

## **A.I.U. 4.- URRACA**

### **I.- SUPERFICIE**

**39.508 m<sup>2</sup>**

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN**

\* Reestructuración del viario, racionalizando la sección del carril de rodadura y reordenación de los espacios destinados a aparcamientos, librando aquellos potencialmente peatonales.

\* Apertura de un vial de sentido único de conexión entre la calle San Juan y la calle Estación, completando el circuito, con la eliminación del vial en fondo de saco existente.

\* La actuación prevista en la plaza San Juan, con su recuperación como espacio peatonal, implica la afección parcial al barrio de Urraca.

\* Consolidación generalizada de los desarrollos existentes.

\* Se podrán habilitar aquellos locales de plantas bajas infrautilizados en la actualidad, con un uso de vivienda, de acuerdo a la Ordenanza correspondiente.

\* Posibilitar la conexión peatonal entre los espacios libres que deberán ser mejorados, junto a las vías del ferrocarril, con Eguzkialde Parkea y el nuevo espacio libre a ejecutar en el ámbito de Azkarate. Esta conexión peatonal bajo Aranzubi kalea será gestionada y costeada por los nuevos desarrollo previstos en el ámbito colindante.

\* Una vez trasladado el Instituto a su nueva localización en el A.I.U. 32 Babilonia, se estudiará por parte del Ayuntamiento el uso de equipamiento a localizar en la actual parcela docente; en cualquier caso conservando el antiguo edificio en su configuración actual, realizando en él la reforma necesaria para albergar el nuevo uso. En el resto de la parcela y dados los desniveles existentes, se propone la ejecución de una planta semisótano con acceso desde Azkorte kalea con un uso de aparcamiento y la posible sustitución de la edificación existente por otra que se amolde tanto a la localización topográfica como al nuevo uso a implantar. En su día, el Ayuntamiento podrá redactar un Plan Especial de Ordenación para determinar los parámetros a desarrollar.

### **III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

#### **1.- Ordenación/Calificación global**

##### **1.1.-Zona "A residencial"**

A.- Superficie de la zona global: .....34.246 m<sup>2</sup>

B.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística

Edificabilidad urbanística: la edificabilidad normativa será la resultante de la forma actual de las edificaciones existentes con los parámetros actuales.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

Perfil de edificación: se consolida el perfil de las edificaciones existentes.

Altura de edificación: se consolidan las alturas de las edificaciones existentes.

C.- Condiciones de uso:

\* Se consolidan los usos actuales en las edificaciones existentes de acuerdo a las condiciones establecidas en la regulación de uso correspondiente.

\* Se admite la implantación de viviendas en las plantas bajas en edificaciones existentes, en aquellos casos en que se cumplan las condiciones especificadas en la Ordenanza correspondiente.

##### **1.2.-Sistema general viario "SG.V"**

A.- Superficie de la zona global (SG):.....2.727 m<sup>2</sup>

B.- Condiciones generales de edificación: no se contemplan

C.- Condiciones de uso: los correspondientes a la zona global

##### **1.3.-Sistema general equipamiento comunitario**

A.- Superficie de la zona global (SG):.....2.535 m<sup>2</sup>

B.- Condiciones generales de edificación:

Se consolidan los parámetros de las edificaciones existentes, previo al traslado del Instituto a su nuevo emplazamiento. En ese momento, el Ayuntamiento podrá estudiar el albergar en la parcela un uso de equipamiento a determinar, con la conservación de la antigua edificación y nueva ordenación del resto de la parcela.

C.- Condiciones de uso:

Se consolida el uso de equipamiento docente actual hasta que no se proceda al traslado del Instituto. Posteriormente habrá de determinarse el nuevo uso de equipamiento, de acuerdo a las necesidades del Municipio.

## 2.- Clasificación urbanística

## SUELO URBANO

### 3.- Régimen de desarrollo de la ordenación general

\* Consolidación generalizada de los desarrollos existentes.

\* Redacción de un Plan Especial de Ordenación de la parcela de equipamiento docente, que determinará tanto el nuevo uso de equipamiento como la ordenación del conjunto.

ADP.4: Instituto

### 4.- Régimen general de programación y ejecución

A.- Régimen de programación general

Las actuaciones estructurantes previstas en el ámbito son:

\* 1.- Ordenación del viario y apertura de la conexión entre San Juan kalea y Estación kalea; Santa Leocadia kalea se formalizará como vial de doble dirección, con un mínimo de 6 metros de anchura, completando el circuito circulatorio.

\* 2.- Ordenación de la parcela del Instituto.

\* 3.- Reurbanización de la plaza San Juan, que afecta parcialmente al ámbito.

B.- Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo

Las actuaciones públicas citadas deberán ser resueltas en los siguientes plazos:

\* 1.- Ordenación del viario y apertura del nuevo vial: una vez redactado el proyecto de urbanización.

\* 2.- Ordenación de la parcela de equipamiento: podrá procederse a la remodelación una vez trasladado el Instituto al A.I.U. 32 Babilonia.

C.- Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos

El suelo correspondiente al vial de conexión entre San Juan y Estación kalea es propiedad del Ayuntamiento. La ejecución tanto en redacción de proyectos como en el abono de los costes correrá a cargo de éste.

## IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

### 1.- Ordenación / Calificación pormenorizada

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada

Las condiciones son las reflejadas en el plano "Zonificación pormenorizada" del presente documento de Plan General.

B.- Condiciones de edificabilidad y uso de las parcelas ordenadas

\* Se consolidan las condiciones actuales de las parcelas residenciales existentes.

\* Podrá estudiarse una nueva ordenación en la parcela de equipamiento una vez trasladado el Instituto, pudiendo implantarse el uso de equipamiento que el Ayuntamiento considere adecuado y necesario.

C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas

\* Se consolidan en sus parámetros actuales las edificaciones existentes, para las que no esté prevista ningún tipo de intervención.

\* La parcela de equipamiento deberá ser estudiada pormenorizadamente.

D.- Condiciones particulares de dominio

Las condiciones de dominio se ajustan a lo dispuesto en el plano de "Zonificación pormenorizada", correspondiendo al dominio privado todas aquellas parcelas calificadas como "a.- residenciales", mientras que son de dominio público las calificadas como "g.- equipamiento comunitario"

E.- Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

El Ayuntamiento incluirá el antiguo edificio del Instituto en su Catálogo para preservarlo y conservarlo por su interés histórico.

### 2.- Categorización del suelo urbano

Suelo urbano consolidado.

Se considerarán como suelo urbano no consolidado, las actuaciones de cambio de uso y/o modificación de las condiciones actuales, cuando esto implique incremento de la edificabilidad urbanística ponderada.

## V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Con carácter general, se estará a este respecto a lo establecido en los documentos "B. Normas urbanísticas. Normas generales" y "F. Informe de sostenibilidad ambiental" de este Plan General.

En ese contexto, se han de tener en cuenta los criterios de intervención asociados, entre otros, a los condicionantes que se exponen a continuación:

\* C.7.- suelos potencialmente contaminantes –nº 20072-00024 del inventario. Decreto 165/2008-

\* C.10.- Áreas acústicas

En todos y cada uno de esos casos, serán de aplicación los criterios reguladores de dichos condicionantes.

Se han de tener en cuenta los criterios de intervención asociados al condicionante que se expone a continuación:

## VI.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

### 1.- Régimen de urbanización

- Urbanización de las calles San Juan, Azkorte y Santa Leocadia, reordenando el espacio de rodadura y la disposición de aparcamientos.

- Reurbanización de la plaza San Juan, afectando parcialmente al ámbito.
- Urbanización de la calle Estación, incluida la prolongación junto al muro del Colegio Presentación de María: proyecto que habrá de ser resuelto por el Ayuntamiento; corriendo a cargo de esta Administración los costes de proyecto y urbanización. En este mismo proyecto se estudiará la reordenación de los espacios destinados a aparcamiento en superficie.
- En los mismos proyectos citados, se deberá contemplar la posibilidad de recuperar espacios para destinarlos a pequeños espacios libres, de estancia del vecindario.

## **2.- Edificaciones fuera de ordenación**

No existen.

## **3.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución**

### 3.1.- Condiciones de actuación

Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas –vial-:

Ordenación del viario general

Ordenación nuevo vial continuación de calle Estación

Actuación de ejecución de dotaciones públicas de sistema general: ADP.4, con una superficie de 2.535 m<sup>2</sup>

### 3.2.- Coeficientes de ponderación de usos

Se estará a lo establecido a ese respecto en las Normas urbanísticas generales de este Plan General.

### 3.3.- Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización

Las obras de urbanización en viarios y espacios libres correrán a cargo del Ayuntamiento de Urnieta, salvo las correspondientes a las actuaciones delimitadas expresamente, donde correrán a cargo de los titulares de derechos, los costes de urbanización de los espacios públicos de cesión.

