

## **A.I.U. 22.- SALESIANOS**

### **I.- SUPERFICIE**

**27.750 m<sup>2</sup>**

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

\* Consolidación del equipamiento docente existente, de carácter privado. Se permitirá, en el caso de ser necesario, la ampliación de las instalaciones para posibilitar la continuidad de la actividad.

\* El planeamiento de desarrollo del ámbito colindante A.I.U. 31 Azkarate, deberá resolver una zona de aparcamiento para dar servicio a este equipamiento, mientras que la propia Institución formalizará unos accesos más adecuados a sus instalaciones. Parte de la parcela actual del centro docente queda integrada en ese ámbito residencial, espacio que se utiliza mayormente como aparcamiento; se deberá reponer la dotación necesaria para el correcto funcionamiento de la Institución.

\* Cesión de la superficie necesaria en el frente de la parcela hacia la antigua carretera GI-131 para que sea el Ayuntamiento el que proceda a la formalización de una necesaria y adecuada acera que posibilite la continuidad de los tránsitos peatonales. Conjuntamente con Azkarate, se deberá prever, además, la disposición de un bidegorri en todo este frente.

Conjuntamente con la formalización de la acera peatonal, se deberá regularizar un acceso rodado adecuado al interior del espacio destinado a aparcamientos.

\* De acuerdo con el Ayuntamiento, se podrá habilitar el actual camino junto a la parcela de la ITV, proporcionando un acceso rodado al patio del centro escolar.

\* La urbanización interna deberá reorganizar claramente los espacios destinados a circulación de vehículos y aparcamientos; separando los flujos peatonales hacia Elketa basetxea y el propio centro escolar.

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

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

##### 1.1.-Zona "G Zonas de equipamiento comunitario". Equipamiento privado

A.- Superficie de la zona global: .....27.453 m<sup>2</sup>

B.- Condiciones de edificación:

##### a) Edificabilidad urbanística

Se consolida en principio la edificabilidad urbanística existente en la actualidad. En caso de una posible ampliación, esta podrá llegar a ser del 20% de la edificabilidad actual, conservando en cualquier caso la superficie de parcela libre para el uso de esparcimiento de la actividad escolar desarrollada.

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

###### \* Perfil de edificación:

Se consolida el perfil de las edificaciones existentes y que se consolidan. En caso de ampliación, podrá aumentarse en una planta el actual, estudiando el conjunto en su totalidad.

###### \* Altura de edificación:

Se consolidan las alturas de las edificaciones existentes y que se consolidan. En caso de ampliación, la altura máxima será la que se deriva de la aplicación de las Ordenanzas.

C.- Condiciones de uso:

Se consolida el uso actual.

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

A.- Superficie de la zona global (SG):.....297 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**

Consolidación generalizada de los desarrollos existentes. En caso de ampliación, se procederá a la presentación de un proyecto de obras, donde se justifique la necesidad de esta actuación.

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

A.- Régimen de programación general

No se prevé.

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

No se prevé.

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

Previsión de ampliación, debidamente justificada, en un 20% sobre la edificabilidad urbanística actual, conservando en cualquier caso la superficie de los espacios libres existentes como esparcimiento de la actividad docente.

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

Se consolidan en sus parámetros actuales las edificaciones existentes, posibilitando la reforma y/o ampliación.

D.- Condiciones particulares de dominio

Las condiciones de dominio se ajustan a lo dispuesto en el plano de "Zonificación pormenorizada", correspondiendo al dominio privado la totalidad de la parcela.

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

Seminario Profesional Salesiano San José Artesano -nº 15-. Bienes inmuebles propuestos para ser declarados monumento.

##### 2.- Categorización del suelo urbano

Suelo urbano consolidado.

#### 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 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

\* La urbanización será la propia interior de la parcela de equipamiento docente privado.

\* Formalización de acera en el frente hacia antigua carretera GI-131: una vez cedidos los terrenos necesarios, será el Ayuntamiento el que ejecute las obras necesarias, que deberán incluir las mejoras en los actuales accesos.

\* Urbanización del camino rodado de acceso junto a la ITV, porción perteneciente al ámbito B.23 Erratzu; a cargo de los titulares de Salesianos.

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

No existen.

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

3.1.- Condiciones de actuación

No se prevé. En caso de una ampliación, habrá de desarrollarse mediante la redacción de un proyecto de obras, justificando la necesidad del aumento de la edificabilidad.

3.2.- Coeficientes de ponderación de usos

Se estará a lo establecido en el documento Normas urbanísticas generales de este Plan General.

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

