

Urretxu

DOCUMENTO "C. NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES"

A.I.I.F. 1 - A.I.I.F. 7

**TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE NORMAS
SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE URRETXU**

Injelan, s.l.

URRETXU

Abril 2012 Apirila

A.I.IF. 1 PROBALEKUA

SUPERFICIE: 3.117 m²

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

Se propone la ejecución de un aparcamiento de vehículos, dos plantas bajo rasante de la plaza pública que actualmente se emplea como aparcamiento, de forma que se eliminen los vehículos de la superficie de la plaza y pueda ser empleado realmente como un espacio público. El conjunto de la intervención se incluye dentro de la Actuación Dotacional «A.D-A.I.IF. 1».

Se prevé un vial de 5m de ancho, pegado a la fachada del frontón, que permita la comunicación rodada entre el vial perimetral del casco histórico y el barrio de San Martín, permitiendo la salida de vehículos hacia Zumarraga.

El vial y bidegorri existentes se mantienen con el trazado actual.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL.

1.- CALIFICACION GLOBAL.

ZONA E.1: Redes viarias (S.G.). **Superficie: 1.077 m²**

ZONA F.1: Espacios libres (S.G.). **Superficie: 2.040 m²**

A) Condiciones de edificación:

a) Condiciones de regulación de la edificabilidad:

La edificabilidad física será el resultante de la envolvente máxima autorizada, limitada por el perfil, la altura y las alineaciones definidas en la presente Norma Particular y el Plano II.8.

b) Parámetros de la edificación:

En la parcela "f.1"

Perfil de edificación: -/II

Altura de la edificación: ver gráfico 7

B) Condiciones de uso:

Se consolida el uso de espacio libre en cota sobre rasante y se autoriza el uso de garaje en las dos plantas bajo rasante.

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION.

Clasificación y categorización y categorización del suelo: **Suelo Urbano No Consolidado**, por incremento de edificabilidad.

Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: **Actuación Dotacional.**

Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística:

Parcela "f.1": **5.360 m²(t)**

En las parcelas consolidadas se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

Programa de actuación: a ejecutar en los primeros 8 años desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias

3.- CONDICIONANTES Y MEDIDAS CORRECTORAS MEDIOAMBIENTALES.

- Los objetivos de calidad acústica en el nuevo desarrollo son:

USO CARACTERÍSTICO	Periodo día / tarde	Periodo noche
Residencial	65 dB(A)	55 dB(A)

- Dominio Público Hidráulico: Al tratarse de un área urbanística afectada por una superficie reducida de inundabilidad de 500 años de periodo de retorno deberán cumplir los "Criterios de Uso del Suelo en función de su grado de inundabilidad" del Gobierno Vasco.

Las actuaciones que afecten al dominio público hidráulico o a sus zonas de servidumbre y policía deberán contar, previamente al inicio de cualquier trabajo u obra, con las autorizaciones de la Administración hidráulica competente, que deberán ser tramitadas ante las Oficinas de las Cuenca Oriental de la Agencia Vasca del Agua-Ura.

- Se tendrán en cuenta también en el diseño de las unidades urbanísticas la presencia de elementos del Patrimonio Arqueológico e Histórico-Arquitectónico para conseguir que las actuaciones que se prevean favorezcan su conservación y restauración. En todos caso, deberá asegurarse que cualquier obra u actuación que pudiera afectarles se realice sólo tras consulta sobre los criterios a seguir al organismo correspondiente (Dirección General de Patrimonio Cultural de la Diputación Foral de Gipuzkoa).

III.- ORDENACION PORMENORIZADA.

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA.

Las condiciones de Calificación pormenorizada en el área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano II.6 "Calificación pormenorizada (Área urbana)" y se representan gráficamente en la presente Norma Particular.

Uso de garaje:

Edificabilidad física máxima:

Parcela "f.1"

P. Sótano: **2.680 m²(t)**

P. Semisótano: **2.680 m²(t)**

Uso de redes viarias:

Dentro del Sistema General de redes viarias se distinguen:

e.1.2. Vías urbanas principales (S.G): **733 m²**

e.1.3. Bidegorri (S.G): **344 m²**

La delimitación del Ámbito de Actuación se realiza con los planos parcelarios municipales. En el caso de que no sea correcta, se justificaría con la presentación de plano e: 1/500 y la escritura de propiedad correspondiente.

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO.

Las condiciones de edificación, dominio y uso en el área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano II.8 "Condiciones de edificación, dominio y uso. Alineaciones y rasantes. (Área urbana)" y se representan gráficamente en la presente Norma Particular.

Se deberán ceder la totalidad de los terrenos no incluidos como parcela privada a dominio público, formando parte de la urbanización general – aceras, paseo – del entorno.

3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS.

Se redactará un Proyecto de Ejecución que defina las dos plantas de garaje bajo rasante, el acceso rodado y peatonal al mismo y la definición del espacio público situado sobre rasante incluido dentro del ámbito, siguiendo los criterios imperantes en el A.I. colindante y en cualquier caso, de acuerdo a las determinaciones impuestas por el Ayuntamiento. La ejecución de las obras deberá garantizar el acabado y la funcionalidad del vial y el bidegorri situados junto al espacio libre tal como se muestra en su estado original.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION.

Se delimita expresamente una Actuación Dotacional «A.D-A.I.IF. 1» con una superficie de 3.117 m².

La ejecución de las obras de urbanización corresponderá a la propiedad del área. Una vez finalizadas las obras de urbanización se cederán al Ayuntamiento los suelos públicos.

5.- GRAFICOS.

1.-	ESTADO ACTUAL	Escala 1/1000
2.-	SUPERPUESTO	Escala 1/1000
3.-	CALIFICACION PORMENORIZADA.	Escala 1/1000
4.-	EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACION «A.D-A.I.IF. 1»	Escala 1/1000
5.-	OCUPACION DE LA EDIFICACION EN PLANTA «A.D-A.I.IF. 1»	Escala 1/1000
6.-	DOMINIO Y USO DEL SUELO «A.D-A.I.IF. 1»	Escala 1/1000
7.-	SECCIONES	Escala 1/500

A.I.IF. 2 PAGOETA / BIDEAK

SUPERFICIE: 14.076 m²

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION.

Las modificaciones introducidas en el ámbito deportivo se completan con una reestructuración de los viales y aparcamientos del entorno.

El conjunto de la intervención se incluye dentro de la Actuación de Ejecución de Dotación de Sistema General «A.E.D.S.G.-A.I.IF. 2». La actuación prevista, mejora la calidad urbana del conjunto del ámbito y áreas limítrofes, dando un mejor servicio a los usos previstos.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL.

1.- CALIFICACION GLOBAL.

ZONA E.1: Redes viarias (S.G.). **Superficie: 14.076 m²**

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION.

Clasificación y categorización del suelo: **Suelo Urbano No Consolidado**, por precisar mejoras en la urbanización.

Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

«A.E.D.S.G.-A.I.IF. 2»: **Actuación de Ejecución de Dotación de Sistema General.**

Programa de actuación: a ejecutar en los primeros 8 años desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias

III.- ORDENACION PORMENORIZADA.

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA.

Las condiciones de Calificación pormenorizada en el área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano II.6 "Calificación pormenorizada (Área urbana)" y se representan gráficamente en la presente Norma Particular.

La delimitación del Ámbito de Actuación se realiza con los planos parcelarios municipales. En el caso de que no sea correcta, se justificaría con la presentación de plano e: 1/500 y la escritura de propiedad correspondiente.

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO.

Las condiciones de edificación, dominio y uso en el área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano II.8 "Condiciones de edificación, dominio y uso. Alineaciones y rasantes. (Área urbana)" y se representan gráficamente en la presente Norma Particular.

Los terrenos incluidos en la Actuación de Dotación de Ejecución de Sistema General serán de cesión de dominio y uso público.

3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS.

Se redactará un Proyecto de Urbanización que defina el ámbito del «A.E.D.S.G-A.I.I.F. 2» en su totalidad, con el nuevo vial a ejecutar como prolongación del vial del ámbito de Pagoeta, las aceras necesarias para el cumplimiento de la Norma de Accesibilidad y un mínimo de 169 aparcamientos para coches y 4 plazas para autobuses en superficie de las dimensiones establecidas en las Normas Urbanísticas, dentro de los límites de la unidad. El proyecto de urbanización deberá de coordinarse con los proyectos de los ámbitos limítrofes para así poder adaptarse a los posibles cambios.

Se deberán urbanizar los espacios de uso y dominio público en su totalidad, siguiendo los criterios imperantes en el A.I. colindante y en cualquier caso, de acuerdo a las determinaciones impuestas por el Ayuntamiento.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION.

Se delimita expresamente el «A.E.D.S.G-A.I.I.F. 2» con una superficie de 14.076m².

En ningún caso se podrán alterar la ordenación estructural ni la ordenación pormenorizada determinadas en el ámbito.

Una vez finalizadas las obras de urbanización se cederán al Ayuntamiento los suelos públicos.

5.- GRAFICOS.

1.-	ESTADO ACTUAL	Escala 1/1000
2.-	SUPERPUESTO	Escala 1/1000
3.-	CALIFICACION PORMENORIZADA.	Escala 1/1000
4.-	EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN «A.E.D.S.G-A.I.I.F. 2»	Escala 1/1000
5.-	DEFINICION GEOMETRICA «A.E.D.S.G-A.I.I.F. 2»	Escala 1/1000
6.-	DOMINIO Y USO DEL SUELO «A.E.D.S.G-A.I.I.F. 2»	Escala 1/1000

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

Se prevé la reurbanización del entorno de la Iglesia para adecuarse a los usos de las Áreas dotacionales colindantes.

Esta intervención queda incluida dentro del «S.G.E.L-A.I.IF. 3».

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL.

1.- CALIFICACION GLOBAL.

ZONA F.1: Espacios libres (S.G.). **Superficie: 2.647 m2**

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION.

Clasificación y categorización del suelo: **Suelo Urbano No Consolidado**, por precisar mejoras en la urbanización.

Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

«S.G.E.L-A.I.IF. 3»: **Actuación de Sistema General.**

Programa de actuación: a ejecutar en los primeros 8 años desde la aprobación definitiva de la Modificación de Normas Subsidiarias

III.- ORDENACION PORMENORIZADA.

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA.

Las condiciones de Calificación pormenorizada en el área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano II.6 "Calificación pormenorizada (Área urbana)". El resto de determinaciones pormenorizadas relacionadas con las alineaciones, rasantes, etc. se definirán en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

La delimitación del Ámbito de Actuación se realiza con los planos parcelarios municipales. En el caso de que no sea correcta, se justificaría con la presentación de plano e: 1/500 y la escritura de propiedad correspondiente.

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE DOMINIO Y USO.

Las condiciones de dominio y uso en el área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano II.8 "Condiciones de edificación, dominio y uso. Alineaciones y rasantes. (Área urbana)" y se representan gráficamente en la presente Norma Particular.

Los terrenos incluidos en el Sistema General de Espacios Libres serán de cesión de dominio y uso público.

3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS.

Se redactará un Proyecto de Urbanización que defina el ámbito del «S.G.E.L-A.I.IF. 3» en su totalidad.

Se deberán urbanizar los espacios de uso y dominio público en su totalidad, siguiendo los criterios imperantes en el A.I. colindante y en cualquier caso, de acuerdo a las determinaciones impuestas por el Ayuntamiento.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION.

Se delimita expresamente el «S.G.E.L-A.I.I.F. 3» con una superficie de 2.647 m²

En ningún caso se podrán alterar la ordenación estructural.

Una vez finalizadas las obras de urbanización se cederán al Ayuntamiento los suelos públicos.

5.- GRAFICOS.

- 1.- ESTADO ACTUAL Escala 1/1000
- 2.- SUPERPUESTO Escala 1/1000
- 3.- CALIFICACION PORMENORIZADA. Escala 1/1000
- 4.- EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN «S.G.E.L-A.I.I.F. 3» Escala 1/1000
- 5.- DOMINIO Y USO DEL SUELO «S.G.E.L-A.I.I.F. 3» Escala 1/1000

A.I.IF. 4 IPEÑARRIETA / BIDEAK

SUPERFICIE: 14.105 m²

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

Se propone la reurbanización de la totalidad del suelo público incluido dentro de los límites del Area de Intervención. La reurbanización prevé descubrir el tramo del río dentro del ámbito que actualmente está cubierto, reordenación de la trama viaria y aparcamientos, estrechamiento y transformación a sentido único de la calle Ipeñarrieta y renovación de las aceras.

Esta intervención queda incluida dentro de una Actuación de Ejecución de Dotación de Sistema General, «A.E.D.S.G-A.I.IF. 4»

Señalar que los espacios sobre los que actúa la intervención son necesarios para la prestación del servicio público ferroviario, puesto que en ellos se realiza el tráfico de mercancías, entendiéndose como tal accesos, acopio, cargas y descargas.

Si se procediera a descubrir el tramo del río, sí se vería afectada la zona de acopios, carga y descarga, lo que podría poner en cuestión la actividad y propiciar un traslado a zona próxima, por lo que se mantiene la calificación de Sistema General Ferroviario y se prevé la intervención para un futuro, una vez se produzca el cese de la actividad.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL.

1.- CALIFICACION GLOBAL.

ZONA E.1: Redes viarias (S.G.). **Superficie: 9.269 m²**

ZONA E.2: Redes ferroviarias (S.G.). **Superficie: 4.545 m²**

ZONA I: Cauce Fluvial (S.G.). **Superficie: 291 m²**

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION.

Clasificación y categorización del suelo: **Suelo Urbano No Consolidado**, por precisar mejoras en la urbanización.

Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

«A.E.D.S.G-A.I.IF. 4»: **Actuación de Ejecución de Sistema General.**

Programa de actuación: a ejecutar en los primeros 8 años desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias

III.- ORDENACION PORMENORIZADA.

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA.

Las condiciones de Calificación pormenorizada en el área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano II.6 "Calificación pormenorizada (Área urbana)" y se representan gráficamente en la presente Norma Particular.

La delimitación del Ámbito de Actuación se realiza con los planos parcelarios municipales. En el caso de que no sea correcta, se justificaría con la presentación de plano e: 1/500 y la escritura de propiedad correspondiente.

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO.

Las condiciones de edificación, dominio y uso en el área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano II.8 "Condiciones de edificación, dominio y uso. Alineaciones y rasantes. (Área urbana)" y se representan gráficamente en la presente Norma Particular.

Los terrenos incluidos en la Actuación de Ejecución de Dotación de Sistema General tienen carácter de Sistema General.

3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS.

El Ayuntamiento redactará el Proyecto de Urbanización que incluyan las determinaciones de los Sistemas Generales.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION.

Se delimita expresamente el ámbito de Actuación de Ejecución de Dotación de Sistema General con una superficie de 14.105 m².

En el ámbito de Actuación de Ejecución de Dotación de Sistema General corresponderá al Ayuntamiento la ejecución de las obras.

5.- GRAFICOS.

1.-	ESTADO ACTUAL	Escala 1/1000
2.-	SUPERPUESTO	Escala 1/1000
3.-	CALIFICACION PORMENORIZADA.	Escala 1/1000
4.-	EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACION «A.E.D.S.G-A.I.IF. 4»	Escala 1/1000
5.-	DEFINICION GEOMETRICA «A.E.D.S.G-A.I.IF. 4»	Escala 1/1000
6.-	DOMINIO Y USO DEL SUELO «A.E.D.S.G-A.I.IF. 4»	Escala 1/1000

A.I.IF. 5 ESPACIO VERDE EDAR

SUPERFICIE: 14.957m²

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

El área está clasificada dentro del suelo no urbanizable.

La propuesta tiene como fin la creación de un nuevo espacio libre que unido a los espacios libres situados en suelo urbano y al bidegorri que transcurre junto al río, cree un conjunto de espacios de recreo para el conjunto de los habitantes de Urretxu.

El nuevo sistema general de espacios libres se incluye en la «S.G.E.L-5».

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL.

1.- CALIFICACION GLOBAL.

ZONA F: Sistema General de Espacios Libres (S.G.). **Superficie: 14.957 m²**

Las condiciones de edificación y uso del ámbito se ajustarán a las determinaciones establecidas en la Normativa General del presente documento para las parcelas de Espacios Libres de Parque Rural.

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION.

Clasificación y categorización del suelo: **Suelo No Urbanizable.**

Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
«S.G.E.L-5»: **Actuación de Sistema General.**

Programa de actuación: a ejecutar en los primeros 8 años desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias

3.- CONDICIONANTES Y MEDIDAS CORRECTORAS MEDIOAMBIENTALES.

- Los objetivos de calidad acústica en el nuevo desarrollo son:

USO CARACTERÍSTICO	Periodo día / tarde	Periodo noche
Residencial	65 dB(A)	55 dB(A)

- Dominio Público Hidráulico: Al tratarse de un área urbanística atravesada por curso fluvial o limítrofe a ella, deberá atender a las determinaciones normativas del PTS de Ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV. Cabe destacar la conveniencia de mantener la permeabilidad faunística de las regatas, favoreciendo la continuidad del cauce, vegetación asociada así como los taludes naturales del cauce.

Así, para cualquier alteración del terreno natural, se respetará obligatoriamente un retiro mínimo a la línea de deslinde de 30m.

De igual manera, al tratarse de un área urbanística afectada por las avenidas de inundación deberán cumplir los "Criterios de Uso del Suelo en función de su grado de inundabilidad" del Gobierno Vasco.

Previamente al inicio de cualquier trabajo u obra, deberán contar con las autorizaciones de la Administración Hidráulica que deberán ser tramitadas ante las Oficinas de las Cuencas Cantábricas Orientales de esta Agencia Vasca del Agua-URA.

- Se cumplirá lo establecido en el Decreto Foral 4/1990, de 16 de enero, por el que se establece la protección de determinadas especies de la flora del Territorio Histórico de Gipuzkoa. Se respetarán las manchas de entidad de vegetación autóctona (robledales, alisedas y hayedos) integrándolas en el diseño de las unidades urbanísticas y exigiendo el establecimiento de barreras de seguridad para su protección durante el desarrollo de las obras de urbanización y edificación. Los proyectos de restauración y revegetación que se desarrollen facilitarán, en la medida de lo posible, el aumento de su extensión y la conexión de las mismas con otras manchas de vegetación cercanas, favoreciendo así la formación de pasillos ecológicos.
- Se potenciará que los promotores de desarrollos urbanísticos en zonas colindantes a cauces realicen proyectos de recuperación de las márgenes de los ríos que puedan ser un primer paso en la recuperación de la calidad ecológica de las riberas. Estos proyectos de recuperación deberán contemplar la revegetación de la ribera con técnicas de ingeniería blanda naturalística mediante plantaciones de especies que forman parte del estrato arbóreo, arbustivo y herbáceo.

III.- ORDENACION PORMENORIZADA.

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA.

Las condiciones de Calificación pormenorizada en el área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano II.6 "Calificación pormenorizada (Área urbana)" y se representan gráficamente en la presente Norma Particular.

La delimitación del Ámbito de Actuación se realiza con los planos parcelarios municipales. En el caso de que no sea correcta, se justificaría con la presentación de plano e: 1/500 y la escritura de propiedad correspondiente.

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO.

Los terrenos incluidos en el Sistema General de Espacios Libres serán de dominio y uso público.

3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS.

Se redactará un Proyecto de Urbanización que defina el ámbito del «S.G.E.L-5» en su totalidad.

Se deberán urbanizar los espacios de uso y dominio público en su totalidad, siguiendo los criterios imperantes en el A.I. colindante y en cualquier caso, de acuerdo a las determinaciones impuestas por el Ayuntamiento.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION.

Se delimita expresamente el «S.G.E.L-5» con una superficie de 14.957m².

En ningún caso se podrán alterar la ordenación estructural ni la ordenación pormenorizada determinadas en el ámbito.

Una vez finalizadas las obras de urbanización se cederán al Ayuntamiento los suelos públicos.

5.- GRAFICOS.

1.-	ESTADO ACTUAL	Escala 1/2000
2.-	SUPERPUESTO	Escala 1/2000
3.-	CALIFICACION PORMENORIZADA.	Escala 1/2000
4.-	EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN «S.G.E.L-5»	Escala 1/2000
5.-	DOMINIO Y USO DEL SUELO «S.G.E.L-5»	Escala 1/2000

A.I.IF. 6 ESPACIO VERDE MATXINPORTA

SUPERFICIE: 2.186 m²

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

Actualmente el área está clasificada dentro del suelo urbano.

La propuesta tiene como fin la creación de un nuevo espacio libre que unido a los espacios libres situados en suelo urbano y al bidegorri que transcurre junto al río, cree un conjunto de espacios de recreo para el conjunto de los habitantes de Urretxu.

El nuevo sistema general de espacios libres se incluye en la «S.G.E.L-6».

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL.

1.- CALIFICACION GLOBAL.

ZONA F: Sistema General de Espacios Libres (S.G.). **Superficie: 2.186 m²**

Las condiciones de edificación y uso del ámbito se ajustarán a las determinaciones establecidas en la Normativa General del presente documento para las parcelas de Espacios Libres Urbanos.

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION.

Clasificación y categorización del suelo: **Suelo Urbano No Consolidado**, por precisar mejoras en la urbanización.

Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
«S.G.E.L-6»: **Actuación de Sistema General.**

Programa de actuación: a ejecutar en los primeros 8 años desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias

3.- CONDICIONANTES Y MEDIDAS CORRECTORAS MEDIOAMBIENTALES.

- Los objetivos de calidad acústica en el nuevo desarrollo son:

USO CARACTERÍSTICO	Periodo día / tarde	Periodo noche
Residencial	65 dB(A)	55 dB(A)

- Dominio Público Hidráulico: Al tratarse de un área urbanística atravesada por curso fluvial o limítrofe a ella, deberá atender a las determinaciones normativas del PTS de Ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV. Cabe destacar la conveniencia de mantener la permeabilidad faunística de las regatas, favoreciendo la continuidad del cauce, vegetación asociada así como los taludes naturales del cauce.

Para toda nueva edificación, en las márgenes de los ámbitos desarrollados los retiros mínimos de la edificación de la línea de deslinde del cauce público será de 10m.

De igual manera, al tratarse de un área urbanística afectada por las avenidas de inundación de 10, 100 y 500 años de periodo de retorno, deberán cumplir los "Criterios de Uso del Suelo en función de su grado de inundabilidad" del Gobierno Vasco.

Previamente al inicio de cualquier trabajo u obra, deberán contar con las autorizaciones de la Administración Hidráulica que deberán ser tramitadas ante las Oficinas de las Cuencas Cantábricas Orientales de esta Agencia Vasca del Agua-URA.

- Se cumplirá lo establecido en el Decreto Foral 4/1990, de 16 de enero, por el que se establece la protección de determinadas especies de la flora del Territorio Histórico de Gipuzkoa. Los proyectos de restauración y revegetación que se desarrollen facilitarán, en la medida de lo posible, el aumento de su extensión y la conexión de las mismas con otras manchas de vegetación cercanas, favoreciendo así la formación de pasillos ecológicos.
- Se potenciará que los promotores de desarrollos urbanísticos en zonas colindantes a cauces realicen proyectos de recuperación de las márgenes de los ríos que puedan ser un primer paso en la recuperación de la calidad ecológica de las riberas. Estos proyectos de recuperación deberán contemplar la revegetación de la ribera con técnicas de ingeniería blanda naturalística mediante plantaciones de especies que forman parte del estrato arbóreo, arbustivo y herbáceo.

III.- ORDENACION PORMENORIZADA.

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA.

Las condiciones de Calificación pormenorizada en el área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano II.6 "Calificación pormenorizada (Área urbana)" y se representan gráficamente en la presente Norma Particular.

La delimitación del Ámbito de Actuación se realiza con los planos parcelarios municipales. En el caso de que no sea correcta, se justificaría con la presentación de plano e: 1/500 y la escritura de propiedad correspondiente.

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO.

Los terrenos incluidos en el Sistema General de Espacios Libres serán de dominio y uso público.

3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS.

Se redactará un Proyecto de Urbanización que defina el ámbito del «S.G.E.L-6» en su totalidad.

Se deberán urbanizar los espacios de uso y dominio público en su totalidad, siguiendo los criterios imperantes en el A.I. colindante y en cualquier caso, de acuerdo a las determinaciones impuestas por el Ayuntamiento.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION.

Se delimita expresamente el «S.G.E.L-6» con una superficie de 2.186 m².

En ningún caso se podrán alterar la ordenación estructural ni la ordenación pormenorizada determinadas en el ámbito.

5.- GRAFICOS.

1.-	ESTADO ACTUAL	Escala 1/1000
2.-	SUPERPUESTO	Escala 1/1000
3.-	CALIFICACION PORMENORIZADA.	Escala 1/1000
4.-	EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN «S.G.E.L-6»	Escala 1/1000
5.-	DOMINIO Y USO DEL SUELO «S.G.E.L-6»	Escala 1/1000

A.I.IF. 7 SANTA BARBARA PARKE URBANOA

SUPERFICIE: 108.010 m²

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

Urretxu cuenta en la actualidad con una pieza fundamental catalogada como Parque Urbano de Santa Bárbara y que constituye el Sistema General de Espacios Libres principal del municipio. Se propone la ampliación de los límites del parque actual hasta una superficie total de 108.010 m². Se deberá redactar un Plan Especial (P.E-A.I.IF. 7). para el acondicionamiento de esta ampliación como parque rural. Esta ampliación viene unida a la necesidad de ejecutar un nuevo camino dentro del parque, de unos 6 m de sección, que una la parte baja del mismo, junto a la curva cerrada que sube hasta Santa Bárbara, con el camino que baja de Santa Bárbara hacia la carretera de Descarga.

El área está clasificada dentro del suelo no urbanizable.

El Plan Especial en ningún caso podrá alterar la ordenación estructural determinada en esta normativa particular.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL.

1.- CALIFICACION GLOBAL.

ZONA F: Sistema General de Espacios Libres (S.G.). **Superficie: 108.010m²**

Las condiciones de edificación y uso del ámbito se ajustarán a las determinaciones establecidas en la Normativa General del presente documento para las parcelas de Espacios Libres de Parque Rural.

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION.

Clasificación y categorización del suelo: **Suelo No Urbanizable.**

Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: **Plan Especial.**

Programa de actuación: el Plan Especial se ejecutará en los primeros 8 años desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias

3.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA CON RANGO DE PLANEAMIENTO GENERAL.

El Plan Especial deberá contemplar en su ordenación la localización de la dotación de la superficie necesaria para incluir los aparcamientos.

4.- CONDICIONANTES Y MEDIDAS CORRECTORAS MEDIOAMBIENTALES.

Los objetivos de calidad acústica en el nuevo desarrollo son:

USO CARACTERÍSTICO	Periodo día / tarde	Periodo noche
Residencial Tranquilo	60 dB(A)	50 dB(A)

- Se cumplirá lo establecido en el Decreto Foral 4/1990, de 16 de enero, por el que se establece la protección de determinadas especies de la flora del Territorio Histórico de Gipuzkoa. Se respetarán las manchas de entidad de vegetación autóctona (robledales, alisedas y hayedos) integrándolas en el diseño de las unidades urbanísticas y exigiendo el establecimiento de barreras de seguridad para su protección durante el desarrollo de las obras de urbanización y edificación. Los proyectos de restauración y revegetación que se desarrollen facilitarán, en la medida de lo posible, el aumento de su extensión y la conexión de las mismas con otras manchas de vegetación cercanas, favoreciendo así la formación de pasillos ecológicos.
- Se tendrán en cuenta también en el diseño de las unidades urbanísticas la presencia de elementos del Patrimonio Arqueológico e Histórico-Arquitectónico para conseguir que las actuaciones que se prevean favorezcan su conservación y restauración. En todos caso, deberá asegurarse que cualquier obra u actuación que pudiera afectarles se realice sólo tras consulta sobre los criterios a seguir al organismo correspondiente (Dirección General de Patrimonio Cultural de la Diputación Foral de Gipuzkoa).

III.- ORDENACION PORMENORIZADA.

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA.

Las condiciones de calificación pormenorizada en el Área de Intervención, así como las particulares de edificación, dominio y uso, se ajustarán a las determinaciones que se recojan en el correspondiente Plan Especial en desarrollo de normativa establecida en la presente Norma Particular.

La delimitación del Ámbito de Actuación se realiza con los planos parcelarios municipales. En el caso de que no sea correcta, se justificaría con la presentación de plano e: 1/500 y la escritura de propiedad correspondiente.

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO.

El conjunto del ámbito, así como las edificaciones consolidadas tienen el carácter de Sistema General.

3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS.

El Plan Especial definirá las obras de urbanización necesarias ejecutar un nuevo camino dentro del parque, de unos 6 m de sección, que una la parte baja del mismo, junto a la curva cerrada que sube hasta Santa Bárbara, con el camino que baja de Santa Bárbara hacia la carretera de Descarga.

El conjunto de la propuesta deberá disponer de un número de aparcamientos en superficie que garantice el cumplimiento con el estándar mínimo de plazas de aparcamiento establecido en el Reglamento.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION.

Se delimita expresamente un ámbito para el desarrollo mediante un Plan Especial con una superficie de 108.010 m².

Para a la redacción del Plan Especial se realizará , si fuera necesario el levantamiento taquimétrico del conjunto del ámbito y entorno próximo

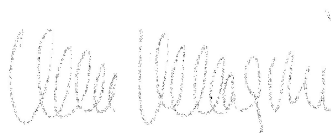
5.- GRAFICOS.

1.-	ESTADO ACTUAL	Escala 1/4000
2.-	SUPERPUESTO	Escala 1/4000
3.-	CALIFICACION GLOBAL	Escala 1/4000
4.-	CALIFICACION PORMENORIZADA	Escala 1/4000

En Donostia-San Sebastián, Abril de 2012.



Antton Jaime



Miren Muñagorri