



AREA 23: CASAS VIADUCTO

I. DELIMITACIÓN m²

I.1. Superficie:.....15.056

II. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

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

II.2. Calificación General: _____m²

Zona de Uso Residencial: Edificación Aislada.....ZUR/4.....4.032

S. Gral. de Comunicaciones: Distribuidor Urbano.....SGCS/2.2.....9.025

S. Gral. de Espacios Libres: Parques y jardines.....SGEL/1.....1.800

S. Gral. de Cauces Fluviales: Cauces Fluviales.....SGCF/1.....199

Nota: La calificación residencial se entiende que es sin menoscabo de permitir un uso aéreo del Sistema General de Comunicaciones: Carretera Interurbana en el Viaducto de la Autopista A-8 que lo sobrevuela.

II.3. Régimen de Intervención Urbanística:

- Area de Reforma Interior

Zona de Uso Residencial: Edificación Aislada.....ZUR/4.....ARI

Se exige la formulación de un Plan Especial de Reforma Interior.

- Area de Sistema General de Ordenación Especial

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

S. Gral de Espacios Libres: Parques y Jardines.....SGEL/1.....ASGOE

S. Gral. de Cauces Fluviales: Cauces Fluviales.....SGCF/1.....ASGOE

Se exige la formulación de un Plan Especial de Reforma Interior y de un Proyecto de Obras de Urbanización.

II.4. Remisión normativa a planeamiento anterior:

El Área carece de planeamiento anterior.

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".

El ámbito es colindante con el Sistema General de Comunicaciones: Carretera Interurbana y, por tanto, es de aplicación la Norma Foral de Carreteras.



AREA 23:

CASAS VIADUCTO

II.5. Unidades de Intervención:

El Área está compuesta de una Unidad de Intervención.

III. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

III.1. Criterios y objetivos:

- i. Reordenación de un ámbito desarrollado sin ningún tipo de planeamiento previo.
- ii. Nuevo acceso viario.
- iii. Consecución de un elemento de Espacios libres y supresión de la estación transformadora de energía eléctrica.
- iv. Reordenación del Paseo de Arramendi, en relación con las Areas 12 y 41, así como con el Sector 56.
- v. Encauzamiento de la regata existente.

III.2. Régimen de Edificación:

A establecer en el PERI.

El Área constituye un Área de Reparto.....AR/UR29

III.3. Régimen de Uso:

Se prohíbe la actividad de uso Sector Secundario: Industrial (MINP) y la de reparación de vehículos en plantas bajas (PB).

III.4. Determinaciones vinculantes:

Las contenidas en la Norma Foral de Carreteras y en la ley de Aguas.

III.5. Régimen de dominio:

- Parcela de Uso Residencial (PUR)
Edificable sobre y bajo rasante.....PUR/1Dominio privado, uso privado
Edificable bajo rasante.....PUR/2.....Dominio privado, uso privado
No edificable.....PUR/3.....Dominio privado, uso privado



AREA 23:

CASAS VIADUCTO

- Viario (V)
Distribuidor urbano.....V/2.....Dominio público, uso público
Red ciclista.....V/5.....Dominio público, uso público
- Espacios Libres (EL)
Parques y Jardines.....EL/1.....Dominio público, uso público
- Cauces Fluviales (CF)
Cauces Fluviales.....CF/1.....Dominio público, uso público

IV. EJECUCIÓN:

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

IV.2. Sistema de actuación:.....A establecer en el Plan Especial

IV.3. Edificios e instalaciones fuera de ordenación:

- Edificios fuera de ordenación:
Todas las edificaciones anejas (txabolas) a las principales, que no conforman una unidad arquitectónica con ella y que no cumplen las normas zonales.
- Instalaciones fuera de ordenación:
Estación de transformación de energía eléctrica (Pekín).

IV.4. Cesiones obligatorias:.....A establecer en el Plan Especial