



Urretxu

A.I.R. 12 - A.I.R. 20

DOCUMENTO "C. NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES"

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

Injelan, s.l.

URRETXU

Abril 2012 Apirila

A.I.R. 12 LILIBASO

SUPERFICIE: 20.417 m²

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

Se convalidan, con las puntualizaciones que se expresan a continuación, las determinaciones del "Proyecto de Modificación del Plan Parcial del Sector S-2", con aprobación definitiva de Junio de 1.998.

El límite del ámbito se modifica, trasladando el espacio de cesión existente al ámbito A.I.R.16 Pagoeta I, de forma que permite edificar en los espacios libres actuales.

Se permite la ejecución de una planta de sótano más, hasta un máximo total de 3 plantas de sótano en cada una de las parcelas privadas registradas, respetando siempre las alineaciones de los sótanos existentes.

En esta nueva planta sótano se permitirán los usos auxiliares de vivienda y se prohíbe el uso de vivienda.

A efectos del cómputo del incremento de edificabilidad permitido en cada una de las parcelas y su valoración, se considera un coeficiente de ponderación de un 1,5 (en relación con los coeficientes de ponderación recogidos en el Documento A: Memoria).

El Ayuntamiento redactará un Proyecto de Urbanización que recoja los trabajos necesarios para obtener un acabado homogéneo del conjunto del muro que limita Lilibaso con la parte baja del municipio de Urretxu, proyecto y trabajos que correrán a cargo de los propietarios de las viviendas.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL.

1.- CALIFICACION GLOBAL.

ZONA A: Zonas de uso residencial. **Superficie: 18.829 m²**

A) Condiciones de edificación:

a) Condiciones de regulación de la edificabilidad:

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

b) Parámetros de la edificación:

Se consolidan el perfil y altura de edificación sobre rasante de las construcciones existentes, y se permite la ampliación de una planta más bajo rasante, hasta un máximo de 3 plantas de sótano.

En los sótanos 2 y 3 no se permitirá hueco alguno al exterior.

B) Condiciones de uso:

Se consolida el uso residencial. En la nueva planta sótano permitida, auxiliares del uso de vivienda,

ZONA E.1: Redes viarias (S.G.). **Superficie: 1.588 m²**

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 en la presente Norma Particular.

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.

Las condiciones particulares de edificación de la nueva planta de sótano permitida serán las mismas que las plantas sótano existentes.

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

El Ayuntamiento redactará un Proyecto de Urbanización que recoja los trabajos necesarios para obtener un acabado homogéneo del conjunto del muro que limita Lilibaso con la parte baja del municipio de Urretxu.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION.

La ejecución de las obras de urbanización corresponderá a la propiedad del área.

5.- GRAFICOS.

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

A.I.R. 13 LABEAGA 50 / ORMAZABAL ETXEA

SUPERFICIE: 3.395 m²

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

Se prevé la sustitución del edificio residencial situado en el nº 50 y el edificio situado detrás de las viviendas del nº 48 de la calle Labeaga mediante una Actuación Integrada. Se proyecta en ella un edificio residencial con alineaciones y perfiles adaptados al entorno de la calle y que permiten incrementar el número de viviendas existentes. Se consideran las edificaciones existentes disconformes con el planeamiento urbanístico.

La sustitución de los edificios situados en el nº 50 y tras el nº 48 permite reordenar tanto los nuevos edificios residenciales como los espacios libres generados entre ellos. Se ordenan un total de 40 viviendas aproximadamente, sustituyendo a las 20 existentes y previstas en el ámbito y que se trasladan al nuevo edificio.

Del total de viviendas alrededor de 32 viviendas serán viviendas libres, alrededor de 4 viviendas, un mínimo de 20% del incremento de edificabilidad residencial, viviendas de protección oficial de régimen tasado y alrededor de 4 viviendas, un 20% del incremento de edificabilidad residencial, viviendas de protección oficial de régimen general.

A efectos del cómputo de estándares de vivienda, el conjunto de la edificabilidad residencial de protección oficial de régimen general, 407m²(t) y de la edificabilidad residencial de protección oficial de régimen tasado, 407m²(t), se transfiere al ámbito A.I.R. 3 Elgea.

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. La actuación queda incluida dentro de la «A.I-A.I.R. 13».

Por su situación, no se permite la implantación de viviendas en la parte delantera (hacia la plaza) de 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 sino también al resto de las áreas que lo circundan.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL.

1.- CALIFICACION GLOBAL.

ZONA A: Zonas de uso residencial. **Superficie: 3.395 m²**

A) Condiciones de edificación:

a) Condiciones de regulación de la edificabilidad:

En la «A.I-A.I.R. 13» 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.2.13"

Perfil de edificación: VII(a)/I

Altura de la edificación: ver gráfico 8

B) Condiciones de uso:

En la parcela "a.2.13": **aproximadamente 40 viviendas**

P. Sótano: garaje, auxiliares del uso de vivienda, auxiliares de uso terciario.

P. Baja: vivienda (en la parte trasera), auxiliares del uso de vivienda, industrial de 1ª categoría, terciario, comercial al por menor, equipamiento comunitario.

P. Altas: vivienda.

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION.

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

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

Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística:

«A.I-A.I.R. 13»: **7.293,03 m²(t)**

Edificabilidad total de techo de uso residencial:

«A.I-A.I.R. 13»: **4.342,86 m²(t)**

Edificabilidad existente de uso residencial:

«A.I-A.I.R. 13»: **1.971,13 m²(t)**

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

«A.I-A.I.R. 13»: **2.034,50 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
Nuevo Desarrollo Residencial	60 dB(A)	50 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.
- 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 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.

Uso de vivienda:

Edificabilidad física máxima:

«A.I-A.I.R. 13»:

Parcela "a.2.17"

P. Sótano: **2.471,16 m²(t)**

P. Baja: **362,59 m²(t)**

P. Altas: **3.643,04 m²(t)**

Edificabilidad vuelos: **318,58 m²(t)**

Edificabilidad vuelos P. Baja: **18,65 m²(t)** (solo se computan los vuelos cerrados = 40% de la longitud de fachada)

Uso terciario:

Edificabilidad física máxima:

«A.I-A.I.R. 13»:

Parcela "a.2.17"

P. Baja: **479,01 m²(t)**

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 incluidos en la «A.I-A.I.R. 13».

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 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. 13» 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 Integrada «A.I-A.I.R. 13» con una superficie de 3.395 m².

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. PLANTA BAJA	Escala 1/1000
4.-	CALIFICACION PORMENORIZADA. PLANTAS ALTAS	Escala 1/1000
5.-	EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACION «A.I-A.I.R. 13»	Escala 1/1000
6.-	OCUPACION DE LA EDIFICACION EN PLANTA «A.I-A.I.R. 13»	Escala 1/1000
7.-	DOMINIO Y USO DEL SUELO «A.I-A.I.R. 13»	Escala 1/1000
8.-	SECCIONES «A.I-A.I.R. 13»	Escala 1/500

A.I.R. 14 RODRIGUEZ

SUPERFICIE: 1.325 m²

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

Se prevé la sustitución de la edificación existente en el nº 35 de la calle Labeaga, por una nueva edificación residencial incluida en la Actuación Dotacional, por incremento de la edificabilidad ponderada existente, recogida en la «A.D-A.I.R. 14».

En la actualidad, el ámbito abarca una parcela privada ocupada prácticamente en su totalidad por la edificación y el resto es suelo público con necesidad de reurbanización. La Actuación busca eliminar las viviendas y anejos existentes en el área para, reordenando el solar y manteniendo el perfil existente en la mayoría de las parcelas de la zona, dar continuidad a la alineación y perfil de la calle Labeaga, homogeneizando la densidad, permitiendo hasta 31 viviendas libres aproximadamente, 22 viviendas más que las actuales. La unidad incluye dentro de los límites de la unidad de actuación la urbanización del suelo público existente, con el fin de resolver los problemas del entorno próximo en tres aspectos fundamentales:

- resolverá, cumpliendo mediante rampas la reglamentación vigente en materia de accesibilidad, la conexión peatonal entre la plataforma superior de Madaya y la inferior a nivel del bidegorri, que actualmente se resuelve con escalera de gran impacto, que se derribaría
- resolverá, mediante un vial de coexistencia, la conexión peatonal y de tráfico rodado entre el actual vial de acceso al parking de supermercado y a garajes de Madaya, y el viario de la plaza del Golden, zonas que actualmente constituyen sendos "fondos de saco"
- resolverá, cumpliendo mediante rampas y escalera la reglamentación vigente en materia de accesibilidad, la conexión peatonal entre la nueva plaza que se genera y el paseo junto al río.

Se cederán para espacio público los terrenos privados existentes que quedan fuera de las nuevas alineaciones de la edificación. Se cederá para uso público en planta baja la superficie sobre los garajes privados fuera de la línea de edificación sobre rasante.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL.

1.- CALIFICACION GLOBAL.

ZONA A: Zonas de uso residencial. **Superficie: 1.325 m²**

A) Condiciones de edificación:

a) Condiciones de regulación de la edificabilidad:

En la «A.D-A.I.R. 14» 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.2.14"
Perfil de edificación: **VI(b)/II**
Altura de la edificación: 20,00 m

B) Condiciones de uso:

Se consolida el uso residencial.

En la parcela "a.2.14": **aproximadamente 31 viviendas**

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

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

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

P. Altas: vivienda.

P. Bajo Cubierta: vivienda, 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. 14»: **Actuación Dotacional.**

Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística:

«A.D-A.I.R. 14»: **5.834,90 m²(t)**

Edificabilidad total de techo de uso residencial:

«A.D-A.I.R. 14»: **3.342,90 m²(t)**

Edificabilidad existente de uso residencial:

«A.D-A.I.R. 14»: **824,56 m²(t)**

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

«A.D-A.I.R. 14»: **2.232,44 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
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.
- Dominio Público Hidráulico: Al tratarse de un área urbanística afectada por una superficie reducida de inundabilidad de 10, 100 y 500 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.
- Se potenciará que los promotores de desarrollos urbanísticos en zonas colindantes a cauces realicen proyectos de recuperación de los 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 todos caso, deberá asegurarse que cualquier obra u actuación que pudiera afectarles se realice sólo tras consulta sobre los criterios a seguir al organismo correspondiente (Dirección General de Patrimonio Cultural de la Diputación Foral de Gipuzkoa).

III.- ORDENACION PORMENORIZADA.

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA.

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

Uso de vivienda:

Edificabilidad física máxima:

«A.D-A.I.R. 14»:

Parcela "a.2.14"

P. Sótano -2: **923,00 m²(t)**

P. Sótano -1: **923,00 m²(t)**

P. Altas: **2.547,50 m²(t)**

P. Bajocubierta: **509,50 m²(t)**

Edificabilidad vuelos: **285,90 m²(t)**

Uso terciario:

Edificabilidad física máxima:

«A.D-A.I.R. 14»:

Parcela "a.2.14"

P. Baja: **646,00 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 edificio existente en el nº 35 de la calle Labeaga.

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 «A.D-A.I.R. 14» se deberán ceder la totalidad de los terrenos no incluidos como parcela privada a dominio público, formando parte de la urbanización general del entorno; también se cederá para uso público en planta baja la superficie sobre los garajes privados fuera de la línea de edificación sobre rasante.. Los terrenos de uso público tienen el carácter de Sistema Local.

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

En la «A.D-A.I.R. 14» se deberán urbanizar los espacios de uso y dominio público en su totalidad, así como los de dominio privado y uso público en planta baja 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.D-A.I.R. 14» con una superficie de 1.325 m².

En la «A.D-A.I.R. 14» 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-A.I.R. 14»	Escala 1/1000
5.-	OCUPACION DE LA EDIFICACION EN PLANTA «A.D-A.I.R. 14»	Escala 1/1000
6.-	DOMINIO Y USO DEL SUELO «A.D-A.I.R. 14»	Escala 1/1000
7.-	SECCIONES «A.D-A.I.R. 14»	Escala 1/500

A.I.R. 15 ZULUETA

SUPERFICIE: 14.309 m²

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

Actualmente el área de Zulueta está clasificada como suelo no urbanizable. Se considera un ámbito de suelo urbano por tratarse de terrenos ya transformados, integrados en la trama urbana prevista en las NN.SS., y que cuenta con una ordenación consolidada con acceso rodado y todas las redes de servicios con capacidad suficiente para proporcionar servicio adecuado a la edificación existente.

Se prevé la consolidación de las edificaciones existentes en las condiciones actuales y la cesión al Ayuntamiento tanto del vial existente situado en la parte alta del ámbito como del terreno suficiente para garantizar la ejecución en un futuro de un vial de 5 metros que una las dos carreteras que suben al parque de Santa Bárbara.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL.

1.- CALIFICACION GLOBAL.

ZONA A: Zonas de uso residencial. **Superficie: 14.309 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 consolida el uso residencial.

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.

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.- 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.R. 15»	Escala 1/1000

A.I.R. 16 GAINZABAL

SUPERFICIE: 15.404 m²

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

Actualmente el área de Gainzabal está clasificada dentro del suelo urbano como Sistema General de Equipamiento Docente en una parte y como Sistema General de Espacios Libres por otro lado.

Se prevé la completa transformación del ámbito, proyectando un nuevo desarrollo residencial unido a un nuevo trazado viario.

Se propone un nuevo vial que partiendo de la calle Lilibaso conecta con la carretera actual que baja de Santa Barbara. Este vial tiene una sección de 5 m de ancho, que varía en función de la posibilidad de localizar aparcamientos en superficie, y una acera de 2 m de ancho a un lado del vial. La nueva ordenación dispondrá de un mínimo de 69 aparcamientos en superficie.

Junto a este vial se proyecta una nueva ordenación residencial compuesta por 7 bloques de diversa configuración que albergan un total de 76 nuevas viviendas aproximadamente y la correspondiente urbanización del entorno. A efectos del cómputo de estándares de vivienda, del total de viviendas alrededor de 39 viviendas, un 50,77% (3.903 m²(t)) de la edificabilidad serán viviendas libres, alrededor de 17 viviendas, un mínimo de 23,10% (1.775,8m²(t)) de la edificabilidad, viviendas de protección oficial de régimen tasado y alrededor de 20 viviendas, un mínimo de 26,13% (2.008,2 m²(t)) de la edificabilidad, viviendas de protección oficial de régimen general.

El exceso de vivienda protegida prevista en el área, (471 m²(t) de vivienda de protección oficial de régimen general y 239 m²(t) de vivienda de protección oficial de régimen tasado), se transfiere del ámbito A.I.R. 9 Lizeoa.

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 el vial y la urbanización se incluye dentro de la «A.I-A.I.R. 16».

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

La «A.I-16» 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 general y la financiación de su ejecución.

Para ello y con objeto de ordenar el conjunto de las intervenciones propuestas en el área, se ha optado por ampliar los límites actuales del ámbito.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL.

1.- CALIFICACION GLOBAL.

ZONA A: Zonas de uso residencial. **Superficie: 14.236 m²**

A) Condiciones de edificación:

a) Condiciones de regulación de la edificabilidad:

En la «A.I-A.I.R. 16», 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:

«A.I-A.I.R. 16»:

En las parcelas "a.2.16.1", "a.2.16.2" y "a.2.16.3":

Perfil de edificación: **IV**

Altura de la edificación: ver gráfico 7

En la parcela "a.2.16.4":

Perfil de edificación: **IV/II**

Altura de la edificación: ver gráfico 8

En la parcela "a.2.16.5":

Perfil de edificación: **VI**

Altura de la edificación: ver gráfico 9

B) Condiciones de uso:

Se establece como uso principal del área el uso residencial.

«A.I-A.I.R. 16»:

En las parcelas "a.2.16.1", "a.2.16.2" y "a.2.16.3": **aproximadamente 39 viviendas**

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

P. Altas: vivienda.

En la parcela "a.2.16.4": **aproximadamente 17 viviendas**

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

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

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

P. Altas: vivienda.

En la parcela "a.2.16.5": **aproximadamente 20 viviendas**

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

P. Altas: vivienda.

ZONA E.1: Redes viarias (S.G.). Superficie: 1.168 m²

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. 16»: **Programa de Actuación Urbanizadora.**

Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística:

«A.I-A.I.R. 16»: **12.850,70 m²(t)**

Edificabilidad total de techo de uso residencial:

«A.I-A.I.R. 16»: **8.270,20 m²(t)**

Edificabilidad existente de uso residencial:

«A.I-A.I.R. 16»: **0 m²(t)**

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

«A.I-A.I.R. 16»: **7.687,00 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
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.

Uso de vivienda:

Edificabilidad física máxima «A.I-A.I.R. 16»:

Parcelas "a.2.16.1", "a.2.16.2" y "a.2.16.3":

P. Baja: **648 m²(t) x 3 = 1.944 m²(t)**

P. Altas: **1.301 m²(t) x 3 = 3.903 m²(t)**

Edificabilidad vuelos: **374,40 m²(t)**

Parcela "a.2.16.4":

P. Semisótano -2: **871,5 m²(t)**

P. Semisótano -1: **580 m²(t)**

P. Baja: **840 m²(t)**

P. Altas: **1.476 m²(t)**

Edificabilidad vuelos: **120 m²(t)**

Parcela "a.2.16.5":

P. Baja: **644,8 m²(t)**

P. Altas: **2.008,20 m²(t)**

Edificabilidad vuelos: **88,80 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.

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.

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 la «A.I-A.I.R. 16» se cederán 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.

En la «A.I-A.I.R. 16» 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 69 aparcamientos en superficie de las dimensiones establecidas en las Normas Urbanísticas, dentro de los límites de la unidad.

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 «A.I-A.I.R. 16» con una superficie de 15.404 m².

En la «A.I-A.I.R. 16» 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 en el ámbito.

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

5.- GRAFICOS.

1.-	ESTADO ACTUAL	Escala 1/1000
2.-	SUPERPUESTO	Escala 1/1000
3.-	CALIFICACION PORMENORIZADA.	Escala 1/1000
4.-	EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN «A.I-A.I.R. 16»	Escala 1/1000
5.-	OCUPACION DE LA EDIFICACION EN PLANTA «A.I-A.I.R. 16»	Escala 1/1000
6.-	DOMINIO Y USO DEL SUELO «A.I-A.I.R. 16»	Escala 1/1000
7.-	SECCIONES I «A.I-A.I.R. 16»	Escala 1/500
8.-	SECCIONES II «A.I-A.I.R. 16»	Escala 1/500
9.-	SECCIONES III «A.I-A.I.R. 16»	Escala 1/500

A.I.R. 17 LABEAGA 62 / URZELAI ETXEA

SUPERFICIE: 1.448 m²

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

Se prevé la sustitución de los edificios residenciales situados en el nº 62 mediante una Actuación Dotacional, por incremento de la edificabilidad ponderada existente. Se proyecta en ella un edificio residencial con alineaciones y perfiles adaptados al entorno de la calle y que permite incrementar el número de viviendas existentes. Se consideran las edificaciones existentes disconformes con el planeamiento urbanístico.

La actuación de la parcela nº 62 queda incluida dentro de la «A.D-A.I.R. 17». En ella se propone un bloque paralelo a la calle Labeaga del mismo perfil que las viviendas colindantes. Se ordenan un total de 18 viviendas libres aproximadamente, sustituyendo a las 3 existentes.

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: 1.448 m²**

A) Condiciones de edificación:

a) Condiciones de regulación de la edificabilidad:

En la «A.D-A.I.R. 17» 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.2.17**"

Perfil de edificación: **VII**

Altura de la edificación: 17,40 m

B) Condiciones de uso:

En la parcela "**a.2.17**": **aproximadamente 18 viviendas**

P. Sótano: garaje, auxiliares del uso de vivienda, auxiliares de uso terciario.

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

Entreplanta: vivienda, terciario, equipamiento comunitario.

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:
«A.D-A.I.R. 17»: **Actuación Dotacional.**

Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística:
«A.D-A.I.R. 17»: **4.312,84 m²(t)**

Edificabilidad total de techo de uso residencial:
«A.D-A.I.R. 17»: **2.050,19 m²(t)**

Edificabilidad existente de uso residencial:
«A.D-A.I.R. 17»: **291,10 m²(t)**

Incremento de edificabilidad de techo de uso residencial, a efectos del cálculo de estándares de vivienda:
«A.D-A.I.R. 17»: **1.572,29 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
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.
- Se tendrán en cuenta también en el diseño de las unidades urbanísticas la presencia de elementos del Patrimonio Arqueológico e Histórico-Arquitectónico para conseguir que las actuaciones que se prevean favorezcan su conservación y restauración. En todos caso, deberá asegurarse que cualquier obra u actuación que pudiera afectarles se realice sólo tras consulta sobre los criterios a seguir al organismo correspondiente (Dirección General de Patrimonio Cultural de la Diputación Foral de Gipuzkoa).

III.- ORDENACION PORMENORIZADA.

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA.

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

Uso de vivienda:

Edificabilidad física máxima:

«A.D-A.I.R. 17»:

Parcela "a.2.17.1"

P. Sótano: **983,54 m²(t)**

Entreplanta: **305,91 m²(t)**

P. Altas: **1.557,48 m²(t)**

Edificabilidad vuelos: **186,80 m²(t)**

Uso terciario:

Edificabilidad física máxima:

«A.D-A.I.R. 17»:

Parcela "a.2.17.1"

P. Baja: **1.279,11 m²(t)**

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.R. 17» podrá edificarse una segunda planta de sótano con un mínimo de ocupación hasta completarse el ratio mínimo exigido de plazas de aparcamiento por vivienda. Los vuelos cerrados de las fachadas podrán ocupar un máximo de 40% de la fachada, con un fondo máximo de 1,20 m. Los vuelos abiertos de las fachadas podrán ocupar un máximo de 60% de la fachada, con un fondo máximo de 1,20 m.

Se declaran disconformes con el planeamiento urbanístico los edificios existentes incluidos en la «A.D-A.I.R. 17».

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.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION.

Se delimita expresamente la Actuación Dotacional «A.D-A.I.R. 17» con una superficie de 1.448 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.

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.R. 17»	Escala 1/1000
5.-	OCUPACION DE LA EDIFICACION EN PLANTA «A.D-A.I.R. 17»	Escala 1/1000
6.-	DOMINIO Y USO DEL SUELO «A.D-A.I.R. 17»	Escala 1/1000
7.-	SECCIONES «A.D-A.I.R. 17»	Escala 1/500

A.I.R. 18 PAGOETA / TXALETAK

SUPERFICIE: 38.131 m²

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

Actualmente el área de Pagoeta / Txaletak está clasificada como suelo no urbanizable. Se considera un ámbito de suelo urbano por tratarse de terrenos ya transformados, integrados en la trama urbana prevista en las NN.SS., y que cuenta con una ordenación consolidada con acceso rodado y todas las redes de servicios con capacidad suficiente para proporcionar servicio adecuado a la edificación existente.

Se adscribe el ámbito al suelo urbano no consolidado por precisar la urbanización existente de mejora que debe ser realizada mediante la transformación urbanística derivada de la renovación urbana y por atribuirle la ordenación una edificabilidad urbanística ponderada superior respecto a la previa existente.

El ámbito se encuentra consolidado por la vivienda de baja densidad en prácticamente toda su superficie, con lo cual no existen muchas opciones para densificarlo. Además, el ámbito cuenta con una orografía de fuerte pendiente, con una media de 27%, y problemas de erosión en una parte del mismo, que ha obligado a intervenir en los últimos años para evitar deslizamientos. Por todo ello, la edificabilidad física mínima sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas no puede alcanzar a la que resulte de la aplicación del índice de 0,4 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo de la superficie del área establecido en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, quedando limitado a 0,1 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo de la superficie del área.

Se prevé densificar el ámbito con la posibilidad de construir tres nuevas edificaciones con viviendas libres hasta un máximo de 900m²(t), permitir el aumento del número de viviendas de las construcciones existentes y una mejora de la estructura viaria actual, con el fin de garantizar un buen servicio al conjunto de las unidades residenciales.

Las nuevas edificaciones propuestas tendrán acceso rodado directo desde un vial público, con un frente mínimo de parcela a dicho vial de 6 metros de longitud.

La parcela mínima para las nuevas edificaciones será de 2.000 m². Se permitirán un máximo de 2 viviendas por cada parcela, con un máximo de 300 m²(t) de edificación en cada parcela.

Se consolidan las edificaciones existentes. En caso de que las viviendas consolidadas superen una edificabilidad residencial superior a los 300 m²(t), podrán dividirse en dos viviendas independientes.

Con respecto al resto de determinaciones físicas de las parcelas y edificaciones consolidadas y previstas, se estará a lo dispuesto en el artículo 9 de las "Ordenanzas Reguladoras de Edificación y Uso de las Parcelas Edificables en Suelo Residencial" de Urretxu, donde se regulan las Condiciones Generales de regulación de la forma de la edificación aplicables a las parcelas «Residencial de edificación de bajo desarrollo».

La actuación está dirigida al levantamiento de la carga dotacional por incremento de la edificabilidad urbanística. Se mejorará la urbanización existente de forma que el vial comunitario, de coexistencia, tenga una anchura mínima de 4 metros en toda su longitud, con tramos de 10 metros de longitud con 6 metros de anchura cada 100 metros de longitud, a fin de garantizar la fluidez del tráfico de acceso a las viviendas. La urbanización se completará con una nueva red de saneamiento y alumbrado público, la pavimentación del vial de coexistencia y el mobiliario urbano necesario.

La ordenación residencial junto con el vial y la urbanización se incluye dentro de la actuación de dotación «A.D-A.I.R. 18».

Se consolida el edificio de equipamiento comunitario.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL.

1.- CALIFICACION GLOBAL.

ZONA A: Zonas de uso residencial. **Superficie: 36.805 m²**

A) Condiciones de edificación:

a) Condiciones de regulación de la edificabilidad:

En la «A.D-A.I.R. 18» 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:

«A.D-A.I.R. 18»:

Perfil de edificación: **I/II**

Altura de la edificación: 10,5 m

B) Condiciones de uso:

Se establece como uso principal del área el uso residencial.

«A.D-A.I.R. 18»:

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

P. Altas: vivienda.

ZONA G: Equipamiento Comunitario. **Superficie: 1.326 m²**

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION.

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

Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

«A.D-A.I.R. 18»: **Actuación Dotacional**

Edificabilidad total de techo de uso residencial:

«A.D-A.I.R. 18»: **3.225,49 m²(t)**

Edificabilidad existente de uso residencial:

«A.D-A.I.R. 18»: **2.325,49 m²(t)**

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

«A.D-A.I.R. 18»: **900,00 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
Residencial Tranquilo	60 dB(A)	50 dB(A)

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.

En la «A.D-A.I.R. 18» se cederán la totalidad de los terrenos no incluidos como parcela privada a dominio público, formando parte de la urbanización general – camino de coexistencia – del entorno.

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

Se redactará un Proyecto de Urbanización que defina la mejora de la urbanización existente de forma que el vial comunitario, de coexistencia, tenga una anchura mínima de 4 metros en toda su longitud, con tramos de 10 metros de longitud con 6 metros de anchura cada 100 metros de longitud, a fin de garantizar la fluidez del tráfico de acceso a las viviendas. La urbanización se completará con una nueva red de saneamiento y de alumbrado público, la pavimentación del vial de coexistencia y el mobiliario urbano necesario.

Se deberán urbanizar los espacios de uso y dominio público en su totalidad, siguiendo los criterios imperantes en el A.I.U. 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 «A.D-A.I.R. 18» con una superficie de 36.805 m², de los cuales 1.043m² están consolidados.

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 DELIMITACION «A.I-A.I.R. 18»	Escala 1/1000
5.-	DOMINIO Y USO DEL SUELO «A.I-A.I.R. 18»	Escala 1/1000

A.I.R. 19 IPEÑARRIETA

SUPERFICIE: 4.957 m²

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

Se prevé la sustitución del edificio dotacional de la calle Ipeñarrieta mediante una Actuación Integrada. Se proyecta en ella un edificio residencial con alineaciones y perfiles adaptados al entorno de la calle. Se considera la edificación existente disconforme con el planeamiento urbanístico.

Se sustituye el edificio dotacional por un edificio residencial de bloque en línea. En la parte trasera del nuevo edificio se proyecta un nuevo vial de 3 metros de sección que si bien tiene una finalidad peatonal, puede ser utilizado como vial rodado en caso de ser necesario.

Se ordenan un total de 20 viviendas aproximadamente. La actuación queda incluida dentro de la «A.I-A.I.R. 19». El total de viviendas previstas en el ámbito serán viviendas de protección oficial de régimen general.

El exceso de vivienda protegida prevista en el área, 1.254m²(t) de vivienda de protección oficial de régimen general, se transfiere 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. La actuación queda incluida dentro de la «A.I-A.I.R. 19».

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: 4.957m²**

A) Condiciones de edificación:

a) Condiciones de regulación de la edificabilidad:

En la «A.I-A.I.R. 19» 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.2.19**"

Perfil de edificación: **VI**

Altura de la edificación: ver gráfico 7

B) Condiciones de uso:

En la parcela "a.2.19": **aproximadamente 20 viviendas**

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

P. Baja: auxiliares del uso de vivienda, auxiliares del uso terciario, uso industrial de 1ª categoría, uso de equipamiento comunitario.

P. Altas: vivienda.

P. Bajo Cubierta: auxiliares del uso de vivienda.

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION.

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

Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

«A.I-A.I.R. 19»: **Programa de Actuación Urbanizadora.**

Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística:

«A.I-A.I.R. 19»: **4.830,58 m²(t)**

Edificabilidad total de techo de uso residencial:

«A.I-A.I.R. 19»: **2.090,00m²(t)**

Edificabilidad existente de uso residencial:

«A.I-A.I.R. 19»: **0 m²(t)**

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

«A.I-A.I.R. 19»: **2.090,00 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
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 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.

Uso de vivienda:

Edificabilidad física máxima:

«A.I-A.I.R. 19»:
Parcela "a.2.19"
P. Sótano: **1.586,29 m²(t)**
P. Altas: **2.090,00m²(t)**

Uso terciario:

Edificabilidad física máxima:

«A.I-A.I.R. 19»:
Parcela "a.2.19"
P. Baja: **1.154,29 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.

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 edificio dotacional.

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.

El nuevo vial previsto en la parte alta del ámbito tiene carácter de Sistema General y 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 en la «A.I-A.I.R. 19» 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 Integrada «A.I-A.I.R. 19» con una superficie de 4.957m².

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, tanto del sistema general como de los sistemas locales, corresponderá a la propiedad del área. Una vez finalizadas las obras de urbanización se cederán al Ayuntamiento los suelos públicos.

5.- GRAFICOS.

1.-	ESTADO ACTUAL	Escala 1/1000
2.-	SUPERPUESTO	Escala 1/1000
3.-	CALIFICACION PORMENORIZADA.	Escala 1/1000
4.-	EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACION «A.I-A.I.R. 19»	Escala 1/1000
5.-	OCUPACION DE LA EDIFICACION EN PLANTA «A.I-A.I.R. 19»	Escala 1/1000
6.-	DOMINIO Y USO DEL SUELO «A.I-A.I.R. 19»	Escala 1/1000
7.-	SECCIONES «A.I-A.I.R. 19»	Escala 1/500

A.I.R. 20 IPEÑARRIETA 40

SUPERFICIE: 266 m²

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

Se prevé la sustitución del edificio residencial situado en el nº 40 mediante una Actuación Dotacional. Se proyecta en ella un edificio residencial con alineaciones y perfiles adaptados al entorno de la calle y que permiten incrementar el número de viviendas existentes. Se considera la edificación existente disconforme con el planeamiento urbanístico.

La actuación de la parcela nº 40 queda incluida dentro de la «A.D-A.I.R. 20». En ella se propone la sustitución del edificio existente por un bloque paralelo a la calle Ipeñarrieta del mismo perfil y con la misma alineación a la calle que las viviendas colindantes. Se ordenan un total de 6 viviendas libres aproximadamente, sustituyendo a las 4 existentes.

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: 266 m²**

A) Condiciones de edificación:

a) Condiciones de regulación de la edificabilidad:

En la «A.D-A.I.R. 20» 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.2.20**"

Perfil de edificación: **VI**

Altura de la edificación: **16 m**

B) Condiciones de uso:

En la parcela "**a.2.20**": **aproximadamente 6 viviendas**

P. Sótano: auxiliares del uso de vivienda.

P. Baja: auxiliares del uso de vivienda, auxiliares del uso terciario, uso industrial de 1ª categoría, uso de equipamiento comunitario.

P. Altas: vivienda.

P. Bajo Cubierta: auxiliares del uso de vivienda.

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.R. 20»: **Actuación Dotacional.**

Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística:
«A.D-A.I.R. 20»: **1002 m²(t)**

Edificabilidad total de techo de uso residencial:
«A.D-A.I.R.20 »:**696,00m²(t)**

Edificabilidad existente de uso residencial:
«A.D-A.I.R. 20»: **354,80 m²(t)**

Incremento de edificabilidad de techo de uso residencial, a efectos del cálculo de estándares de vivienda:
«A.D-A.I.R. 20»: **257,20 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
Residencial	65 dB(A)	55 dB(A)

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. 20»:
Parcela "a.2.21.1"
P. Sótano: **153 m²(t)**
P. Altas: **612 m²(t)**
Edificabilidad vuelos: **84 m²(t)**

Uso terciario:

Edificabilidad física máxima:
«A.D-A.I.R. 20»:
Parcela "a.2.21.1"
P. Baja: **153m²(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.

Se declara disconforme con el planeamiento urbanístico el edificio existente situado en el nº 40 de la calle Ipeñarrieta

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.

Por las dimensiones de ocupación en planta sótano del edificio y ante la imposibilidad de aumentar esos límites, esta Actuación no estará obligada al cumplimiento del estándar mínimo de aparcamientos por vivienda ejecutada establecido en el reglamento.

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 la Actuación Dotacional «A.D-A.I.R. 20» con una superficie de 266 m².

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

5.- GRAFICOS.

1.-	ESTADO ACTUAL	Escala 1/1000
2.-	SUPERPUESTO	Escala 1/1000
3.-	CALIFICACION PORMENORIZADA.	Escala 1/1000
4.-	EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACION «A.D-A.I.R. 20»	Escala 1/1000
5.-	OCUPACION DE LA EDIFICACION EN PLANTA «A.D-A.I.R. 20»	Escala 1/1000
6.-	DOMINIO Y USO DEL SUELO «A.D-A.I.R. 20»	Escala 1/1000
7.-	SECCIONES «A.D-A.I.R. 20»	Escala 1/500