

## **A.I.U. 16.- VEGASA**

### **I.- SUPERFICIE**

**27.894 m<sup>2</sup>**

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

\* Convalidación del planeamiento vigente, Modificación de las NN.SS. de Planeamiento de Urnieta en el A.I.U. 13 Vegasa con aprobación definitiva con condiciones de 11 de noviembre de 2.000 y aprobación del Texto refundido de 16 de septiembre de 2.003 y posterior Plan Especial de Reforma Interior del Área 13 Vegasa, con aprobación definitiva de 16 de septiembre de 2.003.

\* Reurbanización de la totalidad de la calle Idiazabal, pasando a ser un vial urbano estructurante de la ciudad.

\* Una vez ejecutada la actuación prevista en el ámbito colindante A.I.U. 27 Ermotegi, se procederá a la reestructuración del vial Etxeberri, pasando a ser de sentido único y por tanto, minimizando la circulación rodada.

\* Se posibilita que el desarrollo del A.I.U. 27 Ermotegi se amplíe en cuanto a la ejecución de la ordenación/edificación prevista a Vegasa, resolviendo en parte del espacio actualmente libre sin formalizar, una edificación de aparcamientos que servirá para minimizar el déficit existente en esta área.

\* Consolidación generalizada de los desarrollos existentes de uso residencial, de reciente ejecución.

\* 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: .....26.406 m<sup>2</sup>

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.

\* Edificabilidad urbanística proyectada: se posibilita la ejecución de edificio de aparcamientos, a resolver conjuntamente con la ordenación del ámbito colindante A.I.U. 27 Ermotegi. No se fija expresamente la edificabilidad, considerando que será la resultante óptima del proyecto a redactar, teniendo en cuenta los condicionantes topográficos y geológicos a determinar.

##### b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

###### \* Perfil de edificación:

\* Se consolida el perfil de las edificaciones existentes con uso residencial.

\* Edificación en proyecto: se desarrollarán hasta 3 plantas bajo rasante, dependiendo del estudio concreto y por tanto de las posibilidades del terreno.

###### \* Altura de edificación:

\* Se consolidan las alturas de las edificaciones existentes con uso residencial.

\* Edificación en proyecto: aplicación de la normativa general.

C.- Condiciones de uso:

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

\* Edificación en proyecto: uso de garaje.

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

A.- Superficie de la zona global (SG):.....1.488 m<sup>2</sup>

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, una vez redactado el proyecto de urbanización de la totalidad del vial.

\* 2.- Reestructuración del viario interno, pasando a ser de un carril único, proyecto condicionado a la ejecución de la actuación prevista en el A.I.U. 27 Ermotegi.

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.

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 infrautilizados 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" y "e.3", 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 SUPERPUSTAS 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 20072-00021 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.

#### 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 Etxeberri 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.

- Ejecución de la urbanización pendiente, propuesta desde el planeamiento pormenorizado.

##### 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

\* Ordenación Etxeberri kalea

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.

