



Urretxu

A.I.R. 1 - A.I.R. 10

DOCUMENTO "C. NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES"

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

URRETXU

Injelan, s.l.

Abril 2012 Apirila

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

**Documento**

**"C. NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES"**

## INDICE

A.I.R. 1 -	GURUTZE SANTU.....	1
A.I.R. 2 -	ELIZALDE.....	5
A.I.R. 3 -	BARRENKALE.....	7
A.I.R. 4 -	ELGEA.....	11
A.I.R. 5 -	ALTAMIRA / SANTA BARBARA AUZOA.....	15
A.I.R. 6 -	GUNE HISTORIKOA.....	20
A.I.R. 9 -	LIZEOA.....	22
A.I.R. 10 -	MUNDO MEJOR AUZOA.....	27
A.I.R. 12 -	LILIBASO.....	29
A.I.R. 13 -	LABEAGA 50 / ORMAZABAL ETXEA.....	31
A.I.R. 14 -	LABEAGA 51 / RODRIGUEZ ETXEA.....	35
A.I.R. 15 -	ZULUETA.....	39
A.I.R. 16 -	GAINZABAL.....	41
A.I.R. 17 -	LABEAGA 62 / URZELAI ETXEA.....	46
A.I.R. 18 -	PAGOETA / TXALETAK.....	49
A.I.R. 19 -	IPEÑARRIETA.....	53
A.I.R. 20 -	IPEÑARRIETA 40 .....	57
A.I.I. 1 -	SAGASTITXIPI INDUSTRIGUNEA.....	60
A.I.I. 2 -	MATXINPORTA INDUSTRIGUNEA.....	62
A.I.I. 3 -	MUGITEGI INDUSTRIGUNEA.....	65
A.I.I. 4 -	KAMINPE INDUSTRIGUNEA.....	68
A.I.I. 5 -	IRIMO.....	70
A.I.T. 1 -	LIZEOA II.....	74
S.I. 1 -	GERRA INDUSTRIGUNEA.....	77
A.I.E. 1 -	GAINZURI / PATIOAK.....	79
A.I.E. 2 -	GAINZURI .....	82
A.I.E. 3 -	KIROLDEGIA.....	85
A.I.E. 4 -	IKASTOLA.....	88
A.I.E. 5 -	PAGOETA / ELIZA.....	91
A.I.E. 6 -	SANTA BARBARA AUZOA / GOIZ EDER EDIFIZIOA.....	94
A.I.E. 7 -	PAGOETA / HOTELA.....	96
A.I.E. 8 -	INSTITUTOA.....	98
A.I.E. 9 -	SANTAKUTZ.....	101
A.I.IF. 1 -	PROBALEKUA.....	104
A.I.IF. 2 -	PAGOETA / BIDEAK.....	107
A.I.IF. 3 -	PAGOETA / ELIZA INGURUA.....	109
A.I.IF. 4 -	IPEÑARRIETA / BIDEAK.....	111
A.I.IF. 5 -	ESPACIO VERDE EDAR.....	113
A.I.IF. 6 -	ESPACIO VERDE MATXINPORTA.....	116
A.I.IF. 7 -	SANTA BARBARA PARKE URBANOA.....	119

## **A.I.R. 1 GURUTZE SANTU**

**SUPERFICIE: 16.958 m<sup>2</sup>**

### **I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION**

En la actualidad el ámbito está clasificado como sistema general de equipamiento deportivo en suelo urbano. No se ha desarrollado.

El ámbito propuesto modifica los límites del ámbito actual, adaptándose a las nuevas previsiones. El Área en su totalidad se considera una Actuación Integrada por precisar un grado de urbanización superior para dar lugar a uno o varios solares conforme a un único programa de actuación urbanizadora. De esta forma se obtendrán de forma gratuita el suelo y los derechos necesarios para las dotaciones públicas de las redes de sistema local y la financiación de su ejecución, en cumplimiento de los estándares establecidos en la ley del suelo y urbanismo.

Se prevé la completa transformación del ámbito, proyectando un nuevo desarrollo residencial a base de bloques de viviendas dispuestas en línea y de forma escalonada, adaptándose a la topografía del lugar. Se han dispuesto un total de 132 nuevas viviendas aproximadamente. A efectos del cálculo de estándares de vivienda, del total de viviendas alrededor de 80 viviendas, un 60% serán viviendas libres, alrededor de 26 viviendas, un mínimo de 20% de la edificabilidad residencial total, viviendas de protección oficial de régimen tasado y alrededor de 26 viviendas, un mínimo de 20% de la edificabilidad residencial total, viviendas de protección oficial de régimen general.

La propuesta incluye la conexión del vial interno con la carretera existente de acceso a Urretxu que garantiza un correcto acceso rodado al nuevo aparcamiento que dispondrá de un mínimo de 85 plazas en superficie.

El acceso a los garajes situados en la planta semisótano se hace a través del vial que separa Matxinporta Industrigunea de Elizalde. Se disponen 19 plazas de aparcamiento en superficie más junto a este vial.

Por su situación y por las características de las edificaciones, se permite la implantación de viviendas en las plantas bajas de los bloques.

El conjunto de la ordenación aumenta la calidad y el número de espacios libres que dan servicio no sólo a la nueva área residencial si no también al resto de las áreas que lo circundan.

La ordenación residencial junto con la urbanización y la parcela adscrita se incluye dentro de la «A.I.-A.I.R. 1».

### **II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL.**

#### **1.- CALIFICACION GLOBAL.**

**ZONA A:** Zonas de uso residencial. **Superficie: 16.958 m<sup>2</sup>**

A) Condiciones de edificación:

a) Condiciones de regulación de la edificabilidad:

En la «A.I.-A.I.R. 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.

b) Parámetros de la edificación:

En la parcela "a.2.1.1"

Perfil de edificación: **IV(a)I**

Altura de la edificación: ver gráficos 7, 8 y 9

En la parcela "a.2.1.2"

Perfil de edificación: **IV(a)I**

Altura de la edificación: ver gráficos 7, 8 y 9

En la parcela "a.2.1.3"

Perfil de edificación: **IV(a)I y IIII**

Altura de la edificación: ver gráficos 7, 8 y 9

B) Condiciones de uso:

En la parcela "a.2.1.1": **aproximadamente 41 viviendas**

P. Semisótano: garaje, auxiliares del uso de vivienda.

P. Baja: vivienda, auxiliares del uso de vivienda.

P. Altas: vivienda.

En la parcela "a.2.1.2": **aproximadamente 41 viviendas**

P. Semisótano: garaje, auxiliares del uso de vivienda.

P. Baja: vivienda, auxiliares del uso de vivienda.

P. Altas: vivienda.

En la parcela "a.2.1.3": **aproximadamente 50 viviendas**

P. Semisótano: garaje, auxiliares del uso de vivienda.

P. Baja: vivienda, auxiliares del uso de vivienda.

P. Altas: vivienda.

P. Bajo Cubierta: auxiliares del uso de vivienda.

## 2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION.

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

Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: **Programa de Actuación Urbanizadora.**

Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística:

«A.I-A.I.R. 1»: **22.196,60 m<sup>2</sup>(t)**

Edificabilidad total de techo de uso residencial:

«A.I-A.I.R. 1»: **14.217,60 m<sup>2</sup>(t)**

Edificabilidad existente de uso residencial:

«A.I-A.I.R. 1»: **0 m<sup>2</sup>(t)**

Incremento de edificabilidad de techo de uso residencial, a efectos del cálculo de estándares de vivienda:

«A.I-A.I.R. 1»: **13.292,00 m<sup>2</sup>(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
Nuevo Desarrollo Residencial	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.

### 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.

«A.I-A.I.R. 1»

Uso de vivienda:

**Parcela "a.2.1.1"**

P. Semisótano: **2.468 m<sup>2</sup>(t)**

P. Baja: **1.164 m<sup>2</sup>(t)**

P. Altas: **2.980 m<sup>2</sup>(t)**

Edificabilidad vuelos: **284,8 m<sup>2</sup>(t)**

**Parcela "a.2.1.2"**

P. Semisótano: **2.468 m<sup>2</sup>(t)**

P. Baja: **1.164 m<sup>2</sup>(t)**

P. Altas: **2.980 m<sup>2</sup>(t)**

Edificabilidad vuelos: **284,8 m<sup>2</sup>(t)**

**Parcela "a.2.1.3"**

P. Semisótano: **3.043m<sup>2</sup>(t)**

P. Baja: **1.455 m<sup>2</sup>(t)**

P. Altas: **3.549 m<sup>2</sup>(t)**

Edificabilidad vuelos: **356 m<sup>2</sup>(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.

Podrá edificarse una planta de sótano más con un mínimo de ocupación hasta completarse el ratio mínimo exigido de plazas de aparcamiento por vivienda. En las que se permiten (ver secciones), los vuelos podrán ocupar un máximo del 80% de la longitud de las fachadas en su conjunto, con un fondo máximo de 1,00 m., y con la edificabilidad máxima señalada anteriormente.

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.

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

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

Se redactará un Proyecto de Urbanización que defina la conexión viaria con los viales existentes, las zonas verdes, las aceras, escaleras y rampas necesarias para el cumplimiento de la Norma de Accesibilidad y el mínimo de aparcamientos en superficie de las dimensiones establecidas en las Normas Urbanísticas, dentro de los límites del ámbito.

Se deberán urbanizar los espacios de uso y dominio público en su totalidad, siguiendo los criterios imperantes en el A.I.R. 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 ámbito de Actuación Integrada «A.I-A.I.R. 1» con una superficie de 16.958 m<sup>2</sup>.

En cualquier caso se redactará un Programa de Actuación Urbanizadora para regular y organizar, en su caso por fases, el desarrollo y la ejecución de la actuación integrada, pudiendo modificar la delimitación de la unidad o unidades de ejecución, establecer el régimen de ejecución pública o privada y su sistema de actuación, las determinaciones jurídicas, técnicas y económicas, y en todo caso, la regulación de sus contenidos mínimos, la totalidad de las obras a realizar y de las cargas de urbanización y la estimación aproximada de su coste y el programa temporal de ejecución de las obras de urbanización y en su caso de edificación.

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

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.I-A.I.R. 1»	Escala 1/1000
5.-	OCUPACION DE LA EDIFICACION EN PLANTA «A.I-A.I.R. 1»	Escala 1/1000
6.-	DOMINIO Y USO DEL SUELO «A.I-A.I.R. 1»	Escala 1/1000
7.-	SECCIONES I	Escala 1/500
8.-	SECCIONES II	Escala 1/500
9.-	SECCIONES III	Escala 1/500

## **A.I.R. 2 ELIZALDE**

**SUPERFICIE: 21.973 m<sup>2</sup>**

### **I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION.**

Se convalidan las determinaciones de la "Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias. Sector Elizalde" y su posterior desarrollo por el "Plan Parcial Sector Elizalde", con aprobación definitiva de Marzo de 1.999.

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

Provisionalmente se permitirá el uso de parking sobre el espacio destinado a dotaciones de equipamiento comunitario y espacios libres hasta que el Ayuntamiento establezca la necesidad de su uso como equipamiento, tal como está señalado en la ficha correspondiente.

Se permite el cambio de uso de terciario a residencial en locales de planta baja ubicados en los nº 21, 23, 25, 27, 29, 31 y 33 de la calle Iparragirre y en los nº16, 18 y 20 de la calle Jauregi.

### **II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL.**

#### **1.- CALIFICACION GLOBAL.**

**ZONA A:** Zonas de uso residencial. **Superficie: 20.440 m<sup>2</sup>**

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 consolida el uso residencial.

**ZONA E.1:** Redes viarias (S.G.). **Superficie: 1.533 m<sup>2</sup>**

#### **2.- RÉGIMEN 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

### **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.

Previos los trámites recogidos en la "Ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso de entreplantas y bajos comerciales en edificios sitos en suelo urbano residencial para destinarlos a viviendas o establecimientos hoteleros", se autoriza la implantación de viviendas tasadas municipales o establecimientos hoteleros en la planta baja de los edificios situados en los nº 21, 23, 25, 27, 29, 31 y 33 de la calle Iparragirre y en los nº16, 18 y 20 de la calle Jauregi.

#### **3.- GRAFICOS.**

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

## **A.I.R. 3 BARRENKALE**

**SUPERFICIE: 903 m<sup>2</sup>**

### **I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION**

Se prevé la reordenación de los usos y alineaciones de la planta baja del edificio existente situado en el nº7 y 9 de Barrenkale, reordenando el espacio público circundante. La reordenación queda incluida en dos Actuaciones Aisladas recogida en la «A.A.-1-A.I.R. 3» y la «A.A.-2-A.I.R. 3».

Teniendo en cuenta la actuación prevista en el A.I.I.F. 1 Probalekua, la Actuación Aislada en los nº7 y 9 de la calle Barrenkale eliminaría el frente degradado hacia este espacio y el bidegorri de la planta baja, para así crear una fachada más acorde con la plaza que se pretende recuperar, adaptando para ello las alineaciones.

Por su situación y por cumplir con los requerimientos mínimos establecidos en la "Ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso de entreplantas y bajos comerciales en edificios situados en suelo urbano residencial para destinarlos a viviendas o establecimientos hoteleros", aprobado el 27 de octubre de 2008, las plantas bajas se destinarán a vivienda, en sustitución del taller y garaje actuales. Se reserva un espacio para la posible ubicación de un ascensor en el Portal nº 9, siendo el acceso al mismo desde el Bidegorri (fachada posterior).

El acceso a las viviendas en planta baja se realizará por el Bidegorri (fachada posterior), no permitiéndose el acceso desde Barrenkale.

Se permite el cambio de uso de terciario a residencial en locales de planta baja ubicados en los nº1 a 9 de la calle Barrenkale.

### **II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL.**

#### **1.- CALIFICACION GLOBAL.**

**ZONA A:** Zonas de uso residencial. **Superficie: 800,75 m<sup>2</sup>**

A) Condiciones de edificación:

a) Condiciones de regulación de la edificabilidad:

En la «A.A.-1-A.I.R. 3» y la «A.A.-2-A.I.R. 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 altura de edificación de las construcciones existentes consolidadas.

En la parcela "a.2.3.1"

Perfil de edificación: **V**

Altura de la edificación: **14,60 m**

En la parcela "a.2.3.2"

Perfil de edificación: **V**

Altura de la edificación: **14,60 m**

B) Condiciones de uso:

Se consolida el uso residencial.

En la parcela "a.2.3.1": **aproximadamente 3 viviendas**

P. Baja: vivienda, auxiliares del uso de vivienda.

P. Altas: se consolida el uso existente.

P. Bajo Cubierta: se consolida el uso existente.

En la parcela "a.2.3.2": **aproximadamente 3 viviendas**

P. Baja: vivienda, auxiliares del uso de vivienda.

P. Altas: se consolida el uso existente.

P. Bajo Cubierta: se consolida el uso existente.

**ZONA F.1:** Espacios libres (S.G.). **Superficie: 102,25 m<sup>2</sup>**

**2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION.**

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

Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

«A.A.-1-A.I.R. 3»: **Actuación Aislada.**

«A.A.-2-A.I.R. 3»: **Actuación Aislada.**

Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística:

«A.A.-1-A.I.R. 3»: **279,30 m<sup>2</sup>(t)**

«A.A.-2-A.I.R. 3»: **276,73 m<sup>2</sup>(t)**

Edificabilidad total de techo de uso residencial:

«A.A.-1-A.I.R. 3»: **279,30 m<sup>2</sup>(t)**

«A.A.-2-A.I.R. 3»: **276,73 m<sup>2</sup>(t)**

Edificabilidad existente de uso residencial:

«A.A.-1-A.I.R. 3»: **279,30 m<sup>2</sup>(t)**

«A.A.-2-A.I.R. 3»: **276,73 m<sup>2</sup>(t)**

Incremento de edificabilidad de techo de uso residencial, a efectos del cálculo de estándares de vivienda:

«A.A.-1-A.I.R. 3»: **0 m<sup>2</sup>(t)**

«A.A.-2-A.I.R. 3»: **0 m<sup>2</sup>(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.**

- 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 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 de vivienda:

Edificabilidad física máxima:

«A.A.-1-A.I.R. 3»:

**Parcela "a.2.3.1"**

P. Baja: **279,30 m<sup>2</sup>(t)**

«A.A.-2-A.I.R. 3»:

**Parcela "a.2.3.2"**

P. Baja: **276,73 m<sup>2</sup>(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 exceso de superficie ocupada respecto a la señalada máxima en la planta baja de los edificios situados en los nº 7 y 9 da la calle Barrenkale.

Previos los trámites recogidos en la "Ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso de entreplantas y bajos comerciales en edificios sitios en suelo urbano residencial para destinarlos a viviendas o establecimientos hoteleros", se autoriza la implantación de viviendas tasadas municipales o establecimientos hoteleros en la planta baja de los edificios situados en los nº1 a 9 de la calle Barrenkale.

### 3.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION.

Se delimitan expresamente la Actuación Aislada «A.A.-1-A.I.R. 3» con una superficie de 400,77 m<sup>2</sup> y la «A.A.-2-A.I.R. 3» con una superficie de 502,23 m<sup>2</sup>.

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

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.

### 4.- GRAFICOS.

1.-	ESTADO ACTUAL	Escala 1/1000
2.-	SUPERPUESTO	Escala 1/1000
3.-	CALIFICACION PORMENORIZADA.	Escala 1/1000
4.-	EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN «A.A.-1-A.I.R. 3»	Escala 1/1000
5.-	OCUPACION DE LA EDIFICACION EN PLANTA «A.A.-1-A.I.R. 3»	Escala 1/1000
6.-	DOMINIO Y USO DEL SUELO «A.A.-1-A.I.R. 3»	Escala 1/1000
7.-	SECCIONES «A.A.-1-A.I.R. 3»	Escala 1/500
8.-	EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN «A.A.-2-A.I.R. 3»	Escala 1/1000
9.-	OCUPACION DE LA EDIFICACION EN PLANTA «A.A.-2-A.I.R. 3»	Escala 1/1000
10.-	DOMINIO Y USO DEL SUELO «A.A.-2-A.I.R. 3»	Escala 1/1000
11.-	SECCIONES «A.A.-2-A.I.R. 3»	Escala 1/500

## A.I.R. 4 ELGEA

**SUPERFICIE: 1.133 m<sup>2</sup>**

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

Se prevé la sustitución de la edificación existente en el nº 42 y 44 de la calle Iparragirre, por una nueva edificación residencial incluida en la Actuación Dotacional recogida en la «A.D-A.I.R. 4».

La Actuación Dotacional busca eliminar un taller y 4 viviendas existentes en Elgea para, reordenando el solar y manteniendo el perfil existente en las parcelas contiguas, dar continuidad a la alineación y perfil de las calles Iparragirre y Barrenkale, homogeneizando la densidad. La nueva ordenación residencial permite la construcción de un total de 27 viviendas aproximadamente, en lugar de las 4 existentes.

Si bien la Actuación Dotacional no está obligada al cumplimiento de estándares de vivienda protegida, del total de viviendas un 22,84% (unas 6) serán viviendas de protección oficial de régimen general y un 77,16% (unas 21) viviendas de protección oficial de régimen tasado.

El exceso de vivienda protegida prevista en el área se transfiere de la siguiente forma: del total de vivienda de protección oficial de régimen general, 625 m<sup>2</sup>(t), 218 m<sup>2</sup>(t) se transfieren del ámbito A.I.R. 9 Lizeoa y 407 m<sup>2</sup>(t) se transfieren del ámbito A.I.R. 13 Labeaga 50 / Ormazabal Etxea.; y del total de vivienda de protección oficial de régimen tasado, 2.111 m<sup>2</sup>(t), 1.704 m<sup>2</sup>(t) se transfieren del ámbito A.I.R. 9 Lizeoa y 407 m<sup>2</sup>(t) se transfieren del ámbito A.I.R. 13 Labeaga 50 / Ormazabal Etxea.

En la nueva fachada creada hacia la calle Barrenkale, se retranquea 3 metros la planta semisótano para así conformar la nueva fachada del espacio público previsto en el A.I.IF. 1 Probalekua.. Así, la planta baja se destinará a vivienda.

Se cederá para espacio público la terraza situada en la fachada del edificio existente en el nº40 hacia la calle Barrenkale para así completar el conjunto de la nueva fachada del espacio público previsto en el A.I.IF. 1 Probalekua en la planta semisótano.

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL.

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL.

**ZONA A:** Zonas de uso residencial. **Superficie: 1.133 m<sup>2</sup>**

A) Condiciones de edificación:

a) Condiciones de regulación de la edificabilidad:

En la «A.D-A.I.R. 4» 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 altura de edificación de las construcciones existentes consolidadas.

En la parcela "a.2.4"

Perfil de edificación: **VIII** (con respecto a la calle Iparragirre)

Perfil de edificación: **VI** (con respecto a la calle Barrenkale)

Altura de la edificación: ver gráfico 7

B) Condiciones de uso:

Se consolida el uso residencial.

En la parcela "a.2.4": **aproximadamente 27 viviendas**

P. Semisótano -2: garaje, auxiliares del uso de vivienda.

P. Semisótano -1: garaje, auxiliares del uso de vivienda.

P. Baja: vivienda, terciario, comercial al por menor, auxiliares del uso de vivienda, de circulación rodada, de circulación peatonal.

P. Altas: vivienda.

P. Bajo Cubierta: auxiliares del uso de vivienda.

**2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION.**

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

Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

«A.D-A.I.R. 4»: **Actuación Dotacional.**

Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística:

«A.D-A.I.R. 4»: **4.113,28 m<sup>2</sup>(t)**

Edificabilidad total de techo de uso residencial:

«A.D-A.I.R. 4»: **2.834,88 m<sup>2</sup>(t)**

Edificabilidad existente de uso residencial:

«A.D-A.I.R. 4»: **486,00 m<sup>2</sup>(t)**

Incremento de edificabilidad de techo de uso residencial, a efectos del cálculo de estándares de vivienda:

«A.D-A.I.R. 4»: **2.249,73 m<sup>2</sup>(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
Residencial	65 dB(A)	55 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.

Uso de vivienda:

Edificabilidad física máxima:

«A.D-A.I.R. 4»:

**Parcela "a.2.4"**

P. Semisótano -2: **639,20 m<sup>2</sup>(t)**

P. Semisótano -1: **639,20 m<sup>2</sup>(t)**

P. Baja: **393,27 m<sup>2</sup>(t)**

P. Altas: **2.134,93 m<sup>2</sup>(t)**

Edificabilidad vuelos: **99,15 m<sup>2</sup>(t)**

Uso terciario:

Edificabilidad física máxima:

«A.D-A.I.R. 4»:

**Parcela "a.2.4"**

P. Baja: **207,53 m<sup>2</sup>(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 declaran disconformes con el planeamiento urbanístico los edificios existentes en los nº 42 y 44 de la calle Iparragirre.

En las que se permiten (ver secciones), los vuelos podrán ocupar un máximo del 80% de la longitud de las fachadas, con un fondo máximo de 1,00 m, y con la edificabilidad máxima señalada anteriormente.

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.

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

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

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 una Actuación Dotacional «A.D-4» con una superficie de 1.133 m<sup>2</sup>.

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

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.D-4»	Escala 1/1000
5.-	OCUPACION DE LA EDIFICACION EN PLANTA «A.D-4»	Escala 1/1000
6.-	DOMINIO Y USO DEL SUELO «A.D-4»	Escala 1/1000
7.-	SECCIONES «A.D-4»	Escala 1/500

## **A.I.R. 5 ALTAMIRA / SANTA BARBARA AUZOA**

**SUPERFICIE: 17.997m<sup>2</sup>**

### **I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION**

Se prevé la total transformación del entorno de las viviendas del barrio Santa Barbara, proyectando un nuevo desarrollo residencial unido a un nuevo trazado viario, consolidando las viviendas existentes en el ámbito, a excepción del caserío Altamira, que queda disconforme con el planeamiento urbanístico.

Se modifica la vialidad actual del ámbito, incorporando un nuevo tramo de vial, completando las ya existentes y modificando la curva junto a las viviendas de Santa Barbara, proyectando un nuevo trazado de sentido único que a modo de gran rotonda, resuelva los problemas de visibilidad y aparcamiento existentes, así como una buena conexión de las nuevas viviendas con el conjunto del municipio.

El ámbito proyectado tiene por objeto dar continuidad al tejido urbano residencial existente en el área de Santa Bárbara y el área de Elizalde, así como sustituir el edificio residencial existente en el área, con una superficie construida de 526 m<sup>2</sup>(t) (el equivalente a 5 viviendas aproximadamente). Se ordenan tres nuevos bloques de viviendas junto a la carretera que suman 46 nuevas viviendas aproximadamente.

Del total de viviendas alrededor de un 60% (unas 31) serán viviendas libres, un mínimo de un 20% de la edificabilidad residencial total (unas 10) viviendas de protección oficial de régimen tasado y un mínimo de un 20% de la edificabilidad residencial total (unas 10), viviendas de protección oficial de régimen general.

El exceso de vivienda protegida prevista en el área, 106 m<sup>2</sup>(t) de vivienda de protección oficial de régimen general y 106 m<sup>2</sup>(t) de vivienda de protección oficial de régimen tasado, se transfieren del ámbito A.I.R. 9 Lizeoa.

El ámbito en su totalidad se considera una Actuación Integrada por precisar un grado de urbanización superior para dar lugar a uno o varios solares conforme a un único programa de actuación urbanizadora. De esta forma se obtendrán de forma gratuita el suelo y los derechos necesarios para las dotaciones públicas de las redes de sistema y la financiación de su ejecución.

Se incluye el conjunto del ámbito en la «A.I.A.I.R. 5».

Por su situación y por la necesidad de dotar a Urretxu de un mayor número de viviendas en suelo urbano, se autoriza la ocupación de la planta baja por viviendas.

El conjunto de la ordenación aumenta la calidad y el número de espacios libres que dan servicio no sólo a la nueva área residencial si no también al resto de las áreas que lo circundan.

### **II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL.**

#### **1.- CALIFICACION GLOBAL.**

**ZONA A:** Zonas de uso residencial. **Superficie: 13.294 m<sup>2</sup>**

A) Condiciones de edificación:

a) Condiciones de regulación de la edificabilidad:

En la «A.I.A.I.R. 5» 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 "a.2.5.1"

Perfil de edificación: III(a)I

Altura de la edificación: ver gráficos 7 y 8

En la parcela "a.2.5.2"

Perfil de edificación: III(a)I

Altura de la edificación: ver gráfico 9

En la parcela "a.2.5.3"

Perfil de edificación: III(a)II

Altura de la edificación: ver gráfico 10

B) Condiciones de uso:

Se consolida el uso residencial.

En la parcela "a.2.5.1": **aproximadamente 32 viviendas**

P. Semisótano: garaje, auxiliares del uso de vivienda.

P. Baja: vivienda, auxiliares del uso de vivienda,.

P. Altas: vivienda.

P. Bajo Cubierta: auxiliares del uso de vivienda.

En la parcela "a.2.5.2": **aproximadamente 9 viviendas**

P. Semisótano: garaje, auxiliares del uso de vivienda.

P. Baja: vivienda, auxiliares del uso de vivienda,.

P. Altas: vivienda.

P. Bajo Cubierta: auxiliares del uso de vivienda.

En la parcela "a.2.5.3": **aproximadamente 10 viviendas**

P. Semisótano: garaje, auxiliares del uso de vivienda.

P. Baja: vivienda, auxiliares del uso de vivienda,.

P. Altas: vivienda.

P. Bajo Cubierta: auxiliares del uso de vivienda.

**ZONA E.1: Redes viarias (S.G.). Superficie: 4.703 m<sup>2</sup>**

**2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION.**

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

Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: **Programa de Actuación Urbanizadora.**

Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística:

«A.I-A.I.R. 5»: **8.254,84 m<sup>2</sup>(t)**

Edificabilidad total de techo de uso residencial:

«A.I-A.I.R. 5»: **5.568,91 m<sup>2</sup>(t)**

Edificabilidad existente de uso residencial:

«A.I-A.I.R. 5»: **526,00 m<sup>2</sup>(t)**

Incremento de edificabilidad de techo de uso residencial, a efectos del cálculo de estándares de vivienda:

«A.I-A.I.R. 5»: **4.657,31 m<sup>2</sup>(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
Nuevo Desarrollo Residencial	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. 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.

Uso de vivienda:

Edificabilidad física máxima «A.I-A.I.R. 5»:

**Parcela "a.2.5.1"**

P. Semisótano: **1.909,03 m<sup>2</sup>(t)**

P. Baja: **830,65 m<sup>2</sup>(t)**

P. Altas: **2.405,40 m<sup>2</sup>(t)**

Edificabilidad vuelos: **234,60 m<sup>2</sup>(t)**

**Parcela "a.2.5.2"**

P. Semisótano: **333 m<sup>2</sup>(t)**

P. Baja: **231 m<sup>2</sup>(t)**

P. Altas: **625,83 m<sup>2</sup>(t)**

Edificabilidad vuelos: **66 m<sup>2</sup>(t)**

**Parcela "a.2.5.3"**

P. Semisótano: **443,90 m<sup>2</sup>(t)**

P. Baja: **291 m<sup>2</sup>(t)**

P. Altas: **799,43 m<sup>2</sup>(t)**

Edificabilidad vuelos: **85 m<sup>2</sup>(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.

Podrá edificarse una segunda planta de sótano con un mínimo de ocupación hasta completarse el ratio mínimo exigido de plazas de aparcamiento por vivienda, pudiendo ejecutarse el acceso a la misma directamente desde el exterior. En las que se permiten (ver secciones), los vuelos podrán ocupar un máximo del 80% de la longitud de las fachadas, con un fondo máximo de 1,00 m., y con la edificabilidad máxima señalada anteriormente.

Se declara disconforme con el planeamiento urbanístico el caserío Altamira existente dentro del ámbito.

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.

Los viales de uso público tienen el carácter de Sistema General. El resto de los terrenos de uso público tienen el carácter de Sistema Local.

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

Se redactará un Proyecto de Urbanización que defina el nuevo vial a ejecutar, las aceras necesarias para el cumplimiento de la Norma de Accesibilidad y un mínimo de 108 aparcamientos en superficie de las dimensiones establecidas en las Normas Urbanísticas, dentro de los límites del ámbito.

En el espacio verde situado en la parte trasera de la parcela a.2.5.1 se podrá ordenar un espacio para aparcamientos en superficie con una ocupación total máxima de 800 m<sup>2</sup>.

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 una Actuación Integrada «A.I-A.I.R. 5» con una superficie de 17.997 m<sup>2</sup>.

En cualquier caso se redactará un Programa de Actuación Urbanizadora para regular y organizar, en su caso por fases, el desarrollo y la ejecución de la actuación integrada, pudiendo modificar la delimitación de la unidad o unidades de ejecución, establecer el régimen de ejecución pública o privada y su sistema de actuación, las determinaciones jurídicas, técnicas y económicas, y en todo caso, la regulación de sus contenidos mínimos, la totalidad de las obras a realizar y de las cargas de urbanización y la estimación aproximada de su coste y el programa temporal de ejecución de las obras de urbanización y en su caso de edificación.

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

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.I-A.I.R. 5»	Escala 1/1000
5.-	OCUPACION DE LA EDIFICACION EN PLANTA «A.I-A.I.R. 5»	Escala 1/1000
6.-	DOMINIO Y USO DEL SUELO «A.I-A.I.R. 5»	Escala 1/1000
7.-	SECCIONES I (PARCELA a.2.5.1)	Escala 1/500
8.-	SECCIONES II (PARCELA a.2.5.1)	Escala 1/500
9.-	SECCIONES III (PARCELA a.2.5.2)	Escala 1/500
10.-	SECCIONES IV (PARCELA a.2.5.3)	Escala 1/500

## **A.I.R. 6 GUNE HISTORIKOA**

**SUPERFICIE: 18.653 m<sup>2</sup>**

### **I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION**

Se estará a lo dispuesto para el área en el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Urretxu, en desarrollo en la actualidad.

Consolidación de las características generales y ambientales del área, tanto en lo que se refiere a la edificación existente como al resto de los espacios no ocupados por la edificación.

### **II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL.**

#### **1.- CALIFICACION GLOBAL.**

**ZONA A:** Zonas de uso residencial. **Superficie: 12.948 m<sup>2</sup>**

A) Condiciones de edificación:

a) Condiciones de regulación de la edificabilidad:

Se estará a lo dispuesto para el área en el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Urretxu.

b) Parámetros de la edificación:

Se estará a lo dispuesto para el área en el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Urretxu.

B) Condiciones de uso:

Se consolida el uso residencial.

**ZONA E.1:** Redes viarias (S.G.). **Superficie: 1.029 m<sup>2</sup>**

**ZONA F.1:** Espacios libres (S.G.). **Superficie: 4.676 m<sup>2</sup>**

**ZONA G:** Equipamiento comunitario (S.G.). **Superficie: 2.061 m<sup>2</sup>**

#### **2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION.**

Clasificación y categorización 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 para el área en el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Urretxu.

### 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

### 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 equipamiento comunitario:

Dentro del Sistema General de equipamiento comunitario se distinguen:

- g. Equipamiento religioso (S.G ): **1.242 m<sup>2</sup>**
- g. Udaletxea (S.G ): **482 m<sup>2</sup>**
- g. Kulturetxea (S.G ): **337 m<sup>2</sup>**

#### 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.

#### 3.- GRAFICOS.

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



## A.I.R. 9 LIZEOA

**SUPERFICIE: 6.192 m<sup>2</sup>**

### I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

Se prevé la total transformación del ámbito en el que se sitúa actualmente el Lizeo mediante una Actuación Integrada, como consecuencia del traslado del Lizeo al A.I.E. 4 Ikastola, para proyectar un nuevo desarrollo residencial, quedando así disconforme con el planeamiento urbanístico el edificio existente. La actuación queda incluida dentro de la «A.I.-A.I.R. 9».

Se construye en la práctica totalidad del ámbito donde se ordena un gran bloque residencial paralelo a la calle Labeaga del mismo perfil que las viviendas colindantes y en su parte trasera se construyen equipamientos y garajes, públicos y privados, de forma escalonada hasta la calle Kalerrota, adaptándose a la altura de la calle trasera.

Se ordenan un total de 102 nuevas viviendas aproximadamente. Del total de viviendas alrededor de un 60% (unas 62) serán viviendas libres, un mínimo de un 20% de la edificabilidad residencial total (unas 20) viviendas de protección oficial de régimen tasado y un mínimo de un 20% de la edificabilidad residencial total (unas 20) viviendas de protección oficial de régimen general.

A efectos del cómputo de estándares de vivienda, el total de la edificabilidad residencial de protección oficial de régimen general, 2.049m<sup>2</sup>(t) y de la edificabilidad residencial de protección oficial de régimen tasado, 2.049m<sup>2</sup>(t), se transfieren a los ámbitos A.I.R. 4 Elgea (218m<sup>2</sup>(t) de edificabilidad residencial de protección oficial de régimen general y 1.704m<sup>2</sup>(t) de edificabilidad residencial de protección oficial de régimen tasado), A.I.R. 5 Altamira / Santa Bárbara Auzoa (106m<sup>2</sup>(t) de edificabilidad residencial de protección oficial de régimen general y 106m<sup>2</sup>(t) de edificabilidad residencial de protección oficial de régimen tasado), A.I.R. 16 Gainzabal (471m<sup>2</sup>(t) de edificabilidad residencial de protección oficial de régimen general y 239m<sup>2</sup>(t) de edificabilidad residencial de protección oficial de régimen tasado) y A.I.R. 19 Ipeñarrieta (1.254 m<sup>2</sup>(t) de edificabilidad residencial de protección oficial de régimen general).

Este gran bloque albergará un número importante de distintos equipamientos en las plantas semisótano y planta baja.

Por su situación, no se permite la implantación de viviendas en las plantas bajas de los edificios.

El conjunto de la ordenación aumenta la calidad y el número de espacios libres que dan servicio no sólo a la nueva área residencial si no también al resto de las áreas que lo circundan.

### II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL.

#### 1.- CALIFICACION GLOBAL.

**ZONA A:** Zonas de uso residencial. **Superficie: 6.192 m<sup>2</sup>**

A) Condiciones de edificación:

a) Condiciones de regulación de la edificabilidad:

En la «A.I.-A.I.R. 9» 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 "a.2.9"

Perfil de edificación: **VIII(a)/IV** (con respecto a la calle Labeaga)

Altura de la edificación: ver gráficos 17, 18 y 19

B) Condiciones de uso:

En la parcela "a.2.9": **aproximadamente 102 viviendas**

P. Sótano -2: garaje, auxiliares del uso de vivienda.

P. Sótano -1: garaje, auxiliares del uso de vivienda, equipamiento comunitario.

P. Semisótano -2: garaje, auxiliares del uso de vivienda, equipamiento comunitario, terciario.

P. Semisótano -1: garaje, auxiliares del uso de vivienda, equipamiento comunitario, terciario.

P. Baja: auxiliares del uso de vivienda, industrial de 1ª categoría, terciario, comercio al por menor, equipamiento comunitario, espacios libres urbanos.

P. Altas: vivienda.

## 2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION.

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

Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

«A.I-A.I.R. 9»: **Programa de Actuación Urbanizadora.**

Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística:

«A.I-A.I.R. 9»: **21.636,35 m<sup>2</sup>(t)** no computa el uso dotacional

Edificabilidad total de techo de uso residencial:

«A.I-A.I.R. 9»: **10.990,40 m<sup>2</sup>(t)**

Edificabilidad existente de uso residencial:

«A.I-A.I.R. 9»: **0 m<sup>2</sup>(t)**

Incremento de edificabilidad de techo de uso residencial, a efectos del cálculo de estándares de vivienda:

«A.I-A.I.R. 9»: **10.247,00 m<sup>2</sup>(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
Nuevo Desarrollo Residencial	60 dB(A)	50 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 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.

#### 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 vivienda:

Edificabilidad física máxima:

«A.I-A.I.R. 9»:

**Parcela "a.2.9"**

P. Sótano -2: **4.377,45 m<sup>2</sup>(t)**

P. Semisótano -2: **1.328,00 m<sup>2</sup>(t)**

P. Semisótano -1: **1.200,00 m<sup>2</sup>(t)**

P. Altas: **10.247 m<sup>2</sup>(t)**

Edificabilidad vuelos: **743,40 m<sup>2</sup>(t)**

Uso garaje rotacional:

Edificabilidad física máxima:

«A.I-A.I.R. 9»:

**Parcela "a.2.9"**

P. Sótano -1: **3.740,50 m<sup>2</sup>(t)**

Uso de equipamiento comunitario:

Edificabilidad física máxima:

«A.I-A.I.R. 9»:

**Parcela "a.2.9"**

P. Sótano -1: **1.036 m<sup>2</sup>(t)**

P. Semisótano -2: **880,40 m<sup>2</sup>(t)**

P. Semisótano -1: **434,00 m<sup>2</sup>(t)**

P. Baja: **840,00 m<sup>2</sup>(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.

En las que se permiten (ver secciones), los vuelos podrán ocupar un máximo del 80% de la longitud de las fachadas, con un fondo máximo de 1,00 m., y con la edificabilidad máxima señalada anteriormente.

En la planta primera se permitirá un vuelo con fondo máximo de 2,00 m, tanto abierto como cerrado en toda la fachada hacia la plaza trasera.

Se declara disconforme con el planeamiento urbanístico el Lizeo y 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.**

Se redactará un Proyecto de Urbanización en la «A.I-A.I.R. 9» que se corresponderá con la ordenación general planteada, 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.

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 Dotacional «A.I-A.I.R. 9» con una superficie de 7.346m<sup>2</sup>.

En cualquier caso se redactará un Programa de Actuación Urbanizadora para regular y organizar, en su caso por fases, el desarrollo y la ejecución de la actuación integrada, pudiendo modificar la delimitación de la unidad o unidades de ejecución, establecer el régimen de ejecución pública o privada y su sistema de actuación, las determinaciones jurídicas, técnicas y económicas, y en todo caso, la regulación de sus contenidos mínimos, la totalidad de las obras a realizar y de las cargas de urbanización y la estimación aproximada de su coste y el programa temporal de ejecución de las obras de urbanización y en su caso de edificación.

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

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.I-A.I.R. 9»	Escala 1/1000
5.-	OCUPACION DE LA EDIFICACION EN PLANTA SOTANO -2 «A.I-A.I.R. 9»	Escala 1/1000
6.-	OCUPACION DE LA EDIFICACION EN PLANTA SOTANO -1 «A.I-A.I.R. 9»	Escala 1/1000
7.-	OCUPACION DE LA EDIFICACION EN PLANTA SEMISOTANO -2 «A.I-A.I.R. 9»	Escala 1/1000
8.-	OCUPACION DE LA EDIFICACION EN PLANTA SEMISOTANO -1 «A.I-A.I.R. 9»	Escala 1/1000
9.-	OCUPACION DE LA EDIFICACION EN PLANTA BAJA «A.I-A.I.R. 9»	Escala 1/1000
10.-	OCUPACION DE LA EDIFICACION EN PLANTAS ALTAS «A.I-A.I.R. 9»	Escala 1/1000
11.-	DOMINIO Y USO DEL SUELO EN PLANTA SOTANO -2 «A.I-A.I.R. 9»	Escala 1/1000
12.-	DOMINIO Y USO DEL SUELO EN PLANTA SOTANO -1 «A.I-A.I.R. 9»	Escala 1/1000
13.-	DOMINIO Y USO DEL SUELO EN PLANTA SEMISOTANO -2 «A.I-A.I.R. 9»	Escala 1/1000
14.-	DOMINIO Y USO DEL SUELO EN PLANTA SEMISOTANO -1 «A.I-A.I.R. 9»	Escala 1/1000
15.-	DOMINIO Y USO DEL SUELO EN PLANTA BAJA «A.I-A.I.R. 9»	Escala 1/1000
16.-	DOMINIO Y USO DEL SUELO EN PLANTAS ALTAS «A.I-A.I.R. 9»	Escala 1/1000
17.-	SECCIONES I	Escala 1/500
18.-	SECCIONES II	Escala 1/500
19.-	SECCIONES III	Escala 1/500

## **A.I.R. 10 MUNDO MEJOR AUZOA**

**SUPERFICIE: 8.170 m<sup>2</sup>**

### **I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION**

Consolidación de las características generales y ambientales del área, tanto en lo que se refiere a la edificación existente como al resto de los espacios no ocupados por la edificación.

Se deberán completar los trabajos de urbanización del entorno de las viviendas; estos incluirán un vial de 5 m de ancho que conecta la carretera que sube a Santa Barbara con la calle que sube desde Basagasti y una acera de 2 m de ancho junto a este vial que sirve de acceso peatonal a las viviendas. Una vez finalizadas las obras de urbanización se cederán al Ayuntamiento los suelos públicos.

Se prevé la reurbanización del tramo del vial general incluido dentro del ámbito y que sirve de acceso al barrio, ampliando la sección del vial existente en la actualidad para así poder incluir una acera de 2m de ancho que permita continuar con la acera que viene desde Urretxu hasta Basagoiti y que en actualidad carece de continuidad hasta las viviendas de Mundo Mejor.

Esta intervención queda incluida dentro de una Actuación de Ejecución de Dotación de Sistema General «A.E.D.S.G-10».

### **II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL.**

#### **1.- CALIFICACION GLOBAL.**

**ZONA A:** Zonas de uso residencial. **Superficie: 6.879 m<sup>2</sup>**

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 consolida el uso residencial.

**ZONA E.1:** Redes viarias (S.G.). **Superficie: 1.291 m<sup>2</sup>**

#### **2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION.**

Clasificación y categorización 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.-10»: **Actuación de Ejecución de Sistema General.**

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

### **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.

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 primer Proyecto de Urbanización del entorno de 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 recogerá el vial de 5 m de sección que rodea el ámbito y la acera de 2 m de ancho que sirve de acceso peatonal a las viviendas de Mundo Mejor desde Basagasti.

Se redactará un segundo Proyecto de Urbanización del tramo del vial general incluido dentro del ámbito del «A.E.D.S.G-10» que garantice la correcta funcionalidad del mismo.

#### **4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION.**

Previa a la ejecución de las obras del segundo proyecto de urbanización, se deberán obtener las parcelas adyacentes al vial precisas para la correcta ejecución del vial. Corresponderá a la Administración Pública propietaria de los suelos del vial tanto la obtención de las parcelas adyacentes como la ejecución de los trabajos.

Se delimita expresamente la Actuación de Ejecución de Dotación de Sistema General «A.E.D.S.G-10» con una superficie de 1.291 m<sup>2</sup>.

#### **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-10»	Escala 1/1000
5.- DEFINICION GEOMETRICA «A.E.D.S.G-10»	Escala 1/1000
6.- DOMINIO Y USO DEL SUELO EN «A.E.D.S.G-10»	Escala 1/1000