

PASAIKO ARAU SUBSIDIARIOAK

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PASAIA

**Texto Refundido
Testu Bategina**

"C" DOK.- FITXA URBANISTIKOAK

DOC."C" FICHAS URBANISTICAS

H.I.E.: PABLO-ENEA 2.04

HIRIGINTZ INTERBENTZIORAKO EREMUA: PABLO-ENEA

AMBITO DE INTERVENCION URBANISTICA: PABLO-ENEA

A.I.U.: PABLO-ENEA 2.04

H.I.E.: PABLO-ENEA - 2.04

A.I.U.: PABLO-ENEA - 2.04

**Texto Refundido
Testu Bategina**

"C" DOK.- FITXA URBANISTIKOAK

DOC."C" FICHAS URBANISTICAS

1.- INFORMACION URBANISTICA. CARACTERISTICAS GENERALES**1.1 Información de Planeamiento**

En este ámbito están comprendidos íntegramente los terrenos incluidos en los antiguos Polígonos 1 y 2 de Pablo-Enea.

Así mismo, al Norte de Kanpitxo Kalea, se incorpora una banda de terrenos que permite dotar de accesos y aparcamientos a la zona alta del Ambito.

Por último se incorporan los terrenos de Villa Rosales que no fueron incluidos en ningún Plan.

* **Determinaciones del Plan General**

Según la zonificación del P.G.O.U. de 1.954 el Ambito de Intervención Urbanística Pablo Enea quedaría integrado por terrenos calificados como "Ciudad Jardín" en su variante A, (ordenanza nº 3 condición 2ª) (antiguo Plan Parcial de Pablo Enea), y terrenos rurales (nuevos accesos y aparcamientos).

* **Planeamiento desarrollado**

El Plan Parcial aprobado organizaba el área en dos polígonos, (Pablo Enea 1 y Pablo Enea 2) teniendo para cada uno de ellos fechas de aprobación distinta:

- Pablo Enea 1: Aprobado definitivamente el 26 de Abril de 1.965.
- Pablo Enea 2: Aprobado definitivamente el 26 de Septiembre de 1.965.

1.2 Estructura Urbana

El Ambito de Intervención Urbanística Pablo Enea se sitúa en el borde norte del suelo urbano, circundado por el oeste por la calle Pescadería, por el sur las calles Terranova y Urrestarazu y por el Paseo del Faro por el este.

La calle Gran Sol comunica el extremo Norte de la calle Pescadería con la calle Urrestarazu, separando los polígonos 1 y 2 del Antiguo Plan Parcial. Esta calle que tiene una gran importancia en la articulación del tejido urbano de la zona, presenta, por el contrario, unas dimensiones claramente insuficientes.

La calle Pablo Enea, se configura como un elemento estructurante fundamental. Conformada como un "fondo de saco", permite el acceso desde el paseo del faro a una gran parte del tejido urbano del Area. En la actualidad se encuentra muy sobrecargado y su funcionamiento se puede considerar como muy deficiente.

Kanpitxo Kalea está diseñado inicialmente como peatonal, pero con en el apoyo del paseo del faro está permitiendo un acceso rodado aunque muy deficiente. Este vial peatonal se apoya en la calle Pablo Enea a través de tres grupos de escaleras, dando servicio a un total de 64 viviendas.

El camino que se abre en Rosales además de servir a las viviendas previstas en ese Area, preverá su continuidad con los caminos rurales de Ulía.

1.3 Parámetros cuantitativos

- Superficie	46.480 m ²
- Población (1.991)	1.430 personas
- Hogares (1.991)	395
- Viviendas (1.991)	436
- Principales	390
- Secundarias	14

Texto Refundido
Testu Bategina

"C" DOK.- FITXA URBANISTIKOAK

DOC."C" FICHAS URBANISTICAS

- Desocupadas	35
- Composición media familiar:	3,62
- Densidad de población	330,8 h./Ha.
- Densidad de viviendas	100,2 viv./Ha.

2.- REGIMEN URBANISTICO

2.1 Clasificación: Suelo urbano.

2.2 Calificación global: Residencial de edificación abierta.

3.- DELIMITACION DE AREAS.

A los efectos de estas Normas Subsidiarias este Ambito de Intervención Urbanística, se articula en cuatro (4) Areas Urbanas diferenciadas:

- * A.U. Pablo Enea 1 - Polígono 1
- * A.U. Pablo Enea 2 - Polígono 2
- * A.U. Pablo Enea 3 - Izarra
- * A.U. Rosales.

PABLO ENEA 01 AREA URBANOA - 2.04.1

"1 Polígono"

AREA URBANA PABLO ENEA 01 - 2.04.1

"Polígono 1"

1.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION PROPUESTA

- * Consolidación de los aprovechamientos actuales derivados del Plan Parcial de Pablo Enea.
- * Redefinición del régimen de dominio y uso.
- * Aportar soluciones a la estructura viaria, así como reordenar los aparcamientos en superficie.
- * Creación de aparcamientos cerrados.

2.- REGIMEN URBANISTICO

2.1 Calificación Pormenorizada

**Texto Refundido
Testu Bategina**

"C" DOK.- FITXA URBANISTIKOAK**DOC."C" FICHAS URBANISTICAS**

Se establece el siguiente régimen de calificación pormenorizada.

- * Parcelas de Uso Residencial
 - **Parcelas residenciales de edificación abierta.**
 - **Espacios libres privados.**
- * Sistema de Comunicaciones
 - **Vías urbanas locales.**
 - **Aceras y áreas peatonales.**
 - **Parcela de garajes (guarda de vehículos)**
- * Sistema de Espacios Libres
 - **Parques y jardines.**
 - **Espacios libres comunes**
- * Redes de Infraestructura de Servicios.
 - **Red de suministro eléctrico. Centros de transformación.**

2.2 Superficies

- Superficie total del área:	27.830 m ²
- Superficie parcelas residenciales:	5.025 m ²
- Superficie suelo libre y accesos privados:	10.551 m ²
- Superficie viales, aceras y aceras peatonales:	8.091 m ²
- Superficie de garajes (guarda de vehículos):	1.265 m ²
- Superficie de espacios libres comunes:	980 m ²
- Superficie de parques y jardines:	1.864 m ²
- Superficie centro de transformación:	54 m ²

3.- ORDENANZAS PORMENORIZADAS**3.1 Determinaciones básicas de la ordenación**

- * En los planos y fichas gráficas se aporta una solución no vinculante al problema viario. En cualquier caso el Proyecto de urbanización buscará las soluciones mas oportunas.
- * La edificación correspondiente a los números 18 y 20 de la calle Pablo Enea se consolida.
- * Se reordena el acceso rodado a la calle Kanpitxo, desde el nuevo vial del depósito de aguas, admitiendo la creación de una parcela de plazas de aparcamiento cerrado en la trasera de la citada calle.
- * Se mantiene el Régimen de Dominio derivado del antiguo Plan Parcial de Pablo Enea. Unicamente los espacios calificados en los planos y fichas gráficas como viales, aceras, áreas peatonales y parques y jardines, son de dominio público. El resto de los terrenos son de Dominio Privado, de acuerdo con el régimen aprobado en el Plan Parcial y las "Ordenanzas internas de Pablo Enea" aprobadas el 29 de abril de 1.968.

3.2 Condiciones particulares de aprovechamiento, edificación, uso y dominio.**3.2.1 Aprovechamiento**

- * Parcela de garajes (guarda de vehículos).
 - Superficie de la parcela edificable: 1.265 m²

**Texto Refundido
Testu Bategina**

"C" DOK.- FITXA URBANISTIKOAK**DOC."C" FICHAS URBANISTICAS**

- | | |
|--------------------------------------|---------------------|
| - Ocupación máxima de los edificios: | 100% |
| - Superficie máxima edificable: | 1.265m ² |
| - Perfil edificable: | P.S.S. |

- * Resto de área urbana:

Se consolida el desarrollo edificatorio actual el cual, sumado a la parcela de garajes, agota el aprovechamiento urbanístico otorgado al área urbana.

3.2.2 Edificación

- * Parcela de garajes (guarda de vehículos).

- Alineaciones de la edificación: Son vinculantes las alineaciones representadas en los planos y hojas gráficas que tendrán el carácter de máximo a la calle Kanpitxo. El desarrollo máximo de la edificación a la c/Kanpitxo tendrá una longitud máxima de 115 m.
- Fondo edificable: 11 mts.
- Cubierta: Plana o inclinada de acuerdo a proyecto arquitectónico.

- * Resto del area urbana:

- Únicamente se autorizan obras de mantenimiento y rehabilitación que no supongan incremento de la superficie edificada ni incremento del número de viviendas.
- Se autoriza la instalación de ascensores en fachada, sin que ello suponga un incremento de volumen ni de superficie edificada.

3.2.3 Uso

- * Uso característico: Residencial de edificación abierta.
- * El Régimen General de uso es el definido en el art. 11 A.3, en la sección 3.2.2. y en el Título Cuarto de las Normas Urbanísticas, con las siguientes precisiones:

Usos autorizados:

- Actividades de categoría primera.
- Terciario comercial en P.B. (o P.S.S.)
- Terciario oficina en P.B. y Planta Primera (o P.B. y P.S.S.)
- Garajes (guarda de vehículos) en P.B. o P.S.S.
- Trasteros y elementos comunes en B.C. (art. 62 de las Normas Urbanísticas).

Usos prohibidos:

- Industriales.
- Viviendas en B.C.

- * El suelo libre privado tendrá un uso acorde con su calificación al servicio de las edificaciones, quedando expresamente prohibido cualquier uso de almacenamiento. Será responsabilidad de la propiedad su mantenimiento en perfecto estado tanto estético como de seguridad.

3.2.4 Dominio

Se mantiene el Régimen de Dominio derivado del Plan Parcial de Pablo Enea por el cual:

- * Las parcelas residenciales, la parcela de garajes, el suelo libre privado son de dominio privado.

**Texto Refundido
Testu Bategina****"C" DOK.- FITXA URBANISTIKOAK****DOC."C" FICHAS URBANISTICAS**

- * Los viales, aceras, áreas peatonales, parques y jardines y espacios libres comunes son de dominio público, pudiendo ocuparse por ascensores o elementos que mejoren la accesibilidad a las viviendas.

3.3 Condiciones de equipamiento y urbanización

- * La urbanización de la calle Pablo Enea, se basará fundamentalmente en un nuevo diseño que elimine su configuración en "fondo de saco", aprovechando la diferencia de cota y la distancia existente entre los edificios pares e impares de la calle.
- * La urbanización de los accesos a la parte alta del Area urbana, se basa en un reacondicionamiento de la conexión entre el nuevo vial del depósito de aguas y el vial de la fachada posterior de la edificación de la calle kanpitxo, que se ensancha para permitir el acceso a las nuevas plazas de aparcamiento que se plantean.
- * El diseño de nuevos accesos peatonales y el acondicionamiento de los existentes son elementos claves en la urbanización del área.
- * La reordenación de las plazas de aparcamiento en superficie está ligada al nuevo diseño viario de la calle Pablo Enea, con estacionamientos tanto en el vial superior como en el inferior. En cualquier caso estos se verán complementados con el aparcamiento bajo la plaza y edificio de equipamiento del Area Urbana contigua (A.U. 03 - Izarra).
- * La urbanización del parque público se basa en la creación de un espacio de esparcimiento y relación que a modo de terraza-mirador permita albergar, a través de un sistema de varias plataformas, tanto el uso de paseo y descanso como los juegos de niños.
- * La ejecución de estas obras de equipamiento y urbanización será objeto de proyectos de urbanización diferenciados para cada una de ellas.

4.- CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y GESTION*** Planeamiento**

- El Area Urbana Pablo Enea 01 "Polígono 1", será objeto de un Plan Especial de Rehabilitación.

*** Urbanización**

- El mantenimiento, conservación y mejora de los espacios libres privados (incluidos escaleras y viales de acceso), corresponderá a los propietarios de la zona, de acuerdo al punto 14º de las Ordenanzas internas aprobadas el 29 de abril de 1.968:

"Alrededor de cada construcción, excepto en los pasos de acceso, se dispondrá a cuatro metros de cada fachada si la anchura del terreno lo permite, un cierre vegetal de una altura máxima de un metro que podrá completarse con malla metálica de la misma altura. Las áreas comprendidas dentro de dicho cierre y los pasos de acceso serán de uso propio de la edificación respectiva y se mantendrán siempre por los usuarios en perfectas condiciones de integridad y limpieza, y en cuanto a las plantaciones que en ellas se hagan, se efectuarán oportunamente las reposiciones, podas, riegos, etc., que sean necesarios para conservar su mejor aspecto. Los mismos cuidados de limpieza y conservación deberán aplicarse a los demás espacios libres entre edificios, escaleras, rellanos y otros que en ellos existan, así como al arbolado y jardinería, farolas, bocas de servicios, etc. Estas funciones constituirán un deber de ciudadanía de todos los habitantes de la zona de Pablo Enea, bajo la inmediata vigilancia de la junta. Deberán circundarse dichos espacios con setos verdes para impedir el paso por los mismos".

*** Edificación.**

Texto Refundido
Testu Bategina

"C" DOK.- FITXA URBANISTIKOAK

DOC."C" FICHAS URBANISTICAS

- En el caso de sustitución de una o más unidades edificatorias podrá exigirse la delimitación, redacción y tramitación de un Plan Especial de Reforma Interior, exigiéndose en cualquier caso la redacción de un Estudio de Detalle.
- En cualquier caso, el aprovechamiento susceptible de apropiación será el 85% del aprovechamiento permitido por estas Normas.

* **Gestión**

- Los terrenos privados que pudieran resultar afectados por los nuevos proyectos de reurbanización del Area, se obtendrán por cesión gratuita al Ayuntamiento o en su defecto, una vez realizados y aprobados los proyectos de urbanización, se seguirá el procedimiento expropiatorio, salvo en los terrenos afectados por la Unidad de Ejecución.
- A los efectos de gestión interna del Area Urbana, serán de aplicación las Ordenanzas internas de Pablo Enea aprobadas el 29 de abril de 1.968, en aquellos aspectos no regulados ni modificados por estas Normas Subsidiarias y que se recogen a modo de anexo en esta ficha.
- En el Area Urbana Pablo Enea 01, a los efectos de gestión de la parcela de aparcamiento y zona de parques y jardines, se delimita una Unidad de Ejecución.

U.E. Polígono 01 Kanpitzo

Superficie: 4.324 m²

Sistema de actuación

Compensación.

- 1.- A los efectos del art. 137 del T.R.L.S. se declaran fuera de ordenación todos los usos, actividades y edificaciones contrarias a la ordenación propuesta, debiendo ser demolidas en el desarrollo de la Unidad.
- 2.- Esta Unidad tendrá un plazo de ocho (8) años para su desarrollo.

* **Aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución.**

Aprovechamiento lucrativo	m ² (techo)	Indice	m ² homogenización
Planta semisótano, garages.	1.265 m ² (t)*	1	1.265 m ² (h)
TOTAL	1.265 m ² (t)		1.265 m ² (h)

Superficie privada de la U.E.	4.324 m ²
--------------------------------------	----------------------

APROVECHAMIENTO MEDIO	0,2925 m²(h.)/m²
------------------------------	---

(*) Se podrá construir justificadamente una superficie menor ante la dificultad de los muros de contención. En cualquier caso, la superficie mínima a considerar a efectos del aprovechamiento medio será de 708 m² (t).

* **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.
- El aprovechamiento susceptible de apropiación será el 85% del aprovechamiento medio de la Unidad de

Texto Refundido
Testu Bategina

"C" DOK.- FITXA URBANISTIKOAK

DOC."C" FICHAS URBANISTICAS

Ejecución.

* **Urbanización.**

- La urbanización será costeada íntegramente por la promoción privada.

* **Edificación.**

- El plazo para la solicitud de la licencia de edificación será de un (1) año a partir de la certificación del cumplimiento de los deberes de cesión equidistribución y urbanización.

PABLO ENEA 02 AREA URBANOA - 2.04.2

"2 Polígono"

AREA URBANA PABLO ENEA 02 - 2.04.2

"Polígono 2"

1.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION PROPUESTA.

- * Realineación de los edificios 2 y 4 de la calle Gran Sol.
- * Incremento en la dotación de equipamiento sanitario y asistencial.
- * Redefinición de los Regímenes de Dominio y uso.

2.- REGIMEN URBANISTICO**2.1 Calificación Pormenorizada**

Se establece el siguiente régimen de calificación pormenorizada.

- * Parcelas de uso residencial
 - **Parcelas residenciales de edificación abierta.**
 - **Espacios libres privados.**
- * Sistema de comunicaciones.
 - **Vías urbanas locales.**
 - **Aceras y áreas peatonales.**
- * Sistema de espacios libres.
 - **Espacios libres comunes.**
- * Sistema de equipamiento comunitario.
 - **Parcela de equipamiento sanitario y asistencial.**

2.2 Superficies

- Superficie total del área:	9.340 m ²
- Superficie de parcelas residenciales:	2.715 m ²
- Superficie de suelo libre privado:	3.632 m ²
- Superficie de viales, aceras y áreas peatonales:	1.993 m ²
- Superficie de espacios libres comunes:	853 m ²
- Superficie de equipamiento sanitario y asistencial:	147 m ²

3.- ORDENANZAS PORMENORIZADAS**3.1 Determinaciones básicas de la ordenación.**

- * Se mantiene la calificación de "fuera de ordenación" sobre los edificios 2 y 4 de la calle Gran Sol y se posibilita su sustitución conjunta por un único edificio alineado a la citada calle.
- * Sobre la parcela de equipamiento sanitario y asistencial y espacios públicos anexos, se admite el incremento de superficie edificada.
- * En cualquier caso sendas operaciones exigirán el trámite previo de un Estudio de Detalle, que fije sus alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes pudiendo aceptarse por parte de la parcela pública una servidumbre de acceso a garajes, caso de que se construyan en la parcela residencial.
- * La situación de "Fuera de Ordenación" que aparece en el Plan Parcial de Pablo Enea, afectando a los números 10, 10 bis, 12, 14 y 16 de la calle Pescadería, por incumplimiento de las alineaciones máximas dadas, desaparece al consolidarse las alineaciones actuales.
- * Para asegurar la circulación peatonal de la calle Pescadería, a lo largo de la fachada del tramo afectado, se abrirá en la planta baja de los citados edificios 10, 10 bis, 12, 14 y 16 un soportal con un mínimo de 3 m.

**Texto Refundido
Testu Bategina**

"C" DOK.- FITXA URBANISTIKOAK**DOC."C" FICHAS URBANISTICAS**

libres. de fondo, que será en todo caso exigible en caso de sustitución.

- * Se mantiene el Régimen de Dominio derivado del antiguo Plan Parcial de Pablo Enea. Únicamente los espacios calificados en los planos y fichas gráficas como viales, aceras, áreas peatonales y espacios libres comunes, son de dominio público. El resto de los terrenos son de dominio privado, de acuerdo con el régimen aprobado en el Plan Parcial y las "ordenanzas internas de Pablo Enea" aprobado el 29 de abril de 1.968.

3.2 Condiciones particulares de aprovechamiento, edificación uso y dominio.**3.2.1 Aprovechamiento**

- * Nueva parcela residencial (nº 2 y 4 de la calle Gran Sol)

- Superficie de parcela edificable residencial:	852 m ²
- Ocupación máxima:	716 m ² (100 %)
- Superficie máxima edif. en sótano (c/Pescadería):	716 m ² (t)
- Superficie máxima edificable en 1º semisótano cota (24,8):	384 m ² (t)
- Superficie máxima edif. planta tipo:	2.304 m ² (t)
- Superficie máxima edif.:	3.020 m ² (t)
- Nº máximo de viviendas:	24
- Nº mínimo de plaza de aparcamiento:	1 plaza/ viv.
- Perfil edificable:	PS +3 S.S.+ 3 PA

- * Parcela de Equipamiento Sanitario y Asistencial:

- Superficie de parcela de Equipamiento Sanitario Asistencial:	220 m ²
- Superficie máxima edificable en P.B.:	154m ² (t)+66m ² porches
- Superficie máxima edificable en Plantas Altas:	Proyecto Arquitectónico
- Superficie máxima edificable:	Proyecto Arquitectónico
- Perfil edificable:	Proyecto Arquitectónico

- * Resto del Area Urbana

- Se consolida el aprovechamiento edificatorio actual, el cual sumado a las parcelas ya citadas agota el aprovechamiento urbanístico otorgado al área.

3.2.2 Edificación

- * Parcela calle Gran Sol nº 2-4.

- Alineación de edificación: Asegurará una acera mínima de 3,5 mts..La edificación se situará a 3 m del límite de la parcela.
- Fondo edificable: Estudio de detalle.
- Vuelos y retranqueos: Artículo 60.
- Cubierta: A dos o cuatro aguas. Por encima del perfil máximo no sobresaldrán más elementos que chimeneas y elementos de ventilación.
- Altura de la edificación: 15,5 mts. medidos desde la rasante de la calle Gran Sol.

- * Parcela de equipamiento asistencial.

- Alineación de edificación: Es vinculante la alineación representada en los planos y hojas gráficas

**Texto Refundido
Testu Bategina**

"C" DOK.- FITXA URBANISTIKOAK**DOC."C" FICHAS URBANISTICAS**

hacia la calle Pescadería.

- Fondo edificable: Estudio de detalle.
 - Vuelos y retranqueos: Proyecto Arquitectónico.
 - Cubierta: Proyecto Arquitectónico.
 - Porches: En planta baja, en una banda paralela a la calle Pescadería con una anchura mínima de 3 mts. de fondo libre.
- * Resto del Area urbana
- Unicamente se autorizan obras de mantenimiento y rehabilitación que no supongan incremento de la superficie edificada.
 - En las plantas bajas de los edificios nos. 10, 10 bis, 12, 14, se liberará una banda paralela a la calle Pescadería, con un fondo mínimo de 3 metros (Plan Especial de Rehabilitación).

3.2.3 Uso

- * Uso característico: Residencial de edificación abierta.
- * El Régimen General de uso es el definido en el art. 11. A.3, en la sección 3.2.2. y en el Título Cuarto de las Normas Urbanísticas, con las siguientes precisiones:
 - Usos autorizados:
 - Actividades de categoría 1ª.
 - Equipamiento comunitario.
 - Terciario comercial en P.B.
 - Terciario oficinas en P.B. y Planta Primera.
 - Garajes (guarda de vehículos) en Planta Baja y P.S..
 - Así mismo, se admitirá el uso residencial en P.B.
 - Usos prohibidos:
 - Industrial.
 - Viviendas en B.C.
- * El suelo libre privado tendrá un uso acorde con su calificación, al servicio de las edificaciones, quedando expresamente prohibido el uso de almacenamiento. Será responsabilidad de la propiedad su mantenimiento en perfecto estado tanto estético como de Seguridad.
- * El uso de porches será asimilable al de aceras y áreas peatonales.

3.2.4 Dominio

- * Las parcelas residenciales y el suelo libre anexo a ellas (incluido acceso y escaleras) son de dominio privado.
- * Los viales, aceras, áreas peatonales, la parcela de equipamiento público y los espacios libres comunes son de Dominio Público.
- * Los porches tendrán un dominio privado con servidumbre de uso Público.

**Texto Refundido
Testu Bategina****"C" DOK.- FITXA URBANISTIKOAK****DOC."C" FICHAS URBANISTICAS**

- * La cubierta de la plataforma a la cota 24,80 m. asegurará el acceso de las viviendas a la c/Pescadería.

3.3 Condiciones de equipamiento y urbanización

- * El suelo libre que resulte de la cesión de la Unidad de Ejecución que se delimita en los números 2 y 4 de Gran Sol, podrá vincularse como acceso y área de juegos al nuevo edificio de equipamiento público, conectándose directamente a la planta de cota coincidente.
- * Los porches se diseñarán sin solución de continuidad con el sistema local de aceras y áreas peatonales, debiendo aportar soluciones a las barreras urbanísticas que pudieran aparecer.
- * Las condiciones de urbanización, uso y mantenimiento deberán reflejarse en el acuerdo de servidumbre que se establezca.

4.- CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y GESTION.*** Planeamiento**

- El Area Urbana Pablo Enea 02 "Polígono 2" será objeto de un Plan Especial de Rehabilitación. Dicho Plan programará la gestión de la apertura de los porches definidos en esta ficha.

*** Urbanización**

- La urbanización y mantenimiento de aceras, áreas peatonales, viales y espacios libres comunes exteriores a la unidad de ejecución serán ejecutadas por el Ayuntamiento (convenios, contribuciones especiales).
- La urbanización y mantenimiento de los porches se realizará conforme a lo estipulado en el acuerdo de servidumbre.
- El mantenimiento, conservación y mejora de los espacios libres privados (incluidos accesos y escaleras) corresponderá a sus propietarios, de acuerdo al punto 14º de las "Ordenanzas internas aprobadas el 29 de Abril de 1.968.

*** Edificación**

- Con independencia de la unidad de ejecución y la parcela de equipamiento público, en el caso de sustitución de una o más unidades edificatorias podrá exigirse la delimitación, redacción y tramitación de un Plan Especial de Reforma Interior. Si éste afectara al frente de la calle Pescadería, se fijará una nueva alineación distante 3 metros de la actual hacia el interior de las parcelas. En cualquier caso será necesaria la tramitación de un Estudio de Detalle.
- En estos casos el aprovechamiento susceptible de apropiación será el 85% del aprovechamiento permitido por estas Normas.

*** Gestión**

- A los efectos de gestión interna del Area Urbana serán de aplicación las ordenanzas internas de Pablo Enea aprobado el 29 de Abril de 1.968, en aquellos aspectos no regulados ni modificados por estas Normas Urbanísticas.
- En el Area Urbana de Pablo Enea 02, a los efectos de gestión, se delimita una Unidad de Ejecución:

Texto Refundido
Testu Bategina

"C" DOK.- FITXA URBANISTIKOAK

DOC."C" FICHAS URBANISTICAS

U.E. Polígono 2 Gran Sol, números 2 y 4

Superficie: 803 m²

Sistema de Actuación

Compensación

1.- A los efectos del art. 137 del T.R.L.S. se declaran fuera de ordenación todos los usos, actividades y edificaciones contrarias a la ordenación propuesta.

2.- Esta Unidad tendrá un plazo de ocho (8) años para su desarrollo.

* **Aprovechamiento Medio de la Unidad de Ejecución**

Aprovechamiento lucrativo	m ² (techos)	Indice	m ² (homogeneizados)
Planta de sótano.	716 m ² (t)(*)	0,8	572,8 m ² (h)
P. Sótano vivienda (2)	716 m ² (t)(*)	0,9	644,4 m ² (h)
P. Altas vivienda	2.304 m ² (t)	1	2.304 m ² (h)
TOTAL	3.736 m² (t)		3.521,2 m² (h)

Superficie privada de la U.E.	852 m²
--------------------------------------	--------------------------

Aprovechamiento Medio	4,1329 m² h./m²
------------------------------	--

(*) La no realización de las plantas de SS. y garaje provocará un nuevo cálculo del aprovechamiento medio de la U.E.

* **Cesión y equidistribución**

- El aprovechamiento susceptible de apropiación será el 85% del aprovechamiento medio resultante de la Unidad de Ejecución.
- Los suelos de uso y dominio público incluidos en la unidad de ejecución serán objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento en pleno dominio y libres de cargas.

* **Urbanización**

- En la unidad de ejecución el plazo para la urbanización será de dos (2) años a partir de que sea firme en vía administrativa el proyecto de compensación o documento que le sustituya.

* **Edificación.**

- En la Unidad de Ejecución, el plazo para la solicitud de licencia de obras será de seis (6) meses a partir de la certificación del cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

PASAIKO ARAU SUBSIDIARIOAK

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PASAIA

**Texto Refundido
Testu Bategina**

"C" DOK.- FITXA URBANISTIKOAK

DOC."C" FICHAS URBANISTICAS

PABLO ENEA 03 AREA URBANOA - 2.04.3

"Izarra"

AREA URBANA PABLO ENEA 03 - 2.04.3

"Izarra"

1.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION PROPUESTA

- * Mantenimiento del carácter de equipamiento público que el Plan Parcial otorgó a esta parcela.
- * Reequipamiento del Ambito de Intervención Urbanística.
- * Recualificación del espacio como plaza pública.
- * Oferta de aparcamiento bajo rasante.

2.- REGIMEN URBANISTICO**2.1 Calificación Pormenorizada**

Se establece el siguiente régimen de calificación pormenorizada.

- * Sistemas de comunicaciones
 - **Vías urbanas locales.**
 - **Aceras y áreas peatonales.**
- * Sistema de espacios libres.
 - **Espacios libres comunes.**
 - **Plazas y espacios libres.**
- * Sistema de equipamiento comunitario
 - **Parcela de equipamiento comunitario no determinado.**

2.2 Superficie

- Superficie total del área:	2.400 m ²
- Superficie viales, aceras y áreas peatonales:	290 m ²
- Superficie de espacios libres comunes:	560 m ²
- Superficie de plazas:	1.344 m ²
- Superficie de equipamiento comunitario no determinado:	206 m ²

3.- ORDENANZAS PORMENORIZADAS**3.1 Determinaciones básicas de la ordenación**

- * Creación de una plaza pública, ligada al nuevo equipamiento y a la calle Pablo Enea, en su vial de cota superior. Para una mejor adaptación a la topografía del terreno y facilitar el acceso desde cualquier punto del area adyacente, la plaza pública se articula en diferentes plataformas, rampas y escaleras, asegurando así su conexión con el vial inferior del ámbito, calle Hermanos Urrestarazu.
- * El nuevo edificio de equipamiento presentará, de acuerdo a esta estructura, una planta sobre la rasante y otra en sótano o semisótano bajo la rasante de la plaza, y ambas en cualquier caso con fachada a Hermanos Urrestarazu.
- * Bajo la superficie de la plaza y el equipamiento público, se permite la edificación de un aparcamiento en varias plantas al servicio de la zona urbana.

**Texto Refundido
Testu Bategina**

"C" DOK.- FITXA URBANISTIKOAK**DOC."C" FICHAS URBANISTICAS**

- * La entrada y salida al aparcamiento se planteará de forma preferente por la calle Hermanos Urrestarazu, aunque es admisible una conexión desde el vial Pablo Enea en su cota inferior.

3.2 Condiciones particulares de aprovechamiento, edificación, dominio y uso**3.2.1 Aprovechamiento**

- * Equipamiento no determinado.
 - Serán determinadas en el Proyecto Arquitectónico.
- * Edificio de aparcamiento bajo rasante de la plaza.
 - Ocupación aproximada: 1.760 m²
 - Superficie edificable máxima: 8.209 m²
 - Perfil edificable máximo: 6 P.S.S.

3.2.2 Edificación

- Las condiciones de edificación se fijarán en los correspondientes proyectos, siendo muy difícil, en este documento, ajustar estas precisiones.
- En cualquier caso la planta del edificio de equipamiento público sobre la rasante de la plaza no se considerará vinculante, ni formal ni en superficie.

3.2.3 Uso

- * Uso característico: Equipamiento comunitario no determinado.
- * El Régimen General de uso aplicable es el definido en el art. 11 G.1, en el Capítulo 3.5 y en el Título Cuarto de las Normas Urbanísticas con las siguientes precisiones.
 - Usos autorizados:
 - Garajes en S.S. o sótano.
 - Usos prohibidos:
 - Terciarios
 - Industriales

3.2.4 Dominio

- * La totalidad del Area Urbana Pablo Enea 03 es de Dominio Público.

3.3 Condiciones de equipamiento y urbanización

- * Excluyendo la superficie de viales que se verá afectada por la ordenación viaria de la calle Pablo Enea para el resto del Area Urbana se redactará un único Proyecto de Urbanización.
- * La comunicación peatonal entre las calles Pablo Enea y Hermanos Urrestarazu tendrá un tratamiento prioritario.

4.- CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y GESTION.

- * **Urbanización**

**Texto Refundido
Testu Bategina**

"C" DOK.- FITXA URBANISTIKOAK

DOC."C" FICHAS URBANISTICAS

- La ejecución de la urbanización de la plaza y de los espacios libres, escalera etc. será ejecutada por el Ayuntamiento (convenio, contribuciones especiales etc.). En cualquier caso, la ejecución del proyecto definitivo de urbanización, así como del equipamiento público, exigirá una toma de postura previa sobre la oportunidad del edificio de aparcamientos bajo rasante.

*** Edificación**

- El modelo de gestión tanto de la construcción como del funcionamiento y mantenimiento de los edificios será definido, en su momento, por el Ayuntamiento teniendo en cuenta su uso final.
- Será este modelo de gestión el que defina aspectos tales como: régimen de tenencia, régimen de transmisión, participación en los costos de urbanización y mantenimiento etc.

PABLO ENEA 04 AREA URBANOA - 2.04.4

"Rosales"

AREA URBANA PABLO ENEA 04 - 2.04.4

"Rosales"

1.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION PROPUESTA

- * Regularizar una situación derivada del desarrollo insuficiente del P.G. 1954.
- * Iniciar el desarrollo de los caminos rurales.
- * Posibilitar el acceso a Villa Rosales

2.- REGIMEN URBANISTICO

2.1 Calificación Pormenorizada

Se establece el siguiente régimen de calificación pormenorizada.

- * Parcelas de uso residencial
 - **Parcelas residenciales de baja densidad.**
 - **Espacios libres privados.**
- * Sistema de comunicaciones
 - **Carreteras y caminos rurales.**
- * Sistema de espacios libres

**Texto Refundido
Testu Bategina**

"C" DOK.- FITXA URBANISTIKOAK**DOC."C" FICHAS URBANISTICAS**

- **Espacios libres comunes.**

2.2 Superficie

- | | |
|---|----------------------|
| - Superficie total del área: | 3.260 m ² |
| - Superficie de parcelas residenciales: | 1.948 m ² |
| - Superficie de carreteras y caminos rurales: | 525 m ² |
| - Superficie de espacios libres comunes: | 787 m ² |

3.- ORDENANZAS PORMENORIZADAS**3.1 Determinaciones básicas de la ordenación**

- * Se consolida la edificación actual de la Villa Rosales -Parcela 1- con sus usos y aprovechamiento. (Perfil B + II y 3 viviendas), recomendándose la agrupación de toda la edificación en una sola vivienda por su reducido tamaño y precaria habitabilidad en Planta Baja.
Además de lo anterior se posibilita su sustitución pudiendo en ese caso alcanzar idénticos aprovechamientos que los definidos para la parcela 2.
- * El camino rural previsto contemplará la posibilidad de enlace rodado para la edificación actual Villa Rosales.
- * Se definirán dos parcelas residenciales, parcelas 1 y 2 a las que se vincularán las edificaciones previstas de acuerdo al art. 258 del T.R.L.S. 92.
- * En cualquier caso la edificación y sustitución de las edificaciones previstas exigirá el trámite previo de un Estudio de Detalle que fije sus alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes.

3.2 Condiciones particulares de aprovechamiento, edificación, dominio y uso**3.2.1 Aprovechamiento**

- * Parcela 1. (Actual Villa Rosales.)
 - Se consolida la edificación actual. No obstante lo anterior podrá procederse a su sustitución con los mismos aprovechamientos, que para la parcela 2, se contemplan en el presente artículo.
 - El proyecto de compensación o documento que le sustituya, definirá la parcela ligada a la edificación que tendrá una superficie mínima de 900 m² y será indivisible de acuerdo al art. 258 del T.R.L.S. 92.
- * Parcela 2. (Nueva parcela residencial)

- Superficie de parcela edificable residencial:	900 m ²
- Ocupación máxima:	150 m ²
- Superficie máxima edif. sótano o S.S.:	150 m ² (*)
- Superficie máxima edif. plantas altas:	330 m ²
- Superficie máxima edificable:	480 m ²
- Nº máximo de viviendas:	2
- Nº mínimo de plazas de aparcamiento:	1 plaza/viv.
- Perfil edificable:	P.S.S.+2 P.A.+B.C.

- (*) El desnivel del terreno podrá condicionar la solución formal del edificio obligando a la construcción de zócalos o basamentos, pudiendo en ese caso situarse en esa planta trasteros o garajes sin que ello signifique incremento del aprovechamiento de la parcela.

Texto Refundido
Testu Bategina

"C" DOK.- FITXA URBANISTIKOAK

DOC."C" FICHAS URBANISTICAS

3.2.2 Edificación

- * Parcela 1.
 - Se consolida la edificación actual.
 - En caso de sustitución las características de la edificación serán similares a las de la Parcela 2.
- * Parcela 2.
 - Alineación de la edificación: Se situará a 3 metros mínimo del límite de la parcela.
 - Fondo edificable: Estudio de detalle.
 - Vuelos y retranqueos: Artículo 60.
 - Cubierta: La definirá el proyecto arquitectónico. (Estudio de Detalle).
 - Altura de la edificación: 7 metros desde la rasante del vial o camino rural.(*)

(*) El desnivel del terreno posibilitará ocupaciones en semisótano (máximo 2) que no computarán a efectos de aprovechamiento.

3.2.3 Uso

- * Uso característico: Residencial de baja densidad.
- * El Régimen General de uso aplicable es el definido en el art. 11 A.4, en la sección 3.2.2. y en el Título Cuarto de las Normas Urbanísticas con las siguientes precisiones.
 - Usos autorizados:
 - Terciario oficinas
 - Garajes (guarda de vehículos)
 - Asimismo se admitirá el uso residencial en P.B. y B.C.
 - Actividades de categoría 1ª desarrolladas por el propietario de la vivienda con claro carácter artesanal sin venta al público y que no sean susceptibles de producir molestias al vecindario así como que la carga y descarga se realice en furgonetas de carga máxima, 1.500 Kg.
 - Usos prohibidos:
 - Industriales y comerciales.

3.2.4 Dominio

- * Las parcelas residenciales y el suelo libre anexo a ellas (incluido acceso y escaleras) son de dominio privado.
- * Las carreteras y caminos rurales, y los espacios libres comunes son de Dominio Público.

3.3 Condiciones de equipamiento y urbanización

- * El suelo libre y el camino rural deberán cederse urbanizados con las características propias de su uso.

4.- CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y GESTION.

- * **Planeamiento**

**Texto Refundido
Testu Bategina**

"C" DOK.- FITXA URBANISTIKOAK**DOC."C" FICHAS URBANISTICAS**

- En el Area Urbana Rosales 01. se delimita a efectos de gestión una Unidad de Ejecución.

U.E. Rosales**Superficie: 3.260 m²**

Sistema de Actuación

Compensación

1.- A los efectos del art. 137 del T.R.L.S. se declaran fuera de ordenación todos los usos, actividades y edificaciones contrarias a la ordenación propuesta.

2.- Esta Unidad tendrá un plazo de dos (2) años para su desarrollo en cuanto afecta a la parcela 2.

*** Aprovechamiento Medio de la Unidad de Ejecución**

Aprovechamiento lucrativo	m² (techos)	Indice	m² (homogeneizados)
Planta de sótano.	300 m ² (t)(*)	0,4	120 m ² (h)
P. vivienda	660 m ² (t)(*)	1	660 m ² (h)
TOTAL	960 m² (t)		780 m² (h)

Superficie privada de la U.E.	2.960 m²
--------------------------------------	----------------------------

Aprovechamiento Medio	0,2635 m² h./m²
------------------------------	--

(*) Cuando por razones de adecuación del edificio al terreno sea necesaria la construcción de un segundo semisótano, no computará a efectos del aprovechamiento medio y su uso no será el de vivienda.

*** Cesión y equidistribución**

- El aprovechamiento susceptible de apropiación será el 85% del aprovechamiento medio resultante de la Unidad de Ejecución.
- Los suelos de uso y dominio público incluidos en la unidad de ejecución serán objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento en pleno dominio y libres de cargas.
- Además de lo previsto en el apartado anterior, las cesiones del 15% o su monetarización, serán exigibles sobre la parcela a desarrollar, es decir la parcela 2 y en el caso de la parcela 1 en el momento que se produzca su sustitución o rehabilitaciones de alcance equivalente definidas en el art. 99 del T.R.L.S.

*** Urbanización**

- En la unidad de ejecución el plazo para la urbanización será de dos (2) años a partir de que sea firme en vía administrativa el proyecto de compensación o documento que le sustituya.
- El proyecto de urbanización tendrá las características de los definidos en el art. 22-1-apdo. 2de las

**Texto Refundido
Testu Bategina**

"C" DOK.- FITXA URBANISTIKOAK

DOC."C" FICHAS URBANISTICAS

presentes N.N.S.S.

*** Edificación.**

- En la Unidad de Ejecución, el plazo para la solicitud de licencia de obras de la parcela 2, será de un (1) año a partir de la certificación del cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución pudiendo realizarse la urbanización simultáneamente.