

A.I.U. 17.- MAÑERO

I.- SUPERFICIE

2.320 m²

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

* Sustitución de la edificación de uso industrial existente por una edificación con uso residencial integrada en la ordenación urbanística planteada, ordenando el espacio libre de edificación como espacio libre público, resolviendo la conexión peatonal entre la calle San Juan y el futuro parque Trankaxko erreka.

* Dada la diferencia de nivel existente entre la calle San Juan a la que dará frente la nueva edificación y la parte posterior hacia la regata, se podrá ordenar una edificación que habilite viviendas en la totalidad de las plantas sobre rasante, con acceso desde la calle San Juan y hasta 3 plantas bajo rasante con acceso desde el pequeño vial junto a la casa Atalaya. Una de estas plantas, en condición de semisótano, podrá albergar el realojo de la actividad de taller actual; cumpliendo en cualquier caso la normativa sectorial vigente y adecuando por tanto las nuevas instalaciones para que sean compatibles con el uso de vivienda de las plantas superiores.

* Se ordena de forma indicativa un bloque de viviendas de tipología "a.2.- parcelas residenciales de edificación abierta", posibilitando el uso de viviendas tanto en planta baja con acceso desde la calle San Juan, como en plantas altas regulares. Las plantas bajo rasante, podrán a su vez tener una mayor ocupación, posibilitando el realojo de la actividad existente y ordenado en el resto el uso de anejos a viviendas –garajes y/o trasteros-.

Las viviendas resultantes serán al menos 24 unidades, de las cuales 10 de ellas estarán sometidas a régimen de protección pública -5 viviendas VPO y 5 viviendas tasadas-.

* Dadas las características y dimensiones del ámbito de actuación, además de su localización junto a una zona destinada exclusivamente a espacios libres, la reserva de espacios libres de sistema local, con un mínimo de 1.300 m², podrá realizarse en parte fuera del propio ámbito. Estos terrenos deberán aportarse en el ámbito A.I.U. 35 Parque Lekun; esta aportación se efectuará en la concreción real de aquellos terrenos (cesión al Ayuntamiento de la superficie requerida) o a la aportación económica suficiente para que sea el Ayuntamiento el que proceda a su obtención.

* De igual manera, el cumplimiento de la obligación de aportación de una determinada superficie destinada a la red de sistemas generales de espacios libres en una cuantía mínima de 1.300 m², se deriva al ámbito A.I.U. 36 Parque Goimendi, mediante el procedimiento de aportación directa de la referida superficie al Ayuntamiento, o al abono económico correspondiente que permita a la administración municipal gestionar los terrenos en este futuro parque urbano.

* El Ayuntamiento podrá ajustar y/o imponer otro tipo de condicionantes y cargas de acuerdo a los criterios y necesidades que se planteen desde la propia administración, de acuerdo y en aplicación de la legislación urbanística vigente.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1.- Ordenación/Calificación global

1.1.-Zona "A residencial"

A.- Superficie de la zona global: 1.858 m²

B.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística

Al.17: Sobre rasante:..... 2.600 m²(t)

Bajo rasante: 75% de la edificabilidad sobre rasante

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

* Perfil de edificación:

Al.17 IV/III

Sobre este perfil podrá disponerse algún elemento singular, subiendo una planta más en un 15% de la ocupada por las plantas regulares.

El perfil se refiere en cualquier caso al apoyo en el vial de acceso –calle San Juan-.

* Altura de edificación:

Aplicación de la Norma general.

C.- Condiciones de uso:

* La nueva edificación contemplará los usos generales permitidos en la tipología ordenada –parcela "a.2", posibilitando el realojo de la actividad en la primera planta bajo rasante.

* Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

- Edificabilidad total ordenada –uso residencial:- 2.600 m²(t)

Vinculada al régimen VPO -20%-..... 520 m²(t)

Vinculada al régimen VT -20%-..... 520 m²(t)

Promoción libre -60%-..... 1.560 m²(t)

- Edificabilidad bajo rasante –uso actividades económicas y/o anejos a vivienda:- a determinar en proyecto

1.2.-Sistema general viario "SG.V"

A.- Superficie de la zona global (SG):.....462 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

Plan Especial de Ordenación Urbana.

4.- Régimen general de programación y ejecución

- A.- Régimen de programación general

Resolución de la conexión peatonal entre calle San Juan y futuro parque Trankaxko erreka.

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

Se procederá a la elaboración y aprobación del Plan Especial a partir de la aprobación definitiva del Plan General.

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

No se prevén nuevos sistemas generales en el ámbito del Plan Especial.

Aportación de los terrenos pertenecientes al A.I.U. 36 Parque Goimendi -1.300 m² de superficie- para la ordenación del futuro parque urbano; mediante el procedimiento de aportación directa de la referida superficie al Ayuntamiento, o al abono económico correspondiente que permita a la administración municipal gestionar los terrenos en este futuro parque urbano.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

1.- Ordenación / Calificación pormenorizada

- A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada

La zonificación pormenorizada será planteada en el Plan Especial a redactar en desarrollo de la ordenación urbanística.

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

Las condiciones serán las contenidas en el planeamiento pormenorizado a redactar, de acuerdo a las determinaciones de este Plan General.

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

A definir y concretar en el Plan Especial a formular, de acuerdo a las determinaciones contenidas este Plan General.

- D.- Condiciones particulares de dominio

Las condiciones de dominio se ajustarán a lo dispuesto en el planeamiento de desarrollo a redactar, debiendo cederse los terrenos que corresponden a viales y espacios libres de carácter local no ocupados por la edificación.

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

No existen.

2.- Categorización del suelo urbano

Suelo urbano no consolidado.

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 20072-00022 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

El Plan Especial deberá prever la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización dentro del ámbito, incluidas aquellas que puedan estar fuera de él y que debido a la actuación deban ser modificadas.

Urbanización general como espacio libre de los terrenos no ocupados por la edificación, incluida la conexión peatonal con los espacios libres junto a la regata.

2.- Edificaciones fuera de ordenación

La edificación de uso industrial Manipulados Mañero, que deberá ser sustituida.

3.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución

3.1.- Condiciones de actuación

Serán definidas por el referido Plan Especial de Ordenación Urbana, así como en los restantes documentos a promover para su ejecución.

Actuación integrada: AI.17 con una superficie de 2.320 m²(t)

3.2.- Coeficientes de ponderación de usos

Se estará a lo establecido en el documento Normas urbanísticas generales de este Plan General; debiendo ser fijados definitivamente por el planeamiento de desarrollo o de gestión correspondiente.

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

* Las cargas de urbanización son las propias de la urbanización interna de la totalidad del ámbito.

* Aportación de terrenos debidamente urbanizados con un mínimo de 1.300 m², destinados a sistema local de espacios libres en el propio ámbito y en el ámbito A.I.U. 35 Parque Lekun, de forma directa o mediante compensación económica suficiente para que sea el Ayuntamiento quien gestione los terrenos.

* Aportación directa o mediante la correspondiente compensación económica de al menos 1.300 m² destinados a sistema general de espacios libres, localizados en el A.I.U. 36 Parque Goimendi.

* Cumplimiento y aportación de la totalidad de las dotaciones exigidas en la legislación urbanística vigente.

* El Ayuntamiento podrá ajustar y/o imponer otro tipo de condicionantes y cargas de acuerdo a los criterios y necesidades que se planteen desde la propia administración, de acuerdo y en aplicación de la legislación urbanística vigente.

