

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE LASARTE-ORIA

Documento B.- NORMAS URBANÍSTICAS

Normas Particulares de la Áreas de Intervención Urbanística

ÍNDICE:

A.I.U. "A.1.- OKENDO"	1
A.I.U. "A.2.- URDANETA"	4
A.I.U. "A.3.- ENSANCHE"	6
A.I.U. "A.4.- IÑIGO DE LOYOLA"	8
A.I.U. "A.5.- GAZTAÑAGA"	10
A.I.U. "A.6.- MICHELÍN 1"	12
A.I.U. "A.7.- MICHELÍN 2"	14
A.I.U. "A.8.- DEPORTIVO MICHELÍN"	16
A.I.U. "A.9.- ATSOBAKAR"	18
A.I.U. "A.10.- REKALDE"	20
A.I.U. "A.11.- URBARTE"	22
A.I.U. "A.12.- MIRENTXU"	24
A.I.U. "A.13.- SASOETA"	26
A.I.U. "A.14.- LOIDI BARREN"	29
A.I.U. "A.15.- GOIKALE"	33
A.I.U. "A.16.- VILLAS"	37
A.I.U. "A.17.- ZUMABURU"	39
A.I.U. "A.18.- COCHERAS"	42
A.I.U. "A.19.- GOIEGI"	45
A.I.U. "A.20.- INSTITUTO"	47
A.I.U. "A.21.- ZABALETA-GOIEGI"	49
A.I.U. "A.22.- ZABALETA"	51
A.I.U. "A.23.- LOIDI"	53
A.I.U. "A.24.- KAXKARRO"	55
A.I.U. "A.25.- OZTARAN"	57
A.I.U. "A.26.- BITARTE"	60
A.I.U. "A.27.- BASAUNDI BAILARA"	62
A.I.U. "A.28.- ORIA NORTE"	64
A.I.U. "A.29.- CASAS OBRERAS"	66
A.I.U. "A.30.- ANTXISU BAILARA"	68
A.I.U. "A.31.- ORIA"	70
A.I.U. "A.32.- BRUNET"	72
A.I.U. "A.33.- TERESATEGI"	74
A.I.U. "A.34.- VAGUADA GOIEGI"	76
A.I.U. "A.35.- ZABALETA BERRI"	79
A.I.U. "A.36.- ZATARAIN"	82
A.I.U. "A.37.- ORIA GAIN"	85
S.G.E.L.- PARQUE PLAZAOLA	87

Consideraciones preliminares para la aplicación de las Normas Particulares:

1.- Referente a la delimitación y superficie de las Áreas de Intervención Urbanística (art.2.6. de las Normas Generales):

a.- En Suelo Urbano, en aquellas Áreas que cuentan con planeamiento de desarrollo, se delimitan ámbitos concretos de Plan Especial de Reforma Interior. Estos límites de actuación podrán ser modificados atendiendo a un criterio racional del desarrollo, pudiendo ampliarse si durante la redacción de los estudios se hace necesario intervenir en parte de los terrenos colindantes, aunque estos pertenezcan a otras Áreas de Intervención Urbanística, cualquiera sea su calificación.

b.- En Suelo Urbanizable, en base a razones objetivas de interés general que serán evaluadas por el Pleno Municipal, el planeamiento de desarrollo –Plan Parcial- a formular podrá introducir ajustes en los límites entre las zonas de uso global ordenadas y el Suelo No Urbanizable de forma que, en ningún caso, se incremente o disminuya la superficie de dichas zonas en un porcentaje superior al 5%. Esta variación de superficie no implica un aumento o disminución en los aprovechamientos urbanísticos asignados.

c.- En Suelo Urbanizable el planeamiento pormenorizado podrá establecer la afección de porciones de las zonas de uso global destinadas a usos residenciales por elementos de Sistema General, siempre que la superficie ocupada no supere el 10% de la superficie zonal delimitada.

En esas condiciones la ocupación señalada no exigirá un reajuste del aprovechamiento urbanístico asignado a la zona o zonas afectadas.

2.- Referente al aprovechamiento asignado y el número de viviendas (art. 4.14 de las Normas Generales):

a.- Edificaciones existentes, en principio consolidadas: tanto los datos de superficies construidas como el número de viviendas son de carácter puramente indicativo y por tanto se consideran como referencias a una realidad; cualquier actuación que se plantee deberá aportar y verificar los datos expuestos.

En los ámbitos consolidados podrá incrementarse el número de viviendas de acuerdo a actuaciones puntuales que se desarrollen a partir de estas Normas: sustituciones, ampliaciones en edificaciones subedificadas, divisiones en viviendas de grandes dimensiones o modificación de uso e implantación de viviendas en plantas bajas (art.4.11. de las N.G.); todo esto considerándose admisible un incremento del 20% sobre el número total de viviendas existentes en un determinado ámbito.

b.- En Áreas o ámbitos de nuevo desarrollo donde la Norma Particular indica un determinado número de viviendas, se admite de igual forma un incremento del 20% con el fin de poder adecuar la oferta a la demanda actual. El incremento se calculará respecto al número total de viviendas previstas en cada ámbito implantándose éstas exclusivamente en las tipologías de nuevos ensanches, abierta y residenciales de bajo desarrollo – comunes-; en cualquier caso conservando el aprovechamiento lucrativo determinado para cada tipología e incrementando en la misma proporción las viviendas libres y protegidas.

En estos ámbitos se delimitan y se proporcionan los datos de aquellas parcelas y edificaciones consolidadas expresamente; el planeamiento de desarrollo a redactar ajustará con exactitud estos datos, con la precisión propia de este nivel de planeamiento.

A.I.U. "A.1.- OKENDO"

Superficie: 35.545 m²

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Considerada la zona como el casco original del asentamiento urbano de Lasarte-Oria, se prevé en ella la ordenación de todo el espacio, mediante la rehabilitación de parte del patrimonio edificado, la ordenación de nuevas edificaciones residenciales y de equipamiento y la estructuración de un gran espacio libre abierto hacia el río.

- En síntesis la actuación se centrará en las siguientes acciones:

* Consolidación del Convento de las Brígidas en su configuración edificatoria actual, con una parcela de aproximadamente 6.511 m². Se cerrará el nuevo recinto resultante mediante un muro similar al actual, albergando el Cementerio y parte del jardín con huerta existentes.

* Reforma del patrimonio edificado y urbanizado, planteando la consolidación de parte de las edificaciones existentes con sus actuales aprovechamientos y volumetría, excepción hecha de aquellas que expresamente se declaran fuera de ordenación o puedan declararse por el planeamiento pormenorizado. Podría resultar así la ordenación de un total de 265 viviendas, de las cuales 200 serían de nueva planta; 15 viviendas nuevas complementarían las 13 existentes en el caso de ejecutarse la sustitución prevista en Geltoki kalea 7, 9 y 11, mientras que 2 serían objeto de derribo.

* Traslado del actual edificio del Ambulatorio al A.I.U. 14.- Loidi Barren, ubicándose éste en una zona destinada preferentemente a equipamientos.

* Ampliación de la Plaza de Okendo, con la incorporación del actual tramo de Geltoki Kalea, planteándose una nueva ordenación del espacio libre disponible.

* Creación del nuevo parque urbano, integrando la Plaza de las Brígidas con los terrenos de la huerta del Convento; albergando zonas de esparcimiento y deportivas con la incorporación de un nuevo frontón.

* Consolidación del edificio del Ayuntamiento como equipamiento comunitario, posibilitando su ampliación para satisfacer las demandas existentes, reutilizando parte de la actual arquería del Convento e integrándola en la trama urbana y ordenando un nuevo edificio de equipamiento comunitario, ocupando en planta baja el patio existente en la parte trasera del Ayuntamiento y ordenando en plantas superiores un edificio exento.

* Ampliación de la oferta de plazas de aparcamiento en el ámbito, ordenando aparcamientos en batería en Hipódromo Etorbidea, además de los correspondientes en sótano de las nuevas edificaciones y un aparcamiento de servicio para el nuevo edificio del Ayuntamiento planteado.

II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

1.- CALIFICACIÓN GLOBAL

* ZONA A: Zonas de usos residenciales

Superficie: 34.207 m²

* ZONA E.1: Redes Viarias (S.G.)

Superficie: 1.338 m²

* TOTAL A.I.U. 1 OKENDO

Superficie: 35.545 m²

*** ZONA A: Zonas de usos residenciales**

34.207 m²

A.- Condiciones de edificación:

a.- Aprovechamiento edificatorio zonal ⁽¹⁾

40.838 m²(t)

b.- Edificabilidad zonal ⁽¹⁾

1,19 m²(t)/m²

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

c.- Condiciones del aprovechamiento edificatorio: ⁽¹⁾

* Aprovechamiento consolidado:	12.621 m ² (t)
- Uso residencial.-Parcelas "a.1.3 asentamientos residenciales antiguos"-	5.987 m ² (t)
. Vivienda –plantas altas:-	4.567 m ² (t)
. Terciario –plantas bajas:-	1.420 m ² (t)
- Uso residencia colectiva (Convento de las Brígidas) –Parcela "a.1.4"-	5.470 m ² (t)
- Uso de equipamiento (Ayuntamiento) –Parcela "g"	1.164 m ² (t)
- El aprovechamiento edificatorio normativo será el resultante de la forma actual de las edificaciones, con la excepción de las edificaciones que pueden ser sustituidas –Geltoki Kalea 7, 9 y 11 para las cuales se delimitan sendas Unidades de Ejecución-	
* Aprovechamiento nuevo:	28.217 m ² (t)
- Uso residencial –Parcelas "a.1.3"- UE.4-A.1, Geltoki 7 y 9 y UE.5-A.1, Geltoki 11	3.335 m ² (t)
-Incrementos sobre estado actual:	1.424 m ² (t)-
. En la "UE.4-A.1":	1.810 m ² (t) –Incremento: 1.203 m ² (t)
. En la "UE.5-A.1":	1.525 m ² (t) –Incremento: 221 m ² (t)
- Uso residencial –Parcelas "a.1.2 residenciales de edificación abierta"-	24.203 m ² (t)
. Vivienda –plantas altas:-	21.733 m ² (t)
. Terciario –plantas bajas:-	2.470 m ² (t)
. Auxiliar vivienda –plantas sótano:-	7.500 m ² (t)
- Uso de equipamiento (Ayuntamiento) –Parcela "g"-	2.590 m ² (t)
. Auxiliar –plantas sótano:-	3.000 m ² (t)

d.- Parámetros de la edificación:

* Edificaciones consolidadas: Se consolidan el perfil y la altura de las edificaciones existentes, con la excepción de las edificaciones que pueden ser sustituidas –Geltoki Kalea 7, 9 y 11 para las cuales se delimitan sendas Unidades de Ejecución-

* Edificaciones nuevas:

. Residenciales - Parcelas "a.1.2"- Nueva planta	VIII(a)/II- 29,00 m
	X(a)/II- 35,00 m
. Residenciales - Parcelas "a.1.3 "- Sustitución	V/II- 18,00 m
. Equipamiento:	VI/II

B.- Condiciones de uso

a.- Uso de vivienda: 265 viviendas

* Edificaciones consolidadas:	50 viviendas
* Edificaciones nuevas- Parcelas "a.1.3"	28 viviendas –Incremento: 15 viv.
. En la "UE.4-A.1":	16 viv. –Incremento: 11 viv.
. En la "UE.5-A.1":	12 viv. –Incremento: 4 viv.
* Edificaciones nuevas- Parcelas "a.1.2"	200 viviendas

b.- Uso de equipamiento:

- * Edificación consolidada: "g.3- Equipamiento institucional" -Ayuntamiento
- * Edificación nueva: "g.3 Equipamiento institucional"- Ampliación Ayuntamiento

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

2.- RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

* Clasificación del suelo: Suelo Urbano no consolidado

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Plan Especial de Reforma Interior

* Régimen de asignación del aprovechamiento urbanístico:

a.- Los terrenos integrados en "AR.1- A.1'", delimitada expresamente con una superficie de 18.601 m², constituyen un área de reparto única e independiente.

El aprovechamiento lucrativo máximo, computable, es de 24.203 m²(t).

El aprovechamiento bajo rasante –garajes y usos auxiliares-, no computable, es de 7.500 m²(t).

Aprovechamiento tipo: 2,2878 m²(t)(A.VPL)/m²

b.- Se delimitan dos Unidades de Ejecución que podrán desarrollarse de forma conjunta. Al estar incluidas en un ámbito de P.E.R.I. será éste el que ajuste exactamente las delimitaciones y superficies que aquí se incluyen con carácter puramente indicativo.

"UE.4-A.1" Okendo- Geltoki 7 y 9, con una superficie de 397 m².

"UE.5-A.1" Okendo- Geltoki 11, con una superficie de 292 m².

c.- Áreas de Reparto no delimitadas de forma expresa: Cada una de las parcelas edificables destinadas a usos lucrativos existentes en el área constituirá un área de reparto independiente. El aprovechamiento edificatorio será el que existe en la actualidad.

* Programa de actuación:

a.- Iniciativa de planeamiento: Ayuntamiento de Lasarte-Oria.

b.- Plazo para la formulación y presentación del Plan Especial de Reforma Interior: Dos (2) años a contar desde la aprobación definitiva del presente documento.

III.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

Las condiciones de Zonificación Pormenorizada, así como las particulares de edificación, dominio y uso, las relativas a las obras de urbanización e infraestructuras de servicios urbanos y las de carácter jurídico de gestión urbanística y ejecución serán las que defina el citado Plan Especial de Reforma Interior.

En el caso de desarrollarse las citadas Unidades de Ejecución, se cederán al uso y dominio público los terrenos no ocupados por la edificación, debidamente urbanizados en consonancia con el entorno.

Se califican como "a.1.3.- Parcelas de asentamientos residenciales antiguos", las edificaciones consolidadas que conforman el frente de la Kale Nagusia y Geltoki Kalea 7, 9 y 11; y "a.1.4.- Parcelas de residencia colectiva" el Convento de las Brígidas. Se tendrá en cuenta el Catálogo incluido en el presente proyecto.

Se declaran expresamente fuera de ordenación las edificaciones grafiadas en el plano "II.6.- Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución".

El desarrollo del Área deberá contemplar el traslado del actual Ambulatorio al "A.14 Loidi Barren".

El Plan Especial de Reforma Interior a formular ordenará las siguientes dotaciones:

- Espacios libres con una superficie superior a 12.000 m², integrando los espacios libres existentes y los de nueva creación.

- Zona deportiva –frontón- ordenado en este espacio libre descrito.

Se establecerá una servidumbre de uso público sobre una superficie de aproximadamente 800 m² -porches- en la edificación dando frente al Parque.

A.I.U. "A.2- URDANETA"

Superficie: 6.549 m²

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Consolidación generalizada del patrimonio edificado existente, posibilitando la rehabilitación y la sustitución de aquellas edificaciones que no cumplen en la actualidad el perfil básico del ámbito, que se marca en V/II.

- Conservación de la parcelación actual. En caso de actuaciones en cualquiera de las parcelas existentes, deberá cuidarse el tratamiento del patio de manzana.

II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

1.- CALIFICACIÓN GLOBAL

* ZONA A: Zonas de usos residenciales

Superficie: 5.881 m²

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

Superficie: 668 m²

* TOTAL A.I.U. 2.- URDANETA

Superficie: 6.549 m²

*** ZONA A: Zonas de usos residenciales**

5.881 m²

A.- Condiciones de edificación:

a.- Aprovechamiento edificatorio zonal ⁽¹⁾

18.618 m²(t)

b.- Edificabilidad zonal ⁽¹⁾

3,16 m²(t)/m²

c.- Condiciones del aprovechamiento edificatorio:

El aprovechamiento edificatorio normativo será el resultante de la forma actual de las edificaciones, salvo en el caso de las parcelas subedificadas, que se desarrollarán según el perfil indicado.

d.- Parámetros de la edificación:

Se consolidan el perfil y la altura de las edificaciones existentes, salvo en el caso de las parcelas subedificadas.

Parcelas subedificadas:

V/II- 18,00 m

B.- Condiciones de uso

Se consolida el número de viviendas contenidos en la edificación existente, posibilitando la regularización en las parcelas subedificadas.

2.- RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

* Clasificación del suelo: Suelo Urbano consolidado.

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución directa.

* Régimen de asignación del aprovechamiento urbanístico: Se estará a lo establecido en la legislación vigente.

* Programa de actuación: En ejecución a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

III.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano "Zonificación Pormenorizada".

* Características de la ordenación: ⁽¹⁾

- Uso residencial - Parcelas "a.1.1.- Residenciales de ensanches antiguos"	18.618 m ² (t)
. Edificaciones consolidadas:	17.490 m ² (t)
- Uso vivienda –plantas altas-	13.888 m ² (t)
- Uso terciario –plantas bajas-	3.602 m ² (t)
- Usos auxiliares –plantas sótano- no computable	686 m ² (t)
. Posibles ampliaciones y/o sustituciones:	2.638 m ² (t)- Incremento 1.128 m ² (t)
- Número de viviendas	145 viviendas
. Consolidadas	138 viviendas
. Ampliaciones y/o sustituciones	24 viviendas- Incremento 7 viv.

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO

Se conservan las condiciones existentes en la actualidad, con excepción de aquellas edificaciones subedificadas que no cumplan el perfil básico de V/II –Geltoki 2 y Sagardotegi 3; Sagardotegi 1 y Sagardotegi 2-.

3.- OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

Deberá analizarse con detalle el encuentro entre Sagardotegi Kalea, actualmente peatonal y la nueva Geltoki Kalea, que se peatonalizará en un futuro, quedando integrada en la nueva Plaza de Okendo.

4.- CONDICIONES JURÍDICAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN

Cada una de las parcelas edificables destinadas a usos lucrativos existentes en el Área, constituirá un área de reparto independiente.

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

A.I.U. "A.3- ENSANCHE"

Superficie: 68.877 m²

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Consolidación generalizada del patrimonio edificado existente, potenciación del Paseo del Río, creando una continuidad peatonal y mejora de los espacios libres existentes.
- Conservación de la parcelación actual. En caso de actuaciones en cualquiera de las parcelas existentes, deberá cuidarse el tratamiento del patio de manzana.
- Se podrán habilitar aquellos locales de plantas bajas, infrautilizados en la actualidad, con un uso de vivienda.
- Se deberá regularizar el tráfico, posibilitando el doble sentido de Geltoki Kalea.

II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

1.- CALIFICACIÓN GLOBAL

* ZONA A: Zonas de usos residenciales	Superficie: 65.884 m ²
* ZONA E.1: Redes viarias (S.G.)	Superficie: 2.993 m ²
* TOTAL A.I.U. 3.- ENSANCHE	Superficie: 68.877 m ²

*** ZONA A: Zonas de usos residenciales** **65.884 m²**

A.- Condiciones de edificación:

a.- Aprovechamiento edificatorio zonal ⁽¹⁾ 155.446 m²(t)

b.- Edificabilidad zonal ⁽¹⁾ 2,36 m²(t)/m²

c.- Condiciones del aprovechamiento edificatorio:

El aprovechamiento edificatorio normativo será el resultante de la forma actual de las edificaciones.

d.- Parámetros de la edificación:

Se consolidan el perfil y la altura de las edificaciones existentes.

B.- Condiciones de uso

Se consolidan las viviendas existentes, posibilitando su ampliación con la disposición de viviendas en plantas bajas, cumpliendo las condiciones establecidas en el Artículo 4.11 de las Ordenanzas.

2.- RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

* Clasificación del suelo: Suelo Urbano consolidado.

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución directa.

* Régimen de asignación del aprovechamiento urbanístico: Se estará a lo establecido en la legislación vigente.

* Programa de actuación: En ejecución a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

III.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Área se ajustarán, con carácter normativo a lo establecido en el plano "Zonificación Pormenorizada".

* Características de la ordenación: ⁽¹⁾

- Uso residencial	152.548 m ² (t)/	1.532 viviendas
* Parcelas "a.1.1.- Residenciales de ensanches antiguos"		65.208 m ² (t)
- Plantas altas	53.447 m ² (t)	
- Plantas bajas	11.761 m ² (t)	
- Número de viviendas		678 viviendas
* Parcelas "a.2.- Residenciales de edificación abierta"		87.340 m ² (t)
- Plantas altas	75.752 m ² (t)	
- Plantas bajas	11.588 m ² (t)	
- Número de viviendas		854 viviendas
- Uso auxiliar de vivienda –plantas sótano- no computable		11.541 m ² (t)

No se considera el número de las viviendas posibles, habilitando los locales de planta baja como vivienda -cambio de uso admitido-.

- Dotaciones:

* "g.1.- Parcela de equipamiento comunitario docente"- REM Ikastola	2.529 m ² (p)/2.898 m ² (t)
* "f.1.1.- Espacios libres urbanos":	4.248 m ²
Zubieta Enparantza	1.866 m ²
Juan XXIII Enparantza	2.382 m ²
* "f.1.2.- Espacios libres comunes"	958 m ²

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO

Se conservan las condiciones existentes en la actualidad. Se posibilita el cambio de uso de los locales de plantas bajas, habilitándolos con un uso de vivienda cumpliendo en cualquier caso las condiciones establecidas en el Artículo 4.11 de las Ordenanzas incluidas en este mismo documento y de acuerdo a lo especificado en la "Ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso de plantas bajas y otros locales en ámbitos consolidados de Suelo Urbano residencial".

3.- OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

- Reestructuración del viario del área, ordenando aparcamientos en superficie y posibilitando el doble sentido de Geltoki Kalea.
- Está prevista la construcción de un aparcamiento subterráneo en parte de la parcela de equipamiento deportivo del A.I.U.8; el proyecto a redactar dispondrá convenientemente la rampa de acceso a esta dotación, de servicio fundamentalmente al Ensanche.

4.- CONDICIONES JURÍDICAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN

Cada una de las parcelas edificables destinadas a usos lucrativos existentes en el Área, constituirá un área de reparto independiente.

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

A.I.U. "A.4- IÑIGO DE LOYOLA"

Superficie: 14.055 m²

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Convalidación de la "Modificación de NN.SS. de Lasarte-Oria para la recalificación del Área I.2 Iñigo de Loyola que pasa a llamarse R.19 y R.20", con aprobación definitiva de 1 de Junio de 1.999.
- Consolidación generalizada del patrimonio edificado existente, de reciente ejecución.
- Se podrán habilitar aquellos locales de plantas bajas, infrautilizados en la actualidad, con un uso de vivienda.

II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

1.- CALIFICACIÓN GLOBAL

* ZONA A: Zonas de usos residenciales	Superficie: 13.766 m ²
* ZONA E.1: Redes viarias	Superficie: 289 m ²
* TOTAL A.I.U. 4.- IÑIGO DE LOYOLA	Superficie: 14.055 m ²

*** ZONA A: Zonas de usos residenciales** **13.766 m²**

A.- Condiciones de edificación:

a.- Aprovechamiento edificatorio zonal ⁽¹⁾ 41.344 m²(t)

b.- Edificabilidad zonal ⁽¹⁾ 3,00 m²(t)/m²

c.- Condiciones del aprovechamiento edificatorio:

El aprovechamiento edificatorio normativo será el resultante de la forma actual de las edificaciones.

d.- Parámetros de la edificación:

Se consolidan el perfil y la altura de las edificaciones existentes.

B.- Condiciones de uso

Se consolidan las viviendas existentes, posibilitando la disposición de viviendas en plantas bajas.

2.- RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

* Clasificación del suelo: Suelo Urbano consolidado.

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución directa.

* Régimen de asignación del aprovechamiento urbanístico: Se estará a lo establecido en la legislación vigente.

* Programa de actuación: En ejecución a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

III.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Área se ajustarán, con carácter normativo a lo establecido en el plano "Zonificación Pormenorizada".

* Características de la ordenación: ⁽¹⁾

- Uso residencial	37.310 m ² (t)/ 254 viviendas (52 V.P.O.)	
* Parcelas "a.1.2.- Residenciales de nuevos ensanches"		25.785 m ² (t)
- Plantas altas	21.992 m ² (t)	
- Plantas bajas	3.793 m ² (t)	
- Número de viviendas		172 viviendas
* Parcelas "a.2.- Residenciales de edificación abierta"		11.525 m ² (t)
- Plantas altas	10.208 m ² (t)	
- Plantas bajas	1.317 m ² (t)	
- Número de viviendas		82 viviendas
- Uso auxiliar de vivienda –plantas sótano- no computable		15.095 m ² (t)

No se considera el número de las viviendas posibles, habilitando los locales de planta baja como vivienda -cambio de uso admitido-.

- Dotaciones:

* "g.5.- Parcela de equip. comunitario socio-cultural" –Casa de Cultura	903 m ² (p)/4.034 m ² (t)
* "f.1.1.- Espacios libres urbanos"	1.728 m ²
* "f.1.2.- Espacios libres comunes"	650 m ²

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO

Se conservan las condiciones existentes en la actualidad. Se posibilita el cambio de uso de los locales de plantas bajas, habilitándolos con un uso de vivienda cumpliendo en cualquier caso las condiciones establecidas en el Artículo 4.11 de las Ordenanzas, incluidas en este mismo documento y de acuerdo a lo especificado en la "Ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso de plantas bajas y otros locales en ámbitos consolidados de Suelo Urbano residencial".

3.- OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

- Reestructuración del viario del área, ordenando aparcamientos en superficie y posibilitando el doble sentido de Geltoki Kalea.

4.- CONDICIONES JURÍDICAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN

Cada una de las parcelas edificables destinadas a usos lucrativos existentes en el Área, constituirá un área de reparto independiente.

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

A.I.U. "A.5- GAZTAÑAGA"

Superficie: 2.817 m²

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Se prevé la sustitución de la edificación existente –Villa Gaztañaga-, por una nueva edificación residencial, incluida en la "UE.1-A.5"- Gaztañaga, que se delimita para la sustitución del edificio existente y reordenación del espacio público circundante.
- El nuevo edificio se plantea como el remate del tejido residencial, integrándose en el entorno recientemente edificado, con la continuación del Paseo existente, cierre con la zona industrial colindante. Los criterios a seguir en esta actuación vienen dados por estas preexistencias.
- Se plantea en este edificio la ocupación de las plantas bajas con un uso de vivienda, puesto que la excesiva oferta de locales terciarios en el entorno, hace inviable este uso.
- De acuerdo con lo establecido en el convenio urbanístico suscrito, los aprovechamientos ordenados en el Área se asignarán a los titulares de derechos, en las condiciones que dicho documento establece.

II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

1.- CALIFICACIÓN GLOBAL

* ZONA A: Zonas de usos residenciales	Superficie: 2.527 m ²
* ZONA E.1: Redes viarias (S.G.)	Superficie: 290 m ²
* TOTAL A.I.U. 5.- GAZTAÑAGA	Superficie: 2.817 m ²

*** ZONA A: Zonas de usos residenciales** **2.527 m²**

A.- Condiciones de edificación:

a.- Aprovechamiento edificatorio zonal ⁽¹⁾	10.032 m ² (t)
b.- Edificabilidad zonal ⁽¹⁾	3,97 m ² (t)/m ²
c.- Condiciones del aprovechamiento edificatorio:	
- Uso residencial	10.032 m ² (t)/m ²
d.- Parámetros de la edificación:	
- Se dispondrá un edificio singular, con planta baja de uso vivienda elevada 1,00 m desde la rasante del terreno, y permitiendo la construcción de una torre de dos plantas sobre el perfil general –236 m ² (t) por planta).	
- Perfil de la edificación	V(2a+2)/II
- Altura de edificación	23,00 m/ 29,00 m (torre)

B.- Condiciones de uso

- Número de viviendas 93 viviendas

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

2.- RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

* Clasificación del suelo: Suelo Urbano no consolidado.

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución directa. Estudio de Detalle

* Régimen de asignación del aprovechamiento urbanístico: el aprovechamiento medio de la "UE.1- A.5" será el resultado de la división entre el aprovechamiento lucrativo total previsto y la superficie de la Unidad de Ejecución.

* Programa de actuación: En ejecución a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias y de acuerdo con el convenio urbanístico suscrito entre el titular de los terrenos aportados y el Ayuntamiento.

III.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Área se ajustarán, con carácter normativo a lo establecido en el plano "Zonificación Pormenorizada".

* Características de la ordenación: ⁽¹⁾

- Uso residencial

* Parcela "a.1.2.- Residenciales de nuevos ensanches" 10.032 m²(t)

Número de viviendas 93 viviendas

- Uso auxiliar de vivienda –plantas sótano- 4.580 m²(t)

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO

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

3.- OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

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

4.- CONDICIONES JURÍDICAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN

- Condiciones generales de gestión y ejecución: se delimita expresamente la Unidad de Ejecución "UE.1-A.5", con una superficie de 2.527 m², desarrollándose por el Sistema de Compensación.

Se deberá redactar un Estudio de Detalle para la completa definición de las alineaciones y rasantes y volumetría general.

- Construcciones fuera de ordenación: se declara fuera de ordenación la Villa Gaztañaga y construcciones anejas, grafiadas en el plano "Il.6 Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución".

- Condiciones de financiación de las cargas de urbanización: las cargas de urbanización correspondientes a la "UE.1-A.5" correrán a cargo del titular de derechos del ámbito delimitado.

- Plazos de ejecución: respecto a los plazos para la gestión y para el cumplimiento de las obligaciones de urbanización se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el presente documento.

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

A.I.U. "A.6- MICHELÍN 1"

Superficie: 53.964 m²

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Consolidación del uso industrial.

- Consolidación generalizada del patrimonio edificado existente, permitiendo la remodelación del mismo y en su caso, la ampliación de las instalaciones con carácter netamente industrial.

II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

1.- CALIFICACIÓN GLOBAL

* ZONA B: Zonas de uso industrial

Superficie: 52.705 m²

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

Superficie: 1.259 m²

* TOTAL A.I.U. 6.- MICHELÍN 1

Superficie: 53.964 m²

*** ZONA B: Zonas de uso industrial**

52.705 m²

A.- Condiciones de edificación:

a.- Aprovechamiento edificatorio zonal ⁽¹⁾

51.330 m²(t)

b.- Edificabilidad zonal ⁽¹⁾

0,97 m²(t)/m²

c.- Condiciones del aprovechamiento edificatorio:

El aprovechamiento edificatorio normativo será el resultante de la forma actual de las edificaciones. Se permite la ampliación de las instalaciones existentes, por motivos de necesidad, justificando esta circunstancia.

d.- Parámetros de la edificación:

Se consolidan el perfil y la altura de las edificaciones existentes.

En caso de nuevas edificaciones o sustitución de las existentes, el perfil y la altura nuevos, se adecuarán a la normativa general establecida; con la sola excepción de los elementos funcionales debidamente justificados.

B.- Condiciones de uso

Se consolidan los usos existentes.

2.- RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

* Clasificación del suelo: Suelo Urbano consolidado.

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución directa.

* Régimen de asignación del aprovechamiento urbanístico: Se estará a lo establecido en la legislación vigente.

* Programa de actuación: En ejecución a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

III.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Área se ajustarán, con carácter normativo a lo establecido en el plano "Zonificación Pormenorizada".

* Características de la ordenación: ⁽¹⁾

- Uso industrial –Parcelas "b"- consolidado

51.330 m²(t)

No se considera en esta superficie de techo, los supuestos de sustitución, ampliación o nueva edificación, con justificación técnica detallada.

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO

Se conservan las condiciones existentes en la actualidad.

3.- OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

No se prevén obras de urbanización en la zona. La parcela privada deberá conservar en cualquiera de los casos su configuración actual, manteniendo en buen estado sus instalaciones y cierres de parcela.

4.- CONDICIONES JURÍDICAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN

La parcela edificable destinada a usos lucrativos que conforma el Área, constituirá un área de reparto independiente.

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

A.I.U. "A.7- MICHELÍN 2"

Superficie: 24.069 m²

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Consolidación del uso industrial.

- Consolidación generalizada del patrimonio edificado existente, permitiendo la remodelación del mismo y en su caso, la ampliación de las instalaciones con carácter netamente industrial.

II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

1.- CALIFICACIÓN GLOBAL

* ZONA B: Zonas de uso industrial

Superficie: 23.249 m²

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

Superficie: 820 m²

* TOTAL A.I.U. 7.- MICHELÍN 2

Superficie: 24.069 m²

*** ZONA B: Zonas de uso industrial**

23.249 m²

A.- Condiciones de edificación:

a.- Aprovechamiento edificatorio zonal ⁽¹⁾

8.753 m²(t)

b.- Edificabilidad zonal ⁽¹⁾

0,37 m²(t)/m²

c.- Condiciones del aprovechamiento edificatorio:

El aprovechamiento edificatorio normativo será el resultante de la forma actual de las edificaciones. Se permite la ampliación de las instalaciones existentes, por motivos de necesidad, justificando esta circunstancia.

d.- Parámetros de la edificación:

Se consolidan el perfil y la altura de las edificaciones existentes.

En caso de nuevas edificaciones o sustitución de las existentes, el perfil y la altura nuevos, se adecuarán a la normativa general establecida; con la sola excepción de los elementos funcionales debidamente justificados.

B.- Condiciones de uso

Se consolidan los usos existentes.

2.- RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

* Clasificación del suelo: Suelo Urbano consolidado.

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución directa.

* Régimen de asignación del aprovechamiento urbanístico: Se estará a lo establecido en la legislación vigente.

* Programa de actuación: En ejecución a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

III.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Área se ajustarán, con carácter normativo a lo establecido en el plano "Zonificación Pormenorizada".

* Características de la ordenación: ⁽¹⁾

- Uso industrial –Parcelas "b"- consolidado

8.753 m²(t)

No se considera en esta superficie de techo, los supuestos de sustitución, ampliación o nueva edificación, con justificación técnica detallada.

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO

Se conservan las condiciones existentes en la actualidad.

3.- OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

No se prevén obras de urbanización en la zona. La parcela privada deberá conservar en cualquiera de los casos su configuración actual, manteniendo en buen estado sus instalaciones y cierres de parcela.

4.- CONDICIONES JURÍDICAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN

La parcela edificable destinada a usos lucrativos que conforma el Área, constituirá un área de reparto independiente.

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

A.I.U. "A.8- DEPORTIVO MICHELÍN"

Superficie: 21.705 m²

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Consolidación del uso de equipamiento comunitario, albergando grandes instalaciones deportivas y alojando un edificio recientemente rehabilitado como comedor escolar.

- Consolidación generalizada del patrimonio edificado existente, permitiendo la remodelación del mismo y en su caso, la ampliación o sustitución de las instalaciones con carácter netamente de equipamiento comunitario, compatible con las preexistencias.

- Se posibilita la implantación de un edificio de aparcamientos subterráneos, con una superficie aproximada de 3.500 m² por planta –dos plantas- de servicio a las zonas colindantes. Se localizará preferentemente en la zona de borde, en contacto con el Ensanche.

- Continuidad del Paseo del Río.

II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

1.- CALIFICACIÓN GLOBAL

* ZONA G: Zonas de equipamiento comunitario	Superficie: 21.015 m ²
* ZONA E.1: Redes viarias (S.G.)	Superficie: 690 m ²
* TOTAL A.I.U. 6.- DEPORTIVO MICHELÍN	Superficie: 21.705 m ²

*** ZONA G: Zonas de equipamiento comunitario** **21.705 m²**

A.- Condiciones de edificación:

a.- Aprovechamiento edificatorio zonal ⁽¹⁾ 3.580 m²(t)
Se consolida el aprovechamiento edificatorio existente, resultante de la forma actual de las edificaciones. Se posibilita la ampliación o sustitución de las edificaciones de acuerdo a las necesidades posibles.

b.- Edificabilidad zonal ⁽¹⁾ 0,17 m²(t)/m²

c.- Condiciones del aprovechamiento edificatorio:
El aprovechamiento edificatorio normativo será el resultante de la forma actual de las edificaciones. Se permite la ampliación de las instalaciones existentes, por motivos de necesidad, justificando esta circunstancia.
Construcción de aparcamiento subterráneo.

d.- Parámetros de la edificación:
Se consolidan el perfil y la altura de las edificaciones existentes.
En caso de nuevas edificaciones o sustitución de las existentes, el perfil y la altura nuevos, se adecuarán a las determinaciones establecidas desde el Ayuntamiento.

B.- Condiciones de uso

Se consolidan los usos existentes. Implantación de aparcamiento subterráneo.

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

2.- RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

- * Clasificación del suelo: Suelo Urbano consolidado.
- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución directa.
- * Régimen de asignación del aprovechamiento urbanístico: Se estará a lo establecido en la legislación vigente.
- * Programa de actuación: En ejecución a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

III.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Área se ajustarán, con carácter normativo a lo establecido en el plano "Zonificación Pormenorizada".

* Características de la ordenación: ⁽¹⁾

- Uso equipamiento comunitario –Parcelas "g.2 Equipamiento deportivo"- consolidado 3.580 m²(t)

No se considera en esta superficie de techo, los supuestos de sustitución, ampliación o nueva edificación, según determinaciones establecidas desde el Ayuntamiento.

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO

Se conservan las condiciones existentes en la actualidad. Cualquier actuación tendrá en cuenta lo especificado desde el Ayuntamiento.

Se posibilita la construcción del aparcamiento subterráneo, descrito con anterioridad.

3.- OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

No se prevén obras de urbanización en la zona. La parcela deberá conservar en cualquiera de los casos su configuración actual, manteniendo en buen estado sus instalaciones y cierres de parcela.

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

A.I.U. "A.9- ATSOBAKAR"

A.I.U. A.9.1 –Parque Atsobakar-
A.I.U. A.9.2 –Red viaria (S.L.)-

Superficie: 40.613 m²

34.028 m²
6.585 m²

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Consolidación del uso de espacios libres –Parque urbano-, e incorporación e integración de este espacio con los espacios libres existentes en Urbarte.
- Conservación de la denominada "Charca de Atsobakar" existente, protegiéndola de posibles degradaciones.
- Apertura de un vial desde la actual Atsobakar Kalea hasta la rotonda existente, posibilitando la salida del barrio de Urbarte hacia ésta.
- Consecución de las obras correspondientes al nuevo vial paralelo al tren –A.I.U. 9.2-.

II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

1.- CALIFICACIÓN GLOBAL

* ZONA E: Sistema general de espacios libres (S.G.)

Superficie: 40.613 m²

*** ZONA E: Sistema general de espacios libres**

40.613 m²

A.- Condiciones de edificación:

a.- Aprovechamiento edificatorio zonal ⁽¹⁾

No se admiten edificaciones, salvo las instalaciones permitidas con carácter general: usos comerciales de 1º categoría, con carácter provisional y en implantaciones de carácter temporal y equipamiento comunitario, con el mismo carácter. De cualquier forma, podrán instalarse algún tipo de edificación abierta de servicio al parque –quiosco de música o similar- y pequeña edificación para el mantenimiento de éste.

b.- Parámetros de la edificación:

Las edificaciones posibles tendrán en cualquier caso un carácter temporal.

B.- Condiciones de uso

Se consolidan los usos existentes.

2.- RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

* Clasificación del suelo: Suelo Urbano consolidado.

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución directa.

* Régimen de asignación del aprovechamiento urbanístico: Se estará a lo establecido en la legislación vigente.

* Programa de actuación: En ejecución a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

III.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Área se ajustarán, con carácter normativo a lo establecido en el plano "Zonificación Pormenorizada".

* Características de la ordenación: ⁽¹⁾

- f.1.1.- Espacios libres urbanos (S.G.) -Parque-	31.786 m ²
- e.1.4.- Vías urbanas (S.L.), aceras y carriles bici	8.827 m ²
En A.I.U.9.1 -Parque-	2.242 m ²
En A.I.U.9.2.- Redes viarias-	6.585 m ²

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO

Terrenos de uso y dominio público con un uso de parque urbano. La posible instalación de actividades comerciales de 1º categoría, serán en cualquier caso de carácter provisional y bajo un régimen de concesión administrativa.

3.- OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

No se prevén grandes obras de urbanización en la zona, aunque se deberá adecuar el parque al uso previsto. Apertura de un vial paralelo al ferrocarril, desde la actual Atsobakar Kalea hasta la rotonda existente, para completar los circuitos rodados.

En el A.I.U.9.2, nuevo vial, contemplar la posibilidad del doble sentido de la circulación, dadas las condiciones favorables de su implantación, de acuerdo a una racionalización del tráfico.

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

A.I.U. "A.10- REKALDE"

Superficie: 29.355 m²

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Consolidación del uso industrial y terciario de la zona.
- Consolidación generalizada del patrimonio edificado actual, permitiendo la remodelación del mismo y en su caso, la ampliación de las instalaciones con un perfil de III/II. Deberán adecuarse las edificaciones eliminando todos aquellos elementos degradantes existentes. Con la apertura del vial trasero, se propone la remodelación y adecuación de traseras, dignificando estas fachadas.
- Desarrollo y mejora de los actuales accesos desde la N-1 en dirección a Donostia-San Sebastián, desdoblado el ramal de acceso tal como se dibuja en el plano de ordenación. Igualmente, se dispone un vial trasero, perteneciente al nuevo Área de Intervención Urbanística A.33 Teresategui, que sirva tanto a las edificaciones existentes como al futuro desarrollo del Área citada.
- Los locales existentes bajo el vial de servicio paralelo a la CN-1 quedan en principio consolidados; en caso de sustitución de cualquier edificación, éstos locales deberán eliminarse.

II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

1.- CALIFICACIÓN GLOBAL

* ZONA B: Zonas de uso industrial

Superficie: 29.355 m²

*** ZONA B: Zonas de uso industrial**

29.355 m²

A.- Condiciones de edificación:

a.- Aprovechamiento edificatorio zonal ⁽¹⁾ 28.456 m²(t)

b.- Edificabilidad zonal ⁽¹⁾ 0,97 m²(t)/m²

c.- Condiciones del aprovechamiento edificatorio:

El aprovechamiento edificatorio normativo será el resultante de la forma actual de las edificaciones. Se permite la ampliación de las instalaciones existentes, con el perfil previsto.

d.- Parámetros de la edificación:

Se consolidan el perfil y la altura de las edificaciones existentes.

En caso de sustitución, el perfil y la altura nuevos serán como máximo III/II y 12,50 m respectivamente, pudiendo sobresalir únicamente los elementos funcionales, que serán debidamente justificados.

B.- Condiciones de uso

Se consolidan los usos existentes.

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

2.- RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

- * Clasificación del suelo: Suelo Urbano consolidado.
- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución directa. Estudio de Detalle, en caso de sustituciones o ampliaciones.
- * Régimen de asignación del aprovechamiento urbanístico: Se estará a lo establecido en la legislación vigente.
- * Programa de actuación: En ejecución a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

III.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Área se ajustarán, con carácter normativo a lo establecido en el plano "Zonificación Pormenorizada".

* Características de la ordenación: ⁽¹⁾

- Uso industrial –Parcelas "b"- consolidado 28.456 m²(t)

No se considera en esta superficie de techo los supuestos de sustitución y ampliación de las edificaciones, con justificación técnica detallada.

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO

Se conservan las condiciones existentes en la actualidad. Se permite la ampliación de las instalaciones, con el perfil previsto.

Cualquier obra planteada, conllevará la adecuación de las edificaciones, eliminando aquellas de carácter precario. En el caso de sustituciones, deberán eliminarse los locales existentes bajo el vial.

Deberá conservarse el patrimonio edificado en condiciones de ornato y salubridad.

3.- OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

No se prevén obras de urbanización en la zona, salvo la afección que pueda producir la disposición del nuevo ramal de acceso al Área y la remodelación que supone la disposición del vial trasero, en cualquier caso, a cargo del A.I.U.33 Teresategi. Las parcelas privadas deberán conservar en cualquiera de los casos su configuración actual, manteniendo en buen estado sus instalaciones y cierres de parcela.

4.- CONDICIONES JURÍDICAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN

Cada una de las parcelas edificables destinadas a usos lucrativos existentes en el Área, constituirá un área de reparto independiente.

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

A.I.U. "A.11- URBARTE"

Superficie: 41.312 m²

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Consolidación generalizada del patrimonio edificado y mejora de los espacios libres existentes.
- Se podrán habilitar aquellos locales de plantas bajas, infrautilizados en la actualidad, con un uso de vivienda. En Urbarte, dado el grado de desocupación actual de estos locales, se requerirá un estudio conjunto de la posible implantación de viviendas.

II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

1.- CALIFICACIÓN GLOBAL

* ZONA A: Zonas de usos residenciales

Superficie: 41.312 m²

*** ZONA A: Zonas de usos residenciales**

41.312 m²

A.- Condiciones de edificación:

a.- Aprovechamiento edificatorio zonal ⁽¹⁾ 72.446 m²(t)

b.- Edificabilidad zonal ⁽¹⁾ 1,75 m²(t)/m²

c.- Condiciones del aprovechamiento edificatorio:

El aprovechamiento edificatorio normativo será el resultante de la forma actual de las edificaciones.

d.- Parámetros de la edificación:

Se consolidan el perfil y la altura de las edificaciones existentes.

B.- Condiciones de uso

Se consolidan las viviendas existentes, posibilitando su ampliación con la disposición de viviendas en plantas bajas.

2.- RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

* Clasificación del suelo: Suelo Urbano consolidado.

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución directa.

* Régimen de asignación del aprovechamiento urbanístico: Se estará a lo establecido en la legislación vigente.

* Programa de actuación: En ejecución a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

III.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Área se ajustarán, con carácter normativo a lo establecido en el plano "Zonificación Pormenorizada".

* Características de la ordenación: ⁽¹⁾

- Uso residencial		
* Parcelas "a.2.- Residenciales de edificación abierta"		72.446 m ² (t)
- Plantas altas	63.606 m ² (t)	
- Plantas bajas	8.840 m ² (t)	
- Número de viviendas		492 viviendas
- Uso auxiliar de vivienda –plantas sótano- no computable		18.660 m ² (t)

No se considera el número de las viviendas posibles, habilitando estos locales de planta baja como vivienda. Cambio de uso admitido.

- Dotaciones:

* "f.1.1.- Espacios libres urbanos"		11.862 m ²
- Green Plaza	5.355 m ²	
- Caddie Plaza	2.226 m ²	
- Mugako Plaza	1.219 m ²	
- Golf Plaza	3.062 m ²	
* "f.1.2.- Espacios libres comunes"		650 m ²

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO

Se conservan las condiciones existentes en la actualidad. Se posibilita el cambio de uso de plantas bajas, habilitándolos con un uso de vivienda cumpliendo en cualquier caso las condiciones establecidas en el Artículo 4.11 de las Ordenanzas, incluidas en este mismo documento y de acuerdo a lo especificado en la "Ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso de plantas bajas y otros locales en ámbitos consolidados de Suelo Urbano residencial". En Urbarte, dado el grado de desocupación actual de estos locales y la uniformidad de las edificaciones se requerirá un estudio conjunto de cada una de las unidades edificatorias para la posible implantación de viviendas.

3.- OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

Reestructuración del viario del área, con la apertura del vial de conexión entre Atsobakar Kalea y la rotonda, posibilitando una nueva salida de la ciudad.

4.- CONDICIONES JURÍDICAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN

Cada una de las parcelas edificables destinadas a usos lucrativos existentes en el Área, constituirá un área de reparto independiente.

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

A.I.U. "A.12- MIRENTXU"

Superficie: 37.097 m²

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Consolidación del uso de equipamiento comunitario y espacios libres.
- Consolidación generalizada del patrimonio edificado existente, permitiendo la remodelación del mismo y en su caso, la ampliación o sustitución de las instalaciones con carácter netamente de equipamiento comunitario, compatible con las preexistencias.
- Ampliación del parque de Somoto, con la incorporación de los terrenos libres pertenecientes a Villa Mirentxu, dejando la actual edificación, rehabilitada, con un uso de equipamiento a determinar por el Ayuntamiento.
- Esta operación, que conlleva la apertura de la parcela gracias al derribo del muro actual, posibilitará la construcción de una acera como continuación de las existentes a ambos lados de la finca en Donostia Etorbidea y la organización de unos accesos adecuados al parque. En su frente hacia la Avenida, será protegido del tráfico con una barrera vegetal adecuada. En cualquier caso, se conservará la arboleda existente.
- De acuerdo con lo establecido en el convenio urbanístico suscrito, los terrenos pertenecientes a Villa Mirentxu pasarán a ser de uso y dominio público.

II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

1.- CALIFICACIÓN GLOBAL

* ZONA G: Zonas de equipamiento comunitario

Superficie: 37.097 m²

*** ZONA G: Zonas de equipamiento comunitario**

37.097 m²

A.- Condiciones de edificación:

- a.- Aprovechamiento edificatorio zonal ⁽¹⁾ 14.727 m²(t)
Se consolida el aprovechamiento edificatorio existente, resultante de la forma actual de las edificaciones. Se posibilita la ampliación y adecuación de las edificaciones de acuerdo a las necesidades posibles.
- b.- Edificabilidad zonal ⁽¹⁾ 0,40 m²(t)/m²
- c.- Condiciones del aprovechamiento edificatorio:
El aprovechamiento edificatorio normativo será el resultante de la forma actual de las edificaciones. Se permite la ampliación de las instalaciones existentes, por motivos de necesidad, justificando esta circunstancia.
- d.- Parámetros de la edificación:
Se consolidan el perfil y la altura de las edificaciones existentes.
En caso de sustitución de las existentes, el perfil y la altura nuevos, se adecuarán a las determinaciones establecidas desde el Ayuntamiento.

B.- Condiciones de uso

Se consolidan los usos existentes. Se implantará un uso de equipamiento a determinar en la edificación correspondiente a Villa Mirentxu, integrada en el parque a desarrollar.

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

2.- RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

- * Clasificación del suelo: Suelo Urbano consolidado.
- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución directa. Se formulará un proyecto de obras para la consecución de los objetivos previstos.
- * Régimen de asignación del aprovechamiento urbanístico: Se estará a lo establecido en la legislación vigente.
- * Programa de actuación: En ejecución a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

III.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano "Zonificación Pormenorizada".

* Características de la ordenación: ⁽¹⁾

- Uso equipamiento comunitario –Parcelas "g"- consolidado	14.727 m ² (t)
. "g.1 equipamiento docente"- Ikastola Pablo Garaikoetxea	3.867 m ² (t)/ 8.803 m ² (p)
. "g.3 equipamiento institucional"- Inem	6.495 m ² (t)/ 7.117 m ² (p)
. "g.4 equipamiento asistencial"- Residencia de ancianos	3.617 m ² (t)/ 6.680 m ² (p)
. "g.0 equipamiento no determinado"- Villa Mirentxu	748 m ² (t)/ 220 m ² (p)

No se considera en esta superficie de techo los supuestos de sustitución, ampliación o nueva edificación, según determinaciones establecidas desde el Ayuntamiento.

- Espacios libres urbanos –"f.1.1":	8.645 m ²
- Parque Somoto	5.078 m ²
- Ampliación Parque Somoto	3.567 m ²

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO

Se conservan las condiciones existentes en la actualidad. Cualquier actuación tendrá en cuenta lo especificado desde el Ayuntamiento.

3.- OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

Proyecto de obras que resolverá el Parque de Somoto y su ampliación, la acera hacia Donostia Etorbidea y el acceso al parque desde ésta.

4.- CONDICIONES JURÍDICAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN

Se delimita el ámbito de expropiación "AE.1- A.12", con una superficie aproximada de 3.567 m², en el que, a los efectos de la ejecución de las previsiones planteadas, se actuará por Expropiación, siempre y cuando no prospere lo estipulado en el convenio suscrito.

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

A.I.U. "A.13- SASOETA"

Superficie: 48.840 m²

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Consolidación generalizada del patrimonio edificado y mejora de los espacios libres existentes.
- Se podrán habilitar aquellos locales de plantas bajas, infrautilizados en la actualidad, con un uso de vivienda.
- Se posibilita la sustitución del edificio con un uso terciario localizado en Antxota Kalea 1, conservando su actual configuración espacial en planta baja, consolidando expresamente los aprovechamientos existentes bajo rasante (garajes). Esta sustitución será únicamente posible si los titulares de derechos llegan a un acuerdo que regule la actuación con el Ayuntamiento de Lasarte-Oria.
- Se deberá regularizar el tráfico, organizando los aparcamientos en superficie, en especial en Buruntza Kalea, posibilitando el necesario doble sentido e impidiendo, de forma disuasoria, la doble fila.

II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

1.- CALIFICACIÓN GLOBAL

* ZONA A: Zonas de usos residenciales	Superficie: 48.162 m ²
* ZONA E.1: Redes viarias (S.G.)	Superficie: 678 m ²
* TOTAL A.I.U. 13.- SASOETA	Superficie: 48.840 m ²

*** ZONA A: Zonas de usos residenciales** **48.162 m²**

A.- Condiciones de edificación:

a.- Aprovechamiento edificatorio zonal ⁽¹⁾	68.956 m ² (t)
b.- Edificabilidad zonal ⁽¹⁾	1,43 m ² (t)/m ²
c.- Condiciones del aprovechamiento edificatorio:	
* Aprovechamiento consolidado:	
El aprovechamiento edificatorio normativo será el resultante de la forma actual de las edificaciones.	
* Aprovechamiento nuevo:	
En la sustitución de Antxota Kalea 1	2.492 m ² (t)
d.- Parámetros de la edificación:	
* Se consolidan el perfil y la altura de las edificaciones existentes.	
* En la sustitución de Antxota Kalea 1	V/III- 20,00 m
Sobre el perfil y la altura señalada y por considerarse este un edificio de carácter singular, podrá disponerse, en la zona del edificio más alejada del bloque de viviendas colindante, una sobreelevación de una planta más (Perfil VI/III) con una superficie máxima de 200 m ² (t).	

B.- Condiciones de uso

- * Se consolidan las viviendas existentes, posibilitando la disposición de viviendas en plantas bajas.
- * Se consolida igualmente el uso terciario de las parcelas así definidas: Antxota Kalea 1, Antxota Kalea 3 y Oriamendi 2.

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

2.- RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

* Clasificación del suelo: Suelo Urbano consolidado.

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución directa. Se redactará un Estudio de Detalle para determinar las condiciones de desarrollo de la modificación de Antxota Kalea 1.

* Régimen de asignación del aprovechamiento urbanístico:

- El aprovechamiento máximo a desarrollar sobre rasante en Antxota Kalea 1 será de 2.492 m²(t).
- En las restantes parcelas, se estará a lo establecido en la legislación vigente.

* Programa de actuación: En ejecución a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

III.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Área se ajustarán, con carácter normativo a lo establecido en el plano "Zonificación Pormenorizada".

* Características de la ordenación: ⁽¹⁾

- Uso residencial

* Parcelas "a.2.- Residenciales de edificación abierta"

64.570 m²(t)

- Plantas altas

58.168 m²(t)

- Plantas bajas

6.402 m²(t)

- Número de viviendas

562 viviendas

- Uso auxiliar de vivienda –plantas sótano- no computable

4.410 m²(t)

No se considera el número de las viviendas posibles, habilitando estos locales de planta baja como vivienda -cambio de uso admitido-.

- Uso terciario- Parcelas "c"

4.386 m²(t)

* Aprovechamiento consolidado:

2.878 m²(t)

- Antxota Kalea 1

984 m²(t)

- Antxota Kalea 3

1.498 m²(t)

- Oriamendi Kalea 2

396 m²(t)

- Uso auxiliar de uso terciario –plantas sótano- no computable

6.025 m²(t)

* Aprovechamiento nuevo:

- En la modificación de Antxota Kalea 1

2.492 m²(t) –Incremento 1.508 m²(t)

- Dotaciones:

* "f.1.1.- Espacios libres urbanos"

10.008 m²

Andatza Enparantza

8.150 m²

Urdaburu Enparantza

1.858 m²

* "f.1.2.- Espacios libres comunes"

2.046 m²

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO

- Se conservan las condiciones existentes en la actualidad. Se posibilita el cambio de uso de los locales de plantas bajas, habilitándolos con un uso de vivienda cumpliendo en cualquier caso las condiciones establecidas en el Artículo 4.11 de las Ordenanzas, incluidas en este mismo documento y de acuerdo a lo especificado en la "Ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso de plantas bajas y otros locales en ámbitos consolidados de Suelo Urbano residencial".

- Se posibilita la sustitución del edificio con un uso terciario localizado en Antxota Kalea 1, conservando su actual configuración espacial en planta baja. Esta sustitución será únicamente posible si los titulares de derechos llegan a un acuerdo que regule la actuación con el Ayuntamiento de Lasarte-Oria.

En esta edificación con carácter singular, podrá disponerse algún elemento sobresaliente del perfil previsto en las condiciones señaladas en los epígrafes anteriores.

Deberá, por otra parte, reurbanizarse la parte de parcela no ocupada por la edificación sobre rasante ordenando accesos, giros y aparcamientos en superficie y cederse al uso y dominio público aquella superficie no ocupada por la edificación bajo rasante igualmente urbanizada.

3.- OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

Reestructuración del viario del área, ordenando aparcamientos en superficie y haciendo efectivo, con medidas disuasorias, el doble sentido de Buruntza Kalea.

4.- CONDICIONES JURÍDICAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN

* Condiciones generales de gestión y ejecución:

- En la modificación de Antxota Kalea 1, se actuará mediante ejecución directa. En este edificio podrán desarrollarse las previsiones descritas únicamente en el caso de llegarse a un acuerdo con el Ayuntamiento, que regule detalladamente las condiciones de la actuación.

- En el resto, cada una de las parcelas edificables destinadas a usos lucrativos existentes en el Área, constituirá un área de reparto independiente.

* Condiciones de financiación de las cargas de urbanización:

- Las cargas de urbanización de los espacios colindantes de Antxota Kalea 1 corresponderán a los titulares del aprovechamiento edificatorio previsto.

- El resto de las obras de urbanización correrán a cargo del Ayuntamiento.

* Plazos de ejecución:

A los efectos de la ejecución de las obras previstas, éstas podrán llevarse a cabo una vez redactado el Estudio de Detalle y proyecto de obras correspondiente.

A.I.U. "A.14.- LOIDI BARREN"

Superficie: 111.826 m²

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Considerada la zona como parte del casco urbano propiamente dicho de Lasarte-Oria, se prevé en ella la ordenación de todo el espacio mediante la conservación de parte del patrimonio edificado, la ordenación de nuevas edificaciones residenciales completando el tejido urbano, equipamientos estratégicos y la estructuración de los espacios libres previstos.

La ordenación pormenorizada habrá de desarrollarse mediante un Plan Especial de Reforma Interior que abarque todo el Área.

- En síntesis la actuación se centrará en las siguientes acciones:

* Reforma del patrimonio edificado y urbanizado, planteando la consolidación de parte de las edificaciones existentes con sus actuales aprovechamientos y volumetría, excepción hecha de aquellas que expresamente se declaren fuera de ordenación o puedan declararse por el planeamiento pormenorizado. Podría resultar así la ordenación de un total de 1.288 viviendas, de las cuales 232 serían de nueva planta, mientras que 19 serían objeto de derribo.

* Se podrán habilitar aquellos locales de plantas bajas, infrautilizados en la actualidad, con un uso de vivienda

* Se posibilita la apertura de ventanas y la disposición de huecos abiertos y/o cerrados en la medianera existente en Kale Nagusia 27 según las Normas generales establecidas; así como la disposición de un vuelo cerrado en la futura medianera de Beko Errota Kalea 2, con un máximo de 1,50 m de vuelo, todo ello previo estudio detallado y proyecto suscrito por técnico competente.

* El Plan Especial estudiará cuidadosamente la eliminación de las plantas bajas con un uso terciario, muchas de ellas sin uso actualmente, con frente a las Plazas Jaizkibel y Uzturre, posibilitando la apertura de los espacios entre los edificios de vivienda, eliminando los actuales pasadizos que incluyen en algunos casos portales. Estos usos terciarios serán reubicados dentro del ámbito, tanto en el edificio de garajes como en los de viviendas, lo cual será debidamente estudiado por el P.E.R.I. a redactar.

* Posible sustitución, que estudiará de forma detallada el planeamiento pormenorizado a redactar, de la edificación existente en Beko Errota Kalea 1, 3, 5, 7 y 9 en su conjunto, por un edificio a desarrollar en manzana, con un perfil de V(a)/II.

* Apertura del nuevo vial de conexión entre Kale Nagusia y Beko Errota Kalea, mejorando la conexión con Kalbario Bidea, de reciente remodelación, favoreciendo la salida y entrada de la Ciudad.

* Consolidación de los equipamientos existentes en el Área –Iglesia de San Pedro, Polideportivo, Ikastola Sasoeta y Andre Joakina Enea. Se admite el cambio de uso de este último edificio, por no considerarse adecuada ni la edificación ni el espacio de patios para su uso actual; en cualquier caso, seguirá calificándose como equipamiento, con un uso a determinar por el Ayuntamiento y las necesidades que se planteen.

* Ampliación de la Iglesia de San Pedro, permitiendo su apertura hacia el espacio libre dispuesto entre ésta y el nuevo edificio de viviendas, conformando unas antepuertas dignas y necesarias para acoger a la población que se acerca a las celebraciones específicas del uso.

* Ubicación del nuevo edificio del Ambulatorio –traslado desde A.1 Okendo-, conformando un frente de equipamiento junto con el polideportivo y Andre Joakina Enea.

* Ordenación de aproximadamente 11.500 m² de espacios libres –parques y plazas- de nueva creación, albergando alguno de estos espacios usos deportivos adecuados para satisfacer las demandas actuales. Los espacios libres actuales, irregularmente urbanizados y aprovechables tienen una superficie de 8.164 m²; con lo cual la oferta final de este tipo de espacio es de 19.664 m².

* Ampliación de la oferta de plazas de garaje en el ámbito, ordenando aparcamientos cerrados y/o abiertos en el edificio planteado en el antiguo Cementerio.

II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

1.- CALIFICACIÓN GLOBAL

* ZONA A: Zonas de usos residenciales	Superficie: 104.264 m ²
* ZONA E.1: Redes Viarias (S.G.)	Superficie: 7.562 m ²
* TOTAL A.I.U. 14 LOIDI BARREN	Superficie: 111.826 m ²

*** ZONA A: Zonas de usos residenciales 104.264 m²**

A.- Condiciones de edificación:

a.- Aprovechamiento edificatorio zonal ⁽¹⁾ 152.013 m²(t)
 No se contabiliza en este aprovechamiento la superficie computable con la que contará el nuevo edificio de aparcamiento y terciario a localizar en el antiguo cementerio y que podrá tener una superficie total de 18.000 m²(t), en su mayor parte bajo rasante.

b.- Edificabilidad zonal ⁽¹⁾ 1,46 m²(t)/m²

c.- Condiciones del aprovechamiento edificatorio: ⁽¹⁾

* Aprovechamiento consolidado:	116.335 m ² (t)
- Uso residencial	107.515 m ² (t)
. Plantas altas:	91.840 m ² (t)
. Plantas bajas:	15.675 m ² (t)
. Uso auxiliar de vivienda –plantas sótano- no computable	12.057 m ² (t)

No se considera el número de las viviendas posibles, habilitando estos locales de planta baja como vivienda -cambio de uso admitido-.

- Dotaciones:	8.820 m ² (t)
. "g.1.- equipamiento docente": Ikastola Sasoeta	3.184 m ² (t)/ 10.179 m ² (p)
. "g.2.- equipamiento deportivo": Polideportivo	3.450 m ² (t)/ 2.924 m ² (p)
. "g.6.- equipamiento religioso": Iglesia de San Pedro	1.037 m ² (t)/ 959 m ² (p)
. "g.7.- equipamiento de servicios": Telefónica	622 m ² (t)/ 525 m ² (p)
. "g.0.- equipamiento no determinado": Andre Joakina	527 m ² (t)/ 1.009 m ² (p)

* Aprovechamiento nuevo:	35.678 m ² (t)
- Uso residencial:	31.678 m ² (t)
a.- Nuevas edificaciones	26.200 m ² (t)
. Vivienda –plantas altas y plantas bajas-:	24.900 m ² (t)
VPL: 17.800 m ² (t)- VPO: 8.400 m ² (t)	
. Terciario –plantas bajas-:	1.300 m ² (t)
b.- Sustitución de Beko Errota Kalea 1, 3, 5, 7 y 9	8.180 m ² (t)- Incremento 4.728 m ² (t)
c.- Ampliaciones y/o sustituciones	750 m ² (t)
Edificaciones subedificadas –Kale Nagusia 13- y disposición de vuelos en medianeras de Kale Nagusia 27 y de Beko Errota Kalea 2	

- Uso de equipamiento comunitario –Parcela "g.4" –Nuevo Ambulatorio- 4.000 m²(t)

No se contabiliza en este aprovechamiento nuevo la superficie computable con la que contará el nuevo edificio de aparcamiento y terciario a localizar en el antiguo cementerio y que podrá tener una superficie total de 18.000 m²(t), en su mayor parte bajo rasante.

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

d.- Parámetros de la edificación:

* Edificaciones consolidadas:

- Se consolidan el perfil y la altura de las edificaciones existentes, salvo en el caso de aquellas edificaciones subedificadas en las que se permitirá la ampliación y/o sustitución con un perfil de V/II.
- En el caso de sustitución de Beko Errota Kalea 1, 3, 5, 7 y 9 se adoptará un perfil de V(a)/II.

* Edificaciones nuevas:

- Residenciales:
 - . Rotonda III-V/II
 - . Adarra Kalea –2 edificaciones- V(a)/II
 - . Beko Kale Bidea y Kale Nagusia VI(a)/II
 - . Beko Kale Bidea V(a)/II
- Aparcamiento y terciario –en su mayor parte bajo rasante- I/IV
- Dotaciones –Nuevo Ambulatorio- IV/II

Las alturas máximas de edificación las regulará pormenorizadamente el Plan Especial a redactar, de acuerdo a lo determinada desde las propias Ordenanzas.

B.- Condiciones de uso

a.- Uso residencial: 1.288 viviendas

* Edificaciones consolidadas: 1.012 viviendas

* Edificaciones nuevas:

- . Nueva planta: 232 viviendas (84 V.P.O.)
- . Sustitución Beko Errota Kalea 1, 3, 5, 7 y 9 66 viv. –Incremento 44 viv.

No se considera el número de viviendas posibles habilitando los locales de plantas bajas como vivienda. Cambio de uso admitido.

En las nuevas edificaciones residenciales, podrán habilitarse en todos los casos viviendas en planta baja, cumpliendo las condiciones generales.

b.- Uso de equipamiento:

* Edificación consolidada

- . “g.1.- equipamiento docente”: Ikastola Sasoeta
- . “g.2.- equipamiento deportivo”: Polideportivo
- . “g.6.- equipamiento religioso”: Iglesia de San Pedro
- . “g.7.- equipamiento de servicios”: Telefónica
- . “g.0.- equipamiento no determinado”: Andre Joakina Enea

* Edificación nueva: Equipamiento sanitario-asistencial –“g.4”- Nuevo Ambulatorio

2.- RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

* Clasificación del suelo: Suelo Urbano no consolidado

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Plan Especial de Reforma Interior del A.I.U. “A.14 Loidi Barren”.

* Régimen de asignación del aprovechamiento urbanístico:

a.- Los terrenos integrados en “AR.2- A.14”, delimitada expresamente con una superficie de 48.067 m², constituyen un área de reparto única e independiente.

El aprovechamiento lucrativo máximo computable es de 26.200 m²(t).
Aprovechamiento tipo: 0,6397 m²(t) (A.VPL)/m²

b.- Áreas de reparto no delimitadas de forma expresa: Cada una de las parcelas edificables destinadas a usos lucrativos existentes en el área, constituirá un área de reparto independiente.

El aprovechamiento edificatorio es el existente en la actualidad, salvo en el caso de las sustituciones planteadas; -edificio de viviendas Beko Errota Kalea 1, 3, 5, 7 y 9- que serán estudiadas de forma pormenorizada en el Plan Especial a redactar siguiendo los parámetros expuestos desde esta Norma Particular.

* Programa de actuación:

a.- Iniciativa de planeamiento: Ayuntamiento de Lasarte-Oria.

b.- Plazo para la formulación y presentación del Plan Especial de Reforma Interior: Dos (2) años a contar desde la aprobación definitiva del presente documento.

III.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

Las condiciones de Zonificación Pormenorizada, así como las particulares de edificación, dominio y uso, las relativas a las obras de urbanización e infraestructuras de servicios urbanos y las de carácter jurídico de gestión urbanística y ejecución serán las que defina el citado Plan Especial de Reforma Interior.

Se declaran expresamente fuera de ordenación las edificaciones grafiadas en el plano "II.6.- Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución".

El Plan Especial de Reforma Interior a formular ordenará las siguientes dotaciones y actuaciones:

- Espacios libres con una superficie superior a 11.500 m².
- Nuevo edificio del Ambulatorio, en parcela libre entre Andre Joakina Enea y Polideportivo a ejecutar por los titulares de derechos del A.I.U. "A.1 Okendo".
- Aparcamiento bajo rasante para residentes, con una dotación mínima de 300 plazas cerradas; ordenando un edificio situado en la zona del antiguo Cementerio que albergará por un lado la citada dotación de garajes y en parte, disposición de un edificio con uso terciario donde realojar los locales de planta baja que se declaran fuera de ordenación y que se pretenden derribar para mejorar las condiciones de las edificaciones residenciales. La superficie de esta edificación podrá tener 18.000 m²(t), en su mayor parte bajo rasante.
- Apertura del vial de conexión entre Kale Nagusia y Beko Errota Kalea.

A.I.U. "A.15- GOIKALE"

Superficie:10.706 m²

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Consolidación generalizada del patrimonio edificado existente, posibilitando la rehabilitación, ampliación y/o la sustitución de aquellas edificaciones que no cumplen en la actualidad el perfil básico del ámbito, que se marca en V/II.
- Conservación de la parcelación actual. En caso de actuaciones en cualquiera de las parcelas existentes, deberá cuidarse el tratamiento del patio de manzana, propiciando la desaparición de elementos y construcciones degradantes existentes en la actualidad.
- Se podrán habilitar aquellos locales de plantas bajas, infrutilizados en la actualidad, con un uso de vivienda.
- Se delimitan expresamente las "UE.2- A.15", Kale Nagusia 31 y "UE.3-A.15", Kale Nagusia 33, permitiendo la sustitución de las edificaciones existentes, con los parámetros que se indican seguidamente. La actuación podrá ser conjunta.
- Regularización del tramo de Goikale Kalea entre los números 1 a 7, con la disposición de un vial de sentido único de 3,50 m y ampliación de las actuales aceras; pudiéndose adoptar la solución de coexistencia.
- Eliminación del paso inferior entre ambas aceras de Kale Nagusia.

II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

1.- CALIFICACIÓN GLOBAL

* ZONA A: Zonas de usos residenciales	Superficie: 8.943 m ²
* ZONA E.1: Redes viarias (S.G.)	Superficie: 1.763 m ²
* TOTAL A.I.U. 15.- GOIKALE	Superficie: 10.706 m ²

*** ZONA A: Zonas de usos residenciales 8.943 m²**

A.- Condiciones de edificación:

a.- Aprovechamiento edificatorio zonal ⁽¹⁾ 24.740 m²(t)

b.- Edificabilidad zonal ⁽¹⁾ 2,76 m²(t)/m²

c.- Condiciones del aprovechamiento edificatorio:

* Aprovechamiento consolidado:

El aprovechamiento edificatorio normativo será el resultante de la forma actual de las edificaciones, salvo en el caso de las parcelas subedificadas, que se desarrollarán según el perfil indicado.

* Aprovechamiento nuevo:

- En la "UE. 2- A.15"- Kale Nagusia 31	720 m ² (t)
- En la "UE. 3- A.15"- Kale Nagusia 33	710 m ² (t)

d.- Parámetros de la edificación:

* Se consolidan el perfil y la altura de las edificaciones existentes, salvo en el caso de las parcelas subedificadas.

* Parcelas subedificadas: V/II- 18,00 m

* En la "UE. 2- A.15"- Kale Nagusia 31: V/II- 18,00 m

* En la "UE. 3- A.15"- Kale Nagusia 33: V/II- 18,00 m

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

B.- Condiciones de uso

- * Se consolida el número de viviendas contenidos en la edificación existente, posibilitando la regularización en las parcelas subedificadas.
- * Se admite la implantación de viviendas en plantas bajas, salvo en aquellas partes de edificaciones con fachadas a Kale Nagusia, con un carácter terciario.
- * El número máximo de viviendas en la "UE.2- A.15" y "UE.3-A.15" será de ocho (8) unidades en cada una de ellas, cumpliendo los requisitos de tamaño mínimo de vivienda.

2.- RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

- * Clasificación del suelo: Suelo Urbano consolidado

- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución directa. Se redactarán sendos Estudios de Detalle para determinar las alineaciones y rasantes de la "UE.2- A.15" y "UE.3-A.15". Se posibilita el desarrollo conjunto de estas dos actuaciones.

- * Régimen de asignación del aprovechamiento urbanístico:
 - El aprovechamiento medio de la "UE.2- A.15" será el resultante de la división entre, por un lado, el aprovechamiento lucrativo total previsto en el ámbito de referencia y por otro, la superficie de los terrenos de la misma. El aprovechamiento medio será 2,99 m²(t)/m².
 - El aprovechamiento medio de la "UE.3-A.15" será 5,38 m²(t)/m².
 - En las restantes parcelas del Área, se estará a lo establecido en la legislación vigente.

- * Programa de actuación: En ejecución a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

- * Condiciones de financiación de acciones urbanísticas de carácter general: El desarrollo residencial de las Unidades de Ejecución delimitadas, conllevará la ejecución de la urbanización o reurbanización de los espacios de uso y dominio público afectados.

III.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

- * Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano "Zonificación Pormenorizada".

- * Características de la ordenación: ⁽¹⁾

- Aprovechamiento edificatorio consolidado: Uso residencial	23.310 m ² (t)/ 233 viv.
Parcelas "a.1.1.- Residenciales de ensanches antiguos"	19.480 m ² (t)
- Plantas altas:	15.757 m ² (t)
- Plantas bajas:	3.723 m ² (t)
- Número de viviendas:	193 viv.
Parcelas "a.2.- Residenciales de edificación abierta"	3.830 m ² (t)
- Plantas altas:	3.110 m ² (t)
- Plantas bajas:	720 m ² (t)
- Número de viviendas:	40 viv.

No se consideran las posibles ampliaciones de edificaciones subedificadas, ni el número de viviendas posibles, habilitando los locales de planta baja con este uso –cambio de uso admitido-.

* Aprovechamiento edificatorio nuevo: “UE.2– A.15”		
Parcelas “a.1.1.- Residenciales de ensanches antiguos”		1.430 m ² (t)/ 16 viv.
- En la “UE.2-A.15” Kale Nagusia 31		
. Plantas altas	600 m ² (t)	
. Planta baja –terciario-	120 m ² (t)	
. Número de viviendas		8 viv.
- En la “UE.3-A.15” Kale Nagusia 33		
. Plantas altas	600 m ² (t)	
. Planta baja –terciario-	110 m ² (t)	
. Número de viviendas		8 viv.
* Total uso residencial		
		24.740 m ² (t)
- Plantas altas:	20.067 m ² (t)	
- Plantas bajas:	4.673 m ² (t)	
- Número de viviendas:		249 viv.

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO

- Se conservan las condiciones existentes en la actualidad. Se admitirá el uso de vivienda en plantas bajas, con la excepción de aquellas partes de edificación con fachada a la Kale Nagusia, que tendrán un uso terciario.

- Se cederán al dominio público los terrenos de las “UE.2– A.15” y “UE.3-A.15” no ocupados por la edificación.

- En caso de obras de sustitución, ampliación o rehabilitación en las edificaciones existentes, se deberán eliminar las construcciones precarias y degradantes que ocupan el espacio de patio de manzana; para lograr en éste un espacio abierto. En tanto no se ejecute la acción edificatoria, deberá conservarse el patrimonio edificado en condiciones de ornato y salubridad.

3.- OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

- Los terrenos incluidos en la “UE.2- A.15” y “UE.3-A.15” de uso y dominio público, deberán quedar completamente urbanizados a cuenta de los titulares de derechos, pudiendo resolverse como obras complementarias a la licencia de edificación.

- Reestructuración del cruce entre Kale Nagusia y Goikale, tal como se plantea desde este proyecto; obra que correrá a cargo del Ayuntamiento. Igualmente se resolverá el tramo de Goikale Kalea entre los números 1 a 7 como vial de coexistencia, con una anchura de 3,50 m de vial rodado y ampliación de las aceras existentes hasta completar la sección resultante.

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

4.- CONDICIONES JURÍDICAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN

* Condiciones generales de gestión y ejecución:

- En las Unidades de ejecución delimitadas expresamente: "UE.2- A.15" con una superficie de 326 m² y "UE.3-A.15" con una superficie de 184 m², se actuará mediante el Sistema de Compensación.
- En el resto, cada una de las parcelas edificables destinadas a usos lucrativos existentes en el Área, constituirá un área de reparto independiente.

* Condiciones de financiación de las cargas de urbanización:

- Las cargas de urbanización de las Unidades de Ejecución delimitadas corresponderán a los titulares de aprovechamiento en el ámbito.
- El resto de las obras de urbanización, correrán a cargo del Ayuntamiento.

* Plazos de ejecución:

A los efectos de la ejecución de las obras previstas en las "UE.2- A.15" y "UE.3-A.15", éstas podrán llevarse a cabo una vez redactado el Estudio de Detalle y proyecto de gestión.

A.I.U. "A.16- VILLAS"

Superficie:28.947 m²

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Consolidación generalizada del patrimonio edificado existente, conservando la parcelación y configuración general.
- Se podrán habilitar aquellos locales de plantas bajas, infrautilizados en la actualidad, con un uso de vivienda.
- En caso de actuaciones en cualquiera de las parcelas existentes, en especial en aquellas edificaciones de bajo desarrollo –Villas-, deberá cuidarse el tratamiento del espacio no edificable sobre rasante, propiciando la desaparición de elementos y construcciones degradantes existentes en la actualidad.
- Deberá mejorarse la urbanización en superficie del espacio de aparcamiento existente entre los números 69 y 71 de la Kale Nagusia. De igual forma, este ámbito quedará afectado por las obras futuras del A.18 Cocheras, con la ejecución de la rotonda de acceso. En el espacio restante, podrá organizarse un espacio de aparcamiento en superficie.

II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

1.- CALIFICACIÓN GLOBAL

* ZONA A: Zonas de usos residenciales	Superficie: 26.204 m ²
* ZONA E.1: Redes viarias (S.G.)	Superficie: 2.743 m ²
* TOTAL A.I.U. 16.- VILLAS	Superficie: 28.947 m ²

*** ZONA A: Zonas de usos residenciales** **26.204 m²**

A.- Condiciones de edificación:

a.- Aprovechamiento edificatorio zonal ⁽¹⁾ 27.920 m²(t)

b.- Edificabilidad zonal ⁽¹⁾ 1,065 m²(t)/m²

c.- Condiciones del aprovechamiento edificatorio:

El aprovechamiento edificatorio normativo será el resultante de la forma actual de las edificaciones.

d.- Parámetros de la edificación:

Se consolidan el perfil y la altura de las edificaciones existentes.

B.- Condiciones de uso

* Se consolida el número de viviendas contenidos en la edificación existente, admitiéndose la implantación de viviendas en plantas bajas en aquellos casos en que cumplan las condiciones especificadas desde las Ordenanzas.

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

2.- RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

- * Clasificación del suelo: Suelo Urbano consolidado.
- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución directa.
- * Régimen de asignación del aprovechamiento urbanístico: Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.
- * Programa de actuación: En ejecución a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

III.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano "Zonificación Pormenorizada".

* Características de la ordenación: ⁽¹⁾

* Aprovechamiento edificatorio consolidado:	27.920 m ² (t)/214 viv.
Parcelas "a.2.- Residenciales de edificación abierta"	19.186 m ² (t)
- Plantas altas:	16.488 m ² (t)
- Plantas bajas:	2.698 m ² (t)
- Número de viviendas:	150 viv.
- Usos auxiliares –plantas sótano- no computables	2.797 m ² (t)
Parcelas "a.3.1.- Residenciales de bajo desarrollo –comunes-"	8.734 m ² (t)
- Plantas altas:	6.144 m ² (t)
- Plantas bajas:	2.590 m ² (t)
- Número de viviendas:	64 viv.

No se considera el número de las viviendas posibles, habilitando los locales de planta baja como vivienda -cambio de uso admitido-.

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO

Se conservan las condiciones existentes en la actualidad. Se admitirá el uso de vivienda en plantas bajas, en cualquier caso, cumpliendo las condiciones generales establecidas en el Artículo 4.11 de las Ordenanzas incluidas en este mismo Documento y de acuerdo a lo especificado en la "Ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso de plantas bajas y otros locales en ámbitos consolidados de Suelo Urbano residencial".

3.- OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

Reurbanización del espacio libre, con un uso de aparcamiento.

4.- CONDICIONES JURÍDICAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN

Cada una de las parcelas edificables destinadas a usos lucrativos existentes en el Área, constituirá un área de reparto independiente.

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

A.I.U. "A.17- ZUMABURU"

Superficie: 46.822 m²

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Desarrollo del Plan Especial de Reforma Interior vigente, con aprobación definitiva de 18 de Junio de 1.996, con las precisiones que se citan a continuación.
- Consolidación generalizada del patrimonio edificado existente. Se podrán habilitar aquellos locales de plantas bajas, infrautilizados en la actualidad, con un uso de vivienda.
- Mejora de los espacios libres existentes, con el proyecto de la Plaza Isla como centro del Barrio y convirtiendo en espacios verdes y peatonales las actuales calles Ganbo y Andapa, conformando un espacio continuo de estancia y paseo.
- Regularización de la parcela docente, en principio no considerada adecuada por la situación de sus espacios libres para el uso actual de educación primaria; pudiendo mantenerse esta edificación para albergar la Escuela de Educación de Adultos.
- Regularización de las plantas sótano en cuanto a disposición, accesos y usos, posibilitando la implantación generalizada del uso de garaje; en cualquier caso contando con las modificaciones de accesos y distribuciones actuales.
- En principio se consolidan los usos actuales de pequeños talleres en Erribera Kalea, dejando abierta la posibilidad de su uso como garajes.
- Reestructuración de la calle Zumaburu, dejándola de doble sentido, para dar continuidad y facilitar el tráfico en todo el centro. Se deberá modificar la disposición de los aparcamientos en superficie de esta calle y Ola Kalea, actualmente infrautilizada en este sentido.
- Desarrollo del proyecto de aparcamiento subterráneo en Isla Plaza, con una capacidad aproximada de 170 plazas.
- Eliminación del paso subterráneo entre ambas aceras de Kale Nagusia.
- Ejecución del Paseo de borde del Río, desarrollándolo a la altura de los porches actuales de la edificación existente, cerrando el frente del río. Esta operación permitirá a su vez, dignificando todo el espacio, la reforma de los soportales, permitiendo el cerramiento de parte de éstos, con un uso de vivienda o auxiliar a las viviendas.

II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

1.- CALIFICACIÓN GLOBAL

- * ZONA A: Zonas de usos residenciales
- * ZONA E.1: Redes viarias (S.G.)
- * TOTAL A.I.U. 17.- ZUMABURU

Superficie: 45.258 m²
Superficie: 1.564 m²
Superficie: 46.822 m²

*** ZONA A: Zonas de usos residenciales**

45.258 m²

A.- Condiciones de edificación:

a.- Aprovechamiento edificatorio zonal ⁽¹⁾ 93.977 m²(t)

b.- Edificabilidad zonal ⁽¹⁾ 2,08 m²(t)/m²

c.- Condiciones del aprovechamiento edificatorio:

El aprovechamiento edificatorio normativo será el resultante de la forma actual de las edificaciones.

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

d.- Parámetros de la edificación:

Se consolidan el perfil y la altura de las edificaciones existentes.

B.- Condiciones de uso

Se consolidan las viviendas existentes, posibilitando su ampliación con la disposición de viviendas en plantas bajas, cumpliendo las condiciones establecidas en el Artículo 4.11 de las Ordenanzas.

El resto de los usos del ámbito se consolidan en su situación actual.

2.- RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

* Clasificación del suelo: Suelo Urbano consolidado.

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución directa.

* Régimen de asignación del aprovechamiento urbanístico: Se estará a lo establecido en la legislación vigente.

* Programa de actuación: En ejecución a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

III.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano "Zonificación Pormenorizada".

* Características de la ordenación: ⁽¹⁾

Parcelas "a.2.- Residenciales de edificación abierta"		89.922 m ² (t)
- Plantas altas:	79.832	
- Plantas bajas:	10.090	
- Número de viviendas		1.037 viviendas
- Uso auxiliar de vivienda –plantas sótano- no computable	11.007 m ² (t)	

No se considera el número de las viviendas posibles, habilitando estos locales de planta baja como vivienda -cambio de uso admitido-.

Dotaciones:

* Equipamiento comunitario:

- "g.1 equipamiento docente"	2.687 m ² (t)/ 1.180 m ² (p)
- "g.5 equipamiento socio cultural"	718 m ² (t)/ 400 m ² (p)
- "g.6 equipamiento religioso"	650 m ² (t)/ 650 m ² (p)

* f.1.1.- Espacios libres urbanos:

Isla Plaza	3.360 m ²	9.488 m ²
Actual Ganbo y Andapa Kalea	5.109 m ²	
Espacio libre junto Iglesia	1.019 m ²	

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO

Se conservan las condiciones existentes en la actualidad. Se posibilita el cambio de uso de los locales de plantas bajas habilitándolos con un uso de vivienda cumpliendo las condiciones generales establecidas en el Artículo 4.11 de las Ordenanzas incluidas en este mismo Documento y de acuerdo a lo especificado en la "Ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso de plantas bajas y otros locales en ámbitos consolidados de Suelo Urbano residencial".

3.- OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

- Reestructuración del viario del área, ordenando aparcamientos en superficie y estableciendo el doble sentido en la calle Zumaburu.
- Ejecución del Paseo de borde del Río.
- Urbanización de la Plaza Isla, tras la construcción del aparcamiento subterráneo.
- Urbanización del espacio libre resultante creado tras la ordenación con este uso de las calles Ganbo y Andapa.

4.- CONDICIONES JURÍDICAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN

Cada una de las parcelas edificables destinadas a usos lucrativos existentes en el Área, constituirá un área de reparto independiente.

A.I.U. "A.18.- COCHERAS"

Superficie: 66.740 m²

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Esta área industrial presenta en la actualidad un estado de abandono progresivo, con índices de decadencia y degradación cada vez más acusados. En principio se consolidan los usos actuales, planteándose la sustitución conjunta de los usos industriales y terciarios existentes por el uso residencial.

En tanto no se ejecuten las previsiones planteadas desde este proyecto, deberá conservarse el patrimonio edificado en condiciones de ornato y salubridad.

La ordenación pormenorizada habrá de desarrollarse en un Plan Especial de Reforma Interior que abarque todo el Área.

- Existen en la actualidad algunos usos que podrán integrarse en el nuevo desarrollo de Cocheras, como son parte de los terciarios y que su localización futura es perfectamente admisible en los bajos residenciales a desarrollar.

- Se consolidan expresamente las dos edificaciones de garajes existentes, Zumaburu Kalea 18 y 20, debiendo acondicionarse para su integración en el tejido residencial propuesto.

- Se plantea una ordenación con un frente hacia la Kale Nagusia de manzanas cerradas, tipología de ensanche; mientras que dando hacia el río y nuevo parque, se plantean bloques abiertos.

- Se disponen 840 viviendas en total, planteando 336 viviendas de V.P.O. –40% del total-, con un perfil de V(a)/II y VI/II.

- Se ordena un edificio con uso de equipamiento comunitario de servicio al nuevo ámbito residencial y barrios colindantes.

- Las plantas bajas de las edificaciones ordenadas se plantean en su mayoría con un uso de vivienda, puesto que la demanda de locales de usos terciarios es escasa; siendo posible la implantación de este uso en algunas de las edificaciones previstas. El P.E.R.I. determinará las superficies mínimas que deberán reservarse en cualquier caso para usos terciarios.

- Los accesos generales al área se plantean desde Kale Nagusia, con tres puntos de entrada, disponiendo en el centro de una rotonda, que a su vez sirve como ralentizador del tráfico rodado de este eje. Se ordenará un vial central que conectará con la calle Zumaburu y por debajo de la N-1 con el Área 31 Oria, industrial.

- El elemento fundamental y conformador del espacio completo del ámbito es el desarrollo del nuevo parque previsto, abierto al río.

- Desde esta Norma Particular, se califica este ámbito como residencial, incluyendo en el punto 1. Calificación global, la situación actual con un uso industrial y terciario.

II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

1.- CALIFICACIÓN GLOBAL

* ZONA A: Zonas de usos residenciales	Superficie: 64.802 m ²
* ZONA E.1: Redes Viarias (S.G.)	Superficie: 1.938 m ²
* TOTAL A.I.U. 18 COCHERAS	Superficie: 66.740 m ²

*** ZONA A: Zonas de usos residenciales** **64.802 m²**

A.- Condiciones de edificación:

a.- Aprovechamiento edificatorio zonal ⁽¹⁾

Actual -Parcelas "b. uso industrial"- a sustituir	26.794 m ² (t)
- Parcelas "e.1.5 parcelas de garaje"- consolidación	13.740 m ² (t)- Sótano: 5.715 m ² (t)
Proyecto -Parcelas "a. uso residencial" y "g. Equipamiento"-	89.000 m ² (t)

b.- Edificabilidad zonal ⁽¹⁾

Actual- uso industrial y edificios de garajes-	0,62 m ² (t)/m ²
Proyecto- uso residencial y edificios de garajes-	1,58 m ² (t)/m ²

c.- Condiciones del aprovechamiento edificatorio ⁽¹⁾

* Aprovechamiento actual:

- En los edificios de uso industrial y terciario, se mantiene el aprovechamiento edificatorio existente.
- Edificios de garajes consolidados expresamente –Zumaburu Kalea 18 y 20: el aprovechamiento edificatorio normativo será el resultante de la forma actual de las edificaciones.

* Aprovechamiento nuevo:

- Uso residencial	84.800 m ² (t)
* En parcelas "a.1.2 residenciales de nuevos ensanches"	55.780 m ² (t)
VPL: 53.600 m ² (t)- VPO: 31.200 m ² (t)	
Adicional plantas bajas terciarios –ocupación patio-	2.880 m ² (t)
* En parcelas "a. 2 residenciales de edificación abierta"	26.140 m ² (t)
- Dotaciones	
. "g.0.- equipamiento no determinado"	4.200 m ² (t)
. "f.1.1.- espacios libres urbanos"	12.414 m ² (t)

d.- Parámetros de la edificación:

* Actual- uso industrial, terciario y garajes-

- Industrial terciario: se consolidan el perfil y la altura de las edificaciones existentes. En caso de reformas, se contará con las determinaciones de la Modificación de NN.SS. vigente.
- Edificios de garajes consolidados expresamente –Zumaburu Kalea 18 y 20- se consolidan las condiciones de la edificación existente.

* Proyecto- uso residencial-

V(a)/II y VI(a)/II

Las alturas máximas de edificación las regulará pormenorizadamente el Plan Especial a redactar, de acuerdo a lo determinada desde las propias Ordenanzas.

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

B.- Condiciones de uso

* Actual- uso industrial, terciario y garajes-

- Industrial y terciario: se consolidan los usos actuales. En caso de reformas, se contará con las determinaciones de la Modificación de NN.SS. y a la normativa general igualmente vigente.
- Garajes: se consolida el uso de las parcelas de garajes actuales.

* Proyecto- uso residencial-

- a.- Uso de vivienda: 840 viviendas (336 V.P.O.)

En las nuevas edificaciones residenciales podrán habilitarse viviendas en planta baja cumpliendo las condiciones generales, ordenándose una dotación mínima con un uso terciario y posibilitando el realojo de aquellas actividades existentes compatibles con el futuro destino residencial del ámbito.

b.- Uso de equipamiento: se ordena un edificio de equipamiento, con un uso a determinar por el Ayuntamiento.

- c.- Los edificios de garajes consolidados, quedarán integrados adecuadamente en la ordenación.

2.- RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

* Clasificación del suelo: Suelo Urbano no consolidado.

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

Plan Especial de Reforma Interior de todo el ámbito, teniendo en cuenta la consolidación expresa de los edificios de garaje –Zumaburu Kalea 18 y 20-

* Régimen de asignación del aprovechamiento urbanístico:

En tanto se conserve la situación actual, cada una de las parcelas edificables destinadas a usos lucrativos existentes en el área, constituirá un área de reparto independiente.

Los terrenos integrados en “AR.3- A.18”, delimitada expresamente con una superficie de 50.892 m², constituyen un área de reparto única e independiente.

El aprovechamiento lucrativo máximo computable es de 84.800 m²(t).

Aprovechamiento tipo: 1,2599 m²(t) (A.VPL)/m²

* Programa de actuación:

Plazo para la formulación y presentación del P.E.R.I.: un (1) año a contar desde la aprobación definitiva del presente proyecto estableciéndose el Sistema de Compensación. Si este plazo no se cumple la Administración tomará la iniciativa para el desarrollo del Area pudiendo en este caso el Ayuntamiento modificar el Sistema de Compensación por el Sistema de Cooperación, estableciéndose el plazo de un (1) año para el inicio del expediente.

III.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

Las condiciones de Zonificación Pormenorizada, así como las particulares de edificación, dominio y uso, las relativas a las obras de urbanización e infraestructuras de servicios urbanos y las de carácter jurídico de gestión urbanística y ejecución serán las que defina el citado Plan Especial de Reforma Interior.

Las nuevas edificaciones previstas respetarán un retiro mínimo de 15 m respecto al cauce del río Oria.

A.I.U. "A.19- GOIEGI"

Superficie: 34.400 m²

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Se convalida, con las puntualizaciones que se expresan a continuación las determinaciones del planeamiento parcial vigente. Área en ejecución, desarrollando las determinaciones del "Plan Parcial" y de la "Modificación puntual del Plan Parcial del Sector S.5 Goiegi", con aprobaciones definitivas de 23 de Febrero y 14 de Diciembre de 1.999, respectivamente.
- Consolidación de la edificación existente en el Área.
- Urbanización ligera y arbolado en la zona del Parque, previendo su continuidad en el colindante proveniente de la Vaguada de Goiegi e Instituto.
- Queda afectada por el nuevo sistema general viario parte de la zona verde prevista paralela a la CN-1, así como la zona que el planeamiento parcial designaba como deportiva. Desde el proyecto de obras a redactar para ejecutar las citadas previsiones, se repondrá la zona deportiva y se reacondicionará el verde afectado.

II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

1.- CALIFICACIÓN GLOBAL

* ZONA A: Zonas de usos residenciales

Superficie: 34.400 m²

*** ZONA A: Zonas de usos residenciales**

34.400 m²

A.- Condiciones de edificación:

a.- Aprovechamiento edificatorio zonal ⁽¹⁾ 10.740 m²(t)

b.- Edificabilidad zonal ⁽¹⁾ 0,31 m²(t)/m²

c.- Condiciones del aprovechamiento edificatorio:

El aprovechamiento edificatorio normativo será el resultante de la forma actual de las edificaciones.

d.- Parámetros de la edificación:

Se consolidan el perfil y la altura de las edificaciones existentes.

B.- Condiciones de uso

Se consolidan los usos existentes en el Área.

2.- RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

* Clasificación del suelo: Suelo Urbano consolidado.

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución directa.

* Régimen de asignación del aprovechamiento urbanístico: Se estará a lo establecido en la legislación vigente.

* Programa de actuación: En ejecución a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

III.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Área se ajustarán, con carácter normativo a lo establecido en el plano "Zonificación Pormenorizada".

* Características de la ordenación: ⁽¹⁾

- Uso residencial	10.740 m ² (t)- 74 viv.
* Parcelas "a.3.1.- Residenciales de bajo desarrollo –comunes–"	4.500 m ² (t)
Número de viviendas	48 viviendas V.P.O.
Uso auxiliar de vivienda –plantas sótano- no computable	1.200 m ² (t)
* Parcelas "a.4.- Residenciales de edificación aislada"	6.240 m ² (t)
Número de viviendas	26 viviendas
Uso auxiliar de vivienda –plantas sótano- no computable	2.600 m ² (t)
- Dotaciones:	
* "f.1.1.- Espacios libres urbanos" –Parque Goegi-	14.621 m ²

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO

Se conservan las condiciones existentes en la actualidad.

3.- OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

No se prevé ninguna actuación, completando la ejecución en curso. El Área queda afectada por la modificación del viario de sistema general previsto. Esta obra contemplará el traslado de la pista deportiva que queda afectada.

4.- CONDICIONES JURÍDICAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN

Cada una de las parcelas edificables destinadas a usos lucrativos existentes en el Área, constituirá un área de reparto independiente.

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

A.I.U. "A.20- INSTITUTO"

Superficie: 23.142 m²

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Consolidación del uso de equipamiento comunitario, parcelas de infraestructuras de servicios y espacios libres, que deberán ser formalizados como tales.
- Consolidación generalizada del patrimonio edificado existente, permitiendo la remodelación del mismo y en su caso, la ampliación o sustitución de las instalaciones con carácter netamente de equipamiento comunitario, compatible con las preexistencias.
- Integración y urbanización de los 8.948 m² que se califican como espacios libres; disponiendo la zona en contacto con Zabaleta y Zabaleta-Goiegi como zona de esparcimiento para estos dos barrios y ordenando en este espacio, junto al depósito viejo, el frontón previsto como servicio al barrio en su totalidad.
- El acceso a la actual parcela del Instituto, se verá en parte afectado por la remodelación del sistema general viario previsto. Esta obra se llevará a cabo desde el proyecto citado.

II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

1.- CALIFICACIÓN GLOBAL

* ZONA G: Zonas de equipamiento comunitario

Superficie: 23.142 m²

*** ZONA G: Zonas de equipamiento comunitario**

23.142 m²

A.- Condiciones de edificación:

a.- Aprovechamiento edificatorio zonal ⁽¹⁾

5.155 m²(t)

Se consolida el aprovechamiento edificatorio existente, resultante de la forma actual de las edificaciones. Se posibilita la ampliación y adecuación de las edificaciones de acuerdo a las necesidades posibles.

b.- Edificabilidad zonal ⁽¹⁾

0,22 m²(t)/m²

c.- Condiciones del aprovechamiento edificatorio:

El aprovechamiento edificatorio normativo será el resultante de la forma actual de las edificaciones. Se permite la ampliación de las instalaciones existentes, por motivos de necesidad, justificando esta circunstancia.

d.- Parámetros de la edificación:

Se consolidan el perfil y la altura de las edificaciones existentes.

En caso de sustitución de las existentes, el perfil y la altura nuevos, se adecuarán a las determinaciones establecidas desde el Ayuntamiento.

B.- Condiciones de uso

Se consolidan los usos existentes.

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

2.- RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

* Clasificación del suelo: Suelo Urbano consolidado.

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución directa. Se formulará un proyecto de urbanización para la consecución de los objetivos previstos. El parque deberá desarrollarse conjuntamente con los espacios libres provenientes de Goiegi y Vaguada Goiegi.

* Régimen de asignación del aprovechamiento urbanístico: Se estará a lo establecido en la legislación vigente.

* Programa de actuación: En ejecución a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

III.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano "Zonificación Pormenorizada".

* Características de la ordenación: ⁽¹⁾

- "g.1 Parcela de equipamiento comunitario docente"- Instituto	3.314 m ² (t)/ 8.475 m ² (p)
- "g.2 Parcela de equipamiento deportivo"- Frontón Integrado en el espacio libre f.1.2	
- "h.1 Parcela de infraestructuras de servicios" –Depósito de agua-	1.541 m ² (t)/ 5.719 m ² (p)

No se considera en esta superficie de techo, los supuestos de sustitución, ampliación o nueva edificación, según determinaciones establecidas desde el Ayuntamiento.

- "f.1.1" Espacios libres urbanos	8.948 m ²
- Espacio libre junto a Zabaleta-Goiegi	4.836 m ²
- Espacio libre trasera Instituto	4.112 m ²

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO

- Se conservan las condiciones existentes en la actualidad. Cualquier actuación tendrá en cuenta lo especificado desde el Ayuntamiento.

- Se construirá un frontón a cargo de los titulares de derechos del A.I.U. "A.35 Zabaleta Berri".

3.- OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

Se deberán acondicionar los espacios calificados como espacios libres, conjuntamente con los procedentes de Goiegi y Vaguada Goiegi, ordenando un gran parque urbano.

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

A.I.U. "A.21- ZABALETA- GOIEGI"

Superficie: 15.001 m²

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Se convalida, con las puntualizaciones que se expresan a continuación las determinaciones del planeamiento parcial vigente, "Plan Parcial del Sector S.1", con aprobación definitiva de 16 de Julio de 1.994.
- Consolidación de la edificación existente en el Área.
- La zona deportiva de carácter público procedente del antiguo Sector S.1, queda incorporada, con el mismo uso, a la colindante A.I.U. "A.34 Vaguada de Goiegi". Esta zona deportiva quedará en un futuro integrada en una más amplia que deberá regularizar el planeamiento parcial a redactar para el desarrollo del ámbito citado.

II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

1.- CALIFICACIÓN GLOBAL

* ZONA A: Zonas de usos residenciales	Superficie: 14.367 m ²
* ZONA E.1: Redes Viarias (S.G.)	Superficie: 634 m ²
* TOTAL A.I.U. 21 ZABALETA- GOIEGI	Superficie: 15.001 m ²

*** ZONA A: Zonas de usos residenciales** **14.367 m²**

A.- Condiciones de edificación:

a.- Aprovechamiento edificatorio zonal ⁽¹⁾ 4.327 m²(t)

b.- Edificabilidad zonal ⁽¹⁾ 0,30 m²(t)/m²

c.- Condiciones del aprovechamiento edificatorio:
El aprovechamiento edificatorio normativo será el resultante de la forma actual de las edificaciones.

d.- Parámetros de la edificación:
Se consolidan el perfil y la altura de las edificaciones existentes.

B.- Condiciones de uso

Se consolidan los usos existentes en el Área.

2.- RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

- * Clasificación del suelo: Suelo Urbano consolidado.
- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución directa.
- * Régimen de asignación del aprovechamiento urbanístico: Se estará a lo establecido en la legislación vigente.
- * Programa de actuación: En ejecución a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

III.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Área se ajustarán, con carácter normativo a lo establecido en el plano "Zonificación Pormenorizada".

* Características de la ordenación: ⁽¹⁾

- Uso residencial	4.327 m ² (t)/ 35 viviendas
* Parcelas "a.3.2.- Residenciales de edificación unifamiliar adosada"	3.979 m ² (t)
Número de viviendas	32 viviendas
Uso auxiliar de vivienda –plantas sótano- no computable	1.998 m ² (t)
* Parcelas "a.4.- Residenciales de edificación aislada"	348 m ² (t)
Número de viviendas	3 viviendas

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO

Se conservan las condiciones existentes en la actualidad.

3.- OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

No se prevé ninguna actuación.

4.- CONDICIONES JURÍDICAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN

Cada una de las parcelas edificables destinadas a usos lucrativos existentes en el Área, constituirá un área de reparto independiente.

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

A.I.U. "A.22- ZABALETA"

Superficie: 32.833 m²

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Consolidación de la edificación existente en el Área. Cualquier modificación o reforma en las edificaciones existentes, conllevará la desaparición de las edificaciones anejas, con un carácter precario y degradante.
- Se podrán habilitar aquellos locales de plantas bajas, infrautilizados en la actualidad, con un uso de vivienda.
- En el caso de que ello sea factible, se deberán soterrar todas aquellas infraestructuras de servicios aéreas.

II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

1.- CALIFICACIÓN GLOBAL

* ZONA A: Zonas de usos residenciales	Superficie: 30.625 m ²
* ZONA E.1: Redes Viarias (S.G.)	Superficie: 2.208 m ²
* TOTAL A.I.U. 22 ZABALETA	Superficie: 32.833 m ²

*** ZONA A: Zonas de usos residenciales** **32.833 m²**

A.- Condiciones de edificación:

a.- Aprovechamiento edificatorio zonal ⁽¹⁾ 17.082 m²(t)

b.- Edificabilidad zonal ⁽¹⁾ 0,52 m²(t)/m²

c.- Condiciones del aprovechamiento edificatorio:
El aprovechamiento edificatorio normativo será el resultante de la forma actual de las edificaciones.

d.- Parámetros de la edificación:
Se consolidan el perfil y la altura de las edificaciones existentes.

B.- Condiciones de uso

Se consolidan los usos existentes en el Área.
Se consolida el número de viviendas contenidos en la edificación existente, admitiéndose la implantación de viviendas en plantas bajas en aquellos casos en que cumplan las condiciones especificadas desde las Ordenanzas.

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

2.- RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

- * Clasificación del suelo: Suelo Urbano consolidado.
- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución directa.
- * Régimen de asignación del aprovechamiento urbanístico: Se estará a lo establecido en la legislación vigente.
- * Programa de actuación: En ejecución a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

III.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano "Zonificación Pormenorizada".

* Características de la ordenación: ⁽¹⁾

- Uso residencial	17.082 m ² (t)/ 118 viv.
* Parcelas "a.3.1.- Residenciales de edificación de bajo desarrollo –comunes–"	15.511 m ² (t)
- Plantas altas	10.391 m ² (t)
- Plantas bajas	5.120 m ² (t)
- Número de viviendas	106 viviendas
- Uso auxiliar de vivienda –plantas sótano- no computable	907 m ² (t)

No se contabiliza el número de viviendas resultante de la implantación de este uso en plantas bajas – cambio de uso admitido-.

* Parcelas "a.4.- Residenciales de edificación aislada"	1.571 m ² (t)
Número de viviendas	12 viviendas

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO

Se conservan las condiciones existentes en la actualidad. Se posibilita el cambio de uso de los locales de plantas bajas habilitándolos con un uso de vivienda cumpliendo en cualquier caso las condiciones establecidas en el Artículo 4.11 de las Ordenanzas incluidas en este mismo Documento y de acuerdo a lo especificado en la "Ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso de plantas bajas y otros locales en ámbitos consolidados de Suelo Urbano residencial".

3.- OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

No se prevé ninguna actuación. Se deberá contemplar la posibilidad de soterramiento de aquellas infraestructuras de servicios, en la actualidad aéreas.

4.- CONDICIONES JURÍDICAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN

Cada una de las parcelas edificables destinadas a usos lucrativos existentes en el Área, constituirá un área de reparto independiente.

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

A.I.U. "A.23- LOIDI"

Superficie: 32.881 m²

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Consolidación de la edificación existente en el Área, desarrollada en base a la Modificación de NN.SS. y "Plan Parcial del Sector S.3 Loidi", con aprobación definitiva de 1 de Septiembre de 1.992.

II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

1.- CALIFICACIÓN GLOBAL

* ZONA A: Zonas de usos residenciales	Superficie: 32.677 m ²
* ZONA E.1: Redes Viarias (S.G.)	Superficie: 204 m ²
* TOTAL A.I.U. 23 LOIDI	Superficie: 32.881 m ²

*** ZONA A: Zonas de usos residenciales** **32.677 m²**

A.- Condiciones de edificación:

a.- Aprovechamiento edificatorio zonal ⁽¹⁾ 7.078 m²(t)

b.- Edificabilidad zonal ⁽¹⁾ 0,22 m²(t)/m²

c.- Condiciones del aprovechamiento edificatorio:

El aprovechamiento edificatorio normativo será el resultante de la forma actual de las edificaciones, admitiéndose una ampliación en la parcela de uso terciario –Restaurante Martín Berasategi-, de 200 m²(t).

d.- Parámetros de la edificación:

Se consolidan el perfil y la altura de las edificaciones existentes.

B.- Condiciones de uso

Se consolidan los usos existentes en el Área.

2.- RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

* Clasificación del suelo: Suelo Urbano consolidado.

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución directa.

* Régimen de asignación del aprovechamiento urbanístico: Se estará a lo establecido en la legislación vigente.

* Programa de actuación: En ejecución a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

III.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano "Zonificación Pormenorizada".

* Características de la ordenación: ⁽¹⁾

- Uso residencial	
* Parcelas "a.3.2.- Residenciales de edificación unifamiliar adosada"	5.403 m ² (t)
Número de viviendas	30 viviendas
Uso auxiliar de vivienda –plantas sótano- no computable	2.904 m ² (t)
* Parcelas "a.4.- Residenciales de edificación aislada"	516 m ² (t)
Número de viviendas	1 vivienda
Uso auxiliar de vivienda –plantas sótano- no computable	138 m ² (t)
- Uso terciario- Parcela "c" –Restaurante Martín Berasategi-	1.159 m ² (t)
Aprovechamiento consolidado:	959 m ² (t) sobre rasante/ 977 m ² (t) bajo rasante
Aprovechamiento nuevo. Posible ampliación:	200 m ² (t)
- Uso de espacios libres	
f.1.1.- espacios libres urbanos	5.713 m ²
f.1.2.- espacios libres comunes	2.011 m ²
f.2.- cauces fluviales- regata	165 m ²

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO

Se conservan y consolidan las condiciones existentes en la actualidad, admitiéndose una ampliación de 200 m²(t) en la parcela de uso terciario.

3.- OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

No se prevé ninguna actuación.

4.- CONDICIONES JURÍDICAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN

Cada una de las parcelas edificables destinadas a usos lucrativos existentes en el Área, constituirá un área de reparto independiente.

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

A.I.U. "A.24- KAXKARRO"

Superficie: 26.578 m²

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Consolidación del uso de equipamiento comunitario, parcela de infraestructuras de servicios y espacios libres, que deberán ser formalizados como tales.
- Consolidación generalizada del patrimonio edificado existente, permitiendo la remodelación del mismo y en su caso, la ampliación o sustitución de las instalaciones con carácter netamente de equipamiento comunitario, compatible con las preexistencias.
- El acceso a la actual parcela del equipamiento docente y al depósito, se verá mejorado en un futuro con el desarrollo previsto en la colindante A.36 Zatarain.

II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

1.- CALIFICACIÓN GLOBAL

* ZONA G: Zonas de equipamiento comunitario	Superficie: 25.812 m ²
* ZONA E.1: Redes Viarias (S.G.)	Superficie: 766 m ²
* TOTAL A.I.U. 24 KAXKARRO	Superficie: 26.578 m ²

*** ZONA G: Zonas de equipamiento comunitario** **25.812 m²**

A.- Condiciones de edificación:

- a.- Aprovechamiento edificatorio zonal ⁽¹⁾ 3.342 m²(t)
Se consolida el aprovechamiento edificatorio existente, resultante de la forma actual de las edificaciones.
Se posibilita la ampliación y adecuación de las edificaciones de acuerdo a las necesidades posibles.
- b.- Edificabilidad zonal ⁽¹⁾ 0,13 m²(t)/m²
- c.- Condiciones del aprovechamiento edificatorio:
El aprovechamiento edificatorio normativo será el resultante de la forma actual de las edificaciones. Se permite la ampliación de las instalaciones existentes, por motivos de necesidad, justificando esta circunstancia.
- d.- Parámetros de la edificación:
Se consolidan el perfil y la altura de las edificaciones existentes.
En caso de sustitución de las existentes, el perfil y la altura nuevos, se adecuarán a las determinaciones establecidas desde el Ayuntamiento.

B.- Condiciones de uso

Se consolidan los usos existentes. Se deberá acondicionar el espacio libre.

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

2.- RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

- * Clasificación del suelo: Suelo Urbano consolidado.
- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución directa.
- * Régimen de asignación del aprovechamiento urbanístico: Se estará a lo establecido en la legislación vigente.
- * Programa de actuación: En ejecución a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

III.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano "Zonificación Pormenorizada".

* Características de la ordenación: ⁽¹⁾

- "g.1 Parcela de equipamiento docente"- Kaxkarro 2.898 m²(t)/ 9.187 m²(p)

- "h.1 Parcela de infraestructuras de servicios" –Depósito de agua- 444 m²(t)/ 946 m²(p)

No se considera en esta superficie de techo, los supuestos de sustitución, ampliación o nueva edificación, según determinaciones establecidas desde el Ayuntamiento.

- "f.1.1 Espacios libres urbanos" 14.992 m²

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO

Se conservan las condiciones existentes en la actualidad. Cualquier actuación tendrá en cuenta lo especificado desde el Ayuntamiento.

3.- OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

Proyecto de urbanización, acondicionará el espacio libre como parque urbano, teniendo en cuenta las previsiones efectuadas desde A.36.2 Parque Ladera Oztaran, para su conexión y permitiendo la continuidad de itinerarios peatonales hasta el Parque Plazaola.

4.- CONDICIONES JURÍDICAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN

Se delimita el ámbito de expropiación "AE.4- A.24", con una superficie aproximada de 14.992 m², en el que, a los efectos de la ejecución de las previsiones planteadas, se actuará por Expropiación.

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

A.I.U. "A.25- OZTARAN"

Superficie: 75.933 m²

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Consolidación generalizada del patrimonio edificado existente y mejora de los espacios libres existentes.
 - Se podrán habilitar aquellos locales de plantas bajas, infrautilizados en la actualidad, con un uso de vivienda.
 - Los accesos al Barrio y la circulación dentro de él mejorarán con las previsiones efectuadas desde este proyecto: regularización de San Francisco Kalea, previendo su continuidad –a cargo esta obra del desarrollo previsto en el A.I.U. A.36 Zatarain- hasta el cruce frente a la Villa Bista Alai y continuidad de esta misma calle a través del espacio libre –parque- existente.
- Por otra parte, está prevista la apertura al tráfico rodado del actual camino del casero, acondicionándolo tal como se grafía en los planos. Esto permitirá una continuidad de la calle Arrambide, hasta su encuentro con Azkorte Bidea.
- Se deberá regularizar el tráfico, organizando los aparcamientos en superficie, facilitando las operaciones de circulación normal en aquellos tramos de viales que no cumplen actualmente unas medidas mínimas recomendables.
 - Se posibilita la construcción de edificios de aparcamientos en Oztaran y Arrambide.

II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

1.- CALIFICACIÓN GLOBAL

* ZONA A: Zonas de usos residenciales	Superficie: 73.953 m ²
* ZONA E.1: Redes viarias (S.G.)	Superficie: 1.980 m ²
* TOTAL A.I.U. 25.- OZTARAN	Superficie: 75.933 m ²

*** ZONA A: Zonas de usos residenciales** **73.953 m²**

A.- Condiciones de edificación:

a.- Aprovechamiento edificatorio zonal ⁽¹⁾ 50.467 m²(t)

b.- Edificabilidad zonal ⁽¹⁾ 0,68 m²(t)/m²

c.- Condiciones del aprovechamiento edificatorio:
El aprovechamiento edificatorio normativo será el resultante de la forma actual de las edificaciones.

d.- Parámetros de la edificación:
Se consolidan el perfil y la altura de las edificaciones existentes.

B.- Condiciones de uso

Se consolidan las viviendas existentes, posibilitando su ampliación con la disposición de viviendas en plantas bajas.

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

2.- RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

- * Clasificación del suelo: Suelo Urbano consolidado.
- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución directa.
- * Régimen de asignación del aprovechamiento urbanístico: Se estará a lo establecido en la legislación vigente.
- * Programa de actuación: En ejecución a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

III.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano "Zonificación Pormenorizada".

* Características de la ordenación: ⁽¹⁾

- Uso residencial

* Parcelas "a.2.- Residenciales de edificación abierta"		37.902 m ² (t)
. Plantas altas:	31.252 m ² (t)	
. Plantas bajas:	6.650 m ² (t)	
. Uso auxiliar de vivienda –plantas sótano- no computable	1.739 m ² (t)	
. Número de viviendas		435 viviendas

* Parcelas "a.4.- Residenciales de edificación aislada"		3.868 m ² (t)
. Planta baja y plantas altas:	3.868 m ² (t)	
. Uso auxiliar de vivienda –plantas sótano- no computable	810 m ² (t)	
. Número de viviendas		26 viviendas

* Total viviendas consolidadas en parcelas residenciales		461 viviendas
--	--	---------------

No se considera el número de las viviendas posibles, habilitando los locales de planta baja como vivienda -cambio de uso admitido-.

- Uso terciario

* En parcelas "c.- usos terciarios"- Hotel	4.926 m ² (t)/ 3.341 m ² (p)
Número de viviendas	2 viviendas

- Dotaciones

* En parcelas "g.1.- equipamiento docente"- Colegio Oztaran	3.771 m ² (t)/ 7.724 m ² (p)
* En parcelas "g.5.- equipamiento socio cultural"	232 m ² (t)/ 116 m ² (p)

* "f.1.1.- Espacios libres urbanos"		9.128 m ²
- Parque San Francisco- 1	3.100 m ²	
- Parque San Francisco- 2	4.452 m ²	
- Jardín Arranbide	1.576 m ²	

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO

- Se conservan las condiciones existentes en la actualidad. Se posibilita el cambio de uso de los locales de plantas bajas, habilitándolos con un uso de vivienda cumpliendo en cualquier caso las condiciones establecidas en el Artículo 4.11 de las Ordenanzas, incluidas en este mismo documento y de acuerdo a lo especificado en la "Ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso de plantas bajas y otros locales en ámbitos consolidados de Suelo Urbano residencial".
- Se posibilita la construcción de edificios de aparcamiento en Oztaran y Arrambide, siguiendo las directrices y determinaciones del Ayuntamiento.

3.- OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

- Apertura de vial, continuación de la calle San Francisco, a través de los jardines existentes, para posibilitar la continuidad de este tramo, actualmente en fondo de saco.
- El ámbito verá mejorada su vialidad con las dos nuevas propuestas viarias previstas: por un lado la apertura del camino del casero, como continuación de la calle Arrambide, integrado en el futuro Parque Plazaola; y por otro, la continuidad de la calle San Francisco, hasta el cruce frente a la Villa Bista Alai, encuentro con el también nuevo vial –mejora y regularización del camino actual- de acceso al centro de Kaxkarro y al nuevo Barrio residencial de Zatarain, área que debe resolver este proyecto.
- Reestructuración del viario del área, ordenando los aparcamientos en superficie en aquellos viales en los que sea viable una circulación fluida.

4.- CONDICIONES JURÍDICAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN

Cada una de las parcelas edificables destinadas a usos lucrativos existentes en el Área, constituirá un área de reparto independiente.

A.I.U. "A.26- BITARTE"

Superficie: 64.560 m²

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Se convalidan en su integridad las determinaciones del planeamiento parcial vigente. Área en ejecución, desarrollando las determinaciones del "Plan Parcial" y de la "Modificación puntual del Plan Parcial del Sector S.3 Bitarte", con aprobaciones definitivas de 13 de Julio de 1.999 y 6 de Febrero de 2.001, respectivamente.
- Consolidación de la edificación existente en el Área.
- Urbanización ligera y arbolado en la zona del Parque, previendo su continuidad en el colindante Parque de Plazaola.
- Se posibilita la construcción de un edificio de garajes en la parcela de equipamiento comunitario para dar servicio a las Áreas colindantes.

II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

1.- CALIFICACIÓN GLOBAL

* ZONA A: Zonas de usos residenciales	Superficie: 63.216 m ²
* ZONA E.1: Redes viarias (S.G.)	Superficie: 1.344 m ²
* TOTAL A.I.U. 26.- BITARTE	Superficie: 64.560 m ²

*** ZONA A: Zonas de usos residenciales** **63.216 m²**

A.- Condiciones de edificación:

a.- Aprovechamiento edificatorio zonal ⁽¹⁾ 29.125 m²(t)

b.- Edificabilidad zonal ⁽¹⁾ 0,46 m²(t)/m²

c.- Condiciones del aprovechamiento edificatorio:
El aprovechamiento edificatorio normativo será el resultante de la forma actual de las edificaciones.

d.- Parámetros de la edificación:
Se consolidan el perfil y la altura de las edificaciones existentes.

B.- Condiciones de uso

Se consolidan los usos existentes en el Área.

2.- RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

- * Clasificación del suelo: Suelo Urbano consolidado.
- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución directa.
- * Régimen de asignación del aprovechamiento urbanístico: Se estará a lo establecido en la legislación vigente.
- * Programa de actuación: En ejecución a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

III.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano "Zonificación Pormenorizada".

* Características de la ordenación: ⁽¹⁾

- Uso residencial	29.125 m ² (t)/ 216 viv.
* Parcelas "a.2.- Residenciales de edificación abierta"	19.900 m ² (t)
Número de viviendas	171 viviendas (102 V.P.O.)
Uso auxiliar de vivienda –plantas sótano- no computable	8.299 m ² (t)
* Parcelas "a.4.- Residenciales de edificación aislada"	9.225 m ² (t)
Número de viviendas	45 viviendas
Uso auxiliar de vivienda –plantas sótano- no computable	5.030 m ² (t)
- Dotaciones:	
* "g.0.- Parcela de equipamiento no determinado"	2.347 m ² (p)
* "f.1.1.- Espacios libres urbanos"	18.798 m ²
- Parque	13.277 m ²
- Jardín	4.421 m ²
- Jardín- deportivo	1.100 m ²

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO

Se conservan las condiciones existentes en la actualidad.

Se desarrollará la parcela de equipamiento según las indicaciones y determinaciones que se planteen desde el Ayuntamiento. Podrá construirse un edificio destinado a garajes para dar servicio a las Áreas colindantes.

3.- OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

No se prevé ninguna actuación, completando la ejecución en curso.

4.- CONDICIONES JURÍDICAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN

Cada una de las parcelas edificables destinadas a usos lucrativos existentes en el Área, constituirá un área de reparto independiente.

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

A.I.U. "A.27- BASAUNDI BAILARA"

Superficie: 11.754 m²

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Consolidación generalizada del patrimonio edificado y mejora de los espacios libres existentes, conectando este barrio preexistente con los nuevos espacios libres que ofrece Bitarte.

- Se podrán habilitar aquellos locales de plantas bajas, infrautilizados en la actualidad, con un uso de vivienda.

II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

1.- CALIFICACIÓN GLOBAL

* ZONA A: Zonas de usos residenciales

Superficie: 11.087 m²

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

Superficie: 667 m²

* TOTAL A.I.U. 27.- BASAUNDI BAILARA

Superficie: 11.754 m²

*** ZONA A: Zonas de usos residenciales**

11.087 m²

A.- Condiciones de edificación:

a.- Aprovechamiento edificatorio zonal ⁽¹⁾

14.490 m²(t)

b.- Edificabilidad zonal ⁽¹⁾

1,31 m²(t)/m²

c.- Condiciones del aprovechamiento edificatorio:

El aprovechamiento edificatorio normativo será el resultante de la forma actual de las edificaciones.

d.- Parámetros de la edificación:

Se consolidan el perfil y la altura de las edificaciones existentes.

B.- Condiciones de uso

Se consolidan las viviendas existentes, posibilitando su ampliación con la disposición de viviendas en plantas bajas.

2.- RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

* Clasificación del suelo: Suelo Urbano consolidado.

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución directa.

* Régimen de asignación del aprovechamiento urbanístico: Se estará a lo establecido en la legislación vigente.

* Programa de actuación: En ejecución a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

III.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Área se ajustarán, con carácter normativo a lo establecido en el plano "Zonificación Pormenorizada".

* Características de la ordenación: ⁽¹⁾

- Uso residencial

* Parcelas "a.2.- Residenciales de edificación abierta"		14.490 m ² (t)
. Plantas altas:	11.855 m ² (t)	
. Plantas bajas:	2.635 m ² (t)	
. Número de viviendas:		157 viviendas

No se considera el número de las viviendas posibles, habilitando los locales de planta baja como vivienda -cambio de uso admitido-.

- Dotaciones

* "f.1.1.- Espacios libres urbanos"	781 m ²
-------------------------------------	--------------------

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO

Se conservan las condiciones existentes en la actualidad.

3.- OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

- Reestructuración del viario del área, ordenando los aparcamientos en superficie en aquellos viales en los que sea viable una circulación fluida.

- El ámbito mejora su vialidad con la continuidad de la calle Basaundi Bailara, en ejecución en el Área de Bitarte.

4.- CONDICIONES JURÍDICAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN

Cada una de las parcelas edificables destinadas a usos lucrativos existentes en el Área, constituirá un área de reparto independiente.

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

A.I.U. "A.28- ORIA NORTE"

Superficie: 4.336 m²

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Se convalidan en su integridad las determinaciones del planeamiento parcial vigente. Área en ejecución, desarrollando las determinaciones de las "Modificación de Normas Subsidiarias Área R.18 Oria Norte" y Estudio de Detalle, con aprobaciones definitivas de 6 de Octubre de 1.998 y 28 de Septiembre de 1.999, respectivamente.
- Consolidación de la edificación existente en el Área.

II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

1.- CALIFICACIÓN GLOBAL

* ZONA A: Zonas de usos residenciales

Superficie: 4.336 m²

*** ZONA A: Zonas de usos residenciales**

4.336 m²

A.- Condiciones de edificación:

a.- Aprovechamiento edificatorio zonal ⁽¹⁾ 3.136 m²(t)

b.- Edificabilidad zonal ⁽¹⁾ 0,72 m²(t)/m²

c.- Condiciones del aprovechamiento edificatorio:

El aprovechamiento edificatorio normativo será el resultante de la forma actual de las edificaciones.

d.- Parámetros de la edificación:

Se consolidan el perfil y la altura de las edificaciones existentes.

B.- Condiciones de uso

Se consolidan los usos existentes en el Área.

2.- RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

* Clasificación del suelo: Suelo Urbano consolidado.

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución directa.

* Régimen de asignación del aprovechamiento urbanístico: Se estará a lo establecido en la legislación vigente.

* Programa de actuación: En ejecución a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

III.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano "Zonificación Pormenorizada".

* Características de la ordenación: ⁽¹⁾

- Uso de vivienda

* Parcelas "a.3.1.- Residenciales de edificación de bajo desarrollo –comunes–"	3.136 m ² (t)
Número de viviendas	36 viviendas (36 V.P.O.)
Uso auxiliar de vivienda –plantas sótano- no computable	896 m ² (t)

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO

Se conservan las condiciones existentes en la actualidad.

3.- OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

No se prevé ninguna actuación, completando la ejecución en curso.

4.- CONDICIONES JURÍDICAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN

Cada una de las parcelas edificables destinadas a usos lucrativos existentes en el Área, constituirá un área de reparto independiente.

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

A.I.U. "A.29- CASAS OBRERAS"

Superficie: 55.030 m²

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Se convalidan en su integridad las determinaciones del planeamiento vigente. Área en ejecución, desarrollando las determinaciones de la "Modificación de las Normas Subsidiarias del Área R.15 Casas Obreras", con aprobación definitiva de 29 de Marzo de 1.994 y las modificaciones que se plantean desde los Estudios de Detalle redactados.
- Consolidación de la edificación existente en el Área, debiéndose completarse el desarrollo en las zonas en que está aún pendiente.
- Se redacta un proyecto, pendiente de ejecución, para proporcionar los accesos adecuados a las edificaciones a construir en Etxe Luze 3, mejorando de igual forma la accesibilidad a Antxisu Bailara.

II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

1.- CALIFICACIÓN GLOBAL

* ZONA A: Zonas de usos residenciales	Superficie: 50.963 m ²
* ZONA E.1: Redes viarias (S.G.)	Superficie: 4.067 m ²
* TOTAL A.I.U. 29.- CASAS OBRERAS	Superficie: 55.030 m ²

*** ZONA A: Zonas de usos residenciales** **50.963 m²**

A.- Condiciones de edificación:

a.- Aprovechamiento edificatorio zonal ⁽¹⁾	20.564 m ² (t)
b.- Edificabilidad zonal ⁽¹⁾	0,40 m ² (t)/m ²

c.- Condiciones del aprovechamiento edificatorio:

El aprovechamiento edificatorio normativo será el resultante de la forma actual de las edificaciones. En las edificaciones pendientes, se atenderá al planeamiento vigente.

d.- Parámetros de la edificación:

Se consolidan el perfil y la altura de las edificaciones existentes. En las pendientes de ejecución, se atenderá al planeamiento vigente.

B.- Condiciones de uso

Se consolidan los usos existentes en el Área, además de los previstos desde el planeamiento.

2.- RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

- * Clasificación del suelo: Suelo Urbano consolidado.
- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución directa.
- * Régimen de asignación del aprovechamiento urbanístico: Se estará a lo establecido en la legislación vigente.
- * Programa de actuación: En ejecución a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

III.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano "Zonificación Pormenorizada".

* Características de la ordenación: ⁽¹⁾

- Uso residencial

* Parcelas "a.2.- Residenciales de edificación abierta"	20.564 m ² (t)
. Uso vivienda	19.773 m ² (t)
. Uso terciario	791 m ² (t)
. Número de viviendas	209 viviendas (209 V.P.O.)
. Uso auxiliar de vivienda –plantas sótano- no computable	7.358 m ² (t)

- Dotaciones:

* "g.2.- Parcela deportivo"	1.135 m ² (t)/ 1.135 m ² (p)
* "g.6.- Parcela de equipamiento religioso"	310 m ² (t)/ 310 m ² (p)
* "f.1.1.- Espacios libres urbanos"	1.665 m ²

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO

Se conservan las condiciones existentes en la actualidad, completando el desarrollo residencial previsto.

3.- OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

Ejecución en curso.

4.- CONDICIONES JURÍDICAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN

Cada una de las parcelas edificables destinadas a usos lucrativos existentes en el Área, constituirá un área de reparto independiente.

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

A.I.U. "A.30- ANTIXISU BAILARA"

Superficie: 19.152 m²

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Consolidación de la edificación existente en el Área.
- En el nuevo desarrollo, recientemente ejecutado, se convalidan en su integridad las determinaciones del planeamiento parcial vigente, "Plan Parcial del Sector S.4 Buruntzpe Berri", con aprobación definitiva de 14 de Octubre de 1.997.
- El Área en su totalidad verá mejorados sus accesos con la ejecución del nuevo nudo previsto; igualmente se propone el ampliar el carril de entrada desde la N-1, para conseguir que el tráfico aminore la velocidad, antes de entrar en este barrio residencial.
- Se permitirá la implantación de edificaciones auxiliares de las viviendas antiguas existentes, con un uso de garaje, dentro de los límites de la parcela privada y, en cualquier caso, cumpliendo los requisitos especificados en las Ordenanzas.

II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

1.- CALIFICACIÓN GLOBAL

* ZONA A: Zonas de usos residenciales	Superficie: 17.746 m ²
* ZONA E.1: Redes viarias (S.G.)	Superficie: 1.406 m ²
* TOTAL A.I.U. 30.- ANTIXISU BAILARA	Superficie: 19.152 m ²

*** ZONA A: Zonas de usos residenciales** **17.746 m²**

A.- Condiciones de edificación:

a.- Aprovechamiento edificatorio zonal ⁽¹⁾ 4.121 m²(t)

b.- Edificabilidad zonal ⁽¹⁾ 0,23 m²(t)/m²

c.- Condiciones del aprovechamiento edificatorio:
El aprovechamiento edificatorio normativo será el resultante de la forma actual de las edificaciones.

d.- Parámetros de la edificación:
Se consolidan el perfil y la altura de las edificaciones existentes.

B.- Condiciones de uso

Se consolidan los usos existentes en el Área.

2.- RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

- * Clasificación del suelo: Suelo Urbano consolidado.
- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución directa.
- * Régimen de asignación del aprovechamiento urbanístico: Se estará a lo establecido en la legislación vigente.
- * Programa de actuación: En ejecución a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

III.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Área se ajustarán, con carácter normativo a lo establecido en el plano "Zonificación Pormenorizada".

* Características de la ordenación: ⁽¹⁾

- Uso residencial	4.121 m ² (t)/ 38 viv.
* Parcelas "a.3.2.- Residenciales de edificación unifamiliar adosada"	1.953 m ² (t)
Número de viviendas	24 viviendas (23 V.P.O.)
Uso auxiliar de vivienda –plantas sótano- no computable	1.509 m ² (t)
* Parcelas "a.4.- Residenciales de edificación aislada"	2.168 m ² (t)
Número de viviendas	14 viviendas
- Dotaciones:	
* f.1.1.- Espacios libres urbanos	3.016 m ²
- Jardín	2.197 m ²
- Plaza	819 m ²

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO

Se conservan las condiciones existentes en la actualidad.

3.- OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

No se prevé ninguna actuación, con la excepción de la construcción del nudo de acceso que afecta en parte a esta Área.

4.- CONDICIONES JURÍDICAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN

Cada una de las parcelas edificables destinadas a usos lucrativos existentes en el Área, constituirá un área de reparto independiente.

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

A.I.U. "A.31- ORIA"

Superficie: 78.787 m²

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Consolidación de la edificación existente en el Área, con las posibles actuaciones e intervenciones planteadas desde el planeamiento vigente.
- Se convalidan en principio las determinaciones del planeamiento vigente, "Modificación de las Normas Subsidiarias del Área I.4 Oria" con aprobación definitiva de 14 de Octubre de 1.997; posibilitándose la redacción de un P.E.R.I. que estudie y ordene de forma adecuada una nueva ordenación en sustitución de aquel conjunto existente degradado.
- Se prevé la ejecución de vial y paseo de borde de río, comunicando Oria y Cocheras por el paso inferior existente bajo la N-1.
- Las edificaciones y actuaciones pendientes de ejecución, se resolverán de acuerdo a las determinaciones de la Modificación de Normas Subsidiarias citada.

II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

1.- CALIFICACIÓN GLOBAL

* ZONA B: Zonas de uso industrial

Superficie: 73.739 m²

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

Superficie: 5.048 m²

* TOTAL A.I.U. 31.- ORIA

Superficie: 78.787 m²

*** ZONA B: Zonas de usos industriales**

73.739 m²

A.- Condiciones de edificación:

a.- Aprovechamiento edificatorio zonal ⁽¹⁾

58.071 m²(t)

b.- Edificabilidad zonal ⁽¹⁾

0,79 m²(t)/m²

c.- Condiciones del aprovechamiento edificatorio:

El aprovechamiento edificatorio normativo será el resultante de la forma actual de las edificaciones. En las parcelas pendientes, se tendrán en cuenta las determinaciones de la Modificación de NN.SS. vigente.

d.- Parámetros de la edificación:

Se consolidan el perfil y la altura de las edificaciones existentes. En las parcelas pendientes, se tendrán en cuenta las determinaciones de la Modificación de NN.SS. vigente.

B.- Condiciones de uso

Se consolidan los usos existentes en el Área.

2.- RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

* Clasificación del suelo: Suelo Urbano consolidado.

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución directa.

* Régimen de asignación del aprovechamiento urbanístico: Se estará a lo establecido en la legislación vigente.

* Programa de actuación: En ejecución a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

III.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano "Zonificación Pormenorizada".

* Características de la ordenación: ⁽¹⁾

* Parcelas "b.- usos industriales"

58.071 m²(t)

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO

Se conservan las condiciones existentes en la actualidad, con la excepción de las parcelas pendientes de ejecución –sustitución y/o ampliación- previstas en el planeamiento vigente.

3.- OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

Se resolverá el vial de borde y paso peatonal del río; conectando esta área con Cocheras por debajo de la N-1, mejorando las condiciones del paso actual.

4.- CONDICIONES JURÍDICAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN

Cada una de las parcelas edificables destinadas a usos lucrativos existentes en el Área, constituirá un área de reparto independiente.

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

A.I.U. "A.32- BRUNET"

Superficie: 37.644 m²

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Consolidación de la edificación existente en el Área.
- Se convalidan en su integridad las determinaciones del planeamiento vigente, "Plan Especial de Reforma Interior I.5 Brunet" y "Modificación del P.E.R.I.", con aprobaciones definitivas de 4 de Mayo de 1.993 y 8 de Julio de 1.997 respectivamente.
- Está prevista la construcción del nudo de acceso hacia Casas Obreras y Antxisu Bailara, que afectará en parte a éste Área.

II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

1.- CALIFICACIÓN GLOBAL

* ZONA B: Zonas de uso industrial	Superficie: 32.725 m ²
* ZONA E.1: Redes viarias (S.G.)	Superficie: 4.919 m ²
* TOTAL A.I.U. 32.- BRUNET	Superficie: 37.644 m ²

*** ZONA B: Zonas de usos industriales** **32.725 m²**

A.- Condiciones de edificación:

a.- Aprovechamiento edificatorio zonal ⁽¹⁾ 26.867 m²(t)

b.- Edificabilidad zonal ⁽¹⁾ 0,82 m²(t)/m²

c.- Condiciones del aprovechamiento edificatorio:
El aprovechamiento edificatorio normativo será el resultante de la forma actual de las edificaciones.

d.- Parámetros de la edificación:
Se consolidan el perfil y la altura de las edificaciones existentes.

B.- Condiciones de uso

Se consolidan los usos existentes en el Área.

2.- RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

- * Clasificación del suelo: Suelo Urbano consolidado.
- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución directa.
- * Régimen de asignación del aprovechamiento urbanístico: Se estará a lo establecido en la legislación vigente.
- * Programa de actuación: En ejecución a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

III.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano "Zonificación Pormenorizada".

* Características de la ordenación: ⁽¹⁾

* Parcelas "b.- usos industriales"		22.270 m ² (t)
- Parcelas "c.- usos terciarios"		4.597 m ² (t)
* c.- hostelero Restaurante –Txitxardin Beltza-	322 m ² (t)/ 512 m ² (t) sótano	
* c.- oficinas y comercial	4.275 m ² (t)/ 1.425 m ² (t) sótano	
* f.1.1.- espacios libres urbanos		8.411 m ²

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO

Se conservan las condiciones existentes en la actualidad.

3.- OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

No se prevén obras de urbanización, con excepción del mantenimiento. Parte del Área quedará afectada por la ejecución del nuevo nudo de acceso a Casas Obreras y Antxisu Bailara.

4.- CONDICIONES JURÍDICAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN

Cada una de las parcelas edificables destinadas a usos lucrativos existentes en el Área, constituirá un área de reparto independiente.

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

A.I.U. "A.33- TERESATEGI"

Superficie: 31.096 m²

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Nuevo desarrollo industrial situado en la zona de Rekalde en cierta forma apoyado en el trazado del 2º Cinturón a su paso por el municipio de Lasarte-Oria.
- La ordenación prevista en la denominada A.33 en contacto con el Área consolidada de Rekalde, se plantea como un remate y una colmatación de esta última. El 2º Cinturón prevé en esta zona unos muros de contención de considerable altura, para resolver su propia estructura. De esta forma se plantea un edificio alargado con un uso industrial y/o terciario, que forme como una fachada continua de cierre apoyado en el nuevo vial que servirá a estos nuevos edificios y permitirá a los existentes en Rekalde una remodelación y adaptación de sus fachadas traseras, actualmente conteniendo elementos degradantes y en un estado bastante descuidado.

II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

1.- CALIFICACIÓN GLOBAL

* ZONA B: Zonas de uso industrial

Superficie: 31.096 m²

*** ZONA B: Zonas de usos industriales**

31.096 m²

A.- Condiciones de edificación:

- | | |
|---|--|
| a.- Aprovechamiento edificatorio zonal ⁽¹⁾ | 29.300 m ² (t) |
| b.- Edificabilidad zonal ⁽¹⁾ | 0,94 m ² (t)/m ² |
| c.- Condiciones del aprovechamiento edificatorio:
* Parcelas "b.- usos industriales" | 29.300 m ² (t) |
| d.- Parámetros de la edificación:
* Perfil de edificación | III/I- VI/I |
| * Altura de edificación
- Parcelas "b.- usos industriales" | 12,00 m/ a fijar en P.P. |

El perfil y la altura de edificación que se indican son parámetros que podrán ser modificados por el Plan Parcial, disponiendo partes de la edificación con más altura o la disposición de algún elemento singular. Estos parámetros se estudiarán y fijarán dependiendo de las rasantes definitivas, puesto que se apoya en el vial inferior –zona de Rekalde- aproximadamente en la cota 50,00 m y en el vial superior a la cota 65,00 m aproximadamente.

B.- Condiciones de uso

Área con un uso industrial y terciario, de acuerdo a las determinaciones generales que se establecen en las Normas Generales.

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

2.- RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

* Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable.

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

* Régimen de asignación del aprovechamiento urbanístico: La totalidad del Área de Intervención Urbanística A.33 constituye un área de reparto independiente –“AR.4- A.33”- con una superficie de 31.096 m².
Aprovechamiento tipo: 0,9422 m²(t)(B)/m²

* Programa de actuación: el plazo para la formulación y aprobación definitiva del Plan Parcial será de seis (6) años contados a partir de la aprobación definitiva del presente proyecto, debiendo contar previamente con el Proyecto de Ejecución del 2º Cinturón, cuya disposición será imprescindible para la formulación del proyecto de Plan Parcial necesario.

III.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

Las condiciones de zonificación pormenorizada, así como las particulares de edificación, dominio y uso, las relativas a las obras de urbanización e infraestructuras de servicios urbanos y las de carácter jurídico de gestión urbanística y ejecución serán las que defina el citado Plan Parcial a redactar.

El Plan Parcial a formular ordenará las siguientes actuaciones y dotaciones:

- Vial de acceso teniendo en cuenta las preexistencias y resolviendo adecuadamente el acceso a la edificación que se plantea en la plataforma superior.
- El diseño de la zona industrial y/o terciaria deberá ser cuidado y homogéneo, admitiéndose que parte de las edificaciones previstas puedan ser ordenadas de forma singular llegando a alcanzar en parte el perfil máximo indicado. El viario general del área deberá estar suficientemente dimensionado para el uso previsto.

A.I.U. "A.34- VAGUADA GOIEGI"

Superficie: 92.088 m²

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Nuevo desarrollo residencial, localizado en la Vaguada de Goiegi, actualmente en su mayor parte con un uso indefinido, conteniendo algunas pequeñas huertas y arboleda de ribera junto a la regata. En su parte superior, se localizan los desarrollos preexistentes, edificaciones de viviendas con un carácter de edificaciones aisladas, acogiendo de 2 a 4 viviendas en cada una de ellas; implantadas en pequeñas parcelas. Igualmente, se localiza en el borde de este vial –Hernani Bidea- una subestación de Iberdrola.
- En principio se plantea la consolidación de estos desarrollos existentes y se completa el tejido con edificaciones resueltas con diferentes tipologías: viviendas aisladas, unifamiliares adosadas y pequeños bloques apoyados en el nuevo vial a ejecutar, eje estructurador del nuevo Barrio.
- La ordenación propuesta en este documento, que tiene un carácter puramente indicativo, plantea la ejecución de este vial, arrancando en su parte superior en la calle Buenos Aires, pasado Zabaleta-Goiegi, con un 6% de pendiente, hasta desembocar en la rotonda de Goiegi.
Se considera imprescindible este trazado, para resolver por un lado la accesibilidad a este nuevo Barrio y por otro, para ser una alternativa a la calle Buenos Aires, que cuenta con unas fuertes pendientes.
- La ordenación contempla un total de 204 viviendas, siendo 196 de nueva planta y 8 consolidadas –implantadas en 5 edificaciones-.
- Ordenación de una gran parcela de uso de equipamiento deportivo, con una superficie de 3.900 m² y un parque, que se ordenará juntamente con el previsto en la colindante Goiegi, de 11.600 m² aproximadamente.

II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

1.- CALIFICACIÓN GLOBAL

* ZONA A: Zonas de uso residencial

Superficie: 92.088 m²

*** ZONA A: Zonas de uso residencial**

92.088 m²

A.- Condiciones de edificación:

a.- Aprovechamiento edificatorio zonal ⁽¹⁾ 33.256 m²(t)

b.- Edificabilidad zonal ⁽¹⁾ 0,36 m²(t)/m²

c.- Condiciones del aprovechamiento edificatorio:

* Aprovechamiento consolidado:

- Uso residencial –Parcelas "a.4.- residenciales de edificación aislada"- El aprovechamiento edificatorio normativo será el resultante de aplicar la normativa general a las parcelas que se consolidan –5 edificaciones con una superficie aproximada de 8.364 m²(p) de parcela-

Se regulará el aprovechamiento y el número de viviendas de acuerdo a las siguientes determinaciones:

Parcela mayor de 400 m²(p) 1 vivienda

Parcela mayor de 900 m²(p) 2 viviendas

- Infraestructuras de servicios –Parcela "h"- Subestación de Iberdrola, con una superficie aproximada de 1.729 m²(p). El aprovechamiento será el necesario para el desarrollo de la actividad.

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

* Aprovechamiento nuevo:

- En parcelas "a.3.1.- residenciales de edificación de bajo desarrollo –comunes-" (VPO) 15.200 m²(t)
- En parcelas "a.3.2.- residenciales de edificación unifamiliar adosada" 12.600 m²(t)
- En parcelas "a.4.- residenciales de edificación aislada" 4.200 m²(t)

La superficie mínima construida por unidad de vivienda será:

- "a.3.2.- residenciales de edificación unifamiliar adosada" 200 m²(t)
- "a.4.- residenciales de edificación aislada" 250 m²(t)

d.- Parámetros de la edificación:

* Perfil de edificación

- En parcelas "a.3.1.- residenciales de edificación de bajo desarrollo –comunes-" (a) III/II
- En parcelas "a.3.2.- residenciales de edificación unifamiliar adosada" II(b)/I
- En parcelas "a.4.- residenciales de edificación aislada" II(b)/I

(a) En estas parcelas y como elemento singular de la propia edificación, se podrá disponer de una planta más, - perfil máximo IV/II-, estudiando cuidadosamente su disposición dentro de la ordenación general.

* Altura de edificación

En cada caso, será la normativa con carácter general.

B.- Condiciones de uso

Edificaciones consolidadas: se consolidan los usos actuales, residencial –parcelas "a"- y de infraestructuras de servicios –parcela "h"-.

Edificaciones nuevas: uso residencial, de acuerdo a las determinaciones generales que se establecen en las Normas Generales.

- * Número de viviendas consolidadas: 8 viviendas
- * Número de viviendas nuevas: 196 viviendas (126 V.P.O.)
 - En parcelas "a.3.1.- residenciales de edificación de bajo desarrollo –comunes-" 126 viv. V.P.O.
 - En parcelas "a.3.2.- residenciales de edificación unifamiliar adosada" 56 viviendas
 - En parcelas "a.4.- residenciales de edificación aislada" 14 viviendas
 - Total viviendas A.34: 204 viviendas (126 V.P.O.)

2.- RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

* Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable.

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

* Régimen de asignación del aprovechamiento urbanístico: Los terrenos incluidos en "AR.5- A.34", con una superficie de 92.088 m², constituyen un área de reparto única e independiente. El aprovechamiento lucrativo máximo es de 32.000 m²(t) en las nuevas edificaciones.

Aprovechamiento tipo: 0,2271 m²(t) (A.VPL)/ m²

* Programa de actuación: el plazo para la formulación y aprobación definitiva del Plan Parcial será de seis (6) años contados a partir de la aprobación definitiva del presente proyecto.

III.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

Las condiciones de zonificación pormenorizada, así como las particulares de edificación, dominio y uso, las relativas a las obras de urbanización e infraestructuras de servicios urbanos y las de carácter jurídico de gestión urbanística y ejecución serán las que defina el citado Plan Parcial a redactar.

El planeamiento pormenorizado deberá contrastar necesariamente los datos de superficie de aquellas parcelas en principio consolidadas y que se enumeran a continuación –edificaciones y parcelas ligadas-:

1.- Gure Ametsa Etxea. Hernani Bidea 1:	698 m ² (p)/ 224 m ² (t)- 1 viv.
2.- Itxaro Enea Etxea. Hernani Bidea 3:	1.657 m ² (p)/ 274 m ² (t)- 3 viv.
3.- Aizetxu Baserria. Hernani Bidea 5:	2.201 m ² (p)/ 440 m ² (t)- 2 viv.
4.- Aizetxu Etxea. Hernani Bidea 7:	1.842 m ² (p)/ 180 m ² (t)- 1 viv.
5.- Lauaxeta Etxea. Hernani Bidea 9:	1.966 m ² (p)/ 138 m ² (t)- 1 viv.
6.- Subestación Iberdrola. Hernani Bidea s/n:	1.729 m ² (p)

- Se declaran expresamente fuera de ordenación las edificaciones grafiadas en el plano “II.6 Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución”, chabolos existentes de servicio a las huertas.

El Plan Parcial a formular ordenará las siguientes actuaciones y dotaciones:

- Ejecución del vial de acceso, desde la glorieta de Goiegi hasta el cruce con Hernani Bidea.
- Espacio libre, con carácter de equipamiento deportivo, con una superficie aproximada de 3.100 m².
- Zona verde en la ladera, parque que quedará como una única entidad con el vecino previsto en Goiegi, con una superficie aproximada de 11.600 m².
- Las reservas que se indican se consideran mínimas debiendo cumplirse en cualquier caso los estándares exigidos desde el Reglamento de Planeamiento.
- Se deberá tener especial cuidado con la disposición de las nuevas edificaciones. El plano de ordenación presenta una propuesta orientativa de la solución a adoptar.

A.I.U. "A.35- ZABALETA BERRI"

Superficie: 75.871 m²

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Nuevo desarrollo residencial, localizado en la explanada del caserío Zabaleta, actualmente en su mayor parte con un uso indefinido, prados y huerta. Se localizan en el ámbito varios desarrollos preexistentes, edificaciones de viviendas con un carácter de aisladas con parcelas mínimas de 500 m² en el caso de unifamiliares y de 900 m² en el caso de bifamiliares; acogiendo de 1 a 2 viviendas en cada una de ellas.
- Se consolida el Caserío Zabaleta con su configuración edificatoria actual ligado a una parcela de al menos 1.800 m²(p). En cumplimiento de la normativa general, se podrá sustituir la edificación existente por otra – unifamiliar adosada o aislada- con un máximo de 4 viviendas. Se contempla asimismo que la actuación en esta parcela sea la reestructuración y restauración de la edificación existente –1 vivienda- dividiéndola en 4 nuevas.
- En principio se plantea la consolidación de estos desarrollos existentes y se completa el tejido con edificaciones planteadas con diferentes tipologías: viviendas aisladas, unifamiliares adosadas y pequeños bloques apoyados tanto en Hernani Bidea, que habrá de ser regularizada y en el nuevo vial a ejecutar, eje estructurador del nuevo Barrio.
- La ordenación contempla un total de 265 viviendas, siendo 252 de nueva planta y 10 consolidadas – implantadas en 7 edificaciones-. Las 3 viviendas restantes resultan del incremento que se producirá en el Caserío Zabaleta.
- Ordenación de espacios libres –plazas y jardines- con una superficie aproximada de 4.500 m². El Plan Parcial deberá emplazar y construir obligatoriamente un frontón emplazado en el A.I.U. "A.20 Instituto", en la parcela junto al depósito viejo, en Buenos Aires Bidea y un nuevo depósito de aguas en la parte alta del área, a fin de resolver los problemas de abastecimiento que sufre toda la zona.
- Se reservan 350 m²(t), planta baja de una edificación, destinada a equipamiento comunitario.

II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

1.- CALIFICACIÓN GLOBAL

* ZONA A: Zonas de uso residencial	Superficie: 71.493 m ²
* ZONA E.1: Redes viarias (S.G.)	Superficie: 4.378 m ²
* TOTAL A.I.U. 35.- ZABALETA BERRI	Superficie: 75.871 m ²

*** ZONA A: Zonas de uso residencial** **71.493 m²**

A.- Condiciones de edificación:

a.- Aprovechamiento edificatorio zonal ⁽¹⁾	41.707 m ² (t)
b.- Edificabilidad zonal ⁽¹⁾	0,58 m ² (t)/m ²

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

c.- Condiciones del aprovechamiento edificatorio:

* Aprovechamiento consolidado:

Uso residencial –Parcelas “a.4.- residenciales de edificación aislada”- El aprovechamiento edificatorio normativo será el resultante de aplicar la normativa general a las parcelas que se consolidan –7 edificaciones con una superficie aproximada de 11.926 m²(p) de parcela-

Se regulará el aprovechamiento y el número de viviendas de acuerdo a las siguientes determinaciones:

Parcela mayor de 400 m ² (p)	1 vivienda
Parcela mayor de 900 m ² (p)	2 viviendas

* Aprovechamiento nuevo:

- En parcelas “a.3.1.- resid. de edif.. de bajo desarrollo –comunes-“ VPL: 850 m ² (t)- VPO: 20.250 m ² (t) Equipamiento comunitario –planta baja-	21.100 m ² (t) 350 m ² (t)
- En parcelas “a.3.2.- resid. de edificación unifamiliar adosada”	14.200 m ² (t)
- En parcelas “a.4.- residenciales de edificación aislada”	3.600 m ² (t)

La superficie mínima construida por unidad de vivienda será:

- “a.3.2.- residenciales de edificación unifamiliar adosada”	200 m ² (t)
- “a.4.- residenciales de edificación aislada”	250 m ² (t)

d.- Parámetros de la edificación:

* Perfil de edificación

- En parcelas “a.3.1.- residenciales de edificación de bajo desarrollo –comunes-“	(a) III/II
- En parcelas “a.3.2.- residenciales de edificación unifamiliar adosada”	II(b)/I
- En parcelas “a.4.- residenciales de edificación aislada”	II(b)/I

(a) En estas parcelas y como elemento singular de la propia edificación, se podrá disponer de una planta más, - perfil máximo IV/II-, estudiando cuidadosamente su disposición dentro de la ordenación general.

* Altura de edificación

En cada caso, será la normativa con carácter general.

B.- Condiciones de uso

Edificaciones consolidadas: se consolidan los usos actuales, residencial –parcelas “a”-.

Edificaciones nuevas: uso residencial, de acuerdo a las determinaciones generales que se establecen en las Normas Generales.

En uno de los bajos de parcela “a.3.1” convenientemente localizado, se implantará un equipamiento comunitario a determinar con 350 m²(t) de superficie.

* Número de viviendas consolidadas:	10 viviendas
* Número de viviendas nuevas:	252 viviendas
- En parcelas “a.3.1.- res. de edif.. de bajo desarrollo –comunes-“	176 viviendas (168 V.P.O.)
- En parcelas “a.3.2.- residenciales de edificación unifamiliar adosada”	64 viviendas
- En parcelas “a.4.- residenciales de edificación aislada”	12 viviendas
- En parcela de Caserío Zabaleta –sustitución-	4 viviendas –Incremento 3 viv.
- Total viviendas A.35:	265 viviendas (168 V.P.O.)

2.- RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

* Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable

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

* Régimen de asignación del aprovechamiento urbanístico: los terrenos incluidos en "AR.6- A.35" con una superficie de 75.871 m², constituyen un área de reparto única e independiente. El aprovechamiento lucrativo máximo en nuevas edificaciones es de 39.250 m²(t), incluyendo los 350 m²(t) reservados para equipamiento. Aprovechamiento tipo: 1,3010 m²(t) (A.VPO)/ m².

* Programa de actuación: el plazo para la formulación y aprobación definitiva del Plan Parcial será de seis (6) años contados a partir de la aprobación definitiva del presente proyecto.

III.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

Las condiciones de zonificación pormenorizada, así como las particulares de edificación, dominio y uso, las relativas a las obras de urbanización e infraestructuras de servicios urbanos y las de carácter jurídico de gestión urbanística y ejecución serán las que defina el citado Plan Parcial a redactar.

El planeamiento pormenorizado deberá contrastar necesariamente los datos de superficie de aquellas parcelas en principio consolidadas y que se enumeran a continuación –edificaciones y parcelas ligadas-:

1.- Zabaleta Baserria. Larrekoetxe Bidea 2:	1.800 m ² (p)/ 410 m ² (t)- 1 viv.
2.- Gure Pakea Etxea. Hernani Bidea 2:	2.008 m ² (p)/ 270 m ² (t)- 1 viv.
3.- Mirentxu Enea y Herkide Etxea Illarraltzueta Bidea 1 y 3:	2.912 m ² (p)/ 633 m ² (t)- 4 viv.
4.- Oinarri Etxea. Illarraltzueta Bidea 3:	2.036 m ² (p)/ 385 m ² (t)- 1 viv.
5.- Goikoetxea. Illarraltzueta Bidea 7:	1.756 m ² (p)/ 709 m ² (t)- 2 viv.
6.- Arrikarte Etxea. Illarraltzueta Bidea 9:	1.414 m ² (p)/ 140 m ² (t)- 1 viv.

Se declaran expresamente fuera de ordenación las edificaciones grafiadas en el plano "II.6 Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución".

El Plan Parcial a formular ordenará las siguientes actuaciones y dotaciones:

- Regularización de Hernani Bidea, con 7,00 m de anchura, convenientemente urbanizada.
- Ejecución del vial interior, desde Larrekoetxe Bidea hasta el cruce con Hernani Bidea.
- Construcción del nuevo depósito de aguas, en la parte alta del ámbito.
- Ordenación de espacios libres, con una superficie aproximada de 4.500 m².
- Construcción de un frontón abierto localizado en el "A.20 Instituto".
- Se deberá tener especial cuidado con la disposición de las nuevas edificaciones. El plano de ordenación presenta una propuesta orientativa de la solución a adoptar.
- Las reservas que se indican se consideran mínimas debiendo cumplirse en cualquier caso los estándares exigidos desde el Reglamento de Planeamiento.

A.I.U. "A.36- ZATARAIN"

Superficie: 81.719 m²

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Nuevo desarrollo residencial, localizado en la explanada cercana al actual caserío Zatarain, actualmente en su mayor parte con un uso indefinido, prados y huerta. Se localiza en el ámbito una edificación preexistente, con un carácter de edificaciones aisladas Villa Bista Alai-, acogiendo 2 viviendas; implantada en una pequeña parcela de aproximadamente 667 m²(p).
- En principio se plantea la consolidación de esta edificación existente y se completa el tejido con edificaciones planteadas con diferentes tipologías: viviendas aisladas con parcelas mínimas de 400 m² en el caso de unifamiliares y de 900 m² en el caso de bifamiliares; unifamiliares adosadas y pequeños bloques apoyados tanto en Urnieta Bidea, que habrá de ser regularizada y en el nuevo vial a ejecutar, a partir de la regularización del camino existente, eje estructurador del nuevo Barrio. Este nuevo vial, deberá prever la disposición de aparcamientos en superficie, de servicio a esta área y al centro docente Kaxkarro.
- La ordenación contempla un total de 226 viviendas, siendo 224 de nueva planta y 2 consolidadas.
- Ordenación de espacios libres –plazas y jardines- con una superficie aproximada de 3.800 m².
- Desarrollo del Parque Ladera Oztaran, sistema general de espacios libres, con una superficie de 11.706 m², con una urbanización ligera a base de senderos que ayudarán a conectar los grandes espacios libres previstos.
- Ejecución del vial previsto como continuación de la calle San Francisco, que solucione los problemas existentes en el colindante Barrio de Oztaran y sirva a su vez como conexión de este nuevo Barrio de Zatarain con la glorieta existente en Zirkuitu Ibilbidea.

II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

1.- CALIFICACIÓN GLOBAL

* ZONA A: Zonas de uso residencial –A.36.1-	Superficie: 68.336 m ²
* ZONA E.1: Redes viarias (S.G.) –A.36.1-	Superficie: 1.677 m ²
* ZONA F.1: Espacios libres (S.G.) –A.36.2-	Superficie: 11.706 m ²
* TOTAL A.I.U. 36.- ZATARAIN	Superficie: 81.719 m ²

*** ZONA A: Zonas de uso residencial 68.336 m²**

A.- Condiciones de edificación:

a.- Aprovechamiento edificatorio zonal ⁽¹⁾ 33.590 m²(t)

b.- Edificabilidad zonal ⁽¹⁾ 0,49 m²(t)/m²

c.- Condiciones del aprovechamiento edificatorio:

* Aprovechamiento consolidado:

El aprovechamiento edificatorio normativo será el resultante de la forma actual de la edificación que se consolida –1 edificaciones con una superficie aproximada de 667 m²(p) de parcela-

* Aprovechamiento nuevo:

- En parcelas "a.3.1.- residenciales de edificación de bajo desarrollo –comunes-" 23.100 m²(t)

VPL: 13.100 m²(t)- VPO: 10.000 m²(t)

- En parcelas "a.4.- residenciales de edificación aislada" 10.300 m²(t)

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

La superficie mínima construida por unidad de vivienda será:

- "a.3.2.- residenciales de edificación unifamiliar adosada" 200 m²(t)
- "a.4.- residenciales de edificación aislada" 250 m²(t)

d.- Parámetros de la edificación:

- * Perfil de edificación
 - En parcelas "a.3.1.- residenciales de edificación de bajo desarrollo –comunes-" (a) III/II
 - En parcelas "a.4.- residenciales de edificación aislada" II(b)/I

(a) En estas parcelas y como elemento singular de la propia edificación, se podrá disponer de una planta más, - perfil máximo IV/II-, estudiando cuidadosamente su disposición dentro de la ordenación general.

- * Altura de edificación
 En cada caso, será la normativa con carácter general.

B.- Condiciones de uso

Edificaciones consolidadas: se consolidan los usos actuales, residencial –parcela "a"-.
 Edificaciones nuevas: uso residencial, de acuerdo a las determinaciones generales que se establecen en las Normas Generales. Parte de las edificaciones que se plantean de bajo desarrollo –comunes- pueden ordenarse en el Plan Parcial como unifamiliares adosadas, ateniéndose a los parámetros fijados en estas Normas Particulares.

- * Número de viviendas consolidadas: 2 viviendas
- * Número de viviendas nuevas: 224 viviendas
 - En parcelas "a.3.1.- res. de edif. de bajo desarrollo –comunes-" 192 viviendas (100 V.P.O.)
 - En parcelas "a.4.- residenciales de edificación aislada" 32 viviendas
 - Total viviendas A.36: 226 viviendas (100 V.P.O.)

2.- RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

- * Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable.
- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Plan Parcial.
- * Régimen de asignación del aprovechamiento urbanístico: Los terrenos incluidos en "AR.7- A.36", con una superficie de 81.719 m², constituyen un área de reparto única e independiente. El aprovechamiento lucrativo máximo es de 33.400 m²(t) en las nuevas edificaciones.
 Aprovechamiento tipo: 0,3175 m²(t) (A.VPL)/ m²
- * Programa de actuación: el plazo para la formulación y aprobación definitiva del Plan Parcial será de seis (6) años contados a partir de la aprobación definitiva del presente proyecto.

III.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

Las condiciones de zonificación pormenorizada, así como las particulares de edificación, dominio y uso, las relativas a las obras de urbanización e infraestructuras de servicios urbanos y las de carácter jurídico de gestión urbanística y ejecución serán las que defina el citado Plan Parcial a redactar.

El planeamiento pormenorizado deberá contrastar necesariamente los datos de superficie de la parcela en principio consolidada y que se cita a continuación –edificación y parcela ligada-:

- 1.- Bista Alai. San Francisco Kalea 26: 667 m²(p)/ 190 m²(t)- 2 viv.

Se declaran expresamente fuera de ordenación las edificaciones grafiadas en el plano “II.6 Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución”.

El Plan Parcial a formular ordenará las siguientes actuaciones y dotaciones:

- Regularización de Urnieta Bidea, con 7,00 m de anchura, convenientemente urbanizada.
- Ejecución del vial interior, desde San Francisco Kalea hasta el cruce con Urnieta Bidea y enlace con ésta.
- Ejecución del vial continuación de San Francisco Kalea.
- Ordenación de espacios libres, con una superficie aproximada de 3.800 m².
- Se deberá tener especial cuidado con la orientación y disposición de las nuevas edificaciones. El plano de ordenación presenta una propuesta orientativa de la solución a adoptar.
- Urbanización del Parque Ladera Oztaran.
- Las reservas que se indican se consideran mínimas debiendo cumplirse en cualquier caso los estándares exigidos desde el Reglamento de Planeamiento.

A.I.U. "A.37- ORIA GAIN"

Superficie: 23.411 m²

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Nuevo desarrollo residencial, localizado en la explanada cercana al Caserío Oria Gain, actualmente en su mayor parte con un uso indefinido, prados y huerta; sobre parcela de titularidad íntegramente municipal.
- Se plantea un desarrollo residencial con edificaciones de tipología aislada, con parcelas mínimas de 400 m² en el caso de unifamiliares y de 900 m² en el caso de bifamiliares.
- La ordenación contempla un total de 38 nuevas viviendas.
- Ordenación de espacios libres –plazas y jardines- con una superficie aproximada de 1.000 m².
- Ampliación del camino de acceso a Brunet en todo el frente de la actuación, con una sección uniforme de 6,00 m, contando con un nuevo acceso de acuerdo al vial propuesto que parte de Azkorte Bidea a la altura del "camino del casero".
- El desarrollo del área servirá para la consecución del Parque Plazaola, sistema general de espacios libres.

II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

1.- CALIFICACIÓN GLOBAL

* ZONA A: Zonas de uso residencial

Superficie: 23.411 m²

*** ZONA A: Zonas de uso residencial**

23.411 m²

A.- Condiciones de edificación:

a.- Aprovechamiento edificatorio zonal ⁽¹⁾ 11.400 m²(t)

b.- Edificabilidad zonal ⁽¹⁾ 0,48 m²(t)/m²

c.- Condiciones del aprovechamiento edificatorio:

- Uso vivienda

- En parcelas "a.4.- residenciales de edificación aislada" 11.400 m²(t)

La superficie mínima construida por unidad de vivienda será:

- "a.4.- residenciales de edificación aislada" 250 m²(t)

d.- Parámetros de la edificación:

* Perfil de edificación

- En parcelas "a.4.- residenciales de edificación aislada" II(b)/I

* Altura de edificación

Será la normativa con carácter general.

B.- Condiciones de uso

* Número de viviendas:

- En parcelas "a.4.- residenciales de edificación aislada" 38 viviendas

⁽¹⁾ Dato de carácter informativo

2.- RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

* Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable.

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

* Régimen de asignación del aprovechamiento urbanístico: La totalidad del Área de Intervención Urbanística A.37 constituye un área de reparto independiente –“AR.8- A.37”- con una superficie de 23.411 m².
Aprovechamiento tipo: 0,4870 m²(t) (A.VPL)/ m²

* Programa de actuación: el plazo para la formulación y aprobación definitiva del Plan Parcial será de seis (6) años contados a partir de la aprobación definitiva del presente proyecto.

III.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

Las condiciones de zonificación pormenorizada, así como las particulares de edificación, dominio y uso, las relativas a las obras de urbanización e infraestructuras de servicios urbanos y las de carácter jurídico de gestión urbanística y ejecución serán las que defina el citado Plan Parcial a redactar.

Se deberá tener en cuenta para la redacción del planeamiento pormenorizado el “Proyecto de captación y conducción al río Oria de las aguas de escorrentía del Monte Brunet que atraviesan el Sector R-15, tramos: rural y R-15.1”.

El Plan Parcial a formular ordenará las siguientes actuaciones y dotaciones:

- Regularización del acceso rodado a la urbanización Monte Brunet, Buruntza Bidea, con 6,00 m de anchura, convenientemente urbanizada.
- Ejecución del vial interior, de acceso a las parcelas edificables.
- Ordenación de espacios libres, con una superficie aproximada de 1.000 m². Los demás espacios de uso y dominio públicos, espacios libres comunes no ocupados por las parcelas privadas, deberán quedar debidamente acondicionadas, como espacios ajardinados y arbolados.
- Se deberá tener especial cuidado con la disposición de las nuevas edificaciones. El plano de ordenación presenta una propuesta orientativa de la solución a adoptar.
- Las reservas que se indican se consideran mínimas debiendo cumplirse en cualquier caso los estándares exigidos desde el Reglamento de Planeamiento.

S.G.E.L.- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRE- PARQUE PLAZAOLA Superficie: 212.084 m²

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Creación de un Parque rural, integrado con los elementos naturales circundantes, planteándose una red de itinerarios peatonales que conectan este espacio con los demás espacios libres y con el territorio habitado de Lasarte-Oria.
- Se deberá redactar un Plan Especial de Ordenación para acondicionar este Parque, planteándose una urbanización ligera, basada en recorridos peatonales y zonas de estancia en las cercanías de la regata. Se podrán implantar usos terciarios –hoteleros y/o hosteleros- en la parcela más cercana a Arrambide, dando frente al camino del casero, con un edificio de nueva planta; y en Lekuberri Baserría, con la rehabilitación y en su caso ampliación del edificio existente, en Azkorte Bidea.
- Se acondicionará el llamado camino del casero, como vial rodado con aparcamientos, como continuación de la calle Arrambide, hasta su encuentro con Azkorte Bidea.

II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

1.- CALIFICACIÓN GLOBAL

* ZONA F: Espacios libres (S.G.)

Superficie: 212.084 m²

*** ZONA F: Espacios libres (S.G.)**

212.084 m²

A.- Condiciones de edificación:

Se permitirá la implantación de dos edificaciones con un posible uso terciario descritas en el punto I con una superficie máxima construida, cada una de ellas, de 1.500 m²(t); en cualquier caso cumpliendo el condicionado general para las zonas rurales de protección especial al que pertenece este ámbito. Además se podrán ordenar edificaciones de servicio al Parque sin limitaciones desde este proyecto.

B.- Condiciones de uso

Parque rural. Los usos permitidos son los que determinan las Normas Urbanísticas para este tipo de zona. Se consolida el uso de vivero municipal existente.

2.- RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

* Clasificación del suelo: Suelo No Urbanizable.

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Plan Especial de Ordenación. Iniciativa: Ayuntamiento de Lasarte-Oria. El Sistema de Actuación será el de Expropiación.

* Programa de actuación: el plazo para la formulación y aprobación definitiva del Plan Especial de Ordenación será de seis (6) años contados a partir de la aprobación definitiva del presente proyecto.

III.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

Las condiciones de zonificación pormenorizada, así como las particulares de edificación, dominio y uso, las relativas a las obras de urbanización e infraestructuras de servicios urbanos y las de carácter jurídico de gestión urbanística y ejecución serán las que defina el citado Plan Especial de Ordenación a redactar a redactar.

El Plan Especial de Ordenación a formular ordenará las siguientes actuaciones y dotaciones:

- Regularización del camino del casero, con 6,00 m de anchura, convenientemente urbanizada, disponiendo suficientes aparcamientos en superficie.
- Acondicionamiento de los senderos existentes, estudiando una completa red de itinerarios peatonales, y mejorando los accesos igualmente peatonales desde diversos puntos.
- Se deberá tener especial cuidado con la disposición de las edificaciones previstas permitidas.

Donostia- San Sebastián, Mayo de 2.004

Por GURBAIN, S.L.

Rpte: JOSÉ MIGUEL MARTÍN HERRERA, Arquitecto

Colaboradores:

ANA CRESPO AMADO, Arquitecto

PEDRO ETXANIZ REBAQUE, Arquitecto

JOSÉ MARÍA ABAD URRUZOLA, Abogado