

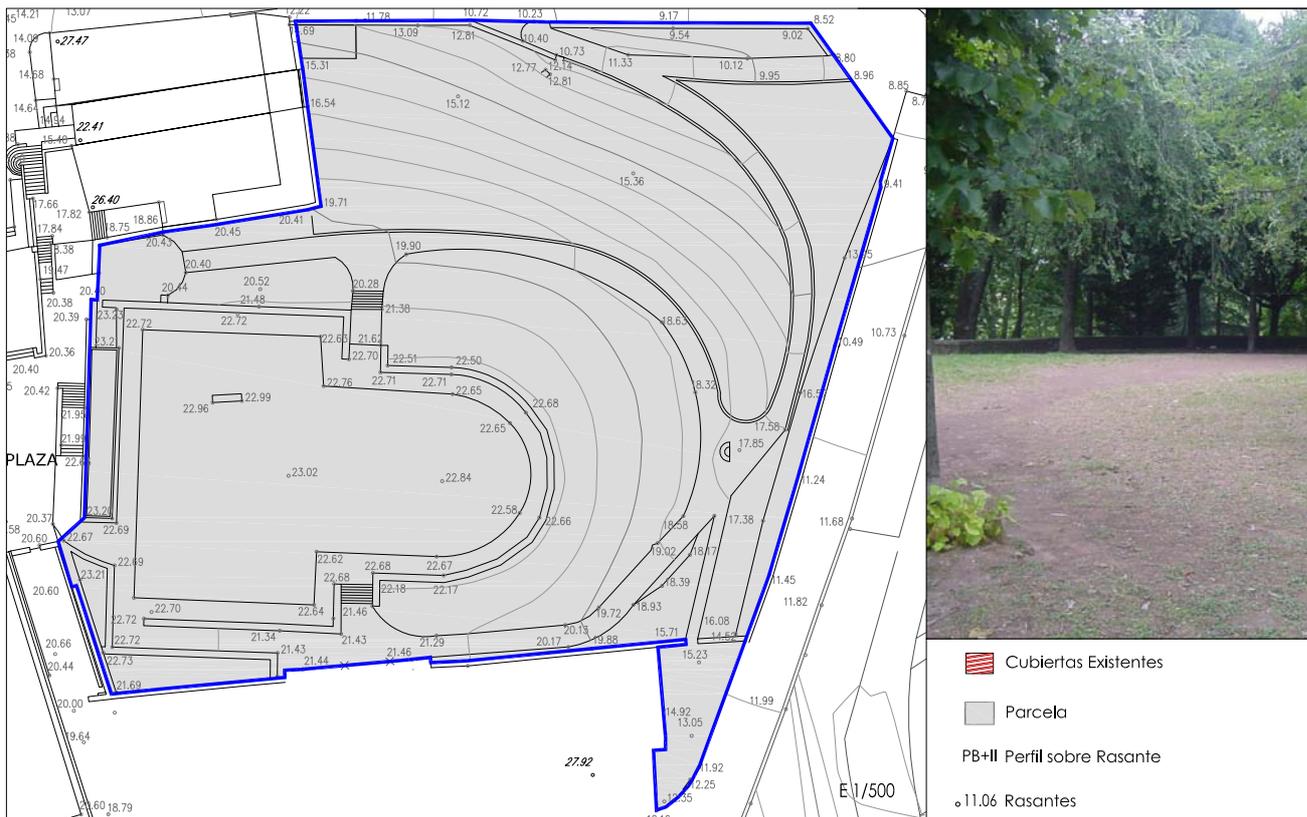
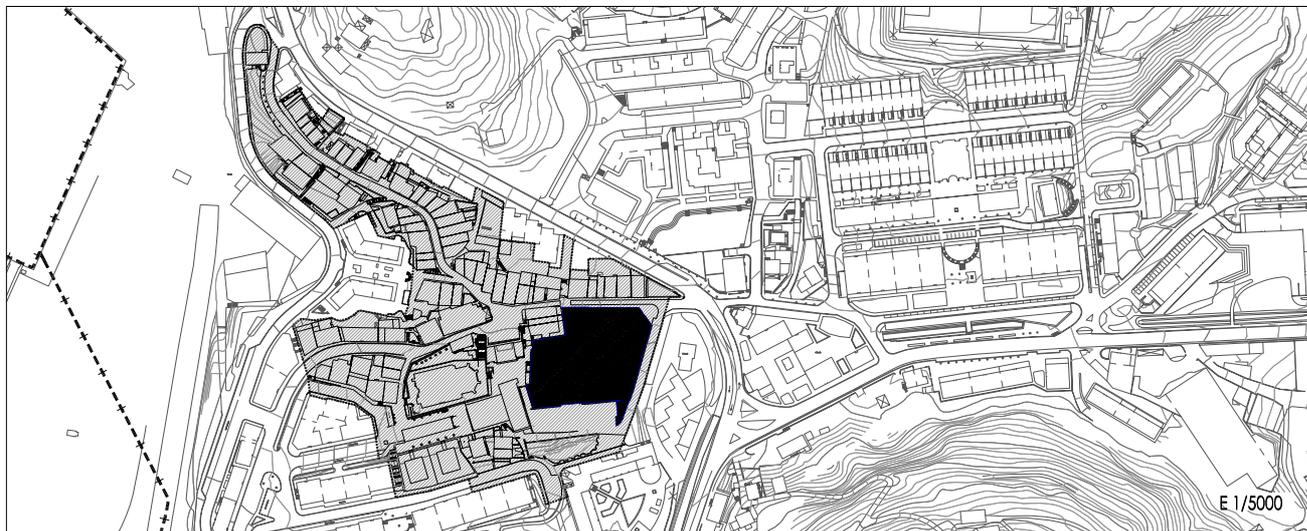


MERKESANE ZUHAISTIA

ACTUACIÓN URBANIZADORA

A-1

### I. INFORMACIÓN / ESTADO ACTUAL



#### I.1. USO Y DOMINIO

Espacio libre (Parque). Titularidad pública

#### I.2. INTERÉS CULTURAL Y/O HISTÓRICO

**Merkesane Zuhastia:** sobre esta parcela se levantaba la antigua casa solar Lezo-haundi, perteneciente a la familia que lideró el proceso de formación de la villa en el S XIII. Todavía quedan trazas de la primitiva construcción y su entorno está declarado "Zona de presunción arqueológica". El parque actual aunque no contiene vegetación de especial interés, constituye un importante espacio verde situado en pleno núcleo residencial, por lo que deberá ser mejorado y potenciado.

#### I.3. NIVELES DE ADECUACIÓN DE LA UNIDAD URBANIZADORA

- Adecuación Urbanística  
La parcela deberá adecuarse urbanísticamente a las condiciones del presente Plan Especial.
- Adecuación del Acabado General y de las Infraestructuras  
La parcela deberá acondicionarse en su totalidad.



## II. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

### II.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA INTERVENCIÓN

Puesta en valor del parque existente, propiciando aquellas intervenciones necesarias para alcanzar los niveles de adecuación precisos. En particular, se propone la reforma de los accesos y bordes y se posibilita la construcción de un pequeño equipamiento comunitario público bajo la rasante del citado parque, con fachada a Goiko Plaza, al objeto de reforzar el carácter de ésta y mejorar su relación con aquel.

### II.2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

#### ■ Condiciones de Parcelación

Se reconfiguran los límites de la parcela original, incorporando suelos del dominio público viario y excluyendo otra porción ahora perteneciente a la nueva A-2 (equipamiento comunitario público), al objeto de materializar la propuesta de ordenación prevista en el Plan Especial.

#### ■ Condiciones de Uso, Dominio y Edificación

Las establecidas en los gráficos 1 y 2 de la presente Ordenanza Particular.

#### RÉGIMEN DE USOS

El régimen de usos de la parcela es el establecido en el artículo 5 de las Ordenanzas Generales del P.E.R.

Se permite la construcción de un equipamiento comunitario público bajo la rasante del parque, con uso sin determinar, con fachada/acceso desde Goiko Plaza.

#### FORMA DE LA EDIFICACIÓN

El nuevo equipamiento comunitario previsto bajo la rasante del parque se ajustará a las condiciones establecidas en el gráfico 2 de la presente Ordenanza. En particular deberá disponer de fachada a Goiko Plaza, resultando su cubierta totalmente ajardinada e integrada con el resto del parque.

#### ■ Techo edificatorio

Se consolida la edificación existente bajo la rasante del parque destinada a aseos, en sus actuales condiciones de forma y volumen.

El nuevo equipamiento comunitario previsto bajo la rasante del parque contará con una ocupación no mayor de 250 m<sup>2</sup>.

- #### ■ Condiciones de Actuación y Urbanización. Las establecidas en el gráfico 3 de la presente Ordenanza Particular.
- Quedan fuera de Ordenación (adecuación urbanística), las escaleras de acceso y muros de contención (a excepción del tramo protegido) que cierran el parque. La nueva urbanización deberá no eliminar sino modificar estos elementos de contención, en concreto el límite con el camino que bordea Euskal Herría Enparantza, evitando la actual linealidad del muro que se constituye en una barrera visual y física infranqueable. Plazo de ejecución del f.o.: 8 años.

### II.3. ORDENANZA DE URBANIZACIÓN

#### ■ Grado de protección

Espacio declarado en parte como **Zona de Presunción Arqueológica**. RESOLUCIÓN de 17 de septiembre de 1997, del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes, por la que da publicidad a las resoluciones de 11 de septiembre de 1997 por las que se emite Declaración de Zonas de Presunción Arqueológica de diversos municipios del Territorio Histórico de Gipuzkoa.

Elemento con **Protección Parcial**: Muro de contención en piedra hacia Goiko Plaza.

#### ■ Tipos de intervenciones urbanizadoras autorizadas

**Conservación y Reforma (c/ Demolición parcial) y Ampliación.**

En elemento protegido: **Restauración, Conservación y Reforma (c/ Demolición parcial).**

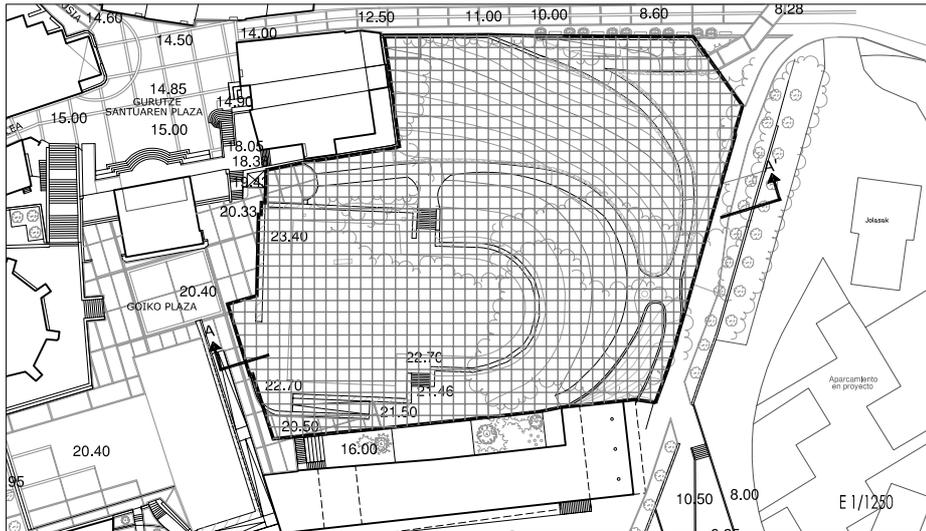
#### ■ Elementos a proteger

Muro de contención en piedra hacia Goiko Plaza.  
Arbolado de gran porte.

#### ■ Elementos discordantes (art.25 de las O.G.).

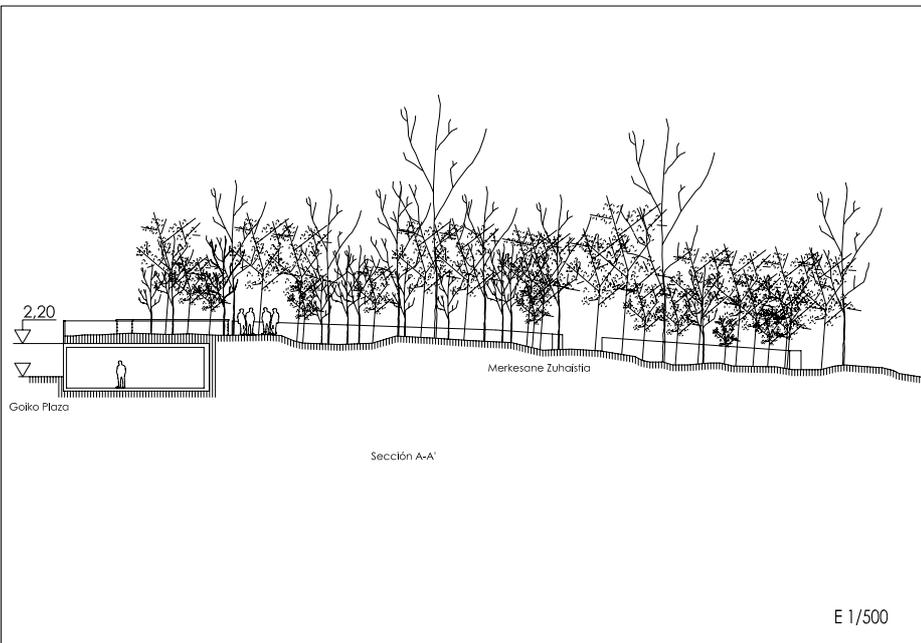
No existen.

### Condiciones de uso, dominio y edificación



- Parcelas Residenciales:
  - Residencial de Asentamientos Antiguos (edificable/no edificable)
  - Residencial de Edificación abierta (edificable/no edificable)
- Parcelas de Equipamiento Comunitario:
  - Equipamiento (edificable/no edificable)
- Sistemas de Espacios Libres:
  - Espacios libres urbanos
  - Espacios libres comunes
- Sistemas de Comunicaciones Vías:
  - Viales Urbanos/ Aparcamiento
  - Vías peatonales

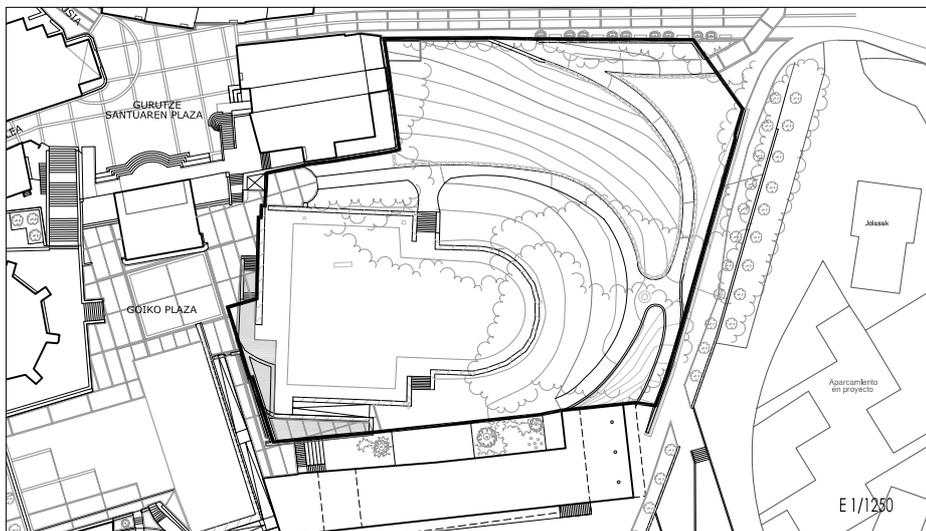
Gráfico 1. PLANTA



- Envolverte Obligatoria
- Envolverte Máxima
- Cota de Alero

Gráfico 2. SECCIÓN (orientativa)

### Condiciones de actuación



- Parcela de Actuación Aislada
- Ámbito de Ejec. Dotaciones Públicas
- Edificios y/o Construcciones Fuera de Ordenación (adecuación urbanística)

Gráfico 3. PLANTA