



AREA 10:

GALTZARABORDA OESTE

I. DELIMITACIÓN m<sup>2</sup>

I.1. Superficie:.....142.534

II. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

II.1. Clasificación del Suelo:.....URBANO

II.2. Calificación General: m<sup>2</sup>

Zona de Uso Residencial: Edificación Abierta.....ZUR/3.....113.427

Zona de Uso Sector Terciario: Comercial.....ZUT/2.....1.422

S. Gral. de Comunicaciones: Distribuidor Urbano.....SGCS/2.2.....10.516

S. Gral. Comunic.: Garaje bajo espacios libres.....SGCS/2.4.....3.863

S. Gral. de Espacios Libres: parques y jardines.....SGEL/1.....6.928

S. Gral. de Equipamiento Comunitario: Docente.....SGEC/3.....3.469

S. Gral. de Equipamiento Comunitario: Cultural.....SGEC/4.....2.909

II.3. Régimen de Intervención Urbanística:

- Areas de Ordenación Consolidada

Zona de Uso Residencial: Edificación Abierta.....ZUR/3.....AOC

Zona Uso Sector Terciario: Comercial.....ZUT/2.....AOC

- Area de Sistemas Generales de Ordenación Consolidada

S. Gral. Comunicaciones: Distribuidor urbano.....SGCS/2.2.....ASGOC

S. Gral. Comunic.: Garaje bajo espacios libres.....SGCS/2.4.....ASGOC

S. Gral. de Espacios Libres: Parques y jardines.....SGEL/1.....ASGOC

S. Gral. de Equipamiento Comunitario: Docente.....SGEC/3.....ASGOC

- Area de Sistemas Generales de Ejecución Directa

S. Gral. de Equipamiento Comunitario: Cultural.....SGEC/4.....ASGED

Se deberá redactar un Estudio de Detalle (U.I. 10/01) y un Proyecto de Obras con los Criterios y Objetivos de la Ordenación Pormenorizada.



AREA 10:

GALTZARABORDA OESTE

#### II.4. Remisión normativa a planeamiento anterior:

- Plan Parcial de Galtzaraborda.....AD.16.10.59
- PP. una zona P. de Galtzaraborda por J.L. Pérez Arroyo (Sector A)....AD.05.10.63
- Modif. Sector B del P.Parcial de Galtzaraborda por J.L Pérez.....AD.29.04.64
- Modif. de emplazamiento de la parcela nº 11 de Subpolígono 1.....AD.29.08.66
- Modificación del Plan Parcial de Galtzaraborda: recinto nº 1.....AD.03.02.67
- Modificación del Plan Parcial de Galtzaraborda: recinto nº 2.....AD.03.02.67
- Rectificación del Subpolígono 56 de Galtzaraborda.....AD.19.01.68
- Modificación del P.P. relativo al cambio de uso de dos parcelas....AD.04.07.73
- Estudio de Detalle del Políg. 14 y parte del 55 de Galtzaraborda.....AD.27.12.82
- Estudio de Detalle C/ Parque y trasera en Bª de Galtzaraborda.....AD.25.01.89
- Estudio de Detalle de la C/ Mandoegui, 2.....AD.28.07.89
- Modificación del Plan Parcial de Galtzaraborda.....AD.20.03.90
- Proyecto de Urbanización.....AD.28.10.94

Cuyas determinaciones se mantienen, salvo aquellas que contradigan las establecidas en el presente Plan General.

Es de aplicación la "Ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso, de terciario a residencial, en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial".

A los efectos de facilitar la rehabilitación del Área se ha desarrollado un Estudio Socio - Urbanístico del Área que ha posibilitado la declaración de Área de Rehabilitación Integrada, según Orden de 28 de mayo de 2001.

El ámbito es colindante con el Sistema General de Comunicaciones: Ferroviario correspondiente a la línea Lasarte - Hendaia de Euskotren, para la que se prevé su desdoblamiento o, en su caso, soterramiento. Por tanto, es de aplicación la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.

#### II.5. Unidades de Intervención:

El Área, además del ámbito general, contiene la Unidad de Intervención siguiente:

U.I. 10/01: Frontón



AREA 10:

GALTZARABORDA OESTE

### III. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

#### III.1. Criterios y objetivos:

- i. U.I. 10/01: Frontón  
Consecución de un garaje bajo espacio libre y un Equipamiento Cultural.
- ii. Desarrollo de las actuaciones propuestas en el Estudio Socio Urbanístico elaborado en diciembre de 2000.
- iii. Construcción de una edificación (perfil: PB) destinada al uso dotacional, en el espacio público libre adyacente al Hogar del Jubilado, en la C/ Urdaburu.

#### III.2. Régimen de Edificación:

U.I. 10.01: Frontón  
Superficie edificable máxima.....12.600 m<sup>2</sup>(t)

#### III.3. Régimen de Uso:

En los edificios en los que no se dispone ascensor y que para su instalación no existe solución técnica que posibilite su implantación en el interior del inmueble, se podrá disponer el mismo, fuera de la alineación del edificio, siempre y cuando no se obstaculicen los tránsitos peatonales exteriores. A esos efectos, el Ayuntamiento concederá la oportuna autorización.

Excepcionalmente se podrá autorizar, previa presentación de un proyecto técnico, y sin que ello signifique la modificación del régimen urbanístico general, el cierre mediante verja metálica que no impida la visión desde el exterior, de los porches existentes en los edificios siguientes: Mandonegui 5, 7 y Jaizkibel 13.

U.I. 10.01: Frontón  
El uso predominante de la edificación será el de garaje y el de Equipamiento Comunitario, excluyéndose el uso de viviendas.

Se prohíbe el Uso Sector Secundario: Industrial en el Área, en locales de PB y PS, salvo en el edificio de Uso Sector Terciario.

#### III.4. Determinaciones vinculantes:

Las contenidas en la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.



AREA 10:

GALTZARABORDA OESTE

III.5. Régimen de dominio:

- Parcela de Uso Residencial (PUR)  
Edificable sobre y bajo rasante.....PUR/1 .....Dominio privado, uso privado  
Edificable bajo rasante.....PUR/2.....Dominio privado, uso privado  
Edificable bajo rasante.....PUR/2.....Dominio privado, servidumbre  
de uso público en superficie
- Parcela de Uso Sector Terciario (PUT)  
Edificable sobre y bajo rasante.....PUT/1 .....Dominio privado, uso privado  
EL/2.....Dominio público, uso público
- Viario (V)  
Distribuidor urbano.....V/2.....Dominio público, uso público  
Peatonal.....V/3.....Dominio público, uso público  
Garaje bajo espacios libres.....V/4.....Dominio público, uso público
- Espacios Libres (EL)  
Parques y Jardines.....EL/1 .....Dominio público, uso público  
Áreas Peatonales
- Parcela de Equipamiento Comunitario (PEC)  
Docente.....PEC/3.....Dominio público, uso público  
Cultural.....PEC/4.....Dominio público, uso público

IV. EJECUCIÓN:

IV.1. Régimen de actuación urbanística:.....No se requiere

IV.2. Sistema de actuación:.....No se requiere

IV.3. Edificios e instalaciones fuera de ordenación:.....No se requiere

IV.4. Cesiones obligatorias:.....No se requiere

La totalidad del suelo no edificable, de titularidad privada quedará afectada por una servidumbre de uso público en superficie.