



A.I.I. 1 - S.I. 1

DOCUMENTO "C. NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES"

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

URRETXU



Abril 2012 Apirila

A.I.I. 1 SAGASTITXIPI INDUSTRIGUNEA

SUPERFICIE: 18.740 m²

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

Mantenimiento de las características generales del área, consolidando la edificación actual y su uso, y urbanizando los espacios libres existentes.

Se plantea la mejora del vial interior con una anchura constante de 5 m en toda su longitud, ordenación de una plaza de aparcamiento en superficie por cada 100m² construidos, encauzamiento de la regata incluida dentro del ámbito, ordenación de los espacios entre edificaciones y sus accesos y la definición del acceso al conjunto del área, mediante la incorporación de un cruce en la unión del vial interior de acceso a las parcelas industriales con el eje de acceso a Urretxu.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL.

1.- CALIFICACION GLOBAL.

ZONA B: Zonas de uso industrial. **Superficie: 18.740 m²**

A) Condiciones de edificación:

a) Condiciones de regulación de la edificabilidad:

La edificabilidad física normativa será el resultante de la forma actual de las edificaciones.

b) Parámetros de la edificación:

Se consolidan el perfil y altura de edificación de las construcciones existentes.

B) Condiciones de uso:

Se consolidan los usos industriales comunes.

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: **Actuación Aislada. Proyecto de Urbanización**

Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística: 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.

- Suelos contaminados: La licencia o autorización para el movimiento de tierras en las zonas afectadas, queda supeditada a la previa declaración de la calidad del suelo por el órgano competente, tal y como lo determina la ley 1/2005 de 4 de febrero.
- 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.

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.

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 Urbanización del entorno correspondiente a las edificaciones existentes, delimitando físicamente el suelo público y la parcela privada y tratando cada uno de ellos de forma que se lleguen a obtener unas adecuadas condiciones funcionales y ambientales del ámbito.

El proyecto incluirá la ejecución de la intersección con el vial de acceso a Urretxu, mejora del vial y encauzamiento de la regata.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION.

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 |

A.I.I. 2 MATXINPORTA INDUSTRIGUNEA

SUPERFICIE: 12.455 m²

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

Mantenimiento de las características generales del área consolidando tanto la edificación como el uso industrial existentes.

Se plantea la mejora de la ordenación de aparcamientos y viales del interior del área junto con la definición de un acceso único para el conjunto del ámbito.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL.

1.- CALIFICACION GLOBAL.

ZONA B: Zonas de uso industrial. **Superficie: 11.212 m²**

A) Condiciones de edificación:

a) Condiciones de regulación de la edificabilidad:

La edificabilidad física normativa será el resultante de la forma actual de las edificaciones.

b) Parámetros de la edificación:

Se consolidan el perfil y altura de edificación de las construcciones existentes.

B) Condiciones de uso:

Se consolidan los usos industriales comunes.

ZONA E.1: Redes viarias (S.G.). **Superficie: 1.243 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: **Actuación Aislada. Proyecto de Urbanización**

Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística: 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.

- Suelos contaminados: La licencia o autorización para el movimiento de tierras en las zonas afectadas, queda supeditada a la previa declaración de la calidad del suelo por el órgano competente, tal y como lo determina la ley 1/2005 de 4 de febrero.
- 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.

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.

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 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.

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 Urbanización del entorno correspondiente a las edificaciones existentes, delimitando físicamente el suelo público y la parcela privada y tratando cada uno de ellos de forma que se lleguen a obtener unas adecuadas condiciones funcionales y ambientales del ámbito.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION.

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 |

A.I.I. 3 MUGITEGI INDUSTRIGUNEA

SUPERFICIE: 99.104 m²

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION.

Se convalidan, con las puntualizaciones que se expresan a continuación las determinaciones del "Expediente de Modificación Puntual de las NN.SS. de Planeamiento de Urretxu. Sector S-3", con aprobación definitiva de 12 de Mayo de 1.992.

El citado expediente permitía una superficie máxima de parcela industrial de 34.120m², tal como se ha desarrollado, una superficie máxima de edificación industrial de 59.180 m² y un número máximo de 2 plantas por cada elemento edificatorio, de acuerdo a una sección tipo. La edificabilidad máxima establecida no permitía la ejecución de 2 plantas en el conjunto de elementos edificatorios.

Con las presentes NN.SS. se aumenta la superficie máxima de edificación industrial de forma que se permite la división de cada parcela en planta baja y primera o entreplanta, dentro del perfil existente, quedando la nueva planta vinculada a la actividad principal. La actuación queda incluida dentro de la «A.D-A.I.I. 3». Se consolida el patrimonio edificado existente.

Se consolida el uso industrial común recogido en el Expediente de Modificación Puntual y se introduce una variante: en caso de sustitución, se pretende transformar la primera línea de edificación industrial, la más próxima al área de Irímo, para destinarlo a un uso industrial especial, más acorde con el desarrollo residencial previsto en la citada área.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL.

1.- CALIFICACION GLOBAL.

ZONA B: zonas de uso industrial. **Superficie: 96.012 m²**

A) Condiciones de edificación:

a) Condiciones de aprovechamiento edificatorio:

En la «A.D-A.I.I. 3» 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:

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

Dentro del perfil consolidado, se permite la ejecución de una entreplanta o planta primera vinculada a la actividad principal.

B) Condiciones de uso:

Se consolida el uso industrial común existente.

En caso de sustitución, sólo se permitirá un uso industrial especial para la edificación incluida en la primera línea de la ordenación situada junto al área Irímo, tal como se muestra en el gráfico 1. Dentro del uso comercial permitido, se podrá desarrollar únicamente el uso comercial de 3ª categoría, al por mayor y al por menor.

ZONA E.1: Redes viarias (S.G.). Superficie: 3.092 m²

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION.

Clasificación y categorización y categorización del suelo: **Suelo Urbano No Consolidado.**

Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

«A.D-A.I.I. 3»: **Actuación Dotacional.**

Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística:

«A.D-A.I.I. 3»: **68.400 m²(t)**

Edificabilidad total de techo de uso industrial:

«A.D-A.I.I. 3»: **68.400 m²(t)**

Edificabilidad existente autorizada total de techo de uso industrial:

«A.D-A.I.I. 3»: **59.180 m²(t)**

Incremento de edificabilidad de techo de uso industrial:

«A.D-A.I.I. 3»: **9.220 m²(t)**

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 |
|--------------------|---------------------|---------------|
| Industrial | 75 dB(A) | 65 dB(A) |

- Suelos contaminados: La licencia o autorización para el movimiento de tierras en las zonas afectadas, queda supeditada a la previa declaración de la calidad del suelo por el órgano competente, tal y como lo determina la ley 1/2005 de 4 de febrero

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.

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.

En la «A.D-A.I.I. 3» podrá edificarse una planta primera o entreplanta en cada una de las parcelas edificadas hasta completar la edificabilidad máxima permitida.

En caso de sustitución de la actividad realizada en las parcelas situadas en la primera línea de ordenación, junto al área residencial de Irimo, sólo se permitirán las actividades contempladas en el uso industrial especial.

3.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION.

Se delimita expresamente la Actuación Dotacional «A.D-A.I.I. 3» con una superficie de 96.012 m².

4.- 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.I. 3» | Escala 1/1000 |
| 5.- | DOMINIO Y USO DEL SUELO «A.D-A.I.I. 3» | Escala 1/1000 |

A.I.I. 4 KAMINPE INDUSTRIGUNEA

SUPERFICIE: 32.301 m²

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

Mantenimiento de las características generales del área, consolidando la edificación actual y los espacios libres existentes.

Debe sus clasificación al uso industrial actual, por lo que en caso de cesar esta actividad, debe procederse de forma inmediata a la modificación puntual de las Normas Subsidiarias, con el fin de clasificar nuevamente la totalidad de los terrenos dedicados a esa actividad, planteándose en esa modificación la densidad de uso, usos complementarios, así como el sistema de actuación.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL.

1.- CALIFICACION GLOBAL.

ZONA B: Zonas de uso industrial. **Superficie: 32.301 m²**

A) Condiciones de edificación:

a) Condiciones de regulación de la edificabilidad:

La edificabilidad física normativa será el resultante de la forma actual de las edificaciones.

b) Parámetros de la edificación:

Se consolidan el perfil y altura de edificación de las construcciones existentes.

B) Condiciones de uso:

Se consolidan los usos industriales comunes.

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION.

Clasificación y categorización del suelo: **Suelo Urbano Consolidado.**

Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: en caso de sustitución **Actuación Aislada.**

Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística: se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

3.- CONDICIONANTES Y MEDIDAS CORRECTORAS MEDIOAMBIENTALES.

- Suelos contaminados: La licencia o autorización para el movimiento de tierras en las zonas afectadas, queda supeditada a la previa declaración de la calidad del suelo por el órgano competente, tal y como lo determina la ley 1/2005 de 4 de febrero.

- **Dominio Público Hidráulico:** 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.

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 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.- GRAFICOS.

| | |
|---------------------------------|---------------|
| 1.- ESTADO ACTUAL | Escala 1/1000 |
| 2.- SUPERPUESTO | Escala 1/1000 |
| 3.- CALIFICACION PORMENORIZADA. | Escala 1/1000 |

A.I.I. 5 IRIMO

SUPERFICIE: 74.442 m²

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

Se trata de un Área de Intervención Urbanística situada en el límite sur del área urbana de Urretxu. Está considerado como parte del tejido industrial de Urretxu e incluye una zona residencial que actualmente está consolidada (Aparicio). El conjunto del ámbito presenta en la actualidad un estado de abandono progresivo con índices de degradación cada vez más acusados.

Debe sus clasificación al uso industrial actual, por lo que en caso de cesar esta actividad, debe procederse de forma inmediata a la modificación puntual de las Normas Subsidiarias, con el fin de calificar nuevamente la totalidad de los terrenos dedicados a esa actividad, planteándose en esa modificación la densidad de uso, usos complementarios, así como el sistema de actuación.

Si bien se remite la ordenación del área a la redacción y tramitación de una modificación puntual de normas, se establecen unas determinaciones estructurantes mínimas para la redacción del citado documento:

- Se derribará la práctica totalidad de la edificación existente en el ámbito, a excepción del edificio de oficinas y la fachada sureste de Irimo (representado en el gráfico 1), que deberá mantenerse como elemento característico del nuevo desarrollo propuesto.
- Teniendo en cuenta las modificaciones realizadas en la carretera interurbana, se estudiará la transformación total del actual acceso sur al municipio mediante una rotonda que conectaría la carretera, por un lado, con una nueva rotonda situada en Mugitegi y por el otro lado con la rotonda existente de Aparicio.

Esta intervención modificaría sustancialmente el acceso actual a Urretxu, trasladando el tráfico interno de acceso al municipio al vial situado en Mugitegi. La Modificación Puntual definirá este vial de forma que resuelva tanto el tráfico fluido de acceso a Urretxu, como el tráfico de acceso al polígono industrial y sus operaciones de carga y descarga, así como el acceso al nuevo desarrollo recogido en el área de Irimo. Además, la solución técnica del mismo, deberá garantizar unos niveles de ruido y molestias compatibles con el uso al que se quiere dotar a esta área.

- La Modificación Puntual deberá resolver la conexión rodada entre la calle Ipeñarrieta y el nuevo desarrollo propuesto en todo el conjunto del ámbito, así como la relación de este con las vías de tren existentes.

Se eliminará el viario paralelo al tren, liberando esta zona en previsión de un soterramiento de las vías y para establecer una relación permeable con Zumarraga.

- La Modificación Puntual deberá incluir un Estudio específico de Ruido en la nueva ordenación pormenorizada propuesta de forma que en ningún caso se superen los límites máximos de ruido establecidos para cada uso permitido.
- La Modificación Puntual deberá incluir un Estudio Ambiental del ámbito.
- Suelos contaminados: La licencia o autorización para el movimiento de tierras en las zonas afectadas, queda supeditada a la previa declaración de la calidad del suelo por el órgano competente, tal y como lo determina la ley 1/2005 de 4 de febrero.
- 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

Al tratarse de un área urbanística afectada por las avenidas de inundación 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.

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.
- 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 todo 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).

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL.

1.- CALIFICACION GLOBAL.

ZONA B: Zonas de uso industrial. **Superficie:** 55.284 m²

A) Condiciones de edificación:

a) Condiciones de regulación de la edificabilidad:

La edificabilidad física normativa será el resultante de la forma actual de las edificaciones.

b) Parámetros de la edificación:

Se consolidan el perfil y altura de edificación de las construcciones existentes.

B) Condiciones de uso:

Se consolidan los usos industriales comunes.

ZONA A: Zonas de uso residencial. **Superficie: 6.703 m²**

A) Condiciones de edificación:

a) Condiciones de regulación de la edificabilidad:

La edificabilidad física normativa será el resultante de la forma actual de las edificaciones.

b) Parámetros de la edificación:

Se consolidan el perfil y altura de edificación de las construcciones existentes.

B) Condiciones de uso:

Se consolidan el uso residencial.

ZONA E.1: Redes viarias. Superficie: 12.455 m²

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION.

Clasificación y categorización del suelo: **Suelo Urbano Consolidado.**

Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: en caso de sustitución **Actuación Aislada.**

Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística: se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

3.- CONDICIONANTES Y MEDIDAS CORRECTORAS MEDIOAMBIENTALES.

- Suelos contaminados: La licencia o autorización para el movimiento de tierras en las zonas afectadas, queda supeditada a la previa declaración de la calidad del suelo por el órgano competente, tal y como lo determina la ley 1/2005 de 4 de febrero.
- 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

Al tratarse de un área urbanística afectada por las avenidas de inundación 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.

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.
- 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 todo 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.

2.- GRAFICOS.

| | | |
|-----|----------------------------|---------------|
| 1.- | ESTADO ACTUAL | Escala 1/1000 |
| 2.- | SUPERPUESTO | Escala 1/1000 |
| 4.- | CALIFICACION PORMENORIZADA | Escala 1/1000 |

A.I.T. 1 LIZEOA II

SUPERFICIE: 1.152 m²

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

Se prevé la modificación de la configuración edificatoria del ámbito, a fin de liberar la parte delantera, actualmente ocupada por la edificación, trasladándola a la parte interior, contra el terreno que soporta la calle Labeaga. De este modo, se genera una edificación que, a base de escalonamientos, genera una sucesión de plazas a distintos niveles que resuelven la conexión entre la calle Labeaga (en la parte alta) con en nivel del bidegorri y la plaza del Liceo (en la parte baja), mediante una Actuación Aislada, quedando así disconforme con el planeamiento urbanístico el edificio existente. La actuación queda incluida dentro de la «A.A-A.I.T. 1».

Dentro de la parcela, se mantiene la edificabilidad máxima existente, modificando las alineaciones y rasantes actuales con el fin de adaptar la edificación al nuevo entorno del Lizeo.

La edificación albergará distintos equipamientos en las plantas semisótano -2 y semisótano -1.

El conjunto de la ordenación aumenta la calidad y el número de espacios libres que dan servicio a las áreas que lo circundan.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL.

1.- CALIFICACION GLOBAL.

ZONA C: Zonas de uso terciario. **Superficie: 1.152 m²**

A) Condiciones de edificación:

a) Condiciones de regulación de la edificabilidad:

En la «A.A-A.I.T. 1» 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, y que en ningún caso superará la edificabilidad existente..

b) Parámetros de la edificación:

En la parcela "c.1"

Perfil de edificación: **0/III** (con respecto a la calle Labeaga)

Altura de la edificación: ver gráfico12

B) Condiciones de uso:

En la parcela "c.1":

P. Sótano: garaje, equipamiento comunitario.

P. Semisótano -2: equipamiento comunitario, terciario, comercial al por menor.

P. Semisótano -1: equipamiento comunitario, terciario, comercial al por menor.

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION.

Clasificación y categorización del suelo: **Suelo Urbano Consolidado.**

Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

«A.A-A.I.T. 1»: **Actuación Aislada.**

Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística:

«A.A-A.I.T. 22»: **1.284,10 m²(t)**

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 |
|--------------------|---------------------|---------------|
| Terciario | 70 dB(A) | 65 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.

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 terciario:

Edificabilidad física máxima:

«A.A-A.I.T. 1»:

Parcela "a.2.22"

P. Sótano: **277,80 m²(t)**

P. Semisótano -2: **718,30 m²(t)**

P. Semisótano -1: **288 m²(t)**

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 declara disconforme con el planeamiento urbanístico el anexo al edificio situado en el nº19 de la calle Labeaga.

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

Los terrenos de uso público tienen el carácter de Sistema Local.

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

La ejecución de las obras de urbanización corresponderá a la propiedad del área, como una parte complementaria del proyecto de ejecución.

La urbanización deberá garantizar las condiciones de accesibilidad desde las dos calles a todos los elementos ordenados, tanto viviendas, equipamientos, usos terciarios como espacios públicos.

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 la Actuación Aislada «A.A-A.I.T. 1» con una superficie de 1.152 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 DELIMITACIÓN «A.A-A.I.T. 1» | Escala 1/1000 |
| 5.- | OCUPACION DE LA EDIFICACION EN PLANTA SOTANO «A.A-A.I.T. 1» | Escala 1/1000 |
| 6.- | OCUPACION DE LA EDIFICACION EN PLANTA SEMISOTANO -2 «A.A-A.I.T. 1» | Escala 1/1000 |
| 7.- | OCUPACION DE LA EDIFICACION EN PLANTA SEMISOTANO -1 «A.A-A.I.T. 1» | Escala 1/1000 |
| 8.- | DOMINIO Y USO DEL SUELO EN PLANTA SOTANO «A.A-A.I.T. 1» | Escala 1/1000 |
| 9.- | DOMINIO Y USO DEL SUELO EN PLANTA SEMISOTANO -2 «A.A-A.I.T. 1» | Escala 1/1000 |
| 10.- | DOMINIO Y USO DEL SUELO EN PLANTA SEMISOTANO -1 «A.A-A.I.T. 1» | Escala 1/1000 |
| 11.- | DOMINIO Y USO DEL SUELO EN PLANTA BAJA «A.A-A.I.T. 1» | Escala 1/1000 |
| 12.- | SECCIONES | Escala 1/500 |

S.I. 1 GERRA INDUSTRIGUNEA

SUPERFICIE: 9.126 m²

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION.

Se trata de un Sector Industrial situado en el límite norte del área urbana de Urretxu.

Es un ámbito industrial nuevo que unido al A.I. industrial consolidado Sagastitxipi completa un continuo industrial al norte del municipio de Urretxu. El ámbito cuenta con una superficie total de 9.126m².

Si bien se remite la ordenación del área a la redacción y tramitación de un Plan Parcial (P.P.-S.I. 1) que incorpore necesariamente la definición de las condiciones de accesibilidad del ámbito, concretamente la conexión y la distancia de separación de las edificaciones respecto del vial, viendo las características orográficas del área se prevé la ordenación de dos filas de pabellones de fondo variable situados junto a dos viales ordenados a distintas alturas que se adaptan a la topografía del lugar. La propuesta incluye la conexión del vial interno con la carretera existente de acceso a Urretxu que garantice una correcta maniobrabilidad de los vehículos pesados.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL.

1.- CALIFICACION GLOBAL.

ZONA B: Zonas de uso industrial. **Superficie: 9.126 m²**

A) Condiciones de edificación:

- a) Edificabilidad física máxima (excluidas entreplantas): **5.000 m² (t)**.
Superficie máxima entreplantas: **1/3 de la sup. edificable**
- b) Edificabilidad máxima zonal: 0'73 m² (t) / m² (s)
- c) Parámetros de la edificación:

Perfil de la edificación:
Respecto del vial inferior: **II**
Respecto del vial superior: **I**
Altura de edificación: ver gráfico 4

B) Condiciones de uso:

Uso característico: uso industrial.
Usos autorizados: terciario, garaje, equipamiento comunitario.

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION.

Clasificación y categorización del suelo: **Suelo Urbanizable Sectorizado.**

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

Programa de actuación: a ejecutar 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 Parcial deberá contemplar en su ordenación la localización de la dotación de Espacios libres y Equipamientos Públicos, así como 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 |
|-----------------------------|---------------------|---------------|
| Nuevo desarrollo industrial | 70 dB(A) | 60 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. 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.

III.- ORDENACION PORMENORIZADA.

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA.

Las condiciones de Calificación pormenorizada en el S.I., así como las particulares de edificación, dominio y uso, se ajustarán a las determinaciones que se recojan en el correspondiente Plan Parcial 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.- OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS.

El Plan Parcial definirá las obras de urbanización: los nuevos viales a ejecutar, las aceras, rampas y escaleras necesarias para el cumplimiento de la Norma de Accesibilidad, las zonas verdes y el mínimo de aparcamientos en superficie (un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² (t) construidos) de las dimensiones establecidas en las Normas Urbanísticas, dentro de los límites del ámbito.

3.- GRAFICOS.

- | | |
|---------------------------------|---------------|
| 1.- ESTADO ACTUAL | Escala 1/1000 |
| 2.- SUPERPUESTO | Escala 1/1000 |
| 3.- CALIFICACION PORMENORIZADA. | Escala 1/1000 |
| 4.- ESQUEMA DE SECCION | Escala 1/500 |