

A.I.U. 27.- ERMOTEGI

I.- SUPERFICIE

16.913 m²

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

Ámbito que ocupa el territorio colindante con los ámbitos A.I.U. 16 Vegasa, A.I.U. 19 Langarda, barrios de uso residencial al inicio de la calle Idiazabal.

Las premisas iniciales a tener en cuenta para el desarrollo de la totalidad del ámbito son:

* Ordenación con una tipología "a.2.- parcelas residenciales de edificación abierta" de la edificabilidad determinada desde este documento, previendo una reserva mínima destinada al uso terciario. Se ordenarán al menos 110 unidades de vivienda, de las cuales 44 de ellas estarán sometidas a régimen de protección pública - 22 viviendas VPO y 22 viviendas tasadas-.

* Se propone la consolidación del caserío Ermotegi, propiciando su reforma y/o sustitución previo el derribo de la cantidad de anejos que le rodean. En el planeamiento pormenorizado a redactar y dependiendo de las posibilidades reales de esta edificación, se podrá optar por la sustitución del caserío principal, siempre respetando los parámetros de edificabilidad previstos (no computa en ningún caso la superficie destinada a anejos). Esta edificación podrá dividirse en viviendas -máximo 6 unidades- cumpliendo la normativa general, de acuerdo a la tipología asignada "a.3.1.- parcelas residenciales de bajo desarrollo -comunes-".

* Se declaran expresamente fuera de ordenación tanto el pabellón industrial Urma, S.L. y el pabellón agropecuario perteneciente al caserío Trankatx, por su incompatibilidad de usos con los residenciales colindantes, así como las edificaciones anejas al caserío Ermotegi.

* Resolución del viario estructurante que se plantea: rotonda de acceso a este ámbito así como a los colindantes, que igualmente proporciona el acceso a la carretera a Lasarte-Oria, desplazándola a este punto desde el colindante barrio de Zabaleta.

Vial de acceso general que deberá trazarse posibilitando su continuidad hasta el nuevo ámbito A.I.U.33 Trankatx, pasando a ser un vial urbano estructurante de la ciudad.

* La actuación prevista 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.

* Etxeberri kalea, actualmente vial de doble sentido de servicio a Vegasa, pasará a ser de sentido único y por tanto minimizando la circulación rodada, desembocando en el nuevo vial de acceso a Ermotegi y Trankatx.

* Se posibilita que el desarrollo se amplíe en cuanto a la ejecución de la ordenación/edificación prevista al ámbito colindante de Vegasa, resolviendo en parte del espacio actualmente libre sin formalizar, una edificación de aparcamientos que servirá para minimizar el déficit existente en este ámbito consolidado. Esta operación deberá tener muy en cuenta las preexistencias, resolviendo adecuadamente los encuentros y mejorando el acceso peatonal desde calle Idiazabal hasta la rasante inferior, dadas las diferencias de niveles, con la disposición de rampas o elementos mecánicos que resuelvan la accesibilidad.

* Dadas las características del ámbito y en respuesta a las determinaciones de la legislación vigente, las reservas en cuanto a espacios libres se resolverán de la siguiente manera:

- En cuanto a los espacios libres de sistema local, en caso de ser insuficiente la superficie a ordenar y por tanto aportar dentro del ámbito -superficie mínima de 5.300 m²-, deberá concretarse al menos en un 50% en el propio ámbito de actuación, debiendo aportarse el resto de la superficie requerida en el ámbito A.I.U.35 Parque Lekun; esta aportación se traducirá en la concreción real de aquellos terrenos en la cuantía necesaria -cesión de terrenos al Ayuntamiento- o la aportación económica suficiente para que sea el Ayuntamiento el que proceda a su obtención por los cauces legales estipulados.

- De igual manera, el cumplimiento de la obligación de aportación de una determinada superficie destinada a la red de sistemas generales de espacios libres -superficie mínima de 5.300 m²-, se remite al ámbito A.I.U.36 Parque Goimendi, mediante el procedimiento de aportación directa de la referida superficie -cesión al Ayuntamiento- o el abono económico correspondiente, que permita al Ayuntamiento gestionar los terrenos de este futuro parque urbano.

* Resolver en el propio ámbito la respuesta a las exigencias en cuanto a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales que se derivan de 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.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1.- Ordenación/Calificación global

1.1.-Zona "A zonas de uso residencial"

A.- Superficie de la zona global:15.298 m²

B.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística

- Edificabilidad urbanística total: 13.180 m²(t)

- Edificabilidad urbanística existente –uso residencial-¹: 680 m²(t)
- Edificabilidad urbanística proyectada –incremento sobre edificabilidad existente-:
 - Sobre rasante: 12.500 m²(t)
 - Bajo rasante: 75% edificabilidad sobre rasante

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

* Perfil de edificación:

- Uso residencial existente –reforma de Ermotegi-: el existente, adecuando en cualquier caso el bajo cubierta. En caso de sustitución se adoptará el perfil III/II.

- Uso residencial proyectado:

Perfil básico: VI/III

Sobre éste podrán ordenarse parte de las edificaciones hasta con una planta más –edificación junto a la rotonda- dependiendo de la topografía donde se localice; incluida la disposición de elementos singulares en parte de ellas.

* Altura de edificación:

Aplicación de la Norma general.

C.- Condiciones de uso:

* Uso residencial en las plantas sobre rasante de edificaciones con uso predominante residencial, previendo una dotación mínima de uso terciario.

* Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

- Edificabilidad total ordenada: 13.180 m²(t)
- Edificabilidad existente “a.3.1.- parcelas residenciales de bajo desarrollo –comunes-“ 680 m²(t)
- Nueva edificabilidad residencial –incremento- 12.000 m²(t)
 - Vinculada al régimen de VPO -20%- 2.400 m²(t)
 - Vinculada al régimen VT -20%- 2.400 m²(t)
 - Promoción libre -60%- 7.200 m²(t)
- Resto nueva edificabilidad residencial –uso terciario- 500 m²(t)

1.2.-Sistema general viario “SG.V”

- A.- Superficie de la zona global (SG): 1.615 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 -A.I.27-. El planeamiento deberá integrar los terrenos correspondientes a ámbitos colindantes en los que se plantean intervenciones o modificaciones –cambio de rasante en calle Idiazabal, posible ejecución de edificio de aparcamientos en Vegasa, afecciones a viario o elementos fuera del propio ámbito A.I.U.27, etc-.

4.- Régimen general de programación y ejecución

A.- Régimen de programación general

Plan Especial de Ordenación Urbana de la totalidad del ámbito.

Se plantea este ámbito como remate al recientemente ejecutado en Vegasa, con el que deberá integrarse en cuanto al viario y continuidad de los espacios libres.

En el caso de que este ámbito se desarrolle antes que el previsto en el A.I.U. 32 Babilonia, deberá resolver la totalidad de la rotonda de acceso.

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

- Ejecución de sistemas generales dentro del propio ámbito: urbanización de la totalidad del viario interno, resolviendo la rotonda al inicio de la calle Idiazabal de acuerdo con la propuesta prevista en el A.I.U. 32 Babilonia.

- Aportación de los terrenos pertenecientes al A.I.U.36 Parque Goimendi -5.300 m² de superficie mínima- para la ordenación de un parque urbano.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

1.- Ordenación / Calificación pormenorizada

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada

La zonificación pormenorizada será la definida en el Plan Especial a redactar, que se ajustará a lo determinado en el régimen urbanístico estructural.

¹ La edificabilidad existente se refiere a los datos que constan en Catastro, por tanto, es un dato que habrá que contrastar en el momento de la redacción del planeamiento de desarrollo.

Las reservas para dotaciones de carácter local serán las que se contemplan en la normativa urbanística vigente y reglamentación que la desarrolla.

La localización de espacios libres se refleja en el plano "Zonificación pormenorizada", previendo su integración en una zona mayor destinada a espacios libres.

La reserva para equipamiento comunitario será la que se derive de la aplicación de la legislación urbanística vigente.

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

Las condiciones de las edificaciones serán las ordenadas en el Plan Especial a redactar; el uso se estipulará de acuerdo a las determinaciones de la Norma general.

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

A determinar en planeamiento de desarrollo.

D.- Condiciones particulares de dominio

Las condiciones de dominio serán las que se determinen desde el Plan Especial a redactar.

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 20072-00013 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.

2.- Edificaciones fuera de ordenación

Se localizan dos edificaciones:

* Pabellón Urma, S.L. con un total de 1.650 m²(t) de uso industrial –datos de Catastro-.

* Pabellón del caserío Trankatx. con un total de 1.050 m²(t) de uso agropecuario –datos de Catastro-.

* Edificaciones anejas al caserío Ermotegi.

3.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución

3.1.- Condiciones de actuación

Serán definidas por el referido Plan Especial de Ordenación Urbana –Al.27 con una superficie aproximada de 16.913 m²-; así como en los restantes documentos a promover para su ejecución.

3.2.- Coeficientes de ponderación de usos

Se estará a lo establecido en el documento de Normas urbanísticas generales de este Plan General, debiendo ser ajustados con detalle en el planeamiento de desarrollo a redactar.

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

Las condiciones serán las que se definan en el PEOU y en su desarrollo, en los correspondientes Programa de Actuación Urbanizadora y el Proyecto de gestión a promover en la unidad de ejecución que se delimite con ese fin y en particular:

* La totalidad de la urbanización interna del ámbito, ampliándose a aquellas zonas fuera de él y que debido a las previsiones, deban ser modificadas.

* El costo de ejecución de la rotonda de acceso en calle Idiazabal en un 50%, correspondiendo el resto al A.I.U. 32 Babilonia.

* Aportación de un mínimo de 5.300 m² de terrenos destinados a sistema local de espacios libres, de los cuales al menos el 50% deberán estar localizados en el propio ámbito, debidamente urbanizados; pudiendo aportarse el resto de los terrenos en el A.I.U.35 Parque Lekun de forma directa –cesión al Ayuntamiento- o mediante compensación económica suficiente para que sea el Ayuntamiento el que gestione los terrenos.

* Aportación directa –cesión al Ayuntamiento- o mediante la correspondiente compensación económica de al menos 5.300 m² de terrenos 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.

