



AREA 08:

MORRONGUILLETA

I. DELIMITACIÓN m²

I.1. Superficie: 79.565

II. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

II.1. Clasificación del Suelo:.....URBANO

II.2. Calificación General: m²

Zona de Uso Residencial: EnsancheZUR/2 59.560
S. Gral. de Comunicaciones: Distribuidor UrbanoSGCS/2.2 8.155
S. Gral. de Equipamiento Comunitario: Docente.....SGEC/3 10.345
S. Gral. Equip. Com.: Asistencial y otros servicios.....SGEC/6 1.505

II.3. Régimen de Intervención Urbanística:

- Areas de Ordenación Consolidada
Zona de Uso Residencial: EnsancheZUR/2AOC

- Areas de Ejecución Directa
Zona de Uso Residencial: EnsancheZUR/2AED
Se deberá redactar un Estudio de Detalle (ED) de la U.I. 08/16 en relación con los Criterios y Objetivos de la Ordenación Pormenorizada.

- Areas de Reforma Interior
Zona de Uso Residencial: EnsancheZUR/2ARI
Se deberá redactar un Plan Especial de Reforma Interior (U.I. 08/03; U.I. 08/04; U.I. 08/05; U.I. 08/06 y U.I. 08/07) y un Proyecto de Urbanización en relación con los Criterios y Objetivos de la Ordenación Pormenorizada.
Asimismo, se deberá redactar un Plan Especial de Reforma Interior (U.I. 08/10) y un Proyecto de Urbanización en relación con los Criterios y Objetivos de la Ordenación Pormenorizada.

- Areas de Sistemas Generales de Ordenación Consolidada
S. Gral. de Comunicaciones: Distribuidor Urbano....SGCS/2.2ASGOC
S. Gral. de Equipamiento Comunitario: Docente.....SGCS/3ASGOC
S. Gral. Equip. Com.: Asistencial y otros servs.....SGCS/2.2ASGOC
Se exige la redacción de un Proyecto de Obras de Urbanización en relación con los Criterios y Objetivos de la Ordenación Pormenorizada.





AREA 08:

MORRONGUILLETA

II.4. Remisión normativa a planeamiento anterior:

- Plan Parcial de Morronguilleta AD: 16.10.59
- Proyecto de Reforma Interior de Juan de Olazabal, manzana 1 AD: 21.04.66
- Plan de Reforma Interior de Juan de Olazabal, manzanas 2, 3 y 4... AD: 19.05.67
- Reforma del Plan Parcial de Morronguilleta, manzana F..... AD: 21.07.69
- Reforma del Sector Este del Plan Parcial de Morronguilleta AD: 26.07.74
- Plan de Reforma Interior de Paisa..... AD: 01.06.81
- Estudio de Detalle de la Manzana nº 1 de Juan de Olazabal AD: 18.11.88

Cuyas determinaciones se mantienen, salvo aquellas que contradigan las establecidas en el presente Plan General. Igualmente:

- Modificación nº 3 de las NNSS (Viviendas Telleri; Conexión
- Alaberga-Peña de Aya; Colegio Telleri) AD.04.06.96
- Modificación nº 15 de las NNSS (Correos y Telégrafos) AD.27.03.01
- Modificación nº 16 de las NNSS (Bisseuil y Huet / Vinos Etxeberria) D.30.09.01
- Plan Especial de Reforma Interior (Esmaltería Guipuzcoana, S.A.)AD.27.12.94
- Proyecto de Urbanización (Esmaltería Guipuzcoana, S.A.).....AD.31.03.95
- Proyecto de urbanización de la U.I. 08/13.2.....AD.31.10.02
- Estudio de Detalle (Viteri nº 31 al 39)AD.22.12.97
- Estudio de Detalle de la U.I. 08.13/2.....AD.22.02.02
- Estudio de Detalle de la U.I. 08/09 (c/Morronguilleta 8-10-12).....AD.28.06.02

cuyas determinaciones se mantienen, salvo aquellas que contradigan las establecidas en el presente Plan General. Asimismo:

- Proyecto de Compensación de la U.I. 08/01 A. 29.09.95
- Proyecto de Compensación de la U.I. 08/13..... A. 27.06.97
- Proyecto de Compensación de la U.I. 08/14..... A. 25.10.96
- Proyecto de Compensación de la U.I. 08/15..... A. 25.10.96
- Proyecto de Compensación de la U.I. 08/13.2..... A. En tramitación

Es de aplicación la "Ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso, de terciario a residencial, en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial".



AREA 08:

MORRONGUILLETA

El ámbito es colindante con el Sistema General de Comunicaciones: Ferroviario correspondiente a la línea Lasarte - Hendaia de Euskotren, para la que se prevé su desdoblamiento o, en su caso, soterramiento. Por tanto, es de aplicación la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.

II.5. Unidades de Intervención:

El Área, además del ámbito general, contiene las Unidades de Intervención siguientes:

| | m ² |
|---|----------------|
| <u>U.I. 08/03: C/ Xenpelar nº 4</u> | 652 |
| <u>U.I. 08/04: C/ Xenpelar nº 3</u> | 631 |
| <u>U.I. 08/05: C/ Xenpelar nº 2</u> | 505 |
| <u>U.I. 08/06: C/ Xenpelar nº 1</u> | 807 |
| <u>U.I. 08/07: C/ Viteri nº 17</u> | 474 |
| <u>U.I. 08/09: Kale Txiki</u> | 166 |
| <u>U.I. 08/10: C/ Viteri nº 31 al 37</u> | 1.863 |
| <u>U.I. 08/13.2: Bisseuil y Huet / Vinos Etxeberria</u> | 5.690 |
| <u>U.I. 08/16: C/ Martín Etxeberria nº2</u> | 253 |

III. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

III.1. Criterios y objetivos:

- i. Plaza de Koldo Mitxelena (antigua Esmaltería)
Resolución del frente de los edificios sitos en la plaza y correspondientes con la calle Xenpelar números 1, 2, 3 y 4 y con la calle Viteri número 17, asegurando la comunicación peatonal entre la Plaza de Koldo Mitxelena y la calle Xenpelar. Se redactará un Plan Especial de Reforma Interior (U.I. 08/03; U.I. 08/04; U.I. 08/05; U.I. 08/06 y U.I. 08/07). Es un Área de Reforma Interior.
- ii. U.I. 08/03: C/ Xenpelar nº 4
Regulación del frente a la plaza Koldo Mitxelena (S/PB). Es un Área de Reforma Interior.
- iii. U.I. 08/04: C/ Xenpelar nº 3
Regulación del frente a la plaza Koldo Mitxelena (S/PB). Es un Área de Reforma Interior.
- iv. U.I. 08/05: C/ Xenpelar nº 2
Regulación del frente a la plaza Koldo Mitxelena (S/PB), asegurando la permeabilidad de su planta baja de manera que se posibilite la comunicación peatonal, mediante una servidumbre, entre la Plaza de Koldo Mitxelena y las calles Viteri y Xenpelar. Es un Área de Reforma Interior.



AREA 08:

MORRONGUILLETA

- v. U.I. 08/06: C/ Xenpelar nº 1
Regulación de la sustitución del edificio a las alineaciones y perfiles que se señalen en el PERI. Es un Área de Reforma Interior.
- vi. U.I. 08/07: C/ Viteri nº 17
Regulación de la sustitución del edificio a las alineaciones y perfiles que se señalen en el PERI. Es un Área de Reforma Interior.
- vii. U.I. 08/09: Kale Txiki
Resolución de una comunicación peatonal entre Kale Txiki y el ábside de la iglesia de los PP Capuchinos.
- viii. U.I. 08/10: C/ Viteri nº 31 al 37
Regulación de la sustitución de los edificios existentes a las alineaciones y perfiles que se señalen en el PERI, asegurando la disposición de sótanos para el uso de garaje. Asimismo, se deberá resolver una conexión peatonal (servidumbre de paso) entre la calle Viteri y las "Viviendas de Niessen" disponiéndola a eje respecto de la calle Alfonso XI. Es un Área de Reforma Interior.
- ix. U.I. 08/13.2: Bisseuil y Huet / Vinos Etxeberria
Desarrollo de las actuaciones previstas en la 16ª Modificación de las NNSS y en el Estudio de Detalle, aprobados.
- x. U.I. 08/16: C/ Martin Etxeberria nº 2
Regularización de las alineaciones del nuevo edificio previa formulación de un Estudio de Detalle. Es un Área de Reforma Interior.
- xi. Colegio del Sagrado Corazón (Telleri)
Se posibilita la construcción de un garaje bajo el patio de recreos del colegio del Sagrado Corazón.
Regularización de las alineaciones del nuevo garaje previa formulación de un Estudio de Detalle.

III.2. Régimen de Edificación:

U.I. 08/03: C/ Xenpelar nº 4

El correspondiente a la Zona Residencial Ensanche (ZUR/2) y en coordinación con el Plan Especial de la U.I. 08/01.

La Unidad de intervención constituye un Área de Reparto.....AR/UR2



AREA 08:

MORRONGUILLETA

U.I. 08/04: C/ Xenpelar nº 3

El correspondiente a la Zona Residencial Ensanche (ZUR/2) y en coordinación con el Plan Especial de la U.I. 08/01. Se posibilita la ampliación del aprovechamiento edificatorio en toda la planta Baja de manera que la fachada trasera (plaza de Koldo Mitxelena) quede alineada con la del edificio sito en la U.I. 08/03.

La Unidad de intervención constituye un Área de Reparto.....AR/UR3

U.I. 08/05: C/ Xenpelar nº 2

El correspondiente a la Zona Residencial Ensanche (ZUR/2) y en coordinación con el Plan Especial de la U.I. 08/01.

Planta sótano: Se permitirá la construcción en la totalidad de la parcela, con los condicionantes previstos en el Plan Especial de Reforma Interior (Esmaltería Guipuzcoana, S.A.; AD.27.12.94).

Planta baja: Formalización de un porche privado, con servidumbre de paso peatonal entre la Plaza Koldo Mitxelena y la calle Xenpelar.

La Unidad de intervención constituye un Área de Reparto.....AR/UR04

U.I. 08/06: C/ Xenpelar nº 1

El correspondiente a la Zona Residencial Ensanche (ZUR/2) y en coordinación con el Plan Especial de la U.I. 08/01.

La Unidad de intervención constituye un Área de Reparto.....AR/UR05

U.I. 08/07: C/ Viteri nº 17

El correspondiente a la Zona Residencial Ensanche (ZUR/2) y en coordinación con el Plan Especial de la U.I. 08/01.

La Unidad de intervención constituye un Área de Reparto.....AR/UR6

U.I. 08/09: Kale Txiki

No se establece.

U.I. 08/10: C/ Viteri nº 31 al 37

Parcela de uso residencial: Ensanche..... m²
1.863

- Alineaciones:
Parcela de uso residencial: Ensanche: Las establecidas en el PERI

- Perfil máximo:
Parcela de uso residencial: Ensanche: 3S/PB/5PA



AREA 08:

MORRONGUILLETA

Aprovechamiento urbanístico m²(t) construido
A cuantificar en el Plan Especial

La Unidad de Intervención constituye un Área de Reparto AR/UR07

U.I. 08/13.02: Bisseuil y Huet / Vinos Etxeberria

El establecido en la 16ª Modificación de las NNSS y en el Estudio de Detalle.

La Unidad de Intervención constituye un Área de Reparto AR/UR08

U.I. 08/16: C/ Martín Etxeberria nº 2

El correspondiente a la Zona de Uso Residencial: Ensanche: ZUR/2.

La Unidad de intervención constituye un Área de Reparto..... AR/UR09

III.3. Régimen de Uso:

Como criterio general se prohíbe el uso Sector Secundario: Industrial y el de reparación de vehículos en el Area.

En la planta primera del edificio sito en las calles Juan de Olazabal nº 23 y Bittor Idiazabal será de aplicación la Ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso de terciario a residencial, en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial.

Excepcionalmente, en el ámbito de la Plaza Koldo Mitxelena (U.I. 08/01 de las anteriores NNSS, así como en las U.I. 08/04 y U.I. 08/05) por sus características singulares, la concesión de licencias de los diferentes establecimientos cuya regulación se efectúa a través de la Ordenanza de Bares, Cafeterías, Discotecas, Bingos, Salones de Juego, Salones Recreativos y similares no estarán sujetas a las limitaciones de distancias establecidas en dichas Ordenanzas. En cualquier caso esta excepcionalidad estará condicionada a que, únicamente, podrán instalarse actividades recreativas de restauración del Grupo II establecido en el Decreto 296/1997 de 16 de diciembre del Departamento de Interior del Gobierno Vasco.

En los edificios de las "Casas de Niessen", En los edificios en los que no se dispone ascensor y que para su instalación no existe solución técnica que posibilite su implantación en el interior del inmueble, se podrá disponer el mismo, fuera de la alineación del edificio, siempre y cuando no se obstaculicen los tránsitos peatonales exteriores. A esos efectos, el Ayuntamiento concederá la oportuna autorización.

Igualmente, de manera excepcional, se podrá autorizar, previa presentación de un proyecto técnico, y sin que ello signifique la modificación del régimen urbanístico general, el cierre mediante verja metálica que no impida la visión desde el exterior, de los porches existentes en los edificios siguientes: Martín Etxeberria, 10, 18 y Juan Olazabal, 23.



AREA 08:

MORRONGUILLETA

U.I. 08/03: C/ Xenpelar nº 4
A establecer en el Plan Especial

U.I. 08/04: C/ Xenpelar nº 3
El acceso a Planta Sótano deberá realizarse desde la anterior U.I. 08/01: Esmaltería Guipuzcoana, S.A.

U.I. 08/05: C/ Xenpelar nº 2
El acceso a Planta Sótano deberá realizarse desde la anterior U.I. 08/01: Esmaltería Guipuzcoana, S.A.
La totalidad del porche de planta baja quedará afectado por una servidumbre pública de paso.

U.I. 08/06: C/ Xenpelar nº 1
El acceso a Planta Sótano deberá realizarse desde la anterior U.I. 08/01: Esmaltería Guipuzcoana, S.A.

U.I. 08/07: C/ Viteri nº 17
El acceso a Planta Sótano deberá realizarse desde el ámbito definido en las anteriores NNSS como U.I. 08/01: Esmaltería Guipuzcoana, S.A.

U.I. 08/09: Kale Txiki
No se establece.

U.I. 08/10: C/ Viteri nº 31 al 37
El acceso a las planta de sótano deberá efectuarse, preferentemente, desde la calle Viteri.

U.I. 08/13.02: Bisseuil y Huet / Vinos Etxeberria
El establecido en la 16ª Modificación de las NNSS.

U.I. 08/16: C/ Martín Etxeberria nº2
El correspondiente a la Zona de Uso Residencial: Ensanche: ZUR/2.

III.4. Determinaciones vinculantes:

U.I. 08/05: C/ Xenpelar nº 2
Se deberá establecer un servidumbre de paso en planta baja para la conexión peatonal entre la calle Xenpelar y la Plaza Koldo Mitxelena.

U.I. 08/10: C/ Viteri nº 31 al 37
Se deberá establecer un servidumbre de paso en plantas baja, primera y segunda para la conexión peatonal entre la calle Viteri y las "Viviendas de Niessen" disponiéndola a eje respecto de la calle Alfonso XI.



AREA 08:

MORRONGUILLETA

III.5. Régimen de dominio:

- Parcela de Uso Residencial (PUR)
Edificable sobre y bajo rasante PUR/1 Dominio privado, uso privado
Edificable sobre y bajo rasante PUR/1 Dominio privado con servidumbre
de uso público en porches
- Viario (V)
Distribuidor urbano..... V/2..... Dominio público, uso público
Peatonal..... V/3..... Dominio público, uso público
- Espacios Libres (EL)
Parques y Jardines EL/1..... Dominio público, uso público
Áreas Peatonales EL/2..... Dominio público, uso público
- Parcela de Equipamiento Comunitario (PEC)
Docente PEC/3..... Dominio privado, uso público
Asistencial y otros servicios..... PEC/6..... Dominio privado, uso público

IV. EJECUCIÓN:

IV.1. Régimen de actuación urbanística:

U.I. 08/09: Kale Txiki:..... Unidad de Actuación Aislada

IV.2. Sistema de actuación:

U.I. 08/03: C/ Xenpelar nº 4:el que se establezca en el PERI

U.I. 08/04: C/ Xenpelar nº 3:el que se establezca en el PERI

U.I. 08/05: C/ Xenpelar nº 2:el que se establezca en el PERI

U.I. 08/06: C/ Xenpelar nº 1:el que se establezca en el PERI

U.I. 08/07: C/ Viteri nº 17:el que se establezca en el PERI

U.I. 08/09: Kale Txiki:..... Expropiación

U.I. 08/10: C/ Viteri nº 31 al 37:el que se establezca en el PERI

U.I. 08/13.2: Bisseuil y Huet/Vinos Etxeberria Compensación



AREA 08:

MORRONGUILLETA

U.I. 08/16: C/ Martín Etxeberria nº 2:..... el que se establezca en el ED

IV.3. Edificios e instalaciones fuera de ordenación:

U.I. 08/05: C/ Xenpelar nº 2: el edificio existente

U.I. 08/06: C/ Xenpelar nº 1: el edificio existente

U.I. 08/07: C/ Viteri nº 17: el edificio existente

U.I. 08/10: C/ Viteri nº 31 al 37: los edificios existentes

U.I. 08/13.2: Bisseuil y Huet/Vinos Etxeberria los edificios existentes

U.I. 08/16: C/ Martín Etxeberria nº 2:..... el edificio existente

IV.4. Cesiones obligatorias:

U.I. 08/05: C/ Xenpelar nº 2: las que se establezcan en el PERI

U.I. 08/06: C/ Xenpelar nº 1: las que se establezcan en el PERI

U.I. 08/07: C/ Viteri nº 17: las que se establezcan en el PERI

U.I. 08/10: C/ Viteri nº 31 al 37: las que se establezcan en el PERI

U.I. 08/13.2: Bisseuil y Huet/Vinos Etxeberria los establecidos en el ED
y en el Convenio Urbanístico

U.I. 08/16: C/ Martín Etxeberria nº 2:..... las que se establezcan en el ED

En todos los ámbitos de Reforma Interior 10% de aprovechamiento
lucrativo libre de cargas de urbanización (artículo único Ley 11/1998) y suelo no
ocupado por la edificación de uso y dominio público.