

<p>AMBITOS DE PLANEAMIENTO DETERMINACIONES URBANISTICAS 62</p> <p>AMBITO: KORROKOITZ 5.3.13</p> <p>DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:</p> <p>1.- DESCRIPCION</p> <p>Este ámbito se encuentra en ejecución en desarrollo de las determinaciones urbanísticas generales definidas por el Plan General de 1.999, que permiten la ordenación de una zona residencial en correspondencia con el tejido urbano del casco antiguo.</p> <p>En desarrollo de las determinaciones urbanísticas definidas en el Plan General de 1.999, con fecha 12-09-2008 se aprobó definitivamente el correspondiente Plan Especial de Ordenación Urbana.</p> <p>El presente Plan General consolida las determinaciones urbanísticas generales definidas en el Plan General de 1.999 para este ámbito.</p> <p>2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION</p> <p>Se contemplan las condiciones básicas de ordenación ya fijadas en el planeamiento general anterior, concretando los siguientes objetivos y criterios de ordenación:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Completar el tejido residencial entre la Plaza de Urduñabia y el Canal de Dunboa, manteniendo la estructura urbana existente en el entorno de la Plaza de Urduñabia. - Mantener la traza del Canal de Dunboa como elemento definidor de la estructura urbana al que se deben abrir las edificaciones que surjan como resultado de la nueva ordenación y pudiéndose por ello considerar la franja de terreno paralelo al mismo como Espacio Libre de Sistema Local. - Considerar una ordenación residencial en base a un perfil adecuado, con el objeto de mantener la coherencia con la edificación del casco antiguo, que es donde se inserta el ámbito. <p>3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL</p> <ul style="list-style-type: none"> - CLASIFICACION URBANISTICA <p>Suelo Urbano superficie : 16.347,00 m²s</p>	<p>AMBITOS DE PLANEAMIENTO DETERMINACIONES URBANISTICAS 63</p> <p>- CALIFICACION GLOBAL</p> <ul style="list-style-type: none"> - Residencial (R) superficie : 16.347,00 m²s - Edificabilidad Urbanística: <ul style="list-style-type: none"> - Sobre rasante 26.100,00 m²t - Bajo rasante 20.000,00 m²t - Régimen de Uso: <ul style="list-style-type: none"> 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: <ul style="list-style-type: none"> El ámbito se encuentra en ejecución en desarrollo de las determinaciones urbanísticas generales definidas por el Plan General de 1.999, por lo que el régimen jurídico para el establecimiento de los estándares de vivienda protegida y alojamientos dotacionales se corresponde con el ya definido por este Planeamiento. A este respecto el Plan General de 1.990 contempla la obligación de destinar sólo el 20 % de la edificabilidad urbanística para la construcción de viviendas protegidas. El presente Plan General no incrementa la edificabilidad urbanística residencial respecto a la atribuida por el Plan General de 1.990. - SERVIDUMBRES AERONAUTICAS. LIMITACION DE LA EDIFICABILIDAD <ul style="list-style-type: none"> 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 gálibo 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. 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 	<p>AMBITOS DE PLANEAMIENTO DETERMINACIONES URBANISTICAS 64</p> <p>que a tales efectos pudiera evacuarse no generará ningún tipo de derecho a indemnización.</p> <ul style="list-style-type: none"> - REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA <ul style="list-style-type: none"> 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 <ul style="list-style-type: none"> El presente ámbito se encuentra actualmente en fase de ejecución. <p>4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO</p> <p>El régimen urbanístico pormenorizado se remite a lo establecido por el Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado, sin perjuicio de las modificaciones que se puedan realizar en el marco del Planeamiento General.</p> <ul style="list-style-type: none"> - OTRAS DETERMINACIONES <ul style="list-style-type: none"> En caso de modificación de las determinaciones de ordenación pormenorizada aprobadas, se deberá considerar una ordenación residencial en base a un perfil básico de planta baja, tres plantas altas y un ático retranqueado, con el objeto de mantener la coherencia con el perfil del casco antiguo, que es donde se inserta el ámbito, admitiéndose sólo como excepción perfiles superiores en zonas puntuales y donde ello pueda justificarse. Se considera la modificación del número de viviendas definido por el planeamiento aprobado, contemplando su adaptación a los nuevos tamaños promedios mínimos establecidos para cada una de las calificaciones pormenorizadas definidas. En la actualidad en este ámbito existen una serie de edificaciones residenciales declaradas fuera de ordenación por el vigente Plan Especial. <p>5.- REGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCION</p> <p>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. A este respecto se deberán observar las determinaciones ya definidas en el Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado, así como en el Programa ya formulado en su desarrollo.</p> <p>Asimismo, se deberán incorporar al referido Plan Especial los estudios detallados de las cargas de urbanización a contemplar, y en particular las derivadas de la inundabilidad del ámbito y de la ejecución de las redes de infraestructuras que sean</p>
<p>AMBITOS DE PLANEAMIENTO DETERMINACIONES URBANISTICAS 65</p> <p>precisas, pudiéndose en su caso acogerse a las ayudas o compensaciones que fueran susceptibles de aplicación.</p> <p>6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Legislación en materia de aguas de transición. Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos. Dominio Público Marítimo Terrestre. Costas / URA: <ul style="list-style-type: none"> El ámbito linda con el Canal Dunboa, por lo que se deberán contemplar las limitaciones establecidas en la Ley de Costas y en su Reglamento sobre los usos admisibles tanto en el dominio público marítimo terrestre (DPMT) como en las zonas de tránsito y servidumbre de protección. Con este objeto, en el plano de Calificación Global de esta ficha, se grafían las líneas de ribera de mar, de dominio público y de la zona de protección, tal y como fue aprobado su deslinde por OM 9-07-2004. Tales previsiones están contenidas en el vigente Plan Especial, cuya ordenación cuenta con informe favorable de la Dirección General de Costas de fecha 20-08-2008. Por otra parte, el ámbito de Korrokoitz se encuentra por debajo de la cota de no inundabilidad (+ 4,50) y que se corresponde con la del actual paseo de borde del Canal (Papinea), tal y como fue fijada el proyecto de las obras de urbanización "de los márgenes del canal Dunboa, en el tramo correspondiente a la 2ª fase: Altzukaitz-Santiago" (aprobado 19-06-1.996). Al respecto, el vigente Plan Especial extendió dicha cota limitadora al conjunto del paseo y elevó ligeramente la cota de acceso a las parcelas residenciales. No obstante lo anterior, observar que parte del ámbito está incluido en un "Área de Riesgo Potencialmente Significativo de Inundación" (Código ARPSI: ES018-GIP-BID-01) del documento de Evaluación Preliminar de Riesgo de Inundación (EPRI) aprobado el 13 de diciembre de 2011 (BOPV 11-1-2012). - Afecciones Acústicas: <ul style="list-style-type: none"> En caso de modificación de la calificación, 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. 	<p>AMBITOS DE PLANEAMIENTO DETERMINACIONES URBANISTICAS 66</p> <ul style="list-style-type: none"> - Legislación referida a las Servidumbres Aeronáuticas: <ul style="list-style-type: none"> 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: <ul style="list-style-type: none"> - 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 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). 	<p>AMBITOS DE PLANEAMIENTO DETERMINACIONES URBANISTICAS 67</p> <p>conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 297/2013.</p> <p>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.</p> <p>En todos y cada uno de estos casos será de aplicación los criterios reguladores vigentes de dichos condicionantes.</p> <p>El presente ámbito queda incluido en la zona de protección arqueológica definida en el Catálogo de Patrimonio Arqueológico de este Plan General, y para la que se establece un protocolo particular de actuación.</p>

PROMUEVE
COPROPIETARIOS AMBITO KORROKOITZ

ARQUITECTOS

norte sur arquitectura y urbanismo SLP

IRENE IPARRAGUIRRE DAPENA

CARLOS LÓPEZ SARALEGUI

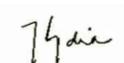


Rehabeite, Aholkularitza Teknikoa S.L.P.

ENRIKE ETXEBERRIA LEKUONA

ARITZ BERASTEGUI AIZPURUA

JOSU LAGUARDIA IGINITZ



LETRADO ASESOR

EDORTA ALONSO DÍEZ



MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA

A.I.U 5.3.13 KORROKOITZ.IRUN.GIPUZKOA

APROBACION | FECHA

APROBACIÓN INICIAL

DICIEMBRE 2017

CONTENIDO | ESCALA

INFORMACION
REFERENCIA AL PGOU

S|E

LAMINA NO. | REVISION

I.3 /R0