



AREA 13:

GAZTAÑO

I. DELIMITACIÓN m<sup>2</sup>

I.1. Superficie: ..... 69.153

II. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

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

II.2. Calificación General: m<sup>2</sup>

Zona de Uso Residencial: Edificación Abierta .....ZUR/3 ..... 47.570

Zona de Uso Residencial: Edificación Aislada .....ZUR/4 ..... 18.511

Sistema General de Comunicaciones: Peatonal .....SGCS/2.3 ..... 428

S. General de Espacios Libres: Parques y jardines .....SGEL/1 ..... 2.644

II.3. Régimen de Intervención Urbanística:

- Area de Reforma Interior

Zona de Uso Residencial: Edificación Abierta .....ZUR/3 ..... ARI

Zona de Uso Residencial: Edificación Aislada .....ZUR/4 ..... ARI

- Area de Sistemas Generales de Ordenación Especial:

S. General de Comunicaciones: Peatonal .....SGCS/2.3 ..... ASGOE

S. General de Espacios Libres: Parques y jardines.....SGEL/1 ..... ASGOE

Se exige un Plan Especial de Rehabilitación y sendos Planes Especiales de Reforma Interior y Proyectos de Obras de Urbanización en relación con los Criterios y Objetivos de la Ordenación Pormenorizada.

II.4. Remisión normativa a planeamiento anterior:

El ámbito de área carece de planeamiento anterior.

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 posibilite la incoación de un expediente de declaración de Área de Rehabilitación Integrada.

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.



AREA 13:

GAZTAÑO

## II.5. Unidades de Intervención:

El Área contiene las Unidades de Intervención siguientes:

	m <sup>2</sup>
<u>U.I. 13/01: Gaztaño Zaharra</u> .....	18.939
<u>U.I. 13/02: Gaztaño Berri</u> .....	47.570
<u>U.I. 13/03: Estación y Talleres de ET/FV</u> .....	2.644

## III. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

### III.1. Criterios y objetivos:

#### i. U.I. 13/01: Gaztaño Zaharra

Desarrollo de las actuaciones propuestas en el Estudio Socio Urbanístico elaborado en junio de 2001.

Resolución de la urbanización general del barrio de conformidad con el Plan Especial de Rehabilitación.

Resolución de la accesibilidad al Área tanto rodada como peatonal.

#### ii. U.I. 13/02: Gaztaño Berri

Desarrollo de una actuación de viviendas de protección oficial y de viviendas libres (artículo 2, Ley 17/1994 y artículo 3 Decreto 142/1997).

Resolución viaria en coordinación con los ámbitos colindantes. Además, a este ámbito se le vincula una participación en la ejecución de la resolución del viario en el ámbito de la U.I. 13/03, una vez suprimido el edificio de Talleres de ET/FV.

Resolución en el ámbito de las redes peatonal y ciclista.

Resolución en el ámbito de carencias actualmente existentes (dotacionales y de aparcamiento) en la U.I. 13/01. Es un Área de Reforma Interior.

#### iii. U.I. 13/03: Estación y Talleres de ET/FV

Supresión del Edificio de talleres y reurbanización del ámbito.

Desdoblamiento de la traza ferroviaria.

Supresión del paso a nivel existente.

Previsión de un nuevo edificio de estación a "cabalga vía" que posibilite, además, la conexión peatonal entre las Áreas 13 y 14: Centro.

Reserva de una parcela de equipamiento cultural (deportivo)

### III.2. Régimen de Edificación:

#### U.I. 13/01: Gaztaño Zaharra

A establecer en el Plan Especial de Rehabilitación.

Se posibilita la construcción de un edificio residencial en el solar en el que se ubicaba anteriormente una carpintería (ref. catastral 2557002). Los parámetros y delimitación concretas, se establecerán en el Plan Especial de Rehabilitación.



AREA 13:

GAZTAÑO

U.I. 13/02: Gaztaño Berri

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

<u>Aprovechamiento urbanístico</u>	<u>m<sup>2</sup>(t) construido</u>
Residencial VPO.....	3.094
Residencial promoción libre.....	12.548
Garaje VPO.....	900
Anejos VPO.....	403
Garaje promoción libre.....	7.680
Anejos promoción libre.....	1.150
Comercial.....	<u>300</u>
Total.....	26.075

Dotacional

Superficie dotacional ..... A establecer en el Plan Especial

<u>Aprovechamiento homogeneizado</u>	<u>m<sup>2</sup>(t)k</u>
Residencial VPO.....	959,14
Residencial promoción libre.....	12.548,00
Garaje VPO.....	99,00
Anejos VPO.....	44,38
Garaje promoción libre.....	537,60
Anejos promoción libre.....	103,48
Comercial.....	<u>72,00</u>
Total.....	14.363,60

La Unidad de Intervención constituye un Área de Reparto ..... AR/UR15

Aprovechamiento medio..... 0,30 m<sup>2</sup>(t)k/m<sup>2</sup>

U.I. 13/03: Estación y Talleres de ET/FV

No se establece

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.



AREA 13:

GAZTAÑO

U.I. 13/01: Gaztaño Zaharra

A establecer en el Plan Especial de Rehabilitación.

- Se prohíbe el uso Sector Secundario: Industrial, y de reparación de vehículos en el ámbito.

U.I. 13/02: Gaztaño Berri

<u>Viviendas</u>	<u>unidades</u>
Viviendas de protección oficial (20%) .....	30
Viviendas de promoción libre (80%) .....	<u>115</u>
Total .....	145

Uso S/SS .....	Garajes y anejos
Uso PB .....	Comercial
Uso E .....	Residencial
Uso nPA .....	Residencial

- Se prohíbe el uso Sector Secundario: Industrial, y de reparación de vehículos en el ámbito.

U.I. 13/03: Estación y Talleres de ET/FV

No se establece.

- Se prohíbe el uso Sector Secundario: Industrial, y de reparación y de guarda de material ferroviario en el ámbito.

III.4. Determinaciones vinculantes:

Las contenidas en 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



AREA 13:

GAZTAÑO

- Viario (V)
  - Distribuidor urbano..... V/2..... Dominio público, uso público
  - Peatonal..... V/3..... Dominio público, uso público
  - Red ciclista..... V/5..... Dominio público, uso público
  
- Espacios Libres (EL)
  - Parques y Jardines ..... EL/1..... Dominio público, uso público
  
- Parcela de Equipamiento Comunitario (PEC)
  - Cultural..... PEC/4..... Dominio público, uso público

#### IV. EJECUCIÓN:

##### IV.1. Régimen de actuación urbanística:

###### U.I. 13/01: Gaztaño Zaharra

Las actuaciones de reurbanización del ámbito con afección sobre el trazado viario constituyen una Unidad de Actuación Aislada.

U.I. 13/02: Gaztaño Berri..... No se requiere

U.I. 13/03: Estación y Talleres de ET/FV..... No se requiere

##### IV.2. Sistema de actuación:

U.I. 13/01: Gaztaño Zaharra..... Expropiación

U.I. 13/02: Gaztaño Berri..... Compensación

U.I. 13/03: Estación y Talleres de ET/FV..... No se requiere

##### IV.3. Edificios e instalaciones fuera de ordenación:

###### U.I. 13/01: Gaztaño Zaharra

Todas las instalaciones anejas (Txabolas) a las principales, que no conforman una unidad arquitectónica con ellas y que no cumplen las normas zonales.

Líneas de distribución eléctrica aérea.

###### U.I. 13/02: Gaztaño Berri

Antiguo parvulario. Edificio adosado a la ermita de la Magdalena.

Líneas de distribución eléctrica aérea.

###### U.I. 13/03: Estación y Talleres de ET/FV

Talleres de Euskotrenbideak/Ferrocarriles Vascos, S.A. (CAPV)

Líneas de distribución eléctrica aérea.



AREA 13:

GAZTAÑO

IV.4. Cesiones obligatorias:

U.I. 13/01: Gaztaño Zaharra ..... No se establece

U.I. 13/02: Gaztaño Berri

El 10% del aprovechamiento lucrativo libre de cargas de urbanización (artículo único Ley 11/1998).

La totalidad del suelo que en el Plan Especial se defina como de uso y dominio público (viario, espacios libres, dotacionales, local social, etcétera).

U.I. 13/03: Estación y Talleres de ET/FV

La totalidad del suelo que constituye este ámbito.