

GIPUZKOAKO LURRALDE HISTORIKOKO
ADMINISTRAZIOA

2

ADMINISTRACIÓN DEL TERRITORIO
HISTÓRICO DE GIPUZKOA

GIPUZKOAKO FORU ALDUNDIA

MUGIKORTASUNEO ETA LURRALDE
ANTOLAKETAKO DEPARTAMENTUA

Lurralde Antolaketako Zuzendaritza Nagusia

Asteasuko Plangintzako Arau Subsidiarioen Aldaketa Puntuala – Julian Lizardi, Kojuene eta Karabelaberriko eraikinen kalifikazioa aldatzekoa – (GHI-208/22-P05-A).

Gipuzkoako Foru Aldundiko Diputatuen Kontseiluak, 2023ko martxoaren 14ko batzarralean, erabaki bat hartu zuen eta erabaki horren edukia argitaratu ematen da hemen:

«Udal izapideak egun ondoren, Asteasuko Udalak Julian Lizardi, Kojuene eta Karabelaberriko eraikinen kalifikazioa aldatzeko Plangintzako Arau Subsidiarioen Aldaketa Puntualaren espedienteak aurkeztu du Foru Aldundi honetan, behin betiko onets dadin.

Espedientearen xedea da udalerriko komunitate-ekipamendu publikoaren zati bat berrantolatzea, haren kudeaketa errazteko. Horretarako, Juan Lizardi eta Kojuene ekipamendu-eraikinak bizitegi gisa birkalifikatzen dira, eta, aldi berean, aurreikusten da Karabelaberriko bizitegi eta industria lurzatian ekipamendu berri bat eraikitzea, aurreko horiek ordeztzeko.

Zehazki, Juan Lizardi eta Kojuene eraikinak birgaitu ondoren (egungo eraikigarritasunari eutsiko liokete), horietako bakoitzean 6 etxebizitza eraikitzea aurreikusten da. Karabelaberri eraikinari dagokionez, eraikinean dagoen etxebizitza bakararra kentzen da, eta ahalbidetzen da eraikigarritasuna handitzea, honela: gaur egun jasota dauden industria-erabilerako 326 m²(s) eta bizitegi-erabilerako 220 m²(s) izatetik, ekipamendu komunitariora bideratutako 887 m²(s) izatera pasatuta.

Asteasuko Udalan hasiera eman zion espedienteari, 2021eko uztailaren 27ko osoko bilkuran hartutako erabakian oinarrituta. Erabaki horri jarraikiz, plana formulatu zen eta herritarrek parte hartzeko plana onetsi zen; zegoen iragarkia Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu zen, 2021eko abuztuaren 5ean.

Ingurumen-organoari eskatu zitzaion planaren ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatua egiteko. Izapide hori amaitu zen Foru Aldundiko Ingurumeneko Zuzendaritza Nagusiak 2021eko azaroaren 9ko ingurumen-txosten estrategikoa bidalita. Txosten horretan adierazi zen ezen, planak ingurumenerako eragin negatibo nabarmenik ez duenez, ingurumen-ebaluazio estrategiko arrunta egitea ez zela beharrezkoa, baldin eta ingurumen-txosten estrategikoan adierazitako alderdiak txertatzen baziren dokumentuan.

Asteasuko Udalan ingurumen-organoaren erantzuna jaso ondoren, Udalbatzaren 2022ko martxoaren 8ko erabakiaren bidez hasierako onespina eman zitzaion 2022ko otsailko dokumentuari, eta jendaurreko informazio aldiaren ez zen alegaziorik aurkeztu.

Beste dokumentu bat idatzi zen, 2022ko urrikoa, zeinean erantzuna eman baitzitzaion Hegazkineria Zibileko Zuzendaritza

DIPUTACIÓN FORAL DE GIPUZKOA

DEPARTAMENTO DE MOVILIDAD
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Dirección General de Ordenación del Territorio

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Asteasu para el cambio de calificación de los edificios Julian Lizardi, Kojuene y Karabelaberri. (GHI-208/22-P05-A).

El Consejo de Gobierno Foral de esta Diputación Foral en sesión de 14 de marzo de 2023, adoptó el acuerdo cuyo contenido a continuación se publica:

«Previa su tramitación municipal, el Ayuntamiento de Asteasu presenta ante esta Diputación Foral para su aprobación definitiva, el expediente de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento para el cambio de calificación de los edificios Julian Lizardi, Kojuene y Karabelaberri.

El expediente tiene como objeto la reordenación de parte del equipamiento comunitario público del municipio con el fin de facilitar su gestión, para lo que se recalifican como residencial los actuales edificios de equipamiento Juan Lizardi y Kojuene, a la vez que se prevé la construcción, en sustitución de los anteriores, de un nuevo equipamiento en la parcela residencial-industrial de Karabelaberri.

En concreto, tras la rehabilitación de los edificios Juan Lizardi y Kojuene, que mantendrían su actual edificabilidad, se prevé la construcción de 6 viviendas en cada uno de ellos. En cuanto al edificio Karabelaberri, se suprime la única vivienda en él existente permitiéndose la ampliación de su edificabilidad, de 326 m²(t) de uso industrial y 220 m²(t) de uso residencial contemplados en la actualidad, a 887 m²(t) destinados a equipamiento comunitario.

El Ayuntamiento de Asteasu dio inicio al expediente en virtud del acuerdo plenario de 27 de julio de 2021 mediante el que se procedió a formular el plan y a aprobar el programa de participación ciudadana, insertándose el correspondiente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa de 5 de agosto de 2021.

Solicitada al órgano ambiental la práctica de la evaluación ambiental estratégica simplificada del plan, ésta concluyó con la emisión por la Dirección General de Medio Ambiente de esta Diputación Foral del informe ambiental estratégico, de fecha 9 de noviembre de 2021, en el que se señaló que el plan no estaba sometido a evaluación ambiental estratégica ordinaria por no suponer efectos negativos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se incorporaran al documento las cuestiones señaladas en el propio informe ambiental estratégico.

Una vez recibida en el Ayuntamiento de Asteasu la respuesta del órgano ambiental, se procedió por acuerdo plenario de 8 de marzo de 2022 a la aprobación inicial del documento, de fecha febrero 2022, sin que se presentaran alegaciones en el periodo de información pública.

Redactado un nuevo documento de fecha octubre 2022 en el que se daba respuesta a las cuestiones indicadas por la Direc-

Nagusiak 2022ko maiatzaren 27ko txostenean adierazitako gai, eta planari behin-behineko onespina eman zitzaion, Udaltzatzen 2022ko urriaren 25eko erabakiaren bidez.

Espedientea Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeari bidali zitzaion eta, Gipuzkoako Hirigintza Plangintzako Atalaren 2022ko abenduaren 15eko 5/2022 bilkuran, aldeko txostena egin zen. Ura - Uraren Euskal Agentziak eta Gobernuaren Arabako Ordezkariordeztako Sustapen Arloak egin dako txostenak bidali zituen, eranskin gisa.

Azkenik, 2022ko abenduaren 22an, adierazitako espedientea Foru Aldundiaren erregistroan sartu zen.

Dokumentua Ingurumeneko Zuzendaritza Nagusiaren esku jarri zen, eta hark, 2022ko martxoaren 9ko txostenean, dokumentua ingurumen-txosten estrategikora egokitzeari buruzkoan, adierazi zuen ingurumen-txosten horretan ezarritako baldintzak txertatuta zeudela.

Foru Aldundiko Lurralde Plangintzako Zerbitzuak dokumentuaren edukia aztertu du, eta uste du egokia dela eta lortu nahi diren helburuekin bat datorrela. Ondorioz, behin betiko onetsi behar da eta argitaratu.

Horrela, bada, aplikatzekoa den legeria aintzat hartuta, Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako Departamentuko foru diputatuak proposatuta eta eztabaidatu ondoren, Diputatuen Kontseiluak

ERABAKITZEN DU

Asteasuko Plangintzako Arau Subsidiarioen Aldaketa Puntuaria - Julian Lizardi, Kojuene eta Karabelaberriko eraikinen kalifikazioa aldatzekoa - behin betiko onestea, 2022ko urriko dokumentuaren arabera.

Erabaki hau behin betikoa da eta administrazio bidea amaitzen du. Nahi izanez gero, administrazioarekiko auzi errekurtsioa aurkez dezake interesatuak Euskadiko Justizia Auzitegi Nagusiak Bilbon duen Administrazioarekiko Auzietako Salan, bi hilabeteko epean, erabaki hau argitaratu edo, kasu bada, jakinarazi eta hurrengo egunetik aurrera.»

I. eranskina: Ingurumen-ebaluazioari buruzko 21/2013 Legeak, abenduaren 9koak, eta Lurralde-antolamenduko planak eta Hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituen 46/2020 Dekretuak, martxoaren 24koak, hurrenez-hurren 32. eta 7.3 artikuluetan ezartzen dituzten publikitate baldintzak betetzeko informazioa.

II. eranskina: Adierazitako dokumentuan dagoen Hirigintza Arautegiaren testua.

Donostia, 2023ko martxoaren 29a.—María Teresa Iribarren Goicoechandia, idazkari teknikoa. (2440)

I. ERANSKINA

A) 21/2013 Legeak, abenduaren 9koak, Ingurumen-ebaluazioari buruzkoak, 32. artikulua a) paragrafoan xedatutakoari jarraituz, jakinarazten da onetsitako plana eskuragarri dagoela helbide elektronikoa honetan: www.asteasu.eus.

B) Dokumentu honi dagokion ingurumen-txosten estrategikoa 2021eko azaroaren 22ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu zen (223. zenbakian).

(<https://egoitza.gipuzkoa.eus/gao-bog/euskera/gao/2021/11/22/e2107266.htm>).

II. ERANSKINA

A-0 HEAREN HIRIGINTZA-ARAUDI PARTIKULARRA

Udal plangintzako A-0 HEAREN Hirigintza-fitxa, Asteasuko erdigunean oraingo Hirigintza-egoera finkatuko den eremuari dagokiona.

(Ikus 3, 4 eta 5.1 planoak).

ción General de Aviación Civil en su informe de fecha 27 de mayo de 2022, se procedió a aprobar provisionalmente el plan por acuerdo plenario de 25 de octubre de 2022.

Remitido el expediente a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, fue informado favorablemente en la Sesión 5/2022 de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Gipuzkoa, celebrada el día 15 de diciembre de 2022, remitiéndose como anexos los informes emitidos por Ura - Agencia Vasca del Agua y por el Área Funcional de Fomento de la Subdelegación del Gobierno en Álava.

Por último, con fecha 22 de diciembre de 2022 se registra de entrada el expediente de referencia en esta Diputación Foral.

El documento fue puesto a disposición de la Dirección General de Medio Ambiente que señaló en su informe de 9 de marzo de 2023, de adecuación del documento al Informe Ambiental Estratégico, que se han incorporado al mismo las condiciones establecidas en el citado informe ambiental.

Analizado el contenido del documento por el Servicio de Planificación Territorial de esta Diputación Foral, se estima correcto y acorde con los objetivos perseguidos y, por lo tanto, se considera procedente su aprobación definitiva y su publicación.

En consecuencia, este Consejo de Gobierno Foral, vista la legislación de aplicación, a propuesta de la diputada foral del Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio, y previa deliberación,

ACUERDA

Aprobar definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Asteasu para el cambio de calificación de los edificios Julian Lizardi, Kojuene y Karabelaberrí, según documento de fecha octubre de 2022.

Este acuerdo es definitivo y pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponerse contra el mismo recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Bilbao en el plazo de dos meses a partir del día siguiente al de su publicación o, en su caso, notificación.»

Anexo I: Información para dar cumplimiento a los requisitos de publicidad establecidos en los artículos 32 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y 7.3 del Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.

Anexo II: Texto de la Normativa Urbanística contenida en el citado documento.

San Sebastián, a 29 de marzo de 2023.—La secretaria técnica, María Teresa Iribarren Goicoechandia. (2440)

ANEXO I

A) De conformidad con lo dispuesto en el apartado a) del artículo 32 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se comunica que la dirección electrónica desde la que se va a acceder al plan aprobado es la siguiente: www.asteasu.eus.

B) El informe ambiental estratégico del presente documento se publicó en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa n.º 223 de 22 de noviembre de 2021.

(<https://egoitza.gipuzkoa.eus/gao-bog/castell/bog/2021/11/22/c2107266.htm>).

ANEXO II

NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR DEL A.I.U. A-0

Ficha urbanística del ámbito de planeamiento A.I.U. A-0, correspondiente a las partes del núcleo de Asteasu en las que se consolida la situación urbanística existente.

(Ver planos nos 3, 4 y 5.1).

A. Mugaketa eta gaur egungo egoera.

«A-0 HEA» gisa mugatzen eta definitzen da eremu hau: Asteasuko erdigunean hiri-lurzoru gisa sailkatuta dagoen esparruaren barruan Hirigintza-egoera dagoeneko finkatua duen lurzoru guztia –eraikuntzak dituen zein eraikuntzarik gabea–.

Eremu horretan sartzen dira, funtsean, herrigunean dauden bizitegi-erabilerako eraikinak eta zuzkidura-ekipamendua; hor sartzen dira, halaber, erdiguneko kaleak eta barruko espazio publikoak, bizitegi erabilerako zabalgunek berriko elementuak, hiri barruko bide sarea eta hirigunea ekialderantz zabaltzearen ondorioz Asteasu eta Opin erreken inguruan sortu diren berdegune berriak.

Hiri-eremu finkatu horretan sartuko dira, era berean, Errekaballarako bidean kokatuta dagoen zerrategi txikiaren industria instalazioak –hirigunearen kanpo perimetroan integratuta dagoen eta hirigunearekin bateragarria den elementu gisa–, baldin eta ahalbidetzen bada ibilgailuak zerrategira nahiz Errekaballarara Asteasuko hirigunearen erdialdea zeharkatu beharrik izan gabe sartzea, hau da, GI-4141 errepideari herrigunearen hegoaldean barrena zeharbidetzeri bat egiten bazaio.

B. Proposatzen den Hirigintza-antolamendua.

A-0 HEA eremuak 105.903 m²-ko azalera du eta dena hiri-lurzoru gisa sailkatuta dago. 4 zenbakiko planoan zedarrituta dago.

Aurretik zegoen egoerarekiko jasotzen diren aldaketa bakarrak hauek dira: Julian Lizardi eta Kojuene eraikinak bizitegi-erakin bihurtzea, eta eraikin horiek dituzten ekipamendu publikoak zerrategiaren ondoan dagoen Karabelaberri eraikinean biltzea.

Jarduketa horiek lehenengo bi eraikinen eraikigarritasun fisikoari eusten diote, eta Karabelaberri eraikinaren eraikigarritasuna handitzea ahalbidetzen dute, honela: beheko solairuko okupazioa, 309 m²(t)-koa; eta bi goi-solairu, gutxi gorabehera 270 m²(t)-koak, gehi hegalak; guztira, 887 m²-ko(t)-ko eraikigarritasuna. Aldameneko lurzatiaren gain zeuden argi eta bista zortasunak mantentzen dira.

Lerrokadurak 5.1 planoan finkatutakoak dira, baina idatzi beharreko ekipamenduen proiektu teknikoak dituen beharren arabera egokitu ahal izango dira; eta, lerrokaduren aldaketa funtsezkoa bada, xehetasun-azterketa baten bidez egokituko dira.

Ekipamendu berriaren gehieneko altuera 11 metrokoa izango da, teilatu-hegal horizontalera; eta profila, berriz, hau: behe-solairua, bi goi-solairu eta teilatupea.

Bi jarduketak, Julian Lizardi eta Kojuene, zuzkidura-jarduketa gisa eratu dira, eraikigarritasun haztatua handitzearen ondorioz, zuzkidura-eraikigarritasuna bizitegi-eraikigarritasunera igaro baita.

Jarduketa horiez gain, finkatu egiten dira lurzoruaren Hirigintza-erabileren gaur egungo zonakatzeko xehatua eta, halaber, indarrean dagoen Hirigintza antolamendutik ondorioztatutako eraikuntza egoera, bai eraikuntzaren eraketa geometrikoari dagokionez, bai aurreikusitako etxebizitza kopuruari dagokionez. Hori horrela, eremu horretarako aurreikusten diren eraikitze eta urbanizatze jarduketak gaur egungo egoera mantentzekoak eta hobetzekoak dira soilik; ez dute gaur egungo Hirigintza-antolamenduari eraketa garrantzitsurik eragiten edo eraikuntza-aprobetxamendua handitzen; 4 eta 5.1 planoetan definituta dagoen bezala.

Nolanahi ere, arau hauetan ezarritakoa garatzeko, Udalak Asteasuko Herrigune Historikoa Osorik Birgaitzeko Plan Berezia egin ahal izango du gerora. Plan Berezi horretan zehaztasun handiagoaz aztertu ahal izango dira oraingo antolamenduaren zenbait alderdi (lerrokadurak, sakonera eraikigarriak, altuera eraikigarria, erabilerak, etxebizitza kopurua eta abar).

A. Delimitación y situación actual.

Se define y delimita como A.I.U. «A-0» al conjunto del suelo, libre o edificado, que presenta una situación urbanística ya consolidada dentro del recinto espacial del núcleo urbano de Asteasu clasificado como suelo urbano.

Corresponde sustancialmente al conjunto de la edificación residencial y de equipamiento dotacional ya existente en el núcleo tradicional, con su entramado de calles y espacios públicos interiores, y a los elementos de nuevo ensanche residencial, travesía urbana viaria y nuevos espacios libres verdes, configurados en torno a las regatas Asteasu y Opin con motivo del reciente desarrollo del núcleo urbano hacia el Este.

Se incluyen, así mismo, dentro del ámbito urbano consolidado, las instalaciones industriales de la pequeña serrería ubicada en el camino de Errekaballara, como elemento integrado en el perímetro exterior del núcleo urbano y compatible con el mismo, siempre que se resuelva el acceso rodado a la serrería y a Errekaballara mediante una nueva travesía de la carretera GI-4141 por el Sur del casco, sin necesidad de tener que atravesar el núcleo urbano central de Asteasu.

B. Propuesta de ordenación urbanística.

El área A.I.U. A-0 comprende una superficie de 105.903 m² que se clasifica en su totalidad como Suelo Urbano. Queda delimitado en el plano n.º 4.

Las únicas modificaciones que se contemplan sobre la situación previa son la conversión de los edificios Julian Lizardi y Kojuene en edificios residenciales, y concentrar los equipamientos públicos que ellos contienen en el edificio Karabelaberri junto a la serrería.

Estas actuaciones mantienen las edificabilidades físicas de los dos primeros edificios y permiten el aumento de edificabilidad del edificio Karabelaberri, con una ocupación en planta baja de 309 m²(t) y dos plantas altas de 270 m²(t) aproximadamente, más vuelos, para una edificabilidad total de 887 m²(t). Se mantienen las seridumbres de luces y vistas existentes sobre las parcelas colindantes.

Las alineaciones son las fijadas en el plano 5.1, pero podrán reajustarse según necesidades del proyecto técnico de equipamientos a redactar y en el caso de que la modificación de alineaciones sea sustancial, mediante un Estudio de Detalle.

La altura máxima del nuevo equipamiento será de 11 metros al alero horizontal con un perfil de planta baja, dos plantas altas y bajo cubierta.

Ambas actuaciones, Julian Lizardi y Kojuene, quedan configuradas como actuaciones de dotación por incremento de la edificabilidad ponderada, al pasar la edificabilidad dotacional a edificabilidad residencial.

Al margen de estas actuaciones, se procede a la consolidación de la actual zonificación pormenorizada de los usos urbanísticos del suelo y de la situación edificatoria existente como ordenación urbanística vigente, tanto en la configuración geométrica de la edificación, como en el número de viviendas previsto. Solamente se contemplan, por tanto, dentro de este ámbito, acciones edificatorias y urbanizatorias de conservación y mejora de la situación existente que no conlleven cambios sustanciales ni incrementos de aprovechamiento edificatorio respecto de la ordenación urbanística actual, según queda definido en los planos nos 4 y 5.1.

No obstante, el Ayuntamiento podrá elaborar con posterioridad en desarrollo de las presentes Normas un Plan Especial de Rehabilitación Integrada del ámbito del Casco Histórico del núcleo de Asteasu. En este Plan se podrán reconsiderar con mayor detalle algunos aspectos puntuales de la ordenación actual (alineaciones, fondos edificables, altura edificable, usos, n.º de viviendas, etc).

C. Hirigintza araudi orokorra.

- Azalera: 105.903 m².
- Saikapena: Hiri-lurzorua.
- Egitura orokorra eta zonakatze globala. 3 zenbakiko planoaren arabera.
- Ibilgu publikoen sistema: 950 m².
- Bide sistema orokorra: 4.700 m².
- Espazio librean sistema: 10.280 m².
- Komunitate-ekipamenduen sistema: 2.248 m².
- Bizitegi-zonak: 84.033 m².
- Industria-eremuak: 3.692 m².
- Etxebizitza kopurua: 5.1 planoaren arabera gaur egun dauden etxebizitza guztiak finkatzen dira, Karabelaberrri etxean dagoena izan ezik, eta ahalbidetzen da Juan Lizardi eraikinean sei etxebizitza eta Kojuene eraikinean beste sei etxebizitza egitea. Guztira: 390 etxebizitza.
- Urbanizatzea: Udalak urbanizazio-obra arruntan proiektuak idatzi ahal izango ditu bideen, zerbitzu azpiegituren edo urbanizazio orokorraren arloan egin beharreko jarduketarako, bai eremu osoa barruan hartuta, bai hala behar duten zatietara mugatuta. Eta proiektu horiek egiteak eta gauzatzeak sortutako gastuak ukitutako eremuei egotzi ahal izango dizkie.

D. Hirigintza kudeatzeko eta erregulatzeko prozesua.

- Hirigintza-jarduketa.

A-0 HEA area osoan zuzenean jardungo da, lurzati lurzati; eta dagozkien eraikuntza-proiektua eta urbanizazio-obra osagarrien proiektua egingo dira.

Horretarako, 4 eta 5.1 zenbakiko planoetan berariaz adierazita daude zuzenean egikaritzekoak diren kudeaketa-unitate gisa eratzten diren lurzatiak.

Zuzenean egikaritzekoa den unitate batean jarduten denean, eremu osoari Hirigintzako tratamendu berbera ematea aurreikusi beharko da derrigorrez; eta, urbanizatu ondoren, 5.1 zenbakiko planoan jabari eta erabilera publikoko lurzoru gisa kalifikatuta dagoen lurzoru guztiaren lagapena formalizatuko da, hala bada-gokio.

Udalak, beharrezkotzat jotzen badu, epe ertain batean Herri-gune Historikoa Osorik Birgaitzeko Plan Berezia egin ahal izango du. Hori eginez gero, antolamendu xehatuagoa ezarriko du eremu honetarako, A-0 HEAren barruan. Plan Berezi horretan, berriro aztertutako ahal izango ditu arau hauetako antolamendu xehatuko zenbait alderdi.

Julian Lizardi eta Kojuene eraikinetan egin beharreko jarduketak zuzkidura-jarduketa gisa eratu dira, eraikigarritasun haztatua handitzearen ondorioz, zuzkidura-eraikigarritasuna bizitegi-eraikigarritasunera igaro baita. Bi jarduketak publikoak direnez eta bi lurzatiak dagoeneko garatuta dagoen hiri-bilbean sarzeten direnez, erabilera-aldaketaren ondorioz sistema orokorretarako eta tokiko sistemetarako erabiliko diren lurzoruen lagapena monetizatu egingo da erabilera-aldaketa gauzatzen den uanean.

- Hiri egitura eta zonakatze xehatua.

A-0 HEAren hiri egitura eta zonakatze xehatua 4 eta 5.1 zenbakiko planoetan ezarrita daude. Xehetasunez mugatuta daude tokiko bide-sistemak, aparkaleku publikorako eremuak, espazio librean eta berdeguneen sistema, zuzkidura-erreserbarako lurzatiak, eta bizitegi edo industria aprobetxamenduko lurzati pribatu guztien definizio zehatza.

- Partzelazioak.

4 eta 5.1 zenbakiko planoetan zuzenean egikaritzeko unitate gisa definitu diren lurzati edo kudeaketa-unitateak zatiezintzat jotzen dira, printzipioz, eta, hortaz, «gutxieneko lurzati» gisa eratzten dira.

C. Normativa urbanística general.

- Superficie: 105.903 m².
- Clasificación: Suelo urbano.
- Estructura general y zonificación global: Según plano n.º 3.
- Sistema de cauces públicos: 950 m².
- Sistema general viario: 4.700 m².
- Sistema de espacios libres: 10.280 m².
- Sistema de equipamiento comunitario: 2.248 m².
- Zonas residenciales: 84.033 m².
- Zonas industriales: 3.692 m².
- N.º de viviendas: Se consolidan todas las viviendas existentes según detalle de plano 5.1, salvo la existente en la casa Karabelaberrri, que se elimina, y se permiten 6 viviendas en el edificio Julian Lizardi y 6 viviendas más en el edificio Kojuene Total: 390 viviendas.
- Urbanización: El Ayuntamiento podrá redactar proyectos de obras de urbanización ordinarias para actuaciones viarias, de infraestructuras de servicios o de urbanización general referentes a la totalidad o partes de la zona que lo requieran, cuyo coste y ejecución podrán ser repercutidos a las áreas afectadas.

D. Proceso de gestión y regulación urbanística.

- Actuación urbanística.

En el conjunto del área A.I.U. A-0 se actuará de forma directa por parcelas, mediante los correspondientes Proyecto de Edificación y Proyecto complementario de Obras de Urbanización.

A tal efecto, en los planos nos 4 y 5.1 se definen expresamente las diferentes parcelas que se configuran como unidades de gestión de ejecución directa.

Cuando se actúe sobre una unidad de ejecución directa se contemplará obligatoriamente el tratamiento urbanístico de la totalidad de la misma, formalizando, en su caso, la cesión, una vez urbanizado, de todo el suelo calificado en el plano n.º 5.1 como de dominio y uso público.

A medio plazo, el Ayuntamiento podrá elaborar, si se entendiese necesario, un Plan Especial de Rehabilitación Integral del Casco Histórico, estableciendo, dentro del A-0, una ordenación más pormenorizada para este ámbito. El Plan Especial podrá reconsiderar, en su caso, algunos de los extremos de ordenación detallada de las presentes Normas.

Las actuaciones a llevar a cabo en los edificios Kojuene y Juan Lizardi quedan configuradas como actuaciones de dotación por incremento de la edificabilidad ponderada, al pasar la edificabilidad dotacional a edificabilidad residencial. Dado el carácter público de ambas actuaciones y la inserción de ambas parcelas dentro de la trama urbana ya desarrollada, la cesión de los suelos destinados a sistemas generales y locales derivados del cambio de uso se monetizará en el momento de proceder a la materialización del cambio de uso.

- Estructura urbana y zonificación pormenorizada.

En los planos nos 4 y 5.1 se establece la estructura urbana y la zonificación pormenorizada para el A.I.U. A-0 con la delimitación detallada del sistema local viario, las áreas de aparcamiento público, el sistema de espacios libres y zonas verdes, las parcelas de reserva dotacional y la definición precisa del conjunto de las diferentes parcelas privadas de aprovechamiento residencial o industrial.

- Parcelaciones.

Las diferentes parcelas o unidades de gestión definidas en los planos nos 4 y 5.1 como unidades de ejecución directa se declaran, en principio, indivisibles y se configuran, por tanto, como «parcelas mínimas».

– Lurzatien aprobetxamendurako eta eraikuntzarako baldintzak.

A-0 HEAko lurzati guztien aprobetxamendurako eta eraikuntzarako baldintzak 5.1 planoan xedatutakoaren arabera arautzen dira.

– Erabilerak erregulatzea.

Lurzatien erabilerak erregulatzeko, araudi orokorreko artikuluetan jasotako xedapenei jarraituko zaie.

– Zortasun aeronautikoak.

Eremu osoa Donostiako aireportuari dagozkion zortasun aeronautikoen eremuetan sartuta dago. Dokumentuan erantsitako planoan irudikatuta daude Donostiako aireportuko zortasun aeronautikoak mugatzen dituzten eremuen maila-lerroak, dokumentu honetan aipagai den eremuari eragiten diotenak. Maila-lerro horiek lurreko elementuen itsas-mailarekiko gehieneko altuera zehazten dute. Hala, altuera hori ezin gaindituko dute eraikuntzek (elementu guztiak barne, hala nola antenak, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuko ekipoak, igogailu-kutxak, kartelak, apaindura-erremateak, etab.), lurraren aldakuntzek edo objektu finkoek (zutoinak, antenak, haize-sorgailuak, horien palak, kartelak eta abar barne) eta bide edo trenbide galiboek.

584/1972 Dekretuaren 8. artikulua gaur egungo idazkeran xedatzen duenari jarraikiz, lursailetik ehun metrotik gorako altuera hartzen duen edozein eraikuntza egiteko edo instalazio jartzeko (zutoinak, antenak, aerosorgailuak –palak barne–) eta eraikuntzarako beharrezkoak diren bitartekoak ipintzeko (eraikuntzako garabiak eta antzekoak barne), baita landaketak egiteko ere, beharrezkoa izango da Aire Segurtasuneko Estatu Agentziak (AESA) alde aurretik irizpena ematea, elementu horiek aire-eragiketen segurtasunean duten eraginari buruz.

– Condiciones de aprovechamiento y edificación de las parcelas.

Las condiciones de aprovechamiento y edificación del conjunto de las parcelas del A.I.U. A-0 se regulan según lo dispuesto en el plano 5.1.

– Regulación de usos.

La regulación de usos en las parcelas se ajustará a las disposiciones contenidas en el articulado de la normativa general.

– Servidumbres aeronáuticas.

La totalidad del ámbito se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de San Sebastián. En el plano que se adjunta en el documento se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián que afectan a dicho ámbito, las cuales 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.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

Conforme al artículo 8 del Decreto 584/1972, en su actual redacción, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno, requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas.