

AMBITO: IKUST ALAIA 5.2.09

DETERMINACIONES URBANISTICAS:

1.-DESCRIPCION

Ámbito situado en el centro del municipio, al norte del actual edificio municipal de Ikust Alaia. El ámbito queda delimitado por las calles Joaquín Gamón, Pikoketa y Aldapeta. Este suelo quedaba definido como equipamiento por el Plan General de 1999 ante la consideración de poder contemplarlo como parte del previsto para la ampliación de la actual Biblioteca Municipal. En correspondencia con la decisión municipal de no plantear en este ámbito la ampliación citada, se contempla ahora la calificación residencial de este suelo.

2.-CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- Se concentrará la edificabilidad en una única edificación residencial, la cual, con acceso desde la calle Aldapeta, se integrará en la topografía del sitio de tal forma que la problemática de las diferencias de cota en el ámbito sea resuelta escalonadamente por la propia edificación.
- Se contempla que la edificación tenga un perfil adaptado a la topografía, pero en ningún caso superará planta baja, cuatro plantas altas y ático retranqueado. La edificación deberá mantener la altura definida por este perfil a lo largo de toda la calle Aldapeta, pudiendo superar esta altura exclusivamente en una planta y en puntos singulares de la ordenación.
- La ordenación asegurará la fragmentación espacial de la manzana, permitiendo la creación de un gran espacio libre en su interior y garantizará la conexión peatonal desde las calles Pikoketa y Aldapeta, como una prolongación del recorrido peatonal que desde la plaza de Luis Mariano debe conectar con la calle Legia a través de este ámbito.
- La ordenación conllevará el derribo del anejo de garaje, única edificación existente, la que da frente a la calle Pikoketa.

3.-REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

- CLASIFICACION URBANISTICA
Suelo Urbano superficie : 2.569,55 m²s

Por último, la pequeña construcción de planta baja sita en c/ Pikoketa queda categorizada como preexistente pendiente de Plan Especial y el carácter y alcance de las obras que sobre él se puedan realizar será acorde a lo estipulado en el art. 101 de la Ley 2/2006:

- Serán autorizables las obras que estén destinadas y se consideren necesarias para el mantenimiento del edificio en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad y las dirigidas a evitar daños a terceros.
- No serán autorizables las obras parciales que impliquen una mejora o aumento de volumen. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble en el plazo de 15 años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas, sin que dichas obras puedan suponer revalorización del inmueble.
- Como está autorizado el uso residencial en el ámbito, mientras permanezcan las edificaciones, los usos contenidos en las mismas se consideran compatibles con la ordenación urbanística, sin que pueda añadirse ninguno otro más, a no ser que tenga destino de oficina y comercial y ello, sin alterar ni el régimen, ni el periodo de vida del edificio. Estos nuevos usos posibles tendrán el carácter de provisionales y serán autorizados por el Ayuntamiento en los términos que regula el art. 36 de la Ley 2/2006.

Por último, y en tanto no se apruebe el Programa de Actuación Urbanizadora (art. 32 de la Ley 2/2006) no serán autorizables ni la parcelación urbanística, ni los actos y usos que impliquen una transformación urbanística.

5.-REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

El régimen específico de ejecución de este ámbito será el definido tanto en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el ámbito, así como en los restantes documentos y proyectos a formular en su desarrollo.

Igualmente, se tendrán presentes las condiciones de ordenación y gestión que sobre el ámbito se acordaron en el Convenio Urbanístico aprobado el 30 de mayo de 2.012.

6.-CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA

Con carácter general se estará a lo dispuesto para los mismos en el Informe de Sostenibilidad Ambiental así como en el documento de Normas Urbanísticas de este Plan General. En concreto, los condicionantes con incidencia en este ámbito, entre otros, son los siguientes:

- CALIFICACION GLOBAL

- **Residencial (R)** superficie : 2.569,55 m²s
 - Edificabilidad Urbanística:
 - Sobre rasante 4.150,00 m²
 - Bajo rasante 3.750,00 m²
 - Régimen de Uso: En conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.3 de la Normativa del presente Plan General.
 - Régimen del Incremento de Edificabilidad Urbanística Residencial referido a los estándares de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales:
 - Edificabilidad urbanística máxima 4.150 m²
 - Edificabilidad usos autorizados no residenciales 0 m² (*)
 - Edificabilidad materializada 0 m² (*)
 - Incremento de Edificabilidad de uso residencial 4.150 m² (*)
- (*) Edificabilidades estimadas sobre la base del porcentaje de usos autorizados, y de las edificaciones existentes.
- Vivienda de protección pública (Porcentaje mínimo) 40% Este porcentaje se deberá desglosar en un mínimo del 20% del incremento de la edificación residencial para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general. Se contempla la localización de la vivienda de protección pública en el ámbito 6.2.08 "Alei".
- Alojamientos dotacionales 1,50 m²s /100 m² La reserva definida para alojamientos dotacionales se estima en una superficie de 62,25 m²s. Se contempla su localización en el ámbito 6.1.01 Larzabal.

- SERVIDUMBRES AERONAUTICAS. LIMITACION DE LA EDIFICABILIDAD

Para la totalidad del ámbito se establece la cota 49,00 como altura máxima respecto del nivel del mar y por encima de ella no debe sobrepasar ninguna construcción, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc. Igualmente no podrán ser rebasadas por modificaciones del terreno existente u objetos fijos del tipo de postes, antenas, aerogeneradores, incluidas sus palas, carteles, líneas de transporte de energía eléctrica, infraestructuras de telecomunicaciones, etc., así como tampoco el gallo máximo autorizado para los vehículos circulantes.

Estas determinaciones quedan reflejadas concretamente en el plano de la zona correspondiente de la serie A "Afecciones Urbanísticas" de este Plan General.

- Afecciones Acústicas:

Se deberá incorporar, para la tramitación urbanística y ambiental correspondiente, un Estudio de Impacto Acústico que incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona.

- Legislación referida a las Servidumbres Aeronáuticas:

Al encontrarse este ámbito dentro de la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales pertenecientes al Aeropuerto de San Sebastián, para la obtención de la correspondiente autorización de obras se deberá cumplir la Normativa Sectorial y legislación aplicable respecto a las servidumbres aeronáuticas y a las afecciones acústicas derivadas de las mismas. A este respecto:

- Se deberá contemplar lo establecido en el apartado 3.- Régimen Urbanístico Estructural de la presente ficha urbanística.
- El Plan Especial, Plan Parcial o instrumento equivalente que desarrolle este ámbito o, en su caso, la revisión o modificación del planeamiento aprobado, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable del Ministerio de Fomento.
- En cumplimiento del artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, en el presente ámbito no se permitirán instalaciones que emitan humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastián, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.
- Se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.
- En cumplimiento del Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974, se prohíbe en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).
- Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización

La materialización de la edificabilidad establecida normativamente por este Plan General estará siempre condicionada al cumplimiento de las limitaciones de la altura máxima definidas en los términos más arriba expuestos. En el caso de que la edificabilidad no pudiera materializarse completamente debido a dichas limitaciones y dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos pudiera evacuarse no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

- REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

Se procederá a la elaboración de un Plan Especial de Ordenación Urbana en el ámbito. Por lo tanto, el presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo.

- REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.

Se procederá a la elaboración y aprobación del mencionado Plan Especial de Ordenación Urbana en el plazo máximo de cuatro años contados desde la aprobación definitiva de este Plan General.

4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

Las condiciones referidas al régimen urbanístico pormenorizado serán establecidas por el Plan Especial de Ordenación Urbana a realizar en el ámbito. A este respecto, este planeamiento pormenorizado, en correspondencia con lo establecido por la legislación vigente, deberá localizar en el interior del ámbito la reserva definida para zonas verdes y espacios libres de la red de sistemas locales. Respeto de la reserva a definir para otras dotaciones públicas locales, estimada en 830,00 m²s, se considera la posibilidad de que sea localizada en el ámbito 4.2.07 "Kostorbe".

- OTRAS DETERMINACIONES

Se contempla la posibilidad de localizar la reserva definida para alojamientos dotacionales en ámbito 6.1.01 "Larzabal".

El perfil máximo definido se recoge en el apartado de criterios y objetivos generales de la presente actuación. Se considera asimismo que la nueva edificación se deberá apoyar en calle Aldapeta y no deberá superar la prolongación de la alineación del edificio ubicado en el frente oeste de esta calle y que formaliza el actual callejón de conexión con Luis Mariano. Las determinaciones referidas a las condiciones de la nueva edificación deberán definirse en el marco del Plan Especial de Ordenación Urbana a desarrollar.

Asimismo, se considera parcela única el conjunto de la actuación residencial.

conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.

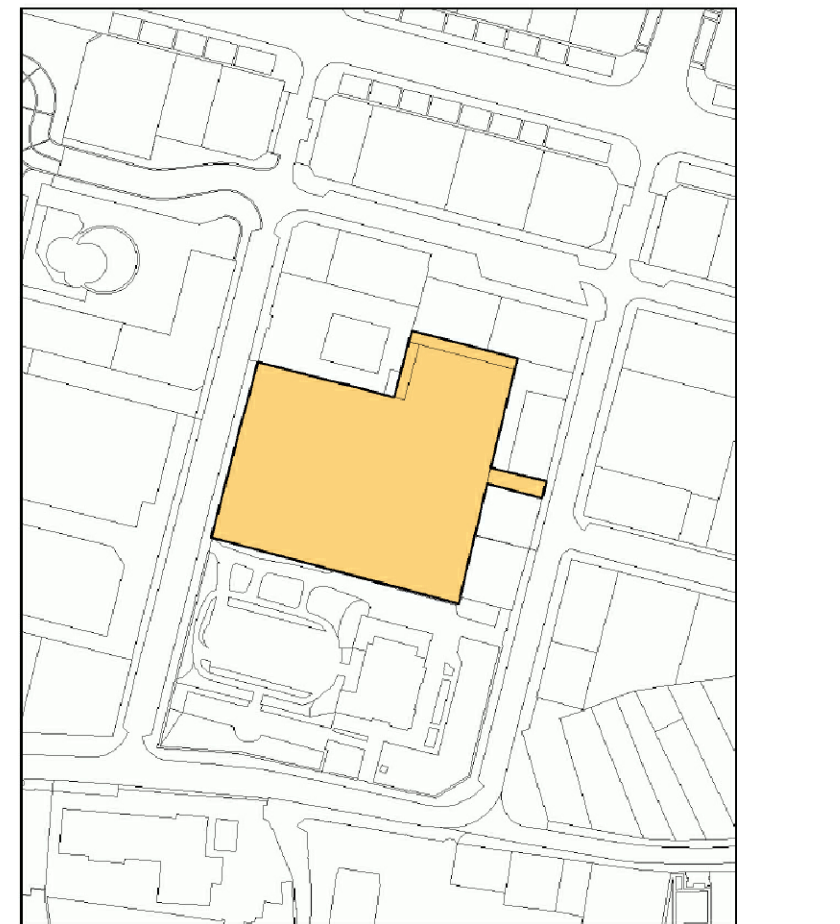
- La ejecución de cualquier construcción en el ámbito de las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 297/2013.

Por otra parte, en el plano correspondiente de la serie A "Afecciones Urbanísticas" que forma parte de la documentación gráfica de este Plan General se refleja un avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas definidas para el mismo, así como la cota de altura máxima de la edificación establecida para este ámbito y en su caso, las cotas de rasante del terreno previstas una vez desarrollada su ordenación.

En todos y cada uno de estos casos será de aplicación los criterios reguladores vigentes de dichos condicionantes.

En cuanto a las medidas de carácter ambiental, serán de aplicación las disposiciones protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental incluido en el presente Plan General.

ÁMBITO: IKUST ALAI 5.2.09



Plano de Calificación Global Escala: 1/ 1.000

IRUN

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA AMBITO 5.2.09 "IKUST ALAIA"

PLANO	ESCALA	CODIGO
REFERENCIA AL: PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA.	S/E	i 03
	FECHA SEPTIEMBRE DE 2015	
	Nº REVISION	
PROMOTOR	ábalosarquitectos	
IKUST ALAIA, S.L.	pº ramón maría III, nº 8, 2º b. 20002 donostia-san sebastián t 943 327 109 f 943 287 822 www.abalosarquitectos.net abalos@abalosarquitectos.net	
ARQUITECTOS		
JAIME ABALOS Y ALFREDO J. LAINSA	AVENIDA LETXUNBORRO 94, 1º 20205 IRUN jark@abala.com T. 943 63 15 60 F. 943 63 27 54	
LETRADO ASESOR	ARKIL LAINSA	
JOSE MARIA ABAD		