

A.I.U. 15.- ZABALETA

I.- SUPERFICIE

11.353 m²

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- * Reurbanización de la totalidad de la calle Idiazabal, pasando a ser un vial urbano estructurante de la ciudad.
- * La actuación prevista en el ámbito colindante A.I.U. 27 Ermotegi, procederá a la ordenación del frente hacia Idiazabal kalea, de tal forma que podrá rebajar la cota actual frente al barrio de Zabaleta, eliminando o minimizando el pronunciado cambio de rasante, mejorando las condiciones existentes.
- El Plan Especial a formular en Ermotegi, incluirá los terrenos necesarios fuera del propio A.I.U.27, para la resolución de la totalidad de las previsiones sugeridas desde este documento de Plan General, y que sirven para mejorar las condiciones del barrio de Zabaleta.
- * La actuación prevista en el ámbito A.I.U. 32 Babilonia procederá a la mejora y ampliación de los espacios libres existentes actualmente en el barrio, proponiendo la ordenación de edificaciones bajo rasante, para la implantación de aparcamientos de servicio a la zona propia y a las colindantes.
- * Reestructuración del tráfico interno del ámbito, una vez desviada la carretera GI-3832 desde la futura rotonda, recuperando en lo posible los espacios entre las edificaciones como espacios libres peatonales y ajardinados.
- * Consolidación generalizada de los desarrollos existentes de uso residencial.
- * Se podrán habilitar aquellos locales de plantas bajas infrautilizados en la actualidad, con un uso de vivienda, de acuerdo a la Ordenanza correspondiente.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1.- Ordenación/Calificación global

1.1.-Zona "A residencial"

A.- Superficie de la zona global:10.895 m²

B.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística

Edificabilidad urbanística consolidada: 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):.....458 m²

B.- Condiciones generales de edificación: no se contemplan.

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

2.- Clasificación urbanística

SUELO URBANO

3.- Régimen de desarrollo de la ordenación general

No se prevé.

4.- Régimen general de programación y ejecución

A.- Régimen de programación general

Las actuaciones previstas en el ámbito son:

* 1.- Ordenación de Idiazabal kalea: reurbanización de este vial con un carácter de urbano.

* 2.- Reestructuración de los espacios públicos internos del ámbito: viales, aparcamientos y espacios libres; condicionado a la ejecución del nuevo trazado de la carretera GI-3832.

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

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

* 1.- Ordenación de Idiazabal kalea: una vez concluida la construcción de la variante de la carretera GI-131 se procederá a la reurbanización de este vial con un carácter de urbano.

* 2.- Reestructuración de los espacios públicos internos del ámbito: viales, aparcamientos y espacios libres; concluido el desvío de la carretera GI-3832.

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

No se prevén nuevos sistemas generales en el ámbito.

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.

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

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

Se consolidan en sus parámetros actuales las edificaciones existentes.

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", mientras que son de dominio público la calificada como "f.1.1".

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

No existen.

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 concreto, el condicionante con incidencia en este ámbito es, entre otros, el C.10 Áreas acústicas.

Serán de aplicación los criterios reguladores de dicho condicionante.

VI.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

1.- Régimen de urbanización

- Urbanización de Idiazabal kalea: proyecto que habrá de ser resuelto por el Ayuntamiento en todo el recorrido del vial conjuntamente; corriendo a cargo de esta Administración los costes de proyecto y urbanización.

- Reurbanización de los espacios públicos del ámbito: iniciativa del Ayuntamiento.

2.- Edificaciones fuera de ordenación

No existen.

3.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución

3.1.- Condiciones de actuación

Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas:

* Ordenación Idiazabal kalea

* Reordenación de los espacios internos del ámbito

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

- Urbanización de Idiazabal kalea: proyecto que habrá de ser resuelto por el Ayuntamiento en todo el recorrido del vial conjuntamente; corriendo a cargo de esta Administración los costes de proyecto y urbanización.

- Reurbanización de los espacios públicos del ámbito: que habrá de ser resuelto por el Ayuntamiento; corriendo a cargo de esta Administración los costes de proyecto y urbanización.

