

### **A.I.U. 33- TRANKATX**

#### **I.- SUPERFICIE**

**32.020 m<sup>2</sup>**

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

Ámbito de nueva creación que ocupa el territorio entre la regata Trankaxko erreka, el trazado del ferrocarril y los ámbitos residenciales A.I.U. 17 Mañero y A.I.U. 18 Atalaya.

Se propone su calificación con un uso residencial, con una tipología de edificación abierta –“a.2.- parcelas residenciales de edificación abierta”- y edificaciones de bajo desarrollo –“a.3.1.- parcelas residenciales de bajo desarrollo, comunes”- frente a las existentes en Atalaya, 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: cauces fluviales y márgenes de protección, 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.

El planeamiento de desarrollo será sometido al trámite de Evaluación ambiental estratégica –EAE-, de acuerdo a la legislación vigente en la materia.

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 de sistema general previsto, conformando un eje estructurante desde calle Idiazabal a través de Ermotegi y Parque Trankaxko erreka.

- Concreción del vial previsto de conexión entre la calle San Juan y calle Estación, que circula paralelo al cierre del centro escolar Presentación de María.

- Ordenación de aparcamientos de servicio a este ámbito y a los usuarios del ferrocarril, localizado entre el nuevo vial y el cierre del centro docente.

- Resolver y potenciar la conexión peatonal entre este ámbito y el colindante parque Trankaxko erreka, con la disposición de pasarelas peatonales.

- 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.

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

- Se ordenarán aproximadamente 160 unidades de vivienda, de las cuales 120 de ellas estarán sometidas a régimen de protección pública -88 viviendas VPO y 32 viviendas tasadas-.

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

- La reserva de espacios libres de sistema local se localizarán en los terrenos existentes entre las regatas y el trazado del ferrocarril, previendo una protección vegetal junto al camino peatonal que discurre paralelo a este último, proponiendo el tratamiento de la regata mediante la aplicación de técnicas de ingeniería biológica y disponiendo la plantación de especies ribereñas propias de la zona.

- La dotación de espacios libres de sistema general que se derivan de la aplicación de la legislación urbanística vigente para el ámbito, se localizan en el A.I.U. 34 Parque Trankaxko erreka -5.405 m<sup>2</sup> de superficie-, donde se prevé la ordenación de un gran parque urbano, colindante con este ámbito residencial.

Dentro de esta porción de parque adscrita, se encuentra el caserío Trankatx y el molino adjunto, que deberán conservarse con un uso de equipamiento, integrado en el gran espacio libre.

- En aplicación de la normativa vigente, el planeamiento pormenorizado deberá contemplar unos retiros mínimos 12,00 metros para las edificaciones y de 2,00 metros en cuanto a la urbanización, con respecto al cauce de la regata colindante, integrada en el ámbito Trankaxko erreka, destinado a sistema general de espacios libres.

- El planeamiento pormenorizado deberá realizar el correspondiente estudio de Inundabilidad del ámbito, de acuerdo a la normativa en vigor y en aplicación de los “Criterios de uso del suelo en función de su grado de inundabilidad”, desarrollados por URA.

De acuerdo a lo indicado por URA, en el caso de que los nuevos desarrollos deban verter la red de saneamiento al colector que discurre junto a la cobertura del arroyo Trankatx, se deberán tomar las medidas oportunas para que, previo al desarrollo del ámbito, se subsanen las deficiencias del saneamiento existente.

- El planeamiento pormenorizado deberá tener en cuenta la afección acústica que sufre en parte la zona por la infraestructura ferroviaria, adoptando en todo caso las medidas oportunas en cumplimiento de la legislación vigente.

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1.- Ordenación/Calificación global

##### 1.1.-Zona "A zonas de uso residencial"

A.- Superficie de la zona global: .....29.858 m<sup>2</sup>

B.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística

- Edificabilidad urbanística proyectada:

Sobre rasante: ..... 17.700 m<sup>2</sup>(t)

Bajo rasante:..... 75% edificabilidad sobre rasante

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

\* Perfil de edificación:

Perfil básico tipología edificación abierta:..... V/III

Sobre éste podrán ordenarse parte de las edificaciones con una planta más, dependiendo de la topografía donde se localicen; incluida la disposición de elementos singulares en parte de ellas.

Perfil básico tipología edificación de bajo desarrollo: ..... IV/II

\* 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 la edificación prevista junto a la rotonda.

\* Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

- Edificabilidad total ordenada ..... 17.700 m<sup>2</sup>(t)

- Edificabilidad residencial total ordenada: ..... 17.000 m<sup>2</sup>(t)

Vinculada al régimen de VPO -55%- ..... 9.350 m<sup>2</sup>(t)

Vinculada al régimen VT -20%- ..... 3.400 m<sup>2</sup>(t)

Promoción libre -25%- ..... 4.250 m<sup>2</sup>(t)

- Resto nueva edificabilidad residencial –uso terciario-..... 700 m<sup>2</sup>(t)

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

A.- Superficie de la zona global (SG):.....2.162 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 URBANIZABLE SECTORIZADO

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

Se procederá a la formulación de un Plan Parcial –Al.33-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 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:

\* Desarrollo de ámbito, resolviendo las conexiones con el viario tanto existente como el previsto y las peatonales con el futuro parque, disponiendo un paseo peatonal junto y paralelo a las vías del ferrocarril.

\* La ordenación deberá respetar los retiros mínimos que se derivan de la aplicación de la normativa sectorial vigente, que serán como mínimo, 12,00 metros para las edificaciones y de 2,00 metros en cuanto a la urbanización, con respecto al cauce de la regata colindante.

\* 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 local –espacios libres- se localizará entre las regatas y el trazado del ferrocarril.

\* La reserva para dotación de carácter de sistema general –espacios libres- se localizan en el ámbito A.I.U. 34 Parque Trankaxko erreka, integrando en este espacio el caserío y molino existentes.

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.
- 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 su continuidad hacia Errotegi.
- Ejecución del vial de conexión entre la calle San Juan y calle Estación en su totalidad, incluyendo por tanto en el planeamiento pormenorizado, como terrenos externos, los necesarios para la resolución de esta infraestructura viaria.
- Aportación de los terrenos pertenecientes al A.I.U. 34 Parque Trankaxko erreka – 5.405 m<sup>2</sup> de superficie- para la ordenación de un parque urbano y que se adscriben a la actuación a desarrollar en Trankatx.

#### 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, pudiendo ordenarse edificaciones “a.2 parcelas residenciales de edificación abierta” y “a.3.1 parcelas residenciales de edificación de bajo desarrollo –comunes-, en la zona entre el ámbito Atalaya y el trazado del ferrocarril.

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 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.6.- Cauces fluviales y márgenes de protección, regata colindante con el ámbito delimitado
- \* 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 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:

- \* Ejecución del viario de sistema general en continuidad con el que procede de Errotegi y continuación hasta la calle Estación.
- \* Ejecución del viario interno dando servicio a este nuevo ámbito y al colindante Atalaya.
- \* Ordenación de un parque junto a las regatas y trazado del ferrocarril, disponiendo un paseo peatonal protegido de vegetación paralelo a éste; y resolviendo la conexión peatonal con el nuevo parque urbano de sistema general Trankaxko erreka; posibilitando la continuidad de los espacios libres existentes y los previstos en este documento.
- \* Tratamiento de la regata y sus riberas de acuerdo a las determinaciones de URA y en todo caso, siguiendo sus criterios.
- \* Incorporación del itinerario ciclista contemplado en el PTS de vías ciclistas vigente.

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

Se deja fuera de ordenación las edificaciones agropecuarias existentes.

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

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

Serán definidas por el referido Plan Parcial –AI.33 con una superficie aproximada de 32.020 m<sup>2</sup>–; así como en los restantes documentos a promover para su ejecución. A este ámbito, se adscribe una superficie de 5.405 m<sup>2</sup> para destinarlo a sistema general de espacios libres –porción 34.2 del A.I.U. 34 Parque Trankaxko erreka- y en la que se localiza el caserío Trankatx y el molino, a conservar dentro de la ordenación del parque ordenado con un uso de equipamiento.

### **3.2.- Coeficientes de ponderación de usos**

Se estará a lo establecido en el documento de Normas urbanísticas generales de este Plan General, a ratificar y concretar 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 y/o completadas.

\* 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 con el nuevo parque Trankaxko erreka y los costes de indemnización del desmontaje del pabellón agropecuario existente junto al caserío.

\* 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.



