumadas con las 66 viviendas de protección oficial) con viviendas tasadas y 30 con viviendas libres.

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad del ámbito se clasifica como SUELO URBANIZABLE.

Se trata de un suelo urbanizable sectorizado.

3.- Régimen de desarrollo de la ordenación general.

Será precisa la redacción, tramitación y aprobación de un Plan Parcial para la concreción de la ordenación pormenorizada del ámbito.

4.- Régimen general de programación y ejecución.

A.- Régimen de programación general:

En la estrategia municipal básica de la evolución urbana y de la ocupación del suelo se prevé la intervención en el ámbito en el primer cuatrienio de ejecución del Plan, plazo en el que deberá acometerse el desarrollo de la actuación integrada delimitada en el ámbito.

El ámbito urbanístico se corresponde íntegramente con una actuación integrada que deberá ser objeto de un programa de actuación urbanizadora.

B.- Plazos para la elaboración y aprobación del PAU.

Para la ejecución de la actuación integrada identificada se promoverá y tramitará un Programa de Actuación Urbanizadora cuya presentación ante el Ayuntamiento se realizará en un plazo de dos años a contar desde la definitiva aprobación del presente documento.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Ordenación / Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de zonificación pormenorizada.

Las condiciones de ordenación pormenorizada se remiten al preceptivo Plan Parcial.

B.- Edificabilidad (física – urbanística) de las parcelas.

Las condiciones de edificabilidad de cada parcela se remiten al preceptivo Plan Parcial.

C.- Condiciones particulares reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas residenciales.

Se remiten al preceptivo Plan Parcial.

D.- Condiciones particulares de uso de las (sub)zonas de uso pormenorizado.

La regulación de los usos en los espacios públicos se remite a la establecida de forma general para cada tipología de espacio público.

E.- Condiciones particulares de dominio.

No se establecen condiciones singulares en este sentido.

F.- Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares.

No se incluye en el Catálogo ninguna de las edificaciones preexistentes en el ámbito.

G.- Condiciones de urbanización: rasantes, dimensiones, calidades, etc.

Se ampliará la sección de la calle existente con el límite del barrio de Urtatza. La rasante de la urbanización se adecuará a las rasantes proyectadas en su continuidad, de acuerdo con los correspondientes planos del presente Plan General. Se incorpora al ámbito el compromiso de participación en la ejecución de un nuevo depósito de agua.

Las calidades de urbanización se regularán con la correspondiente ordenanza municipal.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

No se identifican expresamente.

VI.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Condiciones de actuación integrada (unidades de ejecución) o aislada de la ordenación. Sistema de actuación.

Se delimita un único ámbito de actuación integrada (A.I. 40.1) para la ordenación del ámbito urbanístico cuya delimitación se expresa gráficamente en el plano "II.5.1" del documento de planos del presente Plan General.

Para su desarrollo se tramitará el correspondiente programa de actuación urbanizadora.

Por su dimensión y alcance dicho ámbito de actuación integrada será objeto de una única unidad de ejecución. El correspondiente programa de actuación urbanizadora definirá el sistema de actuación de aplicación.

2.- Coeficientes de ponderación de usos de la unidad de ejecución. Edificabilidad ponderada y media.

Se establecen un coeficiente de ponderación de valor 1,00 para el uso predominante residencial libre, así como para los usos compatibles del mismo autorizados; un coeficiente de ponderación de valor 0,50 para el uso predominante de viviendas tasadas, así como para los usos compatibles del mismo autorizados; y un coeficiente de ponderación de valor 0,30 para el uso predominante de viviendas de protección oficial, así como para los usos compatibles del mismo autorizados. Se establece un coeficiente de ponderación de valor de 0,15 para los usos ordenados bajo rasante.

3.- Condiciones específicas de programación y de formulación del Programa de Actuación Urbanizadora, así como de delimitación de las actuaciones integradas.

La ejecución de la primera fase del depósito de agua previsto en el ámbito urbanístico nº 41, correspondiente al sistema general de abastecimiento, corresponderá en su totalidad a la A.I. 40.1.

El Programa de actuación urbanizadora de la A.I. 40.1 contendrá la justificación tanto de las garantías precisas del abastecimiento de agua de la actuación integrada como de la disposición de los medios económicos para abordar la construcción del correspondiente depósito en el momento preciso.

4.- Edificaciones fuera de ordenación.

No se identifica expresamente edificación en situación de fuera de ordenación alguna en el ámbito.

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

Las cargas de urbanización de la actuación integrada identificada consisten en la urbanización del viario, de los aparcamientos, de los espacios libres, así como de las infraestructuras precisas para la adecuada puesta en uso de la nueva edificación en el conjunto del ámbito de actuación integrada.

Se incluye también en las cargas de la A.I. 40.1 los costes de ejecución de la primera fase del nuevo depósito previsto en Urtatzazar Urtegia.

La ejecución de la urbanización de la actuación integrada corresponderá a quién promueva la misma en desarrollo del sistema de actuación que se establezca.

El abono de las cargas de urbanización de la actuación integrada corresponderá íntegramente a quién promueva la misma.

6.- Medidas correctoras, protectoras, compensatorias y de integración paisajística.

El proyecto de urbanización del ámbito de actuación integrada delimitado incorporará la jardinería de los espacios libres ordenados y en particular el arbolado correspondiente.

Se tendrán en cuenta las medidas de carácter general que se regulen mediante la correspondiente ordenanza municipal y en particular aquellas que tengan como objeto la regulación de los movimientos de tierras.

El proyecto de urbanización considerará especialmente el correcto diseño del drenaje de aguas superficiales y subterráneas en las fases de proyecto y obras, respetando el sistema anterior de aguas de escorrentía e intentando modificar lo mínimo las vertientes.

NORMAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO:

“A.U. 41 – URTATZA-ZAHAR PARKEA”

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE.

El ámbito se corresponde con el parque de Urtatza-zahar, lugar de esparcimiento del municipio de Legazpi que el planeamiento general anterior al presente Plan General ya calificaba con tal fin previendo para el mismo una mayor extensión que aquí se acota. Su nueva delimitación se precisa en el plano II.1.5.

Se consolida en el ámbito la implantación del campo de tiro existente.

Se propone la implantación en el mismo de un nuevo depósito de agua integrado en el sistema general de abastecimiento del municipio a procurar para dar respuesta a los nuevos desarrollos propuestos.

La superficie del ámbito urbanístico de acuerdo con la delimitación del mismo y su medición sobre la cartografía que se dispone es de 38.500 m².

El ámbito urbanístico se corresponde íntegramente con un SECTOR.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- Ordenar efectivamente un parque de uso público, acotando su extensión e incorporándolo al sistema general de espacios libres del municipio.
- Consolidar la edificación existente en el parque delimitado con destino a dotación del propio parque o equipamiento.
- Consolidar los usos existentes en el parque delimitado.
- Procurar la localización de la infraestructura correspondiente al sistema general de abastecimiento de agua municipal precisa.
- Precisar al efecto la delimitación del ámbito.
- Regular en general las condiciones de ordenación pormenorizada, edificación y uso en el ámbito, sin remitirlas a la tramitación de un Plan Parcial.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL / ESTRUCTURAL.

1.- Ordenación / Calificación global.

1.1.- Sistema General “F.10 / 41 – Espacios Libres”

Ámbito de uso público, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de zonas “F.10”.

Se corresponde con la ordenación de un parque público urbano.

A.- Superficie de la zona global (SG): 32.866 m²

B.- Condiciones generales de edificación:

Se consolida la edificación existente.

C.- Condiciones de uso de la edificación existente:

El uso predominante será el de equipamiento. Se consolida el campo de tiro.

1.2.- Zona "H.10 / 41 – Sistema General de Infraestructuras de Servicios".

Zona global cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de zonas "H.10".

A.- Superficie de la zona global: 5.634 m²

B.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad física:

Se autoriza la edificabilidad precisa para la ejecución del depósito.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* Perfil de edificación:

Se autoriza un perfil de tan sólo una planta sobre rasante.

* Altura de edificación:

Se autoriza una altura máxima de 6,00 metros.

C.- Condiciones de uso:

El uso predominante es el de infraestructuras de servicios (abastecimiento de agua).

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad del ámbito se clasifica como SUELO URBANIZABLE.

Se corresponde con un suelo urbanizable sectorizado.

3.- Régimen de desarrollo de la ordenación general.

Ejecución directa del Plan General. No se establece la necesidad de tramitar un Plan Parcial.

4.- Régimen general de programación y ejecución.

A.- Régimen de programación general.

En la estrategia municipal básica de la evolución urbana y de la ocupación del suelo se prioriza la intervención en el ámbito al efecto de hacer efectiva la dotación de parque propuesta.

Asimismo, en la estrategia municipal básica de la evolución urbana y de la ocupación del suelo se plantea la ejecución del depósito simultáneamente al desarrollo de los sectores de Urtatza-zaharpe (1ª fase) y Goialde y Urtatzola (2ª fase).

A tal efecto se adscribe el ámbito a la actuación integrada A.I. 45.1 a los efectos de la obtención del suelo que en la actualidad no es de titularidad pública.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Ordenación / Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de zonificación pormenorizada.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "II.4.1 Zonificación Pormenorizada" del documento de planos del presente Plan General.

B.- Edificabilidad (física – urbanística) de las parcelas.

Se consolida la existente.

C.- Condiciones particulares reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas residenciales.

Se consolidan.

D.- Condiciones particulares de uso de las (sub)zonas de uso pormenorizado.

La regulación de los usos en los espacios públicos se remite a la establecida de forma general para cada tipología de espacio público.

E.- Condiciones particulares de dominio.

No se señalan condiciones especiales en este sentido.

F.- Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares.

Se incluye en el catálogo, en el nivel de conservación tipológica/ambiental, el caserío Urtatza-zahar.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

No se identifican expresamente.

VI.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Condiciones de actuación integrada (unidades de ejecución) o aislada de la ordenación. Sistema de actuación.

El conjunto del sector se adscribe a la actuación integrada AI. 45.1.

La ejecución del depósito se desarrollará de acuerdo con los programas de actuación urbanizadora de las Actuaciones integradas A.I. 31.1, A.I. 40.1 y A.I. 45.1.

2.- Coeficientes de ponderación de usos de la unidad de ejecución. Edificabilidad ponderada y media.

No se establecen.

3.- Condiciones específicas de programación y de formulación del Programa de Actuación Urbanizadora, así como de delimitación de las actuaciones integradas.

Se establecerán en el programa de actuación urbanizadora de la actuación integrada AI. 45.1..

4.- Edificaciones fuera de ordenación.

Se identifica expresamente como edificación en situación de fuera de ordenación la chabola preexistente en el ámbito.

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

La urbanización pública del parque corresponderá al Ayuntamiento.

Las cargas correspondientes a la construcción del depósito corresponden a la A.I. 40.1 (1ª fase), a la A.I.31.1 (1/3 de la 2ª fase) y a la A.I. 45.1 (2/3 de la 2ª fase).

6.- Medidas correctoras, protectoras, compensatorias y de integración paisajística.

La ejecución de las obras en el sector procurará la integración paisajística de las mismas.

**NORMAS PARTICULARES DEL
ÁMBITO URBANÍSTICO:**

“A.U. 42 – URTATZAZAHAR ONDO”

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE.

El ámbito se corresponde con el lugar donde se asienta una parcela residencial que el Plan general consolida en su actual situación incluyéndola en el suelo urbano.

Su delimitación se precisa en el plano II.1.5.

El ámbito urbanístico, de acuerdo con la delimitación del mismo y su medición sobre la cartografía que se dispone, cuenta con una superficie de 13.910 m².

El ámbito urbanístico se corresponde íntegramente con un ÁREA.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- Consolidar la edificación unifamiliar preexistente, atendiendo a los límites de la correspondiente parcela.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL / ESTRUCTURAL.

1.- Ordenación / Calificación global.

1.1.- Zona “A.30 / 42 - Residencial de edificación aislada”.

Zona global lucrativa, de uso privado, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de zonas “A.30”.

En la actualidad existe 1 vivienda.

A.- Superficie de la zona global: 13.910 m²

B.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

Se consolida la edificabilidad existente que resulta de las alineaciones y perfil de la edificación actual.

Se consolida asimismo la edificabilidad existente correspondiente a los usos compatibles con el residencial predominante.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- * Perfil de edificación:
Se consolidan las condiciones de perfil preexistentes.
- * Altura de edificación:
Se consolidan las condiciones de altura preexistentes.

C.- Condiciones de uso:

El uso predominante es el residencial, limitándose la intensidad del uso a una unidad de vivienda.

El uso residencial autorizado se corresponde con la vivienda libre.

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad del ámbito se clasifica como SUELO URBANO.

3.- Régimen de desarrollo de la ordenación general.

Ejecución directa del Plan General.

4.- Régimen general de programación y ejecución.

A.- Régimen de programación general:

En la estrategia municipal básica de la evolución urbana y de la ocupación del suelo no se plantea programación alguna al respecto.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Ordenación / Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de zonificación pormenorizada.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "II.4.1 Zonificación Pormenorizada" del documento de planos del presente Plan General.

B.- Edificabilidad (física – urbanística) de las parcelas.

La edificabilidad urbanística de la parcela es la resultante de las condiciones establecidas con rango estructural. Se autoriza una edificabilidad adicional bajo rasante.

C.- Condiciones particulares reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas.

La edificación se inscribirá en el interior de la parcela delimitada de acuerdo con el perfil establecido.

D.- Condiciones particulares de uso de las (sub)zonas de uso pormenorizado.

La regulación de los usos en los espacios públicos se remite a la establecida de forma general para cada tipología de espacio público.

E.- Condiciones particulares de dominio.

No se señalan condiciones especiales en este sentido.

F.- Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares.

No se identifica ningún elemento catalogado en el ámbito.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

No se señalan expresamente.

VI.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Condiciones de actuación integrada (unidades de ejecución) o aislada de la ordenación. Sistema de actuación.

No se señalan.

2.- Coeficientes de ponderación de usos de la unidad de ejecución. Edificabilidad ponderada y media.

Se establece un coeficiente de ponderación de valor 1,00 para el uso predominante residencial libre así como para los usos compatibles autorizados.

Se establece un coeficiente de ponderación de valor de 0,15 para los usos ordenados bajo rasante.

3.- Condiciones específicas de programación y de formulación del Programa de Actuación Urbanizadora, así como de delimitación de las actuaciones integradas.

No se establecen.

4.- Edificaciones fuera de ordenación.

No se identifican edificaciones en situación de fuera de ordenación.

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

No se establecen.

6.- Medidas correctoras, protectoras, compensatorias y de integración paisajística.

No se establecen.

NORMAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO:

“A.U. 43 – URTEGIALDE”

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE.

El ámbito se corresponde con el pequeño asentamiento residencial contiguo por el oeste con el barrio de Urtatza, actualmente en construcción. Su delimitación se precisa en el plano II.1.5.

El ámbito urbanístico se corresponde en la actualidad con suelo urbano y responde a una morfología de edificación aislada que da lugar a cinco parcelas unifamiliares que se desarrollan de acuerdo con el planeamiento general anterior a este Plan. Su superficie, de acuerdo con la delimitación del mismo y su medición sobre la cartografía que se dispone, es de 5.809 m².

El ámbito urbanístico se corresponde íntegramente con un ÁREA.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- Incorporar las determinaciones del Estudio de Detalle y del proyecto de urbanización definitivamente aprobados, redactados de acuerdo con el planeamiento general de aplicación en su momento.
- Consolidar en consecuencia el desarrollo residencial previsto, ya en ejecución.
- Consolidar asimismo la propuesta de dar continuidad al sistema viario local integrando la intervención en su entorno urbano.
- Precisar la delimitación del ámbito.
- Regular las condiciones de ordenación, edificación y uso, así como su intensidad.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL / ESTRUCTURAL.

1.- Ordenación / Calificación global.

1.1.- Zona “A.30 / 43 - Residencial de edificación aislada”.

Zona global lucrativa, de uso privado, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de zonas “A.30”.

A.- Superficie de la zona global: 5.809 m²

B.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

Se consolida la edificabilidad propuesta por el planeamiento de aplicación con antelación a la aprobación del presente Plan General -1.000 m²(t)-.

Se consolida asimismo la edificabilidad correspondiente a los usos compatibles con el residencial predominante.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* Perfil de edificación:

Se consolidan las condiciones de perfil de la edificación en ejecución de acuerdo con el planeamiento general de aplicación con anterioridad a este Plan.

* Altura de edificación:

Se consolidan las condiciones de altura de la edificación en ejecución de acuerdo con el planeamiento general de aplicación con anterioridad a este Plan.

* Otros parámetros:

Se consolidan las condiciones de retiro de la edificación en ejecución de acuerdo con el planeamiento general de aplicación con anterioridad a este Plan.

C.- Condiciones de uso:

El uso predominante es el residencial, limitándose la intensidad del uso a cinco unidades de vivienda.

El uso residencial autorizado se corresponde con la vivienda libre.

Se consolidan las parcelas ordenadas como parcelas "a.30".

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad del ámbito se clasifica como SUELO URBANO.

3.- Régimen de desarrollo de la ordenación general.

Ejecución directa del Plan General.

4.- Régimen general de programación y ejecución.

A.- Régimen de programación general:

En la estrategia municipal básica de la evolución urbana y de la ocupación del suelo no se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito.

La intervención en la zona residencial tiene la consideración de una urbanización en ejecución en la que las actuaciones en los solares correspondientes tienen la consideración de actuaciones aisladas.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Ordenación / Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de zonificación pormenorizada.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "II.4.1 Zonificación Pormenorizada" del documento de planos del presente Plan General.

B.- Edificabilidad (física – urbanística) de las parcelas.

La edificabilidad urbanística de cada una de las cinco parcelas está fijada en 200 m²(t). Se autoriza una edificabilidad adicional bajo rasante.

C.- Condiciones particulares reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas.

La edificación se inscribirá dentro de las alineaciones y perfil -II/II- establecidos. La ocupación máxima por la edificación se fija en 750 m².

D.- Condiciones particulares de uso de las (sub)zonas de uso pormenorizado.

La regulación de los usos en los espacios públicos se remite a la establecida de forma general para cada tipología de espacio público.

Se establece una dotación mínima de aparcamiento público anejo al viario al aire libre de 15 plazas.

E.- Condiciones particulares de dominio.

No se señalan condiciones especiales en este sentido.

F.- Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares.

No existe ningún elemento catalogado en el ámbito.

2.- Categorización del suelo urbano.

La totalidad del ámbito se corresponde con suelo urbano consolidado.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

No se identifican expresamente.

VI.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Condiciones de actuación integrada (unidades de ejecución) o aislada de la ordenación. Sistema de actuación.

La intervención se desarrollará de acuerdo con el proyecto de gestión tramitado para el desarrollo del ámbito.

2.- Coeficientes de ponderación de usos de la unidad de ejecución. Edificabilidad ponderada y media.

Se establece un coeficiente de ponderación de valor 1,00 para el uso predominante residencial libre así como para los usos compatibles autorizados.

Se establece un coeficiente de ponderación de valor de 0,15 para los usos ordenados bajo rasante.

3.- Condiciones específicas de programación y de formulación del Programa de Actuación Urbanizadora, así como de delimitación de las actuaciones integradas.

No se establecen.

4.- Edificaciones fuera de ordenación.

No se identifican edificaciones en situación de fuera de ordenación.

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

Las cargas de urbanización consisten en la urbanización del espacio público ordenado para el desarrollo de las parcelas residenciales incluyendo la remodelación del viario inmediato, así como de las infraestructuras precisas para la adecuada puesta en uso de la nueva edificación.

El abono de las cargas de urbanización corresponde íntegramente a la promoción de la misma.

6.- Medidas correctoras, protectoras, compensatorias y de integración paisajística.

No se establecen.

NORMAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO:

“A.U. 44 – URTATZA-GAIN”

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE.

El ámbito se corresponde básicamente con el ya predefinido por las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal y su delimitación se precisa en el plano II.1.5.

El ámbito se corresponde en la actualidad con suelo urbano por acoger una actividad industrial, de acuerdo con el planeamiento general anterior al presente Plan General.

La superficie del ámbito urbanístico de acuerdo con la delimitación del mismo y su medición sobre la cartografía que se dispone es de 12.386 m².

El ámbito urbanístico se corresponde íntegramente con un ÁREA.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- Consolidar el asentamiento con destino a actividades industriales preexistente con sus actuales condiciones de edificabilidad, propiciando la adopción de medidas para la mejora ambiental del lugar.
- Precisar la delimitación del ámbito.
- Regular las condiciones de edificación, así como la intensidad del uso en el ámbito.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL / ESTRUCTURAL.

1.- Ordenación / Calificación global.

1.1.- Zona “B.10 / 45 – Actividades Económicas”.

Zona global lucrativa, de uso privado, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de zonas “B.10”.

A.- Superficie de la zona global: 12.386 m²

B.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

La edificabilidad del ámbito es la que resulta de las alineaciones y perfil de la edificación existentes.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- * Perfil de edificación:
Se consolidan las condiciones de perfil preexistentes.
- * Altura de edificación:
Se consolidan las condiciones de altura de la edificación preexistente.

C.- Condiciones de uso:

El uso predominante es el de actividades económicas.

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad del ámbito se clasifica como SUELO URBANO.

3.- Régimen de desarrollo de la ordenación general.

Ejecución directa del Plan General.

4.- Régimen general de programación y ejecución.

A.- Régimen de programación general:

En la estrategia municipal básica de la evolución urbana y de la ocupación del suelo no se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Ordenación / Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de zonificación pormenorizada.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "II.4.1 Zonificación Pormenorizada" del documento de planos del presente Plan General.

No se autoriza la segregación de parcelas consolidándose las preexistentes en sus actuales condiciones de delimitación y tamaño.

B.- Edificabilidad (física – urbanística) de las parcelas.

Se consolida.

C.- Condiciones particulares reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas residenciales.

Se consolidan.

D.- Condiciones particulares de uso de las (sub)zonas de uso pormenorizado.

La dotación de aparcamientos así como las demás dotaciones legalmente exigibles se resolverán en el interior de las parcelas.

E.- Condiciones particulares de dominio.

No se señalan condiciones especiales en este sentido.

F.- Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares.

No existe ningún elemento catalogado en el ámbito.

2.- Categorización del suelo urbano.

La totalidad de las parcelas se corresponden con suelo urbano consolidado.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Son de aplicación en el ámbito las determinaciones establecidas, entre otros, en la Ley de Aguas y en el Plan Territorial Sectorial de márgenes de ríos de la C.A.P.V..

Se identifican en el ámbito dos emplazamientos con actividades potencialmente contaminantes del suelo de acuerdo con el inventario elaborado para el conjunto de la Comunidad Autónoma del País Vasco por el Ihobe.

VI.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Condiciones de actuación integrada (unidades de ejecución) o aislada de la ordenación. Sistema de actuación.

No se prevén nuevas actuaciones aisladas o integradas.

2.- Coeficientes de ponderación de usos de la unidad de ejecución. Edificabilidad ponderada y media.

Se establece un coeficiente de ponderación de valor 1,00 para el uso predominante industrial así como para los usos compatibles autorizados.

3.- Condiciones específicas de programación y de formulación del Programa de Actuación Urbanizadora, así como de delimitación de las actuaciones integradas.

No se establecen.

4.- Edificaciones fuera de ordenación.

No se identifican edificaciones en situación de fuera de ordenación.

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

No se identifican cargas de urbanización pública en el ámbito.

6.- Medidas correctoras, protectoras, compensatorias y de integración paisajística.

Cualquier intervención de cualquier tipo en el ámbito requerirá la tramitación de un proyecto que deberá procurar necesariamente respuesta justificada a la mejora de la integración paisajística y urbana de la implantación preexistente.

NORMAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO:

“A.U. 45 – URTATZOLA”

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE.

El ámbito se corresponde ya en la actualidad, en su práctica totalidad, con suelo urbanizable residencial. El reajuste puntual de su delimitación se precisa en el plano II.1.5.

Se corresponde básicamente con el territorio situado en la margen derecha del río Urtatza, precisamente frente al barrio de Urtatza. Se encuentra actualmente ocupado por huertas, existiendo además tres edificios situados junto al cauce en los que se ubican 9 viviendas.

La superficie del ámbito urbanístico de acuerdo con la delimitación del mismo y su medición sobre la cartografía que se dispone es de 46.687 m².

El ámbito urbanístico se corresponde íntegramente con un SECTOR.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- Mantener la propuesta de destinar el ámbito a la acogida de un nuevo desarrollo residencial ya planteada por el planeamiento general anterior al presente Plan General.
- Reproponer sin embargo las condiciones morfológicas para su desarrollo optando por una tipología de edificación abierta con una intensidad de uso más elevada (casi tres veces mayor) sin embargo adecuada para este territorio.
- Ordenar el ámbito, ajustando puntualmente su delimitación, con el objeto asimismo de su regeneración urbana, previa la eliminación de las huertas y chabolas preexistentes.
- Recuperar el cauce y las márgenes de la regata de Urtatza a su paso por el ámbito, propiciando la regeneración del arbolado de ribera así como la localización junto al mismo de los espacios libres y equipamientos locales del ámbito.
- Lograr con ello también la integración del ámbito en el continuo urbano de los barrios consolidados de Urtatza y Aranzazu, y del ámbito no consolidado de Goyalde.
- Completar la red viaria local integrando en la misma los diversos modos de movilidad y resolviendo debidamente las condiciones de accesibilidad.
- Ordenar y urbanizar en general los espacios públicos, incluida la ejecución de las infraestructuras de servicios locales.
- Ordenar en consecuencia un nuevo desarrollo residencial en altura con tipología de edificación abierta, donde acoger 205 viviendas (De ellas 108 de protección oficial y 39 tasadas).
- Regular al efecto las condiciones de edificación y la intensidad del uso en el ámbito.

- Ordenar una dotación de aparcamientos anejos al viario.
- Contribuir a la ejecución del sistema general de abastecimiento de agua preciso para abordar nuevas actuaciones residenciales de especial dimensión, como ésta.
- Incorporar los suelos privados existentes en el sector 41 (Urtatzazahar Parkea) al dominio público, adscribiendo al efecto los sistemas generales que se ordenan en dicho ámbito al ámbito de actuación integrada delimitado para el sector 45

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL / ESTRUCTURAL.

1.- Ordenación / Calificación global.

1.1.- Zona "A.20 / 45- Residencial de edificación abierta".

Zona global lucrativa, de uso privado, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de zonas "A.20".

A.- Superficie de la zona global: 45.367 m²

B.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

Se establece una edificabilidad urbanística de 21.350 m²(t), de los que 850 m²(t) se destinarán a usos terciarios (locales comerciales u otros).

De dicha edificabilidad, 10.800 m²(t) se destinarán a viviendas de protección oficial y otros 3.900 m²(t) se destinarán a viviendas tasadas. Se autoriza una edificabilidad física adicional bajo rasante máxima de 11.500 m²(t) susceptible de acotar con ocasión de la redacción del correspondiente programa de actuación urbanizadora.

Esta edificabilidad urbanística supone más de 0,40 m²(t)/m², de acuerdo con la vigente Ley del Suelo y Urbanismo,

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* Perfil de edificación:

Se autoriza un perfil máximo de cuatro plantas altas y ático adicional, además de semisótano y dos sótanos - IV(a)/III -.

* Altura de edificación:

Se autoriza una altura máxima de 13,00 metros, a los que se añadirá la altura del ático -3,00 m.-.

* Otros parámetros:

No se autoriza la ordenación de bloques de edificación abierta de longitud superior a 51 metros.

No se autoriza la ordenación de parcelas "a.30".

C.- Condiciones de uso:

El uso predominante es el residencial, limitándose la intensidad del uso a 205 unidades de vivienda, de las que 108 se corresponderán con viviendas de protección oficial, 39 con viviendas tasadas y 58 (incluidas las preexistentes que se consoliden) con viviendas libres.

D.- Otras condiciones:

El Plan Parcial a tramitar dispondrá el viario que garantice la continuidad urbana con los ámbitos de Urtatza, Aranzazu y Goialde de acuerdo con las determinaciones de trazado del presente Plan sin perjuicio de su reajuste, a coordinar necesariamente con la ordenación de dichos ámbitos.

Dicho Plan contemplará asimismo la ordenación de los espacios libres y equipamientos legalmente requeridos respetando los ámbitos al efecto determinados en el presente Plan General.

1.2.- Sistema General "F.20 / 46 – Cauces Fluviales"

Ámbito de uso público, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de zonas "F.20".

Se corresponde con el cauce al aire libre de la regata de Urtatza que se propone mejorar y recuperar a su paso por el ámbito.

A.- Superficie de la zona global (SG): 1.320 m²

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad del ámbito se clasifica como SUELO URBANIZABLE.

Se trata de un suelo urbanizable sectorizado.

3.- Régimen de desarrollo de la ordenación general.

Será precisa la redacción, tramitación y aprobación de un Plan Parcial para la concreción de la ordenación pormenorizada del ámbito.

4.- Régimen general de programación y ejecución.

A.- Régimen de programación general:

En la estrategia municipal básica de la evolución urbana y de la ocupación del suelo se prevé la intervención en el ámbito en el primer cuatrienio de ejecución del Plan, plazo en el que deberá acometerse el desarrollo de la actuación integrada delimitada en el ámbito.

El ámbito urbanístico se corresponde íntegramente con una actuación integrada que deberá ser objeto de un programa de actuación urbanizadora.

B.- Plazos para la elaboración y aprobación del PAU.

Para la ejecución de la actuación integrada identificada se promoverá y tramitará un Programa de Actuación Urbanizadora cuya presentación ante el Ayuntamiento se realizará en un plazo de tres años a contar desde la definitiva aprobación del presente documento.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Ordenación / Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de zonificación pormenorizada.

Las condiciones de ordenación pormenorizada se remiten al preceptivo Plan Parcial.

B.- Edificabilidad (física – urbanística) de las parcelas.

Las condiciones de edificabilidad de cada parcela se remiten al preceptivo Plan Parcial.

C.- Condiciones particulares reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas residenciales.

Se remiten al preceptivo Plan Parcial.

D.- Condiciones particulares de uso de las (sub)zonas de uso pormenorizado.

La regulación de los usos en los espacios públicos se remite a la establecida de forma general para cada tipología de espacio público.

E.- Condiciones particulares de dominio.

No se establecen a priori condiciones singulares en este sentido.

F.- Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares.

Se incluye en el catálogo en el nivel de conservación local el caserío y molino de Urtatzola txiki.

G.- Condiciones de urbanización: rasantes, dimensiones, calidades, etc.

Las rasantes de la urbanización se adecuarán a las rasantes proyectadas en su continuidad, de acuerdo con los correspondientes planos del presente Plan General.

Se incorpora al ámbito el compromiso de participación en la ejecución de un nuevo depósito de agua.

Las calidades de urbanización se regularán con la correspondiente ordenanza municipal.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Son de aplicación en el ámbito las determinaciones establecidas, entre otros, en la Ley de Aguas y en el Plan Territorial Sectorial de márgenes de ríos y arroyos de la C.A.P.V.. De acuerdo con el contenido de este último, se habrá de respetar en el ámbito un retiro mínimo de la edificación con respecto al río Urola de 12,00 metros, así como un retiro mínimo de la urbanización de 2,00 metros.

Toda actuación que suponga afección al Dominio Público Hidráulico y sus franjas de protección asociadas, y en particular la recuperación y mejora de la regata de Urtatza y entorno de la regata de Udana, requerirá la autorización administrativa previa del Organismo de Cuenca, a tramitar ante la Oficina Territorial de Gipuzkoa del Departamento de Medio Ambiente Y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco.

VI.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Condiciones de actuación integrada (unidades de ejecución) o aislada de la ordenación. Sistema de actuación.

Se delimita un único ámbito de actuación integrada para la ordenación del ámbito urbanístico cuya delimitación se expresa gráficamente en el plano "II.5.1" del documento de planos del presente Plan General.

Se adscribe al mismo el sector 41 a los efectos de la obtención del suelo privado del mismo, excluido aquel que ya es de titularidad municipal.

Para su desarrollo se tramitará el correspondiente programa de actuación urbanizadora.

Por su dimensión y alcance dicho ámbito de actuación integrada será objeto de una única unidad de ejecución. El correspondiente programa de actuación urbanizadora definirá el sistema de actuación de aplicación.

Se incluye en el sector el sistema general de cauces delimitado.

2.- Coeficientes de ponderación de usos de la unidad de ejecución. Edificabilidad ponderada y media.

Se establecen un coeficiente de ponderación de valor 1,00 para el uso predominante residencial libre, así como para los usos compatibles del mismo autorizados; un coeficiente de ponderación de valor 0,50 para el uso predominante de viviendas tasadas, así como para los usos compatibles del mismo autorizados; y un coeficiente de ponderación de valor 0,30 para el uso predominante de viviendas de protección oficial, así como para los usos compatibles del mismo autorizados. Se establece un coeficiente de ponderación de valor de 0,15 para los usos ordenados bajo rasante.

3.- Condiciones específicas de programación y de formulación del Programa de Actuación Urbanizadora, así como de delimitación de las actuaciones integradas.

La ejecución de la segunda fase del depósito de agua previsto en el ámbito urbanístico nº 41, correspondiente al sistema general de abastecimiento, corresponderá en dos terceras partes de su costo a la A.I. 45.1. El tercio restante corresponderá a la actuación integrada A.I. 31.1.

El Programa de actuación urbanizadora de la A.I. 45.1 contendrá la justificación tanto de las garantías precisas del abastecimiento de agua de la actuación integrada como de la disposición de los medios económicos para abordar la construcción del correspondiente depósito en el momento preciso.

4.- Edificaciones fuera de ordenación.

Se remite al correspondiente Plan Parcial la identificación expresa de la edificación en situación de fuera de ordenación que incluirá necesariamente las chabolas preexistentes.

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

Las cargas de urbanización de la actuación integrada identificada consisten en la urbanización del viario, de los aparcamientos, de los espacios libres, de las márgenes de la regata de Urtatza así como de las infraestructuras precisas para la adecuada puesta en uso de la nueva edificación en el conjunto del ámbito de actuación integrada.

Las cargas de urbanización incluirán los costes de derribo, indemnización y realojo de la edificación en situación de fuera de ordenación.

Se incluye también en las cargas de la A.I. 45.1 las dos terceras partes de los costes de ejecución de la segunda fase del nuevo depósito previsto en Urtatzazahar Urtegia.

La ejecución de la urbanización de la actuación integrada corresponderá a quién promueva la misma en desarrollo del sistema de actuación que se establezca.

El abono de las cargas de urbanización de la actuación integrada corresponderá íntegramente a quién promueva la misma.

6.- Medidas correctoras, protectoras, compensatorias y de integración paisajística.

El proyecto de urbanización del ámbito de actuación integrada delimitado incorporará la jardinería de los espacios libres ordenados y en particular el arbolado correspondiente.

Se abordará necesariamente la eliminación de las huertas preexistentes y la recuperación de la margen derecha de la regata de Urtatza.

En las fases de proyecto y obras, se preverán específicamente las medidas protectoras o preventivas precisas para realizar las obras en condiciones que permitan evitar y controlar cualquier vertido de aceites y grasas, tierras u otros materiales a los cauces fluviales así como de precaución y emergencia para los denominados vertidos accidentales, de acuerdo con las ordenanzas municipales.

El proyecto de urbanización considerará especialmente el correcto diseño del drenaje de aguas superficiales y subterráneas en las fases de proyecto y obras, respetando el sistema anterior de aguas de escorrentía e intentando modificar lo mínimo las vertientes.

Con ocasión de la redacción del proyecto de urbanización se considerará especialmente la protección de los posibles recursos hídricos subterráneos.

NORMAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO:

“A.U. 46 - ZALDUARIZTI”

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE.

El ámbito se corresponde con el territorio situado junto al barrio de San Juan que se asoma desde lo alto al valle del Urola. Su delimitación se precisa en el plano II.1.5.

Se corresponde con un suelo ya clasificado como urbano cuya delimitación se reajusta. La superficie del ámbito urbanístico de acuerdo con la nueva delimitación del mismo y su medición sobre la cartografía que se dispone es de 18.087 m².

El ámbito urbanístico se corresponde íntegramente con un ÁREA.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- Consolidar la propuesta de destino residencial y la tipología establecidas para este pequeño ámbito por el planeamiento general anterior al presente Plan General.
- Mantener en consecuencia la propuesta de desarrollo de baja densidad en una localización de borde y con fuerte pendiente, consolidando el número de 16 viviendas autorizado por el planeamiento general anterior al presente Plan General, propiciando sin embargo el aumento de la edificabilidad.
- Ordenar la edificación apoyada en un nuevo vial que, a su vez, de continuidad al viario del barrio de san Juan previéndose para el mismo sendas aceras y un único sentido de circulación rodada y habilitando aparcamiento en línea en superficie.
- Conectar asimismo el ámbito con los inmediatos de Pisu-zahar y Zaldu mediante la ejecución de unas escaleras públicas.
- Destinar la ladera, al pie de las parcelas residenciales, a espacios libres públicos.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL / ESTRUCTURAL.

1.- Ordenación / Calificación global.

1.1.- Zona “A.30 / 46 - Residencial de edificación aislada”.

Zona global lucrativa, de uso privado, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de zonas “A.30”.

A.- Superficie de la zona global: 18.087 m²

B.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

Se establece una edificabilidad de 3.520 m²(t) con destino a vivienda. Se autoriza una edificabilidad adicional máxima de 3.600 m²(t) susceptible de acotar con ocasión de la redacción del correspondiente programa de actuación urbanizadora, de los que al menos 2.160 m²(t) se consideran computables en atención a las características del lugar y de la edificación que se propone.

La edificabilidad resultante supera el valor de 0,30 m²(t)/m² establecido por la vigente Ley del Suelo y Urbanismo para terrenos con pendiente superior al 15% como éste.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* Perfil de edificación:

En las 8 parcelas ordenadas se autoriza un perfil de dos plantas altas, además de semisótano y sótano - II/II -.

* Altura de edificación:

En las 8 parcelas ordenadas se autoriza se autoriza una altura máxima de 6,50 metros a aleros medida desde la rasante del nuevo viario.

* Otros parámetros:

El retiro mínimo de la edificación se fija en 3,00 metros.

C.- Condiciones de uso:

El uso predominante es el residencial, limitándose la intensidad del uso a dos unidades de vivienda por cada una de las ocho parcelas ordenadas.

El uso residencial autorizado se corresponde con la vivienda libre.

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad del ámbito se clasifica como SUELO URBANO.

3.- Régimen de desarrollo de la ordenación general.

Ejecución directa del Plan General.

4.- Régimen general de programación y ejecución.

A.- Régimen de programación general:

En la estrategia municipal básica de la evolución urbana y de la ocupación del suelo no se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Ordenación / Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de zonificación pormenorizada.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "II.4.1 Zonificación Pormenorizada" del documento de planos del presente Plan General.

B.- Edificabilidad (física – urbanística) de las parcelas.

La edificabilidad física de cada una de las 8 parcelas ordenadas está fijada en 440 m²(t), a la que se añade una edificabilidad adicional bajo rasante máxima de 450 m²(t) por parcela.

C.- Condiciones particulares reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas residenciales.

La edificación se inscribirá dentro de las alineaciones establecidas.

La ocupación máxima de la edificación correspondiente a cada parcela será de 225 m².

D.- Condiciones particulares de uso de las (sub)zonas de uso pormenorizado.

La regulación de los usos en los espacios públicos se remite a la establecida de forma general para cada tipología de espacio público.

E.- Condiciones particulares de dominio.

No se señalan condiciones especiales en este sentido.

F.- Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares.

No existe edificio catalogado alguno en el ámbito.

G.- Condiciones de urbanización: rasantes, dimensiones, calidades, etc.

Se proyecta un nuevo vial dando continuidad al viario preexistente. La rasante de la urbanización se adecua a las rasantes proyectadas en su continuidad, de acuerdo con los correspondientes planos y gráficos del presente Plan General.

Asimismo, las dimensiones se corresponderán con las establecidas en los planos y gráficos del presente Plan General.

Las calidades de urbanización se regularán con la correspondiente ordenanza municipal.

Se ordenarán al menos 16 plazas de aparcamiento anejas al viario público.

2.- Categorización del suelo urbano.

La totalidad del ámbito se corresponde con suelo urbano no consolidado.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

No se identifican expresamente.

VI.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Condiciones de actuación integrada (unidades de ejecución) o aislada de la ordenación. Sistema de actuación.

Se delimita un único ámbito de actuación integrada (A.I.46.1) para la ordenación del ámbito urbanístico cuya delimitación se expresa gráficamente en el plano "II.5.1" del documento de planos del presente Plan General.

Para su desarrollo se tramitará el correspondiente programa de actuación urbanizadora.

Por su dimensión y alcance dicho ámbito de actuación integrada será objeto de una única unidad de ejecución.

La intervención se abordará por el sistema de concertación.

2.- Coeficientes de ponderación de usos de la unidad de ejecución. Edificabilidad ponderada y media.

Se establece un coeficiente de ponderación de valor 1,00 para el uso predominante residencial libre así como para los usos compatibles autorizados.

Se establece un coeficiente de ponderación de valor de 0,15 para los usos ordenados bajo rasante.

3.- Condiciones específicas de programación y de formulación del Programa de Actuación Urbanizadora, así como de delimitación de las actuaciones integradas.

No se establecen.

4.- Edificaciones fuera de ordenación.

No se identifica expresamente ninguna edificación en el ámbito en situación de fuera de ordenación.

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

Las cargas de urbanización de la actuación integrada identificada consisten en la urbanización del espacio público ordenado (viario, escalera, espacios libres,...), así como de las infraestructuras precisas para la adecuada puesta en uso de la nueva edificación.

La ejecución de la urbanización de la actuación integrada corresponderá a quién promueva la misma.

El abono de las cargas de urbanización de la actuación integrada corresponderá íntegramente a quién promueva la misma.

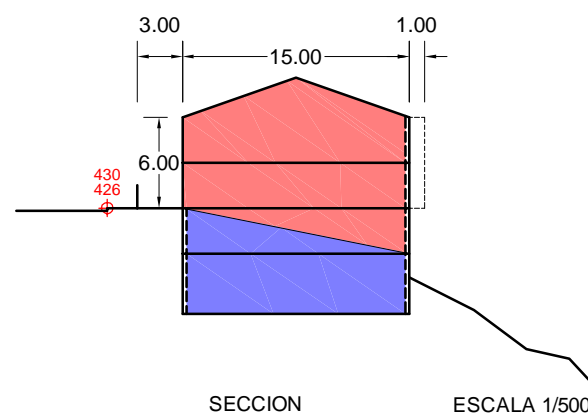
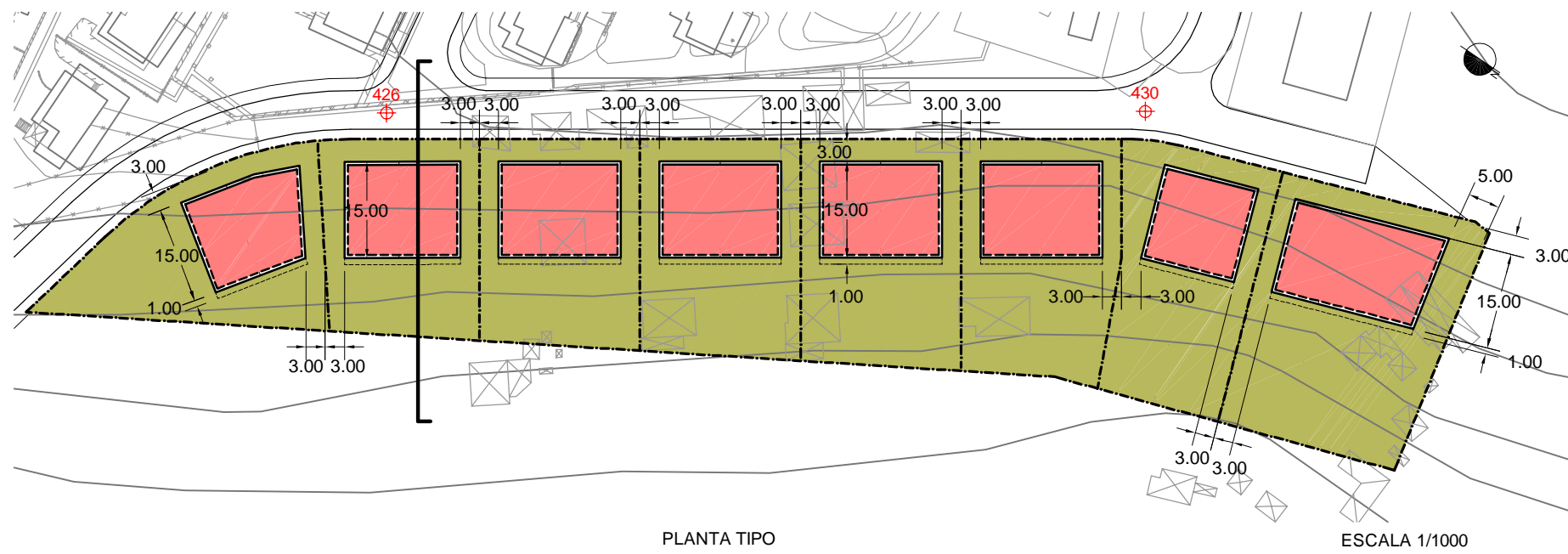
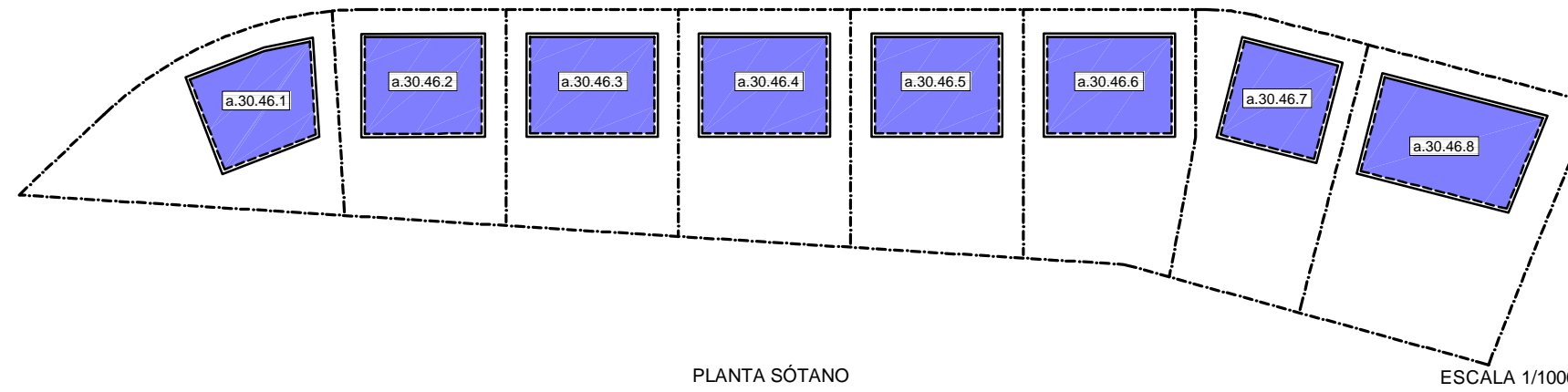
6.- Medidas correctoras, protectoras, compensatorias y de integración paisajística.

El proyecto de urbanización del ámbito de actuación integrada delimitado propiciará la reposición de arbolado en la ladera, favoreciendo con ello la minimización del impacto del ruido de las actividades industriales próximas.

VII.- GRAFICOS.

- * 1. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DOMINIO Y USO
Parcelas "a.30.46.1", "a.30.46.2", "a.30.46.3", "a.30.46.4",
"a.30.46.5", "a.30.46.6", "a.30.46.7" y "a.30.46.8"Escala 1/1.000

AU.46 ZALDUARIZTI
PARCELAS "a.30.46.1,2,3,4,5,6,7 Y 8"



-  Límite de parcela
-  Alineación de sótanos (Máxima)
-  Alineación obligatoria
-  Alineación máxima
-  Fachada con vuelos autorizados
-  Vivienda
-  Equipamiento comunitario
-  Usos terciarios
-  Garaje y usos auxiliares
-  Terraza descubierta (Uso privativo de las viviendas anejas)
-  Porche de uso público en planta baja
-  Areas de uso público
-  Edificable bajo rasante
-  Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje
-  Parcela privada no edificable sobre rasante
-  +8.60 Rasante perimetral
-  38 Rasante perimetral de medición

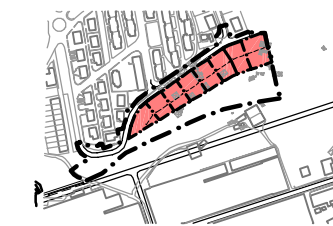


GRAFICO 1
CONDICIONES DE EDIFICACION
DOMINIO Y USO

NORMAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO:

“A.U. 47 – ZALDU”

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE.

El ámbito se corresponde con un suelo ya clasificado como urbano integrado en un entorno industrial y su delimitación se precisa en el plano II.1.5.

En el ámbito se localizan en la actualidad algunas pequeñas actividades industriales así como tres edificaciones residenciales en las que existen del orden de 17 viviendas.

La superficie del ámbito urbanístico de acuerdo con la delimitación del mismo y su medición sobre la cartografía que se dispone es de 39.129 m².

El ámbito urbanístico se corresponde íntegramente con un ÁREA.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- Consolidar, de acuerdo con el modelo territorial previsto, la aptitud del ámbito para acoger actividades económicas.
- Propiciar la integración del ámbito en el continuo urbano local.
- Dar continuidad al efecto en el ámbito a la calle La Salle, hasta su encuentro con la carretera GI-2630, ordenando al efecto una glorieta, obteniendo una avenida al este de la cual se ordenan las nuevas parcelas de actividades económicas.
- Dimensionar la avenida al efecto de acoger adecuadamente a los diversos modos de movilidad motorizada y no motorizada.
- Precisar la delimitación del ámbito.
- Regular las condiciones de ordenación y uso.
- Regular las condiciones de edificación, así como la intensidad del uso en el ámbito.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL / ESTRUCTURAL.

1.- Ordenación / Calificación global.

1.1.- Zona “B.10 / 47 – Actividades Económicas”.

Zona global lucrativa, de uso privado, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de zonas “B.10”.

A.- Superficie de la zona global: 35.753 m²

B.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

La edificabilidad del ámbito es la que resulta de las alineaciones y perfil de la edificación que se proponen y supone $0.65 \text{ m}^2(\text{t})/\text{m}^2$, a los que se añade la edificabilidad de la parcela residencial preexistente que se consolida $-1.200 \text{ m}^2(\text{t})$ estimados con destino a viviendas y $300 \text{ m}^2(\text{t})$ de anejos de garajes o trasteros. Se autoriza adicionalmente una edificabilidad bajo rasante máxima de $34.500 \text{ m}^2(\text{t})$, susceptible de acotar con ocasión de la redacción del correspondiente programa de actuación urbanizadora.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* Perfil de edificación:

Se autoriza un perfil máximo de tres plantas altas y tres plantas bajo rasante.

* Altura de edificación:

Se consolidan las condiciones de altura de la edificación residencial consolidada preexistente.

En las parcelas "b.10" se autoriza una altura máxima de 12,00 metros, cabiendo expresamente su adaptación de acuerdo con el artículo 58.8 de las Normas Urbanísticas Generales.

C.- Condiciones de uso:

El uso predominante es el de actividades económicas.

El régimen de usos será en cualquier caso acorde con las limitaciones del Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales.

Se consolida expresamente el uso residencial en el edificio residencial consolidado (12 viviendas), no así las chabolas situadas en su proximidad cuya reordenación de plantea en la propia parcela para su destino a garajes y trasteros anejos a las viviendas consolidadas.

1.2.- Sistema General "E.10 / 47 – Red Viaria"

Ámbito de uso público, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de zonas "E.10".

Se corresponde con la carretera GI-2630, titularidad de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

A.- Superficie de la zona global (SG): 3.376 m²

B.- Condiciones generales de ordenación:

Se proyecta la ejecución de una glorieta.

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad del ámbito se clasifica como SUELO URBANO.

3.- Régimen de desarrollo de la ordenación general.

Ejecución directa del Plan General.

4.- Régimen general de programación y ejecución.

A.- Régimen de programación general:

En la estrategia municipal básica de la evolución urbana y de la ocupación del suelo se prevé la intervención en el ámbito en el primer cuatrienio de ejecución del Plan, plazo en el que deberá acometerse el desarrollo de la actuación integrada delimitada en el ámbito.

Dicho ámbito de actuación integrada deberá ser objeto de un programa de actuación urbanizadora.

B.- Plazos para la elaboración y aprobación del PAU.

Para la ejecución de la actuación integrada identificada se promoverá y tramitará un Programa de Actuación Urbanizadora cuya presentación ante el Ayuntamiento se realizará en un plazo de dos años a contar desde la definitiva aprobación del presente documento.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Ordenación / Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de zonificación pormenorizada.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "II.4.1 Zonificación Pormenorizada" del documento de planos del presente Plan General.

B.- Edificabilidad (física – urbanística) de las parcelas.

En la parcela “b.10.47.1” se autoriza una edificabilidad máxima de 3.740 m²(t), además de una edificabilidad bajo rasante de hasta 5.460 m²(t).

En la parcela “b.10.47.2” se autoriza una edificabilidad máxima de 14.000 m²(t), además de una edificabilidad bajo rasante de hasta 21.000 m²(t).

En la parcela “b.10.47.3” se autoriza una edificabilidad máxima de 3.500 m²(t), además de una edificabilidad bajo rasante de hasta 4.800 m²(t).

En la parcela “b.10.47.4” se autoriza una edificabilidad máxima de 2.000 m²(t), además de una edificabilidad bajo rasante de hasta 3.240 m²(t).

En la parcela “a.30.47.1” se autoriza una edificabilidad máxima de 1.200 m²(t), y, además una edificabilidad de 300 m²(t) en planta baja con destino a anejos de garajes y trasteros.

C.- Condiciones particulares reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas.

Se autoriza la división de las parcelas de actividades económicas siempre que las subparcelas resultantes cuenten con un frente mínimo de 30 metros al nuevo viario rodado local ordenado y que la superficie de ocupación de cada subparcela sea superior a 600 m².

La ocupación sobre rasante de la edificación por parcela propuesta es la siguiente:

En la parcela “b.10.47.1” la ocupación será de 1.820 m².

En la parcela “b.10.47.2” la ocupación será de 6.500 m².

En la parcela “b.10.47.3” la ocupación será de 1.760 m².

En la parcela “b.10.47.4” la ocupación será de 960 m².

En la parcela “a.30.47.1” la ocupación será de 400 m², además de 300 m² anejos.

Se supera la ocupación mínima establecida en el 30% de la superficie del área por la vigente Ley del Suelo y Urbanismo.

D.- Condiciones particulares de uso de las (sub)zonas de uso pormenorizado.

No se autoriza el uso de vivienda en las parcelas de actividades económicas.

E.- Condiciones particulares de dominio.

No se señalan condiciones especiales en este sentido.

F.- Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares.

No se identifica ningún elemento catalogado en el ámbito.

G.- Condiciones de urbanización: rasantes, dimensiones, calidades, etc.

La rasante de la urbanización se adecuará a las rasantes proyectadas en su continuidad, de acuerdo con los correspondientes planos del presente Plan General.

Se evitará la accesibilidad rodada directa a la parcela "b.10.47.2" desde la carretera GI-2630.

Asimismo, las dimensiones se corresponderán con las establecidas en los planos y gráficos del presente Plan General.

Las calidades de urbanización se regularán con la correspondiente ordenanza municipal.

2.- Categorización del suelo urbano.

La totalidad del ámbito se corresponde con suelo urbano no consolidado.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Una vez aprobado el programa de actuaciones sobre el Dominio Público Hidráulico más próximo al ámbito se estudiará previamente a la actuación la nueva situación de riesgo ante avenidas de acuerdos con los criterios de aplicación en la materia (artº 79 de las Normas Urbanísticas Generales).

VI.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Condiciones de actuación integrada (unidades de ejecución) o aislada de la ordenación. Sistema de actuación.

Se delimita un único ámbito de actuación integrada para la ordenación del ámbito urbanístico cuya delimitación se expresa gráficamente en el plano "II.5.1" del documento de planos del presente Plan General.

Para su desarrollo se tramitará el correspondiente programa de actuación urbanizadora.

Por su dimensión y alcance dicho ámbito de actuación integrada será objeto de una única unidad de ejecución.

El correspondiente programa de actuación urbanizadora definirá el sistema de actuación de aplicación.

2.- Coeficientes de ponderación de usos de la unidad de ejecución. Edificabilidad ponderada y media.

Se establece un coeficiente de valor 1,00 para el uso correspondiente a actividades económicas así como para los usos compatibles autorizados, y un coeficiente de ponderación de valor 2,00 para el uso residencial que eventualmente se consolide. Se establece un coeficiente de ponderación de valor de 0,15 para los usos ordenados bajo rasante.

3.- Condiciones específicas de programación y de formulación del Programa de Actuación Urbanizadora, así como de delimitación de las actuaciones integradas.

No se establecen.

4.- Edificaciones fuera de ordenación.

Se identifican como edificaciones en situación de fuera de ordenación los edificios preexistentes que impiden el desarrollo previsto, según se describe en el plano II.5.1 del presente Plan General.

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

Las cargas de urbanización de la actuación integrada identificada consisten en la urbanización de la avenida y de la glorieta proyectada en su extremo norte, de los espacios libres previstos al pie de la ladera, y de las infraestructuras precisas para la adecuada puesta en uso de la nueva edificación.

Dichas cargas incluyen también el derribo, indemnización y realojo de las viviendas y actividades preexistentes que no se consolidan.

La ejecución de la urbanización de la actuación integrada corresponderá a quién promueva la misma. El abono de las cargas de urbanización de la actuación integrada corresponderá íntegramente a quién promueva la misma. No obstante se instará a la Diputación Foral a los efectos de su participación en la financiación de la glorieta ordenada en la intersección con la carretera GI-2.630, en atención a su competencia en la materia de acuerdo con sus presupuestos.

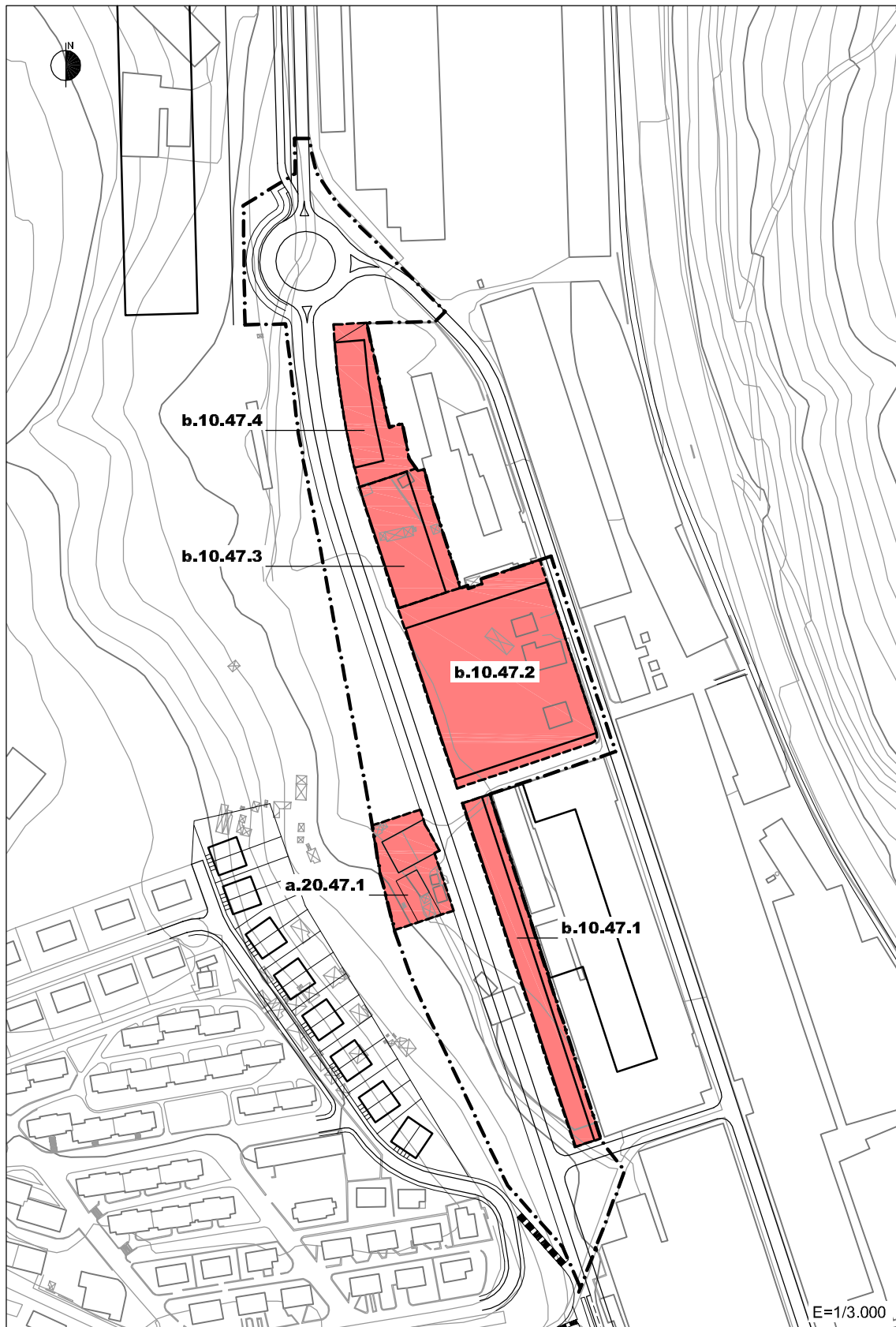
6.- Medidas correctoras, protectoras, compensatorias y de integración paisajística.

En atención a la proximidad del área urbana residencial se ha ordenado la nueva calle trazada en prolongación de la calle de La Salle con una sección transversal amplia al efecto de disponer en la acera oeste dos alineaciones de arbolado que identifiquen esta vía y, a la vez, mitiguen el impacto del ruido.

VII.- GRAFICOS.

- * 1. IDENTIFICACIÓN DE PARCELAS

A.U.47 ZALDU



**GRAFICO 1
IDENTIFICACION DE PARCELAS**

NORMAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO:

“A.U. 48 – BERECIARTU”

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE.

El ámbito se corresponde con el asentamiento industrial de la fundición Bereciartu preexistente que se consolida como resultado del acuerdo de ratificación de criterios. Su delimitación se precisa en el plano II.1.5.

El ámbito se corresponde en la actualidad con suelo urbano y se encuentra desarrollado íntegramente.

La superficie del ámbito urbanístico de acuerdo con la delimitación del mismo y su medición sobre la cartografía que se dispone es de 6.720 m².

El ámbito urbanístico se corresponde íntegramente con un ÁREA.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- Consolidar el asentamiento con destino a actividades económicas preexistente.
- Consolidar la carretera GI-2630 como elemento del sistema general viario del municipio.
- Precisar la delimitación del ámbito.
- Regular las condiciones de ordenación, edificación y uso, así como la intensidad del uso en el ámbito.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL / ESTRUCTURAL.

1.- Ordenación / Calificación global.

1.1.- Zona “B.10 / 48 – Actividades Económicas”.

Zona global lucrativa, de uso privado, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de zonas “B.10”.

A.- Superficie de la zona global: 6.152 m²

B.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

La edificabilidad del ámbito es la que resulta de las alineaciones y perfil de la edificación preexistentes que se consolidan.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- * Perfil de edificación:
Se consolidan las condiciones de perfil preexistentes.

- * Altura de edificación:
Se consolidan las condiciones de altura de la edificación consolidada preexistente.

C.- Condiciones de uso:

El uso predominante es el de actividades económicas.

1.2.- Sistema General "E.10 / 48 – Red Viaria"

Ámbito de uso público, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de zonas "E.10".

Se corresponde con la carretera GI-2630, titularidad de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

A.- Superficie de la zona global (SG): 568 m²

2.- **Clasificación urbanística.**

La totalidad del ámbito se clasifica como SUELO URBANO.

3.- **Régimen de desarrollo de la ordenación general.**

Ejecución directa del Plan General.

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

A.- Régimen de programación general:

En la estrategia municipal básica de la evolución urbana y de la ocupación del suelo no se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Ordenación / Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de zonificación pormenorizada.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano “II.4.1 Zonificación Pormenorizada” del documento de planos del presente Plan General.

B.- Edificabilidad (física – urbanística) de las parcelas.

Se consolida.

C.- Condiciones particulares reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas.

No se autoriza la subdivisión de la actual parcela para lo cual será precisa la tramitación y aprobación de un Plan Especial que ordenará el viario público preciso al efecto.

D.- Condiciones particulares de uso de las (sub)zonas de uso pormenorizado.

No se autoriza el uso de vivienda.

E.- Condiciones particulares de dominio.

No se señalan condiciones especiales en este sentido.

F.- Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares.

No se identifica ningún elemento catalogado en el ámbito.

2.- Categorización del suelo urbano.

La totalidad del ámbito se corresponde con suelo urbano consolidado, sin perjuicio de su consideración como suelo urbano no consolidado en el supuesto de que con motivo de la reforma de las edificaciones correspondientes se aborde la ejecución de nuevos sótanos.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Se identifica en el ámbito un emplazamiento con actividades potencialmente contaminantes del suelo de acuerdo con el inventario elaborado para el conjunto de la Comunidad Autónoma del País Vasco por el Ihobe (Fundación).

VI.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Condiciones de actuación integrada (unidades de ejecución) o aislada de la ordenación. Sistema de actuación.

No se prevén nuevas actuaciones aisladas o integradas.

2.- Coeficientes de ponderación de usos de la unidad de ejecución. Edificabilidad ponderada y media.

Se establece un coeficiente de ponderación de valor 1,00 para el uso predominante de actividades económicas así como para los usos compatibles autorizados.

3.- Condiciones específicas de programación y de formulación del Programa de Actuación Urbanizadora, así como de delimitación de las actuaciones integradas.

No se establecen.

4.- Edificaciones fuera de ordenación.

No se identifican edificaciones en situación de fuera de ordenación.

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

No se identifican cargas de urbanización pública en el ámbito.

6.- Medidas correctoras, protectoras, compensatorias y de integración paisajística.

Las intervenciones en el ámbito deberán procurar la mejora de la integración paisajística y urbana de la implantación preexistente.

NORMAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO:

“A.U. 49 – OLAETXE”

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE.

El ámbito se corresponde con un suelo ya clasificado en su práctica totalidad como urbano y calificado con destino a actividades económicas y su delimitación se precisa en el plano II.1.5.

El ámbito se localiza en la vaguada de Olaetxe, por la que desciende la regata de Ibarrola, donde ya se asientan muy diversas actividades industriales así como viviendas.

La superficie del ámbito urbanístico de acuerdo con la delimitación del mismo y su medición sobre la cartografía que se dispone es de 47.800 m².

En el ámbito urbanístico se distinguen cinco ÁREAS. Se corresponden cuatro con cada uno de los cuatro ámbitos de actuación integrada delimitados en el plano II.5.1 y la quinta con el resto del ámbito.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- Consolidar el ámbito industrial existente en gran medida ya desarrollado, favoreciendo su pervivencia.
- Propiciar en cualquier caso la regeneración urbana del ámbito, reordenando las condiciones de accesibilidad y movilidad en el mismo, así como la relación con la regata de Ibarrola.
- Relacionar necesariamente las eventuales nuevas intervenciones edificatorias en el ámbito a la referida e imprescindible reordenación.
- Propiciar la mejor integración del ámbito en el continuo urbano local y su adecuación ambiental.
- Mejorar la ordenación de la intersección viaria con la carretera GI-2630, reduciendo a uno los actuales puntos de encuentro.
- Precisar la delimitación del ámbito.
- Regular las condiciones de ordenación, edificación y uso, así como su intensidad.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL / ESTRUCTURAL.

1.- Ordenación / Calificación global.

1.1.- Zona “B.10 / 49 – Actividades Económicas”.

Zona global lucrativa, de uso privado, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de zonas “B.10”.

A.- Superficie de la zona global: 47.468 m²

B.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

La edificabilidad del ámbito es la que resulta de las alineaciones y perfil de la edificación que se proponen y supone 19.550 m²(t), en los que se incluyen los pabellones preexistentes, y a los que se añade la edificabilidad de la parcela residencial preexistente que se consolida -700 m²(t) estimados-.

Se autoriza adicionalmente una edificabilidad bajo rasante máxima de 8.100 m²(t), susceptible de acotar con ocasión de la redacción del correspondiente programa de actuación urbanizadora.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* Perfil de edificación:

Se autoriza un perfil máximo de dos plantas altas y dos plantas bajo rasante.

* Altura de edificación:

Se consolidan las condiciones de altura de la edificación industrial y residencial consolidada preexistente.

En las parcelas "b.10" se autoriza una altura máxima de 12,00 metros.

C.- Condiciones de uso:

El uso predominante es el de actividades económicas.

Se autoriza expresamente el uso de gasolinera en el frente de la carretera GI-2630 en la parcela "b.10.49.1"; para lo cual se precisará la tramitación específica preceptiva.

Los usos terciarios comerciales (sin incluir el uso de oficinas) se limitan al 20% de la edificabilidad ordenada.

El régimen de usos será en cualquier caso acorde con las limitaciones del Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales.

Se consolida expresamente el uso residencial en el edificio residencial consolidado (2 viviendas).

1.2.- Sistema General "F.20 / 49 – Cauces Fluviales"

Ámbito de uso público, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de zonas "F.20".

Se corresponde con el cauce al aire libre de la regata de Ibarrola a su paso por el ámbito.

A.- Superficie de la zona global (SG): 332 m²

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad del ámbito se clasifica como SUELO URBANO.

3.- Régimen de desarrollo de la ordenación general.

Ejecución directa del Plan General.

4.- Régimen general de programación y ejecución.

A.- Régimen de programación general:

En la estrategia municipal básica de la evolución urbana y de la ocupación del suelo se prevé la intervención en el ámbito en el primer cuatrienio de ejecución del Plan, plazo en el que deberá acometerse al menos el desarrollo de la actuación integrada AI. 49.1 delimitada en el ámbito. Las otras tres actuaciones integradas podrán posponerse siempre dentro del periodo de programación del Plan (8 años).

Los cuatro ámbitos de actuación integrada delimitados deberán ser objeto cada uno de ellos de un programa de actuación urbanizadora.

B.- Plazos para la elaboración y aprobación de los PAU.

Para la ejecución de las cuatro actuaciones integradas identificadas se promoverán y tramitarán cuatro Programas de Actuación Urbanizadora cuya presentación ante el Ayuntamiento se realizará en un plazo de dos años a contar desde la definitiva aprobación del presente documento para el A.I. 49.1, y en un plazo máximo de seis años para los demás.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Ordenación / Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de zonificación pormenorizada.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "II.4.1 Zonificación Pormenorizada" del documento de planos del presente Plan General.

B.- Edificabilidad (física – urbanística) de las parcelas.

En la parcela “b.10.49.1” se autoriza una edificabilidad máxima de 11.800 m²(t), además de una edificabilidad bajo rasante de hasta 7.020 m²(t).

En la parcela “b.10.49.2” se autoriza una edificabilidad máxima de 2.100 m²(t).

En la parcela “b.10.49.3” se autoriza una edificabilidad máxima de 1.500 m²(t).

En la parcela “b.10.49.4” se autoriza una edificabilidad máxima de 2.050 m²(t).

En la parcela “b.10.49.5” se autoriza una edificabilidad máxima de 2.100 m²(t), además de una edificabilidad bajo rasante de hasta 1.080 m²(t).

En la parcela “a.20.49.1” se consolida la edificabilidad actual estimada en 700 m²(t).

C.- Condiciones particulares reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas.

Se autoriza la división de las parcelas de actividades económicas tan sólo en el supuesto de que las subparcelas resultantes cuenten con un frente de edificación mínimo de 30 metros al viario público rodado local ordenado y que la superficie de ocupación de cada subparcela sea superior a 1.000 m².

La ocupación sobre rasante de la edificación por parcela propuesta es la siguiente:

En la parcela “b.10.49.1” la ocupación será de 9.450 m².

En la parcela “b.10.49.2” la ocupación será de 1.700 m².

En la parcela “b.10.49.3” la ocupación será de 1.150 m².

En la parcela “b.10.49.4” la ocupación será de 1.050 m².

En la parcela “b.10.49.5” la ocupación será de 1.080 m².

En la parcela “a.20.49.1” se consolidan las condiciones de ocupación actuales estimadas en 290 m².

Se supera la ocupación mínima establecida en el 30% por la vigente Ley del Suelo y Urbanismo.

D.- Condiciones particulares de uso de las (sub)zonas de uso pormenorizado.

No se autoriza el uso de vivienda en las parcelas de actividades económicas.

E.- Condiciones particulares de dominio.

No se señalan condiciones especiales en este sentido.

F.- Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares.

Se incluye en el catálogo, en el nivel de conservación básica (máximo previsto en el Catálogo), la torre de Olaetxe (bien inmueble de interés cultural según declaración publicada en el B.O.E. de 29 de febrero de 1.964), derribada en su día con ocasión de la construcción del edificio correspondiente a la Gran Forja de la empresa Patricio Etxebarria, y reconstruida manteniendo algunos de sus elementos más singulares

G.- Condiciones de urbanización: rasantes, dimensiones, calidades, etc.

La rasante de la urbanización se adecuará a las rasantes proyectadas en su continuidad, de acuerdo con los correspondientes planos del presente Plan General, garantizándose la minimización del riesgo de inundabilidad.

Asimismo, las dimensiones se corresponderán con las establecidas en los planos del presente Plan General.

Las calidades de urbanización se regularán con la correspondiente ordenanza municipal.

2.- Categorización del suelo urbano.

La totalidad del ámbito se corresponde con suelo urbano no consolidado, con la excepción de las parcelas "b.10.49.3" y "a.20.49.1" delimitadas.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Son de aplicación en el ámbito las determinaciones establecidas, entre otros, en la Ley de Aguas y en el Plan Territorial Sectorial de márgenes de ríos de la C.A.P.V..

Se identifica en el ámbito un emplazamiento con actividades potencialmente contaminantes del suelo de acuerdo con el inventario elaborado para el conjunto de la Comunidad Autónoma del País Vasco por el Ihobe.

VI.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Condiciones de actuación integrada (unidades de ejecución) o aislada de la ordenación. Sistema de actuación.

Se delimitan cuatro ámbitos de actuación integrada para la ordenación del ámbito urbanístico cuya delimitación se expresa gráficamente en el plano "II.5.1" del documento de planos del presente Plan General.

Para su desarrollo se tramitarán los correspondientes programas de actuación urbanizadora.

Por su dimensión y alcance cada ámbito de actuación integrada será objeto de una única unidad de ejecución.

Cada programa de actuación urbanizadora definirá el sistema de actuación de aplicación.

2.- Coeficientes de ponderación de usos de la unidad de ejecución. Edificabilidad ponderada y media.

Se establece un coeficiente de valor 1,00 para el uso de actividades económicas así como para los usos compatibles autorizados, y un coeficiente de ponderación de valor 2,00 para el uso residencial que eventualmente se consolide. Se establece un coeficiente de ponderación de valor de 0,15 para los usos ordenados bajo rasante.

3.- Condiciones específicas de programación y de formulación del Programa de Actuación Urbanizadora, así como de delimitación de las actuaciones integradas.

No se establecen.

4.- Edificaciones fuera de ordenación.

Se identifican como edificaciones en situación de fuera de ordenación los edificios preexistentes que impiden el desarrollo previsto, según se describe en el plano II.5.1 del presente Plan General.

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

Las cargas de urbanización de las actuaciones integradas identificadas consisten en la urbanización del viario, del aparcamiento, de los espacios públicos y de las márgenes de la regata de Ibarrola, así como de las infraestructuras precisas para la adecuada puesta en uso de la nueva edificación.

Dichas cargas incluyen también el derribo e indemnización de las actividades preexistentes que no se consolidan.

La ejecución de la urbanización de la actuación integrada corresponderá a quién promueva la misma.

El abono de las cargas de urbanización de la actuación integrada corresponderá íntegramente a quién promueva la misma.

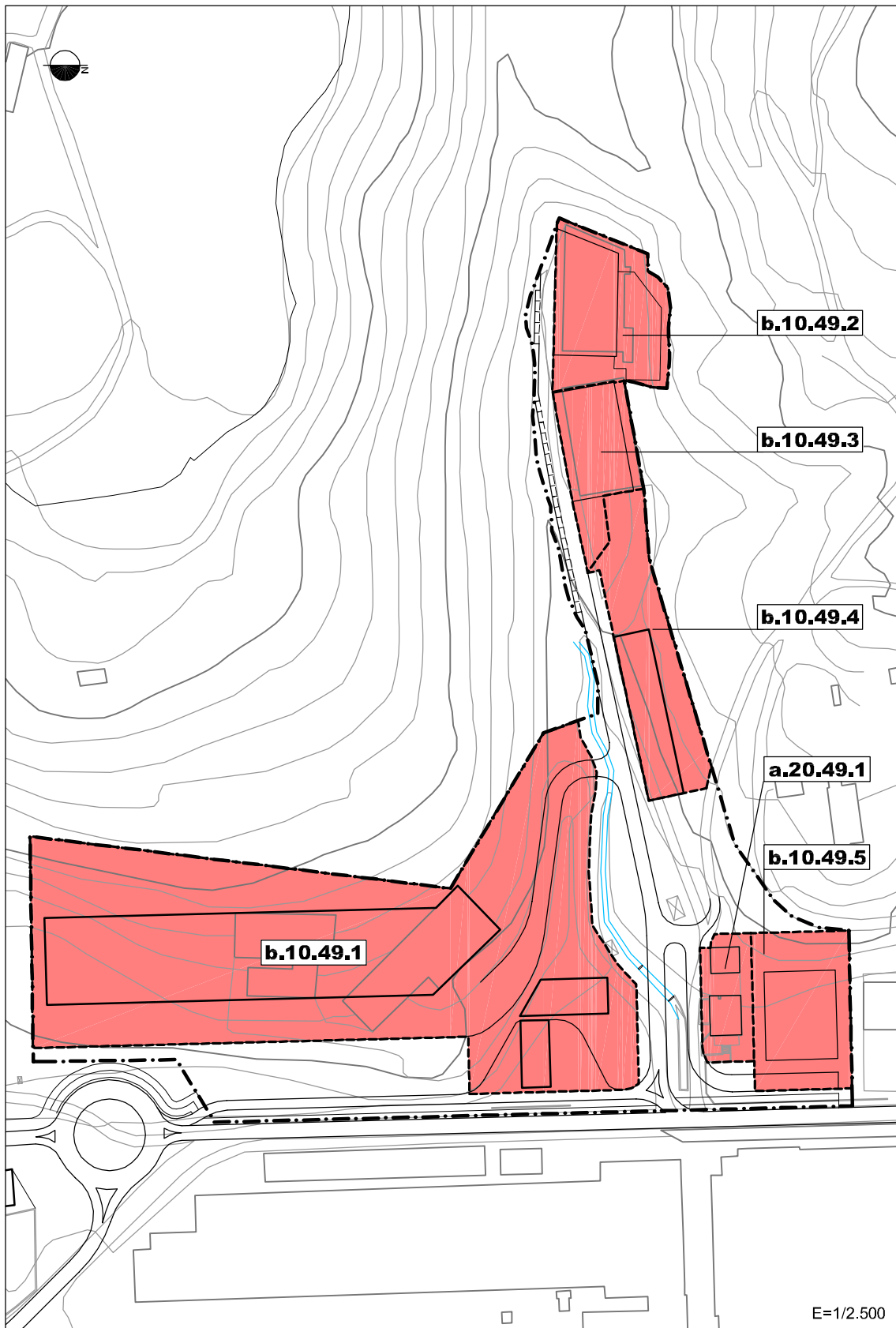
6.- Medidas correctoras, protectoras, compensatorias y de integración paisajística.

Los proyectos de urbanización contendrán las medidas protectoras y compensatorias precisas para mejorar la situación de la regata de Ibarrola y para propiciar la integración urbana de la implantación.

VII.-GRAFICOS.

- * 1. IDENTIFICACIÓN DE PARCELAS

A.U.49 OLAETXE



**GRAFICO 1
IDENTIFICACION DE PARCELAS**

**NORMAS PARTICULARES DEL
ÁMBITO URBANÍSTICO:**

“A.U. 50 – SUHILTZAILEAK”

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE.

El ámbito se corresponde con el parque de bomberos comarcal situado estratégicamente a pie de la carretera GI-2630. Su delimitación se precisa en el plano II.1.5.

El ámbito urbanístico se corresponde en la actualidad con suelo urbano y su superficie, de acuerdo con la delimitación del mismo y su medición sobre la cartografía que se dispone, es de 8.321 m².

El ámbito urbanístico se corresponde íntegramente con un ÁREA.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- Consolidar el parque de bomberos integrado en el sistema general de equipamientos.
- Precisar la delimitación del ámbito.
- Regular las condiciones de ordenación, edificación y uso.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL / ESTRUCTURAL.

1.- Ordenación / Calificación global.

1.1.- Zona “G.60 / 50 – Sist. General de Equipamiento Comunitario. Parque de Bomberos”.

Zona global cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de zonas “G.60”.

A.- Superficie de la zona global: 8.321 m²

B.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

Se consolida la edificabilidad existente que resulta de las alineaciones y perfil de la edificación actual, autorizándose su ampliación en un 20%.

Se autoriza asimismo una edificabilidad adicional equivalente bajo rasante.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* Perfil de edificación:

Se consolidan las condiciones de perfil preexistentes, que podrán extenderse a una eventual ampliación.

* Altura de edificación:

Se consolidan las condiciones de altura preexistentes, que podrán extenderse a una eventual ampliación

C.- Condiciones de uso:

El uso predominante es el de equipamiento.

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad del ámbito se clasifica como SUELO URBANO.

3.- Régimen de desarrollo de la ordenación general.

Ejecución directa del Plan General.

4.- Régimen general de programación y ejecución.

A.- Régimen de programación general:

En la estrategia municipal básica de la evolución urbana y de la ocupación del suelo no se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Ordenación / Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de zonificación pormenorizada.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "II.4.1 Zonificación Pormenorizada" del documento de planos del presente Plan General.

B.- Edificabilidad (física – urbanística) de las parcelas.

Se consolida.

C.- Condiciones particulares reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas.

Se consolidan.

D.- Condiciones particulares de uso de las (sub)zonas de uso pormenorizado.

La regulación de los usos en los espacios públicos se remite a la establecida de forma general para cada tipología de espacio público.

E.- Condiciones particulares de dominio.

No se señalan condiciones especiales en este sentido.

F.- Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares.

No se identifica en el ámbito ningún elemento catalogado.

G.- Condiciones de urbanización: rasantes, dimensiones, calidades, etc.

Se consolidan, sin perjuicio de eventuales intervenciones de mejora de la urbanización y mantenimiento a acometer.

2.- Categorización del suelo urbano.

La totalidad del ámbito se corresponde con suelo urbano consolidado.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

No se identifican expresamente.

VI.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Condiciones de actuación integrada (unidades de ejecución) o aislada de la ordenación. Sistema de actuación.

No se prevén nuevas actuaciones aisladas o integradas.

2.- Coeficientes de ponderación de usos de la unidad de ejecución. Edificabilidad ponderada y media.

No se establecen.

3.- Condiciones específicas de programación y de formulación del Programa de Actuación Urbanizadora, así como de delimitación de las actuaciones integradas.

No se establecen.

4.- Edificaciones fuera de ordenación.

No se identifican edificaciones en situación de fuera de ordenación.

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

No se identifican cargas singulares de urbanización pública.

6.- Medidas correctoras, protectoras, compensatorias y de integración paisajística.

No se establecen.

**NORMAS PARTICULARES DEL
ÁMBITO URBANÍSTICO:**

“A.U. 51 – LEKUONA - AZKUENEA”

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE.

El ámbito se corresponde con un suelo ya clasificado como urbanizable integrado en un entorno industrial y su delimitación se precisa en el plano II.1.5.

El lugar se localiza en la vega del río Urola, al sur de su confluencia con el cauce afluente de Arraitzerreka y se asientan en él cuatro edificaciones: Lekuona, Zurrantegi y las dos de Azkuenea. En Lekuona y Azkuenea existen 3 viviendas, mientras que Zurrantegi se encuentra en desuso.

La superficie del ámbito urbanístico de acuerdo con la delimitación del mismo y su medición sobre la cartografía que se dispone es de 37.720 m².

El ámbito urbanístico se corresponde íntegramente con un SECTOR.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- Consolidar, de acuerdo con el modelo territorial previsto y los diversos estudios realizados con carácter previo a su desarrollo (urbanísticos, hidráulicos, etc.), la aptitud del ámbito para acoger actividades económicas.
- Integrar su ordenación en el continuo de las previsiones que se formulan para el corredor Legazpi-Urretxu.
- Calificar la intervención para la implantación de actividades económicas de fomento o interés público de acuerdo con la Ley del suelo y urbanismo vigente.
- Resolver coordinadamente con el ámbito de Elbarrena la accesibilidad rodada al ámbito desde la carretera GI-2630, ordenando al efecto una glorieta adecuadamente ubicada y el correspondiente puente sobre el río Urola.
- Ajustar la rasante de implantación de la edificación proyectada, cuidando el tratamiento de las márgenes inmediatas a los cauces con tratamientos preferentemente blandos.
- Precisar la delimitación del ámbito.
- Regular las condiciones de ordenación, edificación y uso, así como la intensidad del mismo.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL / ESTRUCTURAL.

1.- Ordenación / Calificación global.

1.1.- Zona "B.10 / 51 – Actividades Económicas".

Zona global lucrativa, de uso privado, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de zonas "B.10".

A.- Superficie de la zona global: 36.410 m²

B.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

La edificabilidad establecida para el ámbito es de 0,50 m²(t)/m².

Esta edificabilidad se corresponde con actividades económicas de fomento o interés público de acuerdo con la Ley del suelo y urbanismo vigente.

Se autoriza adicionalmente una edificabilidad bajo rasante máxima de 10.000 m²(t), susceptible de acotar con ocasión de la redacción del correspondiente programa de actuación urbanizadora.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* Perfil de edificación:

Se autoriza un perfil máximo de cuatro plantas altas y tres plantas bajo rasante.

* Altura de edificación:

Se autoriza una altura máxima de la edificación de 17,00 metros, cabiendo expresamente su adaptación de acuerdo con el artículo 58.8 de las Normas Urbanísticas Generales.

C.- Condiciones de uso:

El uso predominante es el de actividades económicas. Se corresponde con actividades económicas de fomento o interés público de acuerdo con la Ley del suelo y urbanismo vigente.

Los usos terciarios comerciales (sin incluir el uso de oficinas) se limitan al 20% de la edificabilidad ordenada. No se autorizan las actividades comerciales de 1ª y 2ª categoría, con la excepción de los negocios de hostelería.

El régimen de usos será en cualquier caso acorde con las limitaciones del Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales.

Se autoriza expresamente la consolidación de la edificación residencial preexistente que resulte compatible con la intervención propuesta.

1.2.- Sistema General “E.10 / 51 – Red Viaria”

Ámbito de uso público, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de zonas “E.10”.

Se corresponde con la carretera GI-2630, titularidad de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

A.- Superficie de la zona global (SG): 1.310 m²

B.- Condiciones generales de ordenación:

Se proyecta la ejecución de una glorieta.

2.- **Clasificación urbanística.**

La totalidad del ámbito se clasifica como SUELO URBANIZABLE.

Se trata de suelo urbanizable sectorizado.

3.- **Régimen de desarrollo de la ordenación general.**

Será precisa la redacción, tramitación y aprobación de un Plan Parcial para la concreción de la ordenación pormenorizada del ámbito.

Dicho Plan Parcial preverá una ocupación por parte de la edificación de un 30% de la superficie zonal del sector.

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

A.- Régimen de programación general:

En la estrategia municipal básica de la evolución urbana y de la ocupación del suelo se prevé la intervención en el ámbito en el primer cuatrienio de ejecución del Plan, plazo en el que deberá acometerse el desarrollo de la actuación integrada delimitada en el ámbito.

Dicho ámbito de actuación integrada deberá ser objeto de un programa de actuación urbanizadora.

B.- Plazos para la elaboración y aprobación del PAU.

Para la ejecución de la actuación integrada identificada se promoverá y tramitará un Programa de Actuación Urbanizadora cuya presentación ante el Ayuntamiento se realizará en un plazo de dos años a contar desde la definitiva aprobación del presente documento.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Ordenación / Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de zonificación pormenorizada.

Las condiciones de ordenación pormenorizada se remiten al preceptivo Plan Parcial.

B.- Edificabilidad (física – urbanística) de las parcelas.

Las condiciones de edificabilidad de cada parcela se remiten al preceptivo Plan Parcial.

C.- Condiciones particulares reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas residenciales.

Se remiten al preceptivo Plan Parcial.

D.- Condiciones particulares de uso de las (sub)zonas de uso pormenorizado.

No se autoriza el uso de vivienda en las parcelas de actividades económicas.

E.- Condiciones particulares de dominio.

No se señalan condiciones especiales en este sentido.

F.- Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares.

No se identifican elementos catalogados en el ámbito.

G.- Condiciones de urbanización: rasantes, dimensiones, calidades, etc.

Las rasantes se adecuarán a las correspondientes a la carretera GI-2630 y al puente de acceso desde ésta y a las cotas orientativamente señaladas minimizando el riesgo de inundabilidad, establecidas de acuerdo con el estudio hidráulico realizado al efecto.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Son de aplicación en el ámbito las determinaciones establecidas, entre otros, en la Ley de Aguas y en el Plan Territorial Sectorial de márgenes de ríos y arroyos de la C.A.P.V.. De acuerdo con el contenido de este último, se habrá de respetar en el ámbito un retiro mínimo de la edificación con respecto al río Urola de 12,00 metros, así como un retiro mínimo de la urbanización de 2,00 metros, sin perjuicio de soluciones puntuales que cuenten con la preceptiva autorización del órgano competente en la materia.

Para el desarrollo del ámbito se procederá de acuerdo con lo establecido en la Orden Ministerial 2230/2005 de 6 de julio en relación con el sector ferroviario.

Toda actuación que suponga afección al Dominio Público Hidráulico y sus franjas de protección asociadas, y en particular la mejora de ambas márgenes del río Urola, requerirá la autorización administrativa previa del Organismo de Cuenca, a tramitar ante la Oficina Territorial de Gipuzkoa del Departamento de Medio Ambiente Y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco.

VI.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Condiciones de actuación integrada (unidades de ejecución) o aislada de la ordenación. Sistema de actuación.

Se delimita un único ámbito de actuación integrada para la ordenación del ámbito urbanístico cuya delimitación se expresa gráficamente en el plano "II.5.1" del documento de planos del presente Plan General. Para su desarrollo se tramitará el correspondiente programa de actuación urbanizadora.

Por su dimensión y alcance dicho ámbito de actuación integrada será objeto de una única unidad de ejecución. El correspondiente programa de actuación urbanizadora definirá el sistema de actuación de aplicación.

2.- Coeficientes de ponderación de usos de la unidad de ejecución. Edificabilidad ponderada y media.

Se establece un coeficiente de valor 1,00 para el uso correspondiente a actividades económicas de fomento o interés público así como para los usos compatibles autorizados, y un coeficiente de ponderación de valor 2,00 para el uso residencial que eventualmente se consolide. Se establece un coeficiente de ponderación de valor de 0,15 para los usos ordenados bajo rasante.

3.- Condiciones específicas de programación y de formulación del Programa de Actuación Urbanizadora, así como de delimitación de las actuaciones integradas.

No se establecen.

4.- Edificaciones fuera de ordenación.

Se identifican como edificaciones en situación de fuera de ordenación los edificios preexistentes que impiden el desarrollo previsto, según se describe en el plan II.5.1 del presente Plan General. En cualquier caso, el correspondiente Plan Parcial procederá en su caso a señalar adicionalmente otros.

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

Las cargas de urbanización de la actuación integrada identificada, además de incluir la ejecución del sistema general incluido (glorieta), consisten en la ejecución del nuevo puente de acceso al ámbito y de todo el viario y de los espacios libres locales, en el tratamiento de los márgenes de los cauces, así como de las infraestructuras precisas para la adecuada puesta en uso de la nueva edificación.

Dichas cargas incluyen también el derribo, indemnización y realojo de las viviendas que no se consoliden.

La ejecución de la urbanización de la actuación integrada corresponderá a quién promueva la misma. El abono de las cargas de urbanización de la actuación integrada corresponderá íntegramente a quién promueva la misma.

6.- Medidas correctoras, protectoras, compensatorias y de integración paisajística.

El proyecto de urbanización del sector procurará un tratamiento “blando” de los márgenes del río Urola, a la vez que preverá las medidas correctoras precisas allá donde puntualmente resulta oportuno adoptar otro tipo de sección transversal desde la perspectiva del desarrollo del ámbito.

La intervención contemplará la recuperación paisajística y ambiental del río Urola.

En las fases de proyecto y obras, se preverán específicamente las medidas protectoras o preventivas precisas para realizar las obras en condiciones que permitan evitar y controlar cualquier vertido de aceites y grasas, tierras u otros materiales a los cauces fluviales así como de precaución y emergencia para los denominados vertidos accidentales, de acuerdo con las ordenanzas municipales.

El proyecto de urbanización considerará especialmente el correcto diseño del drenaje de aguas superficiales y subterráneas en las fases de proyecto y obras, respetando el sistema anterior de aguas de escorrentía e intentando modificar lo mínimo las vertientes.

Con ocasión de la redacción del proyecto de urbanización se considerará especialmente la protección de los posibles recursos hídricos subterráneos.

En las fases de proyecto de urbanización se aportarán los estudios hidráulicos de detalle necesarios que aseguren la compatibilidad de la urbanización con los criterios establecidos por la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco.

**NORMAS PARTICULARES DEL
ÁMBITO URBANÍSTICO:**

“A.U. 52 – ELBARRENA”

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE.

El ámbito se corresponde con un suelo ya propuesto para su calificación industrial con antelación que, tras numerosos estudios y propuestas, se ha acotado debidamente para su inclusión como suelo urbanizable con destino a la implantación de actividades económicas integrado en el corredor Legazpi-Urretxu. Su delimitación se precisa en el plano II.1.5.

El lugar se localiza en la ladera de Lakidiolamendi que desciende hasta la vega del río Urola y tiene por límite este la carretera GI-2630. Se asientan en el ámbito cuatro edificaciones: Agirrebengoaberi, Juanita enea, Urzabal y Mendarazpebekoa, en las que existen un total de seis viviendas.

La superficie del ámbito urbanístico de acuerdo con la delimitación del mismo y su medición sobre la cartografía que se dispone es de 74.018 m².

El ámbito urbanístico se corresponde íntegramente con un SECTOR.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- Confirmar, de acuerdo con el modelo territorial previsto y los diversos estudios realizados con carácter previo a su desarrollo, la aptitud del ámbito para acoger, con la delimitación que se propone, actividades económicas.
- Integrar su ordenación en el continuo de las previsiones que se formulan para el corredor Legazpi-Urretxu.
- Calificar la intervención para la implantación de actividades económicas de fomento o interés público de acuerdo con la Ley del suelo y urbanismo vigente.
- Resolver coordinadamente con el ámbito de Lekuona-Azkuenea la accesibilidad rodada al ámbito desde la carretera GI-2630, ordenando al efecto una glorieta adecuadamente ubicada.
- Mejorar en lo posible los cauces de las escorrentías afluentes del Urola que atraviesan el ámbito.
- Ordenar paralelamente a la carretera un itinerario que acoja a la movilidad no motorizada.
- Precisar la delimitación del ámbito.
- Regular las condiciones de ordenación, edificación y uso, así como la intensidad del mismo.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL / ESTRUCTURAL.

1.- Ordenación / Calificación global.

1.1.- Zona "B.10 / 52 – Actividades Económicas".

Zona global lucrativa, de uso privado, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de zonas "B.10".

A.- Superficie de la zona global: 72.425 m²

B.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

La edificabilidad establecida para el ámbito es de 0,42 m²(t)/m².

Esta edificabilidad se corresponde con actividades económicas de fomento o interés público de acuerdo con la Ley del suelo y urbanismo vigente.

Se autoriza adicionalmente una edificabilidad bajo rasante máxima de 20.000 m²(t), susceptible de acotar con ocasión de la redacción del correspondiente programa de actuación urbanizadora.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* Perfil de edificación:

Se autoriza un perfil máximo de cuatro plantas altas y tres plantas bajo rasante.

* Altura de edificación:

Se autoriza una altura máxima de la edificación de 17,00 metros, cabiendo expresamente su adaptación de acuerdo con el artículo 58.8 de las Normas Urbanísticas Generales.

C.- Condiciones de uso:

El uso predominante es el de actividades económicas. Se corresponde con actividades económicas de fomento o interés público de acuerdo con la Ley del suelo y urbanismo vigente.

Los usos terciarios comerciales (sin incluir el uso de oficinas) se limitan al 20% de la edificabilidad ordenada. No se autorizan las actividades comerciales de 1ª y 2ª categoría, con la excepción de los negocios de hostelería.

El régimen de usos será en cualquier caso acorde con las limitaciones del Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales.

Se autoriza expresamente la consolidación de la edificación residencial preexistente que resulte en su caso compatible con la intervención propuesta.

1.2.- Sistema General “E.10 / 52 – Red Viaria”

Ámbito de uso público, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de zonas “E.10”.

Se corresponde con la carretera GI-2630, titularidad de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

A.- Superficie de la zona global (SG): 1.593 m²

B.- Condiciones generales de ordenación:

Se proyecta la ejecución de una glorieta.

2.- **Clasificación urbanística.**

La totalidad del ámbito se clasifica como SUELO URBANIZABLE.

Se trata de un suelo urbanizable sectorizado.

3.- **Régimen de desarrollo de la ordenación general.**

Será precisa la redacción, tramitación y aprobación de un Plan Parcial para la concreción de la ordenación pormenorizada del ámbito.

Dicho Plan Parcial preverá una ocupación por parte de la edificación de un 30% de la superficie zonal del sector.

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

A.- Régimen de programación general:

En la estrategia municipal básica de la evolución urbana y de la ocupación del suelo se prevé la intervención en el ámbito en el primer cuatrienio de ejecución del Plan, plazo en el que deberá acometerse el desarrollo de la actuación integrada delimitada en el ámbito.

Dicho ámbito de actuación integrada deberá ser objeto de un programa de actuación urbanizadora.

B.- Plazos para la elaboración y aprobación del PAU.

Para la ejecución de la actuación integrada identificada se promoverá y tramitará un Programa de Actuación Urbanizadora cuya presentación ante el Ayuntamiento se realizará en un plazo de dos años a contar desde la definitiva aprobación del presente documento.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Ordenación / Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de zonificación pormenorizada.

Las condiciones de ordenación pormenorizada se remiten al preceptivo Plan Parcial.

B.- Edificabilidad (física – urbanística) de las parcelas.

Las condiciones de edificabilidad de cada parcela se remiten al preceptivo Plan Parcial.

C.- Condiciones particulares reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas residenciales.

Se remiten al preceptivo Plan Parcial.

D.- Condiciones particulares de uso de las (sub)zonas de uso pormenorizado.

No se autoriza el uso de vivienda en las parcelas de actividades económicas.

E.- Condiciones particulares de dominio.

No se señalan condiciones especiales en este sentido.

F.- Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares.

No se identifican elementos catalogados en el ámbito.

G.- Condiciones de urbanización: rasantes, dimensiones, calidades, etc.

Las rasantes se adecuarán a las correspondientes a la carretera GI-2630 y al puente de acceso desde ésta y a las cotas orientativamente señaladas.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Son de aplicación en el ámbito las determinaciones establecidas, entre otros, en la Ley de Aguas y en el Plan Territorial Sectorial de márgenes de ríos de la C.A.P.V..

VI.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Condiciones de actuación integrada (unidades de ejecución) o aislada de la ordenación. Sistema de actuación.

Se delimita un único ámbito de actuación integrada para la ordenación del ámbito urbanístico cuya delimitación se expresa gráficamente en el plano "II.5.1" del documento de planos del presente Plan General.

Para su desarrollo se tramitará el correspondiente programa de actuación urbanizadora.

Por su dimensión y alcance dicho ámbito de actuación integrada será objeto de una única unidad de ejecución. El correspondiente programa de actuación urbanizadora definirá el sistema de actuación de aplicación.

2.- Coeficientes de ponderación de usos de la unidad de ejecución. Edificabilidad ponderada y media.

Se establece un coeficiente de valor 1,00 para el uso correspondiente a actividades económicas de fomento o interés público así como para los usos compatibles autorizados, y un coeficiente de ponderación de valor 2,00 para el uso residencial que eventualmente se consolide. Se establece un coeficiente de ponderación de valor de 0,15 para los usos ordenados bajo rasante.

3.- Condiciones específicas de programación y de formulación del Programa de Actuación Urbanizadora, así como de delimitación de las actuaciones integradas.

No se establecen.

4.- Edificaciones fuera de ordenación.

Se remite al correspondiente Plan Parcial la identificación de la edificación en situación de fuera de ordenación.

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

Las cargas de urbanización de la actuación integrada identificada, además de incluir la ejecución del sistema general incluido (glorieta), consisten en la ejecución del movimiento de tierras preciso y de todo el viario y de los espacios libres locales, del tratamiento de las escorrentías y sus márgenes, así como de las infraestructuras precisas para la adecuada puesta en uso de la nueva edificación.

Dichas cargas incluyen también el derribo, indemnización y realojo de las viviendas que no se consoliden.

La ejecución de la urbanización de la actuación integrada corresponderá a quién promueva la misma.

El abono de las cargas de urbanización de la actuación integrada corresponderá íntegramente a quién promueva la misma.

6.- Medidas correctoras, protectoras, compensatorias y de integración paisajística.

El proyecto de urbanización preverá el control y vigilancia técnica de las obras con el fin de detectar tempranamente, en materia de geología y geomorfología, los problemas de estabilidad-erosión y aplicar rápidamente las medidas correctoras oportunas.

En las fases de proyecto y obras, se preverán específicamente las medidas protectoras o preventivas precisas para realizar las obras en condiciones que permitan evitar y controlar cualquier vertido de aceites y grasas, tierras u otros materiales a los cauces fluviales así como de precaución y emergencia para los denominados vertidos accidentales, de acuerdo con las ordenanzas municipales.

El proyecto de urbanización considerará especialmente el correcto diseño del drenaje de aguas superficiales y subterráneas en las fases de proyecto y obras, respetando el sistema anterior de aguas de escorrentía e intentando modificar lo mínimo las vertientes.

Con ocasión de la redacción del proyecto de urbanización se considerará especialmente la protección de los posibles recursos hídricos subterráneos.

El proyecto de urbanización incluirá las medidas de restauración ambiental y paisajística que procuren la integración de la intervención en su entorno.

El proyecto de urbanización definirá el arbolado objeto de tala o transplante así como el nuevo arbolado a implantar.

**NORMAS PARTICULARES DEL
ÁMBITO URBANÍSTICO:**

“A.U. 53 – EZKIBELETA”

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE.

El ámbito se corresponde con la implantación de las actividades económicas que se asientan junto al caserío Ezkibeleta. Su delimitación se precisa en el plano II.1.5.

La superficie del ámbito urbanístico de acuerdo con la delimitación del mismo y su medición sobre la cartografía que se dispone es de 3.117 m².

El ámbito urbanístico se corresponde íntegramente con un ÁREA.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- Consolidar el asentamiento con destino a actividades económicas preexistente reordenando las condiciones previstas para su eventual ampliación y previendo la obtención para el dominio público del viario en el frente de la carretera GI-2630.
- Precisar la delimitación del ámbito.
- Regular las condiciones de ordenación, edificación y uso, así como su intensidad.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL / ESTRUCTURAL.

1.- Ordenación / Calificación global.

1.1.- Zona “B.10 / 53 – Actividades Económicas”.

Zona global lucrativa, de uso privado, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de zonas “B.10”.

A.- Superficie de la zona global: 3.117 m²

B.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

La edificabilidad del ámbito es la que resulta de las alineaciones y perfil de la edificación existente.

Se autoriza la ampliación del pabellón norte de acuerdo con las alineaciones propuestas al efecto.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* Perfil de edificación:

Se consolidan las condiciones de perfil preexistentes, autorizándose expresamente un perfil de dos plantas altas, además de un sótano.

* Altura de edificación:

Se consolidan las condiciones de altura de la edificación consolidada preexistente. La ampliación autorizada no superará la altura de la edificación contigua del ámbito de Elbarrena.

C.- Condiciones de uso:

El uso predominante es el de actividades económicas.

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad del ámbito se clasifica como SUELO URBANO.

3.- Régimen de desarrollo de la ordenación general.

Ejecución directa del Plan General.

4.- Régimen general de programación y ejecución.

A.- Régimen de programación general:

En la estrategia municipal básica de la evolución urbana y de la ocupación del suelo no se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito.

La actuación para la ordenación del viario prevista se realizará en el horizonte temporal del Plan.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Ordenación / Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de zonificación pormenorizada.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "II.4.1 Zonificación Pormenorizada" del documento de planos del presente Plan General.

B.- Edificabilidad (física – urbanística) de las parcelas.

Se corresponden con las que resultan de las alineaciones y perfil de la edificación propuestos.

C.- Condiciones particulares reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas.

Se adecuarán a las determinaciones gráficas que se establecen en los planos del presente Plan General.

D.- Condiciones particulares de uso de las (sub)zonas de uso pormenorizado.

La dotación de aparcamientos así como las demás dotaciones legalmente exigibles se resolverán en el interior de las parcelas.

E.- Condiciones particulares de dominio.

No se señalan condiciones especiales en este sentido.

F.- Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares.

No existe ningún elemento catalogado en el ámbito.

2.- Categorización del suelo urbano.

Las parcelas de actividades económicas y el viario se corresponden con suelo urbano no consolidado.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Se identifica en el ámbito un emplazamiento con actividades potencialmente contaminantes del suelo de acuerdo con el inventario elaborado para el conjunto de la Comunidad Autónoma del País Vasco por el Ihobe.

VI.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Condiciones de actuación integrada (unidades de ejecución) o aislada de la ordenación. Sistema de actuación.

Se delimitan sendas actuaciones de dotación que se corresponden con cada una de las actuales parcelas de actividades económicas.

2.- Coeficientes de ponderación de usos de la unidad de ejecución. Edificabilidad ponderada y media.

Se establece un coeficiente de ponderación de valor 1,00 para el uso predominante industrial así como para los usos compatibles autorizados.

3.- Condiciones específicas de programación y de formulación del Programa de Actuación Urbanizadora, así como de delimitación de las actuaciones integradas.

No se establecen.

4.- Edificaciones fuera de ordenación.

No se identifican edificaciones en situación de fuera de ordenación.

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

No se significan expresamente.

6.- Medidas correctoras, protectoras, compensatorias y de integración paisajística.

La ejecución de la nueva edificación ordenada estará supeditada a la intervención en la mejora de la imagen de la edificación preexistente así como en la necesaria justificación de la adecuación del conjunto de las infraestructuras de servicios de las parcelas.

NORMAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO:

“A.U. 54 – AZKUENEA”

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE.

El ámbito se corresponde con un asentamiento industrial, totalmente desarrollado, entre la carretera GI-2630 y el ferrocarril de R.E.N.F.E.. Su delimitación se precisa en el plano II.1.5.

El ámbito se corresponde en la actualidad con suelo urbano y se sitúa en el extremo norte del área urbana del municipio.

La superficie del ámbito urbanístico de acuerdo con la delimitación del mismo y su medición sobre la cartografía que se dispone es de 25.991 m².

El ámbito urbanístico se corresponde íntegramente con un ÁREA.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- Consolidar el asentamiento con destino a actividades económicas preexistente.
- Consolidar la carretera GI-2630 como elemento del sistema general viario del municipio.
- Precisar la delimitación del ámbito.
- Regular las condiciones de ordenación, edificación y uso, así como la intensidad del uso en el ámbito.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL / ESTRUCTURAL.

1.- Ordenación / Calificación global.

1.1.- Zona “B.10 / 54 – Actividades Económicas”.

Zona global lucrativa, de uso privado, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de zonas “B.10”.

A.- Superficie de la zona global: 19.783 m²

B.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

La edificabilidad del ámbito es la que resulta de las alineaciones y perfil de la edificación preexistentes que se consolidan.

En la parcela terciaria identificada al norte se autoriza la ampliación de la edificación de acuerdo con las alineaciones máximas que se proponen.

Se autoriza expresamente la edificabilidad bajo la rasante de la edificación de acuerdo con las alineaciones máximas autorizadas.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* Perfil de edificación:

Se consolidan las condiciones de perfil preexistentes.

En la parcela terciaria identificada al norte se autoriza la extensión del perfil máximo autorizado en la edificación consolidada a la ampliación referida.

* Altura de edificación:

Se consolidan las condiciones de altura de la edificación consolidada preexistente.

En la parcela terciaria identificada al norte se autoriza la extensión de altura de la edificación consolidada a la ampliación referida.

C.- Condiciones de uso:

El uso predominante es el de actividades económicas.

1.2.- Sistema General "E.10 / 54 – Red Viaria"

Ámbito de uso público, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de zonas "E.10".

Se corresponde con la carretera GI-2630, titularidad de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

A.- Superficie de la zona global (SG): 6.208 m²

2.- **Clasificación urbanística.**

La totalidad del ámbito se clasifica como SUELO URBANO.

3.- **Régimen de desarrollo de la ordenación general.**

Ejecución directa del Plan General.

4.- Régimen general de programación y ejecución.

A.- Régimen de programación general:

En la estrategia municipal básica de la evolución urbana y de la ocupación del suelo no se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Ordenación / Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de zonificación pormenorizada.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "II.4.1 Zonificación Pormenorizada" del documento de planos del presente Plan General.

B.- Edificabilidad (física – urbanística) de las parcelas.

Se consolida la edificabilidad de la parcela b.10 mientras que la edificabilidad de la parcela b.20 será la resultante de las alineaciones y perfil máximo autorizados.

C.- Condiciones particulares reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas.

No se autoriza la subdivisión de las actuales parcelas para lo cual será en su caso precisa la tramitación y aprobación de un Plan Especial que ordenará el viario público preciso al efecto.

D.- Condiciones particulares de uso de las (sub)zonas de uso pormenorizado.

No se autoriza el uso de vivienda.

E.- Condiciones particulares de dominio.

No se establecen expresamente.

F.- Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares.

No se identifican elementos catalogados en el ámbito.

G.- Condiciones de urbanización: rasantes, dimensiones, calidades, etc.

Se prevé la conexión peatonal y ciclista de la vía ciclista con la carretera GI-2630, de acuerdo con los correspondientes planos del presente Plan General.

Asimismo, las dimensiones se corresponderán con las establecidas en los planos del presente Plan General.

Las calidades de urbanización se regularán con la correspondiente ordenanza municipal.

2.- Categorización del suelo urbano.

La totalidad del ámbito se corresponde con suelo urbano consolidado, sin perjuicio de su consideración como suelo urbano no consolidado en el supuesto de que con motivo de la reforma de las edificaciones correspondientes se aborde la ejecución de nuevos sótanos, con la salvedad de la parcela norte que se corresponde con suelo urbano no consolidado.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Son de aplicación en el ámbito las determinaciones establecidas, entre otros, en la Ley de Aguas y en el Plan Territorial Sectorial de márgenes de ríos de la C.A.P.V..

Se identifica en el ámbito un emplazamiento con actividades potencialmente contaminantes del suelo de acuerdo con el inventario elaborado para el conjunto de la Comunidad Autónoma del País Vasco por el Ihobe.

VI.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Condiciones de actuación integrada (unidades de ejecución) o aislada de la ordenación. Sistema de actuación.

Se delimita la actuación integrada A.I. 54.1 que se desarrollará de acuerdo con el programa de actuación urbanizadora correspondiente.

2.- Coeficientes de ponderación de usos de la unidad de ejecución. Edificabilidad ponderada y media.

Se establece un coeficiente de ponderación de valor 1,00 para el uso predominante de actividades económicas así como para los usos compatibles autorizados y un coeficiente de ponderación de valor 2,00 para el uso terciario comercial.

3.- Condiciones específicas de programación y de formulación del Programa de Actuación Urbanizadora, así como de delimitación de las actuaciones integradas.

No se establecen.

4.- Edificaciones fuera de ordenación.

No se identifican edificaciones en situación de fuera de ordenación.

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

Las cargas de urbanización de la actuación integrada delimitada se limitan a la ejecución de la conexión peatonal y ciclista referida.

El abono de las cargas de urbanización corresponderá íntegramente a quién promueva la actuación.

6.- Medidas correctoras, protectoras, compensatorias y de integración paisajística.

La intervención contemplará la mejor integración paisajística del aparcamiento de la parcela comercial con la disposición al efecto de arbolado.

NORMAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO:

“A.U. 55 – ORBEGOZO”

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE.

El ámbito se corresponde con un asentamiento industrial de una única empresa situado en el límite con el municipio de Zumarraga en continuidad con las instalaciones de la misma empresa en ese municipio. Su delimitación se precisa en el plano II.1.5.

El ámbito se corresponde en la actualidad con suelo urbano y su superficie de acuerdo con la delimitación del mismo y su medición sobre la cartografía que se dispone es de 9.000 m².

El ámbito urbanístico se corresponde íntegramente con un ÁREA.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- Consolidar el asentamiento con destino a actividades económicas preexistente resolviendo coordinadamente asimismo el paso en viaducto de la nueva autovía proyectada en el corredor Beasain-Durango.
- Prever en consecuencia la calificación como sistema general viario del municipio el trazado correspondiente de dicha autovía.
- Ordenar el tránsito público en la margen izquierda del río Urola.
- Precisar la delimitación del ámbito.
- Regular las condiciones de ordenación, edificación y uso, así como la intensidad del uso en el ámbito.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL / ESTRUCTURAL.

1.- Ordenación / Calificación global.

1.1.- Zona “B.10 / 55 – Actividades Económicas”.

Zona global lucrativa, de uso privado, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de zonas “B.10”.

A.- Superficie de la zona global: 6.625 m²

B.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

La edificabilidad del ámbito es la que resulta de las alineaciones y perfil de la edificación que se proponen.

Se autoriza expresamente la edificabilidad bajo la rasante de la edificación de acuerdo con las alineaciones máximas autorizadas.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- * Perfil de edificación:
Se autoriza un perfil máximo de dos plantas altas y dos sótanos –II/II-.
- * Altura de edificación:
Se autoriza una altura de la edificación máxima de 12,00 metros.

C.- Condiciones de uso:

El uso predominante es el de actividades económicas.

Los usos terciarios comerciales (sin incluir el uso de oficinas) se limitan al 20% de la edificabilidad ordenada.

El régimen de usos será en cualquier caso acorde con las limitaciones del Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales.

1.2.- Sistema General “E.10 / 55 – Red Viaria”

Ámbito de uso público, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de zonas “E.10”.

Se corresponde con la nueva autovía proyectada en el corredor Beasain-Durango, promovida por la Diputación Foral de Gipuzkoa.

A.- Superficie de la zona global (SG): 2.375 m²

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad del ámbito se clasifica como SUELO URBANO.

3.- Régimen de desarrollo de la ordenación general.

Ejecución directa del Plan General.

4.- Régimen general de programación y ejecución.

A.- Régimen de programación general:

En la estrategia municipal básica de la evolución urbana y de la ocupación del suelo no se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Ordenación / Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de zonificación pormenorizada.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "II.4.1 Zonificación Pormenorizada" del documento de planos del presente Plan General.

B.- Edificabilidad (física – urbanística) de las parcelas.

Las condiciones de ocupación superan el 30% mínimo establecido.

C.- Condiciones particulares reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas.

No se autoriza la subdivisión de la parcela para lo cual será precisa la tramitación y aprobación de un Plan Especial que ordenará el viario público preciso al efecto.

D.- Condiciones particulares de uso de las (sub)zonas de uso pormenorizado.

No se autoriza el uso de vivienda.

E.- Condiciones particulares de dominio.

Se establece la servidumbre de libre tránsito bajo el viaducto correspondiente a la carretera.

F.- Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares.

No se identifican elementos catalogados en el ámbito.

2.- Categorización del suelo urbano.

La totalidad del ámbito se corresponde con suelo urbano no consolidado.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Son de aplicación en el ámbito las determinaciones establecidas, entre otros, en la Ley de Aguas y en el Plan Territorial Sectorial de márgenes de ríos de la C.A.P.V..

Se identifica en el ámbito un emplazamiento con actividades potencialmente contaminantes del suelo de acuerdo con el inventario elaborado para el conjunto de la Comunidad Autónoma del País Vasco por el Ihobe.

VI.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Condiciones de actuación integrada (unidades de ejecución) o aislada de la ordenación. Sistema de actuación.

Se delimita un único ámbito de actuación integrada (A.I.55.1) para la ordenación del ámbito urbanístico cuya delimitación se expresa gráficamente en el plano "II.5.1" del documento de planos del presente Plan General.

Para su desarrollo se tramitará el correspondiente programa de actuación urbanizadora.

Por su dimensión y alcance dicho ámbito de actuación integrada será objeto de una única unidad de ejecución.

La intervención se abordará por el sistema de concertación.

Se delimita asimismo una actuación en ejecución de dotaciones públicas (A.E. 55.1) para la ordenación del sistema general viario.

2.- Coeficientes de ponderación de usos de la unidad de ejecución. Edificabilidad ponderada y media.

Se establece un coeficiente de ponderación de valor 1,00 para el uso predominante de actividades económicas así como para los usos compatibles autorizados.

3.- Condiciones específicas de programación y de formulación del Programa de Actuación Urbanizadora, así como de delimitación de las actuaciones integradas.

No se establecen.

4.- Edificaciones fuera de ordenación.

Se identifica una edificación en situación de fuera de ordenación.

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

Las cargas de urbanización de la actuación se limitan a la ejecución del viario, así como de las infraestructuras precisas para la adecuada puesta en uso de la nueva edificación, independientemente del derribo de la edificación existente.

El abono de las cargas de urbanización complementaria corresponderá íntegramente a quién promueva la actuación.

La intervención en la actuación en ejecución de dotaciones públicas (A.E. 55.1) delimitada para la ordenación del sistema general viario (nueva autovía Beasain-Durango) corresponderá al Departamento de Carreteras de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

6.- Medidas correctoras, protectoras, compensatorias y de integración paisajística.

No se establecen de forma particular.

NORMAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO:

“A.U. 56 – AZTIRIAKO ARROBIA”

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE.

El ámbito se corresponde básicamente con el ya predefinido por las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal y su delimitación se precisa en el plano II.1.5.

El ámbito, como su nombre indica, se corresponde con una antigua cantera en la que se localizan en la actualidad actividades industriales.

La superficie del ámbito urbanístico de acuerdo con la delimitación del mismo y su medición sobre la cartografía que se dispone es de 7.622 m².

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- Consolidar el asentamiento con destino a actividades industriales favoreciendo la adecuación y continuidad de las actividades existentes paralelamente a la adopción de medidas para la mejora ambiental del lugar.
- Precisar la delimitación del ámbito.
- Regular las condiciones de ordenación.
- Regular las condiciones de edificación, así como la intensidad del uso en el ámbito.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL / ESTRUCTURAL.

1.- Ordenación / Calificación global.

1.1.- Zona “B.10 / 56 – Actividades Económicas”.

Zona global lucrativa, de uso privado, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de zonas “B.10”.

A.- Superficie de la zona global: 7.385 m²

B.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

La edificabilidad del ámbito es la que resulta de las alineaciones y perfil de la edificación propuestos.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- * Perfil de edificación:
Se autoriza un perfil de dos plantas altas, además de un semisótano.

- * Altura de edificación:
Se consolidan las condiciones de altura de la edificación consolidada preexistente. La nueva edificación no superará una altura máxima de 10,00 metros.

C.- Condiciones de uso:

El uso predominante es el de actividades económicas.

1.2.- Sistema General “E.10 / 56 – Red Viaria”

Ámbito de uso público, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de zonas “E.10”.

Se corresponde con la carretera GI-3520 titularidad de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

A.- Superficie de la zona global (SG): 237 m²

2.- **Clasificación urbanística.**

La totalidad del ámbito se clasifica como SUELO URBANO.

3.- **Régimen de desarrollo de la ordenación general.**

Ejecución directa del Plan General.

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

A.- Régimen de programación general:

En la estrategia municipal básica de la evolución urbana y de la ocupación del suelo no se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Ordenación / Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de zonificación pormenorizada.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "II.4.1 Zonificación Pormenorizada" del documento de planos del presente Plan General.

No se autoriza la segregación de parcelas consolidándose las preexistentes en sus actuales condiciones de delimitación y tamaño.

B.- Edificabilidad (física – urbanística) de las parcelas.

Se adecuará a las determinaciones establecidas con carácter estructural.

C.- Condiciones particulares reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas residenciales.

Se adecuarán a las determinaciones establecidas con carácter estructural.

D.- Condiciones particulares de uso de las (sub)zonas de uso pormenorizado.

La dotación de aparcamientos así como las demás dotaciones legalmente exigibles se resolverán en el interior de las parcelas.

E.- Condiciones particulares de dominio.

No se señalan condiciones especiales en este sentido.

F.- Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares.

No existe ningún elemento catalogado en el ámbito.

2.- Categorización del suelo urbano.

La totalidad de las parcelas se corresponden con suelo urbano no consolidado.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

No se identifican expresamente.

VI.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Condiciones de actuación integrada (unidades de ejecución) o aislada de la ordenación. Sistema de actuación.

Se delimita un único ámbito de actuación integrada (A.I.56.1) para la ordenación del ámbito urbanístico cuya delimitación se expresa gráficamente en el plano "II.5.1" del documento de planos del presente Plan General.

Para su desarrollo se tramitará el correspondiente programa de actuación urbanizadora. Por su dimensión y alcance dicho ámbito de actuación integrada será objeto de una única unidad de ejecución discontinua. La intervención se abordará por el sistema de concertación.

2.- Coeficientes de ponderación de usos de la unidad de ejecución. Edificabilidad ponderada y media.

Se establece un coeficiente de ponderación de valor 1,00 para el uso predominante industrial así como para los usos compatibles autorizados.

3.- Condiciones específicas de programación y de formulación del Programa de Actuación Urbanizadora, así como de delimitación de las actuaciones integradas.

No se establecen.

4.- Edificaciones fuera de ordenación.

Se establece la condición de fuera de ordenación de los silos y demás construcciones auxiliares obsoletas.

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

No se identifican cargas de urbanización pública en el ámbito.

6.- Medidas correctoras, protectoras, compensatorias y de integración paisajística.

La ejecución de la nueva edificación ordenada estará supeditada a la intervención en la mejora de la imagen de la edificación preexistente así como en la necesaria justificación de la adecuación del conjunto de las infraestructuras de servicios de las parcelas. Se exigirá asimismo el derribo de las edificaciones en situación de fuera de ordenación.

Las presentes Normas Particulares completan el documento de Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Legazpi.

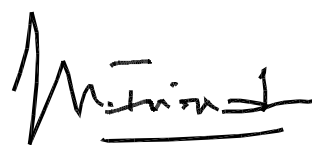
Donostia-San Sebastián, Febrero 2008



SANTIAGO PEÑALBA



MANU ARRUABARRENA



MIKEL IRIONDO