

TITULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACION DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS

Artículo 1. Ambito de aplicación.

Las presentes Normas Subsidiarias serán de aplicación, desde su entrada en vigor, en la totalidad del Término Municipal de Astigarraga.

Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia.

1. Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal tienen vigencia indefinida sin perjuicio de su revisión, modificación o sustitución a través del procedimiento legalmente establecido.

Una vez aprobadas definitivamente, se procederá a la publicación de estas Normas Subsidiarias en el Boletín Oficial de la Provincia y en uno de los diarios de mayor difusión, y entrarán en vigor a partir del día siguiente de la referida publicación.

2. Las Normas Subsidiarias sustituyen a las determinaciones del vigente Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián, para el municipio de Astigarraga, aprobado por resolución del Ministerio de la Vivienda, el 6 de Septiembre de 1962.

3. Las determinaciones del Plan General y del planeamiento de desarrollo del mismo, quedan derogadas en su totalidad, de manera automática, a la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias.

4. La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones del documento de Normas Subsidiarias, no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

Artículo 3. Normativa de aplicación subsidiaria.

Será de aplicación subsidiaria en aquellos aspectos que no se hayan especificado en las presentes Normas, el Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, (en aquellos aspectos que no han sido derogados), los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística, la Ley 17/1994, de 30 de Junio, de medidas urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, y demás disposiciones complementarias que las desarrollan.

Igualmente será aplicable la Legislación Sectorial con incidencia en la ordenación urbanística, y la de Régimen Local.

Artículo 4. Administración actuante.

La competencia para el desarrollo y ejecución de las presentes Normas Subsidiarias corresponde al Ayuntamiento de Astigarraga, dentro de los límites y con excepción de los casos de subrogación previstos en el ordenamiento jurídico vigente.

AYUNTAMIENTO DE ASTIGARRAGA

Los casos previstos en este documento, así como su interpretación y aplicación serán objeto de resolución motivada del Ayuntamiento, previos los informes técnicos y jurídicos pertinentes, además de cualquier otro que la Corporación estime oportuno, sin perjuicio de los recursos que las leyes establezcan contra los acuerdos y resoluciones municipales.

Artículo 5. Documentos constitutivos de las Normas Subsidiarias y alcance normativo de los mismos.

1.º Las presentes Normas están constituidas por los siguientes documentos:

- Documento A. Memoria.
- Documento B. Normas Urbanísticas.
- Documento C. Planos de Información y Ordenación.

2.º El contenido normativo de las Normas Subsidiarias queda definido por el conjunto de los documentos que las componen: Los Planos de Ordenación y las Normas Urbanísticas, incluidas las Fichas de Normativa Urbanística. La actividad urbanística, se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

La Memoria posee un carácter fundamentalmente explicativo o indicativo, por lo que en caso de contradicción en su contenido con el resto de la documentación, serán los Planos de Ordenación y las Normas Urbanísticas, los que prevalezcan.

3.º Tendrán carácter indicativo las determinaciones que con esa finalidad se especifiquen de forma expresa en las Fichas de Normativa Urbanística de las respectivas Áreas. Dichas determinaciones indicativas, que en ningún caso podrán referirse a aspectos de clasificación o de calificación general, podrán ser modificadas por el planeamiento de desarrollo en las condiciones establecidas en dichas Fichas, sin que esta alteración se considere de forma expresa como una Modificación de Elementos de Normas Subsidiarias.

Artículo 6. Modificaciones de elementos de las Normas Subsidiarias.

Tendrán esta consideración las alteraciones del contenido de las Normas Subsidiarias que se ajusten a lo establecido por el epígrafe 4 del artículo 154 del Reglamento de Planeamiento.

- Titulación: Los expedientes que supongan modificación de las Normas Subsidiarias deberán titularse "Modificación de elementos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Astigarraga" con la posterior expresión que defina su contenido y alcance, debiendo incluir al final del título, el número de orden que le corresponde dentro de las modificaciones habidas.

- Contenido documental: La documentación técnica de los expedientes de Modificación de Elementos de las Normas deberá comprender todos aquellos planos o documentos afectados por el cambio, de forma que los anteriormente vigentes puedan ser anulados y en consecuencia autenticados los nuevos.

- Procedimiento: Las modificaciones de cualquiera de los elementos de las presentes Normas Subsidiarias se sujetarán a las mismas disposiciones y trámites aplicables para su formación.

Artículo 7. Condiciones para la revisión y sustitución por un Plan General de las Normas Subsidiarias.

AYUNTAMIENTO DE ASTIGARRAGA

Para el desarrollo de las presentes Normas se plantea una estrategia de actuación sin una referencia temporal concreta, no estableciéndose por tanto un plazo fijo para su revisión o sustitución por un Plan General. En cualquier caso, el Ayuntamiento antes de que transcurra un plazo de ocho años a partir de la aprobación definitiva de las Normas, encargará un informe técnico sobre la conveniencia de su reconsideración, y en relación con el mismo elevará consulta al órgano competente de la Diputación Foral de Guipúzcoa.

En función de los dictámenes emitidos, el Ayuntamiento acordará, bien la prolongación de la vigencia de las Normas por un período adicional de cuatro años, bien la modificación de algunos de sus elementos, su revisión, su conversión en un Plan General incorporándoles los documentos pertinentes, Programa de Actuación y Estudio Económico y Financiero o su sustitución por un Plan General de nueva redacción. En el caso de que se opte por la prolongación de la vigencia de las Normas, transcurrido el plazo de cuatro años establecido, se procederá nuevamente a su reconsideración de acuerdo con la fórmula establecida anteriormente.

Procederá la Revisión de las Normas, cuando el cambio de las circunstancias lo exijan para un adecuado desarrollo urbanístico del municipio, y en concreto en los siguientes casos:

- La aprobación de intervenciones de planificación sectorial o de ordenación territorial de ámbito supramunicipal, que modifiquen la estructura de ordenación y desarrollo urbanístico propuesto por las Normas Subsidiarias.
- La entrada en vigor de nueva legislación urbanística que modifique los supuestos jurídicos en los que se basan las Normas Subsidiarias.
- Que la población de Astigarraga haya superado los índices de crecimiento que se han tomado de base, para los cálculos de previsión de las Normas.
- Que se haya desarrollado el 75% de las viviendas nuevas previstas o el 75% de los aprovechamientos industriales a construir.

TITULO PRIMERO

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

CAPITULO 1.1.DEFINICIÓN DE CONCEPTOS.

Artículo 8.Definición de Conceptos.

1.ºClasificación del suelo.

El suelo del Término Municipal, de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, se divide en las siguientes clases:

- Suelo Urbano. S.U.
- Suelo Apto para Urbanizar. S.A.U.
- Suelo No Urbanizable. S.N.U.

2.º Calificación del suelo.

Corresponde a la asignación de usos al territorio a través del planeamiento, entendiéndose por tales usos urbanísticos todas aquellas actividades relativas a la utilización del suelo y/o de las edificaciones en él ubicadas o previstas, y que se ordenan desde las presentes Normas Subsidiarias suponiendo una concreción de las actividades permitidas y de su distribución espacial.

Se distinguen dos niveles de Calificación del Suelo, uno global o general, a través del cual se define la Estructura General y Orgánica del Territorio, dividiéndolo en Sistemas Generales y Zonas a las que se asigna con carácter genérico un uso urbanístico global o general, y otro pormenorizado, en el que se desarrolla la ordenación detallada de implantación de usos en las Zonas incluidas en el Suelo Urbano o Apto para Urbanizar, diferenciando los Sistemas Locales del resto de los espacios incluidos en la Zona, parcelados y generalmente de dominio privado y usos lucrativos.

3.º Zonas - Z.

A los efectos del presente documento de Normas Subsidiarias, se utiliza el término de Zona para la delimitación de aquellas áreas del territorio destinadas de forma genérica a alguno de los usos o conjuntos de ellos generales o globales, (residencial, industrial, rural,).

La Zona abarca la delimitación de aquel espacio del territorio, que bajo la identidad de una calificación global, goza de una ordenación urbanística homogénea.

4.º Areas - A.

Llamaremos Areas a los ámbitos en que se dividen los tipos de suelo recogidos en las presentes Normas como Urbano o Apto para Urbanizar, en función de sus características homogéneas de cara al desarrollo de la totalidad o parte de las mismas, y a los efectos de conseguir una mayor claridad y operatividad en el documento, de forma que sea posible referir cada elemento de la ordenación a un Area determinada.

5.º Sistemas Generales - S.G.

Se denominan Sistemas Generales las áreas destinadas a usos infraestructurales básicos, al servicio de toda la población, de carácter, salvo excepciones, no lucrativo y dominio generalmente público.

Se incluyen dentro de esta denominación, tanto las redes viarias principales, los elementos de las redes de infraestructuras de servicios generales, como los cauces fluviales y las áreas de equipamientos generales.

Los Sistemas Generales quedan sometidos al régimen jurídico establecido para ellos por la legislación urbanística vigente, y su consecución se efectuará básicamente mediante el sistema de expropiación, sin perjuicio de que en algunos casos se incluyan en las delimitaciones de unidades de actuación y polígonos o sectores colindantes a los efectos meramente reparcelatorios y con el fin de obtener los suelos necesarios para la ejecución pública del Sistema General.

6.º Sistemas Locales - S.L.

Los Sistemas Locales corresponden a aquellos espacios de las Zonas o Areas,

clasificadas como suelo urbano o apto para urbanizar, que se definen en la calificación pormenorizada, como destinadas a usos en principio no lucrativos al servicio de las actividades básicas que se desarrollan en la Zona o Area.

7.º Unidades de Ejecución Urbanística.

Se conceptúan como Unidades de Ejecución Urbanística, aquellas delimitaciones poligonales fijadas en las Fichas Urbanísticas y que constituyen ámbitos específicos de actuación y gestión urbanística, que permiten una equitativa distribución de beneficios y cargas.

Las Unidades de Ejecución Urbanística serán:

- Unidades de Ejecución Urbanística, en Suelo Urbano - U.E.U.
- Polígonos de Ejecución Urbanística, en Suelo Apto para Urbanizar - P.E.U.

Para la ejecución de obras de urbanización en el ámbito de las U.E.U. y P.E.U., será necesario la aprobación previa de las figuras de Planeamiento y Urbanización correspondientes, en la forma en que sean exigidas por las Normas Subsidiarias.

8.º Unidad de Ejecución Aislada - U.E.A.

Las Unidades de Ejecución Aislada están constituidas por superficies destinadas a Sistemas Locales de distinto tipo, en los que se ejercen intervenciones urbanizadoras o de construcción de carácter aislado por el Ayuntamiento. La adquisición del dominio público sobre las mismas tendrá lugar por cesión o expropiación previas.

Para su desarrollo, que se realizará por actuación directa, será necesaria la aprobación previa del Proyecto de Obras de Urbanización correspondiente, en los casos en que su tramitación se plantee como necesaria por las Normas Subsidiarias.

9.º Solares.

Se considerarán solares las superficies de Suelo Urbano que son aptas para su inmediata edificación, por haber cumplido el propietario o titular del terreno a edificar todas las cargas y obligaciones urbanísticas, por tener señaladas alineaciones y rasantes y estar urbanizados con arreglo a las normas mínimas exigidas por las Normas Subsidiarias, o por los Proyectos de Urbanización o de Obras de Urbanización, que hayan de aprobarse. Igualmente las superficies de Suelo Apto para Urbanizar, que por ejecución del planeamiento adquieran las mismas características, una vez cumplidas las obligaciones de cesión y urbanización establecidas por la legislación vigente y por las Normas Subsidiarias.

Esta consideración será de aplicación a las parcelas resultantes del desarrollo de una Unidad de Ejecución Urbanística, (U.E.U. y P.E.U.), una vez que sus propietarios hayan satisfecho la totalidad de las obligaciones de cesión y urbanización. Las obras de urbanización podrán simultanearse con las de edificación, previa garantía de su ejecución, establecida por el Ayuntamiento, en el momento de concederse la licencia de construcción.

Para que las obligaciones de cesión se consideren realizadas, las mismas deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad. Las obligaciones de urbanización se considerarán cumplidas cuando la urbanización haya sido recibida por el Ayuntamiento.

Estos requisitos tienen el carácter de normas mínimas de urbanización, que quedarán completadas en las Fichas Urbanísticas.

La consecución de la condición de solar, confiere el derecho de sus propietarios al aprovechamiento urbanístico y a la edificación, previa obtención de la correspondiente licencia, de acuerdo con la ordenación establecida.

CAPITULO 1.2.RÉGIMEN DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Artículo 9.Régimen de Clasificación del Suelo.

De acuerdo con lo especificado por la vigente Legislación urbanística, en el Término Municipal de Astigarraga se clasifican los siguientes tipos de suelo:

- Suelo Urbano.

Es el que queda delimitado como tal en los planos de clasificación y ordenación. También se considerarán incluidos en este tipo de suelo, los Suelos Aptos para Urbanizar, que en ejecución de las Normas Subsidiarias, a través del desarrollo de los Planes Parciales previstos, lleguen a disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica.

- Suelo Apto para Urbanizar.

Es el que queda delimitado como tal en los planos de clasificación y ordenación del suelo.

Constituye la reserva de terreno que será urbanizado, cuando sea necesario para el desarrollo urbanístico del municipio teniendo en cuenta su ubicación, características y el modelo territorial definido en las presentes Normas Subsidiarias para Astigarraga. La ordenación pormenorizada de este suelo se llevará a cabo a través de un Plan Parcial.

- Suelo No Urbanizable.

Es el constituido por el resto de los terrenos del término municipal no clasificados ni como urbanos ni como aptos para urbanizar, y que se considera necesario preservar del proceso de urbanización.

CAPITULO 1.3.RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN DEL SUELO.

1.3.1.Régimen de calificación general.

Artículo 10.Definición del Régimen de Calificación General.

El Término Municipal de Astigarraga queda sometido al Régimen de Calificación Urbanística General que se establece en los planos de Ordenación.

Dicho régimen se ajusta al Código de Calificación General que se señala para cada Zona y Sistema General en el artículo siguiente.

Artículo 11.Código de Calificación General.

AYUNTAMIENTO DE ASTIGARRAGA

Las Zonas destinadas de forma genérica a usos básicos o globales de carácter lucrativo son:

– Zonas Residenciales.

Z.R.1. Casco Urbano Tradicional.

Z.R.2. Residencial Intensivo.

Z.R.3. Residencial Baja Densidad.

– Zonas Industriales.

Z.I.C Mediana / Pequeña Industria y Comercial.

– Zonas Rurales.

Z.R.T. Rural con Tolerancia de Edificación.

Z.R.P. Rural Protegida.

Z.R.R. Rural de Reserva.

Los Sistemas Generales destinados a usos infraestructurales y de servicio son:

– Sistema General de Comunicaciones.

S.G.C.1. Autopista y Autovía.

S.G.C.2. Variantes y Carreteras Interurbanas.

S.G.C.3. Vías Urbanas Principales.

S.G.C.4. Vías Urbanas Secundarias.

S.G.C.5. Ferrocarril.

S.G.C.6. Red básica de Caminos Rurales.

– Sistema General de Espacios Libres.

S.G.E.L.1. Parques Urbanos.

S.G.E.L.2. Jardines Urbanos.

S.G.E.L.3. Plazas Urbanas.

S.G.E.L.4. Paseos.

S.G.E.L.5. Parques Rurales.

– Sistema General de Equipamientos Comunitarios.

S.G.E.C.1. Equipamiento Escolar.

S.G.E.C.2. Equipamiento Deportivo.

S.G.E.C.3. Equipamiento Religioso.

S.G.E.C.4. Equipamiento Cívico Administrativo.

S.G.E.C.5. Equipamiento Asistencial.

S.G.E.C.6. Equipamiento Socio-Cultural.

– Sistema General de Equipamiento Especial.

S.G.E.E.1. Cementerio.

– Sistema General de Cauces Fluviales.

S.G.C.F.1. Río Urumea.

S.G.C.F.2. Regatas y arroyos.

– Sistema General de Infraestructuras de Servicios.

S.G.I.S.1. Red General de Saneamiento.

S.G.I.S.2. Red General de Abastecimiento de Agua.

S.G.I.S.3. Red General de Electricidad.

S.G.I.S.4. Red General de Telefonía.

S.G.I.S.5. Red General de Gas Natural.

S.G.I.S.6. Vertederos.

Artículo 12. Normas Generales de Uso para las Zonas y Sistemas Generales.

La codificación de Zonas y Sistemas Generales establecida en el artículo 11 de este documento, implica en cada caso un régimen específico de usos y edificación. Dicho régimen se define de forma genérica en el presente artículo y se concreta a través de la calificación pormenorizada y de la normativa de edificación definida fundamentalmente en las Fichas de normativa urbanística y en los planos de Ordenación.

•Usos Básicos.

– Usos Residenciales.

*Uso Residencial Intensivo.

*Uso Residencial Baja Densidad.

– Usos Industriales.

*Industria Media.

*Industria Pequeña.

*Talleres Industriales.

*Talleres Reparaciones.

*Almacenes medios y grandes.

– Usos extractivos.

*Canteras.

– Usos Rurales.

*Agrícola.

*Ganadero.

*Forestal.

– Usos Comerciales y Asimilados.

*Grandes plantas comerciales.

*Comercio pequeño en general.

*Oficinas y Despachos.

*Estudios profesionales y artísticos.

*Hoteles.

*Hostelería (bares, restaurantes, sidrerías, cafeterías y similares).

*Academias, gimnasios y similares.

*Pequeños Almacenes.

*Talleres Artesanales.

– Usos Guarda de Vehículos.

*Garaje Individual.

*Garaje Colectivo.

– Usos Social y Recreativo.

*Clubs deportivos.

*Sociedades recreativas.

*Sedes de asociaciones.

•Usos de Servicio e Infraestructuras.

– Red Viaria.

*Red viaria urbana e interurbana.

*Red de Caminos Rurales.

*Aparcamientos.

*Circulación peatonal.

– Espacios Libres.

*Parque Urbano.

*Jardín Urbano.

- *Plaza Urbana.
- *Paseo.
- *Parque Deportivo.
- *Parque Rural.
- *Jardines privados.
- *Espacios libres y Zonas Verdes.
- Equipamiento Comunitario.
- *Equipamiento Escolar.
- *Equipamiento Deportivo.
- *Equipamiento Religioso.
- *Equipamiento Cívico-Administrativo.
- *Equipamiento Asistencial.
- *Equipamiento Socio-Cultural.
- Equipamiento Especial.
- *Cementerio.
- Cauces Fluviales.
- Infraestructuras de Servicio.
- *Infraestructura de Saneamiento.
- *Infraestructura de Abastecimiento de Agua.
- *Infraestructura de Suministro de Energía eléctrica.
- *Infraestructura de Telefónica.
- *Infraestructura de Alumbrado Público.
- *Infraestructura de Telecomunicaciones.
- *Infraestructura de Gas Natural.
- *Infraestructura de Vertido o Tratamiento de residuos.

La presente relación debe entenderse meramente enunciativa por lo que corresponde al Ayuntamiento la valoración de la conveniencia de la posible inclusión en el régimen de usos permitidos en una Zona o Sistema, en función de la compatibilidad con el resto de los usos asignados, o bien de los usos previstos pero no incluidos de forma expresa en la misma.

•Régimen General de Uso de las Zonas y Sistemas Generales.

Sin perjuicio de lo que expresa y específicamente se establezca en las Fichas de normativa urbanística de cada Área de Suelo Urbano y Apto para Urbanizar y en la normativa para Zonas Rurales y Sistemas Generales, el

AYUNTAMIENTO DE ASTIGARRAGA

régimen general de uso de las distintas Zonas y Sistemas Generales, será el que se establece a continuación:

ZONAS RESIDENCIALES.

– Casco Urbano Residencial.

En esta zona, se han desarrollado tradicional e históricamente las actividades urbanas por la población de Astigarraga y se hallan recogidas y analizadas en los Estudios Socio Urbanísticos redactados para este fin.

Se incluyen en el denominado Casco Residencial los siguientes núcleos:

*El Casco Histórico con las zonas urbanas próximas a Kale Nagusia, al Ayuntamiento y al Palacio Murgia.

*El Barrio de Ergobia.

*El Barrio de Santiago Mendi.

Tanto la estructura urbana, como sus características generales, son diferentes entre sí.

Los usos que actualmente se desarrollan serán permitidos, siempre que no entren en contradicción con el cumplimiento de las determinaciones que se establecen para el desarrollo de cada Area.

*Uso predominante:

Casco Histórico y Barrio de Ergobia: Residencial Intensivo.

Barrio de Santiago Mendi: Residencial Baja Densidad.

*Otros Usos básicos permitidos:

-Residencial de Servicio.

-Comerciales y asimilados en todas las variantes.

-Recreativos, Sociales y de Servicios de carácter privado o semipúblico.

-Guarda de vehículos: Garaje Individual y Colectivo.

*Usos de Servicio e Infraestructuras:

-Red Viaria:

.Red Viaria Urbana.

.Aparcamientos.

.Circulación peatonal.

-Espacio libres:

.Parque urbano.

.Jardín urbano.

.Plaza urbana.

.Zona deportiva.

.Zonas verdes.

.Jardines privados.

.Paseos.

-Equipamiento Comunitario.

-Infraestructuras de Servicio a nivel local.

*Usos excluidos expresamente:

-Industriales y Extractivos.

-Rurales.

-Usos que supongan actividades susceptibles de ser calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

- Residencial Intensivo.

Corresponde a las zonas llanas o sensiblemente llanas del municipio, que actualmente están ocupadas por desarrollos urbanos y que propone su complementación, y la creación de nuevas áreas de expansión.

Dadas las características tipológicas tradicionales del municipio, así como de los objetivos y criterios que se establecen para la obtención de unos resultados, se delimitan los nuevos desarrollos urbanos, con la determinación de una densidad máxima de 50 viv/ha.

Dicha densidad máxima, será de aplicación tanto para las zonas de nueva creación, como para las de complementación de las áreas urbanas actuales.

Las actuaciones de sustitución de los edificios existentes, se valorarán en razón de las características de la edificación actual, volumen, ocupación en planta y adaptación adecuada del edificio al espacio urbano al que pertenece.

*Uso predominante: Residencial Intensivo.

*Otros Usos básicos permitidos:

-Residencial de Servicio.

-Comerciales y asimilados en todas las variantes.

-Recreativos, Sociales y de Servicios de carácter privado o semipublico.

-Guarda de vehículos: Garaje Individual y Colectivo.

*Uso de Servicio e Infraestructuras:

-Red Viaria:

.Red Viaria Urbana.

.Aparcamientos.

.Circulación peatonal.

-Espacios libres:

.Parque urbano.

.Jardín urbano.

.Plaza urbana.

.Zona deportiva.

.Zonas verdes.

.Jardines privados.

.Paseos.

-Equipamiento Comunitario.

-Infraestructuras de Servicio a nivel local.

*Usos excluidos expresamente.

-Industriales y Extractivos.

-Rurales.

-Usos que supongan actividades susceptibles de ser calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

- Residencial de Baja Densidad.

Corresponde a las zonas en ladera, que actualmente están ocupadas por desarrollos urbanos y que se propone para su complementación, y/o creación de nuevas áreas de expansión.

Dadas las características tipológicas tradicionales del municipio, así como los objetivos y criterios que se establecen para la obtención de unos resultados, se delimitan los nuevos desarrollos urbanos, con la determinación de una densidad máxima de 25 viv/ha.

Dicha densidad se reducirá en mayor o menor intensidad, en razón de la pertenencia o no, a áreas ya desarrolladas y a las características generales de los terrenos.

*Uso predominante: Residencial Baja Densidad.

*Otros Usos básicos permitidos:

-Residencial de Servicio.

-Rurales: Agrícola.

-Comerciales y asimilados en todas las variantes.

-Guarda de Vehículos.

.Garaje Individual y Colectivo.

AYUNTAMIENTO DE ASTIGARRAGA

-Recreativo y Social y de Servicios de carácter privado o semipúblico.

*Usos de Servicios e Infraestructuras:

-Red Viaria:

.Red Viaria Urbana.

.Aparcamientos.

.Circulación peatonal.

-Espacios libres:

.Parque Urbano.

.Jardín urbano.

.Plaza urbana.

.Zona deportiva.

.Zonas verdes.

.Jardines públicos y privados.

-Infraestructuras de Servicio a nivel local.

*Usos excluidos expresamente:

-Industriales y Extractivos.

-Usos que supongan actividades susceptibles de ser calificados como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

ZONAS INDUSTRIALES.

- Mediana y Pequeña Industria.

*Uso Predominante: Industrial.

*Otros Usos básicos permitidos:

-Residenciales.

.Residencial ligado a la Industria.

-Comerciales.

.Oficinas.

.Almacenes.

.Exposiciones y venta.

.Talleres artesanales o familiares.

.Pequeña Hostelería.

-Guarda de Vehículos.

.Garaje Colectivo.

*Usos de Servicio e Infraestructuras:

-Red Viaria:

.Red Viaria urbana.

.Aparcamientos.

.Circulación peatonal.

-Espacios libres.

.Zonas verdes.

.Jardines.

-Infraestructuras de Servicio a nivel local.

*Usos excluidos expresamente:

-Residenciales.

-Rurales.

ZONAS RURALES.

- Rural con Tolerancia de Edificación.

*Usos predominantes:

-Agrícolas.

-Ganaderos.

-Forestales.

*Otros Usos básicos permitidos:

-Residencial en vivienda aislada vinculada a la explotación.

-Garaje Individual.

-Hostelería (Sidrerías).

*Usos de servicios:

-Pistas rurales.

-Infraestructura de abastecimiento de agua.

-Infraestructura de transporte y suministro de energía eléctrica.

-Infraestructura de telefonía.

-Infraestructura de red de gas.

*Usos excluidos expresamente:

-Residencial en general.

-Industrial en todas las variantes.

-Garaje colectivo.

- Rural Común.

*Usos predominantes:

-Agrícolas.

-Ganaderos.

-Forestales.

*Usos permitidos de forma restringida:

-Residencial en vivienda aislada actualmente existente.

*Usos de servicios:

-Los previstos para la zona en tolerancia de edificación.

*Usos excluidos expresamente:

-Los mismos que en la zona con tolerancia de edificación.

- Rural Protegido.

*Usos predominantes:

-Agrícolas.

-Ganaderos.

-Forestales.

-Los que establezca el Plan Especial de Lau Haizeta.

*Usos permitidos de forma restringida:

-Residencial en vivienda aislada actualmente existente.

*Usos de servicios:

-Los que establezca el Plan Especial de Lau Haizeta.

*Usos excluidos expresamente:

-Los que establezca el Plan Especial de Lau Haizeta.

- Rural de Reserva.

*Usos predominantes:

-Agrícolas.

-Ganaderos.

-Forestales.

*Usos permitidos de forma restringida:

-Instalaciones desmontables de carácter provisional, relacionados con los usos predominantes.

*Usos de servicios:

-Las infraestructuras y redes básicas comunitarias cuando no sea posible su ubicación o paso por las otras zonas determinadas en el suelo rural, y sea necesaria y oportuna su implantación en este medio, previa declaración de interés social o utilidad pública.

*Usos excluidos expresamente:

-Todo tipo de edificaciones, construcciones e instalaciones que hipotequen este suelo para su futuro desarrollo urbano.

•Sistema General de Comunicaciones.

El uso será exclusivo de acuerdo con las limitaciones establecidas por el Sistema General.

•Sistema General de Equipamientos.

- Uso predominante: El correspondiente a cada clase de Equipamiento.

- Otros Usos permitidos: Uso Residencial ligado al Equipamiento.

1.3.2.Régimen de calificación pormenorizada.

Artículo 13.Definición del Régimen de Calificación Pormenorizada.

1.ºEn el presente documento de Normas Subsidiarias, de acuerdo con lo establecido por la legislación urbanística, se define la calificación pormenorizada del Suelo Urbano, quedando recogida en las Fichas de Normativa Urbanística y en los planos de Ordenación. Esta definición se hace extensiva a las U.E.U. que deban ser objeto de Planes Especiales de Reforma Interior (P.E.R.I.) o Estudios de Detalle (E.D.), si bien en estos casos la misma se realiza de forma no exhaustiva o con un carácter parcialmente indicativo al igual que los P.E.U. que deban ser objeto de Planes Parciales (P.P.) en Suelo Apto para Urbanizar.

2.ºLa determinación de la calificación pormenorizada no es, en principio, necesaria para el Suelo No Urbanizable, dado que, por la propia naturaleza de los Usos a los que se destina, basta con la definición de los Sistemas Generales y de las condiciones generales de uso de las distintas zonas propias de la calificación general.

CAPÍTULO 1.4.RÉGIMEN DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

1.4.1.Régimen general.

Artículo 14.Régimen general de Planeamiento.

El desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias se ajustará al régimen general de planeamiento establecido en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico y en la Ley 17/1994, de 30 de Junio, de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Tramitación de los Instrumentos de planeamiento y Gestión Urbanística. Así mismo serán de aplicación las disposiciones

particulares establecidas en el presente capítulo de Normas Urbanísticas, y en cada caso, las determinaciones recogidas en las Fichas de Normativa Urbanística correspondientes.

Artículo 15. Programa de Planeamiento.

1.º El desarrollo de las Normas Subsidiarias se efectuará a través de los siguientes instrumentos urbanísticos de desarrollo:

A) Suelo urbano.

Planes Especiales Reforma Interior (P.E.R.I.).

Estudios de Detalle (E.D.).

Proyectos de Urbanización (P.U.).

Proyectos de Obras de Urbanización (P.O.U.).

B) Suelo Apto para Urbanizar.

Planes Parciales (P.P.).

Proyectos de Urbanización (P.U.).

C) Suelo No Urbanizable.

Planes Especiales (P.E.).

Proyectos de Urbanización (P.U.).

2.º Ordenanzas Adicionales.

Con el fin de completar las determinaciones de las Normas Subsidiarias se podrán tramitar Ordenanzas que regulen las actividades con una incidencia urbanística directa, cuya ordenación no se recoja en el presente documento.

Entre ellas se señalan:

- Concesión e inspección de licencias de obras, instalaciones y usos.
- Condiciones funcionales de seguridad e higiénico-sanitarias de la edificación.
- Protección Medio-Ambiental.
- Condiciones de implantación de sidrerías en el suelo no urbanizable.

3.º Es obligatoria la redacción de los instrumentos especificados en el punto 1.º del presente artículo, para el desarrollo de cada Unidad o Polígono dependiendo de la clasificación del suelo.

Artículo 16. Iniciativa del Planeamiento.

1.º La iniciativa de formación del planeamiento para el desarrollo de las Normas Subsidiarias corresponderá al Ayuntamiento o a los particulares de acuerdo con lo establecido en las Fichas de Normativa Urbanística de las Áreas de desarrollo.

2.º En el caso de las Ordenanzas y Normas Complementarias, la iniciativa será municipal, al igual que en el caso de los Planes Especiales no previstos, con la excepción de la posible intervención en estos casos, de la entidad u organismo titular del Sistema General correspondiente.

En aquellas Areas de desarrollo urbanístico para las que se establece la necesidad de redactar un instrumento de planeamiento subordinado de iniciativa particular, y si éste no es presentado al Ayuntamiento en los plazos señalados, la Corporación Municipal –si lo considera oportuno–, podrá tomar en cualquier momento la iniciativa de impulsar el proyecto correspondiente.

1.4.2. Régimen de Planeamiento en Suelo Urbano.

Artículo 17. Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.).

1.º Criterios de Ordenación.

Los P.E.R.I. se ajustarán en cuanto a sus objetivos y criterios de ordenación a lo establecido en las Fichas de Normativa Urbanística de las distintas Areas. En ningún caso podrán modificar las determinaciones de clasificación y calificación del suelo, debiendo respetar las disposiciones de las Normas Subsidiarias que aseguren la ordenación planteada en coordinación, coordinada con las Areas de desarrollo urbanístico colindantes.

Los P.E.R.I. fijarán definitivamente los aprovechamientos, pudiendo éstos ser inferiores a los recogidos en estas Normas.

2.º Contenido.

Además del contenido regulado por la legislación urbanística y de las determinaciones específicas que se puedan exigir en las Fichas Urbanísticas de las distintas Areas, los P.E.R.I. establecerán el aprovechamiento de los distintos ámbitos de actuación sin que en ningún caso éste pueda excederse del determinado en el presente documento de Normas.

Asimismo definirán:

- Esquemas y Ordenanzas de tratamiento de fachadas y cubiertas y en su caso, plantas bajas y porches.
- Tratamiento detallado de los espacios públicos definiéndose los criterios de pavimentación, jardinería y mobiliario urbano.
- Usos en las distintas plantas, incluidas la planta baja y el subsuelo.
- Definición de los terrenos que serán de cesión al Ayuntamiento.
- Delimitación de las Unidades de Ejecución Urbanística.

3.º Requisitos documentales de los P.E.R.I.

Los Planos de Ordenación que definan las alineaciones y rasantes de la edificación y urbanización se grafiarán al menos a escalas 1/500 y 1/200 para las Zonas Industriales y las Zonas Residenciales y en los mismos se recogerán con precisión las soluciones de encuentro de la edificación con el terreno urbanizado, así como los elementos en los que se establezcan servidumbres de uso público, porches, acceso a garajes, etc.

Artículo 18. Estudios de Detalle (E.D.).

1.º Criterios de Ordenación.

Los E.D. deberán respetar íntegramente las determinaciones de ordenación establecidas en las Fichas de Normativa Urbanística.

2.º Contenido.

Su contenido será el establecido en la legislación urbanística y en las fichas de normativa de las Normas Subsidiarias.

3.º Requisitos documentales de los E.D.

Los planos de ordenación que definan las alineaciones y rasantes de la edificación y urbanización se grafiarán al menos a escala 1/200 y en los mismos se recogerán con precisión las soluciones de encuentro de la edificación con el terreno urbanizado, así como las de los elementos en los que se establezcan servidumbres de uso público, porches, accesos a garajes, etc.

4.º Estudios de Detalle no incluidos en el Programa de Planeamiento.

Los P.E.R.I. podrán proponer la redacción de E.D. para el desarrollo pormenorizado de algunas de las determinaciones de la ordenación, dentro de los límites establecidos por el Reglamento de Planeamiento para esta figura urbanística.

Asimismo el Ayuntamiento podrá acordar la formación de Estudios de Detalle en aquellas Areas de desarrollo urbanístico, en las que no se exige planeamiento previo, con el fin de resolver aspectos relacionados con la definición de alineaciones y/o rasantes, o con la ordenación de volúmenes. Dichos E.D. se tramitarán en todo caso por iniciativa municipal.

Artículo 19. Proyectos de Urbanización (P.U. y P.O.U.).

Las obras de urbanización se ejecutarán una vez estén aprobados los Proyectos de Urbanización (P.U.) o los Proyectos de Obras de Urbanización (P.O.U.) de acuerdo con las determinaciones recogidas en las Fichas de Normativa Urbanística.

La iniciativa en la redacción corresponderá, en los Proyectos de Urbanización (P.U.) y en los Proyectos de Obras de Urbanización (P.O.U.) a los particulares o al Ayuntamiento, en función del sistema de actuación establecido en las Fichas de Normativa Urbanística.

1.4.3. Régimen de Planeamiento en Suelo Apto para urbanizar.

Artículo 20. Planes Parciales (P.P.).

1.º Criterios de ordenación.

Los Planes Parciales deberán ajustarse en cuanto a sus objetivos y criterios de ordenación a lo establecido en las Fichas de Normativa Urbanística correspondientes, pudiendo modificar previa la oportuna justificación, las determinaciones de carácter indicativo recogidas en las presentes Normas.

Los P.P. concretarán y fijarán definitivamente los aprovechamientos recogidos en las Normas Subsidiarias.

2.ºContenido.

Los P.P. establecerán además de las determinaciones legales, las siguientes:

- Definición detallada de los usos asignados a las distintas plantas de la edificación, incluida la planta baja y el subsuelo.
- Esquemas y ordenanzas de tratamiento de fachadas y cubiertas, incluidos los porches y las plantas bajas.
- Tratamiento detallado de los espacios libres con indicación de criterios de pavimentación, jardinería y mobiliario urbano.
- Definición de los terrenos que serán cedidos al Ayuntamiento.
- Delimitación de las Unidades de Ejecución Urbanística.

3.ºRequisitos documentales.

Los planos de ordenación se redactarán al menos a escala 1/500.

1.4.4.Régimen de Planeamiento en el Suelo No urbanizable.

Artículo 21.Planes Especiales. (P.E.).

Los Planes Especiales que desarrollen Sistemas Generales o la implantación de actividades compatibles en el suelo no urbanizable, se ajustarán a lo señalado en el artículo 17 del presente documento, en cuanto a criterios de ordenación, contenido y requisitos documentales.

CAPITULO 1.5.REGIMEN DE ACTUACION URBANÍSTICA.

1.5.1.Régimen de Actuación Urbanística en el Suelo Urbano.

Artículo 22.Ámbitos de Actuación Urbanística.

A los efectos de la actuación urbanística en el Suelo Urbano se establecen los siguientes ámbitos de actuación, cuyos conceptos quedan definidos en el artículo 8 de las presentes Normas Urbanísticas.

- Unidades de Ejecución Urbanística. (U.E.U.).
- Sistemas Generales. (S.G.).
- Unidades de Ejecución Aislada. (U.E.A.).

Artículo 23.Unidad de Ejecución Urbanística (U.E.U.).

Condiciones generales de actuación.

1.Su contenido será el establecido por la vigente Legislación urbanística.

2.La actuación urbanística en las U.E.U. se desarrollará de forma obligada a través de la aplicación de alguno de los sistemas de actuación tipificados por la Legislación urbanística.

3.En cualquier caso, el derecho al aprovechamiento urbanístico, susceptible

de apropiación privada, generado por las presentes Normas Subsidiarias, se adquirirá una vez cumplidos los correspondientes deberes de cesión, equidistribución y urbanización en las condiciones y plazos fijados por las NN.SS. y su planeamiento subordinado, y conforme a lo dispuesto en la Ley 3/1997, de 25 de abril, por el que se determina la participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

De no cumplirse las citadas obligaciones urbanísticas en los plazos que para cada caso se establezcan, o en su defecto en los previstos por la Ley, el Ayuntamiento podrá iniciar expediente administrativo para declarar dicho incumplimiento y decidir, en su caso, sobre la expropiación de terrenos y obras ejecutadas de conformidad con la legislación urbanística aplicable.

4.El ejercicio de la facultad de edificar se ajustará a lo establecido por el artículo 41 del Reglamento de Gestión, exigiéndose asimismo como requisito previo la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento correspondiente, y del Proyecto de Urbanización en los casos en que su tramitación se plantee como necesaria por las presentes Normas Subsidiarias.

Será de aplicación lo dispuesto en el párrafo segundo del apartado anterior para el caso de no solicitarse licencia de edificación en los plazos fijados para cada Unidad de Ejecución, ó en defecto de previsión, en el plazo de un año desde la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico según las reglas del apartado 3 de este artículo.

5.Para la ejecución de obras de urbanización en el ámbito de la U.E.U. será asimismo necesaria la aprobación previa de los instrumentos de planeamiento subordinado y Proyecto de Urbanización exigidos por la presente normativa.

Artículo 24.Sistema General (S.G.). Condiciones generales de actuación.

1.Su contenido y significado se ajusta a lo establecido por el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y las disposiciones de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística que no contradigan a la mencionada norma.

2.La actuación urbanística se desarrollará por el sistema de expropiación, sin perjuicio de la posibilidad de gestión por otros procedimientos en los casos previstos expresamente en las fichas de normativa urbanística de las distintas Areas y en los supuestos en que el dominio de los terrenos afectados corresponda al titular establecido en las Normas, en los que se desarrollarán por actuación directa.

Artículo 25.Ejecución Aislada en Suelo Urbano.

1.Las Unidades de Ejecución Aislada en Suelo Urbano (U.E.A.) están constituidas por Sistemas Locales de distinto tipo en las que se ejercen intervenciones urbanizadoras o de construcción de carácter aislado por el Ayuntamiento. La adquisición del dominio público sobre las mismas tendrá lugar por cesión o expropiación previas.

2.Para la ejecución de los ámbitos de las Unidades de Ejecución Aislada será necesaria la previa aprobación del Proyecto de Ordenación correspondiente si así lo señalaran las Normas Subsidiarias, tras lo cual se actuará mediante Actuación Directa.

1.5.2.Régimen de Actuación Urbanística en el Suelo Apto para Urbanizar.

Artículo 26.Actuaciones en Suelo Apto para Urbanizar.

Este suelo, que queda sometido al régimen de edificación establecido por el artículo 42 del Reglamento de Gestión, --en tanto se aprueben los Planes Parciales correspondientes--, su régimen de actuación se asimilará al de la Zona Rural de Reserva, si bien las posibilidades de edificación se limitarán a las chabolas, cobertizos o instalaciones accesorias de uso agropecuaria que tendrán la consideración de obras de carácter provisional.

El aprovechamiento urbanístico generado por las presentes Normas Subsidiarias, susceptible de apropiación privada, será el previsto en el artículo único de la Ley 3/1997, de 25 de abril, por el que se determina la participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

En todo caso, el derecho al aprovechamiento urbanístico se adquirirá una vez cumplidos los correspondientes deberes de cesión, equidistribución y urbanización, en las condiciones fijadas por las Normas Subsidiarias y el planeamiento subordinado de desarrollo, y los ámbitos de actuación serán los Polígonos de Ejecución Urbanística (P.E.U.) que serán en cada caso delimitadas por los correspondientes Planes Parciales (P.P.).

1.5.3. Régimen de Actuación Urbanística en el Suelo No Urbanizable.

Artículo 27. Régimen General de Actuación.

Los Sistemas Generales y las edificaciones permitidas conforme a las presentes NN.SS., se realizarán por actuación directa sin perjuicio de la observancia del procedimiento de autorización correspondiente.

1.5.4. Otorgamiento de licencias y caducidad.

Artículo 28. Otorgamiento y Caducidad de licencias.

1. El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

2. El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, extinguiéndose el derecho a edificar por incumplimiento de los plazos que al efecto se fijan, mediante declaración formal de caducidad, en expediente tramitado con audiencia del interesado, y en el que se decidirá también, en su caso, sobre la expropiación o venta forzosa de los terrenos u obras afectados.

3. Sin perjuicio de lo que en un futuro pueda determinar la Ordenanza que, conforme a lo dispuesto en el artículo 15.2 de las Normas, en su caso, apruebe el Ayuntamiento, se establecen los siguientes plazos de caducidad:

a) La falta de inicio de las obras objeto de la licencia en el término de seis meses contados desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o la interrupción de su ejecución, una vez comenzadas, por el mismo período.

b) La no finalización de las obras en el plazo expresamente señalado en la licencia, efectuándose el cómputo desde el día hábil siguiente al de la notificación del otorgamiento de la licencia.

4. La apreciación por el Ayuntamiento de concurrencia de causas de fuerza mayor o caso fortuito, suspenderá el cómputo de los plazos señalados, reanudándose el mismo una vez finalizada la causa que los determinó.

5.A solicitud motivada del titular de la licencia, causada en tiempo anterior a la expiración de la vigencia de la licencia, el Ayuntamiento, discrecionalmente, podrá prorrogar, los plazos señalados.

TITULO SEGUNDO

FICHAS DE NORMATIVA URBANÍSTICA PARA LAS AREAS RESIDENCIALES

CAPITULO 2.1.AREAS RESIDENCIALES EN SUELO URBANO.

Artículo 29.

•Ficha de Normativa Urbanística

AREA AZ: ALDE ZAHARRA.

1.Clasificación del Suelo: Suelo Urbano - S.U.

2.Calificación General.

- Zona Z.R.1. Casco Urbano Tradicional.

Sistema General (S.G.E.C.4). Casa Consistorial: 370 m2.

Sistema General (S.G.E.C.2). Frontón: 900 m2.

Sistema General (S.G.E.C.3). Parroquia.

Sistema General Espacios Libres (S.G.E.L.): 1.100 m2.

Sistema General de Comunicaciones:

Superficie total del Area: 32.767 m2.

3.Descripción del Area.

3.1.Límites.

Norte: Parcela de la Casa de Cultura.

Sur: Antiguas cocheras del tranvía.

Este: Ladera de Satiagomendi.

Oeste: Kale Nagusia y Pelotari Kalea.

3.2.Características Principales.

Al ámbito de esta Area coincide con la declarada como Area de rehabilitación Integrada, comprende la totalidad del casco urbano de Astigarraga, situado entre Kale Nagusia y la ladera de Santiagomendi, además de los edificios del Palacio de Murgia con su jardín y escalinata monumental, y la iglesia Parroquia de Nuestra Señora de la Asunción.

En este ámbito se incluyen los edificios de las siguientes calles:

*Kale Nagusia.

*Jokín Maiz Kalea.

*Norberto Almandoz Enparantza.

*Foru Enparantza.

*Santio Zeharra n.º 3, 5 y 7.

El Area abarca el casco urbano tradicional de Astigarraga, excluyéndose la Zona de Galtzaur por ser un área de desarrollo moderno, con escaso porcentaje de edificios tradicionales.

Este núcleo se origina en torno al Camino Real que desde Madrid atravesaba la villa y se dirigía a Francia. En la actualidad este camino se denomina Kale Nagusia.

La inclusión de la finca de Murgia en la Rehabilitación del casco, se considera de gran importancia desde el punto de vista histórico y paisajístico, pues en ella se ubican edificios de gran interés arquitectónico y social, como la Iglesia y el Palacio de Murgia, así como sus jardines y arbolados.

4. Criterios y Objetivos.

Los criterios y objetivos que se recogen en el presente apartado serán completados y definidos pormenorizadamente en el "Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Astigarraga".

4.1. Urbanización.

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

*Formalización y remodelación con preferencia peatonal de Foru Enparantza. Valoración del nuevo quiosco, el probadero de bueyes y la escalinata de acceso en la formalización de la plaza.

*Remodelación con preferencia peatonal de Norberto Almandoz Plaza, Joakin Maiz Kalea y demás espacios públicos.

* Complementación de obras en áreas peatonales.

*Remodelación del acceso con preferencia peatonal, de Santiago Zeharra a Foru Enparantza.

*Nueva configuración de Norberto Armandoz Enparantza.

4.2. Edificación.

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

AYUNTAMIENTO DE ASTIGARRAGA

*Consolidación del edificio actual del Ayuntamiento y protección especial e inclusión en el Catálogo de Edificios de Interés Histórico-Artístico.

*Consolidación del nuevo Frontón municipal.

*Rehabilitación de los edificios tradicionales, que dan frente a Foru Enparantza, a Norberto Almandoz Plaza y a Kale Nagusia, de conformidad con el Plan Especial de Rehabilitación, salvo el edificio ubicado en la Plaza Norberto Almandoz que da frente a Kale Nagusia, el cual se propone su derribo y su posible sustitución en el Area 14: Ergobia Ibilbidea.

*Consolidación de los edificios de reciente construcción.

*Conservar y consolidar la finca de Murgia constituida por el conjunto monumental formado por el Palacio, la Iglesia y su masa arbórea.

5. Calificación Pormenorizada, Aprovechamientos y Usos.

5.1. Casco Urbano (Residencial Intensivo).

*Edificios consolidados, de rehabilitación, (PER).

-N.º de viviendas (aproximado): 94 v.

-Superficie de suelo ocupado (aproximado): 2.500 m².

*Edificios de sustitución (nueva ordenación).

-N.º de viviendas (aproximado): 20 v.

-Superficie máx. en viviendas: 2.000 m².

-Superficie máx. En locales comerciales: 800 m².

*Superficie máxima de nuevo solar: 800 m².

*Total de viviendas: 114 v.

*Densidad media en el Area: 34 v/ha.

La ocupación del suelo corresponde a la ocupación de la planta baja del edificio.

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 plantas bajo rasante.

-Permitido usos de guarda de vehículos, así como trasteros y servicios del edificio.

*Usos en plantas bajas.

-Permitidos usos comerciales y asimilados en todas sus variantes. Se toleran las viviendas existentes. En las nuevas construcciones se permiten

AYUNTAMIENTO DE ASTIGARRAGA

viviendas siempre que se hallen rodeados de parcela privada, siendo los usos permitidos, los propuestos para las plantas altas. En ningún caso esta circunstancia permitirá incrementar la superficie máxima en viviendas.

-Los talleres artesanales y almacenes sólo se tolerarán en el caso de que las actividades desarrolladas no sean susceptibles de ser calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas en las reglamentaciones vigentes en la materia.

-Se toleran también los garajes existentes.

-Prohibidas las nuevas viviendas en edificios actuales siempre que no dispongan de parcela privada. Se prohíben también en general los usos industriales y rurales.

*Usos en plantas altas.

-Permitidos los usos de vivienda y otros 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.

*Los edificios destinados a Equipamiento Comunitario para los que se consolidan los usos son:

-Casa Consistorial. Uso administrativo, social y cultural.

-Nuevo Frontón y Anexos. Uso deportivo, social y cultural.

-El nuevo frontón recoge en sótano un garaje de uso privado "en concesión temporal" y almacenes municipales, consolidándose dichos usos.

*La Parroquia: El uso correspondiente a su naturaleza.

*Los terrenos situados fuera de los solares o parcelas construídos o a construir, serán de dominio y uso público, ya sean viales, aparcamientos, áreas peatonales o de jardín.

*Los terrenos actualmente dedicados a jardín privado, y los que se propongan en las nuevas ordenaciones, 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 Normas Subsidiarias, se recoja en los Proyectos de Obras de Urbanización (P.O.U.) a redactar por el Ayuntamiento. No se permite en los mismos la construcción de chabolas, cobertizos y similares.

6.Condiciones de Planeamiento y Actuación.

6.1.Planeamiento.

Se redactarán Proyectos de Obras de Urbanización (P.O.U.) para el diseño de Foru Enparantza. S.G.E.L.L., así como para Norberto Almandoz Plaza y zonas públicas lindantes, de conformidad con el P.E.R. en redacción.

En la actualidad se halla en redacción un Plan Especial de Rehabilitación para el Casco Histórico, P.E.R. de conformidad con el Estudio Socio Urbanístico ya realizado. Este Plan Especial tiene por objeto la ordenación pormenorizada del ámbito de actuación, protegiendo conservando, restaurando y mejorando el tejido urbano.

6.2.Ámbitos de Actuación.

P.E.R: 32.767 m².

6.3.Desarrollo del Area.

El Area se desarrollará de la siguiente manera:

– P.E.R. Este Area será ordenada por el Plan Especial de Rehabilitación actualmente en fase de redacción. En consecuencia este instrumento de planeamiento determinará las condiciones de rehabilitación, sustitución, reforma o mantenimiento de los edificios. En tanto se apruebe ese documento, se podrá proceder a la rehabilitación de conformidad con lo definido en las Condiciones de Edificación de esta Ficha. Las obras de urbanización se recogerán en P.O.U. a redactar, aprobar y financiar por el Ayuntamiento. En caso de que la ejecución de los P.O.U. requieran la utilización de terrenos de propiedad actualmente privada para su afectación al uso y dominio público, la adquisición de este dominio tendrá lugar por cesión o expropiación (U.E.A.).

*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 para su afectación al uso y dominio público, la adquisición de este dominio tendrá lugar por cesión o expropiación.

*El resto de actuaciones de iniciativa privada o pública encaminadas a la reforma o mantenimiento de los actuales edificios se gestionarán por actuación directa.

6.4.Factores de Gestión.

– P.E.R.

*Gestión: La redacción del P.E.R. se realiza por iniciativa municipal. La gestión de los terrenos incluidos en su ámbito se definirá en el Plan Especial.

*Cargas: Las fijadas en las condiciones del Plan Especial y en la legislación urbanística.

– Areas Consolidadas.

*Gestión pública: La gestión será de iniciativa pública en la ejecución de las obras de mejora y complementación de la urbanización de las zonas consolidadas. 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 y los particulares, redactarán los Proyectos de Obras de Urbanización, de conformidad con las disposiciones del P.E.R.

8. Condiciones de Edificación.

– Los edificios recientemente construídos se consolidan. En caso de sustitución se redactará un E.D. que definirá las nuevas construcciones de conformidad con las tipologías generales del Area.

– Los edificios a rehabilitar, quedarán sometidos a lo que establezca el Plan Especial de Rehabilitación (P.E.R.) 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. Con el fin de regularizar la altura de los edificios existentes, se establecerá el perfil de PB+3 para Kale Nagusia, y para Foru Eparantza, PB+2, que se convierte en PB+3, en las partes trasera y Norberto Almandoz. A partir de la planta superior se rematarán los edificios con cubiertas inclinadas con un 35 % de pendiente. Los proyectos de rehabilitación de estos edificios podrán incluir actuaciones que supongan un aumento de las viviendas existentes, siempre que las resultantes justifiquen una superficie mínima construida de 60 m².

– En el edificio que está en el cruce de C/ mayor con Santiago Zeharra se admite el perfil de P.B + 4, para mitigar la diferencia de perfil con el edificio colindante.

– En el edificio catalogado de la Casa Consistorial podrán realizarse las Intervenciones Constructivas previstas en el Decreto 189/90 de 17 de Julio sobre rehabilitación del Gobierno Vasco, procediéndose a la Restauración Conservadora de lo edificado.

– El nuevo edificio del Frontón, la Iglesia y la Finca de Murgia se consolida.

Artículo 30.

•Ficha de Normativa Urbanística.

AREA 1: TXOMIÑENE.

1. Clasificación del Suelo: Suelo Urbano - S.U.

2. Calificación General.

Suelo residencial de baja densidad: 7.245 m².

3. Descripción del Area.

3.1. Límites.

Norte: el nuevo frontón, el Ayuntamiento, Foru enparantza y la comunicación viaria entre Foru Eparantza y Santiago Zeharra.

Sur: Terrenos libres de uso rural.

Este: El camino de subida a Santiago Mendi desde Foru Enparantza.

Oeste: Santiago Zeharra y los edificios de equipamientos escolar y deportivo.

3.2.Características Principales.

El Area abarca la totalidad de la parcela municipal de Txomiñene, separando y consolidando la parcela de terreno sobre el que se asienta el frontón recientemente construido.

Se puede considerar la zona colmatada y estructurada entre Foru Enparantza y Kale Nagusia. En las caras Sur y Este, es decir en la ladera que desciende hacia la plaza se remata el Area, con el nuevo frontón y la previsión de la nueva edificación residencial, como elemento de complemento urbano del casco tradicional, y que relaciona Foru Enparantza con Santiago Zeharra.

4.Criterios y Objetivos.

4.1.Urbanización.

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

– Recoger el mayor número de plazas de aparcamiento en superficie con el fin de incrementar la dotación actual.

– Se dotará de aceras de 2,50 m a los 2 lados de la calzada de Santiago Zeharra.

– Se dará preferencia peatonal, reflejándose en el pavimento por medio de tratamiento adecuado, a la zona comprendida entre Santiago Zeharra y Foru Enparantza.

– Se resolverá el aparcamiento de las viviendas dentro de cada solar o edificio, con acceso directo desde el exterior.

4.2.Edificación.

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

– Sustitución de la casa Txomiñene, ya derribada, por aprovechamiento de viviendas en la nueva ordenación. U.E.U.1.

– Construcción de nuevos edificios, de 2 tipologías distintas, unas de planta baja y 2 plantas superiores, tipo bloque y otras de 2 plantas, cuyas características quedarán definidas en el Estudio de Detalle.

5.Calificación Pormenorizada, Aprovechamientos y Usos.

5.1.Uso Residencial.

– Nueva edificación.

*N.º máximo de viviendas: 30 v.

*Superficie máx. en viviendas: 2.880 m² (t).

– Zona privada edificable: 1.745 m².

- Zona privada no edificable: 4.608 m2.
- Aparcamientos públicos, viales y aceras: 892 m2.

5.2.Sistemas Locales.

El Area poseerá como dotaciones aproximadas:

- Aparcamientos públicos, viales y aceras: 892 m2.
- Aparcamiento privado bajo rasante: 30 plazas.

5.3.Usos.

El uso principal de los edificios a construir 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 plantas bajo rasante.

*Permitido usos de guarda de vehículos, así como trasteros y servicios del edificio.

- Usos en plantas bajas.

*El uso es el residencial debido a que las nuevas edificaciones estarán rodeadas de parcela privada, siendo los usos permitidos, los propuestos para las plantas altas. En ningún caso esta circunstancia permitirá incrementar la superficie máxima en viviendas.

*Los talleres artesanales y almacenes sólo se tolerarán en el caso de que las actividades desarrolladas no sean susceptibles de ser calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas en las reglamentaciones vigentes en la materia.

Se prohíben también en general los usos industriales y rurales.

- Usos en plantas altas.

*Permitidos los usos de vivienda y otros 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.

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

- El terreno que rodea la nueva edificación se considerará como parcela

privada no edificable.

No se permite en los mismos la construcción de chabolas, cobertizos y similares.

6. Condiciones de Planeamiento y Actuación.

6.1. Planeamiento.

Se redactará un Estudio de Detalle (E.D.) para el desarrollo de la U.E.U.1, de conformidad con el Plan General vigente, por iniciativa municipal. Se aprobará posteriormente un Proyecto de Obras de Urbanización (P.O.U.) del ámbito.

6.2. Ámbitos de Actuación.

U.E.U.1: 7.245 m².

6.3. Desarrollo del Area.

El Area se desarrollará de la siguiente manera:

– U.E.U.1. Se redactará un Estudio de Detalle (E.D.) y un Proyecto de Obras de Urbanización (P.O.U.).

6.4. Factores de Gestión.

– U.E.U.1.

*Gestión privada: La redacción del E.D. se realiza por iniciativa municipal. Una vez aprobado el documento, la gestión será de iniciativa privada tanto en la redacción del P.O.U., del Proyecto de Compensación, como en la construcción de los nuevos edificios. Para la presentación del Proyecto de Obras de Urbanización como del Proyecto de Compensación, si procediera, se prevé un plazo de 2 años a contar desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de las NN.SS. Las obras de urbanización y los deberes de equidistribución y cesión deberán cumplimentarse en el plazo de 4 años. En caso de que la iniciativa privada no actúe en los plazos establecidos, el Ayuntamiento podrá cambiar el sistema de gestión, de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística.

*Cargas: Cesión del 15% de los aprovechamientos. Redacción y ejecución del P.O.U., según el E.D. y en los términos fijados en las Condiciones de Urbanización. Cesión gratuita de las superficies de la U.E.U. debidamente urbanizadas, destinadas a viales, aparcamientos, áreas peatonales o de jardín, que quedan fuera de las parcelas edificables privadas.

7. Condiciones de Urbanización.

– En la U.E.U.1. los particulares llevarán a cabo la redacción del Proyecto de Obras de Urbanización y financiarán las obras, que recogerán entre otros los siguientes elementos:

*El vial y aceras, alumbrado, infraestructuras, etc. de la calle de unión de la plaza y Santiago Zeharra, con carácter preferentemente peatonal.

*La mejora de Santiago Zeharra dotándola de una acera de 2 m.

*Aparcamiento en superficie para unos 24 coches.

*Creación de un jardín o parque detrás del frontón y la nueva edificación, en comunicación directa con Foru Enparantza y Santiago Zeharra.

8.Condiciones de Edificación.

Los nuevos edificios residenciales se construirán de acuerdo con las determinaciones fijadas en el E.D. Las características principales de estos nuevos edificios serán las siguientes:

– Se establecerá una 1.ª línea de edificios de planta baja y 2 plantas superiores, dando frente a Foru Enparantza y Santiago Zeharra. Todas las plantas podrán ser destinadas a viviendas.

– Los edificios serán tipo bloque disponiendo de antepuertas de jardín privadas de 3 a 5 m. de fondo.

– Se prevén un total de 30 viviendas, 24 de nueva construcción y 6 por sustitución, con una superficie máxima construida de 2.880 m².

– Todos los edificios deberán resolver las necesidades de garaje para sus viviendas en sótano o semisótano, si bien el acceso desde los viales exteriores se realizará preferentemente dentro de las parcelas privadas, según determinaciones del E.D.

– Todos los edificios dispondrán de cubiertas inclinadas con un 35 % de pendiente y serán rematadas con teja roja. Las líneas de coronación de los edificios serán perpendiculares a las calles que dan frente y en ningún caso se elevarán 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. Los vuelos abiertos o balcones podrán desarrollarse sin límite, no computando aprovechamiento y podrán ampliarse hacia el interior de la fachada formando terrazas o solanas, 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, no computando aprovechamiento. Los miradores serán ligeros, adosados a la fachada, de madera, PVC o metal.

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

Artículo 31.

•Ficha de Normativa Urbanística

AREA 2: APEZTEGI.

1.Clasificación del Suelo: Suelo Urbano - S.U.

2.Calificación General.

– Zona Z.R.1. Casco Urbano Tradicional.

Sistema General de Comunicaciones (Kale Nagusia): 530 m² .

Sistema General S.G.E.L.1. (parcela de la Kultur Etxea): 7.489 m² .

Sistema General S.G.E.C.6. (kultur Etxea): 300 m².

Superficie total del Area: 14.224 m².

3.Descripción del Area.

3.1.Límites.

Norte: Kale Nagusia.

Sur: Terrenos libres.

Este: Barrio Aranibar.

Oeste: Joakin Maiz Kalea.

3.2.Características Principales.

El Area abarca parte del núcleo urbano tradicional, además del edificio y parcela municipal, Gizarte Kultur Etxea.

Los edificios se sitúan linealmente dando frente a Kale Nagusia y Joakin Maiz Kalea. En la actualidad conviven edificios antiguos y de reciente construcción, sin adoptar ningún criterio de ordenación.

En el Area se incluye la creación de una nueva area residencial y la creación del nuevo Parque de Goiko Iturri.

4.Criterios y Objetivos.

4.1.Urbanización.

Los criterios y objetivos a ser contemplados en esta Area serán

- Encauzamiento, tratamiento y cobertura de Mazkarrene Erreka.
- Nuevo parque de Goiko Iturri, estableciendo una comunicación peatonal entre Foru Enparantza y Kultur Etxea, a través de este parque, con lugar de estancia.
- Creación de una plaza o calle urbana entre Kale Nagusia y Goiko Iturri, en la nueva ordenación de Apeztegi.
- Diseño de un estanque como remate en Goiko Iturri de Mazkarrene Erreka.
- Consolidación y comunicación del parque de Gizarte Kultur Etxea con el nuevo parque de Goiko Iturri.

4.2.Edificación.

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

- Sustitución de la Casa Apeztegi, ya derribada y construcción de nuevos edificios en la parcela Apeztegi de p.b. y 3 plantas superiores, cuyas

características se definirán en las Condiciones de Edificación. (Estos edificios están construyéndose en la actualidad).

– Consolidación del edificio Gizarte eta Kultur Etxea.

5. Calificación Pormenorizada, Aprovechamientos y Usos.

5.1. Casco Urbano (Residencial Intensivo).

– Nueva edificación.

*N.º de viviendas: 30 v.

*Superficie de techo edificable: 2.795 m²(t).

– Parcela privada edificable: 1.605 m².

5.2. Sistemas Locales.

El Area poseerá como dotaciones aproximadas:

– Sistema viario que estructuran el Area: 200 m².

– Aparcamiento público en superficie (aprox.): 10 plazas.

– Aparcamiento privado bajo rasante (aprox.): 30 plazas.

– Parque Goiko-Iturri, paseos, plazas, jardines y aceras: 4.400 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 plantas bajo rasante.

*Permitido usos de guarda de vehículos, así como trasteros y servicios del edificio.

– Usos en plantas bajas.

*Permitidos usos comerciales y asimilados en todas sus variantes. Se toleran las viviendas existentes. En las nuevas construcciones se permiten viviendas siempre que se hallen rodeados de parcela privada, siendo los usos permitidos, los propuestos para las plantas altas. En ningún caso esta circunstancia permitirá incrementar la superficie máxima en viviendas.

*Los talleres artesanales y almacenes sólo se tolerarán en el caso de que las actividades desarrolladas no sean susceptibles de ser calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas en las reglamentaciones vigentes en la materia.

*Se toleran también los garajes existentes.

*Prohibidas las nuevas viviendas en edificios actuales siempre que no dispongan de parcela privada. Se prohíben también en general los usos industriales y rurales.

– Usos en plantas altas.

*Permitidos los usos de vivienda y otros 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.

– Para el edificio destinado a equipamiento comunitario el uso es: Gizarte Kultur Etxea - Uso cultural, social, asistencial y administrativo.

– Los terrenos situados fuera de los solares o parcelas construídos o a construir, serán de dominio y uso público, ya sean viales, aparcamientos, áreas peatonales o de jardín.

– Los terrenos actualmente dedicados a jardín privado, y los que se propongan en las nuevas ordenaciones, 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 Normas Subsidiarias, se recoja en los Proyectos de Obras de Urbanización (P.O.U.). No se permite en los mismos la construcción de chabolas, cobertizos y similares.

6.Condiciones de Planeamiento y Actuación.

6.1.Planeamiento.

Se redactará un Proyecto de Obras de Urbanización (P.O.U.) para el diseño del Parque de Goiko Iturri.

6.2.Ámbitos de Actuación.

U.E.U.2.1. (Apeztegi): 6.205 m².

6.3.Desarrollo del Area.

El Area se desarrollará de la siguiente manera:

– U.E.U.2.1. Si bien mantenemos la denominación como Unidad de ejecución, en la actualidad los edificios previstos se están construyendo, estando pendiente únicamente la recepción de la urbanización y la licencia de primera utilización.

*En esta unidad se incluye el denominado Parque de Goiko Iturri que se está urbanizando en base al Proyecto de Urbanización redactado por la propiedad de la U.E.U 2.1 y aprobado por el Ayuntamiento de Astigarraga.

6.4.Factores De Gestión.

- U.E.U.2.1.

*Gestión privada: El sistema de actuación será el de Compensación. Por ello, la gestión será de iniciativa privada en la redacción del E.D., del P.O.U. y del Proyecto de Compensación, como en la construcción de los nuevos edificios. Para la presentación de los documentos urbanísticos así como del Proyecto de Obras de Urbanización como del Proyecto de Compensación, se prevé un plazo de 2 años a contar desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de las NN.SS. Las obras de urbanización y los deberes de equidistribución y cesión deberán cumplimentarse en el plazo de 4 años. En caso de que la iniciativa privada no actúe en los plazos establecidos, el Ayuntamiento podrá cambiar el sistema de gestión, de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística.

*Cargas: Cesión de 15% de los aprovechamientos. Redacción de los documentos urbanísticos. Cesión gratuita de las superficies de la U.E.U. debidamente urbanizadas, destinadas a viales, zonas de estancia, aparcamientos, áreas peatonales o de jardín, que quedan fuera de las parcelas edificables privadas.

7.Condiciones de Urbanización.

- Creación de un pequeño estanque como remate del manantial.

- Una zona de estancia rodeada de jardín.

- Comunicaciones peatonales entre Foru Enparantza, Kale Nagusia y Kultur Etxea.

- Zona arbolada y de jardín.

- Se consolida la parcela que recoge el edificio Gizarte eta Kultur Etxea, con la urbanización que dispone.

- La pavimentación de la nueva plaza o calle, infraestructuras, alumbrado, etc. en la unión entre Kale Nagusia y Goiko Iturri.

- Acera a Kale Nagusia en su frente.

- El encauzamiento y cobertura de Mazkarrene Erreka en toda la Unidad.

- Estanque en Goiko Iturri en remate de Mazkarrene Erreka. Parque Goiko Iturri.

- Aparcamiento en superficie para unos 10 coches.

8.Condiciones de Edificación.

- En caso de sustitución de los edificios existentes se redactaría un E.D. que recogería las nuevas construcciones de conformidad con las tipologías generales del Area.

- El edificio Gizarte eta Kultur Etxea se consolida en la situación actual.

- Los nuevos edificios residenciales en fase de desarrollo en la U.E.U.2.1. (Apeztegi), se construirán de acuerdo con las determinaciones fijadas en la ordenación propuesta en el E.D., siendo sus características principales, las siguientes:

*Los edificios se situarán formando una plaza o calle y de tal manera que

AYUNTAMIENTO DE ASTIGARRAGA

permitan un acceso directo y a nivel a la zona de Goiko Iturri desde Kale Nagusia.

*Podrá construirse un sótano para aparcamiento privado debajo de la plaza o calle, de conformidad con el Ayuntamiento, y vendrá definido en el E.D.

*Se establecerá el perfil para todos los edificios de planta baja y 3 plantas superiores, 12,50 m. máximo al alero o cornisa.

*Todos los edificios deberán resolver las necesidades de garaje para sus viviendas en sótano o semisótano, si bien el acceso desde los viales exteriores se realizará preferentemente dentro de las parcelas privadas, según determinaciones del E.D.

*Todos los edificios dispondrán de cubiertas inclinadas con un 35 % de pendiente y serán cubiertas con teja roja. Las líneas de coronación de los edificios serán perpendiculares a las calles que dan frente y en ningún caso se elevarán 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. Los vuelos abiertos o balcones podrán desarrollarse sin límite, no computando aprovechamiento y podrán ampliarse hacia el interior de la fachada formando terrazas o solanas, quedando terminantemente prohibido todo tipo de cierre de los mismos. Las barandillas de balcones serán ligeras de balaustres de madera, metal o hormigón. Los vuelos cerrados o miradores, podrán ejecutarse hasta un 30% de la longitud de las fachadas, no computando aprovechamiento. 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.

Artículo 32.

•Ficha de Normativa Urbanística

AREA 3: MURGUIA.

1. Clasificación del Suelo: Suelo Urbano. S.U.

2. Calificación General.

– Zona Z.R.3. Residencial Intensivo.

Sistema General S.G.E.L.2 (Parque Murguia): 20.220 m².

Sistema General S.G.C (Santiago Zeharra, Pilotari Kalea, Donostia Ibilbidea): 4.102 m².

Superficie total del Area: 36.166 m².

3. Descripción del Area.

3.1. Límites.

Norte: Cruce Donostia Ibilbidea y Pelotari Kalea.

Sur: Kale Nagusia.

Este: Tomas Alba Kalea.

Oeste: Donostia Ibilbidea.

3.2.Características Principales.

El Area abarca básicamente la totalidad de la finca de Murguia, de gran importancia local, por su trascendencia histórica, los valores arquitectónicos que poseen sus edificios, los valores paisajísticos de la finca y su implantación actual próximo al casco urbano tradicional.

En la zona se incluyen los jardines entre Kale Nagusia y el Palacio que enmarcan y acrecientan la importancia del edificio. Todo este conjunto se halla integrado en una pequeña colina totalmente cubierta de arbolado de gran importancia, por su variedad y características.

Se ha suscrito un Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento y la propiedad de la parcela, que será recogido en esta Ficha.

Dada la importancia de la ordenación de este Area, se redactará un P.E.R.I. para la U.E.U.3.

4.Criterios y Objetivos.

4.1.Urbanización.

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

– Conservar y mejorar el Parque de Murgia, a través de una adecuada gestión de la masa forestal existente en bel mismo.

*Creación de una plaza urbana abierta a Kale Nagusia y a la entrada al Palacio.

*Creación de un jardín público entre edificaciones, en la nueva ordenación propuesta para la finca.

*Creación de acera en Pelotari Kalea.

*Ejecución de nueva acera y servicios en Kale Nagusia.

*Creación de acera y aparcamiento en superficie en Donostia Ibilbidea, en la parte de la zona de desarrollo residencial.

4.2.Edificación.

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

– Construcción de nuevos edificios, de planta baja y 3 plantas superiores, formando una plaza y jardines públicos, cuyas características se definirán en las Condiciones de Edificación, para la U.E.U.3.

5.Calificación Pormenorizada, Aprovechamientos y Usos.

5.1.Residencial Intensivo.

– Nueva construcción.

*Superficie de techo edificable: 12.860 m².

*La Superficie construida media de las viviendas será de 80 m², sin computar los vuelos ni los bajo cubiertas.

*Superficie máxima locales en P.B: 2.474 m².

La ocupación del suelo corresponde a la ocupación de la planta baja del edificio.

5.2 Sistemas Locales.

El Area poseerá como dotaciones aproximadas:

– Sistemas viarios que estructuran el Area: 2.200 m².

– Aparcamiento público en superficie (aprox.).

*Plazas actuales: 5 p.

*Nuevas plazas: 40 p.

– Aparcamiento privado bajo rasante (aprox.): 30 p.

– Paseos, plazas, jardines y aceras.

*Parque urbano Murguia: 20.220 m².

*Jardín urbano: 3.000 m².

*Plaza urbana: 1.200 m².

*Paseos peatonales: 2.500 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 plantas bajo rasante.

*Permitido usos de guarda de vehículos, así como trasteros y servicios del edificio.

– Usos en plantas bajas.

*Permitidos usos comerciales y asimilados en todas sus variantes. Se toleran las viviendas existentes. En las nuevas construcciones se permiten viviendas siempre que se hallen rodeados de parcela privada, siendo los usos permitidos, los propuestos para las plantas altas. En ningún caso esta circunstancia permitirá incrementar la superficie máxima en viviendas.

*Los talleres artesanales y almacenes sólo se tolerarán en el caso de que las actividades desarrolladas no sean susceptibles de ser calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas en las reglamentaciones vigentes en la materia.

*Se toleran también los garajes existentes.

*Prohibidas las nuevas viviendas en edificios actuales siempre que no dispongan de parcela privada. Se prohíben también los usos industriales y rurales.

– Usos en plantas altas.

*Permitidos los usos de vivienda y otros 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.

– Los terrenos situados fuera de los solares o parcelas construídos o a construir, serán de dominio y uso público, ya sean viales, aparcamientos, áreas peatonales o de jardín.

– Los terrenos actualmente dedicados a jardín privado y los que se propongan en las nuevas ordenaciones, 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 Normas Subsidiarias, se recoja en los Proyectos de Obras de Urbanización (P.O.U.). No se permite en los mismos la construcción de chabolas, cobertizos y similares.

6. Condiciones de Planeamiento y Actuación.

6.1. Planeamiento.

Se ha redactado y suscrito un Convenio Urbanístico con la propiedad de la parcela Murgia, quedando afectados la U.E.U.3. y el S.G.E.L.1. En él se recogen las condiciones para el desarrollo de las edificaciones, y de la cesión al Obispado de San Sebastián del edificio Parroquial, además de los aspectos relacionados con la parcela asignada al Palacio. Se acompaña fotocopia del Convenio suscrito.

Se redactará un P.E.R.I. y un P.U. para el ámbito de la U.E.U.3.

6.2. Ámbitos de Actuación.

S.G. C: 4.102 m².

S.G.E.L.1: 20.220 m².

P.E.R.I: 11.844 m².

6.3. Desarrollo del Area.

El Area se desarrollará de la siguiente manera:

- S.G.E.L.1. La urbanización general del parque Murguia, se llevará a cabo por actuación directa mediante un Proyecto de Obras de Urbanización (P.O.U.) a redactar, aprobar y financiar por el Ayuntamiento. El suelo para la ejecución de esta obra, se obtiene por cesión gratuita, según figura en el Convenio Urbanístico suscrito.

- P.E.R.I. Se procederá a la ordenación a través de un Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.) y un Proyecto de Urbanización (P.U.). La ordenación refinada en esta ficha no se considera vinculante, de forma que el PERI podrá modificarla, incluso los límites del Parque de Murgía.

*Si bien en todo caso deberá cumplirse las especificaciones de la Norma Foral 17/1994, de 25 de Noviembre, de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa.

6.4. Factores de Gestión.

- S.G.E.L.1.

*Gestión Pública: La gestión será de iniciativa pública en la ejecución de las obras de acondicionamiento del Parque. El Ayuntamiento redactará el P.O.U., y su ejecución la llevará a cabo en el plazo de 3 años contados desde la citada fecha.

*Cargas: El suelo necesario se obtiene por cesión gratuita, según el Convenio Urbanístico suscrito.

- P.E.R.I.

*Gestión privada: El sistema de actuación será el de Compensación, si bien podrá ser sustituido justificadamente por el P.E.R.I. La gestión será de iniciativa privada tanto en la redacción del P.E.R.I., del Proyecto de Urbanización y del Proyecto de Compensación, como en la construcción de los nuevos edificios. Para la presentación del P.E.R.I., del Proyecto de Urbanización como del Proyecto de Compensación se prevé un plazo de 2 años a contar desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de las NN.SS. Las obras de urbanización y los deberes de equidistribución y cesión deberán cumplimentarse en el plazo de 6 años. En caso de que la iniciativa privada no actúe en los plazos establecidos, el Ayuntamiento podrá cambiar el sistema de gestión, de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística.

*Cargas: Las establecidas por la Ley, con interpretación de lo recogido en el Convenio suscrito. Redacción de los documentos urbanísticos. Cesión gratuita de las superficies debidamente urbanizadas, destinadas a plaza, aparcamientos en superficie, áreas peatonales o de jardín, que quedan fuera de las parcelas edificables privadas. Cesión del suelo para el nuevo enlace viario de Santiago Zeharra entre Donostia Ibilbidea y Kale Nagusia.

7. Condiciones de Urbanización.

- Se redactará el Proyecto de rehabilitación y acondicionamiento del Parque Urbano Murguia, S.G.E.L.1. y ejecutará sus obras, de conformidad con la valoración hecha en el "Catálogo de Arbolado de la Finca" y que recogerá:

*Los cierres del Parque.

*El rediseño de caminos y lugares de estancia.

*Valoración del arbolado, clasificación e identificación.

– En el ámbito del PERI los particulares llevarán a cabo la redacción del Proyecto de Urbanización y financiarán las obras, que recogerán:

*La construcción de una nueva plaza, complementaria del espacio libre existente en la entrada al Palacio, que podrá utilizar el subsuelo para la construcción de un aparcamiento privado.

*La construcción de un jardín urbano, entre las nuevas edificaciones.

*La pavimentación, alumbrado, mobiliario, infraestructuras, etc. de los elementos urbanos existentes en el ámbito.

*La complementación de la acera en el frente a Kale Nagusia.

*La creación de una acera en zona urbana de Donostia Ibilbidea.

*Aparcamiento en superficie para unos 40 coches.

*Ajardinamiento de zonas verdes públicas.

8.Condiciones de Edificación.

Los nuevos edificios residenciales se construirán de acuerdo con las determinaciones fijadas en la ordenación propuesta en el P.E.R.I. Las características principales de estos nuevos edificios serán las siguientes:

– Se desarrollará una ordenación que recoja una plaza abierta en relación con la entrada al Palacio Murguia y a Kale Nagusia. Igualmente la ordenación propondrá que los edificios permitan la creación de un jardín público como lugar de estancia. En la ordenación se cuidará la visibilidad del parque por medio de discontinuidades en los edificios que permitan perspectivas visuales del mismo.

– Los edificios dispondrán del perfil máximo de sótano, planta baja y 3 plantas superiores, 12,50 m. máximo al alero o cornisa. Podrán no obstante proyectarse remates en puntos singulares de la edificación, con una planta más, 3 m. que sirvan para realzar y dar mayor expresividad al conjunto arquitectónico, de conformidad con el Ayuntamiento y vendrá recogido en el P.E.R.I.

– Los edificios en razón de su tipología podrán disponer de parcelas privadas ajardinadas alrededor de los edificios, como protección de las viviendas.

– Todos los edificios deberán resolver las necesidades de garaje de sus viviendas y dentro del edificio o parcela, si bien el acceso desde los viales exteriores se desarrollará preferentemente dentro de las parcelas privadas.

– Podrá proponerse un aprovechamiento de garaje en sótano como ampliación de los correspondientes a los edificios, en la zona de la plaza urbana.

– Todos los edificios dispondrán de cubiertas inclinadas con un 35 % de pendiente y serán cubiertas con teja roja. Las líneas de coronación de los edificios serán preferentemente perpendiculares a las calles que dan frente y en ningún caso se elevarán 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. Los vuelos abiertos o balcones podrán desarrollarse sin límite, no computando aprovechamiento y podrán ampliarse hacia el interior de la fachada formando terrazas o solanas, 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, no computando aprovechamiento. Los miradores serán ligeros, adosados a la fachada, de madera, PVC o metal.

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

Artículo 33.

•Ficha de Normativa Urbanística

AREA 4: GALTZAUR/ANIBAR.

1.Clasificación del Suelo: Suelo Urbano - S.U.

2.Calificación General.

– Zona Z.R.2. Residencial Intensivo.

Sistema General S.G.C.F.2. (Regata Galtzaur): 645 m2.

Sistema General de Comunicaciones (Kale Nagusia, Piotari Kalea): 1.380 m2.

Superficie total del Area: 26.766 m2.

3.Descripción del Area.

3.1.Límites.

Norte: T.Alba Kalea. Galtzaur Kalea y terrenos libres.

Sur: Kale Nagusia e Iparralde Bidea.

Este: Terrenos libres.

Oeste: Pelotari Kalea.

3.2.Características Principales.

El Area abarca parte del núcleo urbano correspondiente a la zona de Galtzaur, con los edificios que dan frente a Kale Nagusia, Iparralde Bidea y a Pelotari Kalea en la zona próxima al cruce con la anterior. La zona se puede considerar colmatada en el frente a Kale Nagusia y libre de desarrollo entre la regata de Galtzaur y Galtzaur Kalea.

Se intercalan edificios antiguos con los de nueva construcción, careciendo de criterios urbanísticos y/o constructivos.

Con la construcción efectuada del nuevo frontón en Foru Enparantza, se ha

procedido a la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle, que ha supuesto la eliminación del frontón existente y las construcciones anexas, y su sustitución por un edificio de viviendas, que mejora y complementa la estructura urbana existente.

En la parcela denominada Anibar los edificios residenciales están ya construidos, por lo que podemos afirmar que el Área está consolidada.

4. Criterios y Objetivos.

4.1. Urbanización.

Los criterios y objetivos definidos para Área son las siguientes:

- Encauzamiento y adecuación de la regata de Galtzaur.
- Mejora y adecuación de Tomás Alba Kalea.
- Complementación de obras en áreas peatonales.

Los aspectos principales recogidos en los E.D. aprobados, son:

- Tratamiento de ribera de la regata Galtzaur en la cara norte, con paseo público, jardín y estancia.
- Ampliación y ordenación adecuada de Galtzaur Kalea.
- Nuevo tratamiento de Sagardo plaza.
- Tratamiento de ribera en la cara Sur de la regata de Galtzaur.

4.2. Edificación.

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

- Rehabilitación de los edificios tradicionales, que dan frente a Kale Nagusia y Tomás Alba Kalea.
- Consolidación de los edificios de reciente construcción.

5. Calificación Pormenorizada, Aprovechamientos y Usos.

5.1. Residencial Intensivo.

- Edificios consolidados y de rehabilitación.

*N.º de viviendas: 188 v.

*Superficie a ocupar: 4.750 m².

- Superficie máxima del nuevo solar: 2.500 m².
- Densidad media en el Área: 78,9 v/ha.

5.2. Sistemas Locales.

El Área cuenta con las siguientes poseerá como dotaciones aproximadas:

- Sistemas viarios que estructuran el Área: 3.200 m².
- Aparcamiento público en superficie (aprox.): 52 p.

– Aparcamiento privado bajo rasante: 70 p.

– Paseos, plazas, jardines y aceras.

*Paseo ribera: 2.400 m².

*Jardín público: 4.000 m².

*Plazas: 2.200 m².

*Paseos peatonales: 3.800 m².

5.3. Usos.

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

– Usos en plantas bajo rasante.

*Permitido usos de guarda de vehículos, así como trasteros y servicios del edificio.

– Usos en plantas bajas.

*Permitidos usos comerciales y asimilados en todas sus variantes. Se toleran las viviendas existentes. En las nuevas construcciones se permiten viviendas siempre que se hallen rodeados de parcela privada, siendo los usos permitidos, los propuestos para las plantas altas. En ningún caso esta circunstancia permitirá incrementar la superficie máxima en viviendas.

*Los talleres artesanales y almacenes sólo se tolerarán en el caso de que las actividades desarrolladas no sean susceptibles de ser calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas en las reglamentaciones vigentes en la materia.

*Se toleran también los garajes existentes.

*Prohibidas las nuevas viviendas en edificios actuales siempre que no dispongan de parcela privada. Se prohíben también los usos industriales y rurales.

– Usos en plantas altas.

*Permitidos los usos de vivienda y otros 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.

- Los terrenos situados fuera de los solares o parcelas construídos y a construir, serán de dominio y uso público, ya sean viales, aparcamientos, áreas peatonales o de jardín.

- 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.). No se permite en los mismos la construcción de chabolas, cobertizos o similares.

6.Condiciones de Planeamiento y Actuación.

6.1.Planeamiento.

Se ha redactado un Proyecto de encauzamiento y adecuación de la regata Galtzaur. S.G.C.F.2.

6.2.Ámbitos de Actuación.

S.G.C.F.2. (Regata Galtzaur): 645 m2.

6.3.Desarrollo del Area.

El Area se desarrollará de la siguiente manera:

- S.G.C.F.2. El tratamiento y canalización de la regata se llevará a cabo por actuación directa de conformidad con el Proyecto de Urbanización (P.U.) redactado y aprobado, y a financiar por la Institución a la que corresponde.

- Areas 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, para su afectación al uso y dominio público, la adquisición de estas parcelas tendrá lugar por cesión o expropiación, según los casos.

*El resto de actuaciones de iniciativa privada o pública encaminadas a la reforma o mantenimiento de los actuales edificios se tramitarán por actuación directa.

6.4.Factores de Gestión.

- S.G.C.F.2.

*Gestión pública: La gestión será de iniciativa pública en la ejecución de las obras de encauzamiento y adecuación de la regata de Galtzaur.

*Cargas: La expropiación de los terrenos de propiedad privada destinados a 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 no formalizadas.

- Area 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 consolidadas. 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.

- La Institución competente redactará y aprobará el Proyecto de Canalización y Tratamiento de la regata de Galtzaur, recogiendo las siguientes determinaciones:

*El cauce adecuado y el tratamiento de la canalización con muros de mampostería.

- El Ayuntamiento redactará los Proyectos de Obras de Urbanización de las zonas consolidadas, recogiendo la mejora y complementación de su conjunto y en particular la rectificación de la traza de Tomas Alba Kalea, a la altura del puente sobre la regata de Galtzaur, con la complementación de aparcamientos en superficie.

8.Condiciones de Edificación.

- Los edificios recientemente construídos se consolidan. En caso de sustitución se redactaría un E.D. que recogerá las nuevas construcciones de conformidad con las tipologías generales del Area.

- En los edificios a rehabilitar, cabrán las Intervenciones Constructivas previstas en el Decreto 189/90 de 17 de Julio sobre rehabilitación del Gobierno Vasco. No obstante con el fin de regularizar la altura de los edificios existentes, se establecerá como límite de altura para el Area, 4 plantas, es decir planta baja + 3, rematándose el edificio a partir de la planta superior con cubiertas inclinadas con un 35 % de pendiente. Se podrán incluir actuaciones que supongan un aumento de las viviendas existentes, siempre que las resultantes justifiquen una superficie mínima construida de 60 m2.

Los edificios Bentatxo podrán reconstruirse remodelando las alineaciones actuales, manteniendo el carácter tradicional las construcciones. Con el fin de poder concretar las nuevas alineaciones, perfiles y aprovechamientos de cada parcela, se redactará un Estudio de Detalle (E.D.) del conjunto de la edificación. Se recogerá la liberación de espacio al borde de la regata de Galtzaur, pasando a dominio público, complementándose así el paseo de ribera.

Artículo 34.

•Ficha de Normativa Urbanística

AREA 5: ERREKATXO.

1. Clasificación del Suelo: Suelo Urbano - S.U.

2. Calificación General.

- Zona Z.R.2. Residencial Intensivo.

Sistema General S.G.C.F.2 (Regata Galtzaur): 107 m2.

Superficie total del Area: 15.958 m2.

3. Descripción del Area.

3.1. Límites.

Norte: Camino a Etxe Alai y Pilartxonea.

Sur: Tomas Alba Kalea.

Este: Galtzaur Kalea.

Oeste: Finca Murguia.

3.2. Características Principales.

El Area abarca la parte más importante del núcleo urbano de Galtzaur de reciente construcción. Dando frente a Pelotari Kalea y a Tomás Alba Kalea, se hallan las construcciones más antiguas. Puede considerarse que la zona se encuentra colmatada, requiriéndose pequeñas actuaciones de complementación.

La regata que discurre por esta Area, está en gran parte cubierta. Se propone mantener la zona descubierta, con tratamiento similar a la otorgada en la zona lindante, Area 4.

4. Criterios y Objetivos.

4.1. Urbanización.

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

- Tratamiento de ribera en el trozo en que la regata no se halla canalizada.

- Mejora y complementación de Tomas Alba Kalea.

- Creación, mejora y complementación del vial de Etxe Alai.

- Mejora de la comunicación entre Etxe Alai y Tomas Alba Kalea.

- Paseo peatonal sobre la regata en la zona canalizada, como prolongación del paseo de ribera.

- Complementación de obras en áreas peatonales.

4.2. Edificación.

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

- Rehabilitación de los edificios tradicionales que dan a Tomas Alba Kalea,

Etxe Alai y Pelotari Kalea. Podrá procederse a una nueva ordenación, en las parcelas Jauregi, Bentaberri y Maipu, con construcciones de tipo tradicional.

– Consolidación de los edificios de reciente construcción.

5. Calificación Pormenorizada, Aprovechamientos y Usos.

5.1. Residencial Intensivo.

– Edificios consolidados y de rehabilitación.

*N.º de viviendas: 152 v.

*Superficie a ocupar: 4.100 m².

– Total viviendas: 152 v.

– Densidad media del Area: 100 v/ha.

5.2. Sistemas Locales.

El Area poseerá como dotaciones aproximadas:

– Sistemas viarios que estructuran el Area 3.500 m².

– Aparcamiento público en superficie (aprox.).

*Plazas actuales: 16 p.

*Nuevas plazas: 40 p.

– Aparcamiento privado bajo rasante: 0 p.

– Paseos, plazas, jardines y aceras.

*Paseo ribera: 400 m².

*Paseos peatonales: 200 m².

5.3. Usos.

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

– Usos en plantas bajo rasante.

*Permitido usos de guarda de vehículos, así como trasteros y servicios del edificio.

– Usos en plantas bajas.

*Permitidos usos comerciales y asimilados en todas sus variantes. Se

toleran las viviendas existentes. En las nuevas construcciones se permiten viviendas siempre que se hallen rodeados de parcela privada, siendo los usos permitidos, los propuestos para las plantas altas.

*Los talleres artesanales y almacenes sólo se tolerarán en el caso de que las actividades desarrolladas no sean susceptibles de ser calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas en las reglamentaciones vigentes en la materia.

*Se toleran también los garajes existentes.

*Prohibidas las nuevas viviendas en edificios actuales siempre que no dispongan de parcela privada. También se prohíben los usos industriales y rurales.

– Usos en plantas altas.

*Permitidos los usos de vivienda y otros 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.

– Los terrenos situados fuera de los solares o parcelas construídos y a construir, serán de dominio y uso público, ya sean viales, aparcamientos, áreas peatonales o de jardín.

– 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.). No se permite en los mismos la construcción de chabolas, cobertizos o similares.

6.Condiciones de Planeamiento y Actuación.

6.1.Planeamiento.

Se ha redactado un Proyecto de encauzamiento y adecuación de la regata Galtzaur. S.G.C.F.2.

6.2.Ámbitos de Actuación.

S.G.C.F.2. (Regata Galtzaur): 107 m².

6.3.Desarrollo del Area.

El Area se desarrollará de la siguiente manera:

– S.G.C.F.2. El tratamiento y canalización de la regata se llevará a cabo por actuación directa de conformidad con el Proyecto de Urbanización (P.U.) redactado y a financiar por la Institución a la que corresponde.

- Area Consolidada.

*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, para 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 reforma o mantenimiento de los actuales edificios se tramitarán por actuación directa.

6.4. Factores de Gestión.

- S.G.C.F.2.

*Gestión pública: La gestión será de iniciativa pública en la ejecución de las obras de encauzamiento y adecuación de la regata de Galtzaur.

*Cargas: La expropiación de los terrenos de propiedad privada destinados a 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, no formalizadas.

- Area 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 consolidadas. 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.

- La Institución competente redactará y aprobará el Proyecto de Canalización y Tratamiento de la regata de Galtzaur, recogiendo:

*El cauce adecuado y el tratamiento de la canalización con muros de mampostería.

- El Ayuntamiento redactará los Proyectos de Obras de Urbanización de las zonas consolidadas, recogiendo la mejora y complementación de su conjunto y en particular el paseo de ribera en la misma forma que en el Area 4, prolongación hasta el camino de Pilartxonea sobre la regata canalizada y la complementación de aparcamiento en superficie.

8. Condiciones de Edificación.

- En los edificios a rehabilitar, cabrán las Intervenciones Constructivas previstas en el Decreto 189/90 de 17 de Julio sobre rehabilitación del

Gobierno Vasco. No obstante con el fin de regularizar la altura de los edificios existentes, se establece el perfil del Area en 3 plantas, es decir, planta baja + 2, rematándose el edificio a partir de la planta superior con cubiertas inclinadas con un 35 % de pendiente. Se podrán incluir actuaciones que supongan un aumento de las viviendas existentes, siempre que las resultantes justifiquen una superficie mínima construida de 60 m².

Los edificios Jauregi, Bentaberri y Maipu, podrán reconstruirse remodelando las alineaciones actuales, manteniendo el carácter tradicional de las construcciones. Con el fin de poder concretar las nuevas alineaciones, perfiles y aprovechamientos de cada parcela, se redactarán Estudios de Detalle de cada una de las parcelas.

- Los edificios recientemente construídos se consolidan. En caso de sustitución se redactaría un E.D. que definiría las alineaciones, rasantes y volúmenes.

Artículo 35.

•Ficha de Normativa Urbanística

AREA 6: GALTZAUR/MURGI ERROTA.

1.Clasificación del Suelo: Suelo Urbano - S.U.

2.Calificación General.

- Zona Z.R.2. Residencial Intensivo.

Sistema General Comunicaciones (Pilotari Kalea, Donostia Ibilbidea): 1.370 m².

Sistema General S.G.C.F.2 (Regata Galtzaur): 402 m².

Superficie total del Area: 13.725 m².

3.Descripción del Area.

3.1.Límites.

Norte: Donostia Ibilbidea.

Sur: Camino a Etxe Alai.

Este: Regata de Galtzaur.

Oeste: Pelotari Kalea.

3.2.Características Principales.

El Area abarca parte del núcleo urbano correspondiente a la zona de Galtzaur, con los edificios que dan frente a Donostia Ibilbidea y Pelotari Kalea. La zona se considera prácticamente colmatada, donde es preciso prever soluciones de sustitución y complementación.

La regata bordea el Area en su totalidad, manteniéndose descubierta y preveyendo un tratamiento similar al del Area 4.

4.Criterios y Objetivos.

4.1.Urbanización.

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

- Tratamiento de ribera en la totalidad del Area.
- Mejora y complementación de espacios libres entre edificaciones.
- Creación de espacio de plaza en la sustitución de los edificios Lizeaga y Arrietanea.
- Mejora del espacio libre para ampliación del cruce Donostia Ibilbidea y Pelotari Kalea.

4.2.Edificación.

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

- Consolidación de los edificios de reciente construcción.
- Sustitución de los edificios Lizeaga y Arrietanea, con posibilidad de construcción en sótano de aparcamiento privado, fuera de las alineaciones.

5.Calificación Pormenorizada, Aprovechamientos y Usos.

5.1.Residencial Intensivo.

- Edificios consolidados.

*N.º de viviendas: 90 v.

*Superficie a ocupar: 3.500 m².

- Edificios de sustitución (nueva ordenación).

*N.º de viviendas (aproximado): 8 v.

*Superficie máx. en viviendas: 780 m².

- Nueva edificación.

*N.º de viviendas: 9 v.

*Superficie máx. en viviendas: 900 m².

- Superficie máxima del nuevo solar: 1.000 m².

- Superficie máxima de locales en P.B: 500 m²

- Total viviendas: 105 v.

- Densidad por nueva construcción: 50 v/ha.

- Densidad por n.c. y sustitución: 81,5 v/ha.

- Densidad media en el Area: 86,4 v/ha.

La ocupación del suelo corresponde a la ocupación de la planta baja del edificio.

5.2.Sistemas Locales.

El Area poseerá como dotaciones aproximadas:

– Sistemas viarios que estructuran el Area 600 m².

– Aparcamiento público en superficie (aprox.).

*Plazas actuales: 16 p.

*Nuevas plazas: 24 p.

– Aparcamiento privado bajo rasante: 24 p.

– Paseos, plazas, jardines y aceras.

*Plaza: 700 m².

*Paseo ribera: 300 m².

*Paseos peatonales: 600 m².

5.3.Usos.

El uso principal de los edificios consolidados, de sustitución o de rehabilitación es el residencial, compatible con otros usos (comerciales, sociales, etc.) de conformidad con lo previsto en el artículo 12 de las Normas Urbanísticas y en las siguientes disposiciones:

– Usos en plantas bajo rasante.

*Permitido usos de guarda de vehículos, así como trasteros y servicios del edificio.

– Usos en plantas bajas.

*Permitidos usos comerciales y asimilados en todas sus variantes. Se toleran las viviendas existentes. En las nuevas construcciones se permiten viviendas siempre que se hallen rodeados de parcela privada, siendo los usos permitidos, los propuestos para las plantas altas. En ningún caso esta circunstancia permitirá incrementar la superficie máxima en viviendas.

*Los talleres artesanales y almacenes sólo se tolerarán en el caso de que las actividades desarrolladas no sean susceptibles de ser calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas en las reglamentaciones vigentes en la materia.

*Se toleran también los garajes existentes.

*Prohibidas las nuevas viviendas en edificios actuales, siempre que no dispongan de parcela privada. Se prohíben también en general los usos industriales y rurales.

– Usos en plantas altas.

*Permitidos los usos de viviendas y otros 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.

- Los terrenos situados fuera de los solares o parcelas construídos y a construir, serán de dominio y uso público, ya sean viales, aparcamientos, áreas peatonales o de jardín.

- 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.). No se permite en los mismos la construcción de chabolas, cobertizos o similares.

6.Condiciones de Planeamiento y Actuación.

6.1.Planeamiento.

Se ha redactado un Proyecto de encauzamiento y adecuación de la regata Galtzaur. S.G.C.F.2.

Se redactará un P.E.R.I y un Proyecto de Urbanización para el ámbito de la U.E.U.6., de conformidad con los criterios establecidos en esta Ficha. En caso de mantenerse sustancialmente la ordenación orientativa que se recoge en las NN.SS. y siendo un solo propietario, el Ayuntamiento podrá acordar la sustitución del P.E.R.I. por un Estudio de Detalle.

6.2.Ambitos de Actuación.

S.G.C.F.2. (Regata Galtzaur): 402 m².

U.E.U.6: 2.674 m².

6.3.Desarrollo del Area.

El Area se desarrollará de la siguiente manera:

S.G.C.F.2. El tratamiento y canalización de la regata se llevará a cabo por actuación directa de conformidad con el Proyecto de Urbanización (P.U.) redactado y financiado por el órgano competente.

- U.E.U.6. Se procederá a la ordenación a través de un Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle (P.E.R.I. o E.D.) y un Proyecto de Urbanización o de Obras de Urbanización (P.U. o P.O.U.).

- Area Consolidada.

*Las obras de urbanización general a realizar en las zonas a consolidar, 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 reforma o mantenimiento de los actuales edificios se tramitarán por actuación directa.

6.4. Factores de Gestión.

– S.G.C.F.2.

*Gestión pública: La gestión será de iniciativa pública en la ejecución de las obras de encauzamiento y adecuación de la regata de Galtzaur.

*Cargas: La expropiación de los terrenos de propiedad privada destinados a 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, no formalizadas.

– U.E.U.6.

*Gestión privada: El sistema de actuación será el de Compensación. Por ello, la gestión será de iniciativa privada en la redacción del P.E.R.I. o E.D. en su caso, del P.U. o P.O.U. y del Proyecto de Compensación, como en la construcción del nuevo edificio.

*Cargas: Las establecidas por la Ley, cesión del 15% del aprovechamiento otorgado, redacción del P.E.R.I. o E.D. y del P.U. o P.O.U., en los términos fijados en las Condiciones de Urbanización. Cesión gratuita de los terrenos precisos para ejecutar, según el Proyecto que se redacte, la adecuación del nudo de Donostia Ibilbidea y Pelotari Kalea. Cesión gratuita de las superficies de la U.E.U. debidamente urbanizadas, destinadas a viales, aparcamientos y espacios libres, que quedan fuera de las parcelas edificables privadas.

– Area 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 consolidadas. 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.

– La Institución competente redactará y aprobará el Proyecto de Canalización y Tratamiento de la regata de Galtzaur, recogiendo:

*El cauce adecuado y el tratamiento de la canalización con muros de mampostería.

– En la U.E.U.6. los particulares llevarán a cabo la redacción del Proyecto de Urbanización o de Obras de Urbanización y financiarán las obras, que recogerán las siguientes determinaciones:

*Creación de un espacio libre de plaza con dotación de aparcamientos en

superficie en la zona de Errekatoxoa kalea.

*Creación de acera en todo el frente de la Unidad, en Donostia Ibilbidea y Pelotari Kalea, adaptada a la nueva solución de nudo viario.

– El Ayuntamiento o Institución a la que corresponda, redactará el Proyecto de mejora del nudo viario de Donostia Ibilbidea y Pelotari Kalea y financiará las obras.

– El Ayuntamiento redactará los Proyectos de Obras de Urbanización de las zonas consolidadas, recogiendo la mejora y complementación de su conjunto, mejorando la dotación de aparcamientos de superficie.

8. Condiciones de Edificación.

– Los edificios recientemente construídos se consolidan. En caso de sustitución se redactará un E.D. que recogerá las tipologías generales del Area.

– El nuevo edificio resultante de la sustitución de las casas Lizeaga y Arrietanea se adaptará a las alineaciones de Pelotari Kalea y Donostia Ibilbidea, y en concreto las de los edificios próximos, así como a las trazas resultantes del proyecto del nudo de Donostia Ibilbidea y Pelotari Kalea. Todo ello quedará recogido y detallado en el P.E.R.I o E.D. Las características principales de estos nuevos edificios serán las siguientes:

*Se prevé para esta actuación un total de 15 viviendas, 9 de nueva creación y 8 por sustitución, con una superficie máxima construida de 1.680 m².

*El perfil que le corresponde será de sótano, planta baja y 3 plantas superiores, 12,50 m. máximo hasta el alero o cornisa.

*Podrá construirse fuera de las alineaciones del nuevo edificio la planta de sótano, para el uso de aparcamientos, ocupando parte del espacio libre público de la plaza.

*El edificio deberá resolver las necesidades de garaje para sus viviendas en sótano, dentro del edificio o parcela, si bien el acceso desde los viales exteriores se desarrollará preferentemente dentro de las parcelas privadas, quedando resuelto en el PERI o ED.

*El edificio dispondrá de cubiertas inclinadas con un 35% de pendiente y serán rematadas con teja roja. Las líneas de coronación de los edificios serán perpendiculares a las calles que dan frente y en ningún caso se elevarán 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. Los vuelos abiertos o balcones podrán desarrollarse sin límite, no computando aprovechamiento y podrán ampliarse quedando terminantemente prohibido todo tipo de cierre de los mismos. Las barandillas de balcones serán ligeras 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.

Artículo 36.

•Ficha de Normativa Urbanística.

AREA 7: PORTUTXO.

1.Clasificación del Suelo: Suelo Urbano - S.U.

2.Calificación General.

- Zona Z.R.2. Residencial Intensivo.

Superficie total del Area: 3.238 m2.

3.Descripción del Area.

3.1.Límites.

Norte: Cruce de Donostia Ibilbidea y Galtzaur Kalea.

Sur: Terrenos libres.

Este: Galtzaur Kalea.

Oeste: Donostia Ibilbidea.

3.2.Características Principales.

El Area abarca un enclave residencial situado en el extremo norte del municipio, al lado este de Donostia Ibilbidea.

Esta Area ha de estar afectada en las caras norte y oeste por las conexiones viarias entre la salida de la Autovía del Urumea, la Variante de Astigarraga y la carretera actual entre San Sebastián y Astigarraga. En tanto no se defina la solución geométrica del nudo y los trazados viarios, no es aconsejable proceder a la generación de nuevas expectativas de desarrollo urbano.

El Area recogerá únicamente la adecuación de los edificios existentes a una zona residencial.

4.Criterios y Objetivos.

4.1.Urbanización.

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

- Mejora de acera y servicios en el frente de Donostia Ibilbidea.
- Mejora y complementación de espacios libres entre edificaciones.
- Mejora y ampliación de Galtzaur Kalea.

4.2.Edificación.

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

– Rehabilitación de los edificios tradicionales, que dan frente a Donostia Ibilbidea.

– Consolidación del edificio de reciente construcción.

– Sustitución de un pabellón por edificio residencial.

5. Calificación Pormenorizada, Aprovechamientos y Usos.

5.1. Residencial Intensivo.

– Edificios consolidados y de rehabilitación.

*N.º de viviendas: 22 v.

*Superficie a ocupar: 900 m².

– Edificios de sustitución (nueva ordenación).

*N.º de viviendas (aproximado): 7 v.

*Superficie máx. en viviendas: 560 m².

– Nueva edificación.

*N.º de viviendas: 5 v.

*Superficie máx. en viviendas: 500 m².

*Superficie máxima de locales en P.B. 400 m².

– Superficie máxima del nuevo solar: 600 m².

– Total viviendas: 34 v.

– Densidad por nueva creación: 41 v/ha.

– Densidad por n.c. y sustitución: 98 v/ha.

– Densidad media del Area: 124 v/ha.

La ocupación del suelo corresponde a la ocupación de la planta baja del edificio.

5.2. Sistemas Locales.

El Area poseerá como dotaciones aproximadas:

– Sistema viarios que estructuran el Area: 1.600 m².

– Aparcamiento público en superficie (aprox.).

*Plazas actuales: 0 p.

*Nuevas plazas: 6 p.

- Aparcamiento privado bajo rasante: 12 p.
- Paseos, plazas, jardines y aceras.

*Paseos peatonales: 100 m².

5.3. Usos.

El uso principal del edificio a sustituir y los consolidados y a rehabilitar es el residencial, compatible con otros usos, de conformidad con lo previsto en el artículo 12 de las Normas Urbanísticas y en las siguientes disposiciones:

- Usos en plantas bajo rasante.

*Permitido usos de guarda de vehículos, así como trasteros y servicios del edificio.

- Usos en plantas bajas.

*Permitidos usos comerciales y asimilados en todas sus variantes. Se toleran las viviendas existentes. En las nuevas construcciones se permiten viviendas siempre que se hallen rodeados de parcela privada, siendo los usos permitidos, los propuestos para las plantas altas. En ningún caso esta circunstancia permitirá incrementar la superficie máxima en viviendas.

*Los talleres artesanales y almacenes sólo se tolerarán en el caso de que las actividades desarrolladas no sean susceptibles de ser calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas en las reglamentaciones vigentes en la materia.

*Se toleran también los garajes existentes.

*Prohibidas las nuevas viviendas en edificios actuales, siempre que no dispongan de parcela privada. Se prohíben también en general los usos industriales y rurales.

- Usos en plantas altas.

*Permitidos los usos de vivienda y otros 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.

- Los terrenos situados fuera de los solares o parcelas construídos y a construir, serán de dominio y uso público, ya sean viales, aparcamientos, áreas peatonales o de jardín.

- 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.). No se permite en las mismas la construcción de chabolas, cobertizos o similares.

6. Condiciones de Planeamiento y Actuación.

6.1. Planeamiento.

Se redactará un P.E.R.I. y un Proyecto de Urbanización para el ámbito de la U.E.U.7. que recogerá la sustitución del edificio industrial actual y de conformidad con los criterios establecidos en esta Ficha. En caso de mantenerse sustancialmente la ordenación orientativa que se recoge en las NN.SS. el Ayuntamiento podrá acordar la sustitución del P.E.R.I. por un Estudio de Detalle.

6.2. Ámbitos de Actuación.

U.E.U.7: 850 m².

6.3. Desarrollo del Area.

El Area se desarrollará de la siguiente manera:

– U.E.U.7. Se procederá a la ordenación a través de un Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle (P.E.R.I. o E.D.) y un Proyecto de Urbanización o de Obras de Urbanización (P.U. o P.O.U.).

– Area Consolidada.

*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 para su afectación al uso y dominio público, la adquisición de este dominio tendrá lugar por cesión o expropiación, según los casos.

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

6.4. Factores de Gestión.

– U.E.U.7.

*Gestión privada: El sistema de actuación será el de Compensación. Por ello, la gestión será de iniciativa privada en la redacción del P.E.R.I. o E.D. en su caso, del P.U. o P.O.U. y del Proyecto de Compensación, como en la construcción del nuevo edificio. Para la presentación del P.E.R.I. o E.D. del Proyecto de Urbanización o de Obras de Urbanización, se prevé un plazo de 2 años a contar desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de las NN.SS. Las obras de urbanización y los deberes de equidistribución y cesión deberán cumplimentarse en el plazo de 4 años. En caso de que la iniciativa privada no actúe en los plazos establecidos, el Ayuntamiento podrá cambiar el sistema de gestión, de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística.

*Cargas: Las establecidas por la Ley, cesión del 15% del aprovechamiento otorgado. Redacción del P.E.R.I. o E.D. Redacción y ejecución del P.U. o

P.O.U., en los términos fijados en las Condiciones de Urbanización. Cesión gratuita de los terrenos destinados a la mejora de la acera y ampliación de Galtzaur Kalea, debidamente urbanizados.

– Area 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 consolidadas. 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.

– En la U.E.U.7. los particulares llevarán a cabo la redacción del Proyecto de Urbanización o de Obras de Urbanización y financiarán las obras, las cuales consistirán en:

*Creación de una acera en el frente de la Unidad en Donostia Ibilbidea.

*Ampliación de Galtzaur Kalea.

– El Ayuntamiento redactará los Proyectos de Obras de Urbanización de las zonas consolidadas y a rehabilitar, recogiendo la mejora y complementación de su conjunto y en particular la acera a Donostia Ibilbidea y la ampliación de Galtzaur Kalea.

8.Condiciones de Edificación.

– Los edificios recientemente construidos se consolidan. En caso de sustitución se redactará un E.D. que respetaría las tipologías definidas para el Area.

– En los edificios a rehabilitar, cabrán las Intervenciones Constructivas previstas en el Decreto 189/90 de 17 de Julio sobre rehabilitación del Gobierno Vasco. No obstante con el fin de regularizar la altura de los edificios existentes, se establece el perfil del Area, en 4 plantas, es decir, planta baja+3, rematándose el edificio a partir de la planta superior con cubiertas inclinadas con un 35 % de pendiente. Se podrán incluir actuaciones que supongan un aumento de las viviendas existentes, siempre que las resultantes justifiquen una superficie mínima media de 60 m².

– El nuevo edificio residencial a desarrollar, corresponde a la sustitución del pabellón industrial, y su actuación se limitará a la parcela que la recoge. La alineación a Donostia Ibilbidea corresponderá a la prolongación del edificio próximo, la alineación a Galtzaur Kalea se situará a 8,50 m. del eje del camino actual. La alineación en la cara norte se situará mínimamente retirada a la distancia obligada por el Código Civil para el derecho de luces y vistas y en ningún caso será menor de 10 m. respecto al edificio próximo. La alineación situada al Sur se separará al menos 5 m. del lindero. Las características del nuevo edificio serán las siguientes:

*Podrá ampliarse el sótano para aparcamiento privado fuera de las alineaciones del vuelo del edificio, pero siempre dentro de la parcela industrial.

*El edificio dispondrá del perfil de sótano, planta baja y 3 plantas superiores, 12,50 m. máximo hasta el alero o cornisa.

*El edificio deberá resolver las necesidades de garaje de sus viviendas dentro del edificio o parcela, si bien el acceso desde los viales exteriores se desarrollará preferentemente dentro de las parcelas privadas, quedando resuelto en el PERI o ED.

*El edificio dispondrá de cubiertas inclinadas con un 35 % de pendiente y serán rematadas con teja roja. Las líneas de coronación de los edificios serán perpendiculares a las calles que dan frente, y en ningún caso se elevarán 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. Los vuelos abiertos o balcones podrán desarrollarse sin límite, no computando aprovechamiento y podrán ampliarse quedando terminantemente prohibido todo tipo de cierre de los mismos. Las barandillas de balcones serán ligeras 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 fachadas serán unitarios, dominando el revoco blanco, pudiéndose complementar con piedra, ladrillo, u otros revocos de color.

Artículo 37.

•Ficha de Normativa Urbanística.

AREA 8: ESKOLAK.

1. Clasificación del Suelo: Suelo Urbano - S.U.

2. Calificación General.

- Z.R.3. Residencial Baja Densidad.

Superficie total del Area: 6.354 m².

3. Descripción del Area.

3.1. Límites.

Norte: Txoritokieta Bidea y terrenos libres.

Sur: Galtzaur Kalea.

Este: Terrenos libres.

Oeste: Cruce de Txoritokieta Bidea y Galtzaur Kalea.

3.2. Características Principales.

El Area abarca un núcleo urbano compuesto por la casa Emeterionea/Buenabista y la parcela de las antiguas escuelas Arantzazuko Ama. Corresponde a la línea de edificación existente al norte de Galtzaur

Kalea. Se propone la ordenación de esta Area en razón de solucionar la transformación que se produce en la zona con la desaparición de las escuelas y la necesidad consiguiente de proceder a una instrumentalización urbanística.

4.Criterios y Objetivos.

4.1.Urbanización.

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

- Mejora y complementación de Galtzaur Kalea.
- Mejora y complementación de Txoritokieta bidea.
- Creación de un enlace desde Txoritokieta Bidea de acceso a una 2.^a línea de edificación.

4.2.Edificación.

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

- Rehabilitación del edificio denominado Emeterio-Enea.
- Sustitución de los edificios escolares por edificios de viviendas de baja densidad de 2 y 3 plantas.
- Nueva construcción de un edificio uni o bifamiliar.

5.Calificación Pormenorizada, Aprovechamientos y Usos.

5.1.Residencial Baja Densidad.

- Edificios de rehabilitación.

*N.º de viviendas (aproximado): 2 v.

*Superficie ocupada (aproximada): 140 m².

- Edificios de sustitución (nueva ordenación).

*N.º de viviendas (aproximado): 12 v.

*Superficie máx. en viviendas: 960 m².

- Nueva edificación.

*N.º de viviendas: 14 v.

*Superficie máx. en viviendas: 1.500 m².

- Superficie máxima del nuevo solar: 2.000 m².

- Total viviendas: 28 v.

- Densidad por nueva creación: 25,5 v/ha.

- Densidad por n.c. y sustitución: 55,3 v/ha.

- Densidad media del Area: 47,6 v/ha.

5.2.Sistemas Locales.

El Area poseerá como dotaciones aproximadas:

- Sistemas viarios que estructuran el Area.1.100 m2.

- Aparcamiento público en superficie (aprox.).

*Plazas actuales: 0 p.

*Nuevas plazas: 14 p.

- Aparcamiento privado bajo rasante: 28 p.

- Paseos, plazas, jardines y aceras.

*Paseos peatonales: 800 m2.

5.3.Usos.

El uso principal de los edificios de rehabilitación y de nueva construcción, es el residencial, compatible con otros usos, de conformidad con lo previsto en el artículo 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 servicios del edificio.

- Usos en plantas bajas.

*Permitidos usos comerciales y asimilados en todas sus variantes. Se toleran las viviendas existentes. En las nuevas construcciones se permiten viviendas siempre que se hallen rodeados de parcela privada, siendo los usos permitidos, los propuestos para las plantas altas. En ningún caso esta circunstancia permitirá incrementar la superficie máxima en viviendas.

*Los talleres artesanales y almacenes sólo se tolerarán en el caso de que las actividades desarrolladas no sean susceptibles de ser calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas en las reglamentaciones vigentes en la materia.

*Se toleran también los garajes existentes.

*Prohibidas las nuevas viviendas en edificios actuales, siempre que no dispongan de parcela privada. Se prohíben también en general los usos industriales y rurales.

- 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.

- Los terrenos situados fuera de los solares o parcelas construídos y a construir, serán de dominio y uso público, ya sean viales, aparcamientos, áreas peatonales o de jardín.

- 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.). No se permite en las mismas la construcción de chabolas, cobertizos o similares.

6.Condiciones De Planeamiento y Actuación.

6.1.Planeamiento.

Se ha redactado un Estudio de Detalle (E.D.) de la U.E.U.8.1, en base al Plan General de Donostia, por iniciativa municipal, sobre la antigua parcela de las Escuelas. Se redactará posteriormente un Proyecto de Obras de Urbanización (P.O.U.) del ámbito.

6.2.Ambitos de Actuación.

U.E.U.8.1: 5.545 m2.

6.3.Desarrollo del Area.

El Area se desarrollará de la siguiente manera:

- U.E.U.8.1. Se procederá a la definición de las alineaciones, volúmenes y rasantes a través de un Estudio de Detalle (E.D.) y un Proyecto de Obras de Urbanización (P.O.U.).

- Area Consolidada.

*Las obras de urbanización general a realizar en las zonas a 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 tramitará por actuación directa.

6.4.Factores de Gestión.

- U.E.U.8.1.

*Gestión privada: La redacción del E.D. se realiza por iniciativa municipal. Una vez aprobado el documento, el sistema de actuación será el de compensación, por lo que la gestión será de iniciativa privada tanto en la redacción del P.O.U. y del Proyecto de Compensación, como en la construcción de los nuevos edificios. Para la presentación del E.D., del Proyecto de Obras de Urbanización como del Proyecto de Compensación y para

el desarrollo de esta unidad se prevé un plazo de 2 años a contar desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de las NN.SS. Las obras de urbanización y los deberes de equidistribución y cesión deberán cumplimentarse en el plazo de 4 años. En caso de que la iniciativa privada no actúe en los plazos establecidos, el Ayuntamiento podrá cambiar el sistema de gestión, de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística.

*Cargas: Las establecidas por la Ley. Redacción del E.D. Redacción y ejecución del P.O.U., en los términos fijados en las Condiciones de Urbanización. Cesión gratuita de las superficies de la U.E.U. debidamente urbanizadas, destinadas a viales, aparcamientos, áreas peatonales o de jardín, que quedan fuera de las parcelas edificables privadas.

– Area 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 consolidadas. 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.

– En la U.E.U.8.1. los particulares llevarán a cabo la redacción del Proyecto de Obras de Urbanización y financiarán las obras, que recogerán entre otros los siguientes elementos:

*La pavimentación, alumbrado, mobiliario urbano, etc. en la mejora de Galtzaur Kalea.

*Una línea de aparcamientos en superficie dando frente a Galtzaur Kalea.

*La ejecución del vial de servicio desde Txoritokieta Bidea.

*La mejora de Txoritokieta Bidea en el frente de la parcela.

– El Ayuntamiento redactará los Proyectos de Obras de Urbanización de las zonas consolidadas recogiendo la mejora y complementación de su conjunto.

8. Condiciones de Edificación.

– En el edificio a rehabilitar, cabrán las Intervenciones Constructivas previstas en el Decreto 189/90 de 17 de Julio sobre rehabilitación del Gobierno Vasco. No obstante con el fin de regularizar la altura de los edificios existentes, se establece el perfil en 3 plantas, es decir planta baja + 2, rematándose el edificio a partir de la planta superior con cubiertas inclinadas con un 35 % de pendiente. Se podrán incluir actuaciones que supongan un aumento de las viviendas existentes, siempre que las resultantes justifiquen una superficie mínima media de 60 m².

– En la U.E.U.8.1. los nuevos edificios residenciales se construirán de acuerdo con las determinaciones fijadas en el E.D. Las características principales de estos nuevos edificios serán las siguientes:

*Los edificios dispondrán de 2 tipos de perfiles, uno de sótano, planta

AYUNTAMIENTO DE ASTIGARRAGA

baja y 2 plantas superiores, destinando las 3 plantas superiores a viviendas, formando pequeños bloques y el otro de 2 plantas sobre rasante en agrupaciones de viviendas unifamiliares adosadas.

*Los edificios dispondrán de parcelas privadas ajardinadas alrededor de los edificios, como protección de las viviendas.

*Los edificios deberán resolver las necesidades de garaje de sus viviendas y dentro del edificio o parcela, si bien el acceso desde los viales exteriores se desarrollará preferentemente dentro de las parcelas privadas.

*Los edificios dispondrán de cubiertas inclinadas con un 35 % de pendiente y serán rematadas con teja roja. Las líneas de coronación de los edificios serán perpendiculares a las calles que dan frente y en ningún caso se elevarán 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. Los vuelos abiertos o balcones podrán desarrollarse sin límite, no computando aprovechamiento y podrán ampliarse quedando terminantemente prohibido todo tipo de cierre de los mismos. Las barandillas de balcones serán ligeras 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 fachadas serán unitarios, dominando el revoco blanco, pudiéndose complementar con piedra, ladrillo, u otros revocos de color.

Artículo 38.

•Ficha de Normativa Urbanística.

AREA 9: ERREKALDE.

1.Clasificación General: Suelo Urbano - S.U.

2.Calificación General. Mixta:

– Zona Z.R.2. Residencial Intensivo.

– Zona Z.R.3. Baja Densidad.

Sistema General Comunicaciones (Iparralde Bidea) 1.520 m 2 .

Superficie total del Area: 26.763 m2.

3.Descripción del Area.

3.1.Límites.

Norte: Regata Galtzaur e Iparralde Bidea.

Sur: Terrenos libres.

Este: Casa Lizardi y terrenos libres.

Oeste: Gizarte eta Kultur Etxea.

3.2.Características Principales.

El Area abarca toda la zona desarrollada a los 2 lados de Iparralde Bidea, desde Kale Nagusia hasta Casa Lizardi. Se halla ocupada por diversos edificios de distinto carácter y tipología, que forman núcleos diferenciados, siendo estos los siguientes:

N.1. El núcleo residencial de Aranibar.

N.2. Una línea discontinua de edificios tradicionales.

N.3. Las parcelas pertenecientes a la sidrería Errekalde.

N.4. Un núcleo urbano de carácter rural.

4.Criterios y Objetivos.

4.1.Urbanización.

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

- Mejora y complementación de espacios libres entre edificaciones.
- Aparcamiento privado para servicio de la sidrería y edificio hotelero.
- Mejora y complementación de Iparralde Bidea.
- Protección de la regata de Galtzaur.

4.2.Edificación.

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

- Rehabilitación de los edificios tradicionales.
- Consolidación de los edificios de reciente construcción.
- Nueva construcción de edificios en la zona de Tolare.
- Ampliación de la sidrería Errekalde y nuevo edificio hotelero.

5.Calificación Pormenorizada, Aprovechamientos y Usos.

5.1.Residencial Intensiva.

- Edificios consolidados y de rehabilitación.

*N.º de viviendas (aproximado): 124 v.

*Superficie ocupada (aproximada): 4.900 m².

- Nueva edificación.

*N.º de viviendas: 16 v.

*Superficie máx. en viviendas: 1.600 m².

- Superficie máxima del nuevo solar: 1.500 m².

- Total viviendas: 140 v.

- Densidad por nueva creación: 27,5 v/ha.
- Densidad media del Area: 57,6 v/ha.

La ocupación del suelo corresponde a la ocupación de la planta baja del edificio.

5.2.Sistemas Locales.

El Area poseerá como dotaciones aproximadas:

- Sistemas viarios que estructuran el Area: 1.200 m2.
- Aparcamiento público en superficie (aprox.).

*Plazas actuales: 10 p.

*Nuevas plazas: 10 p.

- Aparcamiento privado bajo rasante: 30 p.

- Paseos, plazas, jardines y aceras.

*Paseos peatonales: 1.000 m2.

5.3.Usos.

El uso principal de los edificios de nueva construcción, o de rehabilitación es el residencial, compatible con otros usos, de conformidad con lo previsto en el artículo 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 servicios del edificio.

- Usos en plantas bajas.

*Permitidos usos comerciales y asimilados en todas sus variantes. Se toleran las viviendas existentes. En las nuevas construcciones se permiten viviendas siempre que se hallen rodeados de parcela privada, siendo los usos permitidos, los propuestos para las plantas altas. En ningún caso esta circunstancia permitirá incrementar la superficie máxima en viviendas.

*Los talleres artesanales y almacenes sólo se tolerarán en el caso de que las actividades desarrolladas no sean susceptibles de ser calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas en las reglamentaciones vigentes en la materia.

*Se toleran también los garajes existentes.

*Prohibidas las nuevas viviendas en edificios actuales, siempre que no dispongan de parcela privada. Se prohíben también en general los usos industriales y rurales.

- Usos en plantas altas.

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

- 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.

- El edificio actual de la sidrería así como su ampliación serán destinados a usos compatibles con la actividad. El nuevo edificio destinado a hotel, será destinado a ese uso y los complementarios que le correspondan.

- Los terrenos situados fuera de los solares o parcelas construídos y a construir, serán de dominio y uso público, ya sean viales, aparcamientos, áreas peatonales o de jardín.

- 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.). No se permite en las mismas la construcción de chabolas, cobertizos o similares.

6.Condiciones de Planeamiento y Actuación.

6.1.Planeamiento.

Se redactará un P.E.R.I. y un Proyecto de Urbanización para el ámbito de la U.E.U.9.2.A y para la U.E.U.9.2 B, de conformidad con los criterios establecidos en esta Ficha. En caso de mantenerse sustancialmente la ordenación orientativa que se recoge en las NN.SS. el Ayuntamiento podrá acordar la sustitución del P.E.R.I. por un E.D.

6.2.Ambitos de Actuación.

U.E.U.9.2.A: 5.303 m².

U.E.U.9.2.B: 1.970 m².

6.3.Desarrollo del Area.

El Area se desarrollará de la siguiente manera:

- U.E.U.9.2. Se procederá a la ordenación a través de un Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle (P.E.R.I. o E.D.) y un Proyecto de Urbanización o de Obras de Urbanización.

En el supuesto que se proceda a la tramitación de un P.E.R.I. éste podrá definir nuevas unidades de gestión.

- U.E.U.9.2.B. Se procederá a la ordenación a través de un Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle (P.E.R.I. o E.D.) y un Proyecto de Urbanización o de Obras de Urbanización. En el documento se recogerá por un lado, la ampliación de la sidrería actual y por otro el nuevo edificio hotelero y el aparcamiento correspondiente. En el supuesto de que se

proceda a la tramitación de un P.E.R.I., éste podrá definir nuevas unidades de gestión.

– Area Consolidada.

*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 tramitará por actuación directa.

6.4.Factores de Gestión.

– U.E.U.9.2 A.

*Gestión privada: El sistema de actuación será el de Compensación. Por ello, la gestión será de iniciativa privada en la redacción del P.E.R.I. o E.D., del P.U. o P.O.U. y del Proyecto de Compensación, como en la construcción de los nuevos edificios. Para la presentación del P.E.R.I. o E.D. así como del P.U. o P.O.U., se prevé un plazo de 2 años a contar desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de las NN.SS. Las obras de urbanización y los deberes de equidistribución y cesión deberán cumplimentarse en el plazo de 4 años. En caso de que la iniciativa privada no actúe en los plazos establecidos, el Ayuntamiento podrá cambiar el sistema de gestión, de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística.

*Cargas: Las establecidas por la Ley. Redacción del P.E.R.I. o E.D. Redacción y ejecución del P.U. o P.O.U., en los términos fijados en las Condiciones de Urbanización. Cesión del 15% de aprovechamiento y de las superficies de la Unidad debidamente urbanizadas, destinadas a aceras, aparcamientos y viales, que quedan fuera de las parcelas edificables privadas.

– U.E.U.9.2.B.

*Gestión privada: La gestión será de iniciativa privada en la redacción del P.E.R.I. o E.D., del P.U. o P.O.U. y del Proyecto de Compensación, como en la construcción de los nuevos edificios. Para la presentación del P.E.R.I. o E.D. así como del P.U. o P.O.U., se prevé un plazo de 2 años a contar desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de las NN.SS. Las obras de urbanización y los deberes de equidistribución y cesión deberán cumplimentarse en el plazo de 4 años. En caso de que la iniciativa privada no actúe en los plazos establecidos, el Ayuntamiento podrá cambiar el sistema de gestión, de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística.

*Cargas: Las establecidas por la Ley. Redacción del P.E.R.I. o E.D. Redacción y ejecución del P.U. o P.O.U., en los términos fijados en las Condiciones de Urbanización. Cesión del 15% de aprovechamiento y de las superficies de la Unidad debidamente urbanizadas, destinadas a aceras, aparcamientos y viales, que quedan fuera de las parcelas edificables privadas.

– Area 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 consolidadas. 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 recogiendo la mejora y complementación de su conjunto.

– En la U.E.U.9.2. A y B los particulares llevarán a cabo la redacción del P.U. o P.O.U. y financiarán las obras, que recogerán entre otros los siguientes elementos:

*Mejora y complementación de Iparralde Bidea.

*Construcción de aparcamiento privado en la parcela situada al sur de la regata Galtzaur.

*Ajardinamiento de los terrenos libres de edificación.

8. Condiciones de Edificación.

– Los edificios recientemente construídos se consolidan. En caso de sustitución se redactará un E.D. que respetará las tipologías generales definidas para el Area.

– En los edificios a rehabilitar, cabrán las Intervenciones Constructivas previstas en el Decreto 189/90 de 17 de Julio sobre rehabilitación del Gobierno Vasco. No obstante con el fin de regularizar la altura de los edificios existentes, se establece el perfil del Area en 3 plantas, es decir planta baja+2, rematándose el edificio a partir de la planta superior con cubiertas inclinadas con un 35 % de pendiente. Se podrán incluir actuaciones que supongan un aumento de las viviendas existentes, siempre que las resultantes justifiquen una superficie mínima media de 60 m².

– Los nuevos edificios de ampliación de la sidrería y establecimiento hotelero se definirán en el PERI o ED. Las características principales de estos nuevos edificios serán:

*Las ampliaciones de la sidrería vendrán definidas, señalando expresamente la parcela a aportar, las alineaciones y rasantes de los actuales y de los nuevos edificios, así como el señalamiento de zonas de aparcamiento, descarga y patio de trabajo. Todo ello vendrá definido sobre la base de un estudio justificado de la actividad. El desarrollo de la totalidad de la actividad se desarrollará dentro de la parcela privada.

*El nuevo edificio hotelero ocupará una superficie de solar de 300 m²., con una superficie máxima construida sobre rasante de 900 m² .

*Dispondrá de sótano, planta baja y 2 plantas superiores, 13,0 m. máximo hasta el alero o cornisa.

AYUNTAMIENTO DE ASTIGARRAGA

*El edificio dispondrá 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. Los vuelos abiertos o balcones podrán 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.

*Podrá construirse un sótano subterráneo en la zona del aparcamiento privado, como prolongación del correspondiente al edificio, resolviendo el acceso al mismo dentro de la parcela privada y quedará resuelto en el PERI o ED.

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

Artículo 39.

•Ficha de Normativa Urbanística.

AREA 10: ARROBITXULO.

1. Clasificación General: Suelo Urbano - S.U.

2. Calificación General. Mixta:

– Zona Z.R.2. Residencial Intensivo.

– Zona Z.R.3. Baja Densidad.

Sistema General S.G.E.C.1. (Ikastola): 6.800 m².

Sistema General S.G.E.C.2. (Polideportivo) 4.200 m².

Sistema General Comunicaciones (Ergobia Ibilbidea, Santiago Zeharra): 2.355 m².

Superficie total del Area: 45.872 m².

3. Descripción del Area.

3.1. Límites.

Norte: Cruce de Kale Nagusia y Santiago Zeharra.

Sur: Zona industrial Mundarro y terrenos libres.

Este: Santiago Zeharra.

Oeste: Kale Nagusia y Ergobia Ibilbidea.

3.2. Características Principales.

El Area recoge los desarrollos discontinuos existente entre Santiago Zeharra y Ergobia Ibilbidea. A este territorio se le debe dotar de un instrumento urbanístico que estructure el espacio comprendido entre los diversos asentamientos actuales y la complementación de los equipamientos escolar y deportivo. Se incluyen en este Area, un núcleo residencial que da frente a Kale Nagusia, la parcela de las antiguas cocheras del tranvía transformada en uso residencial, la zona escolar y deportiva, el Convento de las MM. Agustinas y los terrenos que bordean la zona deportiva y escolar, situados entre el Convento y la zona industrial.

4.Criterios y Objetivos.

Para los terrenos que se encuentran en el ámbito del Plan Especial de Rehabilitación, los criterios y objetivos que se recogen en este apartado, tienen carácter orientativo.

4.1.Urbanización.

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

- Ejecución del paseo peatonal a Ergobia.
- Jardín urbano en el paseo de Ergobia.
- Mejora y complementación de espacios libres entre edificaciones.
- Mejora de Santiago Zeharra.
- Urbanización complementaria para la parcela escolar y deportiva.
- Ampliación y urbanización de la parcela deportiva.
- Comunicación peatonal entre Ergobia Ibilbidea y la zona deportiva, a través de Arrobitxulo.

4.2.Edificación.

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

- Rehabilitación de los edificios tradicionales.
- Consolidación de los edificios de reciente construcción, incluida las nuevas viviendas de la antigua parcela de "cocheras".
- Ampliación del edificio escolar.
- Consolidación del Polideportivo municipal, construido de conformidad con el Proyecto aprobado por el Ayuntamiento.
- Construcción de piscinas como complemento de las instalaciones deportivas.
- Construcción de viviendas unifamiliares o bifamiliares en ladera.
- Construcción de Viviendas de Protección Oficial.

5.Calificación Pormenorizada, Aprovechamientos y Usos.

5.1.Residencial Intensiva.

- Edificios consolidados y de rehabilitación.

*N.º de viviendas (aproximado): 90 v.

*Superficie ocupada (aproximada): 4.900 m².

– Nueva edificación. (aproximado).

*N.º de viviendas: 14 v.

*Superficie máx. en viviendas: 1.560 m².

– Superficie máxima del nuevo solar: 2.000 m².

– Total viviendas: 104 v.

– Densidad por nueva creación: 14 v/ha.

– Densidad media del Area: 21,2 v/ha.

La ocupación del suelo corresponde a la ocupación de la planta baja del edificio.

5.2.Sistemas Locales.

El Area poseerá como dotaciones aproximadas:

– Sistemas viarios que estructuran el Area: 2.600 m².

– Aparcamiento público en superficie (aprox.).

*Plazas actuales: 20 p.

*Nuevas plazas: 30 p.

– Aparcamiento privado bajo rasante: 60 p.

– Paseos, plazas, jardines y aceras.

*Jardín deportivo: 2.800 m².

*Paseo peatonal: 3.000 m².

5.3.Usos.

El uso principal de los edificios de nueva construcción, de consolidación o de rehabilitación es el residencial, compatible con otros usos, de conformidad con lo previsto en el artículo 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 servicios del edificio.

– Usos en plantas bajas.

*Permitidos usos comerciales y asimilados en todas sus variantes. Se

toleran las viviendas existentes. En las nuevas construcciones se permiten viviendas siempre que se hallen rodeados de parcela privada, siendo los usos permitidos, los propuestos para las plantas altas. En ningún caso esta circunstancia permitirá incrementar la superficie máxima en viviendas.

*Los talleres artesanales y almacenes sólo se tolerarán en el caso de que las actividades desarrolladas no sean susceptibles de ser calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas en las reglamentaciones vigentes en la materia.

*Se toleran también los garajes existentes.

*Prohibidas las nuevas viviendas en edificios actuales, siempre que no dispongan de parcela privada. Se prohíben también en general los usos industriales y rurales.

– Usos en plantas altas.

*Permitidos los usos de viviendas y otros 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.

– En el edificio y la parcela destinada al Convento se consolidan los usos actuales.

– Los terrenos situados fuera de los solares o parcelas construídos y a construir, serán de dominio y uso público, ya sean viales, aparcamientos, áreas peatonales o de jardín.

– 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 P.O.U. No se permite en las mismas la construcción de chabolas, cobertizos o similares.

6.Condiciones de Planeamiento y Actuación.

6.1.Planeamiento.

Se redactará un Estudio de Detalle (E.D.) para el Núcleo de equipamientos escolar y deportivo, y un Proyecto de Obras de Urbanización (P.O.U.), donde se recogerán la ampliación del edificio escolar, el nuevo polideportivo, las piscinas, aparcamientos y los lugares de jardín y estancia.

Se desarrollarán Estudios de Detalle (E.D.) para cada una de las parcelas que cuenten con nuevos aprovechamientos en el Area, y P.O.U. para las mismas, de conformidad con los criterios establecidos en esta Ficha.

6.2.Ambitos de Actuación.

U.E.U.10.2: 2.000 m2.

U.E.U.10.4: 4.800 m2.

6.3.Desarrollo del Area.

El Area se desarrollará de la siguiente manera:

- U.E.U.10.2. Se definirán las alineaciones, rasantes y volúmenes de las nuevas edificaciones a través de un Estudio de Detalle (E.D.) y Proyecto de Obras de Urbanización, P.O.U. Las viviendas que se construyan serán VPO.

- U.E.U.10.4. Se definirán las alineaciones, rasantes y volúmenes de las nuevas edificaciones a través de un Estudio de Detalle (E.D.) y Proyecto de Obras de Urbanización, P.O.U.

- Zona Consolidada.

*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 tramitará por actuación directa.

6.4.Factores de Gestión.

- U.E.U.10.2.

*Gestión privada: La redacción del E.D. se realiza por iniciativa municipal. Una vez aprobado el documento, el sistema de actuación será el de Compensación, por lo que la gestión será de iniciativa privada, tanto en la redacción del P.O.U. y del Proyecto de Compensación, como en la construcción de los nuevos edificios.

*Para la presentación del E.D., del Proyecto de Obras de Urbanización, como del Proyecto de Compensación y para el desarrollo de esta unidad se prevé un plazo de 2 años, a contar desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de las NN.SS. Las obras de urbanización y los deberes de equidistribución y cesión deberán cumplimentarse en el plazo de 4 años. En caso de que la iniciativa privada no actúe en los plazos establecidos, el Ayuntamiento podrá cambiar el sistema de gestión, de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística.

*Cargas: Las establecidas por la Ley. Redacción del E.D. Redacción y ejecución del P.O.U., en los términos fijados en las Condiciones de Urbanización. Cesión gratuita de las superficies de la U.E.U. debidamente urbanizadas, destinadas a viales, aparcamientos, áreas peatonales o de jardín, que quedan fuera de la parcela edificable privada.

- U.E.U.10.4.

*El sistema de actuación será el de Compensación. Por ello la gestión será

de iniciativa privada tanto en la redacción del E.D., P.O.U. y del Proyecto de Compensación, como en la construcción de los edificios. Para la presentación del E.D., del Proyecto de Obras de Urbanización, como del Proyecto de Compensación y para el desarrollo de esta unidad se prevé un plazo de 2 años, a contar desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de las NN.SS. Las obras de urbanización y los deberes de equidistribución y cesión deberán cumplimentarse en el plazo de 4 años. En caso de que la iniciativa privada no actúe en los plazos establecidos, el Ayuntamiento podrá cambiar el sistema de gestión, de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística.

*Cargas: Las establecidas por la Ley, cesión del 15% del aprovechamiento otorgado. Redacción del E.D. Redacción y ejecución del P.O.U., en los términos fijados en las Condiciones de Urbanización. Cesión gratuita de los terrenos para la mejora del trazado viario.

– 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 consolidadas. 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.

– En la U.E.U.10.2, los particulares llevarán a cabo la redacción del Proyecto de Obras de Urbanización y financiarán las obras, que recogerán entre otros los siguientes elementos:

*Mejora del vial que da servicio de acceso a la parcela.

*La creación de plazas de aparcamiento en superficie.

*La ejecución de aceras en los frentes del vial y de la parcela edificable.

*La urbanización de los espacios libres.

*Facilitar la comunicación peatonal con la zona deportiva.

– En la U.E.U.10.4, los particulares llevarán a cabo la redacción de los Proyectos de Obras de Urbanización y financiarán las obras, que recogerán entre otros los siguientes elementos:

*Mejora del vial que da servicio de acceso a las parcelas.

– El Ayuntamiento redactará los Proyectos de Obras de Urbanización de las zonas consolidadas.

8.Condiciones de Edificación.

– Los edificios recientemente construídos se consolidan. En caso de sustitución se redactará un E.D. que respetará las tipologías generales definidas para el Area.

AYUNTAMIENTO DE ASTIGARRAGA

- El edificio del convento se consolida. En caso de sustitución se tramitará un E.D. en base a las tipologías generales del Area.

- Los edificios a rehabilitar quedarán sometidos a lo que establezca el Plan Especial de Rehabilitación (P.E.R.) 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. Con el fin de regularizar la altura de los edificios existentes, se establece el perfil del Area en 4 plantas, es decir, planta baja+3, rematándose el edificio a partir de la planta superior con cubiertas inclinadas con un 35 % de pendiente. Se podrán incluir actuaciones que supongan un aumento de las viviendas existentes, siempre que las resultantes justifiquen una superficie mínima media de 60 m².

- El nuevo edificio residencial de la U.E.U.10.2, se construirá de acuerdo con las determinaciones fijadas en la ordenación del E.D. Las características principales del nuevo edificio serán las siguientes:

*Se prevé para esta actuación un total de 10 viviendas, con una superficie construida de 1.000 m².

*Podrá destinarse la planta baja para aparcamiento privado, pudiendo ampliarse fuera de las alineaciones, en la parte trasera del edificio.

*El edificio dispondrá del perfil de planta baja y 3 plantas superiores, 12,50 m. máximo hasta el alero o cornisa.

*El edificio deberá resolver las necesidades de garaje de sus viviendas y dentro del edificio o parcela.

*El edificio dispondrá de cubiertas inclinadas con un 35% de pendiente y serán rematadas con teja roja. La coronación del edificio, en ningún caso se elevará de 3,50 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 1,00 m. Los vuelos abiertos o balcones podrán 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 fachadas serán unitarios, dominando el revoco blanco, pudiéndose complementar con piedra, ladrillo u otros revocos de color.

- Los nuevos edificios residenciales de la 10.4, se construirán de acuerdo con las determinaciones fijadas 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 m². para las viviendas unifamiliares y de 1.500 m². para las bifamiliares.

*Las partes de terrenos libres de edificación situados en la proximidad de la zona deportiva, se destinarán a zona verde arbolada de carácter privado.

AYUNTAMIENTO DE ASTIGARRAGA

*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 o semisótano, 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.

*El edificio dispondrá 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 3,0 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. Los vuelos abiertos o balcones podrán 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.

Artículo 40.

•Ficha de Normativa Urbanística.

AREA 11: ERGOBIA AUZOA.

1.Clasificación General: Suelo Urbano - S.U.

2.Calificación General.

- Zona Z.R.1. Casco Urbano Tradicional.

Superficie total del Area: 30.600 m2.

3.Descripción del Area.

3.1.Límites.

Norte: Terrenos libres.

Sur: Zubigain Pasealekua y Oianume Bidea.

Este: Camino público (Antigua vía del tranvía).

Oeste: Río Urumea.

3.2. Características Principales.

El Area recoge la totalidad del núcleo urbano residencial o barrio de Ergobia. Dentro del Area se incluyen terrenos libres de construcción situados en la zona norte, con el fin por un lado de complementar y acercar el barrio con el casco tradicional del municipio a través de Ergobia Ibilbidea, y por otro, para crear los nuevos trazados viarios que anulen el tráfico rodado existente en la actualidad.

Se está redactando un Plan Especial de Ordenación y Protección del núcleo urbano de Ergobia. (P.E.).

Con la finalidad de evitar el estado de degradación alarmante de los edificios y de los espacios urbanos de Ergobia, producida principalmente por el uso industrial que le otorgaba el Plan General de Donostia, se aprobó una modificación puntual de este instrumento de planeamiento, que posibilitase operaciones de rehabilitación necesarias, hasta que se aprueben estas Normas Subsidiarias y el Plan Especial. El barrio se halla afectado por el deslinde del río Urumea.

4. Criterios y Objetivos.

Los criterios y objetivos que se recogen en el presente apartado serán completados y definidos pormenorizadamente en el Plan Especial de Ordenación y Protección del Casco Histórico de Ergobia. En consecuencia, para los terrenos incluidos en el ámbito del Plan, las determinaciones definidas en este epígrafe tienen carácter orientativo.

Debido a que esta Area está afectada por el deslinde del Dominio Público Marítimo-Terrestre y por las servidumbres de tránsito y protección, estas franjas deberán de tener en cuenta las limitaciones establecidas en la legislación de Costas.

4.1. Urbanización.

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

- Nueva Plaza urbana y jardín urbano públicos en la nueva zona a desarrollar.
- Mejora y complementación de Ergobia Plazatxoa.
- Peatonalización de Ergobia Ibilbidea.
- Mejora y complementación de espacios libres, calles y plazas entre edificaciones actuales.
- Tratamiento de paseo de ribera del río Urumea en la zona de afección del río.
- Nuevo trazado viario como sustitución de Ergobia Ibilbidea entre éste y la casa Pagua Berri.
- Mejora de Oianume Bidea para tráfico rodado y peatonal.
- Mejora de Zubigain Pasealekua con carácter preferente peatonal.

4.2.Edificación.

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

- Rehabilitación de los edificios tradicionales.
- Nueva construcción de edificios en la zona norte del barrio, formando una ordenación alrededor de una plaza y limitando la edificación a la línea de protección establecida por la Ley de Costas.
- Declaración de fuera de ordenación el edificio Pagua Berri, reubicando sus aprovechamientos en el nuevo frente edificatorio, que se creará en la parte trasera de los edificios, que dan a Ergobiako Pasealekua.

5.Calificación Pormenorizada, Aprovechamientos y Usos.

5.1.Residencial Intensiva.

- Edificios consolidados y a rehabilitar.

*N.º de viviendas (aproximado): 60 v.

*Superficie ocupada (aproximado): 6.100 m².

*Superficie nuevos aprovech. Para levante: 3.281 m².

- Nuevos aprovechamientos en operaciones de sustitución y reordenación del casco urbano:

*N.º de viviendas (aproximado): 25 v.

*Superficie máxima en viviendas: 1.997 m².

*Superficie máxima del nuevo solar: 1.000 m².

- Nueva edificación (ampliación del barrio).

*N.º de viviendas: 50 v.

*Superficie máx. en viviendas: 4.200 m².

*Superficie máx. En locales comerciales: 600 m².

*Superficie máxima del nuevo solar: 2.100 m².

- Total viviendas: 135 Viv.

- Densidad media del Area: 44,1 v/ha.

La ocupación del suelo corresponde a la ocupación de la planta baja del edificio.

5.2.Sistemas Locales.

El Area poseerá como dotaciones aproximadas:

- Sistemas viarios que estructuran el Area: 4.100 m².

– Aparcamiento público en superficie (aprox.).

*Plazas actuales: 20 p.

*Nuevas plazas: 30 p.

– Aparcamiento privado bajo rasante (Se podrán ocupar bajo la plaza nueva): 60 p.

– Paseos, plazas, jardines y aceras.

*Ergobia plazatxoa: 1.000 m2.

*Nueva plaza de Ergobia: 1.000 m2.

*Paseo del Urumea: 1.000 m2.

*Jardines y paseos peatonales.1.500 m2.

*Puente de Ergobia: 600 m2.

5.3.Usos.

El uso principal de los edificios de nueva construcción o de rehabilitación es el residencial, compatible con otros usos, de conformidad con lo previsto en el artículo 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 servicios del edificio.

– Usos en plantas bajas.

*Permitidos usos comerciales y asimilados en todas sus variantes. Se toleran las viviendas existentes. En las nuevas construcciones se permiten viviendas siempre que se hallen rodeados de parcela privada, siendo los usos permitidos, los propuestos para las plantas altas. En ningún caso esta circunstancia permitirá incrementar la superficie máxima en viviendas.

*Los talleres artesanales y almacenes sólo se tolerarán en el caso de que las actividades desarrolladas no sean susceptibles de ser calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas en las reglamentaciones vigentes en la materia.

*Se toleran también los garajes existentes.

*Prohibidas las nuevas viviendas en edificios actuales, siempre que no dispongan de parcela privada. Se prohíben también en general los usos industriales y rurales.

– 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.

- Los terrenos situados fuera de los solares o parcelas construídos y a construir, serán de dominio y uso público, ya sean viales, aparcamientos, áreas peatonales o de jardín.

- 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 P.O.U. No se permite en las mismas la construcción de chabolas, cobertizos o similares.

6.Condiciones de Planeamiento y Actuación.

6.1.Planeamiento.

Se redactará un P.E.R.I. para la totalidad del Area, en el cual se definirán las U.E.U.

Se halla en tramitación un Plan Especial de Ordenación y Protección para la zona desarrollada o barrio actual de Ergobia.

Se redactará un Proyecto de Urbanización para la ejecución del nuevo vial entre Ergobia Ibilbidea y la Casa Pagua Berri.

6.2.Ámbitos de Actuación.

P.E.R.I: 30.600 m².

6.3.Desarrollo del Area.

El Area se desarrollará de la siguiente manera:

- P.E.R.I.

*Para todo el ámbito se redactará un Plan Especial de Reforma Interior. Este instrumento de planeamiento recogerá las determinaciones contenidas en esta Ficha. El Proyecto de Urbanización deberá de redactarse de acuerdo con las disposiciones contenidas en el P.E.R.I. Este Plan podría establecer las diferentes unidades de actuación urbanística.

*Este Plan determinará las condiciones de rehabilitación, sustitución, reforma o mantenimiento de los edificios, que se hallan dentro de su ámbito. En tanto se apruebe este documento se podrá proceder a la rehabilitación de conformidad con lo definido en la Modificación del Plan General aprobada.

- 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 gestionarán por actuación directa.

6.4. Factores de Gestión.

– P.E.R.I.

*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.

*Cargas: Las fijadas en las condiciones del Plan Especial y en la legislación urbanística.

– 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. 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.R.I. recogiendo la mejora y complementación de su conjunto y en particular:

*La definición del diseño de Ergobiako Plazatxoa integrada con las zonas lindantes y su tratamiento de superficie y mobiliario urbano.

*El tratamiento del paseo del río Urumea, pavimentación, arbolado y mobiliario urbano.

*La unión adecuada del paseo con el puente histórico de Ergobia, como unión peatonal.

*La mejora y acondicionamiento de Oianuma Bidea, para tráfico rodado y aceras peatonales.

*La mejora y transformación peatonal de Zubigain Pasealekua.

– El Ayuntamiento y a través de otras Instituciones gestionará el nuevo trazado viario entre Ergobia Ibilbidea y la casa Pagoaga Berri, como alternativa de sustitución del trazado actual que atraviesa el barrio.

8. Condiciones de Edificación.

– Los edificios a rehabilitar, quedarán sometidos a lo que establezca el Plan Especial de Ordenación y Protección (P.E.) 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. Los proyectos de

rehabilitación de estos edificios podrán incluir actuaciones que supongan un aumento de las viviendas existentes, siempre que las resultantes justifiquen una superficie mínima media de 60 m².

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.Límites.

Norte: Terrenos libres.

Sur: Terrenos libres.

Este: Terrenos libres.

Oeste: Terrenos libres.

3.2.Características Principales.

El Area 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 Area 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.

*N.º de viviendas (aproximado): 28 v.

*Superficie ocupada (aproximado): 3.500 m².

- Nueva edificación.

*N.º 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 Area 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.

AYUNTAMIENTO DE ASTIGARRAGA

*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 m². para las viviendas unifamiliares y de 1.500 m². 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.

AYUNTAMIENTO DE ASTIGARRAGA

*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.

Artículo 42.

•Ficha de Normativa Urbanística.

AREA 13: OIANUME AUZOA.

1.Clasificación General: Suelo Urbano - S.U.

2.Calificación General.

— Zona Z.R.3. Residencial Baja Densidad.

Superficie total del Area: 10.426 m2.

3.Descripción del Area.

3.1.Límites.

Norte: Zona Gurutzeta.

Sur: Término municipal de Hernani.

Este: Terrenos libres.

Oeste: Oianume bidea.

3.2.Características Principales.

El Area recoge la envolvente del núcleo urbano de carácter rural o barrio de Oianume, situado entre el barrio Gurutzeta y el término municipal de Hernani. Actualmente la zona delimitada, lo forman 2 conjuntos, uno el propiamente dicho de Oianume y el otro el que se halla próximo a Gurutzeta.

La zona de Oianume es complementaria con el núcleo residencial lindante, perteneciente a Hernani.

Se recoge dentro del Area la sala de fiestas existente con su correspondiente parcela.

4.Criterios y Objetivos.

4.1.Urbanización.

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

- Mejora y complementación de Oianume Bidea.
- Mejora y complementación de la red viaria existente en el barrio.
- Mejora y complementación de espacios libres entre edificaciones y creación de aparcamientos de superficie.
- Las actuaciones generales deberán ser complementarias a las que se propongan desde Hernani para el barrio.

4.2.Edificación.

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

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

5.Calificación Pormenorizada, Aprovechamientos y Usos.

5.1.Residencial Baja Densidad.

- Edificios a consolidar y rehabilitar.

*N.º de viviendas (aproximado): 18 v.

*Superficie ocupada: 1.000 m².

- Edificios a sustituir.

*N.º de viviendas: 3/6 v.

*Superficie máx. en viviendas: 600 m².

- Total viviendas: 21/24 v.

- Densidad media del Area: 4/18 v/ha.

5.2.Sistemas Locales.

El Area poseerá como dotaciones aproximadas:

- Sistemas viarios que estructuran el Area: 1.100 m².

- Aparcamiento público en superficie (aprox.).

*Plazas actuales: 10 p.

*Nuevas plazas: 10 p.

- Aparcamiento privado bajo rasante (aprox.): 20 p.
- Aparcamiento privado en superficie (aprox.): 40 p.
- Paseos, plazas, jardines y aceras.

*Paseos: 500 m2.

5.3.Usos.

El uso principal de los edificios de nueva construcción o de rehabilitación es el residencial, compatible con otros usos, de conformidad con lo previsto en el artículo 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 servicios del edificio.

- Usos en plantas bajas.

*Permitidos usos comerciales y asimilados en todas sus variantes. Se toleran las viviendas existentes. En las nuevas construcciones se permiten viviendas siempre que se hallen rodeados de parcela privada, siendo los usos permitidos, los propuestos para las plantas altas.

*Los talleres artesanales y almacenes sólo se tolerarán en el caso de que las actividades desarrolladas no sean susceptibles de ser calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas en las reglamentaciones vigentes en la materia.

*Se toleran también los garajes existentes.

*Prohibidas las nuevas viviendas en edificios actuales, siempre que no dispongan de parcela privada. Se prohíben también en general los usos industriales y rurales.

- Usos en plantas altas.

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

- 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.

- Se consolidan los edificios y usos de la parcela destinada a sala de fiestas.

- Los terrenos situados fuera de los solares o parcelas construídos y a

construir, serán de dominio y uso público, ya sean viales, aparcamientos, áreas peatonales o de jardín.

– 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 Urbanización. No se permite en las mismas la construcción de chabolas, cobertizos o similares.

6.Condiciones de Planeamiento y Actuación.

6.1.Planeamiento.

Se redactará un Estudio de Detalle (E.D.) para la U.E.U.13., de conformidad con los criterios establecidos en la Ficha.

6.2.Ambitos de Actuación.

U.E.U.13: 2.500 m².

6.3.Desarrollo del Area.

El Area se desarrollará de la siguiente manera:

– U.E.U.13. Se procederá a su definición a través de un Estudio de Detalle (E.D.), y un Proyecto de Obras de Urbanización (P.O.U.).

– Zona Consolidada.

*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.

– U.E.U.13.

*Gestión privada: El sistema de actuación será el de Compensación. Por ello, la gestión será de iniciativa privada en la redacción del E.D., del P.O.U. y del Proyecto de Compensación, como en la construcción de los nuevos edificios.

*Cargas: Las establecidas por la Ley. Redacción de los documentos urbanísticos. Cesión del 15% de aprovechamiento y de las superficies de la Unidad debidamente urbanizadas, destinadas a viales, aceras y aparcamientos, que quedan fuera de las parcelas edificables.

– 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 consolidadas. 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.

– En la U.E.U.13. los particulares llevarán a cabo la redacción del Proyecto de Obras de Urbanización y financiarán las obras, que recogerán entre otros los siguientes elementos:

*La acera en el frente del vial.

– El Ayuntamiento redactará los Proyectos de Obras de Urbanización de las zonas consolidadas recogiendo la mejora y complementación de su conjunto, así como la mejora de la carretera de Oianume.

8.Condiciones de Edificación.

– Los edificios recientemente construídos se consolidan. En caso de sustitución se redactaría un E.D. que recogería las tipologías generales del Area.

– Los edificios a sustituir recogidos en la U.E.U.13. tendrán el carácter de unifamiliares o bifamiliares, asignándole a cada uno su parcela correspondiente, de conformidad con las determinaciones del E.D. El perfil será de sótano, planta baja y 1 planta superior. El número de viviendas que se le asignan son entre 3 y 6.

– En los edificios a rehabilitar, cabrán las Intervenciones Constructivas previstas en el Decreto 189/90 de 17 de Julio sobre rehabilitación del Gobierno Vasco. No obstante con el fin de regularizar la altura de los edificios existentes, se define el perfil para el Area en 3 plantas, es decir, planta baja+2, rematándose el edificio a partir de la planta superior con cubiertas inclinadas con un 35% de pendiente. Se podrán incluir actuaciones que supongan un aumento de las viviendas existentes, siempre que las resultantes justifiquen una superficie mínima construida de 60 m².

Artículo 43.

•Ficha de Normativa Urbanística.

AREA 14: ERGOBIA IBILBIDEA.

1.Clasificación General: Suelo Urbano- S.U.

2.Calificación General.

– Zona Z.A.1. Actividades Economicas y Servicios: 31.812 m² .

– Zona Z.R.2. Residencial Intensiva: 40.368 m².

Sistema General S.G.E.C.2 (campo de futbol). 11.400 m².

Sistema General Comunicaciones (Ergobia Ibilbidea): 1.573 m² .

Superficie total del Area: 85.153 m2.

3.Descripcion del Area.

3.1.Límites.

Norte: Industrial Bidebitarte.

Sur: Barrio de Ergobia.

Este: Ergobia Ibilbidea.

Oeste: Urumea Ibaia.

3.2.Características Principales.

Esta Area ocupa terrenos libres de edificación, a excepción de 4 edificios de viviendas aislados que dan frente a Ergobia Ibilbidea, situados entre la carretera a Ergobia y terrenos libres próximos a la ribera del río Urumea.

Este territorio se plantea como una expectativa de desarrollo urbano de Astigarraga que ha de servir, además, para resolver los siguientes aspectos de estructuración urbana:

- Remate o solución del borde del polígono Industrial Bidebitarte.
- Articulación o unión del casco tradicional con el Barrio de Ergobia.
- Estructuración de la red viaria interna y general que confluye en la zona.

4.Criterios y Objetivos.

4.1.Urbanizacion.

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

- Articulación de los distintos viales que confluyen en el area mediante un Bulevar entre Ergobia Ibilbidea y el Río Urumea, en el que se concentren las zonas verdes y de parque.
- Creación de un paseo arbolado en Ergobia Ibilbidea entre el casco tradicional de Astigarraga y el Barrio de Ergobia.
- Resolución de la red viaria de accesibilidad interna.
- Creación de un Paseo de borde del río Urumea desde el Barrio de Ergobia hasta el Polígono Bidebitarte.
- Canalización de la regata existente en la zona.
- Resolución de las redes de infraestructuras necesarias para el desarrollo de la zona complementando las existentes.

4.2.Edificacion.

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

siguientes:

- Derribo y sustitución de los edificios existentes.
- Remate del Polígono industrial Bidebitarte mediante 2 parcelas reservadas para el uso de actividades económicas cualificadas o de servicios, que puedan dar una fachada digna hacia la zona del Bulevar.
- Creación de una parcela de Equipamiento deportivo que resuelva las necesidades del municipio.
- Desarrollo de una zona residencial intensiva como prolongación o expansión del barrio de Ergobia. Los criterios básicos para estructurar esta zona serán los siguientes:
 - *Creación de una 1 línea de edificación hacia Ergobia ibilbidea con un perfil de PB+3 pisos que sirva para crear un continuo urbano entre Ergobia Auzoa y el casco de Astigarraga.
 - *Creación de una fila de edificios tipo villa, con un perfil de PB + 2 y parcela privada, como remate del paseo de borde del Río Urumea.
 - *Para el resto de la ordenación se respetará un perfil máximo de PB + 2 y una tipología de "ciudad jardín", con zonas peatonales y jardines privados en los frentes de edificación.
- Reservar dentro de la zona residencial la construcción de Viviendas de Protección Oficial.
- Formalizar un Convenio urbanístico con la familia Orbe con la finalidad que se de solución en el ámbito de este Area, al edificio que se derriba en la Plaza Norberto Almandoz ubicado en el Area AZ (Alde zaharra).

5. Calificación Pormenorizada, Aprovechamientos y Usos.

5.1. Residencial Intensivo.

- Edificios fuera de ordenación.
- *N.º de viviendas: 12 v.
- *Superficie máx. en viviendas: 960 m².
- Nueva edificación.
- *N.º máximo de viviendas: 165 v.
- *Superficie máx. en viviendas: 13.900 m² (t).
- *Superficie max. Locales P.B: 1.000 m².
- Perfil edificatorio máximo: PB + 3.
- Superficie parcela edificable: 10.000 m².
- Densidad media del Area: 68,5 v/ha.

La ocupación del suelo corresponde a la ocupación de la planta baja del edificio.

5.2. Sistemas Locales.

El Area poseerá como dotaciones aproximadas:

- Sistemas viarios que estructuran el Area: 8.000 m2.

- Aparcamiento público en superficie (aprox.).

*Nuevas plazas: 162 p.

- Aparcamiento privado bajo rasante: 162 p.

- Paseos, plazas, jardines y aceras (aproximado).

*Paseo borde río: 3.900 m2.

*Parque urbano: 15.000 m2.

*Paseo arbolado (Ergobia Ibilbidea): 2.000 m2.

*Aceras y zonas peatonales: 3.500 m2.

*Total espacios libres: 24.400 m2.

5.3.Usos.

5.3.1.Zona ZR2. Residencial intensiva.

El uso principal de los edificios de nueva construcción para la zona de viviendas es el residencial, compatible con otros usos, de conformidad con lo previsto en el artículo 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 servicios del edificio.

- Usos en plantas bajas.

*Permitidos los usos de viviendas y usos residenciales en general, así como despachos y estudios profesionales y servicios administrativos. En ningún caso esta circunstancia permitirá incrementar la superficie máxima en viviendas.

*Permitidos usos comerciales y asimilados en todas sus variantes.

*Los talleres artesanales y almacenes sólo se tolerarán en el caso de que las actividades desarrolladas no sean susceptibles de ser calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas en las reglamentaciones vigentes en la materia.

- Usos en plantas altas.

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

- 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.

5.3.2.Zona ZA1. Actividades Económicas.

El uso principal de las parcelas privadas será el de "actividades económicas" realizadas en edificación, compatible con otros usos, de conformidad con lo previsto en el artículo 12 de las Normas Urbanísticas y en las siguientes disposiciones:

- Usos en planta bajo rasante.

*Permitido usos de guarda de vehículos, así como almacén de productos en relación a la actividad económica que se desarrolla en las plantas superiores. Prohibido cualquier otro uso.

- Usos en plantas bajas.

*Permitidos los usos de actividades económicas cualificadas, como semi-industriales-comercial, que necesiten para su desarrollo cierta presencia de la edificación. Igualmente se permite los usos de servicios de oficinas, exposiciones, bar, restaurante etc.

*Prohibidos los usos industriales molestos o ruidosos, o que se desarrollen en patios como talleres, garajes, almacenes, y el uso residencial.

- Usos en plantas altas.

*Permitidos los usos de actividades económicas como prolongación de las desarrolladas en las plantas bajas, y otros usos complementarios de la actividad. Igualmente se permite los usos de servicios de oficinas, exposiciones, bar, restaurante etc.

*Prohibidos los usos industriales molestos o ruidosos, o que se desarrollen en patios como talleres, garajes, almacenes, y el uso residencial.

- Las superficies ocupadas u ocupables, susceptibles de aprovechamiento privado se destinarán a usos industriales, debiendo cumplir las determinaciones del Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

- Quedan expresamente prohibidos los usos agropecuarios.

- Los espacios libres privados de las parcelas con aprovechamiento industrial, se destinarán a aparcamiento y usos complementarios, siempre y cuando no requieran edificación, o bien a jardines y urbanización complementaria de estos. En cualquier caso, los terrenos deberán ser mantenidos en condiciones estéticas adecuadas, prohibiéndose expresa y taxativamente los almacenajes de residuos al aire libre, así como la instalación o construcción de tejavanas, chabolas y demás construcciones provisionales que excedan del aprovechamiento permitido y no hayan sido objeto anteriormente de concesión de licencia por el Ayuntamiento.

- El resto de los terrenos serán de uso público, ya sean viales, aparcamientos, áreas peatonales o de jardín.

- Los terrenos que actualmente posean jardín o antepuertas de carácter privado, mantendrán esa situación siempre que no queden afectados por la ordenación que en desarrollo y ejecución de estas NN.SS. se recoja en el Proyecto de Obras de Urbanización (P.O.U.).

6.Condiciones de Planeamiento y Actuación.

6.1.Planeamiento.

El Area se desarrollará pormenorizadamente a través de la redacción de un Plan Especial, que englobará la totalidad del Area.

6.2.Ambitos de Actuación.

S.G. Comunicaciones: 1.573 m2.

S.G.E.C 2. (campo de fútbol): 11.400 m2.

P.E.R.I: 72.180 m2.

6.3.Desarrollo del Area.

El Area se desarrollará de la siguiente manera:

- S.G.E.C.2. La construcción del equipamiento deportivo será a cargo del Ayuntamiento de Astigarraga, el cual deberá de redactar el Proyecto de construcción y de Urbanización de la zona deportiva.

- P.E.R.I. Se redactará un Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I) de toda el Area. El Plan recogerá los criterios establecidos en esta Ficha, si bien la ordenación de las Normas Subsidiarias es orientativa pudiendo ser modificada por el P.E.R.I.

6.4.Factores de Gestión.

- S.G.E.C.2.

*Gestión pública: La gestión será de iniciativa pública en la ejecución de las obras. El Ayuntamiento redactará el Proyecto de Urbanización.

*Cargas: La redacción de los documentos urbanísticos y técnicos y la ejecución de las obras. La expropiación de los terrenos de propiedad privada destinados a uso y dominio público, que no sean de cesión obligatoria y gratuita.

- P.E.R.I.

*Gestión privada: Si bien el PERI será redactado por iniciativa pública, la gestión será de iniciativa privada en el desarrollo del Area. El Sistema de Actuación será el de Compensación, si bien podrá ser sustituido justificadamente por el Plan Especial. Igualmente este instrumento de planeamiento establecerá las diferentes unidades de ejecución, siempre que se garantice la distribución equitativa de aprovechamientos y cargas. Se establece un plazo de 2 años para presentar el P.E.R.I. una vez sean aprobadas definitivamente las NN.SS. Los deberes de equidistribución y cesión se llevarán a cabo en el plazo de 4 años a partir de la aprobación

definitiva del Plan Especial.

*Cargas: Cesión de los terrenos definidos por el Plan Especial, el pago del 15% del aprovechamiento urbanístico, y la ejecución de la urbanización y cesión de los terrenos urbanizados públicos.

7. Condiciones de Urbanización.

– El proyecto del Parque-Alameda, desarrollará el mismo, dotándole de un tratamiento propio de un lugar destinado a estancia. Recogerá los servicios de infraestructuras que le correspondan en razón del funcionamiento del parque.

– Se financiarán las obras que recogerán entre otros elementos:

*El tramo del vial de unión entre el Urumea y Ergobia.

*El paseo de Ergobia Ibilbidea.

*El paseo entre los edificios residenciales y la parcelas de servicios.

*Los servicios de infraestructura general del Polígono.

8. Condiciones de Edificación.

– Se redactará un Plan Especial de Reforma Interior para la totalidad del Area.

– Los edificios residenciales (Zona ZR2) poseerán las siguientes características:

*La tipología de las viviendas será de edificios tipo bloque, desarrollados en líneas de edificación. El perfil de los edificios será de sótano, Planta Baja y 3 plantas superiores en los edificios que den frente a Ergobia Ibilbidea, y sótano, P.B y 2 plantas en el resto. Podrán ser utilizadas las 4 plantas sobre el terrenos como viviendas, siempre que las viviendas de la planta baja se hallen rodeadas de parcela privada, pero en ningún caso esta circunstancia supondrá un incremento de la superficie máxima de viviendas.

*Todos los edificios deberán resolver las necesidades de garaje de sus viviendas, dentro de su edificio o parcela, si bien el acceso desde los viales exteriores se desarrollará preferentemente dentro de las parcelas privadas, lo cual quedará resuelto en el P.E.R.I.

*Todos los edificios dispondrán de cubiertas inclinadas con un 35 % de pendiente y serán rematadas con teja roja. En ningún caso se elevará la parte más alta, por encima de 3,50 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. Los vuelos abiertos o balcones podrán 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 tendrán tratamiento ligero.

*Los materiales de los paños ciegos de fachada serán unitarios, dominando

el revoco blanco, pudiéndose complementar con piedra, ladrillo u otros revocos de color.

CAPITULO 2.2.AREAS RESIDENCIALES EN SUELO APTO PARA LA URBANIZACIÓN.

Artículo 44.

•Ficha de Normativa Urbanística.

AREA 15: BENTAS AUZOA.

1.Clasificación General: Suelo Apto para Urbanizar - S.A.U.

2.Calificación General.

- Zona Z.R.3. Residencial Baja Densidad.

Superficie total del Area: 8.740 m2.

3.Descripción del Area.

3.1.Límites.

Norte: Carretera a Oiartzun.

Sur: Terrenos libres.

Este: Carretera a Landarbaso.

Oeste: Terrenos libres.

3.2.Características Principales.

El Area recoge parte del núcleo residencial de carácter rural, denominado barrio de Bentas. Se halla situado a caballo entre Astigarraga y Renteria.

La delimitación y calificación de esta Area, pretende presentar una oferta limitada de suelo para viviendas en el barrio, para satisfacer las demandas de los descendientes del barrio de Astigarraga.

4.Criterios y Objetivos.

4.1.Urbanización.

Los criterios y objetivos a ser contemplados en esta Area serán

- Mejora y complementación de la carretera a Landarbaso.

- Espacio público de aparcamiento.

4.2.Edificación.

Los criterios y objetivos a ser contemplados en esta Area serán

- Rehabilitación de los edificios tradicionales.

- Nueva construcción de edificios de viviendas bifamiliares.

5.Calificación Pormenorizada, Aprovechamientos y Usos.

5.1.Residencial Baja Densidad.

– Edificios a consolidar y rehabilitar.

*N.º de viviendas (aproximado): 2 v.

*Superficie ocupada (aproximado): 150 m2.

– Nueva edificación.

*N.º de viviendas: 8 v.

*Superficie máx. en viviendas: 1.200 m2.

– Superficie máxima del nuevo solar: 1.000 m2.

– Total viviendas: 10 v.

– Densidad media del Area: 16,6 v/ha.

5.2.Sistemas Locales.

El Area poseerá como dotaciones aproximadas:

– Sistemas viarios que estructuran el Area: 500 m2.

– Aparcamiento público en superficie (aprox.).

*plazas actuales: 10 p.

*Nuevas plazas: 10 p.

– Aparcamiento privado bajo rasante: 8 p.

– Paseos y aceras: 400 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 construidas 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.

La totalidad del Area quedará englobada en un P.E.U. y se desarrollará a través de un Plan Parcial (P.P.), que consolidará los edificios actuales, asignándoles la parcela que les corresponda y definiendo las características de la nueva ordenación.

6.2.Ambitos de Actuación.

P.E.U.15: 8.740 m².

6.3.Desarrollo del Area.

El Area se desarrollará de la siguiente manera:

P.E.U.15. Se procederá a la ordenación a través de un Plan Parcial (P.P.) que recoja la totalidad del P.E.U. y un Proyecto de Urbanización (P.U.). El Sistema de Actuación para el desarrollo del Polígono será el de Compensación, si bien podrá ser sustituido justificadamente por el P.P. Este recogerá las determinaciones contenidas en esta Ficha.

6.4.Factores de Gestión.

– P.E.U.15.

*Gestión privada: La gestión será de iniciativa privada tanto en la redacción del P.P., del P.U. y del Proyecto de Compensación, como en la construcción de los nuevos edificios. Para la presentación del P.P. y del Proyecto de Urbanización se prevé un plazo de 4 años a contar desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de las NN.SS. Las obras de urbanización y los deberes de equidistribución y cesión deberán cumplimentarse en el plazo de 6 años. En caso de que la iniciativa privada no actúe en los plazos establecidos, el Ayuntamiento podrá cambiar el sistema de gestión, de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística.

*Cargas: Las establecidas por la Ley. Redacción del P.P. Redacción y ejecución del P.U., en los términos fijados en las Condiciones de Urbanización. Cesión gratuita en su caso, de los terrenos destinados a los trazados viario. Cesión gratuita de las superficies del P.E.U. debidamente urbanizadas, destinadas a aparcamientos en superficie, áreas peatonales o de jardín, que quedan fuera de las parcelas edificables privadas.

7. Condiciones de Urbanización.

- En el P.E.U. los particulares llevarán a cabo la redacción del Proyecto de Urbanización y financiarán las obras.

8. Condiciones de Edificación.

- En los edificios existentes, que se consolidan en la situación actual, podrán acometerse obras de rehabilitación donde cabrán las Intervenciones Constructivas previstas en el Decreto 189/90 de 17 de Julio sobre rehabilitación del Gobierno Vasco.

- Los nuevos edificios residenciales se construirán de acuerdo con las determinaciones fijadas en la ordenación del P.P., aunque deberán cumplirse las siguientes características:

*El P.P. distinguirá claramente los edificios y parcelas a consolidar, de aquellos de nueva construcción y de nueva ordenación.

*Los edificios a construir tendrán el carácter de bifamiliares, con parcela privada, aisladas.

*Los edificios dispondrán de perfil de sótano, planta baja y 1 planta superior, 7,00 m. máximo hasta el alero o cornisa.

*Los edificios dispondrán de parcelas privadas ajardinadas alrededor de los edificios, como protección de las viviendas.

*Todos los edificios deberán resolver las necesidades de garaje de sus viviendas, dentro de su edificio o parcela, si bien el acceso desde los viales exteriores se desarrollará preferentemente dentro de las parcelas privadas, lo cual quedará resuelto en el P.P.

*Todos los edificios dispondrán de cubiertas inclinadas con un 35 % de pendiente y serán rematadas con teja roja. En ningún caso se elevará la parte más alta de la cubierta por encima de 3,50 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. Los vuelos abiertos o balcones podrán 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.

Artículo 45.

•Ficha de Normativa Urbanística.

AREA 16: PORTUTXO BERRI.

1.Clasificación General: Suelo Apto para Urbanizar - S.A.U.

2.Calificación General.

- Zona Z.R.2. Residencial Intensivo.

Superficie total del Area: 7.700 m2.

3.Descripción del Area.

3.1.Límites.

Norte: Portutxo.

Sur: Murgierrota Bidea.

Este: Galtzaur Kalea.

Oeste: Donostia Ibilbidea.

3.2.Características Principales.

Este Area ocupa terrenos libres de edificación, entre Murgierrota y Portutxo y que dan frente a Donostia Ibilbidea.

Supone un enclave de terrenos libres de edificación, cuyo desarrollo, ha de ayudar a crear un continuo urbano entre Errekato y Portutxo.

4.Criterios y Objetivos.

4.1.Urbanización.

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

- Complementar Donostia Ibilbidea dotándola de aceras y servicios.

- Ampliar y adecuar Galtzuar kalea.

- Creación de una zona de jardín urbano en la ordenación que se proponga para el Area.

- Nuevas vías estructuradoras del Area.

4.2.Edificación.

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

– Construcción de edificios en dos o más líneas, de tipología de viviendas en bloque, de planta baja más 3 plantas superiores y 2 plantas.

5.Calificación Pormenorizada, Aprovechamientos y Usos.

5.1.Residencial Intensivo.

– Nueva edificación.

*N.º de viviendas: 36 v.

*Superficie máx. en viviendas: 3.600 m².

*Superficie máx. Locales P.B: 400 m².

– Superficie a ocupar: 2.000 m².

– Densidad media del Area: 50 v/ha.

La ocupación del suelo corresponde a la ocupación de la planta baja del edificio.

5.2.Sistemas Locales.

El Area poseerá como dotaciones aproximadas:

– Sistemas viarios que estructuran el Area: 1.800 m².

– Aparcamiento público en superficie (aprox.).

*Nuevas plazas: 20 p.

– Aparcamiento privado bajo rasante: 36 p.

– Paseos, plazas, jardines y aceras.

*Jardín urbano: 2.000 m².

5.3.Usos.

El uso principal de los edificios de nueva construcción para la zona de viviendas es el residencial, compatible con otros usos, de conformidad con lo previsto en el artículo 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 servicios del edificio.

– Usos en plantas bajas.

*Permitidos los usos de viviendas y usos residenciales en general, así como despachos y estudios profesionales y servicios administrativos. En ningún

caso esta circunstancia permitirá incrementar la superficie máxima en viviendas.

*Permitidos usos comerciales y asimilados en todas sus variantes.

*Los talleres artesanales y almacenes sólo se tolerarán en el caso de que las actividades desarrolladas no sean susceptibles de ser calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas en las reglamentaciones vigentes en la materia.

– Usos en plantas altas.

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

– 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.

– Los terrenos situados fuera de los solares o parcelas a construir, serán de dominio y uso público, ya sean viales, aparcamientos, áreas peatonales o de jardín.

6.Condiciones de Planeamiento y Actuación.

6.1.Planeamiento.

El Area se desarrollará pormenorizadamente a través de la redacción de un Plan Parcial para la totalidad del Area.

6.2.Ambitos de Actuación.

P.E.U.16: 7.700 m².

6.3.Desarrollo del Area.

El Area se desarrollará de la siguiente manera:

P.E.U.16. Se redactará un Plan Parcial (P.P.) de toda el Area y un Proyecto de Urbanización (P.U.). El Plan Parcial recogerá los criterios establecidos en esta Ficha, y el Proyecto de Urbanización las determinaciones derivadas de la ordenación pormenorizada recogida en el Plan Parcial. El P.P. establecerá la ordenación pormenorizada de la zona residencial.

6.4.Factores de Gestión.

– P.E.U.16.

*Gestión privada: La gestión será de iniciativa privada en la redacción del Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización. El Sistema de Actuación será el de Compensación, si bien podrá ser sustituido justificadamente por el Plan Parcial. Igualmente este instrumento de planeamiento establecerá las diferentes unidades de ejecución, siempre que se garantice la distribución equitativa de aprovechamientos y cargas. Se establece un plazo de 4 años

para presentar el P.P. una vez sean aprobadas definitivamente las NN.SS. Los deberes de equidistribución y cesión se llevarán a cabo en el plazo de 4 años a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

*Cargas: Ejecución de la urbanización y cesión de los terrenos urbanizados públicos.

7. Condiciones de Urbanización.

– En el P.E.U.16. los particulares llevarán a cabo la redacción del Proyecto de Urbanización como desarrollo del P.P. y financiarán las obras que recogerán entre otros elementos:

*El tramo del vial Galtzaur Kalea.

*La mejora y complementación de Donostia Ibilbidea.

*La ejecución de un jardín público entre edificios.

*Los servicios de infraestructura general del Polígono.

8. Condiciones de Edificación.

– Los edificios residenciales poseerán las siguientes características:

*La tipología de las viviendas será de edificios tipo bloque, desarrollados en líneas de edificación. Los edificios que den frente a Donostia Ibilbidea estarán compuestos de sótano, planta baja y 3 plantas superiores. Podrán ser utilizadas las 4 plantas sobre el terrenos como viviendas, siempre que las viviendas de la planta baja se hallen rodeadas de parcela privada, pero en ningún caso esta circunstancia supondrá un incremento de la superficie máxima de viviendas. Dando frente a Galtzaur Kalea los edificios serán de 2 plantas unifamiliares o bifamiliares adosadas.

*Todos los edificios deberán resolver las necesidades de garaje de sus viviendas, dentro de su edificio o parcela, si bien el acceso desde los viales exteriores se desarrollará preferentemente dentro de las parcelas privadas, lo cual quedará resuelto en el P.P.

*Todos los edificios dispondrán de cubiertas inclinadas con un 35 % de pendiente y serán rematadas con teja roja. En ningún caso se elevará la parte más alta, por encima de 3,50 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. Los vuelos abiertos o balcones podrán 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.

Artículo 46.

•Ficha de Normativa Urbanística.

AREA 17: PILARTXONEA.

1.Clasificación General: Suelo Apto para Urbanizar - S.A.U.

2.Calificación General.

- Zona Z.R.2. Residencial Intensivo.

Superficie total del Area: 8.900 m2.

3.Descripción del Area.

3.1.Límites.

Norte: Murgierrota Bidea.

Sur: Errekatxo.

Este: Galtzaur Kalea.

Oeste: Regata Galtzaur.

3.2.Características Principales.

Este Area ocupa terrenos ocupados por antiguos edificios y terrenos libres de edificación, que complementan la zona urbana de Galtzaur.

Supone un enclave con Portutxo Berri, que requiere una propuesta de complementación de la zona urbana de Galtzaur.

4.Criterios y Objetivos.

4.1.Urbanización.

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

- Crear una vía paralela a la Regata de Galtzaur, que sirva para estructurar el territorio ocupado por el Area.

- Ampliar y adecuar Galtzuar kalea.

- Creación de una zona de paseo de ribera al borde de la regata Galtzaur.

- Nuevas vías estructuradoras del Area.

4.2.Edificación.

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

- Construcción de edificios en dos o más líneas, de tipología de viviendas en bloque, de planta baja más 3 plantas superiores y 2 plantas.

5.Calificación Pormenorizada, Aprovechamientos y Usos.

5.1.Residencial Intensivo.

- Edificios a consolidar.

*N.º de viviendas (aproximado): 5 v.

*Superficie ocupada: 250 m2.

– Edificios a sustituir (nueva ordenación).

*N.º de viviendas: 6 v.

*Superficie máx. en viviendas: 480 m2.

– Nueva edificación.

*N.º de viviendas: 39 v.

*Superficie máx. en viviendas: 3.900 m2.

*Superficie máx. Locales en P.B.1.000 m2.

– Superficie a ocupar: 2.000 m2.

– Total viviendas: 50 v.

– Densidad media del Area: 56,2 v/ha.

5.2.Sistemas Locales.

El Area poseerá como dotaciones aproximadas:

– Sistemas viarios que estructuran el Area: 1.800 m2.

– Aparcamiento público en superficie (aprox.).

*Nuevas plazas: 20 p.

– Aparcamiento privado bajo rasante: 41 p.

– Paseos, plazas, jardines y aceras.

*Paseo ribera: 1.300 m2.

5.3.Usos.

El uso principal de los edificios de nueva construcción para la zona de viviendas es el residencial, compatible con otros usos, de conformidad con lo previsto en el artículo 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 servicios del edificio.

– Usos en plantas bajas:

*Permitidos los usos de viviendas y usos residenciales en general, así como despachos y estudios profesionales y servicios administrativos. En ningún caso esta circunstancia permitirá incrementar la superficie máxima en viviendas.

*Permitidos usos comerciales y asimilados en todas sus variantes.

*Los talleres artesanales y almacenes sólo se tolerarán en el caso de que las actividades desarrolladas no sean susceptibles de ser calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas en las reglamentaciones vigentes en la materia.

– Usos en plantas altas.

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

– 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.

– Los terrenos situados fuera de los solares o parcelas a construir, serán de dominio y uso público, ya sean viales, aparcamientos, áreas peatonales o de jardín.

6.Condiciones de Planeamiento y Actuación.

6.1.Planeamiento.

El Area se desarrollará pormenorizadamente a través de la redacción de un Plan Parcial para la totalidad del Area.

6.2.Ambitos de Actuación.

P.E.U.17: 8.900 m².

6.3.Desarrollo del Area.

El Area se desarrollará de la siguiente manera:

P.E.U.17. Se redactará un Plan Parcial (P.P.) de toda el Area y un Proyecto de Urbanización (P.U.). El Plan Parcial recogerá los criterios establecidos en esta Ficha, y el Proyecto de Urbanización las determinaciones derivadas de la ordenación pormenorizada recogida en el Plan Parcial. El P.P. establecerá la ordenación pormenorizada de la zona residencial.

6.4.Factores de Gestión.

– P.E.U.17.

*Gestión privada: La gestión será de iniciativa privada en la redacción del Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización. El Sistema de Actuación será el de Compensación, si bien podrá ser sustituido justificadamente por el Plan Parcial. Igualmente este instrumento de planeamiento establecerá las diferentes unidades de ejecución, siempre que se garantice la distribución equitativa de aprovechamientos y cargas. Se establece un plazo de 4 años

para presentar el P.P. una vez sean aprobadas definitivamente las NN.SS. Los deberes de equidistribución y cesión se llevarán a cabo en el plazo de 4 años a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

*Cargas: Ejecución de la urbanización y cesión de los terrenos urbanizados públicos.

7.Condiciones de Urbanización.

– En el P.E.U.17. los particulares llevarán a cabo la redacción del Proyecto de Urbanización como desarrollo del P.P. y financiarán las obras que recogerán entre otros elementos:

*El tramo del vial Galtzaur Kalea.

*La ejecución de un paseo de ribera.

*Los servicios de infraestructura general del Polígono.

8.Condiciones de Edificación.

– Los edificios residenciales poseerán las siguientes características:

*Se consolida el edificio Pilartxonea y podrá albergar hasta un n.º de 5 viviendas. este edificio se recogerá en el P.P. asignándole una parcela, en que las separaciones del edificio a los linderos serán como mínimo 2,00 m.

*La tipología de las viviendas será de edificios tipo bloque, desarrollados en líneas de edificación. Los edificios que den frente a la regata Galtzaur estarán compuestos de sótano, planta baja y 3 plantas superiores. Podrán ser utilizadas las 4 plantas sobre el terrenos como viviendas, siempre que las viviendas de la planta baja se hallen rodeadas de parcela privada, pero en ningún caso esta circunstancia supondrá un incremento de la superficie máxima de viviendas. Dando frente a Galtzaur Kalea los edificio serán de 2 plantas hacia dicha calle.

*Todos los edificios deberán resolver las necesidades de garaje de sus viviendas, dentro de su edificio o parcela, si bien el acceso desde los viales exteriores se desarrollará preferentemente dentro de las parcelas privadas, lo cual quedará resuelto en el P.P.

*Todos los edificios dispondrán de cubiertas inclinadas con un 35 % de pendiente y serán rematadas con teja roja. En ningún caso se elevará la parte más alta, por encima de 3,50 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. Los vuelos abiertos o balcones podrán 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.

Artículo 47.

•Ficha de Normativa Urbanística.

AREA 18: SANTIAGO MENDI BIDEA.

1.Clasificación General: Suelo Apto para Urbanizar - S.A.U.

2.Calificación General.

- Zona Z.R.3. Residencial Baja Densidad.

Sistema General S.G.C.3. (Santiago Zeharra)6.500 m2.

Superficie total del Area: 38.400 m2.

3.Descripción del Area.

3.1.Límites.

Norte: Parque Goiko Iturri y terrenos libres.

Sur: Terrenos libres.

Este: Barrio de Santiago Mendi.

Oeste: Santiago Zeharra.

3.2.Características Principales.

Esta Area corresponde a la ladera de unión entre el casco urbano tradicional y el barrio de Santiago.

Se recogen los terrenos situados a ambos lados del vial de Santiago Mendi, que deberá ser mejorado.

En esta Area se incluyen algunas construcciones existentes, de tipología similar a la que se propone.

4.Criterios y Objetivos.

4.1.Urbanización.

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

- Modificación de la traza viaria a Santiago, Santiago Zeharra, según el Proyecto de modificación previsto.

- Mejora y complementación del vial actual.

- Mejora y complementación de las zonas libres y de estancia de la zona deportiva.

4.2.Edificación.

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

- Consolidación de los edificios aislados actuales.
- Nueva construcción de edificios cuya tipología es la de viviendas unifamiliares o bifamiliares en parcela aislada.

5. Calificación Pormenorizada, Aprovechamientos y Usos.

5.1. Residencial Baja Densidad.

- Edificios a consolidar.

*N.º de viviendas (aproximada): 3 v.

*Superficie ocupada (aproximada): 300 m².

- Nueva edificación.

*N.º de viviendas: 12/24 v.

*Superficie máx. en viviendas: 2.400 m².

- Superficie a ocupar: 2.200 m².

- Total viviendas: 15/27 v.

- Densidad media del Area: 5/8 v/ha.

5.2. Sistemas Locales.

El Area poseerá como dotaciones aproximadas:

- Sistemas viarios que estructuran el Area: 6.500 m².

- Aparcamiento público en superficie (aprox.).

*Nuevas plazas: 12 p.

- Aparcamiento privado bajo rasante: 24 p.

- Paseos, plazas, jardines y aceras.

*Nuevas aceras: 800 m².

5.3. Usos.

El uso principal de los edificios de nueva construcción es el residencial, compatible con otros usos, de conformidad con lo previsto en el artículo 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 servicios del edificio.

- Usos en plantas bajas.

*Permitidos los usos de viviendas y usos residenciales en general, así como

despachos y estudios profesionales y servicios administrativos.

*Permitidos usos comerciales y asimilados en todas sus variantes.

*Los talleres artesanales y almacenes sólo se tolerarán en el caso de que las actividades desarrolladas no sean susceptibles de ser calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas en las reglamentaciones vigentes en la materia.

*Se admiten los garajes.

– Usos en plantas altas.

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

– 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.

– Los terrenos situados fuera de los solares o parcelas construídos y a construir, serán de dominio y uso público, ya sean viales, aparcamientos, áreas peatonales o de jardín.

– Los terrenos privados 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 Urbanización. No se permite en las mismas la construcción de chabolas, cobertizos o similares.

6.Condiciones de Planeamiento y Actuacion.

6.1.Planeamiento.

El Area se desarrollará pormenorizadamente a través de la redacción de un Plan Parcial, que especifique la consolidación de los edificios actuales de vivienda, el nuevo trazado viario y ubique los nuevos aprovechamientos.

6.2.Ambitos de Actuación.

S.G.C.3. (Santiago Zeharra): 6.500 m2.

P.E.U.18: 38.400 m2.

6.3.Desarrollo del Area.

El Area se desarrollará de la siguiente manera:

– S.G.C.3. La urbanización de Santiago Zeharra, se llevará a cabo por una actuación directa mediante un Proyecto de Urbanización (P.U.) a redactar, financiar y aprobar por la Administración a quien corresponda. El suelo se obtendrá por cesión gratuita como desarrollo del P.E.U.

– P.E.U.18. Se redactará un Plan Parcial (P.P.) de toda el Area y un Proyecto de Urbanización (P.U.). El Plan Parcial recogerá los criterios establecidos en esta Ficha, y el Proyecto de Urbanización las

determinaciones derivadas de la ordenación pormenorizada recogida en el Plan Parcial.

– El P.P. recogerá por un lado, la determinación de las parcelas a ceder para uso de viales y por otro la ordenación pormenorizada de la zona residencial.

6.4. Factores de Gestión.

– S.G.C.3.

*Gestión pública: La gestión será de iniciativa pública en la ejecución de las obras de la nueva carretera. La Administración a quien corresponda, redactará el Proyecto de Urbanización y el suelo se obtendrá como carga de cesión del P.E.U.18.

*Cargas: La redacción de los documentos urbanísticos y técnicos y la ejecución de las obras. La expropiación de los terrenos de propiedad privada destinados a uso y dominio público, que no sean de cesión obligatoria y gratuita, como consecuencia del P.P. del P.E.U.18.

– P.E.U.18.

*Gestión privada: La gestión será de iniciativa privada tanto en la redacción del Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización. El Sistema de Actuación será el de Compensación, si bien podrá ser sustituido justificadamente por el Plan Parcial. Igualmente este instrumento de planeamiento establecerá las diferentes unidades de ejecución, siempre y cuando se garantice la distribución equitativa de aprovechamientos y cargas. Se establece un plazo de 4 años para presentar el P.P. una vez sean aprobadas definitivamente las NN.SS. Los deberes de equidistribución y cesión se llevarán a cabo en el plazo de 2 años a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

*Cargas: Cesión gratuita de los terrenos correspondientes al trazado de Santiago Zeharra. Ejecución de la urbanización y cesión de los terrenos urbanizados públicos.

7. Condiciones de Urbanización.

– El Proyecto del nuevo vial del Santiago Mendi recogerá las calzadas y aceras, así como los servicios de infraestructuras que le correspondan en razón del funcionamiento del vial.

– En el P.E.U.18. los particulares llevarán a cabo la redacción del Proyecto de Urbanización como desarrollo del P.P. y financiarán las obras que recogerán entre otros elementos:

*Las obras de servicios de infraestructura general para las viviendas.

*La ejecución de los accesos a las distintas parcelas.

*La creación de plazas de aparcamiento de superficie.

*La ejecución de aceras en los frentes del vial y de las parcelas edificables.

8. Condiciones de Edificación.

– Los nuevos edificios residenciales se construirán de acuerdo con las determinaciones fijadas en la ordenación del P.P. Las características

AYUNTAMIENTO DE ASTIGARRAGA

principales de los nuevos edificios serán los siguientes:

*Se definirán parcelas edificables de una superficie mínima de 1.200 m². para las viviendas unifamiliares y de 1.500 m². 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 una pendiente superior al 30%.

*Los edificios dispondrán de parcelas privadas ajardinadas alrededor de los edificios, como protección de las viviendas, con una separación mínima a los linderos de 3 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, por encima de 3,50 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. Los vuelos abiertos o balcones podrán 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.

Artículo 48.

•Ficha de Normativa Urbanística.

AREA 19: MENDI AUNDI.

1.Clasificación General: Suelo Apto Para Urbanizar - S.A.U.

2.Calificación General.

- Zona Z.R.3. Residencial Baja Densidad.

Superficie total del Area: 5.400 m².

3.Descripción del Area.

3.1.Límites.

Norte: Terrenos libres.

Sur: Antiguas escuelas.

Este: Cementerio y terrenos libres.

Oeste: Txoritokieta Bidea.

3.2.Características Principales.

Esta Area corresponde a la ladera comprendida entre las antiguas escuelas y el Cementerio, y dando frente a la carretera a Txoritokieta.

Esta Area no posee ninguna construcción y ha de servir para mejorar la subida al Cementerio dotándola de un acera.

4.Criterios y Objetivos.

4.1.Urbanización.

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

- Mejora y complementación de la subida al Cementerio.
- Creación de una acera de 2,50 m. entre Emeterio Enea y el Cementerio.
- Aparcamiento en la parte alta de la parcela para servicio del Cementerio.

4.2.Edificación.

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

- Nueva construcción de edificios cuya tipología es la de viviendas plurifamiliares adosadas.

5.Calificación Pormenorizada, Aprovechamientos y Usos.

5.1.Residencial Baja Densidad.

- Nueva edificación.

*N.º de viviendas: 16 v.

*Superficie máx. en viviendas: 2.400 m².

- Superficie a ocupar: 1.600 m².
- Total viviendas: 16 v.
- Densidad media del Area: 29,6 v/ha.

5.2.Sistemas Locales.

El Area poseerá como dotaciones aproximadas:

- Sistemas viarios que estructuran el Area: 400 m².
- Aparcamiento público en superficie (aprox.).

*Nuevas plazas: 20 p.

– Aparcamiento privado bajo rasante: 16 p.

– Paseos, plazas, jardines y aceras.

*Nuevas aceras: 250 m2.

5.3.Usos.

El uso principal de los edificios de nueva construcción es el residencial, compatible con otros usos, de conformidad con lo previsto en el artículo 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 servicios del edificio.

– Usos en plantas bajas.

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

*Permitidos usos comerciales y asimilados en todas sus variantes.

*Los talleres artesanales y almacenes sólo se tolerarán en el caso de que las actividades desarrolladas no sean susceptibles de ser calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas en las reglamentaciones vigentes en la materia.

*Se admiten los garajes.

– Usos en plantas altas.

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

– 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.

– Los terrenos situados fuera de los solares o parcelas a construir, serán de dominio y uso público, ya sean viales, aparcamientos, áreas peatonales o de jardín.

– Los terrenos privados 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 Urbanización. No se permite en las mismas la construcción de chabolas, cobertizos o similares.

6.Condiciones de Planeamiento y Actuación.

6.1.Planeamiento.

El Area se desarrollará pormenorizadamente a través de la redacción de un Plan Parcial, que especifique la consolidación de los edificios actuales de vivienda, el nuevo trazado viario y ubique los nuevos aprovechamientos.

6.2. Ambitos de Actuación.

P.E.U.19: 5.400 m².

6.3. Desarrollo del Area.

El Area se desarrollará de la siguiente manera:

– P.E.U.19. Se redactará un Plan Parcial (P.P.) de toda el Area y un Proyecto de Urbanización (P.U.). El Plan Parcial recogerá los criterios establecidos en esta Ficha, y el Proyecto de Urbanización las determinaciones derivadas de la ordenación pormenorizada recogida en el Plan Parcial.

– El P.P. recogerá por un lado, la determinación de las parcelas a ceder para uso de viales y por otro la ordenación pormenorizada de la zona residencial.

6.4. Factores de Gestión.

– P.E.U.19.

*Gestión privada: La gestión será de iniciativa privada tanto en la redacción del Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización. El Sistema de Actuación será el de Compensación, si bien podrá ser sustituido justificadamente por el Plan Parcial. Igualmente este instrumento de planeamiento establecerá las diferentes unidades de ejecución, siempre y cuando se garantice la distribución equitativa de aprovechamientos y cargas. Se establece un plazo de 4 años para presentar el P.P. una vez sean aprobadas definitivamente las NN.SS. Los deberes de equidistribución y cesión se llevarán a cabo en el plazo de 2 años a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

*Cargas: Ejecución de la urbanización y cesión de los terrenos urbanizados públicos.

7. Condiciones De Urbanización.

– En el P.E.U.19. los particulares llevarán a cabo la redacción del Proyecto de Urbanización como desarrollo del P.P. y financiarán las obras que recogerán entre otros elementos:

*Las obras de servicios de infraestructura general para las viviendas.

*La ejecución de los accesos a las distintas parcelas.

*La creación de plazas de aparcamiento de superficie.

*La ejecución de aceras en los frentes del vial y de las parcelas edificables.

8. Condiciones de Edificación.

– Los nuevos edificios residenciales se construirán de acuerdo con las determinaciones fijadas en la ordenación del P.P. Las características principales de los nuevos edificios serán las siguientes:

AYUNTAMIENTO DE ASTIGARRAGA

*Se definirán parcelas edificables de una superficie mínima de 500 m². para las viviendas uni o bifamiliares y de 1.000 m². para las cuatrifamiliares.

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

*Los edificios dispondrán de parcelas privadas ajardinadas alrededor de los edificios, como protección de las viviendas, con una separación mínima a los linderos de 3m.

*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, por encima de 3,50 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. Los vuelos abiertos o balcones podrán 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.

TITULO TERCERO

FICHAS DE NORMATIVA URBANÍSTICA PARA LAS AREAS INDUSTRIALES

CAPITULO 3.1.AREAS INDUSTRIALES EN SUELO URBANO.

Artículo 49.

•Ficha de Normativa Urbanística.

AREA 20: BIDEBITARTE.

1.Clasificación del Suelo: Suelo Urbano - S.U.

2.Calificación General.

- Zona Z.I. Mediana/Pequeña Industria y Servicios.

Superficie total del Area: 177.500 m².

3.Descripción del Area.

3.1.Límites.

Norte: Terrenos libres y ribera del río Urumea.

Sur: Terrenos libres.

Este: Donostia Ibilbidea.

Oeste: Ribera del río Urumea.

3.2.Características Principales.

El Area corresponde a parte del Polígono 26-1.^a Fase, del Plan General de Donostia-San Sebastián. Para este Polígono se aprobó un Plan Parcial que ha sido desarrollado en sus 2/3 partes. Las previsiones de las futuras redes de comunicaciones generales del valle, establecen la necesidad de replantearse los límites del Plan Parcial aprobado. Por otro lado, la nueva estructura urbana del municipio, requiere una modificación o adaptación de este instrumento.

4.Criterios y Objetivos.

Debido a que esta Area está afectada por el deslinde del Dominio Público Marítimo-Terrestre y por las servidumbres de tránsito y protección, estas franjas deberán de tener en cuenta las limitaciones establecidas en la legislación de Costas.

Por otro lado, en la parte Norte es necesario tener en cuenta el trazado de la Autovía del Urumea y del Tren de Alta Velocidad con la reserva de terreno para la instalación de la estación.

4.1.Urbanización.

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

- Enlace directo desde las nuevas redes viarias propuestas para el valle del Urumea.

- Complementación de la red viaria actual y su enlace con la red viaria general.

- Replanteamiento de la red interior del Polígono.

- Mejora y complementación de la urbanización general del Polígono.

- Acondicionamiento de espacios libres y zonas verdes.

- Aparcamiento en superficie en viales y espacios libres.

- Creación de una acera y paseo arbolado en Donostia Ibilbidea.

- Creación de un area y paseo arbolado en la ribera del río Urumea.

4.2.Edificación.

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

- Consolidación de los edificios industriales actuales, permitiéndose obras de conservación, mantenimiento, sustitución y reforma.

- Podrá procederse a la construcción de nuevos pabellones o ampliaciones de los actuales en la zona definida en el plano de gestión.

5. Calificación Pormenorizada, Aprovechamientos y Usos.

5.1. Pequeña/Mediana Industria y Servicios.

- La superficie máxima construible, a desarrollar en 1 o varias plantas, será el 70% de la parcela aportada incluida en la U.E.U 20-1.

5.2. Sistemas Locales.

El Area poseerá como dotaciones aproximadas:

- Sistemas viarios que estructuran el Area: 12.000 m².

- Aparcamiento público en superficie (aprox.): 350 p.

- Paseo de ribera: 3.500 m².

5.3. Usos.

El uso principal de las parcelas privadas es el industrial, ya sea de edificación, patio o aparcamiento, compatible con otros usos, de conformidad con lo previsto en el artículo 12 de las Normas Urbanísticas y en las siguientes disposiciones:

- Usos en planta bajo rasante.

*Permitido el uso de garaje o aparcamiento. Prohibido cualquier otro uso en el Area.

- Usos en planta baja.

*Permitidos los usos industriales en general y talleres, almacenes, oficinas, garajes, etc. y otros usos complementarios con la actividad.

*Permitidos usos de servicios de oficinas, exposiciones, bar/restaurant, etc. en edificios específicos para esos usos.

*Prohibido el uso de vivienda.

- Usos en plantas altas.

*Permitidos los usos industriales en general, talleres, almacenes, oficinas, etc. y otros usos complementarios con la actividad.

*Permitidos usos de servicios de oficinas, exposiciones, bar/restaurant, etc. en edificios específicos para esos usos.

*Prohibidos los usos de vivienda, a excepción de los de guarda o

relacionada con la actividad industrial o de servicios.

- Las superficies ocupadas u ocupables, susceptibles de aprovechamiento privado se destinarán a usos industriales, debiendo cumplir las determinaciones del Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

- Quedan expresamente prohibidos los usos agropecuarios.

- Los espacios libres privados de las parcelas con aprovechamiento industrial, se destinarán a aparcamiento y usos complementarios, siempre y cuando no requieran edificación, o bien a jardines y urbanización complementaria de estos. En cualquier caso, los terrenos deberán ser mantenidos en condiciones estéticas adecuadas, prohibiéndose expresa y taxativamente los almacenajes de residuos al aire libre, así como la instalación o construcción de tejavanas, chabolas y demás construcciones provisionales que excedan del aprovechamiento permitido y no hayan sido objeto anteriormente de concesión de licencia por el Ayuntamiento.

- El resto de los terrenos serán de uso público, ya sean viales, aparcamientos, áreas peatonales o de jardín.

- Los terrenos que actualmente posean jardín o antepuertas de carácter privado, mantendrán esa situación siempre que no queden afectados por la ordenación que en desarrollo y ejecución de estas NN.SS. se recoja en el Proyecto de Obras de Urbanización (P.O.U.).

6.Condiciones de Planeamiento y Actuación.

6.1.Planeamiento.

Las parcelas definidas de nuevo aprovechamiento se construirán en base a las determinaciones definidas en la presente ficha, en el supuesto de que el Ayuntamiento de Astigarraga lo considere necesario, se exigirá un Estudio de Detalle.

En el supuesto que se pretenda la sustitución de los edificios actuales, será preceptiva la tramitación de un Estudio de Detalle (E.D.), donde se determine la ordenación de los volúmenes y de las alineaciones y rasantes.

Se redactará un Proyecto de Urbanización conjunto de la totalidad del Area. (P.U.).

6.2.Ambitos de Actuación.

U.E.U 20-1: 4.797 m².

Parcelas de Actuación Directa (P.A.D).

6.3.Desarrollo del Area.

El Area se desarrollará de la siguiente manera:

- U.E.U 20-1. Se redactará un Estudio de Detalle en el supuesto de que se considere oportuno.

*En las Parcelas de Actuación Directa definidas en el Plano de gestión, las alineaciones máximas serán las definidas en el Plano de planificación

Pormenorizada.

*El resto de las actuaciones de iniciativa privada o pública encaminadas a la construcción, sustitución, reforma o mantenimiento de los actuales edificios se tramitarán por actuación directa.

6.4. Factores de Gestión.

– Gestión privada:

*La redacción del E.D. se realiza por iniciativa privada, así como la gestión será de iniciativa privada tanto en la redacción del Proyecto de Compensación si fuera necesario, como en la construcción de los nuevos edificios. El plazo para la gestión de la Unidad será de 2 años, a contar desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de las NN.SS, incluidas las obras de urbanización que les corresponda como los deberes de equidistribución y cesión. En caso de que la iniciativa privada no actúe en los plazos establecidos, el Ayuntamiento podrá cambiar el sistema de gestión, de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística.

*Cargas: Las establecidas por la Ley. La cesión del 15% de los aprovechamientos. Redacción y ejecución de los instrumentos urbanísticos necesarios, en los términos fijados en las Condiciones de Urbanización. Cesión gratuita de las superficies de la U.E.U. debidamente urbanizadas, destinadas al paseo de borde del Polígono.

7. Condiciones de Urbanización.

– El Proyecto de Urbanización recogerá entre otros los siguientes elementos:

*La ejecución de una acera o paseo arbolado de 7 m. en el lado del río.

*Los servicios de infraestructuras para el funcionamiento de la zona industrial.

– En la zona desarrollada de conformidad con el P.P. se mantendrán las cargas de urbanización derivadas de este instrumento de planeamiento.

– El Ayuntamiento redactará los P.O.U. de mejora y complementación de las zonas consolidadas, recogiendo la mejora y complementación de su conjunto y en particular, los trazados viarios interiores y las aceras, calzadas y zonas verdes referentes a Donostia Ibilbidea y el aparcamiento a proponer en la zona ocupada por el acceso actual.

8. Condiciones de Edificación.

– Los edificios recientemente construídos se consolidan. En caso de sustitución se redactaría un E.D. que recogerá la nueva disposición de los pabellones dentro del mantenimiento de los aprovechamientos actuales en superficie utilizable.

– Los nuevos edificios industriales se construirán teniendo en cuenta las siguientes características:

*Las parcelas privadas ocuparán la totalidad de las superficies una vez descontados los trazados viarios y los espacios libres propuestos en la ordenación.

*La superficie máxima construible, a desarrollar en 1 o varias plantas, será el 70% de la parcela aportada incluida en la U.E.U 20-1.

*La separación mínima de los edificios de los linderos de cada parcela será de 5 m.

*La altura máxima de la edificación será de 10 m., a partir de la cual se situará la cubierta.

*Podrán edificarse las naves de los pabellones en 1 o 2 plantas y las de oficinas hasta 3 plantas, pero en ningún caso esta circunstancia supondrá un incremento de la superficie máxima.

– Como condición general se establece que en cada parcela privada no se permitirán accesos desde las vías exteriores a una distancia menor de 20 m. entre ellos.

Artículo 50.

•Ficha de Normativa Urbanística.

AREA 21: MUNDARRO.

1.Clasificación del Suelo: Suelo Urbano - S.U.

2.Calificación General.

– Zona Z.I. Mediana y Pequeña Industria.

Superficie total del Area: 82.391 m2.

3.Descripción del Area.

3.1.Límites.

Norte: Area urbana residencial. A-10.

Sur: Zona Industrial Zamoka.

Este: Terrenos libres.

Oeste: Ergobia Ibilbidea. Ergobia Auzoa. Oianume bidea.

3.2.Características Principales.

El Area corresponde a parte del Polígono 26 - 2.ª Fase del Plan General de Donostia-San Sebastián. Se halla parcialmente desarrollado, pero nunca se ha tramitado un documento urbanístico que recogiese la ordenación. Resulta indispensable regularizar la situación actual, por medio de los instrumentos urbanísticos adecuados. Por otro lado, las previsiones actuales en la creación de redes de comunicación general del valle, hacen que deban reconsiderarse los trazados viarios propuestos en el Plan General vigente y como consecuencia los límites de los Polígonos Industriales.

4.Criterios y Objetivos.

4.1.Urbanización.

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

- Creación del tramo viario (Vial de Ergobia), entre el cruce a la altura de la Industria AGUI y Pagua Berri.
- Redacción de un Proyecto de Urbanización general para el Area.
- Definición, mejora y complementación de las calles interiores actuales.
- Mejora y complementación de la urbanización general del Polígono.
- Acondicionamiento de espacios libres y zonas verdes.
- Aparcamiento en superficie en viales y espacios libres.

4.2.Edificación.

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

- Consolidación de los edificios industriales actuales, permitiéndose obras de conservación, mantenimiento, sustitución y reforma.
- La construcción de nuevos pabellones o ampliaciones de los actuales, como complementación de los mismos, definidos en las Condiciones de Edificación.

5.Calificación Pormenorizada, Aprovechamientos y Usos.

5.1.Pequeña y Mediana Industria.

- Superficies aproximadas:

*Parcelas privadas aportadas: 72.300 m2.

*Máxima construible sobre parcela privada inicial aportada, 50%. (0,50 m2(t)/m2. parcela aportada).

*Máxima edificable: 36.150 m2.

*Construida edificios consolidados: 30.100 m2.

*Máxima edificable de nueva construcción: 6.050 m2.

5.2.Sistemas Locales.

El Area poseerá como dotaciones aproximadas:

- Sistemas viarios que estructuran el Area: 18.100 m2.
- Aparcamiento público en superficie (aprox.): 130 p.
- Parque público: 2.000 m2.

5.3.Usos.

El uso principal de las parcelas privadas es el industrial, ya sea de edificación, patio o aparcamiento, compatible con otros usos, de conformidad con lo previsto en el artículo 12 de las Normas Urbanísticas y en las siguientes disposiciones:

- Usos en planta bajo rasante.

*Permitido el uso de garaje o aparcamiento. Prohibido cualquier otro uso.

- Usos en planta baja.

*Permitidos los usos industriales en general, talleres, almacenes, oficinas, garajes, etc. y otros usos complementarios.

*Permitidos usos de servicios de oficinas, exposiciones, bar/restaurant, etc. en edificios específicos para esos usos.

*Prohibido el uso de vivienda.

- Usos en plantas altas.

*Permitidos los usos industriales en general, talleres, almacenes, oficinas, etc. y otros usos complementarios.

*Permitidos usos de servicios de oficinas, exposiciones, bar/restaurant, etc. en edificios específicos para esos usos.

*Prohibidos los usos de vivienda, a excepción de los de guarda o relacionada con la actividad industrial o de servicios.

- Las superficies ocupadas u ocupables susceptibles de aprovechamiento privado se destinarán a usos industriales debiendo cumplir las determinaciones del Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

- Quedan expresamente prohibidos los usos agropecuarios.

- Los espacios libres privados de las parcelas con aprovechamiento industrial, se destinarán a aparcamiento y usos complementarios, siempre y cuando no requieran edificación, o bien a jardines y urbanización complementaria de estos. En cualquier caso, los terrenos deberán ser mantenidos en condiciones estéticas adecuadas, prohibiéndose expresa y taxativamente los almacenajes de residuos al aire libre, así como la instalación o construcción de tejavanas, chabolas y demás construcciones provisionales que excedan del aprovechamiento permitido y no hayan sido objeto anteriormente de concesión de licencia por el Ayuntamiento.

- El resto de los terrenos serán de uso público, ya sean viales, aparcamientos, áreas peatonales o de jardín.

- Los terrenos que actualmente posean jardín o antepuertas de carácter privado, mantendrán esa situación siempre que no queden afectados por la ordenación que en desarrollo y ejecución de estas NN.SS. se recoja en el Proyecto de Obras de Urbanización (P.O.U.).

6.Condiciones de Planeamiento y Actuación.

6.1.Planeamiento.

El Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un P.E.R.I. o un E.D. en los casos de nueva construcción o ampliación de los pabellones actuales, donde se determine la ordenación de los volúmenes y de las alineaciones y rasantes, además de las determinaciones establecidas en esta Ficha. La elección de alguna de las figuras de planeamiento señaladas, dependerá del respeto que se realice de la ordenación orientativa recogida en estas Normas Subsidiarias.

En el supuesto que se pretenda la sustitución de los edificios actuales, será preceptiva la tramitación de un E.D., donde se determine la ordenación de los volúmenes y de las alineaciones y rasantes.

Se redactará un P.U. de toda el Area, que recoja las determinaciones establecidas en la Ficha.

6.2.Ambitos de Actuación.

U.E.U.21-1: 16.500 m2.

U.E.U.21-2: 11.000 m2.

La delimitación de esta unidad de ejecución podrá ser modificada en el supuesto que se redacte un P.E.R.I.

6.3.Desarrollo del Area.

El Area se desarrollará de la siguiente manera:

- U.E.U.21-1 y 21-2. Para los casos en que se requiera la nueva construcción, ampliación y/o sustitución de pabellones, se tramitará un P.E.R.I o E.D. de conformidad con las determinaciones establecidas en la Ficha.

- El resto de las actuaciones de iniciativa privada o pública encaminadas a la construcción, sustitución, reforma o mantenimiento de los actuales edificios se tramitarán por actuación directa.

6.4.Factores de Gestión.

- U.E.U.21-1 y 21-2.

*Gestión privada: La gestión será de iniciativa privada en la redacción de los documentos urbanísticos. El Sistema de Actuación será el de Compensación. Se establece un plazo de 2 años para presentar el documento urbanístico una vez sean aprobadas definitivamente las NN.SS. Los deberes de equidistribución y cesión se llevarán a cabo en el plazo de 4 años a partir de la aprobación definitiva del documento. En caso de que la iniciativa privada no actúe en los plazos establecidos, el Ayuntamiento podrá cambiar el sistema de gestión, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística.

*Cargas: Las establecidas por la Ley. Redacción del PERI o ED. Redacción y ejecución del P.O.U. Cesión gratuita de las superficies de las U.E.U. debidamente urbanizadas, destinadas a viales, aparcamientos, áreas peatonales o de jardín, que quedan fuera de las parcelas edificables.

7.Condiciones de Urbanización.

AYUNTAMIENTO DE ASTIGARRAGA

– En la U.E.U. los particulares llevarán a cabo la redacción del P.O.U. y financiarán las obras, que recogerán entre otros los siguientes elementos:

*Los trazados viarios que permitan el desarrollo que se propone.

*La complementación de trazados viarios actuales deteriorados o insuficientes.

*Las infraestructuras necesarias para un funcionamiento adecuado de la zona.

– El Ayuntamiento redactará los P.O.U. de mejora y complementación de las zonas consolidadas, recogiendo la mejora, creación y complementación de su conjunto y en particular, las aceras, calzadas y zonas verdes de los elementos de urbanización existentes y a crear.

8.Condiciones de Edificación.

– Los edificios recientemente construídos se consolidan. En caso de sustitución se redactará un E.D. que recogerá la nueva disposición de los pabellones dentro del mantenimiento de los aprovechamientos actuales en superficie utilizable.

– Los nuevos edificios o ampliaciones se construirán de acuerdo a las alineaciones máximas establecidas en los P.E.R.I. o E.D. Las características principales de estos nuevos edificios serán las siguientes:

*Las parcelas privadas ocuparán la totalidad de las superficies una vez descontados los trazados viarios y los espacios libres.

*La superficie máxima construible, a desarrollar en 1 o varias plantas deberá cumplir con el 50% de la parcela aportada (0,50 m²(t)/m². parcela bruta.).

*La separación mínima de los edificios de los linderos de cada parcela será de 5 m.

*La altura máxima de la edificación será de 10 m., a partir de la cual se situará la cubierta.

*Podrán edificarse las naves de los pabellones en 1 ó 2 plantas y las de oficinas hasta 3 plantas, pero en ningún caso esta circunstancia supondrá un incremento de la superficie máxima.

– Como condición general se establece que en cada parcela privada no se permitirán accesos desde las vías exteriores a una distancia menor de 20 m. entre ellos.

Artículo 51.

•Ficha de Normativa Urbanística.

AREA 22: ZAMOKA.

1.Clasificación del Suelo: Suelo Urbano. S.U.

2.Calificación General.

– Zona Z.I. Mediana y Pequeña Industria.

Superficie total del Area: 24.740 m².

3.Descripción del Area.

3.1.Límites.

Norte: Ergobia Auzoa.

Sur: Zona Industrial Araneder-Txalaka.

Este: Oianume Bidea.

Oeste: Rio Urumea. Autovía del Urumea.

3.2.Características Principales.

El Area corresponde a parte del Polígono 26.

2.^a Fase, del Plan General de Donostia-San Sebastián. Se halla parcialmente desarrollado, pero nunca se ha tramitado un documento urbanístico que recogiese la ordenación. Resulta indispensable regularizar la situación actual, por medio de los instrumentos urbanísticos adecuados. Por otro lado, las previsiones actuales en la creación de redes de comunicación general, hacen que deban reconsiderarse los trazados viarios propuestos en el Plan General vigente y como consecuencia los límites de los Polígonos Industriales.

En concreto esta Area quedará afectada por el borde Oeste, y en las presentes Normas se recogen los trazados a título orientativo, siendo los Proyectos definitivos, los que definan y detallen.

4.Criterios y Objetivos.

Debido a que esta Area está afectada por el deslinde del Dominio Público Marítimo-Terrestre y por las servidumbres de tránsito y protección, estas franjas deberán de tener en cuenta las limitaciones establecidas en la legislación de Costas.

Igualmente este Area queda afectada por la Autovía del Urumea y el trazado del Tren de Alta Velocidad.

4.1.Urbanización.

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

- Creación del tramo viario (Vial de Ergobia), entre Pagoaga Berri y la finalización de la zona industrial desarrollada.
- Redacción de un Proyecto de Urbanización general para el Area.
- Definición, mejora y complementación de las calles interiores actuales.
- Mejora y complementación de la urbanización general del Polígono.
- Acondicionamiento de espacios libres y zonas verdes.
- Aparcamiento en superficie en viales y espacios libres.

4.2.Edificación.

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

- Consolidación de los edificios industriales actuales, salvo los definidos como "fuera de ordenación", permitiéndose obras de conservación, mantenimiento, sustitución y reforma.

- El pabellón Sistiaga, también denominado Montero, queda fuera de ordenación. En el supuesto de que una vez aprobado el Proyecto de Construcción de la Autovía del Urumea, resultare que el edificio no queda afectado por dicho Proyecto o por las obras de encauzamiento del río consecuencia del mismo, la calificación como fuera de ordenación no será incompatible con la realización en dicho edificio de obras de mantenimiento, rehabilitación y mejora o cambios de uso y actividad, y siempre que las obras no supongan aumento de volumen.

- La construcción de nuevos pabellones o ampliaciones de los actuales, como complementación de los mismos, definidos en las Condiciones de Edificación.

5. Calificación Pormenorizada, Aprovechamientos y Usos.

5.1. Pequeña y Mediana Industria.

- Superficies aproximadas de la totalidad del Area:

*Parcelas privadas aportadas: 89.400 m².

*Máxima construible sobre parcela privada inicial aportada, 50%. (0,50 m²(t)/m². parcela aportada).

*Máxima edificable: 44.700 m².

*Construida edificios consolidados: 36.950 m².

*Máxima edificable de nueva construcción: 10.200 m².

5.2. Sistemas Locales.

El Area poseerá como dotaciones aproximadas:

- Sistemas viarios que estructuran el Area: 7.600 m².

- Aparcamiento público en superficie (aprox.): 150 p.

5.3. Usos.

El uso principal de las parcelas privadas es el industrial, ya sea de edificación, patio o aparcamiento, compatible con otros usos, de conformidad con lo previsto en el artículo 12 de las Normas Urbanísticas y en las siguientes disposiciones:

- Usos en planta bajo rasante.

*Permitido el uso de garaje o aparcamiento. Prohibido cualquier otro uso.

- Usos en planta baja.

*Permitidos los usos industriales en general, talleres, almacenes, oficinas, garajes, etc. y otros usos complementarios.

*Permitidos usos de servicios de oficinas, exposiciones, bar/restaurant, etc. en edificios específicos para esos usos.

*Prohibido el uso de vivienda.

- Usos en plantas altas.

*Permitidos los usos industriales en general, talleres, almacenes, oficinas, garajes, etc. y otros usos complementarios

.

*Permitidos usos de servicios de oficinas, exposiciones, bar/restaurant, etc. en edificios específicos para esos usos.

*Prohibidos los usos de vivienda, a excepción de los de guarda o relacionada con la actividad industrial o de servicios.

- Las superficies ocupadas u ocupables susceptibles de aprovechamiento privado se destinarán a usos industriales debiendo cumplir las determinaciones del Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y peligrosas.

- Quedan expresamente prohibidos los usos agropecuarios.

- Los espacios libres privados de las parcelas con aprovechamiento industrial, se destinarán a aparcamiento y usos complementarios, siempre y cuando no requieran edificación, o bien a jardines y urbanización complementaria de estos. En cualquier caso, los terrenos deberán ser mantenidos en condiciones estéticas adecuadas, prohibiéndose expresa y taxativamente los almacenajes de residuos al aire libre, así como la instalación o construcción de tejavanas, chabolas y demás construcciones provisionales que exceden del aprovechamiento permitido y no hayan sido objeto anteriormente de concesión de licencia por el Ayuntamiento.

- El resto de los terrenos serán de uso público, ya sean viales, aparcamientos, áreas peatonales o de jardín.

- Los terrenos que actualmente posean jardín o antepuertas de carácter privado, mantendrán esa situación siempre que no queden afectados por la ordenación que en desarrollo y ejecución de estas NN.SS. se recoja en el Proyecto de Obras de Urbanización (P.O.U.).

6.Condiciones de Planeamiento y Actuación.

6.1.Planeamiento.

El Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un P.E.R.I o E.D. en los casos

de nueva construcción o ampliación de los pabellones actuales, donde se determine la ordenación de los volúmenes y de las alineaciones y rasantes, además de las determinaciones establecidas en esta Ficha. La elección de alguna de las figuras de planeamiento señaladas, dependerá del respeto que se realice de la ordenación orientativa recogida en estas Normas Subsidiarias.

En el supuesto que se pretenda la sustitución de los edificios actuales, será preceptiva la tramitación de un E.D., donde se determine la ordenación de los volúmenes y de las alineaciones y rasantes.

Se redactará un P.U. de toda el Area, que recoja las determinaciones establecidas en la Ficha.

6.2. Ambitos de Actuación.

U.E.U.22.1: 6.640 m².

U.E.U.22.2: 1.480 m².

La delimitación de estas unidades de ejecución podrá ser modificada en el supuesto que se redacte un P.E.R.I.

6.3. Desarrollo del Area.

El Area se desarrollará de la siguiente manera:

- U.E.U.22.1. 22.2. Para los casos de nueva construcción de pabellones, en cada una de las U.E.U. se tramitará un P.E.R.I. o E.D. de conformidad con las determinaciones establecidas en la Ficha.

- El resto de las actuaciones de iniciativa privada o pública encaminadas a la construcción, sustitución, reforma o mantenimiento de los actuales edificios se tramitarán por actuación directa.

6.4. Factores de Gestión.

- U.E.U.22.1 - 22.2.

*Gestión privada: La gestión será de iniciativa privada en la redacción de los documentos urbanísticos. El Sistema de Actuación será el de Compensación. Se establece un plazo de 2 años para presentar los documentos urbanísticos una vez sean aprobadas definitivamente las NN.SS. Los deberes de equidistribución y cesión se llevarán a cabo en el plazo de 4 años a partir de la aprobación definitiva del documento. En caso de que la iniciativa privada no actúe en los plazos establecidos, el Ayuntamiento podrá cambiar el sistema de gestión, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística.

*Cargas: Las establecidas por la Ley. Redacción del PERI o ED. Redacción y ejecución del P.O.U. Cesión gratuita de las superficies de las U.A.U. debidamente urbanizadas, destinadas a viales, aparcamientos, áreas peatonales o de jardín, que quedan fuera de las parcelas edificables.

7. Condiciones de Urbanización.

- En las U.E.U. los particulares llevarán a cabo la redacción de los P.O.U. y financiarán las obras, que recogerán entre otros los siguientes elementos:

*Los trazados viarios que permitan el desarrollo que se propone.

*La complementación de trazados viarios actuales deteriorados o insuficientes.

*Las infraestructuras necesarias para un funcionamiento adecuado de la zona.

– El Ayuntamiento redactará los P.O.U. de mejora y complementación de las zonas consolidadas, recogiendo la mejora, creación y complementación de su conjunto y en particular, las aceras, calzadas y zonas verdes de los elementos de urbanización existentes y a crear.

8. Condiciones de Edificación.

– Los edificios recientemente construídos se consolidan. En caso de sustitución se redactará un E.D. que recogerá la nueva disposición de los pabellones dentro del mantenimiento de los aprovechamientos actuales en superficie utilizable.

– El pabellón Sistiaga, también denominado Montero, queda fuera de ordenación. En el supuesto de que una vez aprobado el Proyecto de Construcción de la Autovía del Urumea, resultare que el edificio no queda afectado por dicho Proyecto o por las obras de encauzamiento del río consecuencia del mismo, la calificación como fuera de ordenación no será incompatible con la realización en dicho edificio de obras de mantenimiento, rehabilitación y mejora o cambios de uso y actividad, y siempre que las obras no supongan aumento de volumen.

– Los nuevos edificios o ampliaciones se construirán de acuerdo a las alineaciones máximas establecidas en los P.E.R.I. o E.D. Las características principales de estos nuevos edificios serán las siguientes:

*Las parcelas privadas ocuparán la totalidad de las superficies una vez descontados los trazados viarios y los espacios libres.

*La superficie máxima construible, a desarrollar en 1 o varias plantas deberá cumplir con el 50% de la parcela aportada (0,50 m²(t)/m². parcela bruta.).

*La separación mínima de los edificios de los linderos de cada parcela será de 5 m.

*La altura máxima de la edificación será de 10 m., a partir de la cual se situará la cubierta.

*Podrán edificarse las naves de los pabellones en 1 o 2 plantas y las de oficinas hasta 3 plantas, pero en ningún caso esta circunstancia supondrá un incremento de la superficie máxima.

– Como condición general se establece que en cada parcela privada no se permitirán accesos desde las vías exteriores a una distancia menor de 20 m. entre ellos.

Artículo 52.

•Ficha de Normativa Urbanística.

AREA 23: GURUTZETA.

1. Clasificación del Suelo: Suelo Urbano - S.U.

2. Calificación General.

- Zona Z.I. Mediana y Pequeña Industria.

Superficie total del Area: 13.213 m².

3. Descripción del Area.

3.1. Límites.

Norte: Terrenos libres.

Sur: Enclave residencial de Oianume.

Este: Terrenos libres.

Oeste: Oianume Bidea.

3.2. Características Principales.

El Area corresponde a una de las partes extremas del Polígono 26 - 2.^a Fase del antiguo Plan General de Donostia-San Sebastián. Nunca se ha tramitado un documento urbanístico que recogiese la ordenación.

Recoge la consolidación y complementación de una zona, donde en su mayor parte las actividades están desarrolladas. Las actividades principales corresponden a un uso industrial y a la elaboración y venta de sidra. Se consolidan los edificios actuales. Hay una parcela libre de uso industrial a la cual se le otorga el aprovechamiento que le corresponde. Existe un enclave residencial que se consolida, si bien podrá sustituirse por los usos específicos del Area.

4. Criterios y Objetivos.

4.1. Urbanización.

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

- Mejora y complementación de la urbanización general del Area.
- Acondicionamiento de espacios libres y zonas verdes.
- Aparcamiento en superficie en viales y espacios libres.

4.2. Edificación.

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

- Consolidación de los edificios industriales actuales, permitiéndose obras de conservación, mantenimiento, sustitución y reforma.
- Consolidación de los edificios de la sidrería actuales, permitiéndose obras de conservación, mantenimiento, sustitución y reforma.
- La construcción de nuevos pabellones o ampliaciones de los actuales, como complementación de los mismos, definidos en las Condiciones de Edificación.

- Consolidación de los edificios residenciales, con posibilidad de transformación según los usos del Area.

5. Calificación Pormenorizada, Aprovechamientos y Usos.

5.1. Pequeña y Mediana Industria.

- Superficie aproximada de la totalidad del Area:

- Parcelas privadas aportadas: 11.500 m².

- Máxima construible sobre parcela privada inicial aportada, 50%. (0,50 m²(t)/m². parcela aportada).

- Máxima edificable: 6.850 m².

- Construida edificios consolidados: 6.150 m².

- Máxima edificable de nueva construcción: 700 m².

5.2. Sistemas Locales.

El Area poseerá como dotaciones aproximadas:

- Sistemas viarios que estructuran el Area: 650 m².

- Aparcamiento público en superficie (aprox.): 20 p.

5.3. Usos.

El uso principal de las parcelas privadas es el industrial, ya sea de edificación, patio o aparcamiento, compatible con otros usos, de conformidad con lo previsto en el artículo 12 de las Normas Urbanísticas y en las siguientes disposiciones:

- Usos en planta bajo rasante.

*Permitido el uso de garaje o aparcamiento. Prohibido cualquier otro uso.

- Usos en planta baja.

*Permitidos los usos industriales en general, talleres, almacenes, oficinas, garajes, etc., y otros usos complementarios.

*Permitidos usos de servicios de oficinas, exposiciones, bar/restaurant, etc. en edificios específicos para esos usos.

*Prohibido el uso de vivienda.

*Permitidos los usos residenciales actuales.

- Usos en plantas altas.

*Permitidos los usos residenciales actuales.

*Permitidos los usos industriales en general, talleres, almacenes, oficinas, garajes, etc., y otros usos complementarios.

*Permitidos usos de servicios de oficinas, exposiciones, bar/restaurant, etc. en edificios específicos para esos usos.

– Prohibidos los usos de vivienda, a excepción de los de guarda o relacionada con la actividad industrial o de servicios.

– Para la sidrería se permitirán todos los usos relacionados con la actividad de producción, almacenaje, comercialización, vivienda y otros usos complementarios con la actividad.

– En la parcelas industriales las superficies ocupadas u ocupables susceptibles de aprovechamiento privado se destinarán a usos industriales debiendo cumplir las determinaciones del Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

– Quedan expresamente prohibidos los usos agropecuarios.

– Los espacios libres privados de las parcelas con aprovechamiento industrial o de sidrería, se destinarán a aparcamiento y maniobra anejos a los pabellones y edificios, o bien a jardines y urbanización complementaria de estos. En cualquier caso, los terrenos deberán ser mantenidos en condiciones estéticas adecuadas, prohibiéndose expresa y taxativamente los almacenajes de residuos al aire libre, así como la instalación o construcción de tejavanas, chabolas y demás construcciones provisionales que exceden del aprovechamiento permitido y no hayan sido objeto anteriormente de concesión de licencia por el Ayuntamiento.

– El resto de los terrenos serán de uso público, ya sean viales, aparcamientos, áreas peatonales o de jardín.

– Los terrenos que actualmente posean jardín o antepuertas de carácter privado, mantendrán esa situación siempre que no queden afectados por la ordenación que en desarrollo y ejecución de estas NN.SS. se recoja en el Proyecto de Obras de Urbanización (P.O.U.).

6.Condiciones de Planeamiento y Actuación.

6.1.Planeamiento.

El Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un P.E.R.I. o E.D. en los casos de nueva construcción o ampliación de los pabellones actuales, donde se determine la ordenación de los volúmenes y de las alineaciones y rasantes, además de las determinaciones establecidas en esta Ficha. La elección de alguna de las 2 figuras de planeamiento señaladas, dependerá del respeto que se realice de la ordenación orientativa recogida en estas Normas Subsidiarias.

En el supuesto que se pretenda la sustitución de los edificios actuales, será preceptiva la tramitación de un E.D., donde se determine la ordenación

de los volúmenes y de las alineaciones y rasantes.

Se redactará un P.U. de toda el Area, que recoja las determinaciones establecidas en la Ficha.

6.2.Ambitos de Actuación.

U.E.U.23: 1.400 m2.

6.3.Desarrollo del Area.

El Area se desarrollará de la siguiente manera:

- U.E.U.23. Para los casos en que se requiera la nueva construcción de pabellones, se tramitará un P.E.R.I. o E.D. de conformidad con las determinaciones establecidas en la Ficha.

- El resto de las actuaciones de iniciativa privada o pública encaminadas a la construcción, sustitución, reforma o mantenimiento de los actuales edificios se tramitarán por actuación directa.

6.4.Factores de Gestión.

- U.E.U.23.

*Gestión privada: La gestión será de iniciativa privada en la redacción de los documentos urbanísticos. El Sistema de Actuación será el de Compensación, si bien podrá ser sustituido justificadamente por el PERI o ED. Se establece un plazo de 2 años para presentar el documento urbanístico una vez sean aprobadas definitivamente las NN.SS. Los deberes de equidistribución y cesión se llevarán a cabo en el plazo de 4 años a partir de la aprobación definitiva del documento. En caso de que la iniciativa privada no actúe en los plazos establecidos, el Ayuntamiento podrá cambiar el sistema de gestión, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística.

*Cargas: Las establecidas por la Ley. Redacción del PERI o ED. Redacción y ejecución del P.O.U. Cesión gratuita de las superficies de las U.E.U. debidamente urbanizadas, destinadas a viales, aparcamientos, áreas peatonales o de jardín, que quedan fuera de las parcelas edificables.

7.Condiciones de Urbanización.

- En la U.E.U. los particulares llevarán a cabo la redacción del P.O.U. y financiarán las obras, que recogerán entre otros los siguientes elementos:

*Los trazados viarios que permitan el desarrollo que se propone.

*La complementación de trazados viarios actuales deteriorados o insuficientes.

*Las infraestructuras necesarias para un funcionamiento adecuado de la zona.

- El Ayuntamiento redactará los P.O.U. de mejora y complementación de las zonas consolidadas, recogiendo la mejora, creación y complementación de su conjunto y en particular, las aceras, calzadas y zonas verdes de los elementos de urbanización existentes y a crear.

8.Condiciones de Edificación.

AYUNTAMIENTO DE ASTIGARRAGA

- Los edificios recientemente construidos se consolidan. En caso de sustitución se redactará un E.D. que recogerá la nueva disposición de los pabellones dentro del mantenimiento de los aprovechamientos actuales en superficie utilizable.

- Los nuevos edificios o ampliaciones se construirán de acuerdo a las alineaciones máximas establecidas en los P.E.R.I. o E.D. Las características principales de estos nuevos edificios serán las siguientes:

*Las parcelas privadas ocuparán la totalidad de las superficies una vez descontados los trazados viarios y los espacios libres.

*La superficie máxima construible, a desarrollar en 1 ó varias plantas deberá cumplir con el 50% de la parcela aportada (0,50 m²(t)/m². parcela bruta.)

*La altura máxima de la edificación será de 10 m., a partir de la cual se situará la cubierta.

*Podrán edificarse las naves de los pabellones en 1 ó 2 plantas y las de oficinas hasta 3 plantas, pero en ningún caso esta circunstancia supondrá un incremento de la superficie máxima.

- Como condición general se establece que en cada parcela privada no se permitirán accesos desde las vías exteriores a una distancia menor de 20 m. entre ellos.

Artículo 53.

•Ficha de Normativa Urbanística.

AREA 24: UBARBURU.

1.Clasificación del Suelo: Suelo Urbano - S.U.

2.Calificación General.

- Zona Z.I. Mediana y Pequeña Industria.

Superficie total del Area: 125.000 m².

3.Descripción del Area.

3.1.Límites.

Norte: Término municipal de Donostia-Sn.Sn.

Sur: Terrenos libres.

Este: Terrenos libres.

Oeste: Polígono industrial n.º 27 Donostia-Sn.Sn.

3.2.Características Principales.

El Area corresponde a la totalidad del Polígono 27 situado en el término municipal de Astigarraga. Dicho Polígono posee Plan Parcial aprobado y se encuentra casi gestionado en su totalidad, ya que se halla desarrollado en más de sus 2/3 partes.

Quedan por rematar algunas parcelas dentro del término de Astigarraga.

4.Criterios y Objetivos.

4.1.Urbanización.

Los criterios y objetivos a ser contemplados en esta Area serán los que se recogen en el Proyecto de Urbanización aprobado.

4.2.Edificación.

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

- Consolidación de los edificios industriales actuales, permitiéndose obras de conservación, mantenimiento, sustitución y reforma.
- La construcción de nuevos pabellones o ampliaciones de los actuales, como complementación de los mismos, definidos en el Plan Parcial y en las Condiciones de Edificación.
- Los edificios previstos en el Plan Parcial y pendientes de construcción se consolidan en sus alineaciones y perfiles.

5.Calificación Pormenorizada, Aprovechamientos y Usos.

5.1.Pequeña y Mediana Industria.

- Superficie máx. construible s/parcela ordenada. (P.P.).
- Superficie máxima edificable. (P.P.).

5.2.Sistemas Locales.

El Area poseerá como dotaciones las que figuran en el Plan Parcial aprobado.

5.3.Usos.

El uso principal de las parcelas privadas es el industrial, ya sea de edificación, patio o aparcamiento, compatible con otros usos, de conformidad con lo previsto en el artículo 12 de las Normas Urbanísticas y en las siguientes disposiciones:

- Usos en planta bajo rasante.
- *Permitido el uso de garaje o aparcamiento. Prohibido cualquier otro uso.
- Usos en planta baja.
- *Permitidos los usos industriales en general, talleres, almacenes, oficinas, garajes, etc., y otros usos complementarios.

*Prohibido el uso de vivienda.

- Usos en plantas altas.

*Permitidos los usos industriales en general, talleres, almacenes, oficinas, garajes, etc., y otros usos complementarios.

*Prohibido el uso de vivienda.

- Las superficies ocupadas u ocupables susceptibles de aprovechamiento privado se destinarán a usos industriales debiendo cumplir las determinaciones del Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y peligrosas.

- Quedan expresamente prohibidos los usos agropecuarios.

- Los espacios libres privados de las parcelas con aprovechamiento industrial, se destinarán a aparcamiento y usos complementarios, siempre y cuando no requieran edificación, o bien a jardines y urbanización complementaria de estos. En cualquier caso, los terrenos deberán ser mantenidos en condiciones estéticas adecuadas, prohibiéndose expresa y taxativamente los almacenajes de residuos al aire libre, así como la instalación o construcción de tejavanas, chabolas y demás construcciones provisionales que exceden del aprovechamiento permitido y no hayan sido objeto anteriormente de concesión de licencia por el Ayuntamiento.

- El resto de los terrenos serán de uso público, ya sean viales, aparcamientos, áreas peatonales o de jardín.

6. Condiciones de Planeamiento y Actuación.

6.1. Planeamiento.

Se mantiene el Plan Parcial aprobado y en ejecución.

6.2. Ambitos de Actuación.

El del Plan Parcial para el término municipal de Astigarraga.

6.3. Desarrollo del Area.

El Area se desarrollará siguiendo las determinaciones establecidas en el Plan Parcial aprobado.

6.4. Factores de Gestión.

Los que correspondan según el Plan Parcial aprobado.

Las actuaciones de iniciativa privada encaminadas a la construcción, sustitución, reforma y mantenimiento de los actuales edificios se tramitará por actuación directa.

7.Condiciones de Urbanización.

- Las que se recogen en el Proyecto de Urbanización aprobado.

8.Condiciones de Edificación.

- Los edificios recientemente construídos se consolidan. En caso de sustitución se redactaría un E.D. que recogerá la nueva disposición de los pabellones dentro del mantenimiento de los aprovechamientos actuales en superficie utilizable.
- Los nuevos edificios o ampliaciones en la zona a consolidar se construirán de acuerdo a las determinaciones establecidas en el Plan Parcial.

Artículo 54.

- Ficha de Normativa Urbanística.

AREA 25: PUTZUETA.

1.Clasificación del Suelo: Suelo Urbano - S.U.

2.Calificación General.

- Zona Z.I. Mediana y Pequeña Industria.

Superficie total del Area: 14.200 m2.

3.Descripción Del Area.

3.1.Límites.

Norte: Terrenos libres.

Sur: Terrenos libres.

Este: Terrenos libres.

Oeste: Terrenos libres.

3.2.Características Principales.

El Area recoge las actividades industriales que se han venido asentando en la zona denominada Putzueta, lindantes al depósito de agua del mismo nombre.

Resulta un enclave industrial en zona rural, sin ningún planeamiento urbanístico que regule sus asentamientos.

Es objetivo de este documento de NN.SS. consolidar las parcelas y las actividades industriales actuales, pero limitando ese uso a la permanencia de la actividad que actualmente se desarrolla.

Se halla rodeada el Area por el Parque Lau Haizeta.

4.Criterios y Objetivos.

4.1.Urbanización.

Los criterios y objetivos a ser contemplados, son estrictamente aquellos

que resulten indispensables para el desarrollo de la actividad y la enfocada principalmente en la mejora de la estética paisajística actual, con incorporación de vegetación a los cierres de las parcelas.

4.2. Edificación.

Los criterios y objetivos a ser contemplados, son estrictamente los del mantenimiento de los edificios actuales, procediéndose simplemente a la conservación de los mismos.

5. Calificación Pormenorizada, Aprovechamientos y Usos.

5.1. Pequeña y Mediana Industria.

– Superficies aproximadas:

*Parcelas privadas aportadas: 14.200 m².

*Máxima edificable, la edificación actualmente existente.

5.2. Sistemas Locales.

El Area no posee como dotaciones de sistemas locales.

5.3. Usos.

El uso principal de las parcelas privadas es el industrial, ya sea de edificación, patio o aparcamiento, compatible con otros usos, de conformidad con lo previsto en el artículo 12 de las Normas Urbanísticas y en las siguientes disposiciones:

– Usos en planta baja.

*Permitidos los usos industriales en general, talleres, almacenes, oficinas, garajes, etc., y otros usos complementarios.

*Prohibido el uso de vivienda.

– Queda limitado el uso industrial a la duración de la actividad que ahora se desarrolla, desapareciendo dicho uso y transformándose nuevamente en rural, en el momento en que desaparezca la actividad actual.

– Los espacios libres privados de las parcelas con aprovechamiento industrial, se destinarán a aparcamiento y usos complementarios, siempre y cuando no requieran edificación, o bien a jardines y urbanización complementaria de estos. En cualquier caso, los terrenos deberán ser mantenidos en condiciones estéticas adecuadas, prohibiéndose expresa y taxativamente los almacenajes de residuos al aire libre, así como la instalación o construcción de tejavanas, chabolas y demás construcciones provisionales que exceden del aprovechamiento permitido y no hayan sido objeto anteriormente de concesión de licencia por el Ayuntamiento.

6. Condiciones de Planeamiento y Actuación.

6.1.Planeamiento.

No se dota al Area de ningún instrumento de planeamiento.

6.2.Ambitos de Actuación.

No existen ámbitos de actuación.

6.3.Desarrollo del Area.

Se autorizarán mientras se desarrollen las actividades industriales actuales, solamente obras de conservación y mantenimiento de los pabellones y parcelas existentes.

6.4.Factores de Gestión.

En el momento en que cesen las actividades industriales que actualmente se desarrollan, no se permitirá el asentamiento de nuevas industrias, procediéndose por el Ayuntamiento a la modificación de la calificación del suelo, como suelo destinado a parque rural.

7.Condiciones de Urbanización.

– Las obras de urbanización a realizar serán estrictamente aquellas que resulten indispensables para el desarrollo de la actividad y la enfocada principalmente en la mejora de la estética paisajística actual, con incorporación de vegetación a los cierres de las parcelas.

8.Condiciones de Edificación.

– Las obras de edificación a realizar consistirán estrictamente en aquellas que resulten indispensables para el mantenimiento de los edificios actuales, procediéndose simplemente a la conservación de los mismos.

Artículo 55.

•Ficha de Normativa Urbanística.

AREA 26: ZUBIGAIN.

1.Clasificación del Suelo: Suelo Urbano - S.U.

2.Calificación General.

– Zona Z.I. Mediana y Pequeña Industria.

Superficie total del Area: 14.600 m2.

3.Descripción del Area.

3.1.Límites.

Norte: Ergobiko zubia y Zubigain pasealekua.

Sur: Río Urumea.

Este: Río Urumea.

Oeste: Zubigain pasealekua.

3.2.Características Principales.

El Area corresponde en su totalidad al Polígono industrial situado al oeste del río Urumea. Cuenta con un Plan Parcial aprobado y desarrollado.

En la actualidad está afectado por el Proyecto de Construcción de la Autovía del Urumea, quedando afectadas las edificaciones industriales.

4.Criterios y Objetivos.

4.1.Urbanización.

Las obras de urbanización en este Area se limitarán al mantenimiento de lo existente.

4.2.Edificación.

– Los pabellones industriales existentes quedan declarados como "fuera de ordenación". En el supuesto de que una vez aprobado el Proyecto de Construcción de la Autovía del Urumea, resultare que el edificio no quedase afectado por dicho Proyecto, la calificación como fuera de ordenación no será incompatible con la realización en dicho edificio de obras de mantenimiento, rehabilitación y mejora o cambios de uso y actividad, y siempre que las obras no supongan aumento de volumen.

5.Calificación Pormenorizada, Aprovechamientos y Usos.

5.1.Pequeña y Mediana Industria.

– Superficies máxima construible sobre parcela ordenada será la recogida en el Plan Parcial ordenado, así como la superficie máxima edificable.

5.2.Sistemas Locales.

El Area poseerá como dotaciones las que figuran en el Plan Parcial ordenado.

5.3.Usos.

El uso principal de las parcelas privadas es el industrial, ya sea de edificación, patio o aparcamiento, compatible con otros usos, en concordancia con lo establecido en el Plan Parcial aprobado.

6.Condiciones de Planeamiento y Actuación.

6.1.Planeamiento.

No se prevé la redacción de ningún instrumento de desarrollo.

En el supuesto que se pretenda la sustitución de los edificios actuales, será preceptiva la tramitación de un E.D., donde se determine la ordenación de los volúmenes y de las alineaciones y rasantes.

6.2.Ambitos de Actuación.

El área está desarrollada y afectada por la nueva infraestructura viaria, por lo que no se define ninguna Unidad de Ejecución Urbanística.

6.3.Desarrollo del Area.

- Las actuaciones de iniciativa privada o pública encaminadas a la sustitución, reforma o mantenimiento de los actuales edificios se tramitarán por actuación directa.

7.Condiciones de Urbanización.

Las obras de urbanización se limitaran al mantenimiento y conservación de lo existente.

8.Condiciones de Edificación.

- Los pabellones industriales quedan fuera de ordenación. En el supuesto de que una vez aprobado el Proyecto de Construcción de la Autovía del Urumea, resultare que el edificio no queda afectado por dicho Proyecto, la calificación como fuera de ordenación no será incompatible con la realización en dicho edificio de obras de mantenimiento, rehabilitación y mejora o cambios de uso y actividad, y siempre que las obras no supongan aumento de volumen.

CAPITULO 3.2.AREAS INDUSTRIALES EN SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Artículo 56.

•Ficha de Normativa Urbanística.

AREA 27: TXALAKA. ARANEDER.

1.Clasificación del Suelo: Suelo Apto para Urbanizar - S.A.U.

2.Calificación General.

- Zona Z.I. Mediana y Pequeña Industria.

Superficie total del Area: 89.200 m2.

3.Descripción del Area.

3.1.Límites.

Norte: Barrio de Ergobia. Zona Industrial Zamoka.

Sur: Termino municipal de Hernani.

Este: Oianume bidea. Zona industrial Zamoka.

Oeste: Zona Industrial Zamoka.

3.2.Características Principales.

El Area corresponde en gran parte al Polígono 26 - 2.ª fase, del antiguo Plan General de Donostia-San Sebastián. Se halla parcialmente desarrollado, pero nunca se ha aprobado un instrumento de ordenación para esta zona.

Esta Area corresponde a la zona del Polígono 26 (2.ª Fase) que se encuentra pendiente de ordenación y ejecución.

4.Criterios y Objetivos.

4.1.Urbanización.

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

– Creación de un vial central desde Ergobia, como prolongación del vial de Ergobia del Area 18. Este vial será el que estructurará además del tráfico interno industrial, el tráfico general del municipio de salida hacia Hernani.

– Nueva urbanización general del Area en correspondencia y complementación del Area 19.

– Mejora y complementación Oianume Bidea.

– Aparcamiento en superficie en viales.

4.2.Edificación.

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

– La construcción de nuevos pabellones y edificios, definidos en el Plan Parcial a redactar y de conformidad con las Condiciones de Edificación.

5.Calificación Pormenorizada, Aprovechamientos y Usos.

5.1.Pequeña y Mediana Industria.

– Superficie aproximadas:

*Parcelas privadas aportadas: 89.200 m².

*Máxima construible sobre parcela privada inicial aportada, 50%. (0,50 m².(t)/m². parcela aportada).

*Máxima edificable de nueva construcción43.400 m².

5.2.Sistemas Locales.

El Area poseerá como dotaciones aproximadas:

– Sistemas viarios que estructuran el Area17.500 m².

– Parque urbano y plaza: 7.000 m².

– Aparcamiento público en superficie aprox: 180 p.

5.3.Usos.

El uso principal de las parcelas privadas es el industrial, el comercial que necesite de superficies importantes, exposición de artículos, etc. sin requerir grandes superficies de aparcamientos y el de servicios terciarios, como oficinas y despachos. Las parcelas privadas serán destinadas a edificación, patio o aparcamiento, compatible con otros usos, de conformidad con lo previsto en el artículo 12 de las Normas Urbanísticas y en las siguientes disposiciones:

AYUNTAMIENTO DE ASTIGARRAGA

- Usos en planta bajo rasante.

*Permitido el uso de garaje o aparcamiento. Permitido el uso de almacén, ligado a la actividad que se desarrolle en las plantas superiores. Prohibido cualquier otro uso.

- Usos en planta baja.

*Permitidos los usos industriales en general, talleres, almacenes, oficinas, garajes, etc., y otros usos complementarios.

*Permitidos usos de servicios de oficinas, exposiciones, bar/restaurant, etc. en edificios específicos para esos usos.

*Prohibido el uso de vivienda.

*Permitidos los usos residenciales actuales.

- Usos en plantas altas.

*Permitidos los usos residenciales actuales.

*Permitidos los usos industriales en general, talleres, almacenes, oficinas, garajes, etc., y otros usos complementarios. Permitidos usos de servicios de oficinas, exposiciones, bar/restaurant, etc. en edificios específicos para esos usos.

*Prohibidos los usos de vivienda, a excepción de los de guarda o relacionada con la actividad industrial o de servicios.

- En las parcelas industriales las superficies ocupadas u ocupables susceptibles de aprovechamiento privado se destinarán a usos industriales debiendo cumplir las determinaciones del Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

- Quedan expresamente prohibidos los usos agropecuarios.

- Los espacios libres privados de las parcelas con aprovechamiento industrial, se destinarán a aparcamiento y maniobra anejos a los pabellones y edificios, o bien a jardines y urbanización complementaria de estos. En cualquier caso, los terrenos deberán ser mantenidos en condiciones estéticas adecuadas, prohibiéndose expresa y taxativamente los almacenajes de residuos al aire libre, así como la instalación o construcción de tejamanas, chabolas y demás construcciones provisionales que exceden del aprovechamiento permitido.

- El resto de los terrenos serán de uso público, ya sean viales, aparcamientos, áreas peatonales o de jardín.

6.Condiciones de Planeamiento y Actuación.

6.1.Planeamiento.

Se redactará un Plan Parcial (P.P.), para toda el Area, donde se determine la ordenación de los aprovechamientos y de las alineaciones y rasantes, además de las determinaciones establecidas en esta Ficha. Podrá dividirse en varias unidades de ejecución el territorio, en caso de poder garantizarse el equilibrio entre cargas y aprovechamientos, y siempre que se obtenga la ejecución del nuevo trazado viario entre Ergobia y Akarregi.

6.2.Ambitos de Actuación.

P.E.U.27: 86.800 m2.

6.3.Desarrollo del Area.

P.E.U.27. Se redactará un Plan Parcial (P.P.) de toda el Area y un Proyecto de Urbanización (P.U.). El P.P. recogerá los criterios establecidos en esta Ficha y el Proyecto de Urbanización las determinaciones derivadas de la ordenación pormenorizada recogida en el Plan Parcial.

El desarrollo de esta Area, queda pospuesta a que se encuentren ejecutadas las 2/3 partes de la zona industrial del Area 19, pertenecientes al Plan Parcial, o bien a que esta actuación permita y colabore, de acuerdo con el Ayuntamiento, en la ejecución del nuevo vial entre Ergobia y el inicio de la "variante sur de Hernani".

6.4.Factores de Gestión.

– P.E.U.27.

*Gestión Privada: La gestión será de iniciativa privada tanto en la redacción del P.P, del P.U. El sistema de actuación será el de Compensación, si bien podrá ser sustituido justificadamente por el Plan Parcial. Este instrumento establecerá las diferentes unidades de ejecución, siempre y cuando se garantice la distribución equitativa de beneficios y cargas.

*Cargas: Las establecidas por la Ley. Redacción del P.P. Redacción y ejecución del P.U. en los términos fijados en el P.P. y en las Condiciones de Urbanización. Cesión gratuita de las superficies debidamente urbanizadas, destinadas a viales, aparcamientos, áreas peatonales o de jardín, que quedan fuera de las parcelas edificables.

7.Condiciones de Urbanización.

– Los particulares llevarán a cabo la redacción del P.U. Dicho Proyecto recogerá los criterios señalados en esta ficha y en el del P.P.

8.Condiciones de Edificación.

– La ordenación pormenorizada y las características constructivas quedarán definidas en el P.P.

– Los nuevos edificios o ampliaciones se construirán de acuerdo a las alineaciones máximas establecidas en el P.P. Las características principales de estos nuevos edificios serán:

*Las parcelas privadas ocuparán la totalidad de las superficies una vez descontados los trazados viarios y los espacios libres.

*La superficie máxima construible, a desarrollar en 1 o varias plantas deberá cumplir con el 50% de la parcela aportada (0,50 m²(t)/m². parcela bruta.)

*La separación mínima de los edificios de los linderos de cada parcela será de 5 m.

*La altura máxima de la edificación será de 10 m., a partir de la cual se situará la cubierta.

*Podrán edificarse las naves de los pabellones en 1 o 2 plantas y las de oficinas hasta 3 plantas, pero en ningún caso esta circunstancia supondrá un incremento de la superficie máxima.

– Como condición general se establece que en cada parcela privada no se permitirán accesos rodados desde las vías exteriores a una distancia menor de 20 m. entre ellos.

Artículo 57.

•Ficha de Normativa Urbanística.

AREA 28: ZAKURMENDEGI.

1.Clasificación del Suelo: Suelo Apto Para Urbanizar - S.A.U.

2.Calificación General.

– Zona Z.I. Mediana y Pequeña Industria.

S.G.E.C.2. (campo de fútbol): 15.000 m².

Superficie total del Area: 123.941.45 m².

3.Descripción del Area.

3.1.Límites.

Norte: Carretera a Oiartzun.

Sur: Terrenos libres.

Este: Terrenos libres.

Oeste: Terrenos libres.

3.2.Características Principales.

Esta Area corresponde principalmente a la parcela que en su día adquirió el Ayuntamiento de San Sebastián para ubicar el Mercado Central de frutas y verduras. Para ello se realizaron trabajos de movimientos de tierras, con el fin de lograr la máxima superficie horizontal. La única obra realizada ha sido la construcción de un campo de fútbol, en la parte delantera de la parcela. Ha pasado a propiedad del Ayuntamiento de Astigarraga.

Es objetivo del Ayuntamiento dadas las buenas condiciones de accesibilidad, cuando se desarrollen las comunicaciones previstas, y su adecuada localización en la comarca, destinar esta parcela para la posible ubicación de un servicio, ya sea industrial o comercial, de tipo comarcal, así como para la resolución de actividades desarrolladas en el municipio de carácter marginal como desguaces, reciclaje, recuperación y tratamiento y transformación de residuos, etc.

El Ayuntamiento pretende liberar el terreno actualmente ocupado por el campo de futbol, con el fin de posibilitar el destino de toda la parcela a un único servicio comarcal o provincial, siempre y cuando se reubique el nuevo campo de futbol.

4.Criterios y Objetivos.

4.1.Urbanización.

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

- Resolución en forma adecuada del acceso al Area desde la carretera de Astigarraga a Oiartzun (GI-2132/2), con arreglo a los criterios que establezca la Dirección General de Carreteras de la Diputación Foral.

- Nueva urbanización general del Area.

- Aparcamiento en superficie en viales.

4.2.Edificación.

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

- La construcción de nuevos pabellones y edificios, definidos en el Plan Parcial a redactar y de conformidad con las Condiciones de Edificación.

- En tanto se mantenga el campo de futbol, se consolidará lo actual, no procediéndose a nuevas construcciones.

5.Calificación Pormenorizada, Aprovechamientos y Usos.

5.1.Pequeña y Mediana Industria.

- Parcelas privadas de uso industrial: 43.992 m².

- Superficie máxima ocupada: 29.016 m².

- Superficie máxima techo edificable: 43.810 m².

5.2.Sistemas Locales.

El Area poseerá como dotaciones aproximadas:

- Red viaria, aparcamientos y aceras: 23.773 m².

- S.G.E.C.2 (campo de fútbol): 15.000 m².

- Sistema de espacios libres y zonas verdes: 48.921 m².

5.3. Usos.

El uso principal de las parcelas privadas es el industrial, el comercial que necesite de superficies importantes, exposición de artículos, etc. y que necesiten aparcamientos importantes. Las parcelas privadas serán destinadas a edificación, patio o aparcamiento, compatible con otros usos, de conformidad con lo previsto en el artículo 12 de las Normas Urbanísticas y en las siguientes disposiciones:

- Usos en planta bajo rasante.

*Permitido el uso de garaje o aparcamiento. Permitido el uso de almacén, ligado a la actividad que se desarrolle en las plantas superiores. Prohibido cualquier otro uso.

- Usos en planta baja.

*Permitidos los usos industriales en general, talleres, almacenes, oficinas, garajes, etc., usos comerciales, exposiciones de artículos, etc. y demás usos complementarios.

*Permitidos usos de servicios de oficinas, exposiciones, bar/restaurant, etc. en edificios específicos para esos usos.

*Prohibido el uso de vivienda.

- Usos en plantas altas.

*Permitidos los usos industriales en general, talleres, almacenes, oficinas, garajes, etc., usos comerciales, exposiciones de artículos, etc. y demás usos complementarios.

*Permitidos usos de servicios de oficinas, exposiciones, bar/restaurant, etc. en edificios específicos para esos usos.

*Prohibidos los usos de vivienda, a excepción de los de guarda o relacionada con la actividad industrial o de servicios.

- Las superficies ocupadas u ocupables susceptibles de aprovechamiento privado se destinarán a usos industriales, comerciales o terciarios, debiendo cumplir las determinaciones del Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

- Quedan expresamente prohibidos los usos agropecuarios.

- Los espacios libres privados de las parcelas con aprovechamiento industrial, comercial o terciario, se destinarán a aparcamiento y usos complementarios, siempre y cuando no requieran edificación, o bien a jardines y urbanización complementaria de estos. En cualquier caso, los terrenos deberán ser mantenidos en condiciones estéticas adecuadas, prohibiéndose expresa y taxativamente los almacenajes de residuos al aire libre, así como la instalación o construcción de tejamanos, chabolas y demás construcciones provisionales que exceden del aprovechamiento

permitido y no hayan sido objeto anteriormente de concesión de licencia por el Ayuntamiento.

– El resto de los terrenos serán de uso público, ya sean viales, aparcamientos, áreas peatonales o de jardín.

– En tanto se mantenga el campo de fútbol, se establece el uso deportivo y complementario con él. Cuando desaparezca dicho campo el uso será el mismo que para el resto del Area.

– Se consolida el desguace actual, no permitiéndose, sin embargo, futuros asentamientos de este tipo. A su vez se permite de forma selectiva el tratamiento y transformación de residuos, cuyas características y ubicación habrán de regularizarse en el Plan Parcial. En el supuesto que la actividad actual se abandone se procederá a su transformación.

6.Condiciones de Planeamiento y Actuación.

6.1.Planeamiento.

Se redactará un Plan Parcial (P.P.), para toda el Area, donde se determine la ordenación de los aprovechamientos y de las alineaciones y rasantes, además de las determinaciones establecidas en esta Ficha.

6.2.Ambitos de Actuación.

P.E.U.28: 123.941,45 m2.

6.3.Desarrollo del Area.

P.E.U.28. Se redactará un Plan Parcial (P.P.) de todo el Area y un Proyecto de Urbanización (P.U.). El P.P. recogerá los criterios establecidos en esta Ficha, y el P.U. las determinaciones derivadas de la ordenación pormenorizada recogida en el Plan Parcial.

6.4.Factores de Gestión.

– P.E.U.28.

*Gestión Privada: El sistema de actuación será el de Compensación, si bien podrá ser sustituido justificadamente por el Plan Parcial. Este instrumento establecerá las diferentes unidades de ejecución, siempre y cuando se garantice la distribución equitativa de beneficios y cargas.

*Cargas: Las establecidas por la Ley. Redacción del P.P. Redacción y ejecución del P.U. en los términos fijados en el P.P. y en las Condiciones de Urbanización. Cesión gratuita de las superficies debidamente urbanizadas, destinadas a viales, aparcamientos, áreas peatonales o de jardín, que quedan fuera de las parcelas edificables.

7.Condiciones de Urbanización.

– Los particulares constituídos en Junta de Compensación llevarán a cabo la redacción del P.U. Dicho Proyecto recogerá los criterios señalados en esta ficha y corresponderá al desarrollo del P.P. La financiación de las obras de urbanización se hará a través de la Junta de Compensación constituida para el desarrollo del Area.

– Además de la urbanización general del Sector, el Plan parcial deberá

contemplar una solución de accesos desde la carretera GI-2132/2, con arreglo a los criterios que establezca la Dirección General de Carreteras de la Diputación Foral.

8.Condiciones de Edificación.

– La ordenación pormenorizada y las características constructivas quedarán definidas en el P.P.

– Los nuevos edificios o ampliaciones se construirán de acuerdo a las alineaciones máximas establecidas en el P.P. Las características principales de estos nuevos edificios serán:

*Las parcelas privadas ocuparán la totalidad de las superficies una vez descontados los trazados viarios y los espacios libres.

*La separación mínima de los edificios de los linderos de cada parcela será de 5 m.

*La altura máxima de la edificación será de 10 m., a partir de la cual se situará la cubierta.

*Podrán edificarse las naves de los pabellones en 1 ó 2 plantas y las de oficinas hasta 3 plantas, pero en ningún caso esta circunstancia supondrá un incremento de la superficie máxima.

– Como condición general se establece que en cada parcela privada no se permitirán accesos rodados desde las vías exteriores a una distancia menor de 20 m. entre ellos.

TITULO CUARTO

ORDENANZAS DE EDIFICACION Y USO DEL SUELO PARA LAS ZONAS RURALES Y SISTEMAS GENERALES SITUADOS EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO 4.1.DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 58.Condiciones generales de edificación y tratamiento del entorno.

Todas la edificaciones en el suelo no urbanizable se deberán ajustar a las siguientes condiciones en cuanto a materiales, volumen y tratamiento del entorno, con el fin de asegurar su adecuada inserción en el paisaje rural:

1.Volumen.

– Se ajustarán en lo posible a las tipologías constructivas de las edificaciones rurales existentes en la zona, utilizando los materiales habituales de la arquitectura tradicional.

– Deberán responder a una volumetría simple, incluida la cubierta, que será inclinada a 2, 3 ó 4 aguas, y con una pendiente entre el 30% y el 35%.

- La altura de las edificaciones no excederá de 7 m. sobre el terreno resultante en el caso de aleros horizontales, siendo 9 m. la altura máxima de la edificación sobre el punto más bajo de la línea de encuentro de la misma con el terreno urbanizado.

En el caso de instalaciones que guarden relación con el destino de la finca, se permitirán excepcionalmente alturas mayores en algunos de sus elementos, si se demuestra la inviabilidad técnica de otras soluciones.

- Se permite la construcción destinada a la guarda de los aperos de labranza. Dichas construcciones deberán ajustarse a la normativa existente para ese destino en el Ayuntamiento de Astigarraga.

2. Materiales.

- Como material de cubierta se utilizará preferentemente la teja cerámica roja. Se podrán utilizar asimismo otros materiales de color y textura similares.

- En las fachadas se utilizará preferentemente la piedra (sillería, mampostería) y el revoco pintado en blanco. Queda prohibida expresamente la utilización masiva del ladrillo visto, y en general aquellos materiales cuyo color, textura y formas de acabado difiera ostensiblemente de los utilizados en las construcciones rurales tradicionales.

3. Tratamiento del entorno.

- Los muros de cierre serán de mampostería vista, lajas de piedra, hormigón con acabado de piedra como encofrado perdido, revoco, y una altura máxima de 1,10 metros. Sobre ellos se permitirán verjas metálicas o de madera hasta una altura entre 2,00 y 2,50 metros y la apertura de puertas cercadas por elementos de estos materiales.

- En todas las explanaciones y movimientos de tierra que se realicen se deberá sembrar hierba o especies arbustivas, de forma que disminuya su impacto visual.

- Se permitirán asimismo las vallas de madera, los cierres de alambrada y estacas y los cierres vegetales.

- En todas las construcciones destinadas a vivienda, servicios de interés social, se deberá realizar a su alrededor y en el interior de la parcela aportada, una plantación de árboles de sombra pertenecientes a la lista de especies establecida, con el fin de mitigar su impacto visual e integrarlos en el paisaje.

Será necesario plantar como mínimo un árbol por cada 50 m³. edificadas. Se podrá sustituir hasta un 50% de la plantación citada por un número equivalente de árboles frutales.

Además de dicha plantación se deberá realizar otra, también de especies recogidas en la lista establecida, en el borde de los caminos de nueva apertura, fuera de la parcela o en la zona de cesión pública, cuando la parcela de la edificación de frente a un camino público.

Dicha plantación estará formada por una hilera de árboles a cada lado del camino, con separación de 7 metros.

Lista de especies arbóreas preferentes para realizar las plantaciones:

Abedul

Acacias

Acebo

Aliso

Arce

Avellano

Castaño

Chopo

Espino blanco

Fresno

Haya

Laurel

Magnolio

Mimosa

Nogal

Olmo

Plátano

Roble

Roble americano

Serbal

Tejo

Tilo

Queda prohibida la realización de vertidos y la acumulación de basuras y envases al interior, que degraden las condiciones estéticas y ambientales del medio rural.

— De forma general, se tendrá en consideración lo establecido por el artículo 98, epígrafe 2, del Reglamento de Planeamiento Urbanístico en lo referente a la adaptación de las construcciones al ambiente en que

estuvieren situados.

Artículo 59.Saneamiento y Depuración.

1.Las nuevas construcciones, así como las existentes –en los plazos que se fijen– deberán ajustarse a la normativa vigente en cuanto a vertido y depuración de aguas residuales.

2.Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las determinaciones del artículo 44.6 de la Ley de Costas y Concordantes del Reglamento, debiendo emplazarse fuera de los primeros 20 metros de la Zona de Servidumbre de Protección.

CAPITULO 4.2.NORMAS ESPECIFICAS PARA LOS SISTEMAS GENERALES.

Artículo 60.Sistema General. Autopista y Autovía. S.G.C.1.

Las vías que se proyecten quedarán sometidas al régimen establecido por la legislación sectorial vigente y al Plan General de Carreteras del País Vasco. Sus zonas de protección quedarán asimismo sometidas al citado régimen y al régimen de la Zona Rural correspondiente en todos aquellos aspectos cuya vigencia no queda anulada por la aplicación de la Ley y Reglamento de Carreteras y la Norma Foral 17/1994 de 25 de noviembre, de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa.

En toda la franja reservada para este Sistema General y en tanto no se proceda a la efectiva ejecución de las Autovías o Autopistas, únicamente podrán autorizarse usos y obras justificadas de carácter provisional.

Artículo 61.Sistema General. Ferrocarril. S.G.C.5.

Los trazados ferroviarios que se proyecten quedarán sometidos al régimen establecido por la legislación sectorial vigente. Sus zonas de protección quedarán asimismo sometidas al citado régimen.

En toda la franja reservada para este Sistema General y en tanto no se proceda a la efectiva ejecución del ferrocarril, únicamente podrán autorizarse usos y obras justificadas de carácter provisional.

Las edificaciones afectadas por el trazado del Tren de Alta Velocidad (como el pabellón Sistiaga o Montero y el ubicado en la zona denominada Zubigain), son calificadas como "fuera de ordenación", pero este régimen NO será incompatible con la realización en dichos edificios de obras de mantenimiento, rehabilitación y mejora o cambios de uso y actividad siempre que las obras no supongan incremento de volumen.

Artículo 62.Sistema General: Carreteras Interurbanas y Viario Urbano. S.G.C.2, 3 y 4.

1.Las carreteras interurbanas y urbanas quedan sometidas al régimen establecido en la Norma Foral 17/94 de 25 de noviembre y con carácter supletorio por la vigente Ley y el Reglamento de Carreteras. Sus zonas de protección quedan sometidos asimismo al citado régimen y al régimen de la Zona Rural correspondiente.

2.Sin perjuicio de las anteriores regulaciones generales, se tendrán en cuenta las siguientes disposiciones:

a)Edificios.

– Los edificios que se construyan en la zona de defensa de las carreteras se harán con arreglo a las siguientes condiciones:

– El replanteo de la fachada del edificio será autorizado por el organismo competente.

– Las obras provisionales que puedan ser necesarias para la ejecución de las obras definitivas serán demolidas al término de la misma.

– Se prohíbe durante la construcción establecer cuerpos o postes salientes que puedan causar riesgo, peligro o incomodidad para el tránsito, y ocupar con materiales el firme, arcenes o cunetas de la carretera.

– El acceso al edificio se ajustará a las condiciones establecidas en el siguiente epígrafe.

b)Accesos y Empalmes.

Los accesos y empalmes que se construyan o reformen en las carreteras reunirán las siguientes condiciones:

– Los radios interiores del empalme con la carretera deberán tener un mínimo de 9 metros.

– La rasante del acceso, en sus 5 primeros metros a partir de la carretera, no deberá ser superior al 5%.

– Serán recogidas y desviadas las aguas antes de llegar a la carretera y se construirá un badén de hormigón para recogida de dichas aguas.

– El punto exacto del empalme será fijado por el organismo competente.

La Administración se reserva el derecho a imponer sobre el acceso las limitaciones y servidumbres que estime necesario para dar paso a las fincas colindantes.

c)Cierres

Los cierres de fincas situadas en la zona de defensa de las carreteras se colocarán a una distancia no inferior a 3 metros desde la arista exterior de la explanación de la carretera. No se permitirán cierres de alambre de espino en la zona contigua a la carretera.

d)Conducciones subterráneas.

Las conducciones longitudinales a las carreteras no podrán colocarse a una distancia inferior a 3 metros desde la arista exterior de la explanación de la carretera.

Si hubieran de atravesar ésta en algún punto, cumplirán las siguientes condiciones:

– Las tuberías o cables, que irán dentro de una tubería de hormigón, deberán colocarse a una profundidad no menor a un metro y cubrirse de hormigón hasta 10 cms. de la rasante de la carretera, reflejándose el resto con aglomerado asfáltico debidamente compactado.

– No podrán colocarse arquetas de registro dentro de la calzada.

- Las obras que afectan a la calzada deberán ejecutarse de tal suerte que la parte de obra iniciada al comienzo de la jornada quede terminada antes de que anochezca, debiendo mantenerse siempre circulación en media calzada como mínimo.

- Se dispondrán todas las señales reglamentarias que se precisen para advertencia de la existencia de la obra a los usuarios de la carretera.

Tratándose de una autorización excepcional atravesando la zona de dominio público de la carretera, la administración competente no responderá de las roturas, desperfectos y otros daños que puedan ocasionarse a la conducción por el uso normal de la carretera. El titular de la autorización queda, además, obligado a variar por su cuenta el trazado de la conducción, si esta ocasionara perjuicios a la carretera, o en el caso de que un proyecto de modificación o mejora de la misma lo hiciera necesario.

e) Tendidos aéreos.

Los tendidos aéreos de líneas telefónicas o eléctricas cumplirán los siguientes requisitos:

- Los postes de sustentación se situarán a una distancia mínima de 10,50 m. de la arista exterior de la calzada. La distancia será de 18 metros para tendidos de alta tensión.

- El cable que cruce la carretera lo hará a una altura mínima de 6,50 m. sobre la rasante de aquella.

- Los apoyos habrán de construirse sobre una base de hormigón en masa.

f) Tala de árboles.

Los trabajos de tala de árboles en terrenos situados en la zona de defensa de las carreteras, se efectuarán con respecto a las siguientes condiciones:

- El material obtenido de la tala, si se deposita al borde de la carretera hasta el momento de su transporte, deberá situarse a una distancia no inferior a 3 m. de la arista exterior de la explanación.

- Los paseos y cunetas de la carretera, deberán permanecer en todo momento en perfectas condiciones de limpieza.

g) Escombreras y vertederos.

- Antes de comenzar el vertido se habilitará un acceso en las condiciones previstas en el epígrafe b.

- Igualmente deberá procederse al previo deslinde de los terrenos de la carretera.

- Los vertidos no podrán sobrepasar la rasante de la carretera.

- Los camiones que se utilicen no sobrepasarán los límites de carga previstos en el Código de Circulación.

- Deberá disponerse de un equipo de riego de agua o presión para limpiar las ruedas de los camiones antes de su entrada o salida de la carretera, evacuando las aguas procedentes de esta limpieza fuera de la misma.

- Una vez finalizados los trabajos autorizados, se procederá al

acondicionamiento del terreno echando una carga de tierra vegetal y plantando hierba.

Artículo 63.Sistema General. Caminos Rurales. S.G.C.6.

La red de caminos rurales existente se definirá con una anchura mínima de 6 metros, la calzada será de 4 metros de anchura y pasará progresivamente a dominio público, previa cesión, expropiación o acuerdos que las sustituyan, entre sus respectivos propietarios y el Ayuntamiento.

Todas las construcciones que se realicen, se deberán separar como mínimo 10 metros del borde de los caminos incluidos en la red de caminos.

Artículo 64.Sistema General. Cauces Fluviales. S.G.C.F.1 y 2.

1.Dichas áreas quedan sometidas a la legislación sobre materia de aguas y dominio público hidráulico. Para las regatas S.G.C.F.2 en ningún caso se permitirán construcciones a menos de 10 metros del eje de las mismas.

2.Solamente se actuará en los cauces mediante encauzamientos para la prevención de avenidas en el suelo urbano y apto para urbanizar y únicamente podrá obtenerse superficie útil para urbanización mediante obras de defensa cuando éstas respondan a la evitación de riesgo de avenidas en áreas urbanizadas ya consolidadas. Tales encauzamientos no podrán tener como fin exclusivo la obtención de suelo útil para la urbanización.

3.En aquellos tramos fluviales en los que sea preciso encauzar el río, la defensa y el tratamiento de las márgenes deberá permitir, en la medida de lo posible, corregir la afección ambiental, para lo que los márgenes, en todo caso, deberán construirse en talud de pendiente no superior a 1,25 H/1V y nunca en vertical.

4.Se evitarán nueva coberturas de cauces.

5.En el supuesto de que sea inevitable el mantenimiento de coberturas existentes, en eventuales obras de remodelación, si la cuenca drenada es superior a 0,5 Km², la sección será visitable, con una altura de, al menos, 1,8 metros y una anchura no inferior a 1,5 metros.

6.Las obras y proyectos de urbanización que se realicen en el dominio público hidráulico o sus zonas de servidumbre y policía están sujetas en todo caso a la preceptiva autorización o concesión, que se tramitarán a través de la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco.

7.Se incluye como zona de especial protección la zona de protección de la regata de Epele, admitiéndose exclusivamente los usos dirigidos a la mejora ambiental y la regeneración de la ribera.

Artículo 65.Sistema General. Costas. S.G. Costas.

1.En esta franja es de aplicación la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y el Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General para desarrollo y ejecución de la Ley de Costas.

2.La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará por lo dispuesto en el Título III de la Ley de Costas.

3.Los usos en la zona afectada por la servidumbre de protección se ajustarán a los dispuesto en los art. 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar, los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano

AYUNTAMIENTO DE ASTIGARRAGA

competente de la Comunidad Autónoma, tal y como establecen los artículos 48.1 y 49 del R.D. 1112/92 de 18 de septiembre, por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.

4. Se deberá garantizar el respeto a la servidumbre de tránsito establecida en el art. 27 de la Ley de Costas. Por lo tanto, esta zona deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en espacios especialmente protegidos.

5. En virtud de lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas, las obras e instalaciones construídas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley, sin la autorización o concesión exigibles, serán demolidas cuando no proceda su legalización por razones de interés público.

6. En las obras e instalaciones legalizadas con la correspondiente autorización o concesión, así como las construídas con licencia municipal con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, que resulten contrarias a lo establecido en la misma, se aplicarán las siguientes reglas:

a) Si ocupan terrenos de dominio público marítimo-terrestre, serán demolidas al extinguirse la concesión.

b) Si se emplazaran en la zona de servidumbre de tránsito, no se permitirán obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor expropiatorio, pero sí las pequeñas reparaciones que exija la higiene, ornato y conservación previa autorización.

c) En el resto de la zona de servidumbre de protección y en los términos que establece la disposición transitoria tercera, podrán realizarse, previa autorización, obras de reparación y mejora, siempre que no impliquen aumento de volumen de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En caso de demolición total o parcial, las nuevas construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de la Ley 22/1988.

Artículo 66. Sistema General. Infraestructuras de Servicios. S.G.I.S.1, 2, 3, 4, 5 y 6.

1. Quedan sometidas en cada una de sus variantes, al régimen legal correspondiente.

2. Sin embargo, se tendrán en cuenta las siguientes disposiciones:

a) Red General de Captación y Abastecimiento de Agua. S.G.I.S.2.

– La instalación de actividades insalubres o nocivas, que por su emplazamiento o vertido de aguas residuales, suponga un riesgo de contaminación o alteración de la potabilidad de aguas destinadas al abastecimiento público o privado, no podrá autorizarse si no se han cumplido las condiciones señaladas en el Reglamento de Policía de Aguas y de sus cauces.

– Las condiciones de depuración y los límites de toxicidad se regirán según el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres o Peligrosas (Art. 18) y por las condiciones exigidas expresamente en los artículos 16 y 17 del mismo (30-XI-1961).

AYUNTAMIENTO DE ASTIGARRAGA

b)Red General de Electricidad. S.G.I.S.3.

- La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio o sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dichas servidumbres.

- En todo caso, queda prohibida la plantación de árboles y construcción de edificios e instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de la establecida en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión de 28-XI-1968.

U

Edificios y construcciones 3,3 - m. con un mínimo 100 e 2 m.

U

Bosques, árboles y masas de arbolados, 1,5 - m. con un mínimo de 100 a 2 m.

(U. Tensión compuesta en K.V.).

- En las líneas aéreas: se tendrá en cuenta para el cómputo de estas distancias la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y de los árboles, edificios o instalaciones industriales de que se trata (Decreto del Ministro de Industria de fecha 20-X-1966).

c)Red General de Gas Natural. S.G.I.S.5.

- Cumplirá las condiciones específicas de los proyectos aprobados por los organismos competentes presentados por la compañía suministradora sometidos a la legislación específica de orden superior.

d)Vertederos. S.G.I.S.6.

- Cumplirán la legislación de protección del medio ambiente y serán del tipo "controlado" como mínimo, debiendo realizarse en cada caso un Proyecto de Urbanización y Construcción con plan de Etapas para su cubrición y plantación vegetal una vez colmatada la etapa correspondiente.

Artículo 67.Sistema General. Equipamiento Especial. Cementerio.S.G.E.E.1.

- Con la finalidad de regularizar la ampliación efectuada en el Cementerio de Astigarraga, se delimita la totalidad del mismo incluyendo el antiguo recinto y la ampliación recientemente efectuada.

CAPITULO 4.3.ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACION Y USO DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 68.Usos permitidos con carácter general.

1.Se permitirá genéricamente, siempre que el uso quede autorizado en cada zona, la construcción de edificios para la explotación agrícola, ganadera y forestal, consolidando los ya existentes, así como viviendas unifamiliares y bifamiliares vinculadas a explotación agrícola cuya viabilidad y proyecto

correspondiente hayan sido informados favorablemente por el Departamento de Agricultura y Espacios Naturales de la Diputación Foral de Gipuzkoa, siempre que se cumplan los condicionantes generales de las presentes ordenanzas.

2. Queda igualmente admitido el uso de pequeños talleres artesanales de superficie inferior a 75 m².

3. Se autorizan las edificaciones de interés público promovidas por la administración, así como los edificios destinados a merenderos y sidererías, siempre que se ubiquen en un edificio ya existente, y esté el uso admitido en la zona.

4. De los anteriores usos admitidos se exceptuarán las edificaciones o actuaciones que degraden las condiciones ecológicas o paisajísticas, dentro de las anteriormente señaladas, haciendo especial mención a los movimientos de tierras.

5. Las edificaciones existentes en la actualidad en este tipo de suelo quedan consolidadas, admitiéndose únicamente actuaciones de reparación, mantenimiento y ampliación o división cuando éstas sean admitidas, pudiendo darse modificaciones de los usos existentes actualmente, admitiéndose únicamente los recogidos expresamente.

6. Podrán edificarse, de nueva planta, construcciones promovidas por la Administración con rango de Sistema General, para lo cual será necesaria la redacción de un Plan Especial de adecuación al entorno y a los posibles desarrollos residenciales.

7. No se permitirá en esta zona ningún tipo de urbanización, ni de camping o lugar de acampada individual o colectiva.

8. Se autoriza la construcción de bordas para ganado o refugios de montaña, quedando expresamente prohibida su utilización como vivienda.

Artículo 69. Condiciones de edificación residencial.

1. La altura de las edificaciones no excederá en los aleros horizontales de los 8 m. siendo la altura máxima a cumbre definida por la intersección de la línea que une el extremo del alero al 35% de inclinación, con la vertical en el punto medio de la fachada que se considere principal, siempre contando desde el punto más bajo de la intersección de la línea de fachada con el terreno urbanizado, no admitiéndose rellenos superiores a 0,50 m. sobre el terreno natural preexistente en dichos puntos de encuentro. El alero contará como mínimo con 1 m. de anchura.

2. El perfil edificatorio será de sótano o semisótano, planta baja + 1.^a y bajo cubierta.

3. En el caso de instalaciones que guardan relación con el destino de la finca, se permiten excepcionalmente alturas mayores en algunos de sus elementos, si se demuestra la inviabilidad técnica de otras soluciones.

4. Se admitirá la construcción de garajes cerrados, hasta un máximo de tres plazas por vivienda, debiendo quedar estos dentro de la volumetría original de la edificación.

AYUNTAMIENTO DE ASTIGARRAGA

En el supuesto de no ser esto posible y únicamente en casos de reforma de caseríos o edificaciones con más de 15 años de antigüedad, se realizarán en edificación separada del edificio residencial, teniendo como máximo una ocupación de 15 m² . por plaza, con una sola entrada y características constructivas similares a éste.

5.Las ampliaciones de caseríos o edificios preexistentes, caso de ser posibles, deberán formarse continuando los planos de cierre de estos, evitando en todo caso la formación de terrazas y añadidos no integrados en la composición original de los mismos.

6.La separación de cualquier edificación de nueva planta al límite de parcela será como mínimo de 10 m.

7.En todos los casos se seguirán las determinaciones generales impuestas.

8.La parcela donde se ubique la edificación, deberá contar con acceso rodado a través de la red de carreteras y caminos públicos señalados en los sistemas generales de comunicaciones.

9.La superficie máxima edificada será de 300 m². en el caso de viviendas unifamiliares y de 500 m² . en las bifamiliares, incluidos garajes, trasteros y otras edificaciones auxiliares del uso residencial.

10.Se admitirán ampliaciones en las edificaciones existentes, siempre teniendo como límite las superficies máximas indicadas en el punto anterior. Estas ampliaciones se realizarán siguiendo los criterios edificatorios expuestos anteriormente, quedando en todo caso prohibidas las cubiertas planas.

11.Se vincularán registralmente las parcelas afectadas a la edificación debiendo presentarse escrituras en el Ayuntamiento.

12.Se autoriza la división de edificios hasta un máximo de dos viviendas independientes, siempre que la superficie de cada una de las resultantes sea superior a los 90 m². útiles y que hayan obtenido licencia de edificación con anterioridad a la aprobación definitiva de las presentes ordenanzas.

Artículo 70.Merenderos y sidrerías.

1.Sólo se admitirá la apertura de nuevos merenderos y sidrerías, cuando se implanten sobre edificios ya existentes.

2.Respecto a la regulación del perfil edificatorio nos remitimos a la normativa establecida para las edificaciones residenciales, y la altura máxima a cumbrera y alero de estas construcciones será de 7 m.

3.Los m² construidos totales, incluida la vivienda si la hubiere, será de 1.500 m² , siendo la ocupación del suelo del 60%, es decir, 900 m² .

4.Se deberá acondicionar además una plaza de aparcamiento por cada 20 m². construídos no residenciales.

5.Se deberá plantar un árbol por cada dos plazas de aparcamiento. Las explanaciones necesarias evitarán la formación de taludes de más de 3 m. de alto o muros de contención de más de 1,50 m. de alto, siendo siempre los taludes aptos para recibir capa de tierra vegetal y plantación de arbolado.

AYUNTAMIENTO DE ASTIGARRAGA

6.En las sidrerías actualmente en funcionamiento se permitirán obras de adecuación al medio y complementación de servicios, definiéndose previamente la parcela de terreno, usos, accesibilidad y aparcamiento.

7.Igualmente en las sidrerías existentes se admitirán ampliaciones, siempre y cuando se respeten los aprovechamientos definidos en el presente artículo.

Artículo 71.Edificaciones agropecuarias o ganaderas.

1.Las edificaiones no residenciales para usos agropecuarios o ganaderos que se autoricen, respetarán las condiciones estéticas que se señalan. Serán exentas y contarán a efectos de formación de núcleo de población.

2.En ambos casos, la altura máxima al alero horizontal será de 4,00 m. definiéndose la altura máxima a cumbre de igual manera que en las construcciones residenciales. Este tipo de explotaciones deberá estar convenientemente justificada mediante informe favorable de los Departamentos de Agricultura y Medio Ambiente de Diputación. Dicho informe deberá justificar adecuadamente la ocupación prevista por la edificación.

Artículo 72.Bordas y Refugios de montaña.

1.Las bordas y refugios de mantaña deberán cumplir las siguientes condiciones:

a)No formación de núcleo de población.

b)Separación mínima a culaquier otra edificación de 200 m.

c)Superficie máxima cerrada 35 m². debiendo poseer además una zona cubierta y abierta de 15 m².

d)Parcela mínima requerida 20.000 m².

e)Separación a linderos, pistas y carreteras como mínimo de 50 m.

f)Separación a cauces de agua 25 m.

g)No se autoriza ningún tipo de obra en el entorno de la edificación en un radio superior a 15 m. con el fin de llevar hasta ella instalaciones de electricidad, agua, etc.

h)La altura máxima al alero horizontal será de 3 m. siendo la altura a cumbre no superior a 6 m. El perfil será de planta baja sin posibilidad de levantes o sótanos.

i)No se admite en la parcela ningún tipo de edificación anexa o txabola.

j)La volumetría y los materiales se regirán según lo dispuesto con carácter general.

Artículo 73.Normas reguladoras de ubicación y edificación de txabolas.

1.Se define com txabola una pequeña construcción de carácter provisional, auxiliar a las tareas agrícolas, cuyo fin es el de guardar aperos y útiles de labranza, sin que exista ningún servicio comunitario como electricidad,

teléfono, camino público, etc.

2. Queda expresamente prohibida la construcción y utilización de txabolas para uso de vivienda, garajes y para cualquier otro uso que directamente no derive de actividades agrícolas.

3. Solamente se admitirá la construcción de una txabola por parcela, debiendo tener esta última al menos una superficie de 4.000 m².

4. El propietario de la parcela que acoja una txabola de acuerdo a esta ordenanza, no podrá construir otra en una zona abarcada por un radio de 500 m.

5. La dimensión máxima permitida por esta Ordenanza para la construcción de txabolas será de 4 m².

6. Las txabolas deberán cumplir las siguientes condiciones:

– Separación mínima de 10 m. a linderos. A caminos 10m y 25 m. a carreteras.

– Separación mínima a viviendas de 60 m.

– Altura máxima 2 m. al alero de cubierta y 2,80 m. a cumbrera, debiendo tener esta una pendiente entre el 30 y 35 %.

– Los materiales empleados serán los descritos con carácter general.

– La planta deberá ser cuadrada o rectangular con cubierta a dos aguas o a un agua en el caso de pequeñas superficies.

– Las edificaciones de txabolas estarán sujetas al otorgamiento de la correspondiente licencia de obras por el Ayuntamiento, debiendo el peticionario acompañar a la solicitud de la licencia urbanística, un plano de situación de la parcela (escala 1:5.000), ubicación de la txabola dentro de la misma, un plano de planta y alzados con las medidas de la txabola a construir y una relación de los materiales a utilizar en dicha construcción.

7. Las licencias concedidas al amparo de esta ordenanza, se darán siempre con carácter provisional, conforme a lo que se establece en el artículo 136-1 de la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, debiendo renovar las mismas cada 3 años y cuando procediera su derribo, no tendrán sus propietarios derecho a indemnización.

8. El Ayuntamiento podrá decretar el derribo de txabolas cuando el desarrollo urbanístico de la zona, se vea dificultado por su existencia, o en aquellos casos que atente contra el ornato, paisaje o salubridad pública del entorno. En los citados casos el propietario por orden expresa del Ayuntamiento procederá, a su costa, a la demolición de lo construido.

9. En caso de incumplimiento de la orden municipal de derribo, las construcciones serán demolidas por el Ayuntamiento siendo de cuenta del titular los gastos que ello origine.

Artículo 74. Traspaso de terrenos afectados por txabolas.

1.Caso de producirse la venta del terreno afectado por una txabola, ésta perderá la licencia, debiendo el nuevo propietario renovar dicha licencia, adaptándose la construcción a las determinaciones de la presente ordenanza.

Artículo 75.Txabolas fuera de ordenación.

1.Se considerará ilegal y por tanto fuera de ordenación toda txabola que no esté registrada o no realice los trámites de renovación periódica, así como la que no se ajuste a las condiciones de licencia.

CAPITULO 4.4.ORDENANZAS DE EDIFICACION Y USO DEL SUELO PARA LA ZONA Z.R.T. RURAL CON TOLERANCIA DE EDIFICACION.

Artículo 76.Régimen General de Usos para la Zona Rural con Tolerancia de Edificación.

Esta zona se destina de forma prioritaria a usos agrícolas, ganaderos y forestales, admitiéndose también edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social que deban instalarse en el medio rural y edificios destinados a vivienda familiar –se entiende por tal la destinada a una o dos unidades familiares–, siempre que estén vinculadas a la explotación agropecuaria, en las condiciones establecidas en el artículo siguiente. Quedan expresamente prohibidos los usos residenciales de carácter intensivo, los usos industriales en todas sus variantes y los garajes colectivos, así como todas aquellas obras, edificaciones o utilizaciones del territorio, ajenas a los usos anteriormente citados o que degraden de forma significativa sus valores ecológicos y paisajísticos, o dañen de forma notoria sus posibilidades de utilización agropecuaria.

Artículo 77.Régimen de edificación en la Zona Rural con Tolerancia de Edificación.

1.Obras o instalaciones destinadas a la producción agrícola o ganadera.

– Para la obtención de licencia será preceptivo en principio el informe favorable de los organismos competentes. Entre ellas se consideran incluidas las edificaciones destinadas a vivienda familiar en el caso de la apertura de una nueva explotación agrícola o ganadera, o en sustitución de una vivienda rural existente, cuando ésta no ofrezca condiciones suficientes de habitabilidad, y su reparación o mejora no sea rentable desde un punto de vista económico.

– La nueva edificación deberá respetar las condiciones especificadas para las edificaciones destinadas a vivienda no agrícola y las condiciones generales de edificación. No quedará sujeta al requisito de no formación de núcleo de población.

– Las granjas deberán separarse 50 m. de cualquier edificación de vivienda existente, con excepción de la del propietario de la misma, así como 10 m. de los Caminos Rurales señalados. Se considerarán como tales las instalaciones dedicadas a la cría intensiva de animales.

2.Edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social.

– Retiros:

*50 m. de cualquier edificación de vivienda existente.

*10 m. de los límites de la parcela, caminos rurales o cauces fluviales.

– Acceso:

*Se deberá construir un acceso rodado pavimentado hasta las carreteras comarcales o locales existentes, a través de la Red de Caminos Rurales.

– Aparcamiento:

*Se deberá aportar una dotación de 1 plz/100 m² construidos en el interior de la parcela.

– Se deberán cumplir asimismo las condiciones generales de edificación establecidas en el artículo 55.

3. Edificios destinados a vivienda unifamiliar.

– Condiciones de "Núcleo de Población".

*Que no exista posibilidad de su formación.

– Condiciones de parcela (superficie mínima).

*Unifamiliares: 20.000 m².

*Bifamiliares: 25.000 m².

– Usos:

*Vivienda, cuadra, almacén y garaje (2 plazas/vivienda mínimo). El desván podrá utilizarse como vivienda.

– Superficie máxima de techo:

*Unifamiliares: 300 m².

*Bifamiliares: 500 m².

– Superficie mínima: 180 m².

– El perfil máximo será: S ó SS/PB/1/D.

– Retiros:

*10 m. de los límites de la parcela, Caminos Rurales o cauces fluviales.

Deberán cumplirse las condiciones generales de edificación.

En lo que respecta a las condiciones de superficie mínima de la parcela fijadas –20.000 m² para edificios destinados a vivienda unifamiliar y 25.000 m² para vivienda bifamiliar– se admitirá la posibilidad de aportación fraccionada de la misma, debiendo ser la parcela receptora no inferior a 10.000 m² en ambos casos, y dar frente a uno de los caminos o vías ya existentes o proyectadas. Por otra parte, la parcela o parcelas complementarias deberán vincularse en el Registro de la Propiedad, como una unidad registral indivisible, a la parcela receptora de la edificación.

CAPITULO 4.5.ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO PARA LA ZONA Z.R.C. RURAL COMÚN.

Artículo 78.Régimen General de Usos para la Zona Rural Común.

Esta zona se destina de forma prioritaria a usos agrícolas, ganaderos, forestales y extractivos. Quedan expresamente prohibidos los usos residenciales de carácter intensivo –más de dos unidades de vivienda– los usos industriales en todas sus variantes y los garajes colectivos, así como todas aquellas obras, edificaciones o utilizaciones del territorio ajenas a los usos anteriormente citados o que degraden de forma significativa sus valores ecológicos y paisajísticos o dañen de forma notoria sus posibilidades de utilización productiva para los usos prioritarios.

Artículo 79.Régimen de edificación en la Zona Rural Común.

Las edificaciones permitidas y su régimen serán exclusivamente los siguientes:

1.Las establecidas en el artículo 75.1, para las edificaciones agropecuarias o ganaderas.

CAPITULO 4.6.ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO PARA LA ZONA Z.R.P. RURAL PROTEGIDA.

Artículo 80.Régimen General de Usos y de edificación para la Zona Rural Protegida.

Esta zona se destina de forma prioritaria a usos agrícolas, ganaderos, forestales y extractivos. El resto de determinaciones de protección quedarán recogidos en el Plan Especial de Lau Haizeta.

CAPITULO 4.7.ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO PARA LA ZONA Z.R.R. RURAL DE RESERVA.

Artículo 81.Régimen General de Usos para la Zona Rural de Reserva.

Esta Zona Rural –por su ubicación– se convierte en un espacio propicio y necesario para un futuro desarrollo urbano del municipio de Astigarraga. Por ello, en este capítulo establecemos una normativa de uso y edificación restrictiva y de protección, con la finalidad de que este suelo no sea objeto de intervenciones aisladas o puntuales que imposibiliten en un futuro, un desarrollo integrado y una ordenación coherente con la realidad municipal.

En consecuencia, esta zona en la actualidad se destina de forma prioritaria a usos agrícolas, ganaderos y forestales.

Entre las instalaciones sólo se admitirán las desmontables de carácter provisional, quedando expresamente prohibidos todo tipo de usos residenciales e industriales en todas sus variantes, así como todas aquellas obras, edificaciones o utilizaciones del territorio que hipotequen este suelo para un futuro desarrollo urbano integrado.

Artículo 82. Régimen de edificación en la Zona Rural de Reserva.

1. Se podrán admitir únicamente aquellas instalaciones desmontables de carácter provisional o txabolas.

2. Quedan prohibidas el resto de edificaciones, construcciones e instalaciones.

3. Igualmente podrán autorizarse aquellas infraestructuras y redes básicas comunitarias cuando no sea posible su ubicación o paso por las otras zonas determinadas en el suelo rural, y sea necesaria y oportuna su implantación en este medio.

4. En los edificios residenciales actuales se autorizan obras de conservación, mantenimiento y mejora.

TITULO QUINTO

CATALOGO Y NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANÍSTICO DE INTERES HISTÓRICO-ARTÍSTICO.

Artículo 83.

El presente Catálogo se tramita, a los efectos de los artículos 86 y 87 del Reglamento de Planeamiento, definiendo los edificios y elementos de interés Histórico-Artístico que se deberán preservar de forma obligada en el proceso de desarrollo urbano.

La relación de los edificios y otros elementos que se acompaña como anexo no debe considerarse como "númerus clausus" o lista cerrada, pudiendo ser ampliada o reformada por el Ayuntamiento, en virtud de estudios que el propio Ayuntamiento u otras instancias realicen y de acuerdo con lo previsto en la legislación de patrimonio histórico y artístico.

Artículo 84.

Los edificios y elementos catalogados no podrán ser derribados ni total ni parcialmente, admitiéndose en ellos únicamente las intervenciones constructivas previstas en el Decreto 234/96 del Gobierno Vasco.

Artículo 85.

Caso de producirse la ruina física de un edificio catalogado, hasta el punto que se aconseje por el técnico competente su derribo total o parcial, éste deberá efectuarse en las siguientes condiciones:

— Previo levantamiento de planos detallados del edificio.

— Previa numeración de las piedras o sillares de la fachada que permita su reconstrucción arqueológica.

– Los materiales procedentes del derribo deberán almacenarse a pie de obra dentro de la finca en que se encuentra el edificio.

Sobre el objeto del derribo, solamente podrá procederse a la reconstrucción arqueológica del edificio derribado.

Caso de que el derribo de uno de estos edificios se inicie sin licencia, serán de aplicación los artículos 29 y 30 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

anexo al titulo quinto

Relación de Edificios Catalogados

•Restauración Científica:

Udaletxea.

Andra Mariaren Zeruratzea Parrokia.

Murgia Jauregia.

Ergobiako Zubia.

Txoritokieta Fuertea.

•Restauración Conservadora:

Plazaetxe.

Iriarte (Antzanea).

Santiago Ermita.

Goikoetxea.

Bortanea.

Etxabe.

Nobleza Gurutzeta.

Arrozpidenea.

Paretazarreta.

Benta.

Errota Baserria.

Petritegi Goikoa.

Usategieta.

Mendiola.

Txomiñene.

Lizardi.

Argindegi Zar.

Rekalde Zar.

Zabale.

Alorre.

Olabarrieta.

Oiarbide Baserria.

Chimenea de las Cocheras del Ferrocarril.

Astigarraga mayo de 1998.0