



A.I.E. 1 - A.I.E. 9

DOCUMENTO "C. NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES"

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

URRETXU

Injelan, s.l.

Abril 2012 Apirila

A.I.E. 1 GAINZURI / PATIOAK

SUPERFICIE: 1.890 m²

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION.

Se incluye una propuesta de intervención que amplía la superficie para espacio de juegos en planta sótano y semisótano de una parcela situada dentro de los límites del equipamiento deportivo. Para ello se recoge en esta ficha la definición de las características físicas de esa posible ampliación dentro de la Actuación Aislada «A.A.-A.I.E.1».

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL.

1.- CALIFICACION GLOBAL.

ZONA G: Equipamiento Comunitario. **Superficie: 1.890 m²**

A) Condiciones de edificación:

En la «A.A.-A.I.E.1» la edificabilidad física será el resultante de la envolvente máxima autorizada, limitada por el perfil, la altura y las alineaciones definidas en la presente Norma Particular y el Plano II.8.

Las modificaciones, ampliaciones o sustituciones de los edificios y demás instalaciones existentes, se llevarán a cabo con arreglo a lo establecido por la Normativa Urbanística General para las parcelas de equipamiento.

En la parcela "g.1"

Perfil de edificación: **0/II**

Altura de la edificación: ver gráfico 7

B) Condiciones de uso:

En la parcela "g.1": equipamiento comunitario docente, zona deportiva.

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION.

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

Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

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

Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística:

«A.A.-A.I.E.1»: **2.641,95 m²(t)**

Programa de actuación: a ejecutar en los primeros 8 años desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias

3.- CONDICIONANTES Y MEDIDAS CORRECTORAS MEDIOAMBIENTALES.

- Los objetivos de calidad acústica en el nuevo desarrollo son:

USO CARACTERÍSTICO	Periodo día / tarde	Periodo noche
Docente y Cultural	60 dB(A)	50 dB(A)

III.- ORDENACION PORMENORIZADA.

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA.

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

Uso de equipamiento:

Edificabilidad física máxima:

«A.A.-A.I.E.1»:

Parcela "g.34.2"

P. Sótano: **1.627,38 m²(t)**

P. Semisótano: **1.014,57 m²(t)**

La delimitación del Ámbito de Actuación se realiza con los planos parcelarios municipales. En el caso de que no sea correcta, se justificaría con la presentación de plano e: 1/500 y la escritura de propiedad correspondiente.

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO.

Las condiciones de edificación, dominio y uso en el área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano II.8 "Condiciones de edificación, dominio y uso. Alineaciones y rasantes. (Área urbana)" y se representan gráficamente en la presente Norma Particular.

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

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

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

Se deberán urbanizar los espacios de uso y dominio público en su totalidad, siguiendo los criterios imperantes en el A.I. colindante y en cualquier caso, de acuerdo a las determinaciones impuestas por el Ayuntamiento.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION.

Se delimita expresamente la Actuación Aislada «A.A.-A.I.E.1» con una superficie de 1.890 m².

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

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

5.- GRAFICOS.

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

A.I.E. 2 GAINZURI

SUPERFICIE: 9.820m²

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION.

Consolidación de la dotación de Equipamiento existente con una modificación sustancial de sus instalaciones y entorno, para adaptarlos a las necesidades actuales y poder ofrecer así un mejor servicio. Se mantiene la parte del colegio Gainzuri próximo a la carretera que sube a Santa Bárbara y se conserva el edificio de las monjas. La superficie construida del conjunto se amplía de forma significativa. Todo ello se recoge dentro de la Actuación Aislada «A.A-I.E.2».

El conjunto de la ordenación aumenta la calidad y el número de espacios libres que dan servicio no sólo a los usuarios del colegio si no también al resto de las áreas que lo circundan.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL.

1.- CALIFICACION GLOBAL.

ZONA G: Equipamiento Comunitario. **Superficie: 9.820 m²**

A) Condiciones de edificación:

En la «A.A-I.E.2» la edificabilidad física será de 14.677,38 m²(t).

Las modificaciones, ampliaciones o sustituciones de los edificios y demás instalaciones existentes, se llevarán a cabo con arreglo a lo establecido por la Normativa Urbanística General para las parcelas de equipamiento.

Parámetros de la edificación: no se establece un límite para el perfil y la altura de la nueva edificación.

B) Condiciones de uso:

En la parcela "g.2": equipamiento comunitario docente.

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION.

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

Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

«A.A-I.E.2»: **Actuación Aislada.**

Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística:

«A.A-I.E.2»: **14.677,38 m²(t)**

Programa de actuación: a ejecutar en los primeros 8 años desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias

3.- CONDICIONANTES Y MEDIDAS CORRECTORAS MEDIOAMBIENTALES.

- Los objetivos de calidad acústica en el nuevo desarrollo son:

USO CARACTERÍSTICO	Periodo día / tarde	Periodo noche
Docente y Cultural	60 dB(A)	50 dB(A)

- Se tendrán en cuenta también en el diseño de las unidades urbanísticas la presencia de elementos del Patrimonio Arqueológico e Histórico-Arquitectónico para conseguir que las actuaciones que se prevean favorezcan su conservación y restauración. En todos caso, deberá asegurarse que cualquier obra u actuación que pudiera afectarles se realice sólo tras consulta sobre los criterios a seguir al organismo correspondiente (Dirección General de Patrimonio Cultural de la Diputación Foral de Gipuzkoa).

III.- ORDENACION PORMENORIZADA.

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA.

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

La delimitación del Ámbito de Actuación se realiza con los planos parcelarios municipales. En el caso de que no sea correcta, se justificaría con la presentación de plano e: 1/500 y la escritura de propiedad correspondiente.

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO.

Las condiciones de edificación, dominio y uso en el área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano II.8 "Condiciones de edificación, dominio y uso. Alineaciones y rasantes. (Área urbana)" y se representan gráficamente en la presente Norma Particular.

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

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

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

Se deberán urbanizar los espacios de uso y dominio público en su totalidad, siguiendo los criterios imperantes en el A.I. colindante y en cualquier caso, de acuerdo a las determinaciones impuestas por el Ayuntamiento.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION.

Se delimitan expresamente la Actuación Aislada «A.A-A.I.E.2» con una superficie de 9.820 m².

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

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

5.- GRAFICOS.

- | | | |
|-----|--|---------------|
| 1.- | ESTADO ACTUAL | Escala 1/1000 |
| 2.- | SUPERPUESTO | Escala 1/1000 |
| 3.- | CALIFICACION PORMENORIZADA. | Escala 1/1000 |
| 4.- | EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACION «A.A.-A.I.E. 2» | Escala 1/1000 |

A.I.E. 3 KIROLDEGIA

SUPERFICIE: 11.367 m²

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION.

Si bien se consolida la dotación de Equipamiento deportivo tal como existe, las modificaciones introducidas en el área de Pagoeta repercuten en los límites del ámbito deportivo de forma sustancial, lo que obliga a una completa transformación del ámbito.

El conjunto de actuaciones previstas, mejoran la calidad urbana del conjunto del ámbito y áreas limítrofes, dando un mejor servicio a los usos previstos.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL.

1.- CALIFICACION GLOBAL.

ZONA G: Equipamiento Comunitario S.G). **Superficie: 11.367 m²**

A) Condiciones de edificación:

a) Condiciones de regulación de la edificabilidad:

En el «S.G.E.D-3» la edificabilidad física será el resultante de la envolvente máxima autorizada, limitada por el perfil, la altura y las alineaciones definidas en la presente Norma Particular y el Plano II.8.

b) Parámetros de la edificación:

«S.G.E.D-3» :

En la parcela "g.3":

Perfil de edificación: ver gráfico 7

Altura de la edificación: ver gráfico 7

B) Condiciones de uso:

Se establece como uso principal del área el uso de equipamiento comunitario.

«S.G.E.D-3» :

En la parcela "g.3":

P. Semisótano: equipamiento comunitario deportivo, auxiliares del uso de equipamiento deportivo.

P. Baja: equipamiento comunitario deportivo, auxiliares del uso de equipamiento deportivo.

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION.

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

Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

«S.G.E.D-3»: **Actuación de Sistema General.**

Programa de actuación: a ejecutar en los primeros 8 años desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias

3.- **CONDICIONANTES Y MEDIDAS CORRECTORAS MEDIOAMBIENTALES.**

- Los objetivos de calidad acústica en el nuevo desarrollo son:

USO CARACTERÍSTICO	Periodo día / tarde	Periodo noche
Recreativo y Espectáculos	73 dB(A)	63 dB(A)

- Se cumplirá lo establecido en el Decreto Foral 4/1990, de 16 de enero, por el que se establece la protección de determinadas especies de la flora del Territorio Histórico de Gipuzkoa. Los proyectos de restauración y revegetación que se desarrollen facilitarán, en la medida de lo posible, el aumento de su extensión y la conexión de las mismas con otras manchas de vegetación cercanas, favoreciendo así la formación de pasillos ecológicos.

III.- **ORDENACION PORMENORIZADA.**

1.- **CALIFICACION PORMENORIZADA.**

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

La delimitación del Ámbito de Actuación se realiza con los planos parcelarios municipales. En el caso de que no sea correcta, se justificaría con la presentación de plano e: 1/500 y la escritura de propiedad correspondiente.

Uso de equipamiento comunitario:

Edificabilidad física máxima «S.G.E.D-3» :

En la parcela "g.3":

P. Semisótano: **8.756,15 m²(t)**

P. Baja: **420,00 m²(t)**

2.- **CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO.**

Las condiciones de edificación, dominio y uso en el área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano II.8 "Condiciones de edificación, dominio y uso. Alineaciones y rasantes. (Área urbana)" y se representan gráficamente en la presente Norma Particular.

En la «S.G.E.D-3» la totalidad de los terrenos serán de dominio y uso público.

3.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION.

Se delimita expresamente el «S.G.E.D-3» con una superficie de 11.367m².

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

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

4.- GRAFICOS.

1.-	ESTADO ACTUAL	Escala 1/1000
2.-	SUPERPUESTO	Escala 1/1000
3.-	CALIFICACION PORMENORIZADA.	Escala 1/1000
4.-	EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN «S.G.E.D-3»	Escala 1/1000
5.-	OCUPACION DE LA EDIFICACION EN PLANTA «S.G.E.D-3»	Escala 1/1000
6.-	DOMINIO Y USO DEL SUELO «S.G.E.D-3»	Escala 1/1000
7.-	SECCIONES «S.G.E.D-3»	Escala 1/500

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

Actualmente el área de Pagoeta está clasificada dentro del suelo urbano como Sistema General de Equipamiento Docente e incluye dentro de sus límites la Iglesia de los Padres Pasionistas como Equipamiento Religioso.

Se prevé la completa transformación del ámbito modificando la Ikastola existente.

Se prevé la ampliación y modificación de las actuales instalaciones de la Ikastola Lourdesko Ama. El conjunto del equipamiento comunitario se incluye en la «S.G.E.D-4».

La ejecución de las nuevas instalaciones se realizará mediante una actuación aislada «A.A-A.I.E. 4».

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL.

1.- CALIFICACION GLOBAL.

ZONA G: Equipamiento Comunitario(S.G.). **Superficie: 8.532 m²**

A) Condiciones de edificación:

a) Condiciones de regulación de la edificabilidad:

En la «A.A-A.I.E. 4» se prevé una edificabilidad máxima de 11.000m², que incluye la superficie ya consolidada de 8.692 m².

b) Parámetros de la edificación:

«A.A-A.I.E. 4»:

En la parcela **“g.4”**:

Se consolidan las alturas y alineaciones existente, debiendo tramitar el correspondiente Estudio de Detalle en caso que se quieran ejecutar ampliaciones (a excepción de aquellos cambios exigidos por seguridad y accesibilidad, tal y como recoge la normativa general).

B) Condiciones de uso:

Se establece como uso principal del área el uso de equipamiento comunitario.

«A.A-A.I.E. 4»:

En la parcela **“g.4”**:

P. Semisótano: auxiliares del uso de equipamiento comunitario docente.

P. Baja: equipamiento comunitario docente, auxiliares del uso de equipamiento comunitario docente.

P. Altas: equipamiento comunitario docente, auxiliares del uso de equipamiento comunitario docente.

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION.

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

Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

«A.A-A.I.E. 4»: **Actuación Aislada.**

Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística:

«A.A-A.I.E. 4»: **11.000 m2(t)**

Programa de actuación: a ejecutar en los primeros 8 años desde la aprobación definitiva de la Modificación de Normas Subsidiarias

3.- CONDICIONANTES Y MEDIDAS CORRECTORAS MEDIOAMBIENTALES.

- Los objetivos de calidad acústica en el nuevo desarrollo son:

USO CARACTERÍSTICO	Periodo día / tarde	Periodo noche
Docente y Cultural	60 dB(A)	50 dB(A)

- Se tendrán en cuenta también en el diseño de las unidades urbanísticas la presencia de elementos del Patrimonio Arqueológico e Histórico-Arquitectónico para conseguir que las actuaciones que se prevean favorezcan su conservación y restauración. En todo caso, deberá asegurarse que cualquier obra u actuación que pudiera afectarles se realice sólo tras consulta sobre los criterios a seguir al organismo correspondiente (Dirección General de Patrimonio Cultural de la Diputación Foral de Gipuzkoa).

III.- ORDENACION PORMENORIZADA.

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA.

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

Uso de equipamiento comunitario:

Edificabilidad física máxima «A.A-A.I.E. 4»:

En la parcela "g.4":**11.000 m2**

La delimitación del Ámbito de Actuación se realiza con los planos parcelarios municipales. En el caso de que no sea correcta, se justificaría con la presentación de plano e: 1/500 y la escritura de propiedad correspondiente.

El resto de determinaciones pormenorizadas relacionadas con las alineaciones, rasantes y alturas se definirán en el correspondiente Estudio de Detalle.

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO.

Las condiciones de edificación, dominio y uso en el área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano II.8 "Condiciones de edificación, dominio y uso. Alineaciones y rasantes. (Área urbana)" y se representan gráficamente en la presente Norma Particular.

En el «S.G.E.D-4» la totalidad de los terrenos serán de dominio privado, a excepción de la parte de la edificación contigua a la Iglesia, que será de titularidad municipal. El uso será privado, vinculado siempre a equipamiento comunitario docente.

3.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION.

Se delimita expresamente la «A.A-A.I.E. 4» con una superficie de 8.532 m2.

En ningún caso se podrán alterar la ordenación estructural.

4.- GRAFICOS.

- 1.- ESTADO ACTUAL Escala 1/1000
- 2.- SUPERPUESTO Escala 1/1000
- 3.- CALIFICACION PORMENORIZADA. Escala 1/1000
- 4.- EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN «A.A-A.I.E. 4» Escala 1/1000
- 5.- DOMINIO Y USO DEL SUELO «A.A-A.I.E. 4» Escala 1/1000

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

Actualmente el área de Pagoeta está clasificada dentro del suelo urbano como Sistema General de Equipamiento Docente e incluye dentro de sus límites la Iglesia de los Padres Pasionistas como Equipamiento Religioso.

La propuesta incluye la redelimitación del Área, incluyendo en la misma parte del convento adyacente. El equipamiento comunitario se incluye en la «S.G.E.R-5». La ejecución de las nuevas instalaciones se realizará mediante una actuación aislada «A.A-A.I.E. 5»

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL.

1.- CALIFICACION GLOBAL.

ZONA G: Equipamiento Comunitario(S.G.). **Superficie: 2.289 m2**

A) Condiciones de edificación:

a) Condiciones de regulación de la edificabilidad:

En la «A.A-A.I.E. 5» la edificabilidad física será el resultante de la envolvente y el perfil, la altura y las alineaciones consolidadas, definidas en la presente Norma Particular y el Plano II.8.

b) Parámetros de la edificación:

«A.A-A.I.E. 5»:

En la parcela **“g.5”**:

Se consolidan las alturas y alineaciones existente, pudiendo aumentar la edificabilidad en aquellos casos exigidos por seguridad y accesibilidad, tal y como recoge la normativa general.

B) Condiciones de uso:

Se establece como uso principal del área el uso de equipamiento comunitario.

«A.A-A.I.E. 5»:

En la parcela **“g.5”**:

Edificio de Iglesia y nave lateral PB: uso equipamiento religioso (40%)

P1 (sobre nave lateral): uso de equipamiento docente (5%)

Resto de edificación: Uso institucional (13,75%)

Uso asistencial (13,75%)

Uso sociocultural (27,5%)

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION.

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

Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

«A.A-A.I.E. 5»: **Actuación Aislada.**

Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística:

«A.A-A.I.E. 5»: **3.078 m2(t)**

Programa de actuación: a ejecutar en los primeros 8 años desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias

3.- CONDICIONANTES Y MEDIDAS CORRECTORAS MEDIOAMBIENTALES.

- Los objetivos de calidad acústica en el nuevo desarrollo son:

USO CARACTERÍSTICO	Periodo día / tarde	Periodo noche
Docente y Cultural	60 dB(A)	50 dB(A)

- Se cumplirá lo establecido en el Decreto Foral 4/1990, de 16 de enero, por el que se establece la protección de determinadas especies de la flora del Territorio Histórico de Gipuzkoa. Los proyectos de restauración y revegetación que se desarrollen facilitarán, en la medida de lo posible, el aumento de su extensión y la conexión de las mismas con otras manchas de vegetación cercanas, favoreciendo así la formación de pasillos ecológicos.

- Se tendrán en cuenta también en el diseño de las unidades urbanísticas la presencia de elementos del Patrimonio Arqueológico e Histórico-Arquitectónico para conseguir que las actuaciones que se prevean favorezcan su conservación y restauración. En todo caso, deberá asegurarse que cualquier obra u actuación que pudiera afectarles se realice sólo tras consulta sobre los criterios a seguir al organismo correspondiente (Dirección General de Patrimonio Cultural de la Diputación Foral de Gipuzkoa).

III.- ORDENACION PORMENORIZADA.

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA.

Las condiciones de Calificación pormenorizada en el área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano II.6 "Calificación pormenorizada (Área urbana)".

Uso de equipamiento comunitario:

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

En la parcela "g.5": **3.078 m2(t)**

La delimitación del Ámbito de Actuación se realiza con los planos parcelarios municipales. En el caso de que no sea correcta, se justificaría con la presentación de plano e: 1/500 y la escritura de propiedad correspondiente.

El resto de determinaciones pormenorizadas relacionadas con las alineaciones, rasantes y alturas se definirán en el correspondiente Estudio de Detalle.

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO.

Las condiciones de edificación, dominio y uso en el área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano II.8 "Condiciones de edificación, dominio y uso. Alineaciones y rasantes. (Área urbana)" y se representan gráficamente en la presente Norma Particular.

En la «S.G.E.R-5», la Iglesia y la Planta Baja del primer edificio adyacente serán de dominio y uso privado, mientras que las Plantas Altas del edificio adyacente y el resto de edificaciones serán de titularidad municipal.

3.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION.

Se delimita expresamente la «A.A-A.I.E. 5» con una superficie de 2.289 m².

En ningún caso se podrán alterar la ordenación estructural.

4.- GRAFICOS.

- 1.- ESTADO ACTUAL Escala 1/1000
- 2.- SUPERPUESTO Escala 1/1000
- 3.- CALIFICACION PORMENORIZADA. Escala 1/1000
- 4.- EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN «A.A-A.I.E. 5» Escala 1/1000
- 5.- DOMINIO Y USO DEL SUELO «A.A-A.I.E. 5» Escala 1/1000

**A.I.E. 6 SANTA BARBARA AUZOA / GOIZ
EDER EDIFIZIOA**

SUPERFICIE: 1.528 m²

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

Actualmente el área de Santa Bárbara está clasificada dentro del suelo no urbanizable. Dentro del ámbito se sitúa una gran construcción de hormigón en estado de abandono y sin un uso definido.

La propuesta tiene como fin la recuperación de la citada construcción para un uso de equipamiento comunitario, tal como vivienda pública en régimen de alquiler u otro servicio público que el Ayuntamiento establezca. En cualquier caso, el proyecto deberá resolver los accesos tanto rodados como peatonales al edificio desde las viviendas de Santa Bárbara.

Los anexos a esta gran edificación se consideran disconformes con la ordenación.

El equipamiento comunitario se incluye en la «S.G.S.P-6».

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL.

1.- CALIFICACION GLOBAL.

ZONA G: Equipamiento Comunitario (S.G.). **Superficie: 1.528 m²**

A) Condiciones de edificación:

a) Condiciones de regulación de la edificabilidad:

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

b) Parámetros de la edificación:

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

B) Condiciones de uso:

Se establece como uso principal del área el uso de equipamiento comunitario.

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION.

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

Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

«S.G.S.P-6»: **Actuación de Sistema General.**

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

Programa de actuación: a ejecutar en los primeros 8 años desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias

3.- CONDICIONANTES Y MEDIDAS CORRECTORAS MEDIOAMBIENTALES.

- Los objetivos de calidad acústica en el nuevo desarrollo son:

USO CARACTERÍSTICO	Periodo día / tarde	Periodo noche
Residencial	65 dB(A)	55 dB(A)

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

III.- ORDENACION PORMENORIZADA.

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA.

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

La delimitación del Ámbito de Actuación se realiza con los planos parcelarios municipales. En el caso de que no sea correcta, se justificaría con la presentación de plano e: 1/500 y la escritura de propiedad correspondiente.

2.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION.

Se delimita expresamente la «S.G.S.P-6» con una superficie de 1.528,31m².

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

3.- GRAFICOS.

- | | |
|--|---------------|
| 1.- ESTADO ACTUAL | Escala 1/1000 |
| 2.- SUPERPUESTO | Escala 1/1000 |
| 3.- CALIFICACION PORMENORIZADA. | Escala 1/1000 |
| 4.- EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN «S.G.S.P-6» | Escala 1/1000 |
| 5.- DOMINIO Y USO DEL SUELO «S.G.S.P-6» | Escala 1/1000 |

A.I.T. 2 PAGOETA HOTELO

SUPERFICIE: 10.160 m²

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

Actualmente el área está calificada por las vigentes Normas Subsidiarias como sistema general de equipamiento comunitario docente o sociocultural, si bien anteriormente se trataba de un área de uso terciario según las determinaciones de la "Modificación de Elementos de Normas Subsidiarias S.4. Hotel Urretxu" y su posterior desarrollo por el "Plan Parcial S.4 - Hotel Urretxu", con aprobación definitiva de Septiembre de 2001.

Ninguna de las dos iniciativas ha sido culminada en su ejecución, a la vez que el Ayuntamiento plantea una nueva estrategia municipal en materia de equipamientos docentes en el contexto de la cual se repropone el destino del área a usos terciarios, precisando las modalidades de estos usos autorizadas y las oportunas condiciones de actuación.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL.

1.- CALIFICACION GLOBAL.

ZONA C: Usos Terciarios

Superficie: 10.160 m²

A) Condiciones de edificación:

a) Condiciones de regulación de la edificabilidad:

Se establece una edificabilidad urbanística sobre rasante de 4.255 m²(t).
Con ello se posibilita la consolidación de la edificación preexistente, cuya edificabilidad se estima en 2.655 m²(t), cabiendo en consecuencia su ampliación en 1.600 m²(t). Se consolida en consecuencia la edificabilidad física sobre rasante prevista anteriormente.
Se autoriza adicionalmente una edificabilidad de 1.200 m²(t) bajo rasante.

Se prevé una edificabilidad física adicional de 500 m²(t) sobre rasante y de 175 m²(t) bajo rasante con destino a equipamientos.

b) Parámetros de la edificación:

Se prevé un perfil edificatorio de dos sótanos, planta baja o semisótano, y cuatro plantas altas, consolidando el perfil y altura de las construcciones existentes.
En la parcela de equipamiento el perfil se limita a cuatro plantas sobre la rasante de la carretera preexistente, la última de ellas retranqueada.

B) Condiciones de uso:

El área se destinará a usos terciarios.

Se autorizan todas las tipologías de usos terciarios previstos en el artículo 3.1.03.3 de las vigentes Normas Urbanísticas Generales de las Normas Subsidiarias municipales (hotelero, comercial, oficinas, recreativo, sanitario, asistencial y diversos), limitándose sin embargo la autorización de los usos comerciales a aquellos de las categorías primera y segunda y excluyéndose aquellos con predominio de uso recreativo y de espectáculo.



2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO YEJECUCION.

Clasificación y categorización del suelo:

- Suelo Urbano No Consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística.

Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

- El área será objeto de una actuación de dotación que se identifica como AD T.2/1, cuya delimitación se ilustra gráficamente en el plano II.2.3.

Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística:

- Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

Programa de actuación:

- En un plazo de cuatro años a contar desde la aprobación definitiva de la presente modificación de las Normas Subsidiarias se presentará ante el Ayuntamiento el proyecto de edificación junto con la concreción de las obras de urbanización complementaria a realizar al que se acompañará la escritura o la documentación precisa para la regularización de la propiedad en el ámbito de acuerdo con cuanto se propone en esta modificación de planeamiento.

3.- CONDICIONANTES Y MEDIDAS CORRECTORAS MEDIOAMBIENTALES.

- Los objetivos de calidad acústica en el nuevo desarrollo son:

USO CARACTERÍSTICO	Periodo día/ tarde	Periodo noche
Usos Terciarios	70 dB(A)	65 dB(A)

- La actuación contemplará la plantación de un mínimo de 43 árboles.

III.- ORDENACION PORMENORIZADA.

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA.

Las condiciones de Calificación pormenorizada en el área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano II.2.1, concretándose las condiciones de edificación en el plano II.2.2 donde se identifican las rasantes, alineaciones, perfil y alturas máximas de la edificación.

En la ordenación se prevé la reserva de un mínimo de 40 plazas de aparcamiento en la parcela terciaria, a la vez que se ordenan dos plazas de aparcamiento para personas de movilidad reducida en la urbanización pública.

2.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION.

Se delimita expresamente la actuación de dotación AD T.2/1 con una superficie de 10.160 m².

3.- GRAFICOS.

No se requieren. Los planos del documento describen suficientemente las determinaciones de aplicación.

A.I.E. 8 INSTITUTOA

SUPERFICIE: 39.435 m²

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

Se prevé la ampliación del Instituto situado junto a la carretera que lleva al parque de Santa Barbara. La ampliación de los límites del Instituto viene unida a la posibilidad de ampliación de las instalaciones actuales hasta en 1,5 la superficie construida consolidada.

Actualmente el área está clasificada como suelo no urbanizable y una parte de la misma tiene la calificación de equipamiento comunitario docente. Se propone la integración en la trama urbana del conjunto del ámbito clasificado como urbanizable, con el uso de equipamiento comunitario docente. Para ello se remite la ordenación del área a la redacción y tramitación de un Plan Especial (P.E-A.I.E. 8).

El Plan Especial en ningún caso podrá alterar la ordenación estructural determinada en esta normativa particular. El nuevo desarrollo de equipamiento garantizará un continuo con la edificación docente existente y con el suelo urbano colindante.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL.

1.- CALIFICACION GLOBAL.

ZONA G: Zonas de equipamiento comunitario. **Superficie: 39.435 m²**

A) Condiciones de edificación:

a) Condiciones de regulación de la edificabilidad:
Edificabilidad física máxima de uso de equipamiento comunitario docente sobre rasante:
1,5 veces la superficie construida consolidada.

b) Parámetros de la edificación:
El Plan Especial determinará el perfil y altura máximos permitidos.

B) Condiciones de uso:

Las condiciones de uso del ámbito se ajustarán a las determinaciones establecidas en la Normativa General del presente documento para las parcelas de Equipamiento Comunitario Docente.

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION.

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

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

Programa de actuación: a ejecutar en los primeros 8 años desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias

3.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA CON RANGO DE PLANEAMIENTO GENERAL.

El Plan Especial deberá contemplar en su ordenación la localización de la dotación de la superficie necesaria para incluir los aparcamientos.

4.- CONDICIONANTES Y MEDIDAS CORRECTORAS MEDIOAMBIENTALES.

- Los objetivos de calidad acústica en el nuevo desarrollo son:

USO CARACTERÍSTICO	Periodo día / tarde	Periodo noche
Docente y Cultural	60 dB(A)	50 dB(A)

- Se cumplirá lo establecido en el Decreto Foral 4/1990, de 16 de enero, por el que se establece la protección de determinadas especies de la flora del Territorio Histórico de Gipuzkoa. Se respetarán las manchas de entidad de vegetación autóctona (robledales, alisedas y hayedos) integrándolas en el diseño de las unidades urbanísticas y exigiendo el establecimiento de barreras de seguridad para su protección durante el desarrollo de las obras de urbanización y edificación. Los proyectos de restauración y revegetación que se desarrollen facilitarán, en la medida de lo posible, el aumento de su extensión y la conexión de las mismas con otras manchas de vegetación cercanas, favoreciendo así la formación de pasillos ecológicos.

III.- ORDENACION PORMENORIZADA.

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA.

Las condiciones de calificación pormenorizada en el Área de Intervención, así como las particulares de edificación, dominio y uso, se ajustarán a las determinaciones que se recojan en el correspondiente Plan Especial en desarrollo de normativa establecida en la presente Norma Particular.

La delimitación del Ámbito de Actuación se realiza con los planos parcelarios municipales. En el caso de que no sea correcta, se justificaría con la presentación de plano e: 1/500 y la escritura de propiedad correspondiente.

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO.

Se consolida la edificación existente.

El conjunto del ámbito, así como las edificaciones consolidadas y previstas tienen el carácter de Sistema General.

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

El Plan Especial definirá las obras de urbanización necesarias para la ordenación del nuevo desarrollo previsto y, en particular, los elementos viarios precisos para lograr unos adecuados accesos rodados y peatonales.

El conjunto de la propuesta deberá disponer de un número de aparcamientos en superficie que garantice el cumplimiento con el estándar mínimo de plazas de aparcamiento establecido en el Reglamento.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION.

Se delimita expresamente un ámbito para el desarrollo mediante un Plan Especial con una superficie de 39.435 m².

Para a la redacción del Plan Especial se realizará , si fuera necesario el levantamiento taquimétrico del conjunto del ámbito y entorno próximo

5.- GRAFICOS

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

A.I.E. 9 SANTAKUTZ

SUPERFICIE: 17.127 m²

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

La parcela del Hotel Rural y restaurante SantaKutz está situada dentro del suelo no urbanizable en la categoría global de Agroganadera.

Se prevé la ampliación de la edificación actual con el fin de aumentar el abanico de servicios hosteleros que ofrece actualmente el establecimiento. De esta forma se podría materializar una oferta de servicios de los que Urretxu carece en la actualidad. Se entiende, por tanto, que su ampliación responde a una necesidad municipal de interés general.

Se permite la ampliación del edificio actual hasta un máximo de 1.800m²(t) de edificabilidad total (suma de la edificabilidad consolidada y la ampliación permitida).

La parcela queda englobada en el Sistema General de Equipamiento Privado destinado a uso terciario hotelero y de hostelería «S.G.E.P-9». La ejecución de las nuevas instalaciones se realizará mediante una actuación aislada «A.A-A.I.E. 9»

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL.

1.- CALIFICACION GLOBAL.

ZONA G: Equipamiento Comunitario(S.G.). **Superficie: 17.127 m²**

A) Condiciones de edificación:

a) Condiciones de regulación de la edificabilidad:

En la «A.A-A.I.E. 9» la edificabilidad física máxima autorizada del equipamiento hostelero será de 1.800m²(t), limitada por el perfil y la altura existentes en la actualidad.

b) Parámetros de la edificación:

«A.A-A.I.E. 9»:

En la parcela "g.9":

Perfil de edificación: **I/II**

Altura de la edificación: **la altura del edificio consolidado**

B) Condiciones de uso:

Se establece como uso principal del equipamiento privado el uso terciario, concretamente el uso hotelero y de hostelería.

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION.

Clasificación y categorización del suelo: **Suelo No Urbanizable**

Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

«A.A-A.I.E. 9»: **Actuación Aislada.**

Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística:

«A.A-A.I.E. 5»: **1.800,00 m²(t)**

Programa de actuación: a ejecutar en los primeros 8 años desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias

3.- CONDICIONANTES Y MEDIDAS CORRECTORAS MEDIOAMBIENTALES.

- Por la proximidad de la parcela a un área de Especial Protección, se deberá tener especial cuidado (en el momento de la ejecución de las obras de ampliación así como durante la vida útil de la actividad) en la preservación de los valores naturalísticos existentes en el área.
- Los objetivos de calidad acústica en el nuevo desarrollo son:

USO CARACTERÍSTICO	Periodo día / tarde	Periodo noche
Terciario	70 dB(A)	65 dB(A)

- Se cumplirá lo establecido en el Decreto Foral 4/1990, de 16 de enero, por el que se establece la protección de determinadas especies de la flora del Territorio Histórico de Gipuzkoa. Los proyectos de restauración y revegetación que se desarrollen facilitarán, en la medida de lo posible, el aumento de su extensión y la conexión de las mismas con otras manchas de vegetación cercanas, favoreciendo así la formación de pasillos ecológicos.

III.- ORDENACION PORMENORIZADA.

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA.

Las condiciones de Calificación pormenorizada en el área se representan gráficamente en la presente Norma Particular.

Uso del equipamiento privado:

«A.A-A.I.E. 9»:

En la parcela "**g.9**":

P. Sótano: auxiliares del uso terciario hotelero y de hostelería

P. Baja: uso terciario hotelero y de hostelería, auxiliares del uso terciario hotelero y de hostelería

P. Alta: uso terciario hotelero y de hostelería, auxiliares del uso terciario hotelero y de hostelería

Edificabilidad física máxima «A.A-A.I.E.9»:

En la parcela "**g.9**": 1.800,00 m²(t)

La delimitación del Ámbito de Actuación se realiza con los planos parcelarios municipales. En el caso de que no sea correcta, se justificaría con la presentación de plano e: 1/500 y la escritura de propiedad correspondiente.

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO.

Se consolida el edificio existente. La ampliación se realizará dentro de los límites de edificabilidad y perfil y altura establecidos. La alineación máxima de la ampliación deberá de respetar una distancia mínima de 10m al límite de la parcela.

El conjunto del ámbito, así como las edificaciones consolidadas y previstas tienen el carácter de Sistema General de Equipamiento Privado.

En la «S.G.E.P-9» la totalidad de los terrenos serán de dominio y uso privado.

3.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION.

Se delimita expresamente la «A.A-A.I.E. 9» con una superficie de 17.127m².

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

4.- GRAFICOS.

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