



AREA 09:

GALTZARABORDA ESTE

I. DELIMITACIÓN m²

I.1. Superficie: 61.959

II. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

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

II.2. Calificación General: m²

Zona de Uso Residencial . Edificación Abierta	ZUR/3	33.437
Zona de Uso Residencial: Edificación Aislada	ZUR/4	18.071
S. Gral. de Comunicaciones: Distribuidor urbano.....	SGCS/2.2	6.311
S. Gral. De Comunicaciones: Peatonal.....	SGCS/2.3	911
S. General de Equipamiento Comunitario: Docente	SGEC/3	2.628
S. General de Espacios Libres: Áreas Peatonales	SGEL/2	601

II.3. Régimen de Intervención Urbanística:

- Areas de Ordenación Consolidada
 - Zona de Uso Residencial: Edificación Abierta
 - Zona de Uso Residencial: Edificación Aislada
- Area de Reforma Interior
 - Zona de Uso Residencial: Edificación Aislada

Se redactará un Plan Especial de Reforma Interior (U.I. 09/04) y el correspondiente Proyecto de Urbanización en relación con los Criterios y Objetivos de la Ordenación Pormenorizada.

Se redactará un Plan Especial de Reforma Interior y un Proyecto de Urbanización en relación con los Criterios y Objetivos de la Ordenación Pormenorizada (U.I. 12/02 y U.I. 12/05), el cual deberá coordinarse con la ordenación prevista en la U.I. 09/07.

- Areas de Sistemas Generales de Ordenación Consolidada
 - S. General Comunicaciones: Distribuidor Urbano....
 - Sistema General de Comunicaciones: Peatonal
 - S. General de Equipamiento Comunitario: Docente..
 - Areas de Sistemas Generales de Ejecución Directa
 - Sistema Gral. Comunicaciones: Distribuidor Urbano
- Se exige Proyectos de Obras de Urbanización en relación con los Criterios y Objetivos de la Ordenación Pormenorizada.



AREA 09:

GALTZARABORDA ESTE

II.4. Remisión normativa a planeamiento anterior:

- Plan Parcial de GaltzarabordaAD.16.10.59

Las reformas del Plan Parcial que afectan al Área son:

- Mod. Pol. 55 A del PP. Galtzaraborda para D.A. Alduncín.....AD.10.03.64
- Mod. PP. de Galtzaraborda para D. Miguel Labayen.....AD.03.12.64
- Proyecto de Reparcelación y Urbanización del Subpolígono 1 X
- Proy. Reforma 1er.Tramo de la Avda. GaltzarabordaAD.05.01.74

Asimismo:

- Proyecto de UrbanizaciónAD.28.10.94

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

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".

A los efectos de facilitar la rehabilitación del Área se ha desarrollado un Estudio Socio - Urbanístico del Área que ha posibilitado la declaración del Consejero de Ordenación del Territorio, según Orden de 28 de mayo de 2001.

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. 09/02: Entorno Villa Cristal</u>	806
<u>U.I. 09/04: Insausti – Enea</u>	2.667
<u>U.I. 09/07: Gure Kabiya</u>	3.155



AREA 09:

GALTZARABORDA ESTE

III. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

III.1. Criterios y objetivos:

- i. U.I. 09/02: Entorno Villa Cristal
Incorporar el suelo no ocupado por la edificación al régimen del dominio privado con servidumbre de uso público en superficie.
- ii. U.I. 09/04: Insausti Enea
Sustitución del edificio existente con desarrollo de una nueva actuación residencial; resolución de la urbanización del antiguo trazado del ferrocarril de Arditurri como viario peatonal y reurbanización de la calle Miguel Zabaleta (Tramo Villa San Antonio/Antiguo FFCC de Arditurri). Es un Área de Reforma Interior.
- iii. U.I. 09/07: Gure Kabiya (C/ Morronguilleta nº 22)
Definición de un ámbito discontinuo con la obtención de un aprovechamiento residencial y de un elemento de Espacios Libres que asegure la regeneración de ese ámbito mediante la formulación de un PERI. Es un Área de Reforma Interior. Además de suelo de propiedad privada, el Ayuntamiento participa en esta actuación.
- iv. Avenida Peña de Aya:
Prolongación y formación de un espacio público y un aparcamiento en las inmediaciones del Polideportivo, resolviendo la relación peatonal a ambos lados del ferrocarril de ET/FV, en coordinación con el Área 10.

III.2. Régimen de Edificación:

U.I. 09/03: Entorno Villa Cristal

No se establece.

U.I. 09/04: Insausti Enea

Superficie: 2.667 m²

- Alineaciones:..... a establecer en el Plan Especial
- Perfil máximo:..... 2SS/PB/3PA



AREA 09:

GALTZARABORDA ESTE

<u>Aprovechamiento urbanístico</u>	<u>m²(t) construido</u>
Residencial VPO.....	0
Residencial promoción libre.....	2.872
Garaje VPO.....	0
Anejos VPO	0
Garaje promoción libre	800
Anejos promoción libre.....	0
Comercial.....	<u>1.400</u>
Total	5.072

Dotacional

Superficie dotacional0

<u>Aprovechamiento homogeneizado</u>	<u>m²(t)k</u>
Residencial VPO.....	0,00
Residencial promoción libre.....	2.872,00
Garaje VPO.....	0,00
Anejos VPO	0,00
Garaje promoción libre	56,00
Anejos promoción libre.....	0,00
Comercial.....	<u>336,00</u>
Total	3.264,00

La Unidad de Intervención constituye un Área de Reparto AR/UR10

Aprovechamiento medio..... 1,22 m²(t)k/m²

U.I. 09/07: Gure Kabiya (C/ Morronguilleta nº 22)

Superficie: 3.155 m²

- Alineaciones:..... a establecer en el Plan Especial
- Perfil máximo: S/SS/E/4PA

<u>Aprovechamiento urbanístico</u>	<u>m²(t) construido</u>
Residencial VPO.....	0
Residencial promoción libre.....	2.160
Garaje VPO.....	0
Anejos VPO	0
Garaje promoción libre	885
Anejos promoción libre.....	180
Comercial.....	<u>0</u>
Total	3.225



AREA 09:

GALTZARABORDA ESTE

<u>Dotacional</u>	
Superficie dotacional	0
<u>Aprovechamiento homogeneizado</u> m²(t)k	
Residencial VPO.....	0,00
Residencial promoción libre.....	2.160,00
Garaje VPO.....	0,00
Anejos VPO	0,00
Garaje promoción libre	61,95
Anejos promoción libre.....	16,20
Comercial.....	<u>0,00</u>
Total	2.238,15

La Unidad de Intervención constituye un Área de Reparto AR/UR11
Aprovechamiento tipo..... 0,71 m²(t)k/m²

III.3. Régimen de Uso:

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.

U.I. 09/03: Entorno Villa Cristal

Servidumbre de uso público en superficie.

U.I. 09/04: Insausti Enea

Residencial y garaje. Se podrá autorizar el uso comercial en plantas semisótano y baja, si bien dentro del aprovechamiento deberá resolverse el servicio de carga y descarga y el de aparcamiento.

<u>Viviendas</u>	<u>unidades</u>
Viviendas de protección oficial (0%)	0
Viviendas de promoción libre (100%).....	<u>28</u>
Total	28

Uso 2SS Garajes, anejos y comercial
Uso PB.....Residencial y/o Garajes y anejos
Uso 3PAResidencial

U.I. 09/07: Gure Kabiya

Residencial y garaje. Se prohíbe el uso comercial en planta entresuelo.



AREA 09:

GALTZARABORDA ESTE

Viviendas	unidades
Viviendas de protección oficial (0%)	0
Viviendas de promoción libre (100%)	18
Total ¹	18

Uso S/SS Garajes y anejos
Uso E/4PA Residencial

III.4. Determinaciones vinculantes:

Trazado y rasantes del viario.
La Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.

III.5. Régimen de dominio:

- Parcela de Uso Residencial (PUR)
 - Edificable sobre y bajo rasante PUR/1 Dominio privado, uso privado
 - Edificable bajo rasante PUR/2 Dominio privado, uso privado
 - Edificable bajo rasante PUR/2 Dominio privado, servidumbre de uso público en superficie

 - No edificable PUR/3 Dominio privado, uso privado
 - No edificable PUR/3 Dominio privado, servidumbre de uso público en superficie

- Viario (V)
 - Distribuidor urbano V/2 Dominio público, uso público
 - Peatonal V/3 Dominio público, uso público
 - Garaje bajo espacios libres V/4 Dominio público, uso público
 - Red ciclista V/5 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 público, uso público

¹ De estas viviendas, al margen del 10% de cesión obligatoria, dos (2) corresponden al Ayuntamiento.



AREA 09:

GALTZARABORDA ESTE

IV. EJECUCIÓN:

IV.1. Régimen de actuación urbanística:..... No se requiere

IV.2. Sistema de actuación:

U.I. 09/02: Entorno Villa Cristal..... No se requiere

U.I. 09/04: Insausti Enea A establecer en el PERI

U.I. 09/07: Gure Kabiya Compensación

IV.3. Edificios e instalaciones fuera de ordenación:

Como criterio general, la totalidad de las edificaciones anejas (txabolas) a las principales que no conforman una unidad edificatoria se adscriben al régimen de "Fuera de ordenación".

El anejo del edificio sito en avenida de Galtzaraborda nº 21 se adscribe al régimen de "Fuera de ordenación".

U.I. 09/02: Entorno Villa Cristal..... No se establece

U.I. 09/04: Insausti Enea Todos los edificios existentes

U.I. 09/07: Gure Kabiya Todos los edificios existentes

IV.4. Cesiones obligatorias:

U.I. 09/02: Entorno Villa Cristal..... No se requiere

U.I. 09/04: Insausti Enea Cesión del 10% de aprovechamiento lucrativo libre de cargas de urbanización (artículo único Ley 11/1998) y suelo no ocupado por la edificación. El suelo de dominio y uso público, urbanizado.

U.I. 09/07: Gure Kabiya Cesión del 10% de aprovechamiento lucrativo libre de cargas de urbanización (artículo único Ley 11/1998). El suelo de dominio y uso público, urbanizado.