

Anejo 1

NORMA PARTICULAR DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE PASAIA

PASAIKO ARAU SUBSIDIARIOAK

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PASAIA

**Texto Refundido
Testu Bategina**

"C" DOK.- FITXA URBANISTIKOAK

DOC."C" FICHAS URBANISTICAS

ARANEDER 04 AREA URBANOA - 2.06.4

"Andonaegi"

AREA URBANA ARANEDER - 2.06.4

Texto Refundido
Testu Bategina

"C" DOK.- FITXA URBANISTIKOAK

DOC."C" FICHAS URBANISTICAS

"Andonaegi"

1.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION PROPUESTA.

- * Consolidación de la ordenación y aprovechamientos actuales derivados del "Plan Parcial de Trintxer".
- * Definición pormenorizada de usos y régimen de dominio de los suelos del área urbana.
- * Mejora de las condiciones de urbanización y de la trama viaria.

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

Se establece el siguiente régimen de calificación pormenorizada.

- * Parcelas de Uso Residencial:
 - **Parcelas residenciales de edificación abierta.**
 - **Suelo libre privado.**
- * Sistema de comunicaciones:
 - **Vías urbanas locales.**
 - **Aceras y áreas peatonales.**
- * Sistema de espacios libres.
 - **Parques y jardines.**

2.2 Superficies

- Superficie total del Area:	17.467 m ²
- Parcela Residencial:	5.012 m ²
- Viales, aceras y áreas peatonales:	8.745 m ²
- Parques y jardines:	922 m ²
- Suelo libre privado:	2.788 m ²

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

- Se redimensiona el viario proponiéndose una nueva ordenación de los aparcamientos en superficie.
- Se consolidan las alineaciones y rasantes establecidas.
- Se consolida la ocupación actual como máxima del área.
- El sistema viario será de dominio público.

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

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

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

3.2.2 Edificación

- * Unicamente 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 exteriores, sin que ello suponga un incremento de volumen ni 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 PB (o PSS).
- Terciario oficinas en PB y P1ª (o PSS y PB)
- Garajes (guarda de vehículos) PB (o PSS)
- Trasteros y elementos comunes en BC.

Usos prohibidos:

- Usos industriales.

3.2.4 Dominio

- * Las Parcelas de Uso Residencial y los Suelos Libres anexos a ellas son de Dominio Privado.
- * Los viales, aceras, áreas peatonales y espacios libres comunes son de Dominio Público. Pudiendo ocuparse por ascensores o elementos que mejoren la accesibilidad de las viviendas.

3.3 Condiciones de equipamiento y urbanización.

- * La reurbanización de las calles F. Andonaegi, Oiartzun, Igeldo y Bidasoa se coordinará con la urbanización del área contigua AU. 03 - Toki Alai.
- * La reurbanización se basará en:
 - Ensanchamiento de aceras.
 - Dimensionamiento de vial rodado en 5 ó 6 metros.
 - Creación de aparcamientos en superficie.
 - Circulación viaria en F. Andonaegi y Oiartzun en sentido único.
 - Facilidad del acceso al parque, zona deportiva y aparcamientos (AU 06, A.U. 05 y A.U. 01)

4.- CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y GESTION.

- * **Planeamiento**

**Texto Refundido
Testu Bategina**

"C" DOK.- FITXA URBANISTIKOAK

DOC."C" FICHAS URBANISTICAS

- Se redactará un Plan Especial de Rehabilitación.

*** Urbanización:**

- Corresponderá a los propietarios privados el mantenimiento en perfectas condiciones de los espacios libres anexos a sus parcelas.
- El Ayuntamiento ejecutará la reurbanización así como el mantenimiento y mejora de las infraestructuras y equipamiento del área (convenios, contribuciones especiales, etc.).

*** Edificación:**

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

ARANEDER 07 AREA URBANOA - 2.06.7

"Trintxer Depositoak"

AREA URBANA ARANEDER 07 - 2.06.7

"Depósitos Trintxer"

1.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION PROPUESTA.

- * Consolidación de las instalaciones existentes.
- * Urbanización compatible con los usos de zonas libres y parque del entorno.

2.- REGIMEN URBANISTICO

2.1 Calificación Pormenorizada

Se establece el siguiente régimen de calificación pormenorizada.

- * Sistema de Comunicaciones

**Texto Refundido
Testu Bategina**

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

- **Vías urbanas locales**

* Redes de Infraestructura de Servicios.

- **Depósitos reguladores de agua.**
- **Suelos libres comunes.**

2.2 Superficies

	<u>Subarea 1</u>	<u>Subarea 2</u>	<u>A.U.</u>
- Superficie total del área	2.760 m ²	1.122m ²	3.882m ²
- Superficie de viales y espacios libres.	1.892 m ²	847m ²	2.739m ²
- Superficie de depósitos de regulación.	868 m ²	275m ²	1.143m ²

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

- * Se consolidan las edificaciones existentes, autorizándose ampliaciones derivadas de su uso.
- * Sobre el depósito de la subarea 1 se establecerá una rotonda que permita el giro en la calle Bidasoa.
- * La urbanización de estas áreas urbanas se coordinará con los parques, zona verde y trama urbana circundante.

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

- * Uso característico: Infraestructuras de Abastecimiento de Agua.
- * El Régimen General de uso es el definido en el art. 11 H.1 y en el Capítulo 3.5 de las Normas Urbanísticas, con las siguientes precisiones:

Usos autorizados:

- Se autoriza la reconversión de las instalaciones a un uso Socio-Cultural y/o Recreativo, si dichas instalaciones quedaran en desuso.

3.2.2 Dominio

- Todos los terrenos incluidos en este área Urbana son de Dominio Público.

3.3 Condiciones de equipamiento y urbanización

- * La urbanización de este área será resuelta en los proyectos de urbanización de los parques y zonas verdes contiguas.

**Texto Refundido
Testu Bategina**

"C" DOK.- FITXA URBANISTIKOAK

DOC."C" FICHAS URBANISTICAS

4.- CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y GESTION

*** Urbanización**

El mantenimiento y mejora de las instalaciones y la urbanización del Area Urbana corresponderá al Ayuntamiento.

SALINAS 01 AREA URBANOA - 2.03.1

"Salinas"

AREA URBANA SALINAS 01 - 2.03.1

"Salinas"

1.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION PROPUESTA

- * Consolidación de la ordenación y aprovechamientos actuales.
- * Definición pormenorizada de usos y régimen de dominio de los suelos del Area Urbana.

2.- REGIMEN URBANISTICO

2.1 Calificación pormenorizada

Se establece el siguiente Régimen de calificación pormenorizada:

- * Parcelas de uso residencial.

**Texto Refundido
Testu Bategina**

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

- **Parcelas residenciales de edificación abierta.**
- * Parcela de uso terciario.
 - **Parcela comercial.**
 - **Espacio libre privado.**
- * Sistema de comunicaciones.
 - **Vías urbanas locales.**
 - **Aceras y áreas peatonales.**
- * Sistema de espacios libres.
 - **Espacios libres comunes.**

2.2 Superficies

- Superficie total del área:	7.260 m ²
- Superficie parcelas residenciales:	1.635 m ²
- Superficie parcelas terciarias:	360 m ²
- Superficie de espacios libres privados:	550 m ²
- Superficie viales, aceras y áreas peatonales:	3.795 m ²
- Superficie espacios libres comunes:	920 m ²

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

- * Se consolidan las alineaciones y rasantes existentes.
- * Se consolida la ocupación actual como máxima del área.
- * Los suelos libres comunes existentes en el área y el sistema viario son de dominio público.
- * El Area Urbana será objeto de un Plan Especial de Rehabilitación.

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

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

3.2.2 Edificación

- * Unicamente se autorizan obras de mantenimiento y rehabilitación que no supongan incremento de la superficie edificada, ni incremento del número de viviendas.

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 en parcelas residenciales.
- Actividades de categoría primera y segunda en la parcela de usos terciarios.

**Texto Refundido
Testu Bategina**

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

- Terciario comercial en P.B.
- Terciario oficinas en P.B. y P. 1ª.
- Garajes (guarda de vehículos) en P.B.
- Industriales: autorizables en P.B. y P.S.S. únicamente en parcela de uso Terciario.

Usos prohibidos:

- Industriales en el resto de parcelas.
- * Los espacios libres privados, estarán al servicio de la actividad de la parcela (carga y descarga, aparcamiento, etc.), pero en ningún caso se admite su utilización para almacenaje de materias primas, productos residuales, productos acabados ni como lugar de trabajo.

3.2.4 Dominio

- * Las parcelas de uso residencial, la parcela de usos terciarios y el suelo libre anexo a ella son de Dominio Privado.
- * Los viales, aceras, áreas peatonales y espacios libres comunes son de Dominio Público.

3.3 Condiciones de equipamiento y urbanización

- * La reurbanización del área deberá garantizar la máxima permeabilidad peatonal hacia los espacios públicos del Area urbana contigua "Pescadería 02 - nº 4 al 10".
- * La calle Salinas será urbanizada como "vial de coexistencia", en conexión con las áreas peatonales entre los edificios, que serán urbanizados no como espacio de paso sino de estancia y juego.
- * La urbanización de los espacios libres comunes existentes al sur del Area Urbana incluirá un nuevo diseño de escaleras desde la Plaza de los Gudaris, suavizando las pendientes, mejorando su equipamiento y estudiando la posibilidad de conexión directa con la calle Ricardo Arrillaga.

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

- El A.U. Salinas 01 será objeto de un Plan Especial de Rehabilitación.

*** Urbanización**

- El Ayuntamiento ejecutará la reurbanización así como el mantenimiento y mejora de las infraestructuras y equipamiento del área (convenios, contribuciones especiales, etc.).
- Corresponderá a los propietarios privados el mantenimiento en perfectas condiciones de los espacios libres anexos a sus parcelas.

*** Edificación**

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

SALINAS 02 AREA URBANOA - 2.03.2**"Arrantzaleen Auzoa"****AREA URBANA SALINAS 02 - 2.03.2****"Poblado de Pescadores"****1.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION PROPUESTA.**

- * Consolidación de la ordenación y aprovechamientos actuales.
- * Definición pormenorizada de usos y régimen de dominio de los suelos del área urbana.
- * Reordenación de aceras y aparcamientos en superficie.

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.**
- * Sistemas de comunicaciones.
 - **Vías urbanas locales.**
 - **Aceras y áreas peatonales.**
- * Sistema de espacios libres.
 - **Espacios libres comunes.**

2.2 Superficies

- Superficie total del área:	13.240 m ²
- Superficie de parcelas residenciales:	4.886 m ²
- Superficie de espacios libres privados:	940 m ²
- Superficie de viales, aceras y áreas peatonales:	4.476 m ²
- Superficie de espacios libres comunes:	2.938 m ²

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

- * Se consolidan las alineaciones y rasantes actuales.

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

- * Se consolida la ocupación actual como máxima del área.
- * Los suelos libres comunes, viales y aceras son de dominio público.
- * En la calle Daniel Castelao se amplían aceras y se reordenan los aparcamientos en superficie.
- * El Area Urbana será objeto de un Plan Especial de Rehabilitación.

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

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

3.2.2 Edificación.

- * Unicamente se autorizan obras de mantenimiento y rehabilitación que no supongan incremento de la superficie edificada ni incremento del número de viviendas.
- * Los materiales de fachada y cubierta así como las soluciones compositivas serán unitarias en todo el área, incluido el color de fachada y elementos de las mismas.

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.
- Terciario oficinas en P.B. y Planta Primera.
- Equipamiento Comunitario.

Usos prohibidos:

- Usos industriales.

- * En los espacios libres privados se prohíbe su ocupación y utilización por actividades que no le son propias especialmente el almacenaje.

3.2.4 Dominio

- * Las "Parcelas de Uso Residencial" y los suelos calificados como "Libre Privado" son de Dominio Privado.
- * Las aceras y viales urbanos locales y espacios libres comunes son de Dominio Público.

3.3 Condiciones de Equipamiento y Urbanización

- * La reurbanización del área deberá garantizar la máxima permeabilidad peatonal hacia los espacios públicos del Area contigua: Plazas y Espacios Libres del Area Urbana Salinas 03.

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

- El Area Urbana Salinas 02 será objeto de un Plan Especial de Rehabilitación.

* **Urbanización**

- El Ayuntamiento ejecutará la reurbanización así como el mantenimiento y mejora de las infraestructuras y equipamiento del área (convenios, contribuciones especiales, etc.)
- Corresponderá a los propietarios privados el mantenimiento en perfectas condiciones de los espacios libres anexos a su parcela.

* **Edificación**

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

* **CATALOGO**

B) PATRIMONIO EDIFICADO Y URBANIZADO

2. CONJUNTOS URBANOS

2.3. Conjunto Poblado

A.I.U. 2.03