

Documento nº 4

FICHAS URBANÍSTICAS

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ZUMAIA

INDICE - I. FICHAS URBANÍSTICAS

1.	FICHA URBANÍSTICA	AU.01.	Casco Antiguo
2.	FICHA URBANÍSTICA	AU.02	Arrabal San Telmo
3.	FICHA URBANÍSTICA	AU.03.	Arrabal Odieta-San Jose
4.	FICHA URBANÍSTICA	AU.04	Ensanche Arrangoleta
5.	FICHA URBANÍSTICA	AU.05.	Ensanche Larretxo
6.	FICHA URBANÍSTICA	AU.06	Ensanche Zelaia-Convento
7.	FICHA URBANÍSTICA	AU.07.	Ensanche Ardantzabide.
8.	FICHA URBANÍSTICA	AU.08	Ensanche Erribera
9.	FICHA URBANÍSTICA	AU.09.	Ensanche Gernika
10.	FICHA URBANÍSTICA	AU.10	Ensanche Basadi- Aita Mari-Alai
11.	FICHA URBANÍSTICA	AU.11.	Jadarre-Gurrutxaga
12.	FICHA URBANÍSTICA	AU.12	Estación I
13.	FICHA URBANÍSTICA	AU.13	Servicios *.
14.	FICHA URBANÍSTICA	AU.14.	Industrial Estación
15.	FICHA URBANÍSTICA	AU.15.	Industrial Ayra Durex
16.	FICHA URBANÍSTICA	AU.16.	Narrondo *
17.	FICHA URBANÍSTICA	AU.17	Artadi
18.	FICHA URBANÍSTICA	AU.18.	Industrial Korta
19.	FICHA URBANÍSTICA	AU.19	Oikia
20.	FICHA URBANÍSTICA	AU.20.	Estación II
21.	FICHA URBANÍSTICA	S1	Puntanqueta II
22.	FICHA URBANÍSTICA	S2	Puntanqueta I
23.	FICHA URBANÍSTICA	S3	Guaskor Industrial
24.	FICHA URBANÍSTICA	S4	Xey . Industrial
25.	FICHA URBANÍSTICA	S5	Olaizola. Industrial *
26.	FICHA URBANÍSTICA	S6	Narrondo *
27.	FICHA URBANÍSTICA	S.G.1.	Faro y acantilados Inpernupe.
28.	FICHA URBANÍSTICA	S.G.2.	Playa Santixo.
29.	FICHA URBANÍSTICA	S.G.3	Laia. Zuloaga.*
30.	FICHA URBANÍSTICA	S.G.4.	Itzurun.
31.	FICHA URBANÍSTICA	S.G.5.	Plaza Eusebido Gurrutxaga- foronda
32.	FICHA URBANÍSTICA	S.G.6.	Plaza Amaia
33.	FICHA URBANÍSTICA	S.G.7.	Puerto
34.	FICHA URBANÍSTICA	S.G.8.	Cementerio Zumaia-Oikia-Artadi
35.	FICHA URBANÍSTICA	S.G.9.	Deportivo-Escolar.
36.	FICHA URBANÍSTICA	S.G.10.	Rio Urola
37.	FICHA URBANÍSTICA	S.G.11.	Río Narrondo.
38.	FICHA URBANÍSTICA	S.G.12.	Red Ferroviaria
39.	FICHA URBANÍSTICA	S.G.13.	Autopista Bilbao Behobia A-8
40.	FICHA URBANÍSTICA	S.G.14.	Variante de Zumaia CN-634.
41.	FICHA URBANÍSTICA	S.G.15.	Carretera GI-2633 (Meagas)
42.	FICHA URBANÍSTICA	S.G.16.	Carretera GI 3760
43.	FICHA URBANÍSTICA	S.G.17.	Carretera GI 3811
44.	FICHA URBANÍSTICA	S.G.18.	Carretera GI 3812
45.	FICHA URBANÍSTICA	S.G.19.	Parque periurbano Artadi.
46.	FICHA URBANÍSTICA	S.G.20.	Parque periurbano Talaimendi.

* pendientes de aprobación definitiva

FICHAS URBANÍSTICAS**INSTRUCCIONES PARA SU UTILIZACIÓN PRÁCTICA.**

1. La definición de los parámetros de las fichas urbanísticas son consecuencia de criterios de Ordenación.
2. El plano de Ordenación nº 5.17 Delimitación de Unidades de Gestión permite la inmediata localización del ámbito de cada ficha, en el contexto del municipio.
3. Los esquemas de ordenación de las fichas completan las carencias y/o indeterminaciones de la restante documentación gráfica de las NN.SS., siendo un instrumento de mayor fiabilidad para interpretar la intención ordenadora del documento.
4. Las ordenaciones en las áreas urbanas y urbanizables se presentan con un carácter indicativo, no así los criterios y objetivos urbanísticos que son obligatorios. Se desarrollarán a través del planeamiento de desarrollo (P.E.R.I., P.P., E.D., P.U).
5. Las superficies de la calificación pormenorizada se consideran orientativos y deberán establecerse, con carácter definitivo, en el planeamiento de desarrollo.
6. La determinación fundamental de las fichas es el techo edificable, pudiendo la ocupación en planta modificarse ligeramente, en función de las tipologías y fondos edificatorios empleados.
7. La altura del alero en las Unidades de Actuación Directa o en casos de sustitución de edificación, deberá mantenerse, permitiéndose pequeñas modificaciones por razones de normativas de construcción, adaptación al terreno, o meramente compositivas y arquitectónicas que, previo razonado informe técnico, incorporase una mayor cualificación al escenario y fachada urbana.
8. Los Sistemas de Actuación se establecen con carácter orientativo. El Planeamiento de Desarrollo establecerá con carácter determinante, el Sistema de Actuación.
9. Los apartados anteriores en su carácter orientativo, se refieren básicamente a aquellos ámbitos en los que se prevea un posterior documento de planeamiento de desarrollo. Los casos de dudas de interpretación y/o aplicación práctica serán objeto de resolución motivada, por parte del Ayuntamiento, previos los informes técnicos pertinentes

Pasaia, marzo 2004

Luciano Pagaegi Bilbao

José Luis Loinaz Arrieta

FICHA URBANÍSTICA **A.U.01 CASCO ANTIGUO / AREA URBANA 01****1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ANTECEDENTES.****1.1. INFORMACIÓN DE PLANEAMIENTO.**

En este Ámbito de Intervención Urbanística están comprendidos, en una nueva delimitación las Áreas ADU 1, ADU 2, ADU 3, ADU 4, ADU 5, ADU 6 y ADU 7 de las NN.SS. de 1993 configurándose como "Casco Histórico de Zumaia"

1.2. ESTRUCTURA URBANA.

Según la zonificación de las NN.SS. de 1993 el ámbito de dichas Áreas constituía el Casco Histórico de Zumaia. Ahora bien, es evidente que el borde del casco Viejo pertenece a la alineación trasera de la calle Harategi, siendo la formación de la calle Ardantzabide, con sus viejos almacenes, posterior a la traza del Casco.

1.3. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

En este Ámbito de Intervención Urbanística, solo se ha redactado un Plan Especial de Rehabilitación no aprobado definitivamente. La Revisión propone la actualización y nueva redacción del Plan.

1.4. ESTRUCTURA URBANA.

El elemento estructurante fundamental del Casco Histórico, es la calle Mayor que conforma un eje entre la iglesia San Pedro y el conjunto Ayuntamiento, Convento, Mercado. La calle Mayor, apoyada en la calle Angeles Sorazu, constituye un vial rodado, único e interior, que articula un tejido urbano, que dada su angostura en algunos puntos y su irregularidad en otros, configuran las características más significativas de dicho conjunto lo que impiden un acceso rodado regular y recomiendan un tratamiento urbanístico peatonal.

1.5. PARÁMETROS CUANTITATIVOS.

Superficie total del Área	44.908 m ²
Viviendas (1993).....	486 (1999)
Ocupadas	345
Vacías.....	121
Densidad de población.....	314 hab/Ha
Densidad de viviendas.....	116 viv/ha

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO.

- 2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO : Suelo Urbano.
 2.2. CALIFICACIÓN GLOBAL : Residencial Casco Histórico.
 2.3. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA : El Plan Especial de Rehabilitación establecerá el Régimen de Calificación Pormenorizada.

3. DELIMITACIÓN DE ÁREAS.

A los efectos de estas NN.SS., este Ámbito de Intervención Urbanística, se configura como un único Área Urbana: A.U. Casco Histórico de Zumaia, del que se derivan 4 Unidades de Ejecución y 2 Unidades de Actuación Directa, ya previstas todas ellas con anterioridad. Dado que tres de ellas actúan en los viejos almacenes de Ardantzabide, parece adecuado por su escasa vinculación a la traza del Casco, la posibilidad de desarrollo diferenciado con el objeto de ayudar a la transformación prevista.

4. CRITERIOS Y OBJETIVOS URBANÍSTICOS.

Sin perjuicios de la Ejecución Directa podrá redactarse y tramitarse un nuevo Plan Especial de Rehabilitación Integral del Área Urbana, la cual implica, entre otras, abordar las siguientes cuestiones:

Rehabilitar el patrimonio edificado.
Recualificación de los espacios libres.
Regulación de tráfico, accesibilidad y peatonalización.
Reequipamientos del Mercado, Ayuntamiento, Convento, Alhondiga.

5. ORDENANZAS PORMENORIZADAS.

5.1. DETERMINACIONES BÁSICAS DE LA ORDENACIÓN.

- Definición del Área como conjunto Histórico de Zumaia.
- La calificación pormenorizada de la ficha anexa.
- Los edificios dotacionales así calificados en la ficha anexa.
- Las condiciones de nueva edificación y aprovechamiento.
- Apertura de callejón y enlace con Angeles Sorazu.
- Nueva alineación trasera en San José.
- Edificios dotacionales en Ubillos, Alhondiga, Convento y Mercado.
- Propiciar la ampliación del Ayuntamiento.
- Definir el espacio urbano en las traseras de Eusebio Gurrutxaga.
- Ordenar los espacios libres del Convento.
- Establecer las condiciones de sustitución u obra de reforma integral de la edificación.

5.2. EL PLAN ESPECIAL DEBERÁ DEFINIR:

La calificación pormenorizada precisa.
Las condiciones de aprovechamiento y edificación del Área Urbana.
Los regímenes de Uso y Dominio tanto de los espacios Libres, como de los edificados.
Condiciones de accesibilidad a la edificación y su relación con la parcelación del lote edificatorio.
Modelo de gestión del proceso de rehabilitación y de actuación urbanística.
Integración de las infraestructuras básicas.
Cualificación de los espacios privados.
Definición de la vivienda mínima en cuanto a superficie, programa y condiciones higiénico-sanitarias.

5.3. CONDICIONES PARTICULARES DE APROVECHAMIENTO, EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO.

5.3.1. APROVECHAMIENTO. U.E.01.1. ERRIBERA 5. SUPERFICIE 806 m²

1. Condiciones de aprovechamiento máximo. (artículos 34, 54 y 55)

1. APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	USO PORMENORIZADO	TECHO EDIFICABLE m2	INDICE	TECHO HOMOGENEIZADO m2
Planta baja	Comercial/aparcam	184-256	0,90-0,95	166-243
Planta primera	Vivienda/aparca.	184-256	1-0,95	184-243
P. Segunda	Vivienda/aparca.	184-256	1-0,95	184-243
P. Tercera	Vivienda	356	1	356
P Cuarta	Vivienda	356	1	356
P. Bajocubierta	Vivienda	300	1	300
Total		2.332		2.275
Superficie computable				806
Aprovechamiento medio m2/m2				2,82
Nº de viviendas				13*

* Dada la característica tipológica (más característica de ensanche que de Casco Viejo) es previsible la aplicación del artículo 034.3.

2. CESIÓN Y EQUIDISTRIBUCIÓN: Los suelos de uso y dominio público serán objeto de cesión obligatorios al Ayuntamiento en pleno dominio y libres de cargas. Serán también objetos de cesión los terrenos en los que se ubique el aprovechamiento lucrativo correspondiente al municipio en función de las disposiciones legales de aplicación.

3 CONDICIONES URBANIZACIÓN ESPECÍFICAS.

Apertura de calles al Norte y Sur y conexión con la calle Mayor y Erribera respectivamente.

Condiciones de urbanización: ampliación de la escalinata colindante de Erribera 7.9. hasta Secretario Olazábal kalea, y su conexión con Mayor Kalea.
Creación de plaza a cota superior

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: Característico del Casco Histórico similar al existente.
Alineaciones; s/ plano 1/2000
Alturas: alero 15.50 (máximo)
Perfil: PB + 4 + BC retranqueada (desde Erribera kalea) s/ficha urbanística.
Retranqueos: 3 metros de la PBC respecto al plano de fachada.
Cubierta a 3 o 4 aguas.
Imagen de lote gótico en fachada a Erribera y trasera.

5. RÉGIMEN URBANÍSTICO.

Calificación pormenorizada

Superficies aceras y paseos peatonales 160 m2
 espacios libres 300 m2

6. GESTIÓN URBANÍSTICA.

Estudio de Detalle

Proyecto de Compensación.

Proyecto de Urbanización.

7. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES.

- Mejorar, facilitar y vertebrar la accesibilidad a la parte alta del Casco Histórico, desde la ampliación de la escalinata de Erribera 7-9 y la creación de una nueva plaza en el Casco, a nivel intermedio.

5.3.2. APROVECHAMIENTO U.E.01.2. Harategi- Ardantza. Superficie 397 m2

1. Condiciones de aprovechamiento máximo (artículos 34, 54 y 55)

1. APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	USO PORMENORIZADO	TECHO EDIFICABLE m2	INDICE	TECHO HOMOGENEIZADO m2
U.E.1.1. P. baja	Comercial/vivienda	100-99	0,90-1	99-99
P. Primera	Vivienda	284,25	1	284,25
P. Segunda	Vivienda.	267,95	1	267,95
P. Tercera	Vivienda	227,2	1	227,2
P. Bajocubierta	Vivienda	66,25	1	66,25
U.E.1.2. P. baja	Comercial	90,70	0,9	81,6
P. primera	Vivienda	90,70	1	90,70
P. Segunda	Vivienda	90,70	1	90,70
P. Tercera	Vivienda	90,70	1	90,70
P. Bajocubierta	Vivienda	40,30	1	40,30
Total		1447,75		1.438,65
Superficie computable				397
Aprovechamiento medio m2/m2				3,62
Nº de viviendas estimado				12

2. CESIÓN Y EQUIDISTRIBUCIÓN: Serán objeto de cesión los terrenos en los que se ubique el aprovechamiento lucrativo correspondiente al municipio en función de las disposiciones legales de aplicación.

3. CONDICIONES URBANIZACIÓN ESPECÍFICAS.

Consolidación escalinata de Ardantza Bide y arco de entrada al Casco.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ESPECÍFICAS.

Característico del Casco Histórico.

Mantenimiento de la fachada a la escalinata a Ardantzabide.

Escalonamiento de cubierta adaptándose al perfil señalado por la escalinata de Ardantzabide

Alineaciones: s/ plano 1/2000

Alturas: alero s/ ficha urbanística: igual que alero de edificación colindante.

Perfil: PB + 3 + BC

5. RÉGIMEN URBANÍSTICO.

Calificación pormenorizada.

Superficies : según Estudio de Detalle.

6. GESTIÓN URBANÍSTICA.

Proyecto de Compensación.

Estudio de Detalle

7. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES.

Transformación del borde Noroeste del Casco Histórico, manteniendo las alineaciones del trazado urbano en Harategi, Ardantza bide y escalinata de acceso al Casco.

5.3.3. APROVECHAMIENTO U.E.0.1.3. ARRITOKIETA. Superficie: 1.371 m2

1. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO MÁXIMO. (según artículos 34,54 y 55)

1. APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	USO PORMENORIZADO	TECHO EDIFICABLE m2	INDICE	TECHO HOMOGENEIZADO m2
Planta semisótano	Anejos a vivienda	220	0,95	209
Planta baja	Vivienda	220	1	220
Planta primera	Vivienda.	220	1	220
P. bajocubierta	Vivienda	120	1	120
Total		780		769
Superficie computable				1.371
Aprovechamiento medio				0,56
Número de viviendas				4

2. CESIÓN Y EQUIDISTRIBUCIÓN: Los suelos de uso y dominio público serán objeto de cesión obligatorios al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas. Serán también objetos de cesión los terrenos en los que se ubique el aprovechamiento lucrativo correspondiente al municipio en función de las disposiciones legales de aplicación.

3. CONDICIONES URBANIZACIÓN ESPECÍFICAS.

Urbanización de los espacios de cesión de las antepuertas características de Arritokieta.
Conexión peatonal del Casco con Ardantzabide.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ESPECÍFICAS: Característico del Casco Histórico.

Alineaciones: s/ plano 1/2000.
Alturas: alero 7 metros s/ ficha urbanística.
Perfil: SS+PB +P1+BC

5. RÉGIMEN URBANÍSTICO.

Calificación pormenorizada
Superficies

Espacios libres y dominio público..... 350 m2
Espacios libres y dominio privado..... 434 m2

6. GESTIÓN URBANÍSTICA.

Proyecto de Compensación.
Proyecto de Urbanización.

7. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES.

Creación del 15 acceso al Casco Histórico, éste desde Ardantzabide que equilibra y vertebrata la penetrabilidad del mismo.

Rematar la fachada urbana y continuar la secuencia de antepuertas característica de la ordenación de Arritokieta.

5.3.4. APROVECHAMIENTO U.E.01.4. ARDANTZABIDE. Superficie 373 m²

1. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO MÁXIMO (según artículos 34, 54 y 55)

1. APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	USO PORMENORIZADO	TECHO EDIFICABLE m ²	INDICE	TECHO HOMOGENEIZADO m ²
Planta baja	L. comercial	200	0,90	180
Planta primera	Vivienda	300	1	300
Planta segunda	Vivienda.	300	1	300
Planta tercera	Vivienda	300	1	300
Total		1100		1080
Superficie computable				373*
Aprovechamiento medio				2,89
Nº de viviendas				9

* en función de la irregularidad del perfil natural del terreno oculto en la edificación actual.

2. CESIÓN Y EQUIDISTRIBUCIÓN: Los suelos de uso y dominio público serán objeto de cesión obligatorios al Ayuntamiento en pleno dominio y libres de cargas. Serán también objetos de cesión los terrenos en los que se ubique el aprovechamiento lucrativo correspondiente al municipio en función de las disposiciones legales de aplicación.

3. CONDICIONES URBANIZACIÓN ESPECÍFICAS.

No se establecen.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ESPECÍFICAS: Característico del Casco Histórico.

Alineaciones: s/ plano 1/2000

Alturas: s/ ficha urbanística: igual que alero de edificación colindante.

Perfil: PB + P1+ P2 + P3

Deberá estudiarse de manera integral el encuentro con la edificación de Harategi de modo y manera que proporcione una solución integral al conjunto edificatorio existente.

5. GESTIÓN URBANÍSTICA.

Estudio de Detalle.

Proyecto de Compensación.

6. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES.

Rematar la fachada urbana en Ardantzabide, transformando los actuales pabellones y almacenes, con criterios de Composición de Casco Viejo.

5.3.5. RESTO DE CASCO HISTÓRICO.**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO, EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO.**

APROVECHAMIENTO. Según el Plan Especial de Rehabilitación, que deberá redactarse. En su defecto se regirán por los artículos 34, 54 y 55 de las Normas Urbanísticas, en casos de sustitución y reforma.

EDIFICACIÓN Hasta la aprobación del Plan Especial, únicamente se autorizan obras de mantenimiento y rehabilitación que no supongan incremento de la superficie edificada ni incremento de la ocupación en planta, a excepción de la U.A.D. 01/1 (en el que se permite el levante de dos plantas tal y como se permitía en las NN.SS. de 1993 y en el reciente Proyecto Básico presentado y que a pesar de mantener un perfil de PB+3 desde Ardantzabide, no es una intervención meritoria en el final del Casco) y de la U.A.D.01/2, que sirve en este caso para la ampliación de las viviendas existentes y la instalación de un ascensor desde Ardantzabide.

Los parámetros urbanísticos de ambas unidades son los siguientes:

	Techo edificable (m2)	Nº máximo viviendas
U.A.D.01.1	400	2
U.A.D.01.2	168	0*

* ampliación de las actuales viviendas y accesibilidad a las mismas.

El Plan Especial pormenorizará las condiciones particulares de edificación tanto de los edificios consolidados, como de los nuevos que se planteen.

En tanto no se apruebe el P.E. Rehabilitación, el perfil máximo autorizado será de PB + 3 + BC, con carácter general.

USO Uso característico: Residencial de Cascos Histórico.

El Régimen general de Uso aplicable es el definido en el artículo 11 de las Normas Urbanísticas.

El Régimen de uso bajo cubierta será el definido en las Normas Urbanísticas (art. 51).

El Plan Especial deberá definir el régimen de uso, actividades autorizadas y prohibidas en cada uno de los espacios y en referencia al perfil edificatorio.

DOMINIO El Plan Especial deberá establecer el régimen de domino así como las condiciones de parcelación privada.

5.4. CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACIÓN.

Las infraestructuras que se realicen, en tanto no se apruebe el PER, deberán ser en cualquier caso, subterráneas, las cuales deberán realizarse en su totalidad, por cuenta de las empresas titulares de la explotación.

Como nuevos equipamientos se establecen la ampliación del Ayuntamiento actual, la transformación del uso del Convento de las CC.DD. y del edificio Alhondiga.

5.5. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

Planeamiento. La Ordenación del Casco Histórico de Zumaia, con las precisiones incluidas en este ficha, se remite a la elaboración y aprobación de un nuevo Plan Especial de Rehabilitación (Decreto 308/2000 de 26 de diciembre de 2000, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado) afectando a la totalidad del Área, incluyendo la ordenación de las Unidades de Ejecución ya establecidas.

La Delimitación del ámbito de Plan Especial, podrá ampliar la delimitación aquí dada e incluir otras zonas o ámbito anexos, sin necesidad de modificaciones de Planeamiento ni reclasificación de suelo. De igual manera podrá reducir el ámbito, siempre de manera justificada desde un rigor histórico.

El Planeamiento de Desarrollo deberá incluir y, en su caso aumentar el catálogo de interés arqueológico y arquitectónico.

FICHA URBANÍSTICA : A.U.02 ARRABAL SAN TELMO / AREA URBANA 02

1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ANTECEDENTES.**1.1. INFORMACIÓN DE PLANEAMIENTO.**

En este Ámbito de Intervención Urbanística está comprendido, en una nueva delimitación el A.D.U.12 de las NN.SS. vigentes de 1993 del que se ha desligado la U.A.A. 12/1, la U.A.D. 12/1, la U.A.D. 12/1 y la U.A.D.12/2 que pasan a la gestión de las AU 07 y AU 01 (mercado).

Superficie: 6.634 m²

1.2. ESTRUCTURA URBANA.

Según la zonificación de las NN.SS. de 1993 el ámbito de dichas Áreas constituía el A.D.U.12.

1.3. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

Las NN.SS. de 1993 dividían el ámbito entre el ADU 12 y el ADU 15.

Dado el carácter histórico del Arrabal y su clara traza de casco antiguo, deberá redactarse un P.E.R.I con vocación de rehabilitación.

1.4. ESTRUCTURA URBANA.

El elemento estructurante fundamental del ámbito, es la calle San Telmo que conforma un eje entre la ermita San Telmo y la iglesia San Pedro. Dicha calle constituye un vial rodado único e interior que articula un tejido urbano, que dada su angostura en algunos puntos y su irregularidad en otros, configuran las características más significativas de dicho conjunto lo que impiden un acceso rodado regular y recomiendan un tratamiento urbanístico peatonal.

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO.

- | | |
|--|---|
| 2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO | : Suelo Urbano. |
| 2.2. CALIFICACIÓN GLOBAL | : Residencial (Arrabal San Telmo). |
| 2.3. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA | : El PERI establecerá el Régimen de Calificación Pormenorizada. |
| 2.4. DENSIDAD | : 100 viv/ha |
| 2.5. GESTIÓN DEL AREA CONSOLIDADA | : PERI con vocación de Rehabilitación. |

3. DELIMITACIÓN DE ÁREAS.

A los efectos de estas NN.SS., este Ámbito de Intervención Urbanística, se configura como un único Área Urbana: A.U.02 Arrabal San Telmo.

4. CRITERIOS Y OBJETIVOS URBANÍSTICOS.

El P.E.R.I. deberá tratar, entre otros aspectos, de:

Rehabilitación Integral del Área Urbana, la cual, implica entre otras, abordar las siguientes cuestiones:
Rehabilitar el patrimonio edificado.

Regulación de tráfico y accesibilidad (aperturas de nuevas aceras).

Establecer los usos y aprovechamientos máximos en cada uno de los solares y lotes edificatorios (incluso la definición de nuevas unidades de gestión). Establecer las condiciones edificatorias, de aprovechamientos,

alineaciones, perfiles, alturas de edificación y de aleros en cada una de las parcelas edificatorias, así como las condiciones de sustitución y cesiones, si proceden, en las mismas.

5. ORDENANZAS PORMENORIZADAS.

En tanto en cuanto no se redacte el PERI del Arrabal San Telmo, se establece las siguientes condiciones:

Se consolidan las alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes, en general, actual.

Se consolida la ocupación actual como máxima del área.

Se consolida la ordenación y usos actuales de los espacios libres privados.

5.1. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO, EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO.

5.1.1. Aprovechamiento.

Se consolida el desarrollo edificatorio actual el cual agota el aprovechamiento urbanístico otorgado al área.

5.1.2. Edificación.

Únicamente se autorizan obras de mantenimiento y rehabilitación que no supongan incremento de la superficie edificada ni incremento del número de viviendas. En tanto no se apruebe el P.E.R.I., el perfil máximo autorizado será P.B. + 3 + B.C.

5.1.3. Uso.

Uso característico: Residencial

En régimen general de uso aplicable es el definido en el artículo 11 de las Normas Urbanísticas con las siguientes precisiones:

Usos autorizados

- Actividades de categoría I.
- Terciario comercial en P.B. (artículo 49)
- Terciario oficinas en P.B. (artículo 49)
- Garaje (guarda de vehículos) en P.S. (artículo 48)
-

5.2. CONDICIONES PARTICULARES DE APROVECHAMIENTO, EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO.

5.2.1. APROVECHAMIENTO. U.E.2.1.

Superficie: 1.692 m².

5.2.1.1. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO MÁXIMO. (SEGÚN ARTÍCULOS 34, 54 Y 55)

1. APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	USO PORMENORIZADO	TECHO EDIFICABLE m ²	INDICE	TECHO HOMOGENEIZADO m ²
P. Baja	Vivienda.	130	1	130
P. Altas	Vivienda	260	1	260
P. Bajocubierta	Vivienda	60	1	60
Total		450		450
Superficie computable				1525
Aprovechamiento medio m ² /m ²				0,30
Número de viviendas				4

5.2.1.2. CESIÓN Y EQUIDISTRIBUCIÓN: Los suelos de uso y dominio público serán objeto de cesión obligatorios al Ayuntamiento en pleno dominio y libres de cargas. Serán también objetos de cesión los terrenos en los que se ubique el aprovechamiento lucrativo correspondiente al municipio en función de las disposiciones legales de aplicación.

5.2.1.3. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN ESPECÍFICAS.

Apertura de aceras en calle San Telmo al Norte y conexión peatonal al sur.

5.2.1.4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: Característico del ámbito y similar a baja densidad existente en la calle San Telmo.

Alineaciones: s/ plano 1/1000.

Alturas: alero 10 metros

Perfil: PB + 2 + BC .

5.2.1.5. RÉGIMEN URBANÍSTICO.

Calificación pormenorizada

Superficies aceras y paseos peatonales 300 m²

5.2.1.6. GESTIÓN URBANÍSTICA.

Estudio de Detalle

Proyecto de Compensación.

Proyecto de Urbanización.

5.2.1.7. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DEL PLANEAMIENTO.

Realización de 100 metros de acera como protección del acceso rodado a la ermita de San Telmo.

Obtención de zona verde de ladera de unión con la cesión de Ardantzabide.

5.2.2. APROVECHAMIENTO. U.E.2.

Superficie: 532 m².

5.2.2.1. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO MÁXIMO. (según artículos 34, 54 Y 55)

1. APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	USO PORMENORIZADO	TECHO EDIFICABLE m ²	INDICE	TECHO HOMOGENEIZADO m ²
P. Baja	Vivienda.	110	1	110
P. Altas	Vivienda	110	1	110
P. Bajocubierta	Vivienda	55	1	55
Total		275		275
Superficie computable				532
Aprovechamiento medio m ² /m ²				0,51
Número de viviendas				2

5.2.2.2. CESIÓN Y EQUIDISTRIBUCIÓN: Los suelos de uso y dominio público serán objeto de cesión obligatorios al Ayuntamiento en pleno dominio y libres de cargas. Serán también objetos de cesión los terrenos en los que se ubique el aprovechamiento lucrativo correspondiente al municipio en función de las disposiciones legales de aplicación.

5.2.2.3. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN ESPECÍFICAS.

Apertura de aceras en calle San Telmo.

5.2.2.4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: Característico del ámbito y similar a baja densidad existente en la calle San Telmo.

Alineaciones: s/ plano 1/1000.

Alturas: alero 7 metros

Perfil: PB + 1 + BC .

5.2.2.5. RÉGIMEN URBANÍSTICO.

Calificación pormenorizada

Superficies aceras y paseos peatonales 100 m²

5.2.2.6. GESTIÓN URBANÍSTICA.

Estudio de Detalle

Proyecto de Compensación.

Proyecto de Urbanización.

5.2.2.7. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DEL PLANEAMIENTO.

Realización de 40 metros de acera como protección del acceso rodado a la ermita de San Telmo.

FICHA URBANÍSTICA **A.U.03 ODIETA- SAN JOSE / AREA URBANA 03****1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ANTECEDENTES.****1.1. INFORMACIÓN DE PLANEAMIENTO.**

En este Ámbito de Intervención Urbanística están comprendidos, en una nueva delimitación parte del ADU 5 y las Áreas ADU 9, ADU 10 y ADU 11 de las NN.SS. de 1993, configurándose como "Arrabal de Odieta –San Jose"
Superficie: 27.665 m²

1.2. ESTRUCTURA URBANA.

Según la zonificación de las NN.SS. de 1993, una parte del ADU 5 formaba parte del Casco Histórico de Zumaia. Concretamente la zona de la Residencia San Juan. Una edificación aislada y extramuros, parece tener más sentido como Arrabal que como Casco Histórico.

1.3. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

En parte de este Ámbito de Intervención Urbanística, concretamente en el antiguo ADU 5, perteneciente al Casco Viejo se ha redactado un Plan Especial de Rehabilitación, no aprobado definitivamente.

1.4. ESTRUCTURA URBANA.

El elemento estructurante fundamental del Arrabal, es la calle San Jose que conforma un eje entre el acceso al cementerio y el conjunto Ayuntamiento, Convento, Mercado.

Paralelamente, en la parte superior se ha ejecutado el vial de conexión entre la Residencia San Juan y la carretera de acceso al cementerio.

El barrio de Odieta, apoyado en el viario existente, manifiesta, su baja calidad urbanística al encontrarse separado del resto de la trama por el frontón Odieta, recomendando una acción transformadora de dicho espacio.

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO.

- | | |
|---|---|
| 2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO | : Suelo Urbano. |
| 2.2. CALIFICACIÓN GLOBAL | : Residencial (Arrabal Odieta-San Jose). |
| 2.3. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA | : Aceras e itinerarios peatonales..... 2.155 m ²
Espacios Libres (plaza)..... 1.100 m ²
Aparcamientos..... 275 m ² |
| 2.4. DENSIDAD | : 69 viv/ha |
| 2.5. GESTIÓN DEL ÁREA CONSOLIDADA: | PERI con vocación de Rehabilitación. |

3. DELIMITACIÓN DE ÁREAS.

A los efectos de estas NN.SS., este Ámbito de Intervención Urbanística, se configura como un único Área Urbana: A.U. Casco Arrabal de Odieta- San José.

4. CRITERIOS Y OBJETIVOS URBANÍSTICOS.

El P.E.R.I. deberá propiciar:

Transformación urbanística en Odieta que procure:

Rehabilitar el patrimonio edificado. (Torreberri).

Recualificación de los espacios libres incluso plaza Eusebio Gurrutxaga.

Regulación de tráfico, accesibilidad y aparcamientos en superficie.

Reequipamientos : Torreberri y planta baja nueva edificación.
Residencia San Juan en caso de traslado a Puntanqueta.

Establecer las condiciones edificatorias, de aprovechamientos, alineaciones, perfiles, alturas de edificación en cada una de las parcelas edificatorias, (incluso la definición de nuevas unidades de ejecución) así como las condiciones de sustitución y cesiones si proceden, en las mismas.

5. ORDENANZAS PORMENORIZADAS.

5.1. DETERMINACIONES BÁSICAS DE LA ORDENACIÓN A CONTENER EN EL PLAN ESPECIAL.

- La calificación pormenorizada de la ficha anexa.
- Los edificios dotacionales así calificados en la ficha anexa.
- Las condiciones de nueva edificación y aprovechamiento.
- Edificios dotacionales en Torreberri y Residencia San Juan Egoitza.
- Se declaran fuera de ordenación los usos existentes en las plantas bajas que no cumplan las ordenanzas urbanísticas.

5.2. EL PLAN ESPECIAL DEBERÁ DEFINIR:

La calificación pormenorizada precisa.
Las condiciones de aprovechamiento y edificación del Área Urbana.
Los regímenes de Uso y Dominio tanto de los espacios Libres como de los edificios.
Condiciones de accesibilidad.
Modelo de gestión del proceso de rehabilitación y de actuación urbanística.
Integración de las infraestructuras básicas.

5.3. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO, EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO. (RESTO DE ARRABAL-ODIETA-SAN JOSE)

5.3.1. Aprovechamiento.

Se consolida el desarrollo edificatorio actual el cual agota el aprovechamiento urbanístico otorgado al área.

Se declaran fuera de ordenación las txabolas, anejos, añadidos y edificaciones o construcciones auxiliares de las edificaciones consolidadas en su línea fina de fachada las cuales deberán derribarse para proceder a la urbanización del ámbito.

5.3.2. Edificación.

Únicamente se autorizan obras de mantenimiento y rehabilitación que no supongan incremento de la superficie edificada ni incremento del número de viviendas. En tanto no se apruebe el PERI, el perfil máximo autorizado será PB+ 3+ BC.

5.3.3. Uso.

Uso característico: Residencial

En régimen general de uso aplicable es el definido en el artículo 11 de las Normas Urbanísticas con las siguientes precisiones:

Usos autorizados

- Actividades de categoría I.
- Terciario comercial en P.B. (artículo 49)
- Terciario oficinas en P.B. (artículo 49)
- Garaje (guarda de vehículos) en P.S. (artículo 48)

5.4. CONDICIONES PARTICULARES DE APROVECHAMIENTO, EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO.**5.4.1. APROVECHAMIENTO. U.E.3.1. SUPERFICIE 1.118 m²**

Condiciones de aprovechamiento máximo.

1. APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	USO PORMENORIZADO	TECHO EDIFICABLE m ²	INDICE	TECHO HOMOGENEIZADO m ²
Planta sótano	aparcamiento	150	1	150
Planta primera	Vivienda.	150	1	150
P. Segunda	Vivienda	150	1	150
P. Bajocubierta	Vivienda	60	1	60
Total		510		510
Superficie computable				1118
Aprovechamiento medio m ² /m ²				0,46
Número de viviendas				3

5.4.1.2. CESIÓN Y EQUIDISTRIBUCIÓN: Los suelos de uso y dominio público serán objeto de cesión obligatorios al Ayuntamiento en pleno dominio y libres de cargas. Serán también objetos de cesión los terrenos en los que se ubique el aprovechamiento lucrativo correspondiente al municipio en función de las disposiciones legales de aplicación.

5.4.1.3. CONDICIONES URBANIZACIÓN ESPECÍFICAS.

Escalinata de conexión entre la Residencia San Juan y el Cementerio.
Creación de un mínimo de 10 plazas de aparcamiento público.

5.4.1.4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: Característico del Casco Histórico similar al existente.

Alineaciones; s/ plano 1/1500
Alturas: alero 7 metros
Perfil: PS + 2 + BC .

5.4.1.5. RÉGIMEN URBANÍSTICO.

Calificación pormenorizada

Superficies aceras y paseos peatonales 60 m²
Viales aparcamientos 125 m²

5.4.1.6. GESTIÓN URBANÍSTICA.

Estudio de Detalle
Proyecto de Compensación.
Proyecto de Urbanización.

5.4.1.7. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DEL PLANEAMIENTO.

- Mejorar, facilitar y vertebrar la accesibilidad de la parte alta del Casco Histórico con el cementerio de Arritokieta y paliar el déficit de aparcamientos públicos junto a la Residencia San Juan.

5.4.2. APROVECHAMIENTO U.E.3.2. Odieta

Superficie..... 4.210 m²

Condiciones de aprovechamiento máximo (según artículos 34, 54 y 55).

1. APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	USO PORMENORIZADO	TECHO EDIFICABLE m2	INDICE	TECHO HOMOGENEIZADO m2
U.E.3.2.1 Planta sótano	Garaje	625	1	625
Planta baja	Comercial	445	0,45	200
Planta primera	Vivienda	625	1	625
Planta Segunda	Vivienda.	625	1	625
Planta Tercera	Vivienda	625	1	625
U.E.3.2.2 * Planta baja	Equip. socio cultural	180	--	--
Planta primera	Vivienda	280	1	280
Planta Segunda	Vivienda	280	1	280
Planta Tercera	Vivienda	280	1	280
Total		3.965		3.540
Superficie computable				676
Aprovechamiento medio m2/m2				5,23
Número de viviendas				24+ 9 *

* La U.E.3.2. , se plantea en suelo municipal como un aprovechamiento reserva (9 viviendas) en el espacio "frontón de frailes" que pudiera ser necesario para la viabilidad de la Operación de Transformación Urbana. En caso de ayudas o subvenciones (programa Izartu, etc...), o no ser necesaria se mantendrá "el frontón de los frailes" procediendo a su cubrición, para usos sociales.

5.4.2.2. CESIÓN Y EQUIDISTRIBUCIÓN: Los suelos de uso y dominio público serán objeto de cesión obligatorios al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas. Serán también objetos de cesión los terrenos en los que se ubique el aprovechamiento lucrativo correspondiente al municipio en función de las disposiciones legales de aplicación.

5.4.2.3. CONDICIONES URBANIZACIÓN ESPECÍFICAS.

Adecuación del frontón cubierto de Odieta a frontón al aire libre.
Urbanización general del Área incluso Eusebio Gurrutxaga.
Cubrición, en su caso, del espacio "frontón de los frailes".

5.4.2.4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ESPECÍFICAS.

Característico del Casco Histórico.

Recuperación de Torreberri y su conexión bajo escalera pública con equipamiento en Planta Baja de U.E.5.3.2.

Alineaciones: s/ plano 1/1000

Alturas: alero 12,50 metros s/ ficha urbanística.

Perfil: PB + 3 + BC

Perfil máximo Torreberri: PB + 2 + BC.

5.4.2.5. RÉGIMEN URBANÍSTICO.

Calificación pormenorizada

Superficies	Espacios libres	1100 m2
	Aparcamiento	150 m2

5.4.2.6. GESTIÓN URBANÍSTICA.

Estudio de Detalle.

Proyecto de Reparcelación.

Proyecto de Urbanización.

5.4.2.7.8. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES.

Transformación borde Suroeste del Casco Histórico, posibilitando aumentar la plaza Eusebio Gurrutxaga (S.G.6.) en torno a 1100 m2.

FICHA URBANÍSTICA A.U.04 ENSANCHE DE ARRANGOLETA / AREA URBANA 04

1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ANTECEDENTES.**1.1. INFORMACIÓN DE PLANEAMIENTO.**

En este Ámbito de Intervención Urbanística están comprendidos, en una nueva delimitación las Áreas ADU 16, ADU 17, ADU 18 y ADU 19 de las NN.SS. de 1993 configurándose como, un Área Homogénea: Ensanche de Arrangoleta.

En el caso de la U.E.04.1 y U.E.04.2 se procedió en 1990 a un Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización y una equidistribución, que no fue tramitada como proyecto de Compensación. En ese escenario se ejecutó la que entonces se denominó U.A.D.16/1. Este documento, mantiene dichos criterios y parámetros urbanísticos.

Superficie: 67.157 m²

Densidad: 75 viv/Ha

1.2. ESTRUCTURA URBANA.

Según la zonificación de las NN.SS. de 1993 el ámbito de dichas Áreas constituía el Ensanche de Arrangoleta producido a través de la desecación del arenal tras la canalización del río Urola.

Dentro de una retícula más o menos regular apoyada en la direccionalidad del muelle de Julio Beobide el tejido urbano consolidado responde a una tipología de baja densidad aislada frente al muelle y una alta densidad continua y de cierre, más retrasada, contra Talaimendi.

2. ORDENANZAS PORMENORIZADAS.**2.1. DETERMINACIONES BÁSICAS DE LA ORDENACIÓN.**

Se consolidan las alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes, en general, actual.

Se consolida la ocupación actual como máxima del área.

Se consolida la ordenación y usos actuales de los espacios libres privados.

Se completa la trama en las U.E.4.1. y U.E.4.2., con los criterios de Ordenación del aprovechamiento, planeamiento de desarrollo mencionado en el capítulo 1.1.

Las edificaciones afectadas por la Servidumbre de protección quedarán sometidas a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta. Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo previsto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.

2.2. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO, EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO.**2.2.1. Aprovechamiento.**

Se consolida el desarrollo edificatorio actual el cual agota el aprovechamiento urbanístico otorgado al área a excepción de las unidades de actuación directa señaladas.

2.2.2. Edificación.

Únicamente se autorizan obras de mantenimiento y rehabilitación que no supongan incremento de la superficie edificada ni incremento de ocupación en planta, en casos de sustitución.

2.2.3.Uso.

Uso característico: Residencial

En régimen general de uso aplicable es el definido en el artículo 11 de las Normas Urbanísticas con las siguientes precisiones:

Usos autorizados

- Actividades de categoría I.
- Terciario comercial en P.B. (artículo 49).
- Terciario oficinas en P.B. (artículo 49)
- Garaje (guarda de vehículos) en P.S. (artículo 48).
- Artículos 24 y 25 Ley de Costas.
-

3. CONDICIONES PARTICULARES DE APROVECHAMIENTO, EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO.**3.3.1. APROVECHAMIENTO. U.E.4.1. J. BELMONTE 4**

Superficie : 1.320 m²

1. Condiciones de aprovechamiento máximo (según artículos 34, 54 y 55)

1. APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	USO PORMENORIZADO	TECHO EDIFICABLE m ²	INDICE	TECHO HOMOGENEIZADO m ²
Planta sótano	garaje	756	0,8	604,8
Planta baja	Comercial.	320	1,5	480
Plantas altas	Vivienda	1.792	1	1.792
Total		2.868		2.876,8
Superficie computable				1.210
Aprovechamiento medio m ² /m ²				2,37
Número de viviendas estimado				16

2. CESIÓN Y EQUIDISTRIBUCIÓN: Los suelos de uso y dominio público serán objeto de cesión obligatorios al Ayuntamiento en pleno dominio y libres de cargas. Serán también objetos de cesión los terrenos en los que se ubique el aprovechamiento lucrativo correspondiente al municipio en función de las disposiciones legales de aplicación.

3. CONDICIONES URBANIZACIÓN ESPECÍFICAS.

Apertura de aceras y aparcamientos en Juan Belmonte 4.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: Característico del Ensanche similar al existente en J. Belmonte, 2.
Alineaciones; s/ plano 1/500. Continuación de Estudio de Detalle (1990)
Alturas: alero 15,50/ Continuación alero J. Belmonte, 2.
Perfil: PS + 4 + BC s/ ficha urbanística.

5. RÉGIMEN URBANÍSTICO.

Calificación pormenorizada

Superficies aceras y paseos peatonales 250 m²
Viales aparcamientos 175 m²
Plazas 240 m² (servidumbre de uso público en superficie).

6. GESTIÓN URBANÍSTICA.

Estudio de Detalle

Proyecto de Compensación. El acceso al aparcamiento del sótano se producirá a través de la servidumbre escriturada en el garaje de J. Belmonte, 2.

Proyecto de Urbanización.

Delimitación de Unidades de Ejecución en gestión unitaria con U.E.0.4.2.

7. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES.

- Rematar la fachada urbana de J. Belmonte y traslado de lugar de Garaje Peña.

3.3.2. APROVECHAMIENTO. U.E.04.2. J. BELMONTE, 6

Superficie: 525 m²

1. Condiciones de aprovechamiento máximo. (según artículos 34, 54 y 55).

1. APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	USO PORMENORIZADO	TECHO EDIFICABLE m ²	INDICE	TECHO HOMOGENEIZADO m ²
Planta sótano	garaje	254	0,8	203
Planta baja	Comercial.	160	1,5	240
Plantas altas	Vivienda	896	1	896
Total		1310		1339
Superficie computable				456
Aprovechamiento medio m ² /m ²				2,93
Número de viviendas estimado				8

2. CESIÓN Y EQUIDISTRIBUCIÓN: Los suelos de uso y dominio público serán objeto de cesión obligatorios al Ayuntamiento en pleno dominio y libres de cargas. Serán también objetos de cesión los terrenos en los que se ubique el aprovechamiento lucrativo correspondiente al municipio en función de las disposiciones legales de aplicación.

3. CONDICIONES URBANIZACIÓN ESPECÍFICAS.

Apertura de aceras y aparcamientos en Juan Belmonte, 6.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: Característico del Ensanche, similar al existente en J. Belmonte, 2. Alineaciones; s/ plano 1/500. Continuación de Estudio de Detalle (1990)
Alturas: alero 15,50/ Continuación alero J. Belmonte, 2.
Perfil: S + PB + 4 + BC s/ ficha urbanística.

5. RÉGIMEN URBANÍSTICO.

Calificación pormenorizada

Superficies aceras y paseos peatonales 75 m²

6. GESTIÓN URBANÍSTICA.

Estudio de Detalle

Proyecto de Compensación. El acceso al aparcamiento del sótano se producirá a través de la servidumbre escriturada en el garaje de J. Belmonte, 2 y 4.

Proyecto de Urbanización.

Delimitación de Unidades de Ejecución en gestión unitaria con U.E.0.4.1.

7. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES.

- Rematar la fachada urbana de J. Belmonte.

FICHA URBANÍSTICA **A.U.05 Ensanche Larretxo****1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ANTECEDENTES.**

Con el desarrollo de la U.A.U 13/1 (49 viviendas) y U.A.U.13/3. (16 viviendas) la U.A.D (13/2) (1 vivienda) y el hotel talasoterapia se han conseguido, básicamente los objetivos de las NN.SS. de 1993. La no realización de la U.A.U. 13/2, hace aconsejable su desactivación del desarrollo urbanístico, dada la colmatación del Área y por no aportar básicamente nada al desarrollo urbano.

Superficie: 29.522 m²

Densidad: 72 viv/ha.

2 . CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Consolidación de la ordenación y aprovechamientos existentes.

3. RÉGIMEN URBANÍSTICO.**3.1. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA Y SUPERFICIES.**

Se establece el siguiente régimen de calificación pormenorizada.

- Sistema de comunicaciones.	
- Vías urbanas locales.....	3.800 m ²
- Aceras y áreas peatonales.....	3.880 m ²
- Sistema de espacios libres	
- Espacios libres: jardines.....	11.035 m ²
- Superficie total del área.....	29.522 m ²

4 ORDENANZAS PORMENORIZADAS.**4.1. DETERMINACIONES BÁSICAS DE LA ORDENACIÓN.**

Se consolidan las alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes, en general, actual.

Se consolida la ocupación actual como máxima del área.

Se consolida la ordenación y usos actuales de los espacios libres privados.

Las edificaciones afectadas por la Servidumbre de protección quedarán sometidas a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta. Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo previsto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.

4.2. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO, EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO.**4.2.1. Aprovechamiento.**

Se consolida el desarrollo edificatorio actual el cual agota el aprovechamiento urbanístico otorgado al área.

En el caso del centro de talasoterapia el aprovechamiento medio sobre rasante, se refiere exclusivamente a la edificación preexistente de Zelaia, siendo la ampliación de la terraza una edificación auxiliar vinculada a la explotación, que desaparecerá con el cese de la actividad.

4.2.2. Edificación.

Únicamente se autorizan obras de mantenimiento y rehabilitación que no supongan incremento de la superficie edificada ni incremento del número de viviendas.

4.2.3.Uso.

Uso característico: Residencial

En régimen general de uso aplicable es el definido en el artículo 11 de las Normas Urbanísticas con las siguientes precisiones:

Usos autorizados

- Actividades de categoría I.
- Terciario comercial en P.B. (artículo 49)
- Terciario oficinas en P.B. (artículo 49)
- Garaje (guarda de vehículos) en P.S. (artículo 48)
- El actual uso, en precario, de la carpintería de V. Esteibar, solicitado y concedido con carácter provisional en fecha 14/11/98 deberá ceder en su actividad, libre de cargas e indemnizaciones el 14/11/2004.
- Artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.

FICHA URBANÍSTICA A.U.06 ZELAIA/CONVENTO

1. Superficie del Ámbito.....13.881 m² . Unidad de Ejecución Discontinua:

Zelaia: 9.878 m²

Convento: 4.003 m²

Densidad:..... 70 viv/ha

2. Condiciones de aprovechamiento máximo (según artículos 34, 54 y 55)

CONVENIO URBANÍSTICO IV- Documento III

La ficha urbanística es el resultado de dicho Convenio.

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	USO PORMENORIZADO	TECHO EDIFICABLE m ²	INDICE	TECHO HOMOGENEIZADO m ²
Planta sótano	Garaje/trastero	3.840	0,9	3.456
Planta baja	Comercial	1.193	2	2.386
Plantas altas	Vivienda/trastero	10458/165	1	10.458/148
Planta bajocubierta	vivienda	1.333	1	1333
Total		16.989		17.781
Superficie computable m ²				13.527
Aprovechamiento medio m ² /m ²				1,31
Número de viviendas				96
VPO				20%*

* El cumplimiento de la Ley 17/1994 de 30 de junio, se podrá materializar en la U.E.19.3.

3. Cesión y equidistribución..... Los suelos de uso y dominio público serán objeto de cesión obligatorios al Ayuntamiento en pleno dominio y libres de cargas. Serán también objetos de cesión los terrenos en los que se ubique el aprovechamiento lucrativo correspondiente al municipio en función de las disposiciones legales de aplicación.

4. Condiciones de Urbanización específicas:..... Adaptación a Área de presunción arqueológica. Molino de Mareas. Saneamiento previo de los suelos presumiblemente contaminados. Ampliación plaza Amaia. Y conexión peatonal con la nueva plaza interior. Desvío del trazado del vial de Larretxo y ampliación de 110 m. del acceso peatonal a Itzurun. Criterios de sostenibilidad según capítulos 8 y 9 de la memoria. s/ plano I /2000.

5. Condiciones de Edificación (Sección 3.2.1.)

alineaciones Urbanización de plaza interior y calles interiores.

Alturas Alero 19 metros.

Perfiles..... S+ PB+ 5 + BC

6. Régimen urbanístico.

Calificación pormenorizada
Superficies m²

Viales y aparcamientos	1.680
Aceras y paseos peatonales	1.985
Espacios libres dom. privado uso público en superficie	3.150
Espacios Libres. Dom. público uso público	3.375

7. Gestión Urbanística Estudio de Detalle
P. Compensación.
P. Urbanización (contendrá proyecto arqueológico)

8. Criterios y Objetivos generales de la ordenación.

- Convenio Urbanístico IV.
- Desarrollo residencial en el solar desocupado por el antiguo edificio de Balenciaga y la cesión correspondiente de espacios libres, zonas verdes, en las huertas del Convento de las monjas CC.DD., así como el Convento y la Iglesia que pasará a dominio público, en una unidad de ejecución discontinua.

- Percepción de la plaza Amaia desde el interior de la nueva plaza a través de un porche continuo.
- Apertura de una calle interior junto a las viviendas existentes de manera que se elimine la servidumbre de luces y vistas de las medianerías.
- Prolongación de 110 metros de longitud del acceso peatonal a la playa de Itzurun, desviando el trazado de la carretera a Larretxo y uniendo dicho acceso peatonal a la plaza Amaia que se verá ampliada en 800 m² aproximadamente.

FICHA URBANÍSTICA **A.U.07 ARDANTZABIDE**

1. SUPERFICIE DEL ÁMBITO..... 32.723 m2
 DENSIDAD..... 72 viv/Ha.

2. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO MÁXIMO (según artículos 34, 54 y 55)

CONVENIO URBANÍSTICO III (DOC3) La ficha urbanística es el resultado de dicho Convenio.

La fijación del aprovechamiento urbanístico se ha realizado teniendo en cuenta las cargas de urbanización y la construcción del frontón cubierto a que se refiere el punto 5 de la presente ficha urbanística.

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	USO PORMENORIZADO	TECHO EDIFICABLE m2	INDICE	TECHO HOMOGENEIZADO
Planta sótano	Garaje/trasteros	7.362	0,95	6.993,9
Planta baja	Comercial	4.463	0,50	2.231,5
Entreplanta	garaje	3.500	0,95	3.325
Plantas altas	vivienda	29.598	1	29.598
Planta bajocubierta	vivienda	2.160	1	2.160
Total		47.083		44.308,4
Superficie computable m2				29.528
Aprovechamiento medio m2/m2				1,5
Número de viviendas				234
VPO				20%

3. CESIÓN Y EQUIDISTRIBUCIÓN

Los suelos de uso y dominio público serán objeto de cesión obligatorios al Ayuntamiento en pleno dominio y libres de cargas. Serán también objetos de cesión los terrenos en los que se ubique el aprovechamiento lucrativo correspondiente al municipio en función de las disposiciones legales de aplicación, en función del Convenio Urbanístico.

4. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN ESPECÍFICAS:

Saneamiento previo de los suelos presumiblemente contaminados.
 Urbanización como plaza dura frente a la iglesia y trasera del Ayuntamiento. Criterios de sostenibilidad según capítulos 8 y 9 de la memoria.
 Ascensor y pasarela de conexión al Casco Viejo y escalinata a Larretxo.
 Bidegorri y zona verde en el boulevard.
 Construcción del frontón cubierto en S.G.9.

5. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN (Sección 3.2.1.)

alineaciones s/ ficha urbanística.
 Alturas Alero s/ ficha urbanística.
 Perfiles..... S+ PB+ 4 + B.C. /S+ SS + EP + 4 + Atico, según ficha urbanística.

6. RÉGIMEN URBANÍSTICO.

Calificación pormenorizada
 Superficies m2

Parcela privada	11.648
Viales y aparcamientos	4.219
Aceras y paseos peatonales	5.418
Espacios libres dom. privado uso público en superficie	2.500
Espacios Libres. Dom. público uso público	11.438

7. GESTIÓN URBANÍSTICA..... Estudio de Detalle.
 P. Compensación.
 P. Urbanización .

9. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN.

- Convenio Urbanístico III.
- Ocupación de transformación urbana, en el solar ocupado por los pabellones de Unanue principalmente.
- Vertebración interna de la ordenación y conexión con las áreas urbanas adyacentes: Casco Viejo y Larretxo.
- Creación de dos nuevas plazas en Zumaia, presididas por la Iglesia y el Ayuntamiento.
- Resolución de la accesibilidad al Casco Viejo, a través de un ascensor y pasarela desde Ardantzabide.
- Desarrollo de boulevard peatonal y bidegorri de conexión entre la ciudad y la cala de Algorri.
- Generación de un estándar de 0,6 plaza/vivienda de aparcamiento en superficie y 2 plazas/vivienda en sótano.

FICHA URBANÍSTICA **A.U.08 Ensanche Erribera****1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ANTECEDENTES.**

Con el desarrollo de la U.A.U 8/1 (47 viviendas) y U.A.U.8.2. (51 viviendas) se han conseguido los objetivos de las NN.SS. de 1993.

Superficie: 7.543 m²

Densidad: 188 viv/ha.

2 . CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Consolidación de la ordenación y aprovechamientos existentes.

3. RÉGIMEN URBANÍSTICO.

Uso principal: Residencial

4. ORDENANZAS PORMENORIZADAS.**4.1. DETERMINACIONES BÁSICAS DE LA ORDENACIÓN.**

Se consolidan las alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes, en general, actual.

Se consolida la ocupación actual como máxima del área.

Se consolida la ordenación y usos actuales de los espacios libres privados.

Las edificaciones afectadas por la Servidumbre de protección quedarán sometidas a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta. Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo previsto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.

4.2. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO, EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO.**4.2.1. Aprovechamiento.**

Se consolida el desarrollo edificatorio actual el cual agota el aprovechamiento urbanístico otorgado al área.

4.2.2. Edificación.

Únicamente se autorizan obras de mantenimiento y rehabilitación que no supongan incremento de la superficie edificada ni incremento del número de viviendas, excepto aplicación artículo 54.

4.2.3. Uso.

Uso característico: Residencial

En régimen general de uso aplicable es el definido en el artículo 11 de las Normas Urbanísticas.

Usos autorizados

Actividades de categoría I.

- Terciario comercial en P.B. (artículo 49)
- Terciario oficinas en P.B. (artículo 49)
- Garaje (guarda de vehículos) en P.S. (artículo 48)
- Artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.

Usos prohibidos:

- Industrial.

4.2.4.Dominio.

Las parcelas de uso residencial y los suelos libres privados (porches) son de Dominio privado. Los porches con servidumbre de uso público.

Los viales, aceras y áreas peatonales y jardines son de Dominio Público.

4.3.CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACIÓN.

La ejecución de la urbanización de los suelos públicos del Área Urbana será ejecutada por el Ayuntamiento.

En los suelos privados de servidumbre de uso público en superficie (porches de edificación) la acción urbanizadora municipal se referirá solamente al pavimento, siendo cualquiera otra partida constructiva por parte del dominio privado.

FICHA URBANÍSTICA **A.U.09 Ensanche Gernika****1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ANTECEDENTES.**

Con el desarrollo de la U.E.U 20/1 (60 viviendas) y U.E.U.20.2. (45 viviendas) se han conseguido los objetivos del ADU 20 de las NN.SS. de 1993.

Superficie: 22.698 m².

Densidad: 138 viv/Ha.

2 . CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Integración de P. Etxezarreta nº 9 al conjunto de la Plaza Kantauri (U.E.D.9.1).

Integración del Parque Gernika de los suelos privados (U.E.A.9.1. y U.E.A.9.1.2.)

3. RÉGIMEN URBANÍSTICO.

Uso principal : residencial.

4. ORDENANZAS PORMENORIZADAS.**4.1. DETERMINACIONES BÁSICAS DE LA ORDENACIÓN.**

Se consolidan las alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes, en general, actual.

Se consolida la ocupación actual como máxima del área.

4.2. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO, EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO.**4.2.1. Aprovechamiento.**

Se consolida el desarrollo edificatorio actual el cual agota el aprovechamiento urbanístico otorgado al área, con la excepción de P. Etxezarreta, 9 al que se le autoriza un levante en las condiciones impuestas en el perfil propuesto, con un aprovechamiento máximo de 4 viviendas, con el objetivo de integrar dicha edificación medianera en el conjunto arquitectónico de la Plaza Kantauri.

Condiciones de aprovechamiento máximo U.E.D. 9/1 (según artículos 34, 54 y 55).

1. APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	USO PORMENORIZADO	TECHO EDIFICABLE m ²	INDICE	TECHO HOMOGENEIZADO m ²
U.E.0.9.2				
P. ático	Vivienda	396	1	396
P. Bajocubierta	Vivienda.	396	1	396
Total				792
Superficie computable				396
Aprovechamiento medio m ² /m ²				2
Nº de viviendas				4

CESIÓN Y EQUIDISTRIBUCIÓN: Los suelos de uso y dominio público serán objeto de cesión obligatorios al Ayuntamiento en pleno dominio y libres de cargas. Serán también objetos de cesión los terrenos en los que se ubique el aprovechamiento lucrativo

correspondiente al municipio en función de las disposiciones legales de aplicación.

4.2.2. Edificación.

A excepción de la U.E.D.9.1., únicamente se autorizan obras de mantenimiento y rehabilitación que no supongan incremento de la superficie edificada ni incremento del número de viviendas.

4.2.3. Dominio de los espacios libres.

Plaza Kantauri: privado con servidumbre uso público en superficie.

Resto: Público (pendiente de formalizar la cesión que en su día no se realizó en las traseras de P. Etxezarreta).

4.2.4. Uso.

Uso característico: Residencial

En régimen general de uso aplicable es el definido en el artículo 11 de las Normas Urbanísticas con las siguientes precisiones:

Usos autorizados

- Actividades de categoría I.
- Terciario comercial en P.B. (artículo 49).
- Terciario oficinas en P.B. (artículo 49).
- Garaje (guarda de vehículos) en P.S. (artículo 48).

FICHA URBANÍSTICA **A.U.10 BASADI -AITAMARI-ALAI****1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ANTECEDENTES.**

La Consolidación de las áreas preexistentes a las NN.SS. de 1993 (Basadi y Aita Mari) y el desarrollo del ADU 23 (ALAI) con 24 viviendas han desarrollado los objetivos de dichas NN.SS.

Están pendientes de cesión del dominio público de los espacios Libres y de dotaciones del planeamiento anterior aprobado, que deberán resolverse en breve plazo, según las disposiciones vigentes.

Superficie: 114.262 m².

Densidad: 96 viv/ha

2 . CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Consolidación de la ordenación y aprovechamientos existentes.

3. RÉGIMEN URBANÍSTICO.**3.1. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA Y SUPERFICIES.**

Se establece el siguiente régimen de calificación pormenorizada.

- Uso principal: Residencial.
- Otros usos:
 - o Equipamiento escolar (Julene Azpeitia).
 - o Equipamiento social (Apartamentos tutelados y Centro de Día para la tercera edad) en base a las siguientes superficies:

Planta baja	755,25 m ²
Planta primera	<u>995,50 m²</u>
Total	1.750,75 m ²
 - o Equipamiento hospitalario (ambulatorio nuevo según programa y necesidades específicas)
 - o Equipamiento de garajes subterráneos.

4. ORDENANZAS PORMENORIZADAS.**4.1. DETERMINACIONES BÁSICAS DE LA ORDENACIÓN.**

Se consolidan las alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes, en general, actual.

Se consolida la ocupación actual como máxima del área.

Se consolida la ordenación y usos actuales de los espacios libres privados.

Se consigna formalmente la cesión al dominio público de los espacios libres de la ordenación.

Las edificaciones afectadas por la Servidumbre de protección quedarán sometidas a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta. Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo previsto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.

4.2. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO, EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO.**4.2.1. Aprovechamiento.**

Se consolida el desarrollo edificatorio actual el cual agota el aprovechamiento urbanístico otorgado al área.

4.2.2. Edificación.

Únicamente se autorizan obras de mantenimiento y rehabilitación que no supongan incremento de la superficie edificada ni incremento del número de viviendas.

Se autoriza el aprovechamiento de garaje bajo rasante en la parcela frente al polideportivo quedando sometida a una servidumbre de uso público en superficie, en las condiciones de mantenimiento generales del Ayuntamiento. En dicho ámbito se prevé el equipamiento asistencial del ambulatorio.

4.2.3. Uso.

Uso característico: Residencial

En régimen general de uso aplicable es el definido en el artículo 11 de las Normas Urbanísticas con las siguientes precisiones:

Usos autorizados

- Actividades de categoría I.
- Terciario comercial en P.B. (artículo 49)
- Terciario oficinas en P.B. (artículo 49)
- Garaje (guarda de vehículos) en P.S. (artículo 48).
- Artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.

FICHA URBANÍSTICA A.U.11. AXULAR IBILTOKIA

1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ANTECEDENTES.

Solamente se ha desarrollado la U.E.26.4. de las NN.SS. de 1993 habiendo cesado la actividad del restaurante Etxe Ona, para el que se preveía un hotel.

Superficie: 67.352 m²

Densidad: 34 viv/Ha.

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS.

- Transformación total del Área que ayude al traslado de la industria existente (U.E.11.1 y E.E.11.2)
- Incorporación al dominio público de los terrenos necesarios para el desarrollo del boulevard Jadarre-Gurrutxaga. En el resto se consolidan las alineaciones, rasantes, ordenación general y usos actuales así como el desarrollo edificatorio actual, el cual agota el aprovechamiento urbanístico otorgado al área.
- Recuperación integral del barrio Jadarre, integración de infraestructuras básicas, condiciones de accesibilidad y regulación de tráfico.

3. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO, EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO DE LA U.E.11.1. (Etxeona)

3.1. Superficie del Ámbito..... 15.910 m²

3.2. Condiciones de aprovechamiento máximo..... Según Modificación de NN.SS. aprobadas el 24/09/02 y Convenio Urbanístico II (DOC 3).
Según artículos 34, 54 y 55.

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	USO PORMENORIZADO	TECHO EDIFICABLE m ²	INDICE	TECHO HOMOGENEIZADO m ²
Planta sótano	Garaje	7.425	0,6	4.455
Planta entreplanta	Vivienda	3.168	0,6	1.900,8
Plantas altas	vivienda	13.654	1	13.654
Total				20.009,8
Superficie computable				15.600
Aprovechamiento medio m ² /m ²				1,28
Número de viviendas estimado				111
VPO				20%

3.3. Cesión y equidistribución..... Los suelos de uso y dominio público serán objeto de cesión obligatorios al Ayuntamiento en pleno dominio y libres de cargas. Serán también objetos de cesión los terrenos en los que se ubique el aprovechamiento lucrativo correspondiente al municipio en función de las disposiciones legales de aplicación.

3.4. Condiciones de Urbanización específicas..... Alameda Axular.
Camino superior Arroa.
Continuación bidegorri.

3.5. Condiciones de Edificación Sección 3.2.1.)
alineaciones.....s/ plano 1/3500: retiro de 20 m. del D.P.M.T.
Alturas Alero.....s/ 15,50
Perfiles.....S+ SS + EP + 3 + BC

3.6. Régimen urbanístico.

Calificación pormenorizada

Superficies m2

Viales y aparcamientos	1.145
Aceras y paseos peatonales	758
Espacios Libres de uso y dominio público	4.630*
Caminos privados de uso público. Zonas verdes	195

* a los que se añaden 2000 m2 en Artadi (A.U.17), haciendo un total de 6.630 m2

3.7. Gestión Urbanística..... Modificación de NN.SS. (24/09/02)

Proyecto de Urbanización.

Proyecto de Compensación.

Todos aprobados definitivamente en el trámite de la Revisión.

3.8. Criterios y Objetivos generales de la ordenación.

- Facilitar el traslado de las industrias existentes. Tratamiento de suelo previsiblemente contaminado.
- Regeneración del ámbito con la creación de una alameda que ayude a la configuración de una gran conexión peatonal entre Jadarre y Eusebio Gurrutxaga.
- Ayudar a la configuración del sistema de Bidegorri.
- Completar la red de infraestructuras y adecuación a las acometidas existentes.

3.9. Afecciones de la Ley de Costas.

Las edificaciones afectadas por la Servidumbre de protección quedarán sometidas a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta. Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo previsto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.

4. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO, EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO DE LA U.E.11.2.

4.1. Superficie del Ámbito..... 4.725 m2(Ortiz)
Densidad: 101 viv/Ha.

4.2. Condiciones de aprovechamiento máximo..... según artículos 34, 54 y 55).

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	USO PORMENORIZADO	TECHO EDIFICABLE m2	INDICE	TECHO HOMOGENEIZADO m2
Planta semisótano	Garaje/trastero	2.067	0,6	1.240
Entrepanta	Vivienda	1.441	1	1.441
Plantas altas (incluso bajocubierta)	vivienda	3.852	1	3.852
Total		7.360		6.533
Superficie computable				4.505
Aprovechamiento medio m2/m2				1,45
Número de viviendas				48

4.3. Cesión y Equidistribución..... Los suelos de uso y dominio público serán objeto de cesión obligatorios al Ayuntamiento en pleno dominio y libres de cargas. Serán también objetos de cesión los terrenos en los que se ubique el aprovechamiento lucrativo correspondiente al municipio en función de las disposiciones legales de aplicación.

Se declaran las actuales instalaciones como "fuera de ordenación"

Transcurridos dos años desde la aprobación definitiva de la Revisión de las NN.SS. el Ayuntamiento de Zumaia podrá cambiar el Sistema por el de Cooperación en el caso de que no haya sido realizada la equidistribución.

- 4.4. Condiciones de Urbanización específicas:..... Alameda Axular
 Enlace vial trasero
 Continuación bidegorri
 Adecuación del saneamiento, según directrices del Consorcio de Aguas.
- 4.5. Condiciones de Edificación (Sección 3.2.1.)
 alineaciones s/ plano 1/3500: retiro de 20 m. del D.P.M.T.
 Alturas Alero s/ 13,50 (igual que edificio de Jadarre, 27)
 Perfiles S+SS + EP + 3 + BC

4.6. Régimen urbanístico.

Calificación pormenorizada
 Superficies m²

Viales y aparcamientos	641,30
Aceras y paseos peatonales	446,01
Bidegorri	355,03
Alameda	1.003,71
Espacios Libres de uso y dominio público	361,46

- 4.7. Gestión Urbanística..... Proyecto de Compensación.
 Estudio de Detalle.
 Proyecto de Urbanización

4.8. Criterios y Objetivos generales de la ordenación.

- Facilitar el traslado de la industria existente. Tratamiento de suelo previsiblemente contaminado.
- Regeneración del ámbito con la creación de una alameda que ayude a la configuración de una gran conexión peatonal entre Jadarre y Eusebio Gurrutxaga y del sistema de Bidegorri.
- Recuperación del antiguo camino de Arrukale.
- Completar la trama viaria entre la U.E.11.1 y el barrio de Jadarre.
- Completar la red de infraestructuras de saneamiento y su adecuación a la red de saneamiento integral.

4.9. Afecciones de la Ley de Costas.

Las edificaciones afectadas por la Servidumbre de protección quedarán sometidas a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta. Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo previsto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.

5. RESTO DEL ÁREA.

- 5.1. Gestión Urbanística..... Proyecto de Urbanización de Obras Complementarias (Barrio Jadarre).

FICHA URBANÍSTICA **A.U.12. ESTACIÓN I****1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ANTECEDENTES.**

Se realizó una Modificación de NN.SS desligando el ámbito industrial consolidado de Torreaga, Ucin y Urpe del resto del ADU 21. El barrio de la estación, es la única zona residencial que queda en zona inundable.

Superficie 30.907 m²
Densidad..... 95 viv/ha

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS.

Grandes operaciones de transformación urbana.

3. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO, EDIFICACIÓN, DOMINIO YUSO DE LA U.E.12.1. (Estación).

3.1. Superficie del Ámbito..... 6.338 m²
Densidad..... 75 viv/Ha

3.2. Condiciones de aprovechamiento máximo... (según artículos 34, 54 y 55).

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	USO PORMENORIZADO	TECHO EDIFICABLE m ²	INDICE	TECHO HOMOGENEIZADO m ²
Planta sótano	Garaje/trastero	2.265	0,6	1.359
Planta baja	Vivienda	770	1	770
Plantas altas	vivienda	4.200	1	4.200
Total		7.235		6.329
Superficie computable				6.338
Aprovechamiento medio m ² /m ²				0,99
Número de viviendas estimado				48

3.3. Cesión y Equidistribución..... Los suelos de uso y dominio público serán objeto de cesión obligatorios al Ayuntamiento en pleno dominio y libres de cargas. Serán también objetos de cesión los terrenos en los que se ubique el aprovechamiento lucrativo correspondiente al municipio en función de las disposiciones legales de aplicación.

3.4. Condiciones de Urbanización

específicas:..... Saneamiento de los suelos presumiblemente contaminados.
Elevación de cota de rasante de urbanización a cota, del resto del Área urbana AU10.

3.5. Condiciones de Edificación (Sección 3.2.1.)

alineaciones Orientativas s/ planos.
Alturas Alero 15,50 m s/ ficha.
Perfiles..... S+ PB + 4 + ático retranqueado (realización de 207 m² de porche)

3.6. Régimen urbanístico. Calificación pormenorizada

Superficies m2

Viales y aparcamientos	1.200
Aceras y paseos peatonales	450
Espacios libres zona verde	2.100

3.7. Gestión Urbanística..... Estudio de Detalle.
P. Reparcelación.
P. Urbanización.

3.8. Criterios y Objetivos generales de la ordenación.

- Facilitar la operación integral de sustitución en el barrio de la Estación. Tratamiento del suelo contaminado.
- Regeneración integral del ámbito con la creación de un parque que sea continuación del de ALAI al otro de la variante.
- Mejorar las condiciones de urbanización y edificación del ámbito ordenado.

4. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO, EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO DE LA U.E.12.2. (Torreaga)

4.1. Superficie del Ámbito..... **20.157 m2**
Densidad 105 viv/Ha

4.2. Condiciones de aprovechamiento máximo.. (según artículos 34, 54 y 55)

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	USO PORMENORIZADO	TECHO EDIFICABLE m2	INDICE	TECHO HOMOGENEIZADO m2
Planta sótano	Garaje/trastero	8.405	0,85	7.135
Planta baja	Comercial	2.000	1,25	2.500
Plantas altas	vivienda	21.625	1	21.625
Planta bajocubierta	vivienda	1.970	1	1.970
Total		34.000		33.230
Superficie computable				19.432
Aprovechamiento medio m2/m2				1,71
Número de viviendas estimado				210
V.P.O.				20%*

* El cumplimiento de la Ley 17/1994 de 30 de junio se podrá materializar en el Sector 1 previo Convenio Urbanístico

4.3. Cesión y Equidistribución..... Los suelos de uso y dominio público serán objeto de cesión obligatorios al Ayuntamiento en pleno dominio y libres de cargas. Serán también objetos de cesión los terrenos en los que se ubique el aprovechamiento lucrativo correspondiente al municipio en función de las disposiciones legales de aplicación, así como la superficie construida correspondiente al equipamiento programado.

4.4. Condiciones de Urbanización específicas: Saneamiento de los suelos presumiblemente contaminados.
Creación de más de 200 plazas de aparcamiento en superficie..
Tratamiento verde de los espacios libres.

4.5. Condiciones de Edificación ((Sección 3.2.1.)

Alineaciones Orientativas s/ planos. Según P.E.R.I. Retiro mínimo del río: 60 m.
Alturas Alero BLOQUE 1: 23 m, BLOQUE 2 : variable 17 m-23 m.

Perfiles..... SS + PB + 5 + BC (medio); S + PB+ 6 + BC.
 Realización de 1200 m2 de porches, haciendo transparentes los espacios libres, interiores y exteriores. (a doble altura frente a la ría)
 Retranqueo de alturas.
 Ubicación de equipamiento social en PB/P1 según plano/ficha.
 Criterios de desarrollo sostenible en la urbanización.

4.6. Régimen urbanístico. Calificación pormenorizada

Superficies m2

Viales y aparcamientos	3.932,7
Aceras y paseos peatonales	2.684,1
Espacios libres zona verde	6.877,7
Equipamiento social	230

4.7. Gestión Urbanística..... P.E.R.I.
 P. Compensación.
 P. Urbanización.

4.8. Criterios y Objetivos generales de la ordenación.

- Facilitar el traslado de Torreaga, Ucin, Urpe. Tratamiento del suelo contaminado.
- Regeneración integral del ámbito con la creación de un parque que sea continuación el Parque de Gernika al otro lado del puente, e inicio de la recuperación de las márgenes del río en el ADU 21.
- Dotar de un gran estándar de aparcamientos (200) en superficie que, por su proximidad, sirva de apoyo a las actividades del puerto y la playa.
- Generación del equipamiento social (560 m2 de techo edificable) integrado en el diseño arquitectónico de la edificación.
- Reducción, si procediese, de la delimitación de la Unidad, manteniendo el aprovechamiento lucrativo, para encaje de posibles necesidades de trazado de la variante de Zumaia.

4.9. Afecciones de la Ley de Costas.

Las edificaciones afectadas por la Servidumbre de protección quedarán sometidas a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta. Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo previsto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.

FICHA URBANÍSTICA **A.U.13 SERVICIOS**

Ficha urbanística suspendida en su Aprobación Definitiva según Acuerdo de Consejo de Diputados de 17 de febrero de 2004.

FICHA URBANÍSTICA **A.U.14 INDUSTRIAL ESTACIÓN****1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ANTECEDENTES.**

La Delimitación del ADU 21 de las NN.SS. (1993) como industrial obedeció a la existencia de empresas ya asentadas con anterioridad: Oliveri, Lagún Artea, Egurko y Zue.

Con el desarrollo urbanístico del ADU 21 (19.720 m²) y el Sistema de Cooperación se han conseguido casi en su totalidad los objetivos de las NN.SS. Solamente queda pendiente de desarrollo la parcela "E" destinataria del traslado de C-Ortiz del AU.11.

1.1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

Modificación de NN.SS. de Zumaia para la Ordenación Industrial del ADU 21 (1994).

P.E.R.I. del ADU 21 (1994).

Proyecto de Urbanización. (1995).

Proyecto de Reparcelación. (1995).

1.2. ESTRUCTURA URBANA.

Constituye una de las áreas industriales consolidadas de Zumaia. En forma de cuerno sobre el Urola forma parte de la trama urbana de Zumaia. Con la urbanización terminada, (viales, aceras, infraestructuras de aparcamientos, saneamiento, abastecimiento de agua, suministro eléctrico y alumbrado público) se ha ejecutado el 75% del suelo previsto superando los 2/3 Área Ordenada.

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO.

- 2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO : Urbano.
 2.2. CALIFICACIÓN GLOBAL : Industrial
 2.3. SUPERFICIE : 122.800 m²

3. ORDENANZAS PORMENORIZADAS.**3.1. DETERMINACIONES BÁSICAS DE LA ORDENACIÓN:**

Suelo Industrial	70.900 m ²
Suelo industrial edificable.....	68.400 m ² (55,70%)
Zonas verdes, jardines y parque deportivo (uso y dominio público)	16.120 m ² (13,13%)
Viales, aparcamientos, aceras y áreas libres (uso y dominio público).....	35.750 m ² (29,11%)

3.2. CONDICIONES PARTICULARES DE APROVECHAMIENTO, EDIFICACIÓN, USO Y DOMINIO

ZONA	USO	SUPERFICIE BRUTA	SUPERFICIE MÁXIMA OCUPACIÓN PLANTA	SUPERFICIE MÁXIMA TECHO EDIFICABLE	Nº MÍNIMO APARCAMIENTOS INTERIORES
E	industrial	19.230 m ²	12.700 m ²	15.240 m ²	60

En el resto de las zonas, el desarrollo edificatorio actual agota el aprovechamiento urbanístico otorgado al área en cuánto a ocupación en planta.

En principio la zona E se ha configurado con la previsión de que constituya una parcela mínima para C. Ortiz (AU.11). En caso de subdivisión a parcela mínima será de 1000 m². El número máximo de subdivisión parcelaria será de 4.

- 3.3.CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACIÓN** : Ejecutado el suelo estimado a equipamiento social (Policía y Brigada Municipal – Mancomunidad Urola Kosta).
Ejecutada la urbanización casi en su totalidad.

3.4. AFECCIONES DE LA LEY DE COSTAS.

Las edificaciones afectadas por la Servidumbre de protección quedarán sometidas a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta. Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo previsto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.

4. ORDENANZAS PORMENORIZADAS.

- 4.1. PLANEAMIENTO** : La zona E, es propiedad de Conservas Ortiz, que tiene previsto construir una nueva planta industrial. La ordenación se configura para la acogida de una única parcela. En el hipotético caso de plantearse la subdivisión de la zona en más de una parcela, se deberá redactar un Estudio de Detalle que contemple la ordenación del conjunto.
- 4.2. URBANIZACIÓN** : Complementariamente al Proyecto de Edificación se redactará un Proyecto de Obras de Urbanización para el conjunto de la zona E que destina aspectos como: red viaria, sistemas de accesos, muelles de carga y aparcamiento interior, tratamiento de espacios Libres y jardinerías, cerramientos, infraestructuras de instalaciones.
- 4.3. EDIFICACIÓN** : El perfil máximo será PB + 1 (9 metros). Excepcionalmente si debido a las características debidamente justificadas del proceso productivo, se necesitase una altura superior, podrá el Ayuntamiento de Zumaia admitirlo previa Redacción, tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle. Las alineaciones se ajustarán al plano indicado, retranqueándose siempre 25 metros del borde del muro de ribera y 10 metros del cierre de parcela.
- 4.4. GESTIÓN** : Se deberá constituir la Entidad de Conservación (art. 68 R.G.L.S.) por los propietarios del Área, en forma legal.
Redacción y aprobación de Proyecto de Edificación y Proyecto complementario de obras de urbanización.
Estudio de Detalle en caso de subdivisión de parcelas y volúmenes superiores a 9 metros de altura.
- 4.5. CESIÓN Y EQUIDISTRIBUCIÓN** : Los suelos de uso y dominio público serán objeto de cesión obligatorios al Ayuntamiento en pleno dominio y libres de cargas. Serán también objetos de cesión los terrenos en los que se ubique el aprovechamiento lucrativo correspondiente al municipio en función de las disposiciones legales de aplicación.

FICHA URBANÍSTICA **AU 15 AYRA DUREX****1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ANTECEDENTES.**

Consolidación del actual edificio de Ayra Durex GKN. No ha ocupado el suelo urbano industrial previsto en las NN.SS. de 1993.

1.1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

No se preveía. Recientemente se ha suscrito un Convenio Urbanístico por el que se producía una reducción de la delimitación del suelo industrial con el objeto de poder desarrollar el suelo residencial hacia el sur de Zumaia, concretamente en el Sector 1 Puntanueta. Dicho Convenio establece el suelo industrial edificable en 15.296 m².

En dicho Convenio, se establece la oportunidad de tramitar una Modificación de NN.SS, proyecto que actualmente se encuentra en fase de redacción, así como la de estudiar un posible uso privativo parcial del vial público entre la edificación y el río Narrondo, siempre según el artículo 27 de la Ley de Costas, por el que se establece una franja de 6 metros correspondiente a la servidumbre de tránsito que deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento.

1.2. ESTRUCTURA URBANA.

Forma parte como Área Industrial consolidada, por la envergadura de la empresa, de las estructuras de ensanche de Zumaia.

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO.

- 2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO : URBANO.
- 2.2. CALIFICACIÓN GLOBAL : INDUSTRIAL.
- 2.3. SUPERFICIE TOTAL : 58.520 m².
- 2.4. Realizado CONVENIO URBANÍSTICO I (DOC 3)

3. ORDENANZAS PORMENORIZADAS.**3.1. DETERMINACIONES BÁSICAS DE LA ORDENACIÓN:**

Suelo Industrial (p.i.c.).....	15.296 m ² (0,26)
Viales, aparcamientos.....	4.604 m ² (0,078%)
Zonas verdes y equipamientos.....	en el S.G.9.

3.2. CONDICIONES PARTICULARES DE APROVECHAMIENTO, EDIFICACIÓN, USO Y DOMINIO. :

Superficie Industrial.....	15.296 m ²
(ocupación en planta)	
Superficie máxima.....	15.840 m ²
(techo edificable)	
Aprovechamiento medio.....	0,26 m ² /m ²
Aprovechamiento máximo.....	0,27 m ² /m ²
Uso industrial (G.K.N.)	

Se configura con la obligatoriedad de constituir parcela única como ampliación de la parcela existente.

- 3.3. CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACIÓN :** Deberá ejecutar la continuación de viales y aceras junto al borde del río hasta su encuentro con el Sector 1.

3.4 AFECCIONES DE LA LEY DE COSTAS.

Las edificaciones afectadas por la Servidumbre de protección quedarán sometidas a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta. Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo previsto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.

4. ORDENANZAS PORMENORIZADAS.

- 4.1. PLANEAMIENTO** : Estudio de Detalle.
Proyecto de Urbanización.
Proyecto de Edificación.
- 4.2. URBANIZACIÓN** : El Proyecto de Urbanización deberá definir los aspectos referentes a aceras, red viaria, bidegorri, aparcamientos, cierres, infraestructuras de instalaciones urbanas y mobiliario urbano.
- 4.3. EDIFICACIÓN** : El perfil máximo será PB + 1 y las alturas y retranqueos deberán realizarse según las condiciones del pabellón existente.
- 4.4. GESTIÓN** : Se deberá gestionar según lo indicado en el apartado 4.1.
Sistema de Actuación: Compensación.
La cesión del 10% del Aprovechamiento medio del Área, se referirá al aprovechamiento programado.
Se deberá constituir la Entidad de Conservación (art. 68 R.G.L.S.) entre los propietarios del Área, en forma Legal.
Cualquier uso privativo del vial público, deberá cumplir con las determinaciones de la Ley de Costas.
Toda la empresa está constituida como parcela única, prohibiéndose la segregación de la misma.
- 4.5. CESIÓN Y EQUIDISTRIBUCIÓN** : Los suelos de uso y dominio público serán objeto de cesión obligatorios al Ayuntamiento en pleno dominio y libres de cargas. Serán también objetos de cesión los terrenos en los que se ubique el aprovechamiento lucrativo correspondiente al municipio en función de las disposiciones legales de aplicación.

FICHA URBANÍSTICA: **AU16 NARRONDO**

Ficha urbanística suspendida en su Aprobación Definitiva según Acuerdo de Consejo de Diputados de 17 de febrero de 2004.

FICHA URBANÍSTICA **A.U.17. ARTADI****1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ANTECEDENTES.****1.1. INFORMACIÓN DE PLANEAMIENTO.**

En este Ámbito de Intervención Urbanística están comprendidos, en una nueva delimitación el Área ADU 31, ADU 31 Suelo No Urbanizable de las NN.SS. de 1993 y una parte colindante del Suelo No Urbanizable, al estar comprendida en un área consolidada por la edificación en 2/3 partes de su superficie (art. 78 TRLS).

1.2. ESTRUCTURA URBANA.

Según la zonificación de las NN.SS. de 1993 el ámbito de dicha Área constituía el Casco Urbano de San Miguel de Artadi.

1.3. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

En este Ámbito de Intervención Urbanística, no se ha redactado ningún Plan Especial ni Estudio de Detalle. Tan solo un Proyecto de Delimitación de Unidades de Ejecución, resultante del cual se deriva la U.E.17/1.

1.4. ESTRUCTURA URBANA.

El elemento estructurante fundamental del Casco de Artadi, es la carretera de acceso desde Zumaia que culmina en la iglesia de San Miguel. Esta carretera constituye un vial rodado único e interior que articula el tejido urbano, sobre el que habrá de apoyarse el desarrollo residencial que se prevé en Artadi dentro de la configuración del modelo polinuclear configurado y el papel asignado al mismo.

1.5. PARÁMETROS CUANTITATIVOS.

Superficie total del Área.....	56.750 m ²
Densidad de viviendas actual (1993).....	1,40 viv/ha
Densidad de viviendas previstas.....	5,82 viv/ha
Espacios Libres zonas verdes.....	21.645 m ² .

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO.

2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO	: Suelo Urbano.
2.2. CALIFICACIÓN GLOBAL	: Residencial Casco Urbano de San Miguel Artadi.
2.3. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	: Residencial baja densidad.
	Espacios Libres: zonas verdes uso/dominio público: 21.645 m ² .

3. DELIMITACIÓN DE ÁREAS.

A los efectos de estas NN.SS., este Ámbito de Intervención Urbanística, se configura como un único Área Urbana: A.U. Casco Urbano de Artadi, en la que se delimitan 3 Unidades de Ejecución independientes entre sí.

4. CRITERIOS Y OBJETIVOS URBANÍSTICOS.

Desarrollo residencial en baja densidad de Zumaia, ubicándose en la zona sur, laderas de Gorostiaga, formando estructura de casco, e integrándose en el mismo.
 Consolidación de la edificación existente y adecuación de los nuevos crecimientos a la estructura existente.
 Obtención y Recualificación de los espacios libres de uso y dominio públicos.
 Regulación de tráfico y accesibilidad.

Reequipamiento de la antigua escuela.

Creación de anillo verde en el borde del nuevo desarrollo que garantice el remate de la actuación urbanística, en torno a los ámbitos de Especial Protección de los acantilados de Artadi y del propio núcleo.

5. ORDENANZAS PORMENORIZADAS.

5.1. DETERMINACIONES BÁSICAS DE LA ORDENACIÓN.

- Definición del Área como núcleo Histórico de Zumaia y revitalización del mismo.
- La calificación pormenorizada de las fichas anexas.
- Los edificios dotacionales así calificados en la ficha anexa (antiguas escuelas).
- Las condiciones de nueva edificación y aprovechamiento.
- Obtención de zonas verdes a través de la gestión urbanística.

5.2. CONDICIONES PARTICULARES DE APROVECHAMIENTO, EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO.

5.2.1. APROVECHAMIENTO. U.E.17.1 SUPERFICIE 1.112 m²

5.2.1.1 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO (SEGÚN PROYECTO ARQUITECTÓNICO).

1. APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	USO PORMENORIZADO	TECHO EDIFICABLE m ²	INDICE	TECHO HOMOGENEIZADO m ²
Planta sótano	garaje	100	0,85	85
Planta baja	Vivienda	100	1	100
Planta primera	Vivienda.	100	1	100
Planta bajocubierta	Vivienda	50	1	50
Total		350		315
Superficie computable				1.112
Aprovechamiento medio m ² /m ²				0,28
Número de viviendas				1

5.2.1.2. CESIÓN Y EQUIDISTRIBUCIÓN.

Pertenece junto a la vivienda recientemente construida junto a su parcela a la antigua U.A.U. 31/1 afectada por el Proyecto de Delimitación de Unidades de Ejecución. Ambas (2224 m²) cedían la zona verde adyacente. De esa manera, los suelos de uso y dominio público serán objeto de cesión obligatorios al Ayuntamiento en pleno dominio y libres de cargas. Serán también objetos de cesión los terrenos en los que se ubique el aprovechamiento lucrativo correspondiente al municipio en función de las disposiciones legales de aplicación.

5.2.1.3. CONDICIONES URBANIZACIÓN ESPECÍFICAS. Urbanización de la acera correspondiente (1 metro)

5.2.1.4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ESPECÍFICAS.

Con criterios de acercamiento a la arquitectura popular y vernácula en cuanto a tipología, cubierta y materiales.

5.2.2. APROVECHAMIENTO U.E.17.2. Superficie: 20.895 m².

5.2.2.1. Condiciones de aprovechamiento (según proyecto arquitectónico)

1. APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	USO PORMENORIZADO	TECHO EDIFICABLE m ²	INDICE	TECHO HOMOGENEIZADO m ²
Planta sótano	Vivienda	2.000	0,85	1.700
Planta baja	Vivienda.	900	1	900
Planta primera	Vivienda	900	1	900
Planta bajocubierta	Vivienda	300	1	300
Total		4.100		3.800
Superficie computable				20.895
Aprovechamiento medio m ² /m ²				0,18
Número de viviendas estimado				9

5.2.2.2. CESIÓN Y EQUIDISTRIBUCIÓN.

Pertenece, en parte a la antigua U.A.U.31/1, afectada por el Proyecto de Delimitación de Unidades de Ejecución y la cesión de zonas verdes queda recogida en la presente ficha urbanística y corresponden fundamentalmente a la ubicada tras el ábside de la iglesia.

Los suelos de uso y dominio público serán objeto de cesión obligatorios al Ayuntamiento en pleno dominio y libres de cargas. Serán también objetos de cesión los terrenos en los que se ubique el aprovechamiento lucrativo correspondiente al municipio en función de las disposiciones legales de aplicación.

5.2.2.3. CONDICIONES URBANIZACIÓN ESPECÍFICAS.

Apertura de calle y acera de conexión con el cementerio.

Espacios Libres del anillo verde de protección.

Apertura de vial y acera de conexión con la U.E.17.3. (con derribo del caserío existente en estado de ruina)

Reubicación – soterramiento del Centro de Transformación.

5.2.2.4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ESPECÍFICAS.

Se realizará con criterios de acercamiento a la arquitectura vernácula y popular respetando tipologías, cubiertas y materiales tradicionales.

Se realizará desde la falda de Gorostiaga con zócalo continuo de garajes que permita una lectura de plataforma de asentamiento o "muralla recinto" del Casco de Artadi.

5.2.2.5. CONDICIONES DE GESTIÓN.

Estudio de Detalle.

Proyecto de Compensación.

Proyecto de Urbanización.

5.3.3. APROVECHAMIENTO U.E.17.3 SUPERFICIE 15.183 m2.

5.3.3.1. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO. (Según Proyecto Arquitectónico)

1. APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	USO PORMENORIZADO	TECHO EDIFICABLE m2	INDICE	TECHO HOMOGENEIZADO m2
Planta semisótano	Garaje-vivienda	2.400	0,85-1	2.256
Planta baja	Vivienda	1.200	1	1.200
Planta primera	Vivienda.	1.200	1	1.200
Planta. bajocubierta	Vivienda	600	1	600
Total		5.400		5.256
Superficie computable				15.183
Aprovechamiento medio				0,34
Número de viviendas				12*

* Las viviendas unifamiliares consideran un techo máximo residencial de 250 m2 y 50 m2 de garaje no computando techo, ni terrazas, ni porches.

5.3.3.2. CESIÓN Y EQUIDISTRIBUCIÓN:

Los suelos de uso y dominio público serán objeto de cesión obligatorios al Ayuntamiento en pleno dominio y libres de cargas. Serán también objetos de cesión los terrenos en los que se ubique el aprovechamiento lucrativo correspondiente al municipio en función de las disposiciones legales de aplicación.

5.3.3.3. CONDICIONES URBANIZACIÓN ESPECÍFICAS.

Apertura de calle escalonada y conexión peatonal entre el conjunto de iglesia-frontón y el nuevo vial.
 Apertura de vial y acera de conexión con la U.E.17.2., así como ampliación del vial existente.
 Espacios Libres del anillo verde de protección.
 Conexión con senderos entre viales (existentes y de nueva construcción).

5.3.3.4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Se realizará con criterios de acercamiento a la arquitectura popular y vernácula respetando tipologías, cubiertas y materiales tradicionales.

Se realizará un zócalo continuo de garajes que permita una lectura de plataforma o asentamiento o muralla de recinto del casco desde la falda de Gorostiaga. Las viviendas unifamiliares como edificación dispersa. La altura máxima, suelo-alero será de 7,00 metros.

Distancias a vial público: 8 metros.

Distancia a linderos: 5 metros.

5.3.3.5. CONDICIONES DE GESTIÓN.

Proyecto de Compensación.

Estudio de Detalle.

Proyecto de Urbanización.

5.3.4. APROVECHAMIENTO U.A.D.17.1. SUPERFICIE 1.409 m2.

5.3.4.1. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO MÁXIMO. (Según proyecto arquitectónico).

1. APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	USO PORMENORIZADO	TECHO EDIFICABLE m2	INDICE	TECHO HOMOGENEIZADO m2
Planta sótano	Garaje	400	0,6	240
Planta baja	Vivienda	400	1	400
P. bajocubierta	Vivienda.	400	1	400
Total		1200		1040
Superficie computable				1409
Aprovechamiento medio				0,73
Número de viviendas				4

5.3.4.2. CESIÓN Y EQUIDISTRIBUCIÓN :

Los suelos de uso y dominio público serán objeto de cesión obligatorios al Ayuntamiento en pleno dominio y libres de cargas. Serán también objetos de cesión los terrenos en los que se ubique el aprovechamiento lucrativo correspondiente al municipio en función de las disposiciones legales de aplicación.

5.3.4.3. CONDICIONES URBANIZACIÓN ESPECÍFICAS.

Apertura de acera al Norte y calle al Sur y conexión con la calle nueva de la U.E.17.2. y U.E.17.3.

5.3.4.5. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ESPECÍFICAS: Característico del Casco Histórico.

Reconstrucción del caserío Elizalde, respetando los muros del caserío matriz y fijando sus alineaciones, en clave acercamiento a la arquitectura popular y vernácula, en cuanto a tipología, cubiertas y materiales. Eliminación de bordas, añadidos y txabolas varias del caserío motriz.

5.3.4.6 CONDICIONES DE GESTIÓN.

Proyecto de Ejecución de la Edificación (incluirá capítulo de Urbanización exterior correspondiente al ámbito de cesión).

5.3.5. APROVECHAMIENTO EN EL RESTO DEL ÁREA.

En el resto de parcelas existentes con anterioridad a la presente Revisión de las NN.SS. dadas sus características tipológicas se autorizan, bien ampliaciones de las edificaciones existentes, o nuevas edificaciones, siempre y cuando la superficie total de ocupación en planta no supere el 15% de la parcela afecta y el techo edificable total (existente más programado) no sea superior al 20% de dicha parcela. Se gestionarán a través del correspondiente Estudio de Detalle que ordene en base a los parámetros siguientes y al artículo 54.3. Las condiciones a cumplir dicho Estudio de Detalle serán las siguientes:

Ocupación en planta conjunto	< 15% superficie de la parcela
Techo edificable conjunto	< 20% superficie de la parcela
Distancia mínimo a linderos	5 metros
Perfil máximo autorizado	PB + P1 + PBC
Altura máxima suelo-alero	7 metros
Tipología de cubierta	inclinada
	30% - 35%
Distancia a vial público	8 metros.

FICHA URBANÍSTICA **A.U.18. KORTA****1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ANTECEDENTES.**

Con la compra por parte del Ayuntamiento de Zumaia de la mayor parte de los terrenos del polígono Korta, se inicia el desarrollo urbanístico del mismo habiéndose ocupado a día de hoy cerca del 82% del mismo.

1.1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

Se ha desarrollado según P.E.R.I. del ADU 32. (1993) y a través de los oportunos:

- Proyecto de Reparcelación. (1994).
- Proyecto de Urbanización. (1994).
- Estudio de Detalle. (1995).

El planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado, incorpora los informes favorables de la Ley de Costas.

1.2. ESTRUCTURA URBANA.

Constituye el nodo industrial más importante de Zumaia. La cesión del Plan para zonas verdes en el extremo oeste del polígono tiene vocación de zona de transición y defensa del entorno de Bedua debiendo integrarse funcional y paisajísticamente en el mismo.

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO.

- 2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO : URBANO.
 2.2. CALIFICACIÓN GLOBAL : INDUSTRIAL.
 2.3. SUPERFICIES : 211.813 m²

3. ORDENANZAS PORMENORIZADAS.**3.1. DETERMINACIONES BÁSICAS DE LA ORDENACIÓN :**

Zonas de uso pormenorizado	Aprovechamiento
Parcela industrial edificable	87.629 m ²
Parcela industrial no edificable	7.898 m ²
Parcela comercial edificable	1.735 m ²
Parcela comercial no edificable	795 m ²
Equipamiento social	2.603 m ²
Espacios libres	29.091 m ²
Viales y aparcamientos	78.486 m ²
Centros de infraestructura y servicios	3.576 m ² *

* Centros de infraestructura: 3000 m².

Servicios: 576 m².

3.2. CONDICIONES PARTICULARES DE APROVECHAMIENTO, EDIFICACIÓN, USO Y DOMINIO:

Zona	P.I.E. (m2)	P.I.N.E. (m2)	
1	8.535	806	P.I.E: parcela industrial edificable.
2	13.088	1.150	P.I.N.E.: parcela industrial no edificable.
3	19.255	1.449	
4	11.203	1.103	
5	15.085	1.745	
6	13.434	1.167	
7	7.029	478	

Superficie PIE: 87.629 m2

Techo edificable.....: 132.443 m2

Ocupación en planta.....: 0,41 m2/m2

Aprovechamiento máximo.....: 0,62 m2/m2

3.3.CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACIÓN :

La zona verde, precisará de un criterio de intervención naturalística como zona de transición con el entorno de las islas de Bedua. En el ámbito sur-este de dicha zona, junto al talud de la ladera se ubicará una infraestructura de garbigune, contabilizándose como infraestructuras y servicios en el apartado 3.1.

4. ORDENANZAS PORMENORIZADAS.

- 4.1. PLANEAMIENTO** : Estudio de Detalle parcela 7.
- 4.2. URBANIZACIÓN** : Se deberá realizar un Proyecto de Urbanización de obras complementarias específico para la zona verde.
- 4.3. EDIFICACIÓN** : La altura máxima es 9 metros. Si, excepcionalmente, debido a las características debidamente justificadas del proceso productivo, se necesitase una altura superior podrá el Ayuntamiento de Zumaia admitirlo, debiendo mantenerse en cualquier caso la altura en la fachada al río en 9 metros y las alturas superiores retranquearse como mínimo 6 metros con respecto a dicha fachada.
En la redacción del Proyecto de Edificación deberá intervenir un arquitecto que garantice un diseño adecuado a la imagen que ha logrado el polígono.
Retiro de la edificación : 20 metros del D.P.M.T.
La ejecución del proyecto Garbigune deberá incluir las medidas arquitectónicas y paisajísticas que garanticen la integración del conjunto en el medio.
- 4.4. GESTIÓN** : Se deberá constituir la Entidad de Conservación (art. 68 R.G.L.S.) por propietarios del Área, en forma Legal.
- 4.5. CESIÓN Y EQUIDISTRIBUCIÓN** : Los suelos de uso y dominio público serán objeto de cesión obligatorios al Ayuntamiento en pleno dominio y libres de cargas. Serán también objetos de cesión los terrenos en los que se ubique el aprovechamiento lucrativo correspondiente al municipio en función de las disposiciones legales de aplicación.

4.6. AFECCIONES DE LA LEY DE COSTAS.

Las edificaciones afectadas por la Servidumbre de protección quedarán sometidas a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta. Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo previsto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.

FICHA URBANÍSTICA **A.U.19 OIKIA****1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ANTECEDENTES.****1.1. INFORMACIÓN DE PLANEAMIENTO.**

En este Ámbito de Intervención Urbanística están comprendidos, en una nueva delimitación las Áreas ADU 30 y 36 ajustándose y reduciéndose en ambos usos la delimitación del suelo urbano.

Superficie: 45.026 m².

1.2. ESTRUCTURA URBANA.

Según la zonificación de las NN.SS. de 1993 el ámbito de dichas Áreas constituía el Casco Urbano del Barrio de Oikia.

1.3. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

En este Ámbito de Intervención Urbanística, se ha redactado solamente una Modificación de NN.SS con el objeto de reubicación del Sistema General de Equipamiento Deportivo: Frontón cubierto.

1.4. ESTRUCTURA URBANA.

El casco urbano de Oikia se fundamenta en caserío aislado asentado en torno a la iglesia San Bartolomé y estructurado en torno a la carretera que cruza transversalmente Oikia (S.G.18) y la carretera local que longitudinalmente une los caseríos Iparragirre y Goiburu al sur con el conjunto de Lasalde-Otzango.

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO.

2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO	: Suelo Urbano.
2.2. CALIFICACIÓN GLOBAL	: Residencial Casco de Oikia.
2.3. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	: Residencial Baja Densidad. Equipamientos escolar, religioso y cívico-social. Sistema General Frontón de Oikia.
2.4. DENSIDAD	: 27 viv/Ha

3. DELIMITACIÓN DE ÁREAS.

A los efectos de estas NN.SS., este Ámbito de Intervención Urbanística, se configura como un único Área Urbana: A.U. Casco de Oikia en el que se delimitan dos Unidades de Ejecución independientes entre sí.

4. CRITERIOS Y OBJETIVOS URBANÍSTICOS.

1. Definición del Área como Barrio Histórico de Zumaia.
2. Desarrollo residencial en Baja Densidad.
3. Desarrollo en Zumaia, consolidándose la edificación existente y adecuándose los nuevos crecimientos a la estructura existente.
4. Recualificación de los espacios libres: creación de plazas de aparcamiento y peatonalización de la plaza de Oikia y de su conexión con la iglesia y el frontón.
5. Regulación de tráfico y accesibilidad.
6. Reequipamientos: Ampliación Escolar. Equipamiento social en Apaiz-etxea.
7. Ordenanza de sustitución para las U.A.D.1, 2 y 3.

5. CONDICIONES PARTICULARES DE APROVECHAMIENTO, EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO.**5.1. APROVECHAMIENTO. U.E.19.1. SUPERFICIE 5.774 m²**

Condiciones de aprovechamiento máximo.

1. APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	USO PORMENORIZADO	TECHO EDIFICABLE m ²	INDICE	TECHO HOMOGENEIZADO m ²
Planta sótano	Garaje	936	0,85	795
Planta baja	Vivienda	936	1	936
Planta primera	Vivienda	936	1	936
Total		2.808		2.667
Superficie computable				5.774
Aprovechamiento medio m ² /m ²				0,46
Número de viviendas				13

5.2. CESIÓN Y EQUIDISTRIBUCIÓN :

Los suelos de uso y dominio público serán objeto de cesión obligatorios al Ayuntamiento en pleno dominio y libres de cargas. Serán también objetos de cesión los terrenos en los que se ubique el aprovechamiento lucrativo correspondiente al municipio en función de las disposiciones legales de aplicación.

5.3. CONDICIONES URBANIZACIÓN ESPECÍFICAS.

Apertura de calles y aceras y conexión con las calles estructurantes del Casco de Oikia.
Creación de plaza de aparcamientos junto al frontón (mínimo 45 plazas).

5.4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ESPECÍFICAS.

Acercamiento a la edificación con criterios de arquitectura popular y vernácula en cuanto a tipología, cubierta y materiales.

5.5. CONDICIONES DE GESTIÓN.

Proyecto de Compensación.
Estudio de Detalle.
Proyecto de Urbanización.

6.1. APROVECHAMIENTOS U.E.19.2. SUPERFICIE 3.450 m²

Condiciones de aprovechamiento máximo.

1. APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	USO PORMENORIZADO	TECHO EDIFICABLE m ²	INDICE	TECHO HOMOGENEIZADO m ²
Planta sótano	Garaje	630	0,85	535,5
Planta baja	Vivienda	630	1	630
Plantas primera	Vivienda	630	1	630
Planta bajocubierta	Vivienda	330	1	330
Total		2220		2125,5
Superficie computable				5025
Aprovechamiento medio m ² /m ²				0,42
Número de viviendas				9

6.2. CESIÓN Y EQUIDISTRIBUCIÓN :

Los suelos de uso y dominio público serán objeto de cesión obligatorios al Ayuntamiento en pleno dominio y libres de cargas. Serán también objetos de cesión los terrenos en los que se ubique el aprovechamiento lucrativo correspondiente al municipio en función de las disposiciones legales de aplicación.

6.3. CONDICIONES URBANIZACIÓN ESPECÍFICAS.

Apertura de calles, aceras y conexión con las calles estructurantes del Casco de Oikia.
Aparcamientos junto a la GI-3812, con un mínimo de 14 plazas.

6.4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ESPECÍFICAS.

Acercamiento a la edificación con criterios de arquitectura popular y vernácula en cuanto a tipología, cubierta y materiales.

6.5. CONDICIONES DE GESTIÓN.

Proyecto de Compensación.
Estudio de Detalle.
Proyecto de Urbanización.

7. APROVECHAMIENTO. U.E.19.3. SUPERFICIE 6.630 m²**7.1. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO MÁXIMO.**

1. APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	USO PORMENORIZADO	TECHO EDIFICABLE m ²	INDICE	TECHO HOMOGENEIZADO m ²
Planta sótano	Garaje	3.200	0,60	1.920
Planta baja	Vivienda	3.200	1	3.200
Planta primera	Vivienda	3.200	1	3.200
Bajocubierta	Vivienda	400	1	400
Total		10.000		8.720
Superficie computable				6.630
Aprovechamiento medio m ² /m ²				1,31
Nº de viviendas				32
V.P.O. (estimativo)				20 *

* Proveniente su materialización de la gestión del AU06

7.2. CESIÓN Y EQUIDISTRIBUCIÓN: Los suelos de uso y dominio público serán objeto de cesión obligatorios al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas. Serán también objetos de cesión los terrenos en los que se ubique el aprovechamiento lucrativo correspondiente al municipio en función de las disposiciones legales de aplicación.

Cesión de suelo para dotación Escolar (1.586 m²)

7.3. CONDICIONES URBANIZACIÓN ESPECÍFICAS.

Ampliación de calles existentes al Este y Oeste y conexión peatonal entre ellas vertebrando los recorridos.
Cumplimiento de la Ley de Promoción de la accesibilidad.
Dotación de aparcamientos (mínimo 16 plazas).

7.5. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ESPECÍFICAS.

Acercamiento a la edificación con criterios de arquitectura vernácula en cuanto a tipología, cubierta y materiales.

7.6. CONDICIONES DE GESTIÓN.

P.E.R.I. (para garantizar la cesión de suelo para dotación escolar) o en su caso Estudio de Detalle.

Proyecto de Compensación.

Proyecto de Urbanización.

8. APROVECHAMIENTO EN EL RESTO DEL ÁREA.

Se consolida el desarrollo edificatorio actual, el cual agota el aprovechamiento urbanístico otorgado al resto del área. Únicamente se autorizan obras de mantenimiento y rehabilitación que no supongan incremento de la superficie edificada ni incremento del número de viviendas, en las viviendas colectivas.

Sin perjuicio de lo anterior se establece una ordenanza de sustitución para el caso de la U.A.D.1., U.A.D.2 y U.A.D.3. por las que se permite establecer unas mejores condiciones urbanísticas a las viviendas existentes estableciendo un techo edificable de 120 m2 para cada una de ellas.

Se materializarán a través del Proyecto de Edificación correspondiente.

Así mismo, en el resto de viviendas unifamiliares o caseríos existentes en el interior de la trama urbana, con anterioridad a la Revisión de NN.SS, se autorizan, bien ampliaciones de las edificaciones existentes o nuevas edificaciones siempre y cuando se gestionen a través de un Estudio de Detalle que ordene en base a los siguientes parámetros y al artículo 54.3:

Ocupación en planta conjunto	< 15% superficie de la parcela
Techo edificable conjunto	< 20% superficie de la parcela
Distancia mínimo a linderos	5 metros
Perfil máximo autorizado	PB + P1 + PBC
Altura máxima suelo-alero	7 metros
Tipología de cubierta	inclinada 30% - 35%.
Distancia a linderos	5 metros
Distancia a vial público	8 metros

En cualquier caso, conllevará la desaparición de txabolas, añadidos, anexos, bordas, etc de las edificaciones matrices, cualquier acto de licencia solicitado.

FICHA URBANÍSTICA **AU.20 ESTACIÓN II****1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ANTECEDENTES.**

Corresponde al ADU 37 de las NN.SS. de Zumaia de 1993. No ha sido desarrollado. Posteriormente se realizó una Modificación de NN.SS. (de aprobación definitiva de 19 de abril de 1994) que afectó al ADU 21, 22 y 37 por el que se eliminó la parte correspondiente de la U.A.U. 37/1 .

Superficie del Área: 7.421 m²

Densidad: 46 viv/Ha.

2 . CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Consolidación de la ordenación y aprovechamientos existentes.

Dada la cercanía del polígono industrial Estación y en concreto las parcelas de Egurko y Ortiz parece incompatible el desarrollo de nuevos ámbitos residenciales.

3. RÉGIMEN URBANÍSTICO.

3.1. CALIFICACIÓN DES SUELO: Urbano.

3.2. CALIFICACIÓN GLOBAL: Residencial.

4. ORDENANZAS PORMENORIZADAS.**4.1. DETERMINACIONES BÁSICAS DE LA ORDENACIÓN.**

Se consolidan las alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes, en general, actual.

Se consolida la ocupación actual como máxima del área.

Se consolida la ordenación y usos actuales de los espacios libres privados.

4.2. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO, EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO.**4.2.1. Aprovechamiento.**

Se consolida el desarrollo edificatorio actual el cual agota el aprovechamiento urbanístico otorgado al área.

4.2.2. Edificación.

Únicamente se autorizan obras de mantenimiento y rehabilitación que no supongan incremento de la superficie edificada ni incremento del número de viviendas.

4.2.3. Uso.

Uso característico: Residencial

En régimen general de uso aplicable es el definido en el artículo 11 de las Normas Urbanísticas con las siguientes precisiones:

Usos autorizados

- Actividades de categoría I. (artículo 49)
- Terciario comercial en P.B. (artículo 49)
- Terciario oficinas en P.B.
- Garaje (guarda de vehículos) en P.S. (artículo 48)

FICHA URBANÍSTICA **SECTOR 1 PUNTANUETA II**

1. Superficie del Ámbito..... 34.870 m².
2. Condiciones de aprovechamiento máximo: 72 viv./Ha.

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	USO PORMENORIZADO	TECHO EDIFICABLE m ² .	INDICE	TECHO HOMOGENEIZADO m ² .
Planta Sótano	Garaje/trastero	8.000	0,90	7.200
Planta Baja	Comercial-vivienda	5.800	0,60-1	5.800
Plantas Altas	vivienda	35.000	1	35.000
TOTAL		48.800		48.000
Superficie computable				34.870
Aprovechamiento tipo m ² ./ m ² .				1,37
Número de viviendas				250
VPO				65%

3. Sistema de Actuación..... EXPROPIACIÓN.
4. Cesión y equidistribución: Los suelos de uso y dominio público serán objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento en pleno dominio y Libres de cargas.
5. Condiciones de Urbanización específicas: Boulevard peatonal de 20 metros de ancho en eje con S.2. Nuevo puente sobre Narrondo y enlaces con vial de AU.15.
6. Condiciones de Edificación:
- Alineaciones..... Fijas el boulevard. Resto según Plan Parcial.
- Alturas Alero s/19,5
- Perfiles..... S+PB+5+BC.
7. Régimen Urbanístico.
- | | | |
|--|----------------------------|--------|
| Calificación pormenorizada (orientativo) | Viales y aparcamientos | 14.000 |
| Superficies m ² . | Aceras y paseos peatonales | 2.000 |
| | Espacios libres | 4.500 |
8. Gestión Urbanística..... Plan Parcial.
P. Expropiación. El Ayuntamiento ya cuenta con propiedades en el Área.
P. Urbanización.
9. Criterios y Objetivos generales de la Ordenación.
- Desarrollo urbanístico de Zumaia al sur a través del II Ensanche Puntanueta, iniciando la unión con el barrio Narrondo de cara al horizonte del P.T.P. Urola-Kosta. (Expediente de Compatibilización S.5).
 - Conseguir el objetivo de desarrollo integral de vivienda de V.P.O. de promoción pública.
 - Articular la red viaria con Basusta y la CN-634.

FICHA URBANÍSTICA: **SECTOR 2****1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ANTECEDENTES.**

Desarrollo del I. Ensanche de la Revisión para dar acomodo a 250 viviendas de las cuales el 65% serán de V.P.O., en base a 12 bloques de edificación que se articulan en torno a una zona verde.

1.1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO. (Aprobado definitivamente)

Modificación de NN.SS. de Zumaia referidas a un ámbito de suelo no urbanizable (nuevo Sector 2) Puntanueta (04-11-01), cuyo Sistema de Actuación era de Expropiación.

Plan Parcial del Sector 2-Puntanueta (11-12-01).

Estudios de Detalle I y II.

1.2. ESTRUCTURA URBANA.

Tal y como se explicitaba en el P.Parcial, el suelo de cesión escolar (2500 m2) se ubicaba de modo y manera que se uniese, en un futuro a las previsiones escolares del U.D.U. 28/1. Esta Revisión de NN.SS. ya incluye dicho ámbito en el S.G.9. para facilitar la gestión, con lo que el Sector 2, corrige su superficie.

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO.

2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO : Urbanizable (iniciado el proceso de urbanización).

2.2. CALIFICACIÓN GLOBAL : Según el Plan Parcial.

2.3. SUPERFICIES : 33.499 m2

3. ORDENANZAS PORMENORIZADAS.

(Plan Parcial del Sector 2)

3.1. DETERMINACIONES BÁSICAS DE LA ORDENACIÓN

Residencial programado:	6.880 m2
Red viaria y aceras	10.893 m2
Espacios libres	11.070 m2
Juegos infantiles	750 m2
Dotaciones público social	600 m2
Dotación escolar	2.500 m2

3.2. CONDICIONES PARTICULARES DE APROVECHAMIENTO, EDIFICACIÓN, USO Y DOMINIO:

	EDIFICIO TIPO 1 (m2)	8 BLOQUES TIPO 1 (m2)	EDIFICIO TIPO 2 (m2)	3 BLOQUES TIPO 2 (m2)	TOTAL (m2) P.PARCIAL	TOTAL (m2) NN.SS.
Ocupación en planta	560					
Sup. construida garajes	280	2.240	400	1.200	3.440	
Sup. construida residencial	2.000	16.000	3.000	9.000	25.000	
Sup. construida trasteros	112	896	168	504	1.400	
					30.000	30.000

3.3.CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACIÓN :

El Plan Parcial prevé un equipamiento mixto:

Comercial opcional (dada la proximidad del hipermercado existente) en la planta baja del suelo de reserva dotacional y social en plantas altas, ligado al equipamiento social del colindante AU10.

Referente a la urbanización se plantea un viario en forma de anillo perimetral, así como un parque o zona verde interior.

FICHA URBANÍSTICA **SECTOR 3 - GUASKOR****1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ANTECEDENTES.****1.1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.**

Plan Parcial del Sector 6 (1993).

Estatutos y Bases de Actuación.

Proyecto de Compensación. En la fase de exposición pública el Ayuntamiento de Zumaia, como propietaria de la cesión del 10% del aprovechamiento, presentó alegaciones en relación con la cesión legal de aprovechamiento en el Sector.

1.2. ESTRUCTURA URBANA.

Forma parte junto con Gorostiaga, del Nodo Industrial más importante de Zumaia.

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO.

- 2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO : Urbanizable.
 2.2. CALIFICACIÓN GLOBAL : Según el Plan Parcial S.6. (1993).
 2.3. SUPERFICIES : 68.608 m²

3. ORDENANZAS PORMENORIZADAS.

- 3.1. DETERMINACIONES BÁSICAS DE LA ORDENACIÓN : Según Plan Parcial
- 3.2. CONDICIONES PARTICULARES DE APROVECHAMIENTO, EDIFICACIÓN, USO Y DOMINIO :
- | | |
|---------------------------------------|--------------------------------------|
| Servicios de Interés público y social | 2.748 m ² |
| Sistema Espacios Libres | 10.391 m ² |
| Viales y aparcamientos públicos | 23.496 m ² |
| Suelo industrial consolidado | 9.062 m ² |
| Suelo industrial programado | 21.400 m ² |
| Caserío Etxeberri | 121 m ² |
| Ocupación en planta | 0,445 m ² /m ² |
| Techo edificable | 0,6 m ² /m ² |
- 3.3. CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACIÓN : Según Plan Parcial

4. ORDENANZAS PORMENORIZADAS.

- 4.1. PLANEAMIENTO : Según Plan Parcial. S.6. (1993).
 4.2. URBANIZACIÓN : Según Plan Parcial. S.6. (1993).
 4.3. EDIFICACIÓN : Según Plan Parcial. S.6. (1993).
 4.4. GESTIÓN : Según Plan Parcial. S.6. (1993).
 Proyecto de Compensación. (en trámite).

Transcurridos dos años desde la aprobación definitiva de la Revisión de NN.SS. el Ayuntamiento de Zumaia, cambiará el Sistema de Actuación por el de Cooperación, en el caso de que no haya sido realizada en ese tiempo la equidistribución de cargas y beneficios.

Se deberá constituir la Entidad de Conservación (art. 68 R.G.L.S.) por los Propietarios del Área, de forma Legal. En la red viaria que tiene el carácter de uso y dominio público se posibilita la autorización de un uso privado especial, previa solicitud y justificación, atendiendo a las disposiciones legales vigentes.

4.5. CESIÓN Y EQUIDISTRIBUCIÓN:

Los suelos de uso y dominio público serán objeto de cesión obligatorios al Ayuntamiento en pleno dominio y libres de cargas. Serán también objetos de cesión los terrenos en los que se ubique el aprovechamiento lucrativo correspondiente al municipio en función de las disposiciones legales de aplicación.

La cesión del aprovechamiento medio del Sector correspondiente al Ayuntamiento se referirá al total del ámbito ordenado.

FICHA URBANÍSTICA **SECTOR 4 KEY****1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ANTECEDENTES.****1.1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.**

Plan Parcial del Sector 7 (1993).
 Proyecto de Urbanización (1995). No ejecutado.
 Proyecto de Compensación, sin redactar.

1.2. ESTRUCTURA URBANA.

Forma parte junto con Gorostiaga, del Nudo Industrial más importante de Zumaia.

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO.

- 2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO : Urbanizable.
 2.2. CALIFICACIÓN GLOBAL : Según el Plan Parcial S.7 (1993).
 2.3. SUPERFICIES : 142.250 m²

3. ORDENANZAS PORMENORIZADAS.

- 3.1. DETERMINACIONES BÁSICAS DE LA ORDENACIÓN : Según Plan Parcial
- 3.2. CONDICIONES PARTICULARES DE APROVECHAMIENTO, EDIFICACIÓN, USO Y DOMINIO :
- | | |
|----------------------------------|-----------------------|
| Suelo industrial consolidado | 40.280 m ² |
| Suelo industrial programado | 26.574 m ² |
| Techo edificable | 33.218 m ² |
| Sistema Espacios Libres | 33.496 m ² |
| Viales y aparcamientos | 22.479 m ² |
| Parcela industrial no edificable | 10.721 m ² |
| Equipamiento comercial | 1.500 m ² |
| Social | 1.500 m ² |
| Deportivo | 5.700 m ² |

- 3.3. CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACIÓN: Según Plan Parcial.

4. ORDENANZAS PORMENORIZADAS.

- 4.1. PLANEAMIENTO : Según Plan Parcial. S.7. (1993).
 4.2. URBANIZACIÓN : Según Plan Parcial. S.7. (1993).
 4.3. EDIFICACIÓN : Según Plan Parcial. S.7. (1993).
 4.4. GESTIÓN : Según Plan Parcial. S.7. (1993).
 Proyecto de Compensación. (en trámite).
 Estudio de Detalle, para adecuación de los aprovechamientos urbanísticos a la afección de la servidumbre de Protección.

Se deberá constituir la Entidad de Conservación (art. 68 R.G.L.S.) por los Propietarios del Área, de forma Legal. En la red viaria que tiene el carácter de uso y dominio público se posibilita la autorización de un uso especial previa solicitud y justificación, atendiendo a las disposiciones legales vigentes.

4.5. CESIÓN Y EQUIDISTRIBUCIÓN:

Los suelos de uso y dominio público serán objeto de cesión obligatorios al Ayuntamiento en pleno dominio y libres de cargas. Serán también objetos de cesión los terrenos en los que se ubique el aprovechamiento lucrativo correspondiente al municipio en función de las disposiciones legales de aplicación.

La cesión legal del aprovechamiento lucrativo quedará referido al aprovechamiento total del ámbito ordenado.

4.6. AFECCIONES DE LA LEY DE COSTAS.

Las edificaciones afectadas por la Servidumbre de protección quedarán sometidas a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta. Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo previsto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.

FICHA URBANÍSTICA **SECTOR 5. OLAIZOLA**

Ficha urbanística suspendida en su Aprobación Definitiva según Acuerdo de Consejo de Diputados de 17 de febrero de 2004.

FICHA URBANÍSTICA **SECTOR 6 NARRONDO**

Ficha urbanística suspendida en su Aprobación Definitiva según Acuerdo de Consejo de Diputados de 17 de febrero de 2004.

FICHA URBANÍSTICA **S.G.1. FARO Y ACANTILADOS.****1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ANTECEDENTES.**

1.1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO. No se ha previsto.

1.2. PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL. D.OT., Ley de Costas.

1.3. ESTRUCTURA URBANA.

Se constituye como elemento configurador de la estructura orgánica del territorio, en tanto en cuanto se constituye como final del ensanche Arrangoleta en los espacios libres de Kresala y final de la ciudad con el mar a través de Inpernupe y el promontorio del faro.

1.4. SUPERFICIE DEL ÁMBITO. 66.275 m²

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO.

2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO : Suelo no Urbanizable: Especial Protección.

2.2. CALIFICACIÓN GLOBAL : Sistema General de Espacios Libre: Faro y Acantilados Inpernupe.

2.3. DELIMITACIÓN DE ÁREAS : Se entiende como una Única Unidad Morfológica el Área ocupada entre Juan Belmonte y el mar, esto es, Inpernupe el promontorio del faro y la piscina natural que se crea entre el faro y el dique exterior.

2.4. DESLINDE P.M.T. : Según plano 3.2.1 suministrado por el Servicio de Costas.

3 . CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Con la nueva delimitación del Sistema General, lograr la cualificación de los ámbitos de Inpernupe y la piscina a través de los Proyectos de Ejecución existentes.

3.1. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

Sistemas General de Espacios Libres.

Área de Interés Naturalístico A.I.N.1.

3.2. ORDENANZAS PORMENORIZADAS.

Según Documento nº 3 Normas Urbanísticas.

Las edificaciones afectadas por la Servidumbre de protección quedarán sometidas a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta. Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo previsto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.

3.3. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO, EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO.

Aprovechamiento. Según necesidades de ampliación del faro y del museo.

Edificación. Consolidación del faro.

Dominio. Público.

Uso Global. Paseo marítimo.

Piscina natural.

Plaza urbana.

Usos autorizados. Los autorizados por la Ley de Costas.

Usos prohibidos: Los prohibidos por la Ley de Costas.

3.4. CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACIÓN.

Según Proyectos de Ejecución de Piscina Natural (R. Uribe) y de Acceso Marítimo Terrestre (L. Pagaegi) correspondiente a las U.E.A.1.1. y U. E.A.1.2., proyectos presentados en la Dirección de Costas y en espera de su ejecución.

3.5. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

Cualquier intervención en el ámbito indicado, por afectar a terrenos de dominio público, deberá contar con las concesiones o autorizaciones oportunas y ajustarse a las especificaciones contenidas en la Ley de Costas para cada caso.

FICHA URBANÍSTICA **S.G.2. SANTIXO****1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ANTECEDENTES.**

Playa y Duna de Santixo. La playa de Santixo, se encuentra en fase de expansión debido a la influencia en el movimiento de las arenas producido por la ampliación del dique exterior y contradique del S.G.7.

1.1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

No se ha realizado.

1.2. ESTRUCTURA URBANA.

Espacio natural protegido, compuesto de la playa de Santixo, la Duna de Zuloaga y el humedal contiguo del S.G.7. Zona portuaria. Pertenece a ámbitos de Zumaia y Getaria

Lugar de ocio y esparcimiento del Área Funcional.

Existe una edificación localizada en la playa de Santixo, que en la actualidad no alberga ningún tipo de actividad construida en su día al amparo de título concesional.

1.3. SUPERFICIE DEL ÁMBITO..... 145.332 m2

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO.

2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO : No Urbanizable: Especial Protección.

2.2. CALIFICACIÓN GLOBAL : Zona de Equipamiento Comunitario. Sistema General.
Área de Interés Naturalístico A.I.N.3.

2.3. DELIMITACIÓN DE ÁREAS : A los efectos de estas NN.SS., esté Área de Intervención Urbanística se configura como una única Área, con tres sub-áreas diferenciadas:

A.I.1. Finca Zuloaga..... 32.762 m2

A.I.2. Área colonizada..... 24.691 m2

A.I.3. Área de potencial colonización.. 43.058 m2

A.I.4. Duna de Santiago..... 36.916 m2

A.I.5. Acera y áreas peatonales..... 7.905 m2

2.4. NORMATIVA DE APLICACIÓN : DOT, Ley de Costas

2.5. DESLINDE PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE: según plano 3.21. suministrado por el Servicio de Costas

3. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Ordenación integral del ámbito: accesos, zonificación pormenorizada, zonas destinadas a servicios permanentes y de temporada, mejoras y regeneración del ámbito peatonal y conexión con la playa de Orrua.

Consolidación de la edificación y vegetación de la finca Zuloaga.

Desarrollo de necesidades de la playa (aparcamientos) y del museo Zuloaga (ampliaciones) en el contiguo S.G.3.

Fuera de ordenación del edificio existente.

3.1. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. Sistema General de Espacios Libres: Playa y Duna de Santixo.

4. ORDENANZAS PORMENORIZADAS.**4.1. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO, EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO.**

- Aprovechamiento.** Se autoriza la implantación edificatoria necesaria (servicios de playa) en Santixo.
Se autoriza alguna pequeña ampliación necesaria, en el museo Zuloaga hacia el frontón exterior con criterios de respeto e integración en el actual edificio perteneciente al ámbito de catalogación de patrimonio cultural del Gobierno Vasco. Las grandes ampliaciones deberán realizarse en el contiguo S.G.3.
- Edificación.** Las características de la edificación, serán fijadas en el correspondiente proyecto básico y de ejecución, a través del Plan Especial.
- Dominio** Privado en la finca de Zuloaga (A.I.U.03).
Público en el resto. Dominio Público y Marítimo-Terrestre.
- Uso** Régimen general según artículo Predominante: playa
Precisiones: usos autorizados: instalaciones: servicios playa.
Sanitarios.
Cabinas.
Vestuarios.
Bar.
Almacén.
Zona verde, peatonal.
Museo.
- Usos prohibidos: industrial.
Residencial. (excepto los existentes de guarda y propiedad del museo). Estos usos se regulan por lo previsto en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

4.2. CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACIÓN.

Serán fijadas en los consiguientes Plan Especial y Proyectos de Obras, respectivamente.

4.3. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

Plan Especial de Desarrollo del Sistema General (de carácter supramunicipal Zumaia-Getaria).
Proyecto de Urbanización.

FICHA URBANÍSTICA **S.G.3. LAIA / ZULOAGA**

Ficha urbanística suspendida en su Aprobación Definitiva según Acuerdo de Consejo de Diputados de 17 de febrero de 2004.

FICHA URBANÍSTICA **S.G.4. ITZURUN****1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ANTECEDENTES.****1.1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.****1.2. PLANEAMIENTO SUPRAMUNIPAL.**

DOT, Ley de Costas, Ley de Patrimonio Cultural Vasco.

1.3. ESTRUCTURA URBANA.

Se constituye como elemento configurador de la estructura orgánica del territorio, en cuanto constituye una de las playas del municipio.

1.4. SUPERFICIE DEL ÁMBITO. 58.876 m²**2. RÉGIMEN URBANÍSTICO.**

2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO : No urbanizable: Especial Protección.

2.2. CALIFICACIÓN GLOBAL : Sistema General de Espacios Libres: Playa y Acantilados Itzurun.
Área de Interés Naturalístico A.I.N.2.

2.3. DELIMITACIÓN DE ÁREAS : Se establece una nueva delimitación que abarca desde la piscina natural, el acceso desde la plaza Amaia, el alzado de los acantilados hasta la ermita de San Telmo y la inclusión de este por su verdadera vocación y ubicación marina.

2.4. DESLINDE PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE: según plano 3.21. suministrado por el Servicio de Costas.

3 . CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Una vez desarrollada la ordenación prevista se pretende definir el ámbito espacial en torno a San Telmo, los acantilados y las esculturas de Koldobika Jáuregui, como bien cultural calificado y según el artículo 12.1. de la Ley de Patrimonio Cultural Vasco se establece en espacio cultural y su entorno.

Deberá deslindarse y someterse a un régimen de especial protección por expediente de calificación e inscripción en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco.

3.1. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

La Calificación de un espacio cultural y de su entorno, deberá respetar el régimen de protección de los bienes culturales calificados y de su entorno y en cualquier caso, los usos permitidos deberán asegurar su conservación.

3.2. ORDENANZAS PORMENORIZADAS.

Según Ley de Costas y del Patrimonio Cultural Vasco.

3.3. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO, EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO.

Aprovechamiento. No se establece.

Las edificaciones afectadas por la Servidumbre de protección quedarán sometidas a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta. Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo previsto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.

Edificación. Consolidación de la ermita San Telmo y el conjunto edificatorio de Itzurun (U.E.A.4.1)

Uso

Playa.

Servicios complementarios de playa.

Zona verde paseo peatonal

Religioso.

La limitación de los usos de un bien cultural, calificado o inventariado, y de su entorno, es la que se defina en su expediente de calificación o de acceso al Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco, y en cualquier caso, serán usos que garanticen su conservación, de acuerdo con lo indicado en el artículo 2 de la citada Ley de Patrimonio.

3.4. CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACIÓN.

Según los proyectos de obras correspondientes.

3.5. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

Cualquier intervención en el ámbito indicado, por afectar a terrenos de dominio público, deberá contar con las concesiones o autorizaciones oportunas y ajustarse a las especificaciones contenidas en la Ley de Costas para cada caso.

FICHA URBANÍSTICA **S.G.5. E. GURRUTXAGA/FORONDA****1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ANTECEDENTES.****1.1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.**

No está previsto en las NN.SS. de 1993.

1.2. ESTRUCTURA URBANA.

Se constituye como elemento configurador de la estructura orgánica del territorio, en cuanto constituye una de las plazas del municipio, tanto por su ubicación como por los equipamientos que alberga. Los espacios y parques comprendidos en el ámbito serán de titularidad pública.

1.3. SUPERFICIE DEL ÁMBITO. 28.420 m²**2. RÉGIMEN URBANÍSTICO.**

2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO : URBANO.

2.2. CALIFICACIÓN GLOBAL : Sistema General de Espacios Libres de uso y dominio público
Equipamiento comunitario.

2.3. DELIMITACIÓN DE ÁREAS : Se aumenta el área de las NN.SS. actuales.

3. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Aumentar la superficie y ámbito de la plaza Eusebio Gurrutxaga con la incorporación de los espacios libres generados por la desocupación de frontón de Odieta y la conexión de los espacios Libres de Zelaia. Conexión a nivel de alameda el Colegio María José con la plaza Eusebio Gurrutxaga.

Elevar al catálogo municipal de interés arquitectónico, el palacio Foronda, el edificio Erkibe y el antiguo fielato. Iniciar el boulevard peatonal Jadarre-Gurrutxaga.

3.1. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

La Calificación de un espacio cultural y de su entorno, deberá respetar el régimen de protección de los bienes culturales calificados y de su entorno y en cualquier caso, los usos permitidos deberán asegurar su conservación.

3.2. ORDENANZAS PORMENORIZADAS.

Según Ley del Patrimonio Cultural Vasco.

3.3. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO, EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO.

Aprovechamiento. No se establece. En caso de equipamiento de la casa Erkibe, se permite su ampliación, según proyecto arquitectónico, que no podrá superar un perfil de PB + 1 + BC, ni una ampliación de 200 m² de ocupación en planta y 500 m² de techo edificable.

Las edificaciones afectadas por la Servidumbre de protección quedarán sometidas a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta. Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo previsto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.

Edificación. Consolidación de la edificación y el conjunto edificatorio de Eusebio Gurrutxaga y Foronda.

Uso	Servicios complementarios de plaza. Zona verde paseo peatonal. Plaza. La limitación de los usos de un bien cultural, calificado o inventariado, y de su entorno, es la que se defina en su expediente de calificación o de acceso al Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco, y en cualquier caso, serán usos que garanticen su conservación, de acuerdo con lo indicado en el artículo 2 de la citada Ley de Patrimonio. La actual gasolinera se considera como uso a extinguir una vez finalizada la concesión administrativa actual.
------------	---

3.4. CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACIÓN.

Según los proyectos de obras correspondientes.

3.5. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

Cualquier intervención en el ámbito indicado, por afectar a terrenos de dominio público, deberá contar con las concesiones o autorizaciones oportunas y ajustarse a las especificaciones contenidas en estas NN.SS. para cada caso.

La incorporación al uso y dominio público de los ámbitos privados del Sistema General, conlleva el Sistema de Actuación de Expropiación para la U.E.A. 5/1

En el caso de ampliación de la casa Erkibe, Proyecto de Ejecución y de Urbanización.

FICHA URBANÍSTICA **S.G.6. AMAIA****1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ANTECEDENTES.****1.1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.**

No está previsto en las NN.SS. de 1993.

1.2. ESTRUCTURA URBANA.

Se constituye como elemento configurador de la estructura orgánica del territorio, en cuanto constituye una de las plazas del municipio, tanto por su ubicación como por el carácter verde del mismo.

1.3. SUPERFICIE DEL ÁMBITO. 8.500 m²**2. RÉGIMEN URBANÍSTICO.**

2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO : URBANO.

2.2. CALIFICACIÓN GLOBAL : Espacios libres de uso y dominio público.

2.3. DELIMITACIÓN DE ÁREAS : Se mantiene el límite del U.D.U. 15/1 de las NN.SS. de 1993.

3. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Aumentar la superficie de la misma y el ámbito de la plaza con la incorporación de los espacios libres generados por el desarrollo del A.U.06.

3.1. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

Según NN.SS.

3.2. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO, EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO.

Aprovechamiento. No se establece. En caso de necesidad, aparcamiento bajo la plaza Amaia. Según proyecto arquitectónico.

Las edificaciones afectadas por la Servidumbre de protección quedarán sometidas a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta. Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo previsto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.

Edificación. Consolidación del conjunto urbanizado de la plaza Amaia.

Uso Zona verde. paseo peatonal. Plaza.
Juegos infantiles.

3.3. CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACIÓN.

Según los proyectos de obras correspondientes.

3.4. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

Cualquier intervención en el ámbito indicado, por afectar a terrenos de dominio público, deberá contar con las concesiones o autorizaciones oportunas y ajustarse a las especificaciones contenidas en estas NN.SS. para cada caso.

FICHA URBANÍSTICA **S.G.7. ZONA PORTUARIA****1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ANTECEDENTES.**

Es una zona de servicio del puerto y constituye el ámbito espacial que incluye las superficies de tierra y agua necesarias para la ejecución de sus actividades, las destinadas a tareas complementarias de aquellas y los espacios de reserva que garantiza la posibilidad de desarrollo de la actividad portuaria.

A esta unidad morfológica resultante se califica como Sistema General.

1.1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

Tramitado y aprobado definitivamente el Plan Especial. (1997)

Tramitado, aprobado y ejecutado en su totalidad el Proyecto de Urbanización e Instalaciones del puerto.

Actualmente se ha aprobado definitivamente una Modificación de dicho Plan, para dar cobertura urbanística a las necesidades de ampliación de Astilleros Balenciaga.

Tramitado, aprobado y ejecutando el proyecto de urbanización del paseo del Faro.

1.2. PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL.

DOT.

Ley de Puertos.

Ley de Costas.

1.3. ESTRUCTURA URBANA.

La ampliación del dique exterior y contradique, para mejora de la accesibilidad al interior del ámbito portuario ha posibilitado el desarrollo del mismo, convirtiéndose de esa manera la actividad y el ámbito portuario, como elemento estructurante de la trama urbana de Zumaia.

1.4. SUPERFICIE DEL ÁMBITO. 351.570 m²

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO.

2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO : Urbano.

2.2. CALIFICACIÓN GLOBAL : Sistema General de Transportes y Comunicaciones: Zona Portuaria.

2.3. DELIMITACIÓN DE ÁREAS : Según el Real Decreto de Transferencia en materia de puertos, y la posterior ampliación del dique y contradique exterior: Según el Plan Especial.

3 . CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.**3.1. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

Las establecidas en el Plan Especial:

A.I.0 ASTILLEROS BALENCIAGA – Superficie : 20.111 m²

A.I.1 DÁRSENA DEPORTIVA – superficie: 76.823 m²

A.I.2 CAPITANIA Y GASOLINERA – superficie 753 m²

A.I.3 EQUIPAMIENTO DÁRSENA DEPORTIVA – superficie 8.644 m²

A.I.4 DÁRSENA DEL NARRONDO – superficie 6.941 m²

A.I.5 PARQUE MUELLE DEL UROLA – superficie 12.129 m²

A.I.6 PUENTE DEL NARRONDO – Superficie 977 m²

A.I.7 BORDE MARÍTIMO – superficie: 16.941 m²

A.I.8 HUMEDAL – superficie: 63.991 m²

3.2. ORDENANZAS PORMENORIZADAS.

Las establecidas en el Plan Especial.

Las edificaciones afectadas por la Servidumbre de protección quedarán sometidas a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta. Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo previsto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.

3.3. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO, EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO.

Aprovechamiento. Los establecidos en el Plan Especial.

Edificación. Los establecidos en el Plan Especial y la Modificación del mismo para la A.I.O.

Dominio. Público (Dirección de Puertos del Departamento de Transportes del Gobierno Vasco).

Uso Global. Tráfico portuario y actividades portuarias.

Usos autorizados Según el Plan Especial. Concretamente:
Tráfico portuario (artículo 2.3. de la Ley de Puertos del Estado).
Actividades comerciales portuarias (artículo 3) usos náuticos-deportivos, equipamientos culturales y recreativos, certámenes feriales y exposiciones y actividades de empresas industriales o comerciales cuya localización está justificada por su relación con el tráfico portuario, por el volumen de tráfico portuario que generan o por el servicio que como uso auxiliar prestan a los usuarios del puerto, así como el de aparcamiento estacional en superficie.

AREAS DE INTERVENCIÓN DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	ACTUACIÓN	
A.I.0. ASTILLEROS BALENCIAGA	20.111	Concesión Privada	Aparcamiento estacional y zona de cadenado hasta 18 metros. (100 plazas) Según Modificación P. Especial
A.I.1 DARSENA DEPORTIVA	76.889 m ²	Urbanización	Puente conexión con el contradique
A.I.2. CAPITANIA Y GASOLINERA	753 m ²	Edificación	
A.I.3. EQUIP. DÁRSENA DEPORTIVA	8.644 m ²	Edificación Urbanización	
A.I.4. DÁRSENA DEL NARRONDO	6.941 m ²	Urbanización	
A.I.5. PARQUE MUELLE DEL UROLA	12.129 m ²	Urbanización Complemento Parque	Sistema de generación de prisma de marea.
A.I.6. PUENTE DEL NARRONDO	966 m ²	Urbanización	Ampliación del puente
A.I.7. BORDE MARÍTIMO	16.941 m ²	Urbanización	Paseo del Faro Ampliación aceras en Txomin Agirre.
A.I.8. HUMEDAL	63.798 m ²	Regeneración Ecológica y Ambiental	

Usos prohibidos: Quedan prohibidos todos aquellos usos que no sean acordes con las actividades propias del tráfico portuario y de las actividades comerciales portuarias. En concreto queda prohibido el uso de vivienda y cualquier otro uso residencial.

3.4. CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACIÓN.

Las establecidas en el Plan Especial.

3.5. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

Las establecidas en el Plan Especial, y su posterior Modificación del A.I.O Astilleros Balenciaga.

FICHA URBANÍSTICA **S.G.8. CEMENTERIO****1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ANTECEDENTES.****1.1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.**

No ha sido necesario.

1.2. ESTRUCTURA URBANA.

Cementerios de Zumaia –Oikia-Artadi.

Se constituyen como elemento configurador de la estructura orgánica del territorio.

1.3. SUPERFICIE DEL ÁMBITO. 5.480 m² (global)**2. RÉGIMEN URBANÍSTICO.**

2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO : No Urbanizable.

2.2. CALIFICACIÓN GLOBAL : Sistema General de Equipamiento Comunitario: Cementerios de Zumaia.

2.3. DELIMITACIÓN DE ÁREAS : Tanto el cementerio (intramuros), como la ermita de Arritokieta, la plataforma de acceso y los aparcamientos hasta el borde de la carretera, constituyen una unidad morfológica y consecuentemente una sola Área. Igualmente el cementerio de Oikia y Artadi.

3. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Consolidación de la ordenación y edificación existente.

Posibilitar y prever necesidades de ampliación del cementerio hacia el sur.

3.1. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

Zona de enterramientos.....	3.372 m ²
Equipamiento religioso. Ermita Arritokieta....	260 m ²
Aceras y paseos peatonales.....	323 m ²
Aparcamientos.....	671 m ²
Zona verde y jardines.....	854 m ²

3.2. ORDENANZAS PORMENORIZADAS.

Las relativas a la Ley de Policía Mortuoria y demás disposiciones vigentes.

Las relativas a la Ley de Patrimonio Cultural Vasco, como monumento y su entorno, referido a la ermita de Arritokieta.

3.3. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO, EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO.

Aprovechamiento. equipamiento.

Edificación. Se consolida la ermita de Arritokieta perteneciente al catálogo histórico arquitectónico.
Nueva: Según necesidades del proyecto arquitectónico.

Dominio. Público.

Uso. Según la Ley de Policía Mortuoria.

3.4. CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACIÓN, PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

Según los proyectos de obras correspondientes.

En caso de ampliaciones, sistema de Expropiación de los terrenos necesarios. La incorporación de zonas colindantes para la ampliación precisa, no supondrá ni modificaciones de planeamiento, ni reclasificaciones de suelo.

FICHA URBANÍSTICA **S.G.9. DEPORTIVO ESCOLAR****1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ANTECEDENTES.**

Este Ámbito de Intervención Urbanística, está constituido por el anterior S.G.8. la U.D.U.28/1 UDU 28/2, U.A.A.3/1, parte del P.3./1 del antiguo Sector 3 de las NN.SS. de 1993. A ellos se incorpora el ámbito del Centro Profesional, desligándolo del anterior ADU 25 residencial y el ámbito de cesión escolar del nuevo Sector 2 (Modificación de NN.SS. 2002)

1.1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

El ámbito del S.G.8. no ha redactado ni aprobado ninguna figura de planeamiento.

Solamente, aumenta su superficie al incorporar ámbitos colaterales de suelos de cesión del Planeamiento de los Sectores 2 y 3, cuyos Sistemas Locales pasan a ingresar este nuevo Sistema General.

Recientemente se ha suscrito un Convenio Urbanístico por el que se producía una reducción de la delimitación del suelo industrial con el objeto de poder desarrollar el suelo residencial hacia el sur de Zumaia, concretamente en el Sector 1 Puntaneta. Dicho Convenio establece el suelo industrial edificable en 15.296 m².

En dicho Convenio, se establece la oportunidad de estudiar un posible uso privativo parcial del vial público entre la edificación y el río Narrondo, siempre según el artículo 27 de la Ley de Costas, por la que se establece una franja de 6 metros correspondiente a la servidumbre de tránsito en la que deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público y para los vehículos de vigilancia y salvamento.

1.2. ESTRUCTURA URBANA.

Dado el estado de consolidación del polideportivo, piscinas, campo de fútbol, Centro de Formación Profesional y nueva ikastola, con sus respectivas pistas deportivas, la ampliación del Sistema General y su ubicación en la estructura general del área urbana, presentan unas dimensiones y características suficientes para el uso escolar y el de ocio y esparcimiento.

1.3. SUPERFICIE DEL ÁMBITO..... 49.730 m²

1.4. AFECCIONES DE LA LEY DE COSTAS.

Las edificaciones afectadas por la Servidumbre de Protección quedarán sometidas a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta. Los usos en la zona de Servidumbre se ajustarán a lo previsto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO.

2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO	: Suelo Urbano.
2.2. CALIFICACIÓN GLOBAL	: Zona de Equipamiento Comunitario. Sistema General Comunitario.
2.3. DELIMITACIÓN DE ÁREAS	: A los efectos de estas NN.SS., este Área de Intervención Urbanística se configura como un único Área Urbana, con dos sub-zonas.
	Deportiva A.I.U.01.....35.779 m ²
	Escolar A.I.U.02.....20.004 m ²

3. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Una vez adquirido el verdadero sentido del Sistema General (escolar y deportivo) el desarrollo y culminación del mismo con un frontón largo cubierto incorporando al ámbito suelos de cesión de uso escolar y deportivo que

como sistemas locales han generado el desarrollo de los Sectores adyacentes. Además servirá de conexión entre el antiguo Sector 3 y el Ensanche Puntanueta.

3.1. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. Sistema General de Equipamiento Escolar y Deportivo.

4. ORDENANZAS PORMENORIZADAS.

4.1. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO, EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO.

Aprovechamiento. Se autoriza la implantación edificatoria necesaria, para el desarrollo de la actividad dotacional que en su momento se pretenda desarrollar.

Edificación. Las características de la ampliación, serán fijadas en el correspondiente proyecto básico y de ejecución.
En el caso del frontón, se vincula al Convenio Urbanístico IV del AU07.

Uso Régimen general según artículo 11
Precisiones: usos autorizados: equipamiento docente.
Equipamiento deportivo.
Parque deportivo.
Aparcamiento.
Espacios Libres: áreas de juego de niños, jardines, boulevard.
Hostelería adjunta al equipamiento.

Usos prohibidos: Vivienda.
Industrial.

Las edificaciones afectadas por la Servidumbre de protección quedarán sometidas a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta. Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo previsto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.

4.2. DOMINIO

Dominio Público Marítimo Terrestre (20 metros).

4.3. CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACIÓN.

Serán fijadas en los consiguientes Proyectos de Obras.

4.4. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

Estudio de Detalle.
Proyecto de Urbanización.

3.3. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO, EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO.

Aprovechamiento.	No se permiten aprovechamientos urbanísticos.
Edificación.	Solo las previstas por la Ley de Costas.
Dominio.	Público (D.P.M.T.).
Uso Global.	Uso común de Cauce Fluvial.

Usos autorizados.

- Zona de Dominio público Marítimo Terrestre. Usos comunes: pasear, bañarse, navegar, embarcar, pescar... (art. 3.1.1. L.C.)
 - Usos públicos que por su naturaleza no puedan tener otra ubicación (art. 32.1. L.C.).
 - Puntos de atraque y desembarque.
- Zona de servidumbre de tránsito Paso público peatonal y vehículos de vigilancia y salvamento.
- Zona de servidumbre de protección: Cultivos y plantaciones (art. 24).
Paseos marítimos (art. 27).
Servicios necesarios para el uso del D.P.M.T. e instalaciones deportivas al aire libre (art. 25).
Terraplenes, desmontes y talas para protección del D.P.M.T. (art. 25).
Cerramientos opacos hasta 1 metro (art. 44).
Campamentos con instalaciones desmontables (art. 45).
Aprovechamiento de áridos para playas (art. 45).

Usos prohibidos:

- Zona de Dominio público Marítimo-terrestre Usos que por su naturaleza puedan tener otra ubicación.
Publicidad a través de carteles o vallas.
- Zona de servidumbre de tránsito: Cualquier uso que impida el libre tránsito.
- Zona de servidumbre protección: Edificaciones destinadas a residencias o habitaciones (art. 25).
Construcción o modificación vías de transporte interurbano (art. 25).
Actividades de destrucción de yacimientos de áridos (art. 25).
Tendido aéreo de líneas A.T. (art. 25).
Vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración (art. 25).
Publicidad en carteles y vallas (art. 25).
Todos los usos que por su naturaleza puedan tener su ubicación fuera de la zona de servidumbre de protección, a excepción de instalaciones deportivas descubiertas. (art. 25.2.).

3.4. CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACIÓN.

Según la Ley de Costas y P.T.S. Cauces y Arroyos.

3.5. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

Según Organismo competente.

FICHA URBANÍSTICA **S.G.11 RIO NARRONDO****1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ANTECEDENTES.****1.1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.**

No ha existido.

1.2. PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL.

DOT.

Ley de Costas.

P.T.S. Cauces y Arroyos.

Ley de Aguas.

1.3. ESTRUCTURA URBANA.

Elemento configurador de la estructura orgánica del Territorio.

1.4. SUPERFICIE DEL ÁMBITO. 21.370 m²**2. RÉGIMEN URBANÍSTICO.**

- 2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO** : No Urbanizable.
2.2. CALIFICACIÓN GLOBAL : Sistema General Cauce Fluvial Río Narrondo.
2.3. DELIMITACIÓN DE ÁREA : Delimitación del deslinde del Dominio Público y Marítimo-Terrestre (según plano 5.2.1 suministrado por el Servicio de Costas).

3. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Formará parte del Suelo de Recuperación de la zona húmeda de Narrondo.

3.1. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

Zona de Dominio Público.....	Sistema General.
Zona de Servidumbre Tránsito (6 m).....	peatonal y vialidad de vigilancia y salvamento (artículo 102).
Zona de servidumbre Protección (20 m. suelo urbano) (100 m. suelo urbanizable).....	Según artículo 23,24 y 25 Ley de Costas (artículo 101 NN.SS.)
Zona de Influencia.....	Según Ley de Costas.

3.2. ORDENANZAS PORMENORIZADAS.

Según Ley de Costas.

Las edificaciones afectadas por la Servidumbre de protección quedarán sometidas a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta. Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo previsto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.

3.3. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO, EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO.

Aprovechamiento. No se permiten aprovechamientos urbanísticos.

Edificación. Solo las previstas por la Ley de Costas.

Dominio. Público (D.P.M.T.).

Uso Global. Uso común de Cauce Fluvial.

Usos autorizados.

- Zona de Dominio público Marítimo.
Terrestre Usos comunes: pasear, bañarse, navegar, embarcar, pescar... (art. 3.1.1. L.C.)
Usos públicos que por su naturaleza no puedan tener otra ubicación (art. 32.1. L.C.).
Puntos de atraque y desembarque.
- Zona de servidumbre de tránsito Paso público peatonal y vehículos de vigilancia y salvamento.
- Zona de servidumbre de protección: Cultivos y plantaciones (art. 24).
Paseos marítimos (art. 27).
Servicios necesarios para el uso del D.P.M.T. e instalaciones deportivas al aire libre (art. 25).
Terraplenes, desmontes y talas para protección del D.P.M.T. (art. 25).
Cerramientos opacos hasta 1 metro (art. 44).
Campamentos con instalaciones desmontables (art. 45).
Aprovechamiento de áridos para playas (art. 45).
Excepcionalmente los usos previstos en el artículo 25.3.

Usos prohibidos.

- Zona de Dominio público Marítimo
terrestre Usos que por su naturaleza puedan tener otra ubicación.
Publicidad a través de carteles o vallas.
- Zona de servidumbre de tránsito Cualquier uso que impida el libre tránsito.
- Zona de servidumbre protección: Edificaciones destinadas a residencias o habitaciones (art. 25)
Construcción o modificación vías de transporte interurbano (art. 25)
Actividades de destrucción de yacimientos de áridos (art. 25).
Tendido aéreo de líneas A.T. (art. 25).
Vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración (art. 25).
Publicidad en carteles y vallas (art. 25).
Todos los usos que por su naturaleza puedan tener su ubicación fuera de la zona de servidumbre de protección, a excepción de instalaciones deportivas descubiertas. (art. 25.2.)

3.4. CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACIÓN.

Según la Ley de Costas y P.T.S. Cauces y Arroyos.

3.5. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

Según Organismo competente.

FICHA URBANÍSTICA **S.G.12 FERROVIARIO (EE.TT.)****1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ANTECEDENTES.**

Se trata de la zona de dominio público ferroviario, de titularidad del Departamento de Transportes del Gobierno Vasco, concretamente referida a la línea Bilbo-Donostia y calificada en el P.T.S. de la Red Ferroviaria, como línea a potenciar como cercanías del área periférica de Donostia.

1.1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

No ha sido realizado ningún plan especial. Sin embargo, a través del Proyecto de Obras correspondiente se realizó y construyó la nueva ordenación de la estación intermodal ferrocarril-cocheras de autobuses de EE.TT. en la actualidad se está realizando un estudio sobre el desdoblamiento de la vía, en la totalidad del trazado.

1.2. PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL.

DOT, PTS. Red ferroviaria, Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.

1.3. ESTRUCTURA URBANA.

Su trazado por el eje del municipio y su discurrir de forma paralela y conjunta al trazado de la variante, se constituye como elemento configurador de una barrera física urbanística. Es por ello que las necesidades de desarrollo del municipio en el Sector 2 y Sector 3 que pudiesen afectar a las zonas de servidumbre (20 m) y afección (50 m.) y que no ocasionen perjuicios a la regularidad, conservación y libre tránsito del ferrocarril, deberán contar con las autorizaciones oportunas del Departamento de Transportes (art. 281.1, 2 y 3 del Reglamento de la L.O.T.T.).

1.4. SUPERFICIE DEL ÁMBITO. 96.977 m²**2. RÉGIMEN URBANÍSTICO.**

- 2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO** : Urbanizable (de acuerdo con las características y clasificación de los precolindantes previsto en esta Revisión) y no urbanizable según plano 5.11..
- 2.2. CALIFICACIÓN GLOBAL** : Sistema General Ferroviario.
- 2.3. DELIMITACIÓN DE ÁREAS** : Al tratarse de un ferrocarril ejecutado, la delimitación recoge la existente en el planeamiento, ya que fue realizada por el organismo competente sobre el ferrocarril.

3. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Con el previsible desarrollo del Sector 1 y 2 en Puntanqueta, así como las operaciones de transformación urbana residencial en el barrio de la Estación, se producirá un desplazamiento del centro de gravedad poblacional de Zumaia, con lo que deben activarse decisiones y tomas en consideración de la puesta en valor de la estación intermodal ferrocarril-autobús, existente.

3.1. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

Se deberá definir desde el organismo competente. En principio se establecen las 3 zonas de la L.O.T.T.
 Zona de dominio público ferroviario (8 metros).
 Zona de servidumbre (20 metros).
 Zona de afección (50 metros).

3.2. ORDENANZAS PORMENORIZADAS.

Se deberán definir desde el Organismo competente.

3.3. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO, EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO.

Aprovechamiento. Se determinará en el Plan Especial correspondiente.

Edificación. Se determinará en el Plan Especial correspondiente.
Se consolida la edificación actual de estación y cocheras.

Dominio. Público. (Departamento de Transportes del Gobierno Vasco).

Uso Global. Transporte Terrestre: ferrocarril.

Usos autorizados.

Zona de Domino público: obras e instalaciones que sean necesaria para la prestación del servicio ferroviario.

Zona de servidumbre: plantación y tala de arbolado.
Líneas eléctricas B.T. y Telefónicas.
Conducciones subterráneas.
Muros de sostenimiento de taludes, desmontes y terraplenes.
Nuevas urbanizaciones y equipamientos (hospitales, centros deportivos, docentes, culturales).

Zona de afección: Según artículo 286 y 287 (L.O.T.T.).

Usos prohibidos.

Zona de Dominio público: plantación de arbolado.

Zona de Servidumbre: Nuevas edificaciones, ni reedificaciones.

Zona de afección: Según artículo 288 (L.OT.T.)

3.4. CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACIÓN.

Se determinará en el Plan Especial.

3.5. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

Plan Especial.

Proyecto de Urbanización.

FICHA URBANÍSTICA **S.G.13 AUTOPISTA A-8****1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ANTECEDENTES.**

Se trata de la autopista A-8 Bilbo-Behobia, perteneciente a la red roja: red de interés preferente, de acuerdo a su funcionalidad según la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa.

1.1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

No se ha realizado proyecto alguno. Únicamente en la fase de Avance de Revisión de NN.SS se propuso, como alternativa a otros trazados y soluciones planteadas desde los diferentes trabajos del P.T.P. Urola-Kosta realizados, un nuevo enlace de la autopista, a la altura de Oikia, junto al puente de la GI-3760.

1.2. PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL.

DOT.

Plan General de Carreteras.

P.T.S. de carreteras de Gipuzkoa.

1.3. ESTRUCTURA URBANA.

Elemento configurador de la estructura orgánica del Territorio.

1.4. SUPERFICIE DEL ÁMBITO. 140.745 m²**2. RÉGIMEN URBANÍSTICO.**

- 2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO** : No Urbanizable.
2.2. CALIFICACIÓN GLOBAL : Sistema General Viario. Autopista A8.
2.3. DELIMITACIÓN DE ÁREAS : La Zona de dominio público viario quedó deslindada al realizarse en Inventario de Carreteras y Caminos por parte de la Diputación Foral y es la recogida en el documento de NN.SS.

3 . CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.**3.1. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

En principio se establecen las dos zonas de la N.F. de Carreteras:

- Zona de Dominio Público viario (artículo 8)
- Zona de Protección : 100 metros (artículo 53)

3.2. ORDENANZAS PORMENORIZADAS.

Según la Norma Foral de Carreteras. (NF 17/1994)

3.3. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO, EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO.

Aprovechamiento. Según Norma Foral de Carreteras. (NF 17/1994)

Edificación. Según la Norma Foral de Carreteras. (NF 17/1994)

Dominio. Público (Departamento de Carreteras de la Diputación Foral).

Uso Global. Comunicaciones.

Usos autorizados.

- Zona de Dominio público Libre tránsito de todos los ciudadanos.

Cualquier otro uso compatible con la circulación o tránsito que no limiten su seguridad y comodidad (art. 50).

- Zona de protección: Construcciones y usos compatibles con la seguridad vial y el mantenimiento de la carretera y camino

Áreas y estaciones de servicios limitaciones art. 58.

Carteles, letreros y rótulos. Limitaciones art. 59.

Cierres. Limitaciones. Art. 60.

Conducciones subterráneas. Limitaciones art. 61.

Invernaderos. Limitaciones: art 64.

Movimientos de tierras. Limitaciones: art. 65.

Plantaciones. Limitaciones: art. 66

Tendidos aéreos. Limitaciones: art. 68

Viales municipales y paseos: Limitaciones. Art. 69.

Usos prohibidos:

- Zona de Dominio público: el resto.
- Zona de Dominio público: el resto.

3.4. CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACIÓN.

Según Organismo competente.

3.5. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

Según Organismo competente.

FICHA URBANÍSTICA **S.G.14 CN-634****1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ANTECEDENTES.**

Se trata de la carretera Nacional CN634 perteneciente a la red roja: red de interés preferente y básica, de acuerdo a su funcionalidad según la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa.

1.1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

En trámite, el Proyecto de Trazado de la Variante de Zumaia, cuyo diseño ha sido consensuado con el Ayuntamiento de Zumaia. También se ha realizado un Estudio de Alternativas a la CN 634 a su paso entre Zarautz y Zumaia.

1.2. PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL.

DOT.

Plan General de Carreteras.

P.T.S. de carreteras de Gipuzkoa.

1.3. ESTRUCTURA URBANA.

Elemento configurador de la estructura orgánica del Territorio.

1.3. SUPERFICIE DEL ÁMBITO. 102.476 m²

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO.

2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO : Urbanizable y No Urbanizable (según plano 5.11).

2.2. CALIFICACIÓN GLOBAL : Sistema General Viario.

2.3. DELIMITACIÓN DE ÁREAS : La Zona de dominio público viario de la CN-634 quedó deslindada al realizarse en Inventario de Carreteras y Caminos por parte de la Diputación Foral y es la recogida en el documento de NN.SS.

3 . CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.**3.1. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

En principio se establecen las dos zonas de la N.F. de Carreteras:

- Zona de Dominio Público viario (artículo 8)
- Zona de Protección : 50 metros (artículo 53)

3.2. ORDENANZAS PORMENORIZADAS.

Según la Norma Foral de Carreteras. (NF 17/1994)

3.3. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO, EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO.

Aprovechamiento. Según Norma Foral de Carreteras. (NF 17/1994)

Edificación. Según la Norma Foral de Carreteras. (NF 17/1994)

Dominio. Público (Departamento de Carreteras de la Diputación Foral).

Uso Global Comunicaciones.

Usos autorizados

- Zona de Dominio público Libre tránsito de todos los ciudadanos.

Cualquier otro uso compatible con la circulación o tránsito que no limiten su seguridad y comodidad (art. 50).

- Zona de protección: Construcciones y usos compatibles con la seguridad vial y el mantenimiento de la carretera y camino

Áreas y estaciones de servicios limitaciones art. 58.
Carteles, letreros y rótulos. Limitaciones art. 59.
Cierres. Limitaciones. Art. 60.
Conducciones subterráneas. Limitaciones art. 61.
Invernaderos. Limitaciones: art 64.
Movimientos de tierras. Limitaciones: art. 65.
Plantaciones. Limitaciones: art. 66
Tendidos aéreos. Limitaciones: art. 68
Viales municipales y paseos: Limitaciones. Art. 69.

Usos prohibidos:

- Zona de Dominio público: el resto.
- Zona de Dominio público: el resto.

3.4. CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACIÓN.

Según Organismo competente.

3.5. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

Según Organismo competente los proyectos correspondientes para la variante de la CN 634 y el encuentro entre CN 634 y GI 3811. En este último caso, el P.E.R.I. de la A.U.13. Servicios, establecerá con carácter definitivo el encuentro de la carretera de Artadi con la CN-634, bien a través de rotonda u otras alternativas que consideren oportunas las Administraciones Actuantes en la consideración global del desarrollo de la A.U.13 y S.G.3 como travesía urbana.

FICHA URBANÍSTICA **S.G.15 GI-2633 (Meagas)****1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ANTECEDENTES.**

Se trata de la carretera Muñosoro-Meagas, perteneciente a la red verde: red comarcal, de acuerdo a su funcionalidad según la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa.

1.1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

No existe.

1.2. PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL.

DOT.

Plan General de Carreteras.

P.T.S. de carreteras de Gipuzkoa.

1.3. ESTRUCTURA URBANA.

Elemento configurador de la estructura orgánica del Territorio.

1.3. SUPERFICIE DEL ÁMBITO. 37.479 m²**2. RÉGIMEN URBANÍSTICO.**

- 2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO** : No Urbanizable.
2.2. CALIFICACIÓN GLOBAL : Sistema General Viario.
2.3. DELIMITACIÓN DE ÁREAS : La Zona de dominio público viario quedó deslindada al realizarse en Inventario de Carreteras y Caminos por parte de la Diputación Foral y es la recogida en el documento de NN.SS.

3 . CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.**3.1. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

En principio se establecen las dos zonas de la N.F. de Carreteras:

- Zona de Dominio Público viario (artículo 8).
- Zona de Protección : 30 metros (artículo 53).

3.2. ORDENANZAS PORMENORIZADAS.

Según la Norma Foral de Carreteras. (NF 17/1994)

3.3. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO, EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO.

Aprovechamiento. Según Norma Foral de Carreteras. (NF 17/1994)

Edificación. Según la Norma Foral de Carreteras. (NF 17/1994)

Dominio. Público (Departamento de Carreteras de la Diputación Foral).

Uso Global Comunicaciones.

Usos autorizados

- Zona de Dominio público Libre tránsito de todos los ciudadanos.

Cualquier otro uso compatible con la circulación o tránsito que no limiten su seguridad y comodidad (art. 50).

- Zona de protección: Construcciones y usos compatibles con la seguridad vial y el mantenimiento de la carretera y camino.

Áreas y estaciones de servicios. Limitaciones art. 58.

Carteles, letreros y rótulos. Limitaciones art. 59.

Cierres. Limitaciones. Art. 60.

Conducciones subterráneas. Limitaciones art. 61.

Invernaderos. Limitaciones: art 64.

Movimientos de tierras. Limitaciones: art. 65.

Plantaciones. Limitaciones: art. 66

Tendidos aéreos. Limitaciones: art. 68

Viales municipales y paseos: Limitaciones. Art. 69.

Usos prohibidos:

- Zona de Dominio público: el resto.
- Zona de Dominio público: el resto.

3.4. CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACIÓN.

Según Organismo competente.

3.5. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

Según Organismo competente.

FICHA URBANÍSTICA **S.G.16 GI-3760 (Txikiendi-Muñosoro)****1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ANTECEDENTES.**

Se trata de la carretera GI-3760, perteneciente a la red amarilla: red local, de acuerdo a su funcionalidad según la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa.

1.1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

No existe.

1.2. PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL.

DOT.

Plan General de Carreteras.

P.T.S. de carreteras de Gipuzkoa.

1.3. ESTRUCTURA URBANA.

Elemento configurador de la estructura orgánica del Territorio.

1.4. SUPERFICIE DEL ÁMBITO. 51.858 m²**2. RÉGIMEN URBANÍSTICO.**

2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO : No Urbanizable.

2.2. CALIFICACIÓN GLOBAL : Sistema General Viario.

2.3. DELIMITACIÓN DE ÁREAS : La Zona de dominio público viario quedó deslindada al realizarse en Inventario de Carreteras y Caminos por parte de la Diputación Foral y es la recogida en el documento de NN.SS.

3 . CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.**3.1. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

En principio se establecen las dos zonas de la N.F. de Carreteras:

- Zona de Dominio Público viario (artículo 8).
- Zona de Protección : 30 metros (artículo 53).

3.2. ORDENANZAS PORMENORIZADAS.

Según la Norma Foral de Carreteras. (NF 17/1994)

3.3. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO, EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO.

Aprovechamiento. Según Norma Foral de Carreteras. (NF 17/1994)

Edificación. Según la Norma Foral de Carreteras. (NF 17/1994)

Dominio. Público (Departamento de Carreteras de la Diputación Foral).

Uso Global Comunicaciones.

Usos autorizados

- Zona de Dominio público Libre tránsito de todos los ciudadanos.

Cualquier otro uso compatible con la circulación o tránsito que no limiten su seguridad y comodidad (art. 50).

- Zona de protección: Construcciones y usos compatibles con la seguridad vial y el mantenimiento de la carretera y camino

Áreas y estaciones de servicios. Limitaciones art. 58.

Carteles, letreros y rótulos. Limitaciones art. 59.

Cierres. Limitaciones. Art. 60.

Conducciones subterráneas. Limitaciones art. 61.

Invernaderos. Limitaciones art 64.

Movimientos de tierras. Limitaciones: art. 65.

Plantaciones. Limitaciones art. 66

Tendidos aéreos. Limitaciones art. 68

Viales municipales y paseos. Limitaciones. Art. 69.

Usos prohibidos:

- Zona de Dominio público: el resto.
- Zona de Dominio público: el resto.

3.4. CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACIÓN.

Según Organismo competente.

3.5. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

Según Organismo competente.

FICHA URBANÍSTICA **S.G.17 GI-3811 (Acceso a S.M.Artadi)****1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ANTECEDENTES.**

Se trata de la carretera de acceso a Artadi, perteneciente a la red gris: red local, de acuerdo a su funcionalidad según la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa.

1.1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

No existe.

1.2. PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL.

DOT.

Plan General de Carreteras.

P.T.S. de carreteras de Gipuzkoa.

1.3. ESTRUCTURA URBANA.

Elemento configurador de la estructura orgánica del Territorio.

1.4. SUPERFICIE DEL ÁMBITO. 21.070 m²**2. RÉGIMEN URBANÍSTICO.**

- 2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO** : No Urbanizable.
2.2. CALIFICACIÓN GLOBAL : Sistema General Viario.
2.3. DELIMITACIÓN DE ÁREAS : La Zona de dominio público viario quedó deslindada al realizarse en Inventario de Carreteras y Caminos por parte de la Diputación Foral y es la recogida en el documento de NN.SS.

3. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.**3.1. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

En principio se establecen las dos zonas de la N.F. de Carreteras:

- Zona de Dominio Público viario (artículo 8)
- Zona de Protección : 30 metros (artículo 53)

3.2. ORDENANZAS PORMENORIZADAS.

Según la Norma Foral de Carreteras. (NF 17/1994)

3.3. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO, EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO.

Aprovechamiento. Según Norma Foral de Carreteras. (NF 17/1994)

Edificación. Según la Norma Foral de Carreteras. (NF 17/1994)

Dominio. Público (Departamento de Carreteras de la Diputación Foral).

Uso Global Comunicaciones.

Usos autorizados

- Zona de Dominio público Libre tránsito de todos los ciudadanos.

Cualquier otro uso compatible con la circulación o tránsito que no limiten su seguridad y comodidad (art. 50).

- Zona de protección: Construcciones y usos compatibles con la seguridad vial y el mantenimiento de la carretera y camino.

Áreas y estaciones de servicios. Limitaciones art. 58.

Carteles, letreros y rótulos. Limitaciones art. 59.

Cierres. Limitaciones. Art. 60.

Conducciones subterráneas. Limitaciones art. 61.

Invernaderos. Limitaciones: art 64.

Movimientos de tierras. Limitaciones: art. 65.

Plantaciones. Limitaciones: art. 66

Tendidos aéreos. Limitaciones: art. 68

Viales municipales y paseos: Limitaciones Art. 69.

Usos prohibidos:

- Zona de Dominio público: el resto
- Zona de Dominio público: el resto

3.4. CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACIÓN.

Según Organismo competente.

3.5. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

Según Organismo competente.

FICHA URBANÍSTICA **S.G.18 GI-3812 (Oikia)****1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ANTECEDENTES.**

Se trata de la carretera 3812, perteneciente a la red gris: red local, de acuerdo a su funcionalidad según la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa.

1.1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

No existe.

1.2. PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL.

DOT.

Plan General de Carreteras.

P.T.S. de carreteras de Gipuzkoa.

1.3. ESTRUCTURA URBANA.

Elemento configurador de la estructura orgánica del Territorio.

1.4. SUPERFICIE DEL ÁMBITO. 7.039 m²**2. RÉGIMEN URBANÍSTICO.**

- 2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO** : No Urbanizable.
2.2. CALIFICACIÓN GLOBAL : Sistema General Viario.
2.3. DELIMITACIÓN DE ÁREAS : La Zona de dominio público viario quedó deslindada al realizarse en Inventario de Carreteras y Caminos por parte de la Diputación Foral y es la recogida en el documento de NN.SS.

3 . CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.**3.1. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

En principio se establecen las dos zonas de la N.F. de Carreteras:

- Zona de Dominio Público viario (artículo 8).
- Zona de Protección : 30 metros (artículo 53).

3.2. ORDENANZAS PORMENORIZADAS.

Según la Norma Foral de Carreteras. (NF 17/1994)

3.3. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO, EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO.

Aprovechamiento. Según Norma Foral de Carreteras. (NF 17/1994)

Edificación. Según la Norma Foral de Carreteras. (NF 17/1994)

Dominio. Público (Departamento de Carreteras de la Diputación Foral).

Uso Global Comunicaciones.

Usos autorizados

- Zona de Dominio público Libre tránsito de todos los ciudadanos.
Cualquier otro uso compatible con la circulación o tránsito que no limiten su seguridad y comodidad (art. 50).
- Zona de protección: Construcciones y usos compatibles con la seguridad vial y el mantenimiento de la carretera y camino.

Áreas y estaciones de servicios limitaciones art. 58.
Carteles, letreros y rótulos. Limitaciones art. 59.
Cierres. Limitaciones. Art. 60.
Conducciones subterráneas. Limitaciones art. 61.
Invernaderos. Limitaciones: art 64.
Movimientos de tierras. Limitaciones: art. 65.
Plantaciones. Limitaciones: art. 66
Tendidos aéreos. Limitaciones: art. 68
Viales municipales y paseos: Limitaciones. Art. 69.

Usos prohibidos:

- Zona de Dominio público: el resto.
- Zona de Dominio público: el resto.

3.4. CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACIÓN.

Según Organismo competente.

3.5. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

Según Organismo competente.

FICHA URBANÍSTICA **S.G.19. PARQUE ARTADI****1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ANTECEDENTES.**

Acuerdo de Gobierno Vasco de 10 de octubre de 2000 pasando la finca propiedad del Ayuntamiento de Zumaia.

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO.

- 2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO : No Urbanizable.
 2.2. CALIFICACIÓN GLOBAL : Espacios Libres Parque periurbano.
 2.3. DELIMITACIÓN DE ÁREAS : 113.453 m²

3 . CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Plan Especial de Desarrollo de Sistema General.

4. CATEGORIZACIÓN TERRITORIAL. Protección Especial: Área de Interés Naturalístico.**5. RÉGIMEN DE APLICACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES.****5.1. Régimen de edificación.**

Categoría de suelo en la que el objetivo fundamental es la ordenación de espacios con destino al esparcimiento de la población y al recreo intensivo. Se autorizan exclusivamente edificaciones ornamentales y construcciones fijas o provisionales destinadas a usos auxiliares de los espacios libres, así como la instalación de las correspondientes infraestructuras en el subsuelo.

5.2. Régimen de uso.

Público.

- | | |
|-------------------|--|
| Usos propiciados: | Usos de espacios libres, incluyendo los auxiliares de los mismos.
Recreo Extensivo e intensivo. |
| Usos admisibles: | Usos comercial de 1ª categoría- kioskos, etc, -con carácter temporal o provisional.
Usos de equipamiento en las modalidades compatibles con el espacio libre.
Infraestructuras de servicios. |
| Usos prohibidos: | Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores. |

5.3. Régimen de dominio: Titularidad pública.

FICHA URBANÍSTICA **S.G.20. PARQUE TALAIMENDI****1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ANTECEDENTES.**

En las NN.SS de 1993, se configuraba como ámbito de Especial Protección: Parque Rural.

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO.

- 2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO : No Urbanizable.
 2.2. CALIFICACIÓN GLOBAL : Espacios Libres Parque periurbano.
 2.3. DELIMITACIÓN DE ÁREAS : 87.374 m²

3 . CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Plan Especial de Desarrollo de Sistemas Generales.

4. CATEGORIZACIÓN TERRITORIAL. Protección Especial: Área de Interés Naturalístico.**5. RÉGIMEN DE APLICACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES.****5.1. Régimen de edificación.**

Categoría de suelo en la que el objetivo fundamental es la ordenación de espacios con destino al esparcimiento de la población y al recreo intensivo. Se autorizan exclusivamente edificaciones ornamentales y construcciones fijas o provisionales destinadas a usos auxiliares de los espacios libres, así como la instalación de las correspondientes infraestructuras en el subsuelo.

5.2. Régimen de uso.

Público.

- | | |
|-------------------|--|
| Usos propiciados: | Usos de espacios libres, incluyendo los auxiliares de los mismos.
Recreo Extensivo e intensivo.
Repoblaciones forestales. |
| Usos admisibles: | Usos comercial de 1ª categoría- kioskos, etc, -con carácter temporal o provisional.
Usos de equipamiento en las modalidades compatibles con el espacio libre.
Infraestructuras de servicios. |
| Usos prohibidos: | Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores. |

5.3. Régimen de dominio. Titularidad pública (expropiación).