

**EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DE  
LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE  
ASTIGARRAGA DEL ÁREA 12- SANTIAGOMENDI.**

**INDICE GENERAL.**

**Documento A:** Memoria.

- 1.- Antecedentes.
- 2.- Ámbito de actuación.
- 3.- Objeto y contenido del trabajo.
- 4.- Situación, delimitación y estado actual del área.
- 5.- Descripción de las modificaciones propuestas al planeamiento vigente.
- 6.- Justificación de la conveniencia y oportunidad de la formulación del modificación.

**Documento B:** Planos de información actuales y modificados.

**Planos de información**

- 1.0.- Situación del ámbito.
  - 1.1.- Emplazamiento.
  - 1.2.- Justificación de la propuesta.
  - 1.3.- Ordenación propuesta.

**Planeamiento vigente**

- 2.1.- Clasificación del suelo y ordenación del suelo no urbanizable. (II-2).
- 2.2.- División de áreas sobre el estado actual. (II-4).
- 2.3.- Calificación general. (II-6).
- 2.4.- Calificación pormenorizada. (II-7).

### **Ordenación propuesta**

- 3.1.- Clasificación del suelo y ordenación del suelo no urbanizable. (II-2).
- 3.2.- División de áreas sobre el estado actual. (II-4).
- 3.3.- Calificación general.
- 3.4.- Calificación pomenorizada.

**Documento C:** Ficha urbanística actual y modificada del Area 12-Santiagomendi.

Art. 41.- Ficha de normativa urbanística actual.

Art. 41.- Ficha de normativa urbanística tras modificación.

**DOCUMENTO A:**

**MEMORIA.**

1.- ANTECEDENTES.

Se redacta el presente proyecto por el Ayuntamiento de Astigarraga, a solicitud e instancia de los propietarios de las distintas parcelas afectadas, siendo el mismo redactado por los técnicos municipales Nekane Martínez Azarola y Tito Perkaz Imaz.

El Texto refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Astigarraga se aprobó definitivamente por acuerdo del Consejo de Diputados de fecha 28 de febrero de 2000 y publicado en el Boletín Oficial el 13 de abril del mismo año.

El área 12 “Santiagomendi”, objeto del presente Documento de modificación, fue ordenado pormenorizadamente por el “Plan de Ordenación y Protección del Casco Histórico de Santiagomendi”, aprobado definitivamente por el Consejo de Diputados en sesión de fecha 11 de abril de 2000.

Tras dicha aprobación, se han formulado -ante el Ayuntamiento de Astigarraga- diferentes solicitudes realizadas por distintos propietarios, por lo que la Corporación municipal consideró necesario analizar el casco de Santiagomendi en su conjunto, con la finalidad de determinar las parcelas que por criterios urbanísticos y por oportunidad procedían ser incluidos en el ámbito clasificado como suelo urbano,

para proceder a un único expediente de Modificación de Normas Subsidiarias.

Por parte de los arquitectos Javier Reguera y José presentaron un Documento donde plantearon la ampliación de la actual parcela Etxeberri, clasificada como suelo urbano y con una superficie superior a 2.800 m<sup>2</sup>, solicitando una nueva edificación en la ampliación.

Posteriormente, solicitaron debido al cumplimiento de las superficies mínimas de parcela exigidas, una nueva edificación dentro de la antigua parcela de 2.500 m<sup>2</sup>.

Por otro lado, en octubre de 2001, los arquitectos José Mari Alkorta Azkue y Carmen Alkorta Azkue plantearon la inclusión dentro de la delimitación del PERI de Santiomendi de gran parte de una parcela contigua y propiedad del caserío Arrozpide, la cual parte de ella ya fue clasificada como urbana, pero no se le otorgaba edificabilidad alguna.

De los tres asentamientos primitivos del actual municipio de Astigarraga: la aldea de Santiago, el lugar de Ergobia y el cerro de Murgia, es en este barrio de Santiagomendi donde se ubica el primitivo concejo (Antxon Agirre Sorondo en su estudio sobre las casas consistoriales de Astigarraga) hasta que se traslada al entorno del palacio de Murgia y finalmente hacia 1.750 en terrenos del caserío Atondo en su actual ubicación.

Una vez desanexionado el municipio de Astigarraga del de Donostia-S.S. en abril de 1.987, se iniciaron los debates en el Ayuntamiento sobre la necesidad y urgencia de la revisión del planeamiento general, de la necesidad de ordenar y proteger los tres primitivos asentamientos, con la creación de áreas que hagan de rótula que las articule entre ellas, y posibilite la regeneración de los tres cascos y se facilite -de este modo- el asentamiento de la población.

La ordenación de la edificación en el casco de Santiagomendi está diseminada, siendo en la mayoría caseríos unifamiliares con escaso equipamiento comunitario e infraestructural. Su clasificación como suelo urbano, permitía -además de posibilitar la rehabilitación de los edificios tradicionales- dar una pequeña oferta de nueva vivienda que permitiera perpetuar el barrio, urbanizarlo, y dotarlo de los equipamientos mínimos, como un espacio público o plaza y un local comunitario.

La delimitación que se realiza del área es generosa en algunos casos, para abarcar alguna vivienda unifamiliar de reciente construcción, o para incluir el caserío Goikoetxe, más por su valor emblemático individual que por su conexión con el resto de los edificios del barrio, y en cambio es restrictiva en otras parcelas que quedan divididas, ya que parte de ellas quedan incluida en el Área (sin que se le otorgue aprovechamiento urbanístico) y el resto en suelo no urbanizable, sin justificación urbanística clara.

## 2.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Previamente a proceder a concretar las características de las parcelas y modificaciones solicitadas se ha de concretar y aclarar un aspecto sobre la superficie del ámbito. En el PERI de Santiagomendi se indica erróneamente que el ámbito cuenta con una superficie de 55.389 m<sup>2</sup> totales, mientras que en la ficha del Area 12- Santiagomendi de las NNSS la superficie del ámbito es de 72.745 m<sup>2</sup>.

La aclaración a realizar al respecto es que en la superficie del PERI vigente no se incluyó la superficie de los espacios públicos y de los viales actualmente existentes en el casco urbano de Santiagomendi,

por lo que la superficie real del ámbito actualmente vigente es la de las NNSS. Ahora bien, en un levantamiento topográfico realizado en noviembre de 2001, resulta que la superficie del área 12 "Santiagomendi" es de 71.740 m<sup>2</sup>.

Por ello, en este Documento se tomo como válida esta última medición.

### 3.- OBJETO Y CONTENIDO DEL PROYECTO.

El objeto de la modificación es regularizar la delimitación del Área mediante la ampliación del Casco Urbano, incluyendo las siguientes superficies:

**A.-** Parcela de 1.130 m<sup>2</sup> del caserío Etxeberri, que constituye una única finca registral con la contigua que está clasificada como urbana y cuenta con acceso propio.

**B.-** Inclusión de una parcela perteneciente al caserío Arrozpide, que está parcialmente incluida en unos 400 m<sup>2</sup> en el casco urbano, si bien no se le otorgaba aprovechamiento alguno.

Por lo tanto, el objeto del presente Expediente de Modificación Puntual de las NNSS, es la regularización de la delimitación del Área 12 "Santiagomendi Auzoa", ampliando su delimitación, e incluyendo la totalidad de la parcela correspondiente a la casa Etxeberri,-ya que la actual delimitación deja fuera con un límite irregular el extremo de 1.130 m<sup>2</sup>, dividiendo la huerta en dos parcelas -con régimen urbanístico distinto- sin justificación aparente.

La parcela en su totalidad tiene 3.970 m<sup>2</sup> de los que 2.841 m<sup>2</sup> ya están clasificada como urbana. La forma de la parcela sensiblemente alargada le permite el acceso rodado desde sus dos extremos, y en atención a su tamaño, posibilita la construcción de una vivienda unifamiliar en el otro extremo de la existente en la actualidad, y de otra, en otra parcela que supera los 1.200 m<sup>2</sup> mínimos exigibles y clasificada en la actualidad como urbana.

Así toda la parcela de la casa denominada Etxeberri quedará incluida dentro del Área urbana, y con la edificación de las nuevas viviendas, se posibilita -incluyéndola en una unidad de ejecución- la completa y correcta urbanización de este ámbito. Además, la delimitación del área será una línea continua sin retranqueos más lógica que la actual.

En el otro extremo del casco de Santiagomendi, se amplía un terreno clasificado como urbano de unos 400 m<sup>2</sup>, que erróneamente se adjudican como propiedad al caserío Mendikoaga, pero que pertenecen al C<sup>o</sup> Arrozpide, incorporando 1.200 m<sup>2</sup> al ámbito, para un total de 1.603 m<sup>2</sup>, para que se posibilite una edificación residencial, unifamiliar, con la correspondiente urbanización.

De esta manera la superficie del Area pasará de los correctos 71.740 m<sup>2</sup>, ( *no los 72.745 m<sup>2</sup> de las NNSS ni los 55.389 m<sup>2</sup> del PERI que excluía los viales y espacios públicos* ), pasando por ello a una superficie total de 74.073 m<sup>2</sup> y dentro de las determinaciones del P.E. de Ordenación y Protección del Casco de Santiagomendi, no teniendo esta ampliación ninguna otra incidencia en el conjunto de la Ordenación Urbana.

Las NNSS, actualmente vigentes, establecen un número indeterminado de nuevas viviendas entre 12 y 24 (*art. 41 de las NNSS referente a la FICHA Normativa Urbanística del Area 12: SANTIAGO MENDI AUZOA*), remitiéndose al P.E.O.P. del Casco, la facultad de dicha determinar con exactitud las viviendas a construir. Por ello, la aparición de tres nuevas edificaciones, no conlleva alteraciones significativas para la ordenación del área 12.

Respecto, al incremento de los espacios libres o zonas verdes, la parcela de Etxeberri objeto de esta modificación aporta 202 m<sup>2</sup>, actualmente privados, para **espacio libre público** en el cruce de los viales; y la parcela del c<sup>o</sup> Arrozpide aporta una superficie que supera los 18 m<sup>2</sup> de espacio libres por vivienda, en la ampliación de la anchura del vial que limita en el frente de la parcela.

Por lo tanto, sólo con los 202 m<sup>2</sup> se cumple con creces los 54 m<sup>2</sup> que deben reservarse como espacio libre o zona verde, en cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

#### 4.- SITUACIÓN, DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL DEL ÁREA.

La modificación del límite del casco de Santiagomendi en relación a la parcela del Caserío Etxeberri, se refiere a un tramo de 100 m de longitud aproximadamente que se reduce un tercio (65 m) para incorporar en su totalidad la parcela citada, de manera que se regularizan las traseras de los caseríos Bustieta y Zabalea, de los que sus añadidos Bustieta txiki y Zabalea berri ya se encuentran incorporados al Área.

Para la ampliación del límite con la parcela del caserío Arrozpide, se amplía el límite en unos 150 m de longitud, regularizando y eliminando ángulos y esquinas del PERI.

## 5.- DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS AL PLANEAMIENTO VIGENTE

La modificación se concreta en la regularización del límite del Área de Santiagomendi, incorporando dos pequeños trozos de parcela que quedaban fraccionadas, con regímenes urbanísticos diferentes, y - en algunos casos- sin aprovechamiento urbanístico alguno.

Por lo tanto, respecto a las Normas Subsidiarias se modifica el ámbito y el número de viviendas

Incluso, Como curiosidad añadir que en la hoja resumen de las fichas urbanísticas del P.E.O.P. del Area 12 Santiagomendi Auzoa la modificación del límite está incluida en la página siguiente al encabezamiento del Cap.VI. Ordenanzas de edificación, y uso para cada una de las Unidades Edificatorias definidas, resumen de las fichas particulares de cada unidad.

Los demás aspectos a modificar afectan al P.E.O.P del casco, sobre todo en lo referente a la creación de 1 nueva unidad, la U.E.U. SAN-15, y ampliación de la U.E.U. 11 existente, a la que se le adjudica el aprovechamiento de 3 viviendas unifamiliares.

Por ello, en las NNSS se modifica la intensidad de uso del Área que se fijaba de manera indeterminada entre 12 y 24 viviendas nuevas, planteando tras esta ampliación una intensidad de 14-28 viviendas.

Como se ha dicho reiteradamente en este texto, las únicas modificaciones amplían la delimitación del Area 12 Santiagomendi Auzoa en un tramo de 100 m aproximadamente en su trazado oeste para incorporar en su totalidad la parcela de la casa Etxeberri, y de 150 m. en su tramo Este para incorporar terrenos contiguos y de la misa finca a los parcialmente ya clasificado e incluidos en el PERI, del caserío Arrozpide.

Esta modificación se refleja en los planos de ordenación del presente expediente.

#### 6.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

La conveniencia y oportunidad de la presente modificación se encuentra perfectamente justificada por la mejora en la delimitación del área -como se ha hecho referencia se encontraba ya incluida en el texto del P.E.O.P. del Casco Histórico de Santiagomendi-, se regulariza el régimen urbanístico de las dos fincas registrales, se urbaniza el ámbito

y se obtiene la parcela privada de 200 m<sup>2</sup> , que se encuentra en el cruce de los caminos Santiago Zeharra y Beitzagako bidea.

Por otro lado, esta modificación es acorde con los criterios y objetivos establecidos para el Barrio. Así, en el punto 3.2.- Características principales del art. 41 de las NNSS, dentro de la descripción del Área se dice textualmente “**Se pretende incrementar la oferta de viviendas en el barrio, para recoger la demanda del crecimiento vegetativo, es decir, de los descendientes del barrio**”.

En el apartado 4.2.- Edificación se dice textualmente “**Nueva construcción de viviendas unifamiliares o bifamiliares en parcelas aisladas**”.

Por todo lo expuesto consideramos que queda justificada la conveniencia y oportunidad del presente Expediente de Modificación de las Normas Subsidiarias.

Astigarraga, a 25 de Marzo de 2.002

Los Técnicos redactores.

Tito Perkaz Imaz.

Nekane Martínez Azarola.

**Documento C: Ficha urbanística actual y modificada del Area 12-Santiagomendi.**

“ Art. 41.- FICHA DE NORMATIVA URBANÍSTICA ACTUAL.

**Artículo.- 41 –**

**FICHA DE NORMATIVA URBANÍSTICA. AREA 12 : SANTIAGO MENDI AUZOA.**

1.- CLASIFICACIÓN GENERAL : SUELO URBANO - S.U.

2.- CALIFICACIÓN GENERAL.

ZONA Z.R.1. CASCO URBANO TRADICIONAL.  
Superficie total del Area.....72.475 m2.

3.- DESCRIPCIÓN DEL AREA.

3.1 - LIMITES.

Norte: Terrenos libres.  
Sur: Terrenos libres.  
Este: Terrenos libres.  
Oeste: Terrenos libres.

3.2 - CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES.

El Área recoge la totalidad del núcleo urbano de carácter rural o barrio de Santiago. Se halla formado por un conjunto de 20 edificios y parcelas sin edificación.

Se pretende incrementar la oferta de viviendas en el barrio, con el fin de recoger la demanda del crecimiento vegetativo, es decir, de los descendientes del barrio.

#### 4.- CRITERIOS Y OBJETIVOS.

Los criterios y objetivos que se recogen en el presente apartado tienen carácter orientativo y transitorio, ya que la totalidad de este Area será ordenada por un Plan Especial de Ordenación y Protección.

##### 4.1 - URBANIZACIÓN.

Los criterios y objetivos a ser contemplados en esta Area serán:

- . Completar y consolidar el tramo de Santiago Zeharra que va desde Plaza Etxe hasta el caserío Bostirieta.
- . Creación de un espacio abierto en la zona de Plaza Etxe.
- . Dotar a Beitzagako Bidea de una configuración de calle, pavimentándola adecuadamente.

##### 4.2 - EDIFICACIÓN.

Los criterios y objetivos a ser contemplados en esta Área serán :

- . Rehabilitación de los edificios tradicionales.
- . Consolidación de los edificios de reciente construcción.
- . Nueva construcción de edificios de viviendas unifamiliares o bifamiliares en parcelas aisladas.

#### 5.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA, APROVECHAMIENTOS Y USOS.

##### 5.1 - RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD.

- . Edificios a consolidar y rehabilitar.

nº de viviendas (aproximado).....28 v.  
superficie ocupada (aproximado).....3.500 m2.

- . Nueva edificación.

nº de viviendas (aproximado).....12/24 v.  
superficie máx. en viviendas.....2.400 m2.

- . Superficie máxima del nuevo solar.....1.800 m2.
- . Total viviendas.....40/52 v.
- . Densidad media del Area.....6/8 v/ha.

## 5.2 - SISTEMAS LOCALES.

El Área poseerá como dotaciones aproximadas :

- . Sistemas viarios que estructuran el Area.....3.200 m2.
- . Aparcamiento público en superficie (aprox.).
  - plazas actuales.....0 p.
  - nuevas plazas.....20 p.
- . Aparcamiento privado bajo rasante.....34 p.
- . Paseos, plazas, jardines y aceras.
  - nuevas aceras.....800 m2.
  - nueva plaza.....150 m2.

## 5.3 - USOS.

El uso principal de los edificios a construir, los consolidados o a rehabilitar es el residencial, compatible con otros usos de conformidad con lo previsto en el art. 12 de las Normas Urbanísticas y en las siguientes disposiciones:

- Usos en planta bajo rasante.
  - . Permitido usos de guarda de vehículos, así como trasteros y usos complementarios de la vivienda.
- Usos en plantas bajas.
  - . Permitidos los usos de viviendas y usos residenciales en general, así como despachos y estudios profesionales, servicios administrativos y asimilados.
  - . Permitidos usos comerciales y asimilados en todas sus variantes.
  - . Se toleran los talleres artesanales y almacenes.

- . Se toleran también los garajes existentes.
- Usos en plantas altas.
  - . Permitidos los usos de viviendas y usos residenciales en general, así como despachos y estudios profesionales, servicios administrativos y asimilados.
  - Usos de desvanes y bajocubiertas.
    - . Uso exclusivo de trasteros y servicios del edificio.
    - . Prohibidas las viviendas independientes. Cabe el aprovechamiento como prolongación de la vivienda inferior.
  - Usos de las parcelas.
    - . Permitidos los usos agrícolas.
    - . Prohibida la ocupación con chabolas, cobertizos o similares.
- Los terrenos situados fuera de las parcelas construida y a construir, serán de dominio y uso público, ya sean viales, aparcamientos o áreas peatonales.
- Los terrenos actualmente dedicados a jardín privado, o los que se propongan en la nueva ordenación, mantendrán esa situación de parcela privada no edificable, salvo que queden afectados al dominio y uso público por la ordenación que en ejecución de las presentes NN.SS. se recoja en los Proyectos de Obras de Urbanización (P.O.U.).

## 6.- CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y ACTUACIÓN.

### 6.1 - PLANEAMIENTO.

Se redactarán Estudios de Detalle (E.D.) y un P.O.U. para las parcelas que cuenten con nuevos aprovechamientos, de conformidad con el Plan Especial de Ordenación y Protección en redacción, y con los criterios establecidos en esta Ficha.

## 6.2 - ÁMBITOS DE ACTUACIÓN.

P.E.R.I.....72.475 m2.

## 6.3 - DESARROLLO DEL AREA.

El Area se desarrollará de la siguiente manera :

P.E.R.I.- El Plan Especial del casco de Santiago Mendi se halla en redacción y abarca la totalidad del Area. Este Plan determinará las condiciones de rehabilitación, sustitución, reforma o mantenimiento de los edificios, así como las nuevas construcciones, que se hallen dentro de su ámbito. En tanto se apruebe este documento se podrá proceder a la rehabilitación de conformidad con lo definido en las Condiciones de Edificación de esta Ficha.

ZONAS CONSOLIDADAS. - Las obras de urbanización general a realizar en las zonas a consolidar y rehabilitar se llevarán a cabo por medio de Proyectos de Obras de Urbanización (P.O.U.), a redactar y financiar por el Ayuntamiento. En el caso de que las obras proyectadas requieran la utilización de terrenos de propiedad actualmente privada y su afectación al uso y dominio público, la adquisición de este dominio tendrá lugar por cesión o expropiación, según los casos.

- El resto de actuaciones de iniciativa privada o pública encaminadas a la rehabilitación, reforma o mantenimiento de los actuales edificios se gestionará por actuación directa.

## 6.4 - FACTORES DE GESTIÓN.

P.E.R.I.

Gestión: La redacción del P.E. se realiza por iniciativa municipal. La gestión de los terrenos incluidos en su ámbito, se definirá en el Plan Especial. Si bien hasta su aprobación definitiva podrían otorgarse licencias a aquellos propietarios que presenten un E.D. y cumplan con las condiciones exigidas en esta Ficha.

Cargas: Redacción y ejecución de los P.O.U. y Estudios de Detalle, en los términos fijados en las condiciones del Plan Especial.

## ZONA CONSOLIDADA.

Gestión pública: La gestión será de iniciativa pública en la ejecución de las obras de mejora y complementación de la urbanización de las zonas a rehabilitar y consolidar. El Ayuntamiento redactará los P.O.U. y obtendrá, en su caso, la disponibilidad del suelo destinado a dominio y uso público. El Ayuntamiento podrá aplicar Contribuciones Especiales.

Cargas: La expropiación de los terrenos de propiedad privada destinados al uso y dominio público que no sean de cesión obligatoria y gratuita, conforme a lo previsto en las presentes NN.SS. y no se encuentren tampoco en la situación de cesiones derivadas del anterior planeamiento.

### 7.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.

- El Ayuntamiento redactará los Proyectos de Obras de Urbanización de las zonas consolidadas, de conformidad con el P.E. recogiendo la mejora y complementación de su conjunto y en particular:

- . Mejora de Santiago Zeharra.
- . Mejora de Beitzaga Bidea y Iraurtza Bidea.
- . La creación de plazas de aparcamiento en superficie.
- . La ejecución de aceras en los frentes del vial y de las parcelas edificables.
- . Urbanización del espacio libre de Plaza Etxea.

### 8.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

\* Los edificios a rehabilitar, quedarán sometidos a lo que establezca el Plan Especial de Ordenación y Protección, de forma individualizada. En tanto se apruebe este documento, las actuaciones podrán desarrollarse según las Intervenciones Constructivas previstas en el Decreto 189/90 de 17 de Julio sobre rehabilitación del Gobierno Vasco. En tanto se apruebe el P.E., se definen como criterios de actuación para los edificios a rehabilitar los siguientes :

- . Se establece como perfil de edificación, sótano, planta baja y 1 planta superior.
- . Se consolidan los edificios que posean una mayor altura.
- . Podrá aprovecharse para vivienda la planta bajo cubierta como prolongación de la planta inferior.

- . Los edificios serán unifamiliares o bifamiliares.
- . Todos los edificios dispondrán de cubiertas inclinadas con un 35 % de pendiente y serán rematadas con teja roja.
- . Se podrán ejecutar vuelos de balcones y miradores hasta 1 m., pudiendo desarrollarse sin límite, no computando aprovechamiento y podrán ampliarse quedando terminantemente prohibido todo tipo de cierre de los mismos. Las barandillas de balcones serán ligeros de balaustres de madera, metal o hormigón. Los vuelos cerrados o miradores, podrán ejecutarse hasta un 30% de la longitud de las fachadas. Los miradores serán ligeros, adosados a la fachada, de madera, PVC o metal.
- . Los materiales de los paños ciegos de fachada serán unitarios, dominando el revoco blanco, pudiéndose complementar con piedra, ladrillo u otros revocos de color.

\* Los nuevos edificios residenciales se construirán de acuerdo con las determinaciones fijadas en el P.E. y en la ordenación de los E.D. Las características principales de los nuevos edificios serán las siguientes :

- . Se definirán parcelas edificables de una superficie mínima de 1.200 m<sup>2</sup>. para las viviendas unifamiliares y de 1.500 m<sup>2</sup>. para las bifamiliares.
- . Las parcelas dispondrán de acceso directo a través de la carretera, camino o nueva vía que se proponga en la ordenación.
- . Los edificios se situarán en terrenos que no posean un pendiente superior al 30%.
- . Los edificios dispondrán de perfil de sótano, planta baja y 1 planta superior.
- . Los edificios dispondrán de parcelas privadas ajardinadas alrededor de los edificios, como protección de las viviendas, con una separación mínima a los linderos de 5 m.
- . Los edificios serán unifamiliares o bifamiliares.
- . Todos los edificios deberán resolver las necesidades de garaje de sus viviendas y dentro del edificio o parcela.
- . Todos los edificios dispondrán de cubiertas inclinadas con un 35 % de pendiente y serán rematadas con teja roja. En ningún caso se elevarán la parte más alta de la cubierta más de 3,5 m. del alero o cornisa horizontal. Los aleros tendrán un vuelo entre 1,00 y 1,50 m. A partir de la última planta horizontal arrancará el faldón de la cubierta.

. Se podrán ejecutar vuelos de balcones y miradores hasta 1 m., pudiendo desarrollarse sin límite, no computando aprovechamiento y podrán ampliarse quedando terminantemente prohibido todo tipo de cierre de los mismos. Las barandillas de balcones serán ligeros de balaustres de madera, metal o hormigón. Los vuelos cerrados o miradores, podrán ejecutarse hasta un 30% de la longitud de las fachadas. Los miradores serán ligeros, adosados a la fachada, de madera, PVC o metal.

. Los materiales de los paños ciegos de fachada serán unitarios, dominando el revoco blanco, pudiéndose complementar con piedra, ladrillo u otros revocos de color. “

Art. 41.- FICHA DE NORMATIVA URBANÍSTICA TRAS MODIFICACIÓN.

**“ Artículo.- 41 –**

**FICHA DE NORMATIVA URBANÍSTICA. AREA 12 : SANTIAGO MENDI AUZOA.**

1.- CLASIFICACIÓN GENERAL : SUELO URBANO - S.U.

2.- CALIFICACIÓN GENERAL.

ZONA Z.R.1. CASCO URBANO TRADICIONAL.  
Superficie total del Area.....74.073 m2.

3.- DESCRIPCIÓN DEL AREA.

3.1 - LIMITES.

Norte: Terrenos libres.  
Sur: Terrenos libres.  
Este: Terrenos libres.  
Oeste: Terrenos libres.

3.2 - CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES.

El Área recoge la totalidad del núcleo urbano de carácter rural o barrio de Santiago. Se halla formado por un conjunto de 20 edificios y parcelas sin edificación.

Se pretende incrementar la oferta de viviendas en el barrio, con el fin de recoger la demanda del crecimiento vegetativo, es decir, de los descendientes del barrio.

4.- CRITERIOS Y OBJETIVOS.

Los criterios y objetivos que se recogen en el presente apartado tienen carácter orientativo y transitorio, ya que la totalidad de este Area será ordenada por un Plan Especial de Ordenación y Protección.

4.1 - URBANIZACIÓN.

Los criterios y objetivos a ser contemplados en esta Area serán:

- . Completar y consolidar el tramo de Santiago Zeharra que va desde Plaza Etxe hasta el caserío Bostirieta.
- . Creación de un espacio abierto en la zona de Plaza Etxe.

. Dotar a Beitzagako Bidea de una configuración de calle, pavimentándola adecuadamente.

#### 4.2 - EDIFICACIÓN.

Los criterios y objetivos a ser contemplados en esta Área serán :

- . Rehabilitación de los edificios tradicionales.
- . Consolidación de los edificios de reciente construcción.
- . Nueva construcción de edificios de viviendas unifamiliares o bifamiliares en parcelas aisladas.

### 5.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA, APROVECHAMIENTOS Y USOS.

#### 5.1 - RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD.

. Edificios a consolidar y rehabilitar.

nº de viviendas (aproximado).....28 v.  
superficie ocupada (aproximado).....3.500 m2.

. Nueva edificación.

nº de viviendas (aproximado).....14/28 v.  
superficie máx. en viviendas.....2.800 m2.

- . Superficie máxima del nuevo solar.....2.100 m2.
- . Total viviendas.....42/56 v.
- . Densidad media del Área..... 6 / 8 v/ha.

#### 5.2 - SISTEMAS LOCALES.

El Área poseerá como dotaciones aproximadas :

. Sistemas viarios que estructuran el Área.....3.400 m2.

. Aparcamiento público en superficie (aprox.).

plazas actuales.....0 p.  
nuevas plazas.....20 p.

. Aparcamiento privado bajo rasante.....34 p.

. Paseos, plazas, jardines y aceras.

nuevas aceras.....850 m2.  
nueva plaza.....150 m2.

#### 5.3 - USOS.

El uso principal de los edificios a construir, los consolidados o a rehabilitar es el residencial, compatible con otros usos de conformidad con lo previsto en el art. 12 de las Normas Urbanísticas y en las siguientes disposiciones:

- Usos en planta bajo rasante.

- . Permitido usos de guarda de vehículos, así como trasteros y usos complementarios de la vivienda.

- Usos en plantas bajas.

- . Permitidos los usos de viviendas y usos residenciales en general, así como despachos y estudios profesionales, servicios administrativos y asimilados.

- . Permitidos usos comerciales y asimilados en todas sus variantes.

- . Se toleran los talleres artesanales y almacenes.

- . Se toleran también los garajes existentes.

- Usos en plantas altas.

- . Permitidos los usos de viviendas y usos residenciales en general, así como despachos y estudios profesionales, servicios administrativos y asimilados.

- Usos de desvanes y bajocubiertas.

- . Uso exclusivo de trasteros y servicios del edificio.

- . Prohibidas las viviendas independientes. Cabe el aprovechamiento como prolongación de la vivienda inferior.

- Usos de las parcelas.

- . Permitidos los usos agrícolas.

- . Prohibida la ocupación con chabolas, cobertizos o similares.

- Los terrenos situados fuera de las parcelas construida y a construir, serán de dominio y uso público, ya sean viales, aparcamientos o áreas peatonales.

- Los terrenos actualmente dedicados a jardín privado, o los que se propongan en la nueva ordenación, mantendrán esa situación de parcela privada no edificable, salvo que queden afectados al dominio y uso público por la ordenación que en ejecución de las presentes NN.SS. se recoja en los Proyectos de Obras de Urbanización (P.O.U.).

## 6.- CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y ACTUACIÓN.

### 6.1 - PLANEAMIENTO.

Se redactarán Estudios de Detalle (E.D.) y un P.O.U. para las parcelas que cuenten con nuevos aprovechamientos, de conformidad con el Plan Especial de Ordenación y Protección en redacción, y con los criterios establecidos en esta Ficha.

### 6.2 - ÁMBITOS DE ACTUACIÓN.

P.E.R.I.....74.073 m2.

### 6.3 - DESARROLLO DEL ÁREA.

El Área se desarrollará de la siguiente manera:

P.E.R.I.- El Plan Especial del casco de Santiago Mendi se halla en redacción y abarca la totalidad del Area. Este Plan determinará las condiciones de rehabilitación, sustitución, reforma o mantenimiento de los edificios, así como las nuevas construcciones, que se hallen dentro de su ámbito. En tanto se apruebe este documento se podrá proceder a la rehabilitación de conformidad con lo definido en las Condiciones de Edificación de esta Ficha.

ZONAS CONSOLIDADAS. - Las obras de urbanización general a realizar en las zonas a consolidar y rehabilitar se llevarán a cabo por medio de Proyectos de Obras de Urbanización (P.O.U.), a redactar y financiar por el Ayuntamiento. En el caso de que las obras proyectadas requieran la utilización de terrenos de propiedad actualmente privada y su afectación al uso y dominio público, la adquisición de este dominio tendrá lugar por cesión o expropiación, según los casos.

- El resto de actuaciones de iniciativa privada o pública encaminadas a la rehabilitación, reforma o mantenimiento de los actuales edificios se gestionará por actuación directa.

### 6.4 - FACTORES DE GESTIÓN.

P.E.R.I.

Gestión: La redacción del P.E. se realiza por iniciativa municipal. La gestión de los terrenos incluidos en su ámbito, se definirá en el Plan Especial. Si bien hasta su aprobación definitiva podrían otorgarse licencias a aquellos propietarios que presenten un E.D. y cumplan con las condiciones exigidas en esta Ficha.

Cargas: Redacción y ejecución de los P.O.U. y Estudios de Detalle, en los términos fijados en las condiciones del Plan Especial.

## ZONA CONSOLIDADA.

Gestión pública: La gestión será de iniciativa pública en la ejecución de las obras de mejora y complementación de la urbanización de las zonas a rehabilitar y consolidar. El Ayuntamiento redactará los P.O.U. y obtendrá, en su caso, la disponibilidad del suelo destinado a dominio y uso público. El Ayuntamiento podrá aplicar Contribuciones Especiales.

Cargas: La expropiación de los terrenos de propiedad privada destinados al uso y dominio público que no sean de cesión obligatoria y gratuita, conforme a lo previsto en las presentes NN.SS. y no se encuentren tampoco en la situación de cesiones derivadas del anterior planeamiento.

### 7.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.

- El Ayuntamiento redactará los Proyectos de Obras de Urbanización de las zonas consolidadas, de conformidad con el P.E. recogiendo la mejora y complementación de su conjunto y en particular:

- . Mejora de Santiago Zeharra.
- . Mejora de Beitzaga Bidea y Iraurtza Bidea.
- . La creación de plazas de aparcamiento en superficie.
  
- . La ejecución de aceras en los frentes del vial y de las parcelas edificables.
- . Urbanización del espacio libre de Plaza Etxea.

### 8.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

\* Los edificios a rehabilitar, quedarán sometidos a lo que establezca el Plan Especial de Ordenación y Protección, de forma individualizada. En tanto se apruebe este documento, las actuaciones podrán desarrollarse según las Intervenciones Constructivas previstas en el Decreto 189/90 de 17 de Julio sobre rehabilitación del Gobierno Vasco. En tanto se apruebe el P.E., se definen como criterios de actuación para los edificios a rehabilitar los siguientes :

- . Se establece como perfil de edificación, sótano, planta baja y 1 planta superior.
- . Se consolidan los edificios que posean una mayor altura.
- . Podrá aprovecharse para vivienda la planta bajo cubierta como prolongación de la planta inferior.
- . Los edificios serán unifamiliares o bifamiliares.
- . Todos los edificios dispondrán de cubiertas inclinadas con un 35 % de pendiente y serán rematadas con teja roja.
- . Se podrán ejecutar vuelos de balcones y miradores hasta 1 m., pudiendo desarrollarse sin límite, no computando aprovechamiento y podrán ampliarse quedando terminantemente prohibido todo tipo de cierre de los mismos. Las barandillas de balcones serán ligeros de

balaustres de madera, metal o hormigón. Los vuelos cerrados o miradores, podrán ejecutarse hasta un 30% de la longitud de las fachadas. Los miradores serán ligeros, adosados a la fachada, de madera, PVC o metal.

. Los materiales de los paños ciegos de fachada serán unitarios, dominando el revoco blanco, pudiéndose complementar con piedra, ladrillo u otros revocos de color.

\* Los nuevos edificios residenciales se construirán de acuerdo con las determinaciones fijadas en el P.E. y en la ordenación de los E.D. Las características principales de los nuevos edificios serán las siguientes :

. Se definirán parcelas edificables de una superficie mínima de 1.200 m<sup>2</sup>. para las viviendas unifamiliares y de 1.500 m<sup>2</sup>. para las bifamiliares.

. Las parcelas dispondrán de acceso directo a través de la carretera, camino o nueva vía que se proponga en la ordenación.

. Los edificios se situarán en terrenos que no posean un pendiente superior al 30%.

. Los edificios dispondrán de perfil de sótano, planta baja y 1 planta superior.

. Los edificios dispondrán de parcelas privadas ajardinadas alrededor de los edificios, como protección de las viviendas, con una separación mínima a los linderos de 5 m.

. Los edificios serán unifamiliares o bifamiliares.

. Todos los edificios deberán resolver las necesidades de garaje de sus viviendas y dentro del edificio o parcela.

. Todos los edificios dispondrán de cubiertas inclinadas con un 35 % de pendiente y serán rematadas con teja roja. En ningún caso se elevarán la parte más alta de la cubierta más de 3,5 m. del alero o cornisa horizontal.

Los aleros tendrán un vuelo entre 1,00 y 1,50 m. A partir de la última planta horizontal arrancará el faldón de la cubierta.

. Se podrán ejecutar vuelos de balcones y miradores hasta 1 m., pudiendo desarrollarse sin límite, no computando aprovechamiento y podrán ampliarse quedando terminantemente prohibido todo tipo de cierre de los mismos. Las barandillas de balcones serán ligeros de balaustres de madera, metal o hormigón. Los vuelos cerrados o miradores, podrán ejecutarse hasta un 30% de la longitud de las fachadas. Los miradores serán ligeros, adosados a la fachada, de madera, PVC o metal.

. Los materiales de los paños ciegos de fachada serán unitarios, dominando el revoco blanco, pudiéndose complementar con piedra, ladrillo u otros revocos de color. “