

5ª MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ASTIGARRAGA AIU 22 "Ubarburu Zabalpena"



DOCUMENTO B NORMAS URBANÍSTICAS

OCTUBRE 2020



ASTIGARRAGAKO UDALA



ÍNDICE

DOCUMENTO B- NORMAS URBANÍSTICAS

1.- MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS	1
1.1.- B.1 NORMAS GENERALES	1
1.2.- B.2 NORMAS PARTICULARES	1
2.- DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES	1
2.1.- B.1 NORMAS GENERALES. Artículo 6.1.6	1
2.2.- FICHA URBANÍSTICA DE LA A.I.U 22“UBARBURU ZABALPENA”.	2

1.- MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

1.1.- B.1 NORMAS GENERALES

En el Título Sexto, Capítulo 6.1 "cuestiones generales" se añade el artículo 6.1.6 denominado "servidumbres aeronáuticas"

1.2.- B.2 NORMAS PARTICULARES

Se suprime la ficha de la A.I.U 22 "Ubarburu-Zabalpena".

2.- DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES

2.1.- B.1 NORMAS GENERALES. Artículo 6.1.6

El artículo quedará redactado en los siguientes términos:

Documento B.1. Normas Generales

TITULO SEXTO

CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO 6.1. CUESTIONES GENERALES

Artículo 6.1.6.- Servidumbres aeronáuticas

“Se deberán de respetar las servidumbres aeronáuticas correspondientes al aeropuerto de San Sebastián que afectan al término municipal de Astigarraga, y que están representadas en el plano 0.7 “condicionantes superpuestos”. Dichas servidumbres determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos etc), las modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea”.

2.2.- Ficha Urbanística de la A.I.U 22 “Ubarburu Zabalpena”.

MODIFICACIÓN: Se suprime la ficha AIU 22 “Ubarburu-Zabalpena” y el suelo se clasifica como suelo no urbanizable, el suelo desclasificado se introduce en las diferentes unidades de ordenación determinadas en el Texto Refundido del Plan General, en base a sus características medioambientales.

NORMATIVA VIGENTE:

Superficie 78.600 m²

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION.

Desarrollo de una nueva zona de actividades económicas, por iniciativa privada, complementando la iniciativa pública, facilitando la renovación urbana.

Clasificación del área como Suelo Urbanizable Programado a desarrollar en el 1er Cuatrienio del Plan General.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL.

II.1- Calificación global.

■ B. Zona de Actividad Económica 78.600 m²

- Condiciones particulares de edificación:

* Edificabilidad:

- Edificabilidad zonal: 0,50 m²(t)/m².
- Aprovechamiento edificatorio zonal: 39.300 m²(t).

* Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- Perfil de edificación: II/II.
- Altura de edificación: 10 m. Con excepción de aquellos elementos singulares, precisos para el desarrollo de la actividad
- Ocupación en planta 30%.

* Condiciones de parcelación: Programa de Actuación Urbanizadora o planeamiento de desarrollo.

II.2.- Régimen Jurídico de Desarrollo y Ejecución.

- Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable Programado.
- Régimen Jurídico de Desarrollo y Ejecución del Planeamiento: Concertación.
- Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico: Programa de Actuación Urbanizadora.
- Delimitación de "áreas de reparto: A determinar por el Programa de Actuación Urbanizadora.
- "Aprovechamiento tipo": A determinar por el Programa de Actuación Urbanizadora.
- Programa de actuación: 1er Cuatrienio.

III.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

III.1.- Calificación pormenorizada.

Las condiciones de ordenación pormenorizada serán definidas por el "Plan Parcial" a redactar, que se ajustará, desarrollándolas, a las determinaciones incluidas en el apartado "II. Régimen Urbanístico General" anterior.

III.2.- Plan Territorial Sectorial de Grandes Equipamientos Comerciales.

El régimen de usos establecido por planeamiento de desarrollo será acorde con las limitaciones señaladas en el Plan Territorial Sectorial de Grandes Equipamientos Comerciales, por lo que el dimensionado máximo de los nuevos equipamientos comerciales será de 75.000 m² de superficie neta máxima de plataforma explanada y de 25.000 m² de superficie máxima de techo edificable.

III.3.- Medio Ambiente.

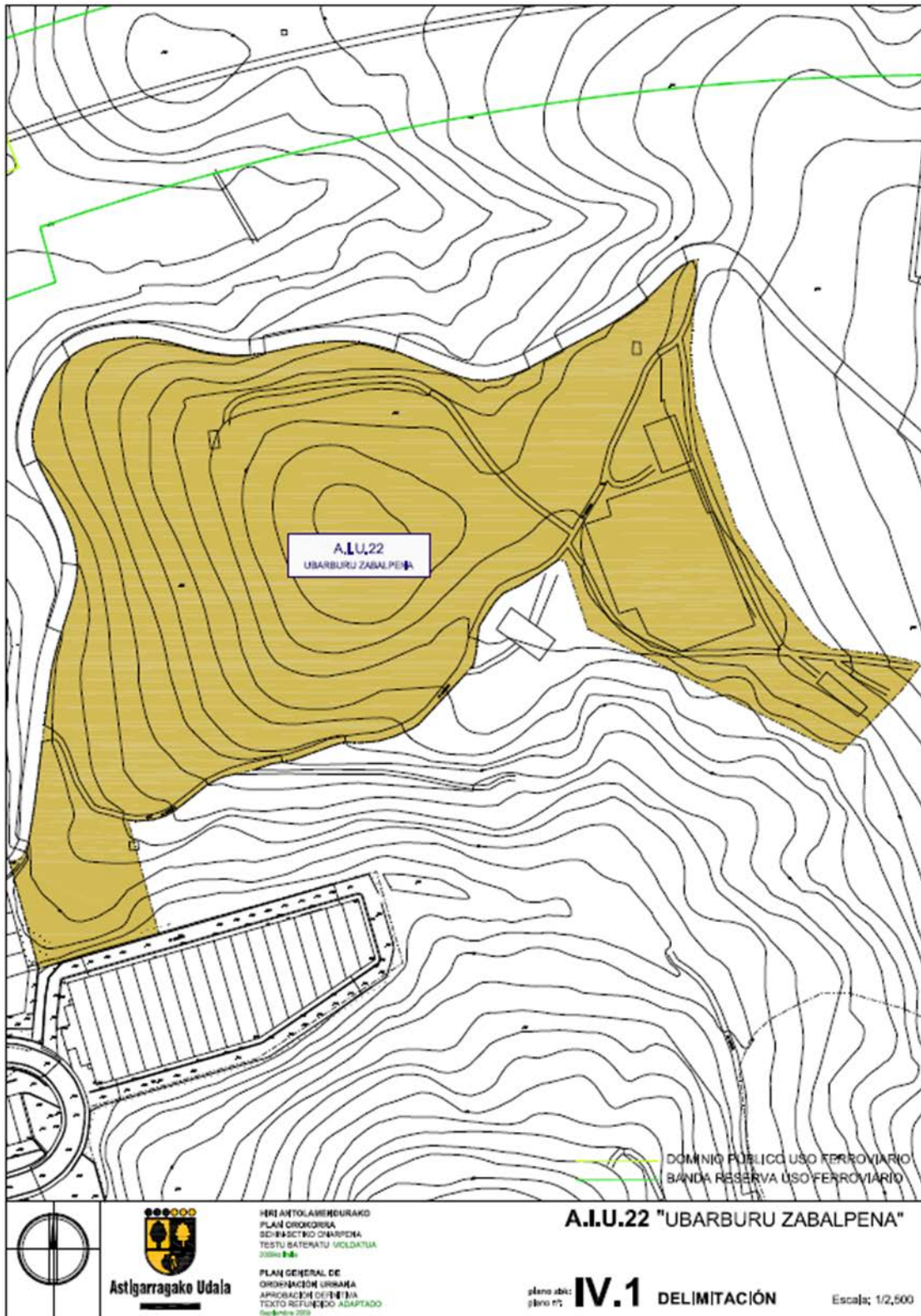
Cualquier trabajo previo de ordenación y desarrollo del Área precisará de manera obligatoria de la realización previa y detallada de un "Informe Ambiental Municipal", en el que se determinen con exhaustivamente las afecciones ambientales que podrían causarse, así como las medidas protectoras, correctoras, y si así fuese necesario compensatorias, que habrán de ejecutarse. En este informe se detallarán con precisión los movimientos de tierras, las afecciones sobre potenciales suelos de alto valor estratégico, afecciones sobre flora y fauna asociada, así como sobre el medio perceptual.

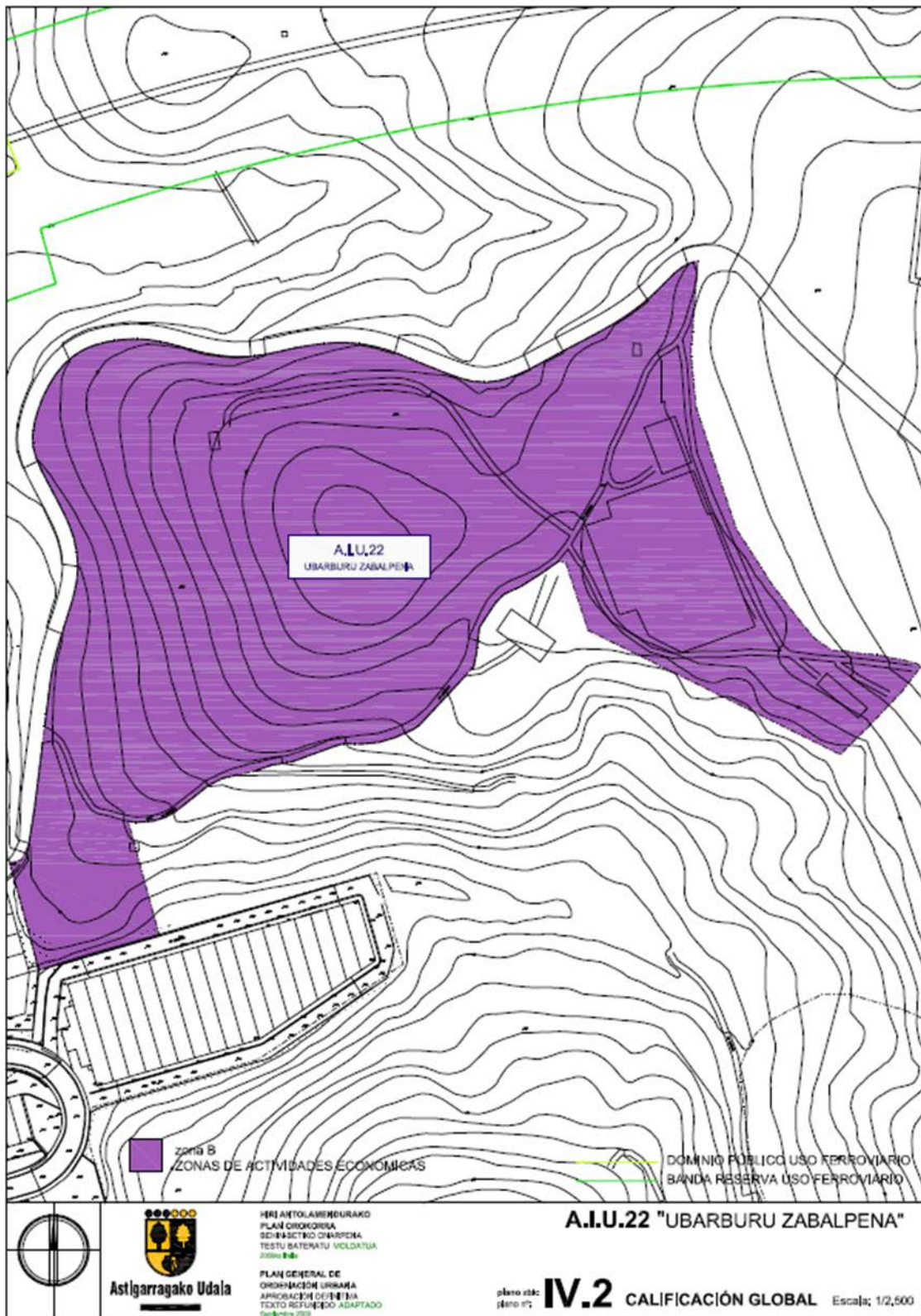
La presentación de este informe, y su supervisión y aprobación por los técnicos ambientales determinados por el Ayuntamiento de Astigarraga, será preceptiva para el desarrollo de esta área.

IV. PLANOS.

IV.1.- Delimitación.

IV.2.- Calificación Global





NORMATIVA MODIFICADA

Se suprime el Área Ubarburu-Zabalpena. El suelo reclasificado se incluye en la categoría de ordenación "Zonas Agroganaderas y de Campiña. Subcategoría Paisaje Rural de Transición." que tiene su reflejo en el plano de ordenación O.4 (b) "Zonificación global. Suelo no urbanizable".

D.4 Zonas Agroganaderas y de Campiña.

D.4.1 Agroganaderas y de Campiña. Subcategoría Paisaje Rural de Transición. Todo el ámbito por sus características se incluye en esta categoría.

Es de aplicación la normativa del Plan General referida a la zona D.4.

Astigarraga octubre 2020



Nekane Azarola
*Asesora jurídica
municipal*



aholkularitza juridikoa
lurralde plangintza
ingurumena
Portuetxe kalea 45-C, 1. solairua, 1. bulegoa
20018 Donostia (GIPUZKOA)

Raoul Servert
Geógrafo
ARAUDI SLP

Técnicos municipales
del departamento de
urbanismo y medio
ambiente

