

## **A.I.U. 32.- BABILONIA**

### **I.- SUPERFICIE**

**65.230 m<sup>2</sup>**

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

Ámbito de nueva creación que ocupa el territorio colindante con los ámbitos A.I.U. 11 Deportivo, A.I.U. 14 Lizardi y A.I.U. 15 Zabaleta, barrios de uso residencial estos dos últimos y el suelo no urbanizable.

Se propone su calificación con un uso residencial, con una tipología de edificación abierta, con viviendas en planta baja en la mayoría de las edificaciones con jardines privados de protección. En este ámbito se procederá a la reserva de al menos 8.400 m<sup>2</sup>(p) para destinarla a la ejecución del futuro Instituto y zonas deportivas, colindante con el actual centro Egape Ikastola y zona deportiva.

Se propone la ampliación de la edificación existente con un uso terciario/hotelero, Ler-argi para dar un más adecuado servicio, siempre que se resuelva en el interior de la parcela privada la dotación de aparcamientos tanto en superficie como bajo rasante.

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:

- Trazado del viario básico para el desarrollo del barrio, incluyendo el nuevo trazado desde la rotonda prevista en el inicio de la calle Idiazabal de la carretera GI-3832 hacia Lasarte-Oria. Esta operación liberará al barrio de Zabaleta del tráfico de paso.

- Reserva de una parcela de equipamiento docente y deportivo colindante con el actual centro escolar Egape Ikastola, donde se implantará el nuevo Instituto.

- Reserva de un mínimo de superficie en planta baja con un uso terciario, preferentemente en la edificación junto a la nueva rotonda.

- Disposición de los espacios libres de sistema local, al servicio tanto de este nuevo ámbito como de los colindantes que sufren déficit de este tipo de zonas, en especial el barrio de Zabaleta.

Dadas las diferencias de rasantes entre el nuevo barrio residencial y el actual de Zabaleta, se podrá disponer bajo rasante de estos espacios libres, un edificio de aparcamientos, que minimice las deficiencias y necesidades detectadas.

- Se ordenarán aproximadamente 340 unidades de nuevas viviendas, de las cuales 255 de ellas estarán sometidas a régimen de protección pública -187 viviendas VPO y 68 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 11.128 m<sup>2</sup>-, se remite al ámbito A.I.U.34 Parque Trankaxko erreka, quedando adscrita al ámbito de Babilonia, 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: .....50.146 m<sup>2</sup>

B.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística

\* Uso terciario: parcela uso hotelero, Hotel Ler-argi

- Edificabilidad urbanística preexistente: ..... 375 m<sup>2</sup>(t)

- Edificabilidad urbanística proyectada –incremento sobre existente-: ..... 1.500 m<sup>2</sup>(t)

\* Uso residencial

- Edificabilidad urbanística total<sup>1</sup>: ..... 36.400 m<sup>2</sup>(t)

- Edificabilidad urbanística preexistente –uso residencial-: ..... 450 m<sup>2</sup>(t)

- Edificabilidad urbanística proyectada –incremento sobre edificabilidad existente-:

<sup>1</sup> 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.

- Sobre rasante: ..... 35.950 m<sup>2</sup>(t)  
Bajo rasante:..... 75% edificabilidad sobre rasante
- b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación  
\* Perfil de edificación:
- Uso residencial:  
Perfil básico: ..... V/III  
Sobre éste podrán ordenarse parte de las edificaciones hasta con dos planta más –edificación junto a la rotonda- dependiendo de la topografía donde se localicen; incluida la disposición de elementos singulares en parte de ellas.
  - Uso terciario: ..... III/II  
Sobre este perfil y ocupando como máximo el 20% de la edificación en planta, podrá disponerse una planta más, singularizando la edificación en su conjunto.  
\* Altura de edificación:  
Aplicación de la Norma general.
- C.- Condiciones de uso:  
\* Uso terciario en la totalidad de la parcela privada de Ler-argi que deberá ser fijada en el planeamiento de desarrollo.  
\* Uso residencial en las plantas sobre rasante de edificaciones con uso predominante residencial, previendo una dotación mínima de uso terciario preferentemente en la edificación prevista junto a la rotonda.  
\* Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:
- Edificabilidad total ordenada: ..... 36.400 m<sup>2</sup>(t)
  - Edificabilidad preexistente –residencial- ..... 450 m<sup>2</sup>(t)
  - Nueva edificabilidad residencial –incremento- ..... 34.550 m<sup>2</sup>(t)
  - Edificabilidad total uso residencial ..... 35.000 m<sup>2</sup>(t)
    - Vinculada al régimen de VPO -55%- ..... 19.250 m<sup>2</sup>(t)
    - Vinculada al régimen VT -20%- ..... 7.000 m<sup>2</sup>(t)
    - Promoción libre -25%- ..... 8.750 m<sup>2</sup>(t)
  - Resto nueva edificabilidad residencial –uso terciario-..... 1.400 m<sup>2</sup>(t)

#### 1.2.-Sistema general viario “SG.V”

- A.- Superficie de la zona global (SG):..... 6.684 m<sup>2</sup>
- B.- Condiciones generales de edificación: no se contemplan
- C.- Condiciones de uso: los correspondientes a la zona global

#### 1.3.-Zona “G equipamiento comunitario”

- A.- Superficie de la zona global (SG):..... 8.400 m<sup>2</sup>
- B.- Condiciones de edificación:
  - a) Edificabilidad urbanística
    - Edificabilidad ordenada edificio aulario: ..... 2.700 m<sup>2</sup>(t)
    - Edificabilidad ordenada pista cubierta:..... 1.000 m<sup>2</sup>(t)

Esta superficie podrá ser incrementada en un 20% de acuerdo a las necesidades concretas del equipamiento docente previsto. Podrá disponerse de superficie bajo rasante, en caso de ser necesario.

- b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación
- Uso docente: ..... III/III  
Sobre este perfil y ocupando como máximo el 20% de la edificación en planta, podrá disponerse una planta más, singularizando la edificación en su conjunto.
- Uso deportivo: ..... I/-  
\* Altura de edificación:
- Uso docente: ..... 12 m
- Uso deportivo: ..... 6 m

- C.- Condiciones de uso:  
Equipamiento comunitario –uso docente y deportivo-.

### 2.- Clasificación urbanística

### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

#### 3.- Régimen de desarrollo de la ordenación general

Se procederá a la formulación de un Plan Parcial –Al.32- 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.

#### 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 AI.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:

\* Desarrollo de ámbito, resolviendo las conexiones con el viario existente y resolviendo la desviación de la carretera GI-3832 a Lasarte-Oria desde la rotonda.

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

\* La reserva para dotación de carácter de sistema general –equipamiento docente y deportivo- se localizará colindante con el actual centro Egape Ikastola.

\* La reserva para dotación de carácter de sistema general –espacio libres- se localizan en el ámbito A.I.U. 34 Parque Trankaxko erreka.

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

- Se prevé la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo previsto en el primer cuatrienio de vigencia del Plan General, considerando prioritario su desarrollo inmediato, para responder a la imperiosa necesidad de ejecución del nuevo centro docente.

- 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 viario interno y desvío de la GI-3832, resolviendo la rotonda al inicio de la calle Idiazabal de acuerdo a la propuesta desde A.I.U. 27 Ermotegi.

- 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 Babilonia.

#### 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.

La reserva de parcela destinada a equipamiento comunitario –docente y deportivo- se plantea como determinación estructural.

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

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 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

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:

\* Resolución del viario interno desde la rotonda al inicio de la calle Idiazabal hasta su encuentro nuevamente con este vial estructurante.

\* Resolución del desvío de la carretera GI-3832 a Lasarte-Oria.

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

Este Plan General sugiere el dejar fuera de ordenación las edificaciones relacionadas, debiendo ser ratificado este extremo en el Plan Parcial a formular:

\* Casa Babilonia, calle Idiazabal nº 2, con una superficie construida de 450 m<sup>2</sup>(t), uso residencial.

\* Pabellón de 50 m<sup>2</sup>(t) utilizado como almacén de baldosas, Oztaran auzoa 15B.

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

### **3.1.- Condiciones de actuación**

Serán definidas por el referido Plan Parcial –AI.32 con una superficie aproximada de 65.230 m<sup>2</sup>-; así como en los restantes documentos a promover para su ejecución. A este ámbito, se adscribe una superficie de 11.128 m<sup>2</sup> para destinarlo a sistema general de espacios libres –porción 34.3 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.

\* Ejecución de la rotonda de acceso general desde la calle Idiazabal en un 50%, correspondiendo al ámbito A.I.U.27 Ermotegi el resto de este coste.

\* Serán a cargo de los titulares de derechos, los costes de urbanización de la totalidad de los espacios públicos de cesión obligatoria del ámbito.

\* 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.



