

A.I.U. 31.- AZKARATE

I.- SUPERFICIE

89.610 m²

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

Ámbito de nueva creación que ocupa el territorio comprendido entre el A.I.U. 6 Aranzubi, barrio urbano residencial, A.I.U.22 Salesianos, equipamiento privado; la antigua GI-131 que pasará a ser un vial urbano a partir de la ejecución de la Variante y el trazado del ferrocarril Madrid-Irún.

Se propone su calificación con un uso residencial, con una tipología de edificación abierta –“a.2.- parcelas residenciales de edificación abierta”- y “a.3.1.- parcelas residenciales de bajo desarrollo –comunes-”, con viviendas en planta baja en la mayoría de las edificaciones con jardines privados de protección.

El planeamiento a redactar podrá ordenar viviendas de tipología “a.3.1” en zonas que se encuentren en contacto con otras de iguales o semejantes características en suelo urbano consolidado, propiciando la integración de la nueva ordenación en la preexistente y de esta forma evitar impactos negativos, además de abrir la posibilidad a la implantación de variadas tipologías de unidades de vivienda, en todo caso, de forma controlada y restringida.

El planeamiento deberá considerar de forma especial la afección que la actuación producirá en el medio natural: masas forestales de escasa entidad, existencia de pequeñas parcelas con un uso agrario de carácter familiar, etc. Aquellas zonas que queden afectadas por la ordenación a contemplar en el planeamiento de desarrollo, deberán ser estudiadas de tal forma que se planteen medidas protectoras, correctoras y/o compensatorias para su recuperación, adoptando medidas que serán diseñadas de acuerdo con las pautas que se recogen en la normativa urbanística correspondiente a los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.

De acuerdo al artículo 37 del Decreto 213/2012 de 16 de octubre, el Plan parcial deberá contar con un estudio acústico, en el cual se incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona. La aprobación del Plan parcial y Proyecto de urbanización, queda condicionada al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica correspondiente y de las condiciones establecidas en la legislación vigente.

Su ordenación pormenorizada deberá concretarse en el posterior planeamiento de desarrollo a redactar, teniendo en cuenta una serie de premisas:

- Regularización del inicio de la calle San Juan en su encuentro con la calle Idiazabal y continuidad de este vial hasta el nuevo propuesto en contacto con el ámbito de Salesianos y su continuación hasta el existente en la zona de Erratzu, completando el circuito viario. Junto con el viario, habrá de resolverse una serie de aparcamientos al servicio del centro docente, como respuesta a sus necesidades en ese sentido.

El centro docente se verá privado a partir de esta actuación, de un importante espacio destinado a aparcamiento en superficie, que deberá ser de alguna forma recuperado a partir de la ordenación prevista.

- Resolver y potenciar la conexión peatonal entre el Casco y Salesianos, estudiándose la posibilidad de acceso al centro docente desde el vial previsto en continuidad con la calle San Juan.

- El ámbito queda incorporado a la red básica local, por la previsión de un itinerario ciclista contemplado en el PTS de vías ciclistas vigente, cuestión que el planeamiento deberá tener en cuenta a la hora de ordenar el territorio.

- Reserva de una parcela de equipamiento frente al actual Centro de Salud que podrá ordenarse con una nueva edificación y/o integrando en ella Azkarate Baserria.

- Reserva de un mínimo de superficie en planta baja con un uso terciario.

- Creación de un parque en la parte baja del ámbito en la ladera que baja hacia el ferrocarril, resolviendo una conexión peatonal bajo la calle Aranzubi, conectando estos espacios libres con los existentes en el A.I.U. 4 Urraca.

En esta zona se integrarán los terrenos ocupados actualmente por el llamado Eguzkialde parkea, propiedad de ADIF; en esta actuación por tanto, se resolverá de forma adecuada, la titularidad de un espacio libre importante, pendiente de resolución en su gestión.

Este gran parque tendrá la consideración de sistema local de espacios libres, junto con las plazas o espacios reservados con este fin junto a las edificaciones, debiendo tener al menos una superficie de 20.000 m².

- Se ordenarán aproximadamente 460 unidades de nuevas viviendas, de las cuales 345 de ellas estarán sometidas a régimen de protección pública -253 viviendas VPO y 92 viviendas tasadas-.

- El cumplimiento de la obligación de aportación de una determinada superficie destinada a la red de sistemas generales de espacios libres –superficie de 15.222 m²-, se remite al ámbito A.I.U.34 Parque Trankaxko erreka, quedando adscrita al ámbito de Azkarate, la superficie correspondiente en este ámbito de sistema general de espacios libres.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1.- Ordenación/Calificación global

1.1.-Zona “A zonas de uso residencial”

A.- Superficie de la zona global:82.460 m²

B.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística

- Edificabilidad urbanística total ¹ :	49.880 m ² (t)
- Edificabilidad urbanística preexistente –uso residencial-:	880 m ² (t)
- Edificabilidad urbanística proyectada –incremento sobre edificabilidad existente-:	
Sobre rasante:	49.000 m ² (t)
Bajo rasante:	75% edificabilidad sobre rasante

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

* Perfil de edificación: V/II – III/II

El perfil de edificación básico habrá de cumplirse en ambas fachadas longitudinales de cada una de las edificaciones.

Sobre éste podrán ordenarse parte de las edificaciones hasta con una planta más 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 preferentemente en las cercanías del centro docente.

* Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

- Edificabilidad total ordenada:	49.880 m ² (t)
- Edificabilidad preexistente –residencial-:	880 m ² (t)
- Nueva edificabilidad residencial –incremento-:	49.000 m ² (t)
- Edificabilidad total uso residencial:	47.880 m ² (t)
Vinculada al régimen de VPO -55%-:	26.334 m ² (t)
Vinculada al régimen VT -20%-:	9.576 m ² (t)
Promoción libre -25%-:	11.970 m ² (t)
- Resto nueva edificabilidad residencial –uso terciario-:	2.000 m ² (t)

1.2.-Sistema general viario “SG.V”

A.- Superficie de la zona global (SG): 7.150 m²

B.- Condiciones generales de edificación: no se contemplan

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

2.- Clasificación urbanística

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

3.- Régimen de desarrollo de la ordenación general

Se procederá a la formulación de un Plan Parcial –Al.31-referido al conjunto del ámbito a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo.

El planeamiento deberá integrar los terrenos correspondientes a ámbitos colindantes en los que se plantean intervenciones o modificaciones –modificaciones en calle San Juan, continuidad del vial hacia Erratzu, paso debajo de vial hacia Urraca, etc-.

4.- Régimen general de programación y ejecución

A.- Régimen de programación general

El conjunto del ámbito, así como las actuaciones externas al mismo pero vinculadas al desarrollo planteado en él a los efectos de su ejecución, son objeto de tratamiento unitario a los efectos de su programación y ejecución, delimitándose a tal efecto expresamente el ámbito de actuación integrada Al.31.

Serán consideradas como tales actuaciones externas las previstas en ámbitos colindantes, o condicionantes a tener en cuenta en la nueva ordenación, de acuerdo a las siguientes premisas:

* Resolución de conexión con el ámbito industrial de Erratzu, Casco antiguo y Urraca.

* Resolución del frente hacia calle Idiazabal de acuerdo a las premisas que impondrá el Ayuntamiento para el conjunto de este importante vial urbano.

* Previsión de espacios destinados a aparcamientos al servicio de Salesianos, reponiendo los que se eliminan con esta nueva ordenación.

* Reserva de espacios libres de calidad en la zona baja, quedando de alguna manera integrados con los existentes (no formalizados) y potenciando la conexión peatonal con el barrio de Urraca, con la ejecución de un paso inferior –túnel bajo calle Aranzubi- permeabilizando esta zona.

* Reserva de suficientes espacios libres conformando una zona edificada de calidad.

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

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

- Se prevé la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo previsto en el segundo cuatrienio de vigencia del Plan General.

¹ La edificabilidad urbanística deberá ajustarse en el planeamiento a desarrollar a la realidad topográfica del ámbito de actuación.

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.

- Una vez iniciada la urbanización de un ámbito urbanizable residencial, no podrá iniciarse la urbanización de otro ámbito urbanizable residencial, hasta que no se haya materializado el 80% del aprovechamiento residencial previsto en el ámbito que le precede en el orden de prioridad.

Esto será de aplicación a todos los Ámbitos urbanizables residenciales previstos en el PGOU, ordenados a continuación según los criterios medioambiental, social y económico:

- 1.- A.I.U.32.- *Babilonia*
- 2.- A.I.U.33.- *Trankatx*
- 3.- A.I.U.31.- *Azkarate*

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 frente de la actual GI-131 según las directrices que marcará tanto este proyecto como las que determine el Ayuntamiento. Igualmente resolverá y ejecutará el viario interno estructurante.

- Aportación de los terrenos pertenecientes al A.I.U. 34 Parque Trankaxko erreka para la ordenación de un parque urbano y que se adscriben a la actuación a desarrollar en Azkarate.

- Reserva de parcela de equipamiento junto a Azkarate baserria, que quedará integrada en ella.

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 Parcial a redactar, que se ajustará a lo determinado en el régimen urbanístico estructural.

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 –superficie mínima de 20.000 m²–.

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 Parcial 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 Parcial a redactar.

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

No existen.

2.- Categorización del suelo urbano

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

El Plan Parcial 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.

La urbanización general del ámbito, contemplará:

- * Regularización y urbanización del frente a la actual GI-131, con la disposición de la rotonda de acceso.
- * Continuidad de la calle San Juan y regularización del tramo inicial desde calle Idiazabal.
- * Resolución del viario interno, con la ordenación de espacios adecuados de aparcamientos, parte de ellos al servicio del centro docente Salesianos.

* Ordenación de un parque que se integre al actual Eguzkialde parkea, resolviendo la conexión peatonal bajo calle Aranzubi, con la construcción de un túnel; posibilitando la continuidad de los espacios libres existentes junto a las vías del ferrocarril.

2.- Edificaciones fuera de ordenación

Cuatro son las edificaciones con un uso netamente residencial o mixto residencial/agropecuaria:

- * Azkarate baserria y Azkarate txiki nº 1 –uso residencial-. Esta edificación podrá ser consolidada por el Plan Parcial con un uso de equipamiento.
- * Prointzi baserria. Ergoien auzoa nº 2 –uso residencial-.
- * Granja Salesianos. Edificación en desuso, utilizada como espacio de aparcamiento

El Plan Parcial a formular en desarrollo de este Plan General, deberá concretar la situación de estas edificaciones, pudiendo en su caso quedar integradas en la ordenación general o en su defecto, ser consideradas edificaciones disconformes con la ordenación.

3.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución

3.1.- Condiciones de actuación

Serán definidas por el referido Plan Parcial –AI.31 con una superficie aproximada de 89.610 m²-; así como en los restantes documentos a promover para su ejecución. A este ámbito, se adscribe una superficie de 15.222 m² para destinarlo a sistema general de espacios libres –porción 34.1 del A.I.U. 34 Parque Trankaxko erreka-.

3.2.- Coeficientes de ponderación de usos

Se estará a lo establecido en el documento de Normas urbanísticas generales de este Plan General, a concretar y ratificar en el planeamiento de desarrollo a formular.

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

Las condiciones serán las que se definan en el Plan Parcial 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.

* Serán a cargo de los titulares de derechos, los costes de urbanización de la totalidad de los espacios públicos de cesión obligatoria del ámbito, además de resolver la conexión peatonal bajo la calle Aranzubi, con la disposición de un túnel.

* Los terrenos integrados en el A.I.U. 34 Parque Trankaxko erreka, serán urbanizados por el Ayuntamiento de Urnieta a partir de un proyecto de la totalidad de este espacio calificado como sistema general de espacios libres.

* Se incluirán como carga de urbanización la aplicación y resolución de las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental que sean necesarias adoptar para la reposición de la pérdida de capital natural (elementos naturales significativos, arboleda de interés u otros), de acuerdo a los condicionantes superpuestos expuestos y los criterios establecidos en el documento.

