

ZUMAIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA IDAZTEKO LANA

REDACCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZUMAIA

ARAUDI PARTIKULARRA NORMATIVA PARTICULAR

2024ko abendua
diciembre de 2024

H A P O  P G O U

Zumaiako Udala



ERDU - ESTUDIO DE RENOVACIÓN Y DESARROLLOS URBANOS

Arkitekto hirigilea	Paula Amuchastegui Moreno	Arquitecta urbanista
Arkitekto teknikoa	Luis Sola Jiménez	Arquitecto Técnico
Arkitekto hirigilea	Julen Arregui Aizpurua	Arquitecto urbanista
Arkitekto hirigilea	Iker Mugica Goitia	Arquitecto urbanista
Abokatu hirigilea eta geografoa	Jesús Luis Sola Jiménez	Abogado urbanista y Geógrafo
Bide, ubide eta portuetako ingeniaria	Oscar Callejo	Ingeniero de caminos, canales y puertos

AURKIBIDEA:

A. HIRI-LURZORU FINKATUA 7

A.1 BIZITEGI-EREMUETAN FINKATUTAKO EREMUAK.....7

A.1.1 AC-R01 ZUMAIAKO HIRIGUNEA	7
Egiturazko antolamenduaren zehaztapenak	8
Antolamendu xehatuko zehaztapenak	8
AA-R08 jarduketa isolatua. Baustabidea 13.....	9
AEDP-01 (Estazio kalea)	11
AEDP-02 (Axular Ibiltokiko bidegorria Luzatzea)	14
A.1.2 AC-R02 ODIETA-SAN JOSÉ	16
Egiturazko antolamenduaren zehaztapenak	17
Antolamendu xehatuko zehaztapenak	17
A.1.3 AC-R03 ARTADI.....	24
Egiturazko antolamenduaren zehaztapenak	25
Antolamendu xehatuko zehaztapenak	25
AA-R01 jarduketa isolatua. Artadi auzoa, 928.....	27
AA-R02 jarduketa isolatua. Artadi auzoa, 918.....	29
AA-R03 jarduketa isolatua. Artadi auzoa, 919.....	31
AA-R04 jarduketa isolatua. Artadi auzoa, 017.....	33
AA-R05 jarduketa isolatua. Artadi auzoa, 909.....	35
AA-R06 jarduketa isolatua. Artadi auzoa, 912.....	37
AA-R07 jarduketa isolatua. Artadi auzoa 15.....	39
A.1.4 AC-R04 OIKIA	41
Egiturazko antolamenduaren zehaztapenak	42
Antolamendu xehatuko zehaztapenak	42

A.2 BIZITEGI-EREMUETAN FINKATUTAKO EREMUAK.....44

A.2.1 AC-AE01 JARDUERA EKONOMIKOAREN EREMUAK	44
Egiturazko antolamenduaren zehaztapenak	45
Antolamendu xehatuko zehaztapenak	45
AEDP-11 (Udal-brigada).....	46
A.2.2 AC-AE02 GKN DRIVELINE ZUMAI.....	48
Egiturazko antolamenduaren zehaztapenak	49
Antolamendu xehatuko zehaztapenak	49
A.2.3 AC-AE03 OIKIAKO INDUSTRIALDEA.....	51
Egiturazko antolamenduaren zehaztapenak	52
Antolamendu xehatuko zehaztapenak	52
A.2.4 AC- AE04 POLÍGONO KORTA.....	58
Egiturazko antolamenduaren zehaztapenak	59
Antolamendu xehatuko zehaztapenak	59

B. HIRI – LURZORU FINKATUAGABEA 61

B.1 EGOITZA-EREMUAK.....61

B.1.1 ZUZKIDURA-JARDUKETAK.....	61
AD-R01. ARRITOKIETA KALEA 014.....	61
AD-R02. Eusebio Gurrutxaga, 10.....	67
AD-R03. Olazabal Idazkariaren kalea 9	73
AD-R04. AD-R04. Harategi kalea 15.....	79
AD-R05. Harategi kalea 19.....	85
AD-R06. AD-R06. San Telmo kalea 905.....	91
AD-R07. San Telmo kalea 14.....	97
AD-R08. San Telmo kalea 21.....	103
AD-R09. San Telmo kalea 25.....	109
AD-R10. Jadarre auzunea 03.....	115
AD-R11. Oikia auzoa 36.....	121
AD-R12. Oikia auzoa 34 BIS.....	127
AD-R13 Oikia auzoa 34.....	133
AD-R14 Oikia auzoa 917.....	139
B.1.2 JARDUKETA INTEGRATUAK	145
AI- SUNC-R01 San José.....	145
AI- SUNC-R02 Arritokieta	152
AI- SUNC-R03 Erribera	159
AI- SUNC-R04 Estazioa A.....	166
AI- SUNC-R05 Estazioa B.....	173
AI- SUNC-R06 Urola Enparantza-Guascor.....	180
AI- SUNC-R07 Aita Mari	187

AI- SUNC-R08 Oikia	194
B.1.3 PLAN BEREZIRA BIDLITAKO ANTOLAMENDU XEHATUKO EREMUAK	201
PE-R01 Errementerikoa	201
B.1.4 PLANGINTZA GARATZEN ARI DEN EREMUAK	206
APD-R01 Torreaga	206
APD-R02 Juan Belmonte	208

C. LURZORU URBANIZAGARRI SEKTORIZATUA 211

C.1 EGOITZA-EREMUAK 211

C.1.1 JARDUKETA INTEGRATUAK	211
AI-SUS-R09 Puntanoeta	211
AI-SUS-R10 Narrondo	219

C.2 EGOITZA-EREMUAK 227

C.2.1 PLANGINTZA GARATZEN ARI DEN EREMUAK	227
APD-AE01 Igartza	227

D. LURZORU URBANIZAGARRI SEKTORIZATU GABEA 229

D.1 EREMU MISTOA..... 229

D.1.1 SEKTOREKATZE-PLANERA BIDLITAKOEN EREMUA	229
PS-MO1 Txikiardi	229
PS-AE01 Bialea I	232
PS-AE02 Bialea II	234

E. LURZORU URBANIZAEZIN..... 236

E.1 ANTOLAMENDU PARTIKULARREKO EREMUAK ETA ZUZKIDURA PUBLIKOAK GAUZATZEKO JARDUKETAK 236

E.1.1 ANTOLAMENDU PARTIKULARREKO EREMUAK	236
AOP-02 Ekiola	236
AOP-03 Playa Santixo	240
AOP-04 Museo Zuloaga	242
AOP-05 Santa Lucia	247
AOP-06 Basusta	249
E.1.2 ZUZKIDURA PUBLIKOAK GAUZATZEKO JARDUKETAK	251
AEDP-03 Bidegorri Guascor-Playa Santiago	251
AEDP-04 Zumaia bidegorria – Korta poligonoa	253
AEDP-05 Korta industrialdeko pasabidea	255
AEDP-06 Bidegorriaren trazadura egokitzea	257
AEDP-07 Zumaia-Zestoa bidegorri	259
AEDP-08 Talaimendi bidea, 1	261
AEDP-09 Oikiako industrialdeko bidea	263
AEDP-10 Igerileku naturala	265

ÍNDICE

A. SUELO URBANO CONSOLIDADO 7

A.1 AMBITOS CONSOLIDADOS EN ZONAS RESIDENCIALES 7

A.1.1 AC-R01 NUCLEO URBANO DE ZUMAIA	7
Determinaciones de ordenación estructural	8
Determinaciones de ordenación pormenorizada	8
Actuación aislada AA-R08. Basustabidea, 13	9
AEDP-01 (Estazio kalea)	11
AEDP-02 (Axular Ibiltokiko bidegorria Luzatzea)	14
A.1.2 AC-R02 ODIETA-SAN JOSÉ	16
Determinaciones de ordenación estructural	17
Determinaciones de ordenación pormenorizada	17
A.1.3 AC-R03 ARTADI	24
Determinaciones de ordenación estructural	25
Determinaciones de ordenación pormenorizada	25
Actuación aislada AA-R01. Artadi auzoa, 928	27
Actuación aislada AA-R02. Artadi auzoa, 918	29
Actuación aislada AA-R03. Artadi auzoa, 919	31
Actuación aislada AA-R04. Artadi auzoa, 017	33
Actuación aislada AA-R05. Artadi auzoa, 909	35
Actuación aislada AA-R06. Artadi auzoa, 912	37
Actuación aislada AA-R07. Artadi auzoa, 15	39
A.1.4 AC-R04 OIKIA	41
Determinaciones de ordenación estructural	42
Determinaciones de ordenación pormenorizada	42

A.2 AMBITOS CONSOLIDADOS EN ZONAS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA 44

A.2.1 AC-AE01 AMBITOS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA	44
Determinaciones de ordenación estructural	45
Determinaciones de ordenación pormenorizada	45
AEDP-11 (Brigada municipal)	46
A.2.2 AC-AE02 GKN DRIVELINE ZUMAIA	48
Determinaciones de ordenación estructural	49
Determinaciones de ordenación pormenorizada	49
A.2.3 AC-AE03 OIKIAKO INDUSTRIALDEA	51
Determinaciones de ordenación estructural	52
Determinaciones de ordenación pormenorizada	52
A.2.4 AC-AE04 POLÍGONO KORTA	58
Determinaciones de ordenación estructural	59
Determinaciones de ordenación pormenorizada	59

B. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO 61

B.1 ZONAS RESIDENCIALES 61

B.1.1 ACTUACIONES DE DOTACIÓN	61
AD-R01. Arritokieta kalea 014	61
AD-R02. Eusebio Gurrirxaga, 10	67
AD-R03. Olazabal Idazkariaren kalea, 9	73
AD-R04. Harategi kalea 15	79
AD-R05. Harategi kalea 19	85
AD-R06. San Telmo kalea 905	91
AD-R07. San Telmo kalea 14	97
AD-R08. San Telmo kalea 21	103
AD-R09. San Telmo kalea 25	109
AD-R10. Jadarre auzunea 03	115
AD-R11. Oikia auzoa 36	121
AD-R12. Oikia auzoa 34 BIS	127
AD-R13 Oikia auzoa 34	133
AD-R14 Oikia auzoa 917	139
B.1.2 ACTUACIONES INTEGRADAS	145
AI-SUNC-R01 San José	145
AI- SUNC-R02 Arritokieta	152
AI- SUNC-R03 Erribera	159
AI- SUNC-R04 Estazioa A	166
AI- SUNC-R05 Estazioa B	173
AI- SUNC-R06 Urola Enparantza-Guascor	180

AI- SUNC-R07 Aita Mari	187
AI- SUNC-R08 Oikia	194
B.1.3 AREAS CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA REMITIDA A PLAN ESPECIAL	201
PE-R01 Errementerikoa	201
B.1.4 AMBITOS CON PLANEAMIENTO EN DESARROLLO	206
APD-R01 Torreaga	206
APD-R02 Juan Belmonte.....	208

C. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO 211

C.1 ZONAS RESIDENCIALES 211

C.1.1 ACTUACIONES INTEGRADAS	211
AI-SUS-R09 Puntanoeta	211
AI-SUS-R10 Narrondo	219

C.2 ZONAS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA..... 227

C.2.1 AMBITOS CON PLANEAMIENTO EN DESARROLLO	227
APD-AE01 Igartza.....	227

D. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO..... 229

D.1 ZONA MIXTA..... 229

D.1.1 ÁMBITOS REMITIDOS A PLAN DE SECTORIZACIÓN.....	229
PS-MO1 Txikiardi	229
PS-AE01 Bialea I.....	232
PS-AE02 Bialea II.....	234

E. SUELO NO URBANIZABLE 236

E.1 AMBITOS CON ORDENACIÓN PARTICULAR Y ACTUACIONES DE EJECUCIÓN DE DOTACIONES PÚBLICAS..... 236

E.1.1 AMBITOS CON ORDENACIÓN PARTICULAR.....	236
AOP-02 Ekiola	236
AOP-03 Plava Santixo	240
AOP-04 Museo Zuloaga	242
AOP-05 Santa Lucia	247
AOP-06 Basusta	249
E.1.2 ACTUACIONES DE EJECUCIÓN DE DOTACIONES PÚBLICAS	251
AEDP-03 Bidegorri Guascor-Playa Santiago	251
AEDP-04 Bidegorri Zumaia-Polígono Korta	253
AEDP-05 Pasarela Polígono Korta.....	255
AEDP-06 Adecuación trazado de Bidegorri	257
AEDP-07 Bidegorri Zumaia-Zestoa	259
AEDP-08 Talaimendi bidea, 1	261
AEDP-09 Oikiako industrialdealdeko bidea	263
AEDP-10 Piscina natural	265

A. HIRI-LURZORU FINKATUA

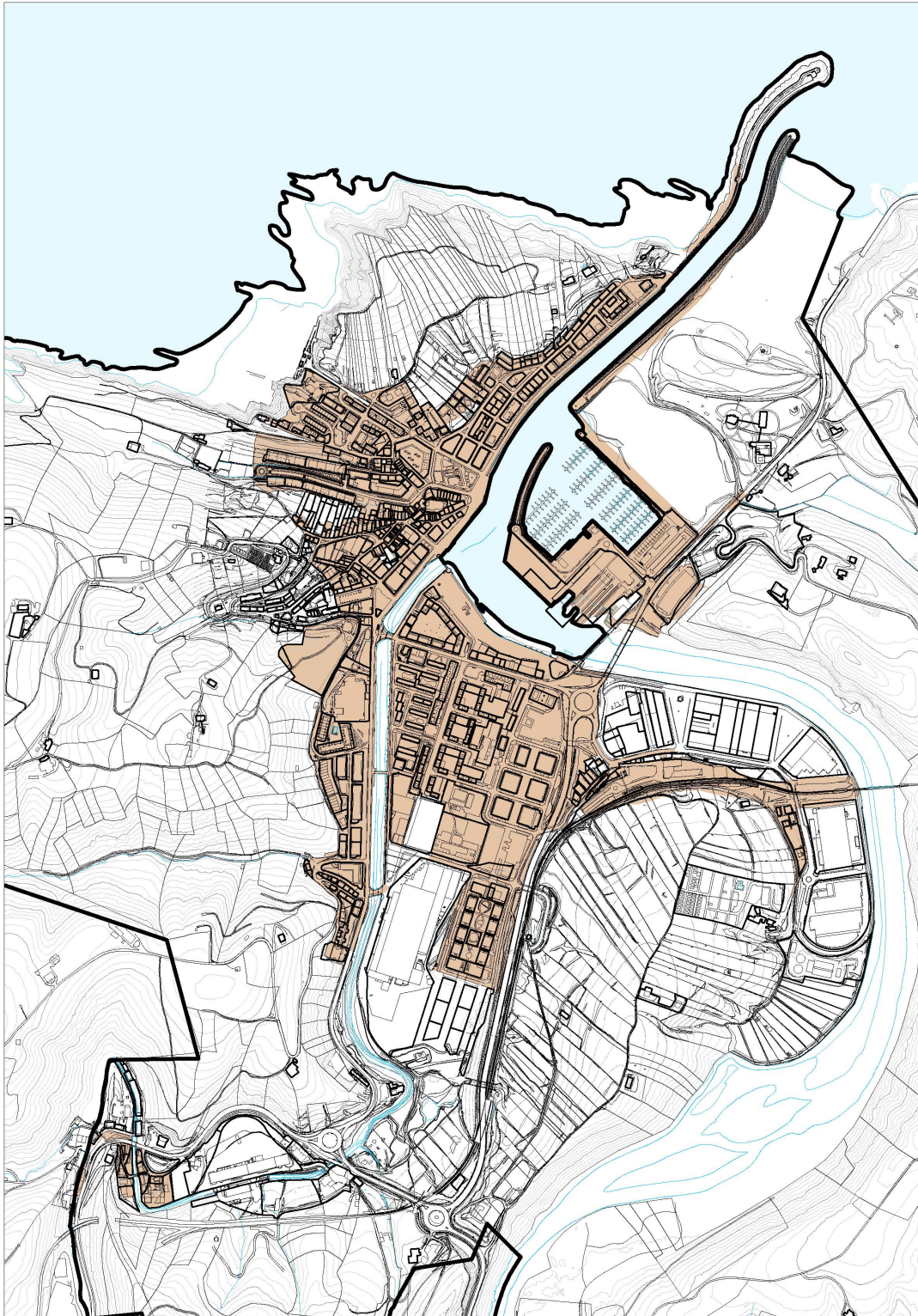
A. SUELO URBANO CONSOLIDADO

A.1 BIZITEGI-EREMUETAN FINKATUTAKO EREMUAK

A.1 AMBITOS CONSOLIDADOS EN ZONAS RESIDENCIALES

A.1.1 AC-R01 ZUMAIAKO HIRIGUNEA

A.1.1 AC-R01 NUCLEO URBANO DE ZUMAI



EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK

Mugaketa

1. Eremu honetan sartzen da Zumaia herriguneko bizitegi-eremuetan kokatutako hiri-lurzoru finkatu gisa sailkatutako partzela oro, berariaz beste eremu finkatu batean sartuta ez dagoena.

Lurzoruaren sailkapena

1. Eremua hiri-lurzoru gisa sailkatzen da.

Kalifikazio orokorra

1. Bizitokia, hirigune nagusia.

Hirigintza-eraikigarritasuna

1. Sestra ganean eta sestra azpian:
 - a) Plan Orokorr hau indarrean sartzen den egunean lurzati bakoitzean gauzatutako eraikigarritasunaren batukariari dagokio, baldin eta eraikitzeo uanean aplikatu beharreko hirigintza-antolamenduaren arabera emandako lizentziaren arabera baimendu eta eraiki bazen, edo, geroago, hirigintza-legeriaren eta -plangintzaren arabera legezatu baziren, eta aurrigoeran dagoen eraikinaren eraikigarritasuna kanpoan geratzen bada.

Eraikuntzari eta erabilerei buruzko zehaztapenak

1. Oro har, araudi orokorraren dokumentuan kalifikazio orokorreko eremurako ezarritakoak izango dira.

ANTOLAMENDU XEHATUKO ZEHAZTAPENAK

Lurzoruaren kategoria

1. finkatua.

Kalifikazio xehatua

1. kasuan kasuko antolamendu-planoetan ezartzen da.

Eraikuntzari buruzko zehaztapenak

1. Oro har, eta antolamendu xehatuko planoetan adierazitakoaren arabera, araudi orokorraren dokumentuan kalifikazio xehatuko azpieren bakoitzerako ezarritakoak izango dira.

Erabilerei buruzko zehaztapenak

1. Oro har, eta antolamendu xehatuko planoetan adierazitakoaren arabera, araudi orokorraren dokumentuan kalifikazio xehatuko azpieren bakoitzerako ezarritakoak izango dira.

Jarduketa isolatuak

1. Jarduera isolatuak antolatzen dira eremuan. Kontratua gauzatzeko baldintzak erantsitako fitxetan zehazten dira.

Zuzkidura publikoak gauzatzeko jarduketak

1. Eremu bateratu horretan, zuzkidura publikoak gauzatzeko bi jarduketa antolatu dira. Exekuzio-baldintzak erantsitako fitxetan zehazten dira.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Delimitación

1. Se integra en este ámbito toda parcela clasificada como suelo urbano consolidado localizada en las zonas residenciales del núcleo urbano de la localidad de Zumaia y que no se encuentra incluida expresamente en otro ámbito consolidado.

Clasificación de suelo

1. El ámbito se clasifica como suelo urbano.

Calificación global

1. Residencial, núcleo urbano principal.

Edificabilidad urbanística

1. Sobre rasante y bajo rasante:
 - a) Corresponde con el sumatorio de la edificabilidad materializada en cada parcela a fecha de entrada en vigor de este Plan General, siempre y cuando fue autorizada y construida con arreglo a la pertinente licencia otorgada de conformidad con la ordenación urbanística que le hubiere resultado de aplicación en el momento de su edificación, o posteriormente legalizadas de conformidad con la legislación y planeamiento urbanísticos, quedando excluida la edificabilidad de la edificación incurso en estado ruinoso.

Determinaciones sobre la edificación y usos

1. Con carácter general, serán las establecidas para la zona de calificación global en el documento de normativa general.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Categoría de suelo

1. consolidado.

Calificación pormenorizada

1. se establece en los planos de ordenación correspondientes.

Determinaciones sobre la edificación

1. Con carácter general y de acuerdo con lo indicado en los planos de ordenación pormenorizada, serán las establecidas para cada subzona de calificación pormenorizada en el documento de normativa general.

Determinaciones sobre los usos

1. Con carácter general y de acuerdo con lo indicado en los planos de ordenación pormenorizada, serán las establecidas para cada subzona de calificación pormenorizada en el documento de normativa general.

Actuaciones aisladas

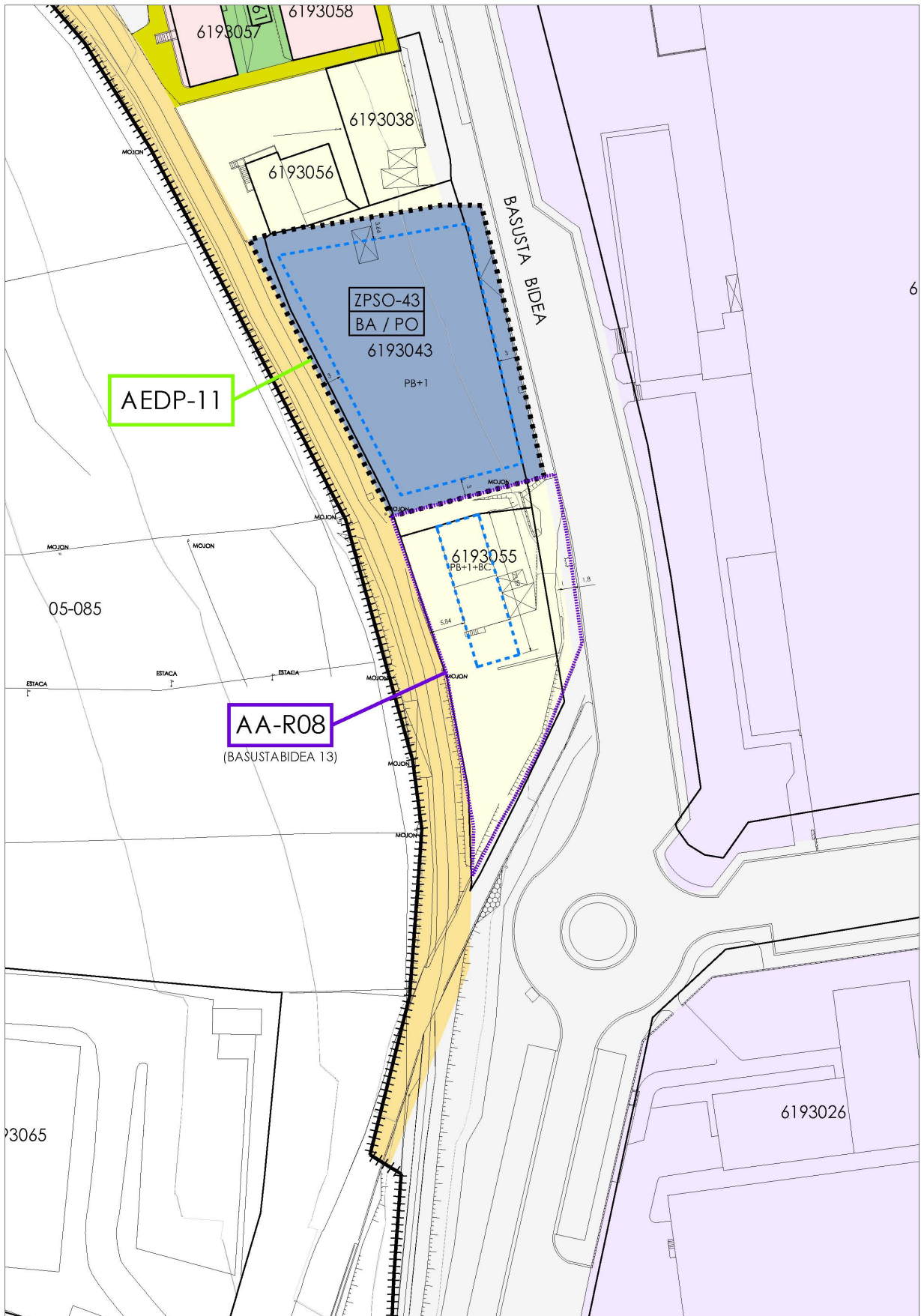
1. Se ordenan en el ámbito actuaciones aisladas. Sus condiciones de ejecución se detallan en las fichas adjuntas

Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas

1. Se ordenan en este ámbito consolidado dos actuaciones de ejecución de dotaciones públicas. Sus condiciones de ejecución se detallan en las fichas adjuntas.

AA-R08 JARDUKETA ISOLATUA. BAUSTABIDEA 13

ACTUACIÓN AISLADA AA-R08. BASUSTABIDEA, 13



AA-R08 jarduketa isolatua. Baustabidea 13

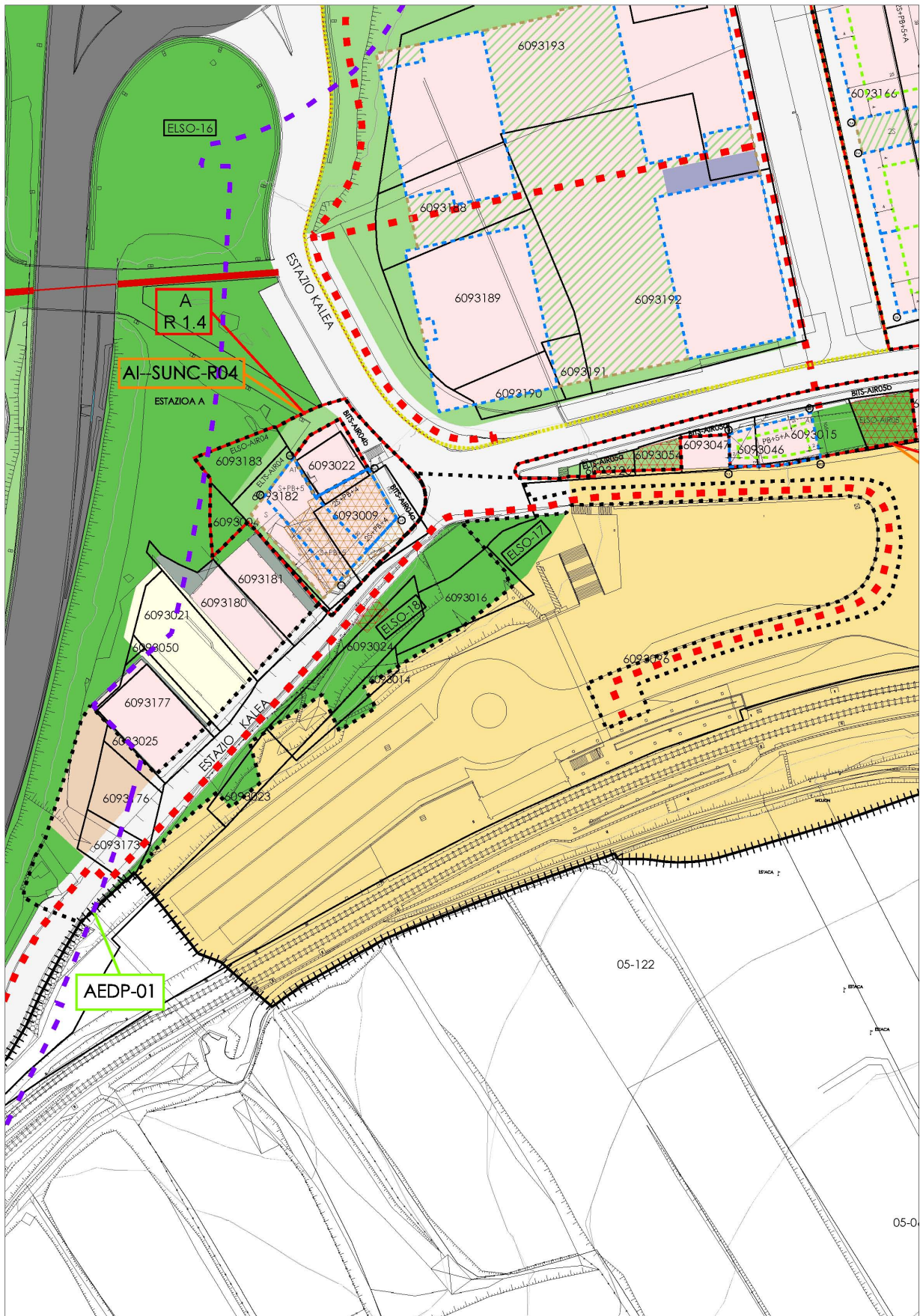
1. Kokapena:
 - a) Katastroko erreferentzia: 6193055.
 - b) Helbidea: Basustabidea 13.
 - c) Mugaketa: antolamendu xehatuko planoetan jaso da.
2. Azalera: 700,00 m².
3. Eraikuntza-baldintzak:
 - a) Kalifikazio xehatua: A05. Dentsitate txikiko banakako eraikuntza duten partzeletako azpiguneak.
 - b) Gehieneko lerrokadurak: antolamendu-planoetan ezarri dira.
 - c) Oinplano-okupazioa: 170 m².
 - d) Gehieneko eraikigarritasun fisikoa SG: 340 m².
 - e) Gehieneko solairu-kopurua: PB+1+BC.
 - f) Eraikuntzaren altuera: 7 metro.
 - g) Etxebizitza-kopurua: 2 (egungoak).
 - h) Erabileren bateragarritasun-araubidea: esleitutako kalifikazio xehaturako oro har ezarritakoa.
 - i) Eraikitzeke epea: urtebete, HAPOn indarralditik aurrera.
4. Urbanizazio-obra osagarriak:
 - a) Jarduketak egun dagoen espaloari jarraipena eman beharko dio, eta gutxienez 2 metroko zabalera izango duen espaloi bat osatu beharko du. Antolamendu xehatuko planoetan jaso da.

Actuación aislada AA-R08. Basustabidea, 13

1. Localización:
 - a) Referencia catastral: 6193055.
 - b) Dirección: Basustabidea, 13.
 - c) Delimitación: Se recoge en los planos de ordenación pormenorizada.
2. Superficie: 700,00 m².
3. Condiciones de edificación:
 - a) Calificación pormenorizada: A05. Subzona de parcelas con edificación exenta de baja densidad.
 - b) Alineaciones máximas: se establecen en los planos de ordenación.
 - c) Ocupación en planta: 170 m².
 - d) Edificabilidad física máxima SR: 340 m².
 - e) Número máximo de plantas: PB+1+BC.
 - f) Altura de la edificación: 7 metros.
 - g) Número de viviendas: 2 (existentes).
 - h) Régimen de compatibilidad de usos: el establecido con carácter general para la calificación pormenorizada asignada.
 - i) Plazo de edificación: 1 año desde la vigencia del PGOU.
4. Obras complementarias de urbanización:
 - a) La actuación deberá dar continuidad a la acera existente, conformando una acera con anchura mínima de 2 metros. Se recoge en los planos de ordenación pormenorizada.

AEDP-01 (ESTAZIO KALEA)

AEDP-01 (ESTAZIO KALEA)



AEDP-01 (Estazio kalea)

Jarduketaren deskribapena:

1. Jarduketaren asmoa da Estazio kalea birmoldatzea: galtzadaren sekzioa zabaldu, espaloien zintarriak ezarri eta trenbide-sistema orokorraren eta kalearen artean dagoen azalera guztia espazio libre publiko gisa eskuratu, eta, horrez gain, egun dagoen eraikinaren ondoan aparkaleku txiki bat antolatu.
2. Jarduketak kalearen trazadura osoa berrurbanizatuko du, espaloiak, bidegorria eta galtzada zabalduz. Hiri-zerbitzuei dagokienez, daudenak berrikusiko dira, eta, bereziki, argiteria publikoaren eta euri-uren bilketaren instalazio berriak proiektatuko dira. Horiei dagokienez, egungo argizutoinak kenduko dira, dauden argiei indarra ematen dietenak, eta kaleko argiztapen publiko guztia birplanteatuko da.
3. Jarduketaren bidez Aitzuri kalearen eta tren-geltokiaren artean ibilgailuentzako zein oinezkoentzako lotura egokia ezartzea lortzen da.

Jarduketari buruzko zehaztapenak

1. Jarduketaren mugaketa: antolamendu-planoetan adierazi da.
2. Azalera: 3.778 m².
3. Xedea eta proiektatutako erabilerak:
 - a) Ibilgailuentzako bidea, espaloiak eta bidegorria: 1.107 m².
 - b) Espazio libreak (ELSO-18): 1.189 m².
 - c) Aparkalekua: 435 m².
4. Urbanizazioa:
 - a) Urbanizazio-proiektuak osotasunean diseinatuko du Estazio kalea, honako hauek osatuz: gutxienez 3,5 metroko galtzada-sekzioko bidea (norabide bakarrerako) eta gutxienez 2 metroko zabalera duen espaloia (galtzadaren mendebaldean).
 - b) Proiektuak bidegorri baten trazadura ere jasoko du, herria tren-geltokiarekin lotzeko. Trazadura antolamendu-planoetan adierazi da.
 - c) Sekzioak ahalbidetzen duen neurrian, aparkalekua ezarri ahal izango da linean galtzadaren ertzean.
 - d) ELSO-18 espazio librearen lorategi-obra ez da bereziki handia izango, nahiago baita lurraren itxura eta irudi naturala nagusitzen dituen tratamendua.
5. Azpiegiturak eta hiri-zerbitzuak:
 - a) Urbanizazio-proiektuak jarduketaren eremutik igarotzen diren hiri-zerbitzu guztiak hartuko ditu kontuan; lehendik daudenak, baldin badaude, eta berrikusi, ordeztu edo linea berria behar dutenak. Berezi, argiztapen publikoko proiektu osoa garatuko da, dauden zutoinak eta aireko kableak kenduta.
- Ageriko ezintasunik ezean, azpiegitura guztiak lurpetik igaro beharko dira.
6. Kudeaketa- eta egikaritze-baldintzak:
 - a) Jarduketa mota: zuzkidura publikoa egikaritzeko jarduketa.
 - b) Jarduketa-sistema: desjabetzea. 964,70 m² lurzoru desjabetzea proposatzen da. Eragindako partzelak

AEDP-01 (Estazio kalea)

Descripción de la actuación

1. La actuación pretende remodelar Estazio kalea, ensanchando la sección de la calzada, incorporando encintado de aceras y obteniendo como espacio libre público el resto de superficie existente entre ella y el sistema general ferroviario, además de articular un pequeño aparcamiento contiguo a la edificación actual.
2. La actuación reurbanizará todo el trazado de la calle habilitando aceras, un bidegorri y ensanchando la calzada. En cuanto a los servicios urbanos, se revisarán los existentes proyectando especialmente la nueva instalación de alumbrado público y recogida de pluviales. Sobre ello, se eliminarán los postes de luz existentes y que dotan de fuerza a las luminarias existentes, replanteando todo la iluminación pública de la calle.
3. Con la actuación se consigue habilitar una conexión adecuada tanto rodada como peatonal entre Aitzuri kalea y la Estación de ferrocarril.

Determinaciones sobre la actuación

1. Delimitación de la actuación: se indica en los planos de ordenación.
2. Superficie: 3.778 m².
3. Destino y usos proyectados:
 - a) Vial rodado, aceras y bidegorri: 1.107 m².
 - b) Espacios libres (ELSO-18): 1.189 m².
 - c) Aparcamiento: 435 m².
4. Urbanización:
 - a) El proyecto de urbanización diseñará de forma integral Estazio kalea, conformando un vial de sección mínima de calzada de 3,5 metros (para una sola dirección), más acera con anchura mínima de 2 metros, dispuesta en el lado oeste de la calzada.
 - b) El proyecto contemplará también el trazado de un bidegorri que conecte la ciudad con la estación ferroviaria. Su trazado se indica en los planos de ordenación.
 - c) En tanto cuanto la anchura lo permita, podrá disponerse aparcamiento en las márgenes de la calzada en línea.
 - d) La obra de ajardinamiento del espacio libre ELSO-18 no será especialmente intenso, prefiriéndose un tratamiento con predominio del aspecto e imagen natural del terreno.
5. Infraestructuras y servicios urbanos:
 - a) El proyecto de urbanización considerará todas los servicios urbanos que discurren por el ámbito de la actuación; los existentes que permanecen y los que precisan revisión, sustitución o nuevo tendido. En especial se desarrollará proyecto completo de iluminación pública, eliminando los postes y cableado aéreo actualmente existente.
 - b) Salvo imposibilidad manifiesta, todas las infraestructuras deberán discurrir por el subsuelo.
6. Condiciones de gestión y ejecución:
 - a) Tipo de actuación: actuación de ejecución de dotación pública.

honako hauek dira:

- 6093173 partzela: 65,30 m².
- 6093176 partzela: 178,30 m².
- 6093025 partzela: 43,10 m².
- 6093016 partzela: 263,00 m².
- 6093014 partzela: 57,00 m².
- 6093024 partzela: 298,00 m².
- 6093023 partzela: 60,00 m².

c) Ekimena: publikoa.

d) Jarduketa egikaritzeko eskumena duen
administrazioa: Zumaia Udala.

e) Egikaritze-tresnak: desjabetze-proiektua eta
urbanizazio-proiektua.

f) Jarduketa hasteko epea: 4 urte, Plan Orokor hau behin
betiko onartu eta hurrengo egunetik aurrera.

b) Sistema de actuación: expropiación. Se propone
expropiar 964,70 m² de superficie de suelo. Las parcelas
afectadas son las siguientes:

- Parcela 6093173: 65,30 m².
- Parcela 6093176: 178,30 m².
- Parcela 6093025: 43,10 m².
- Parcela 6093016: 263,00 m².
- Parcela 6093014: 57,00 m².
- Parcela 6093024: 298,00 m².
- Parcela 6093023: 60,00 m².

c) Iniciativa: pública.

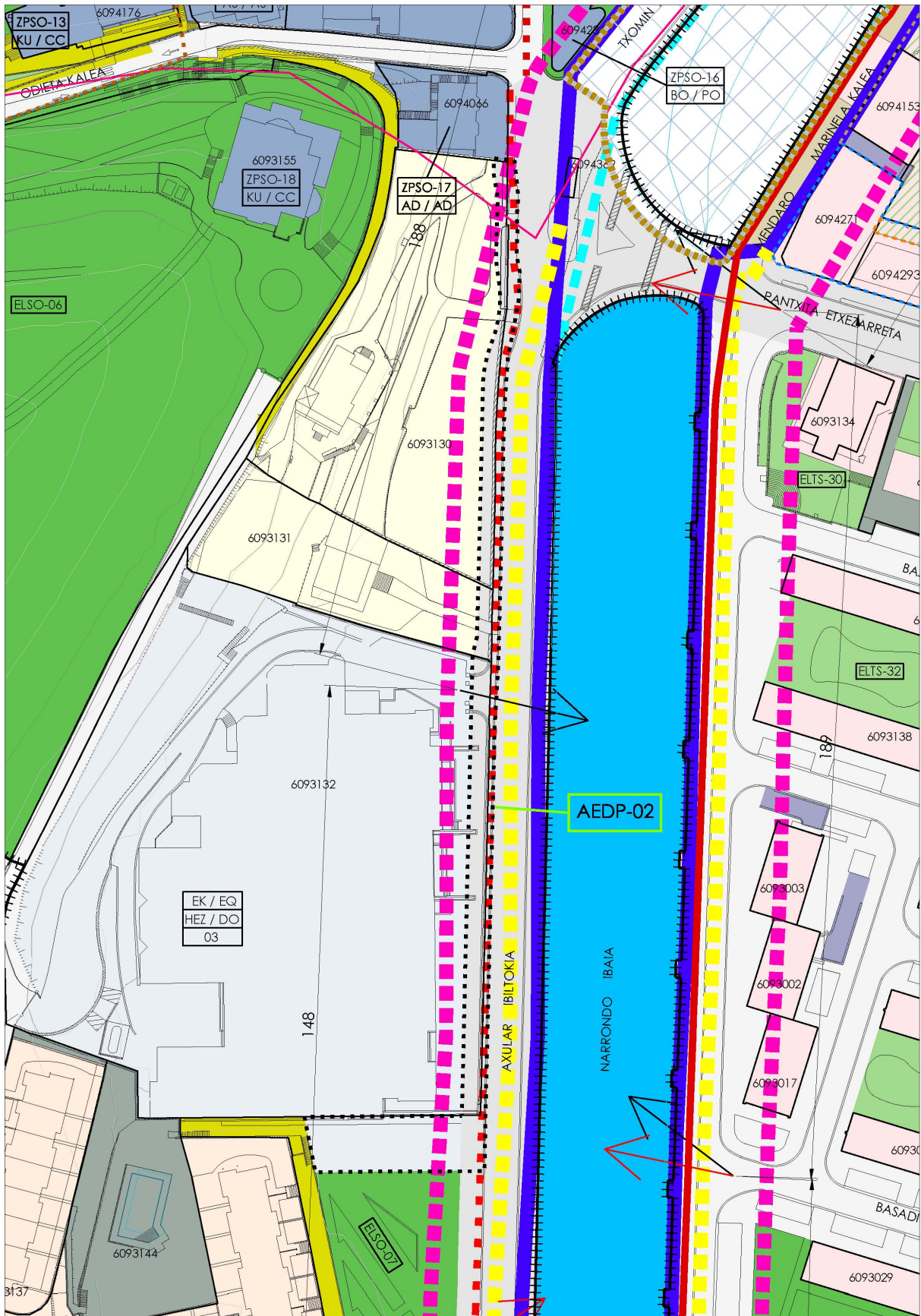
d) Administración competente de la ejecución de la
actuación: Ayuntamiento de Zumaia.

e) Instrumentos de ejecución: Proyecto de expropiación y
proyecto de urbanización.

f) Plazos para el inicio de la actuación: 4 años a computar a
partir del día siguiente a la aprobación definitiva de este
Plan General.

AEDP-02 (AXULAR IBILTOKIKO BIDEGORRIA LUZATZEA)

AEDP-02 (AXULAR IBILTOKIKO BIDEGORRIA LUZATZEA)



AEDP-02 (Axular Ibiltokia Hiribideak Bidegorria luzatzea)

Jardueraren deskribapena

- Proposatutako jarduketaren helburua udalerriko bidegorri-sarea indartzea da, bidegorri-tarteak gurutzatzen baitira, eta herritarrei mugikortasun arinagoa eta seguruagoa ahalbidetzen zaie. Era berean, Zumaiena ikastetxeko ikasleentzat ibilbide segurua ezartzea du helburu nagusi, bizikleta eguneroko garraio bide jasangarri eta osasungarri gisa erabiltzea sustatuz.
- Horretarako, jarduketak espaloien sekzioa zabalduko du, eta bidegorri bat jarriko du antolamendu-planoetan ezarritako eremuan.

Jarduketari buruzko zehaztapenak

- Jarduketa mugatzea: antolamendu-planoetan adierazten da.
 - Jarduketak honako azalera hauek dituzten lurzati pribatuei eta espazio publikoari eragiten die:
 - 6093130 lursaila: 253 m².
 - 6093131 lursaila: 54,20 m².
 - 6093132 lursaila (Zumaiena Ikastexea): 400 m².
 - Espazio publikoa: 785,75 m².
- AEDPren azalera osoa: 1.492,95 m².
- Kudeaketa- eta gauzate-baldintzak:
 - Jarduketa mota: zuzenean gauzatzea, zuzkidura publikoa gauzatzeko jarduketa bidez.
 - Egikaritze-tresnak: desjabetze-proiektuaren eta urbanizazio-proiektuaren hirigintza-hitzarmena.
 - Ekimena: Publikoa.
 - Exekuzioaren administrazio eskuduna: Zumaiako Udala.
- Jarduera hasteko epeak: 4 urte, Plan Orokor hau behin betiko onartu eta hurrengo egunetik aurrera.

AEDP-02 (Prolongación de Bidegorri por Axular Ibiltokia Hiribidea)

Descripción de la actuación

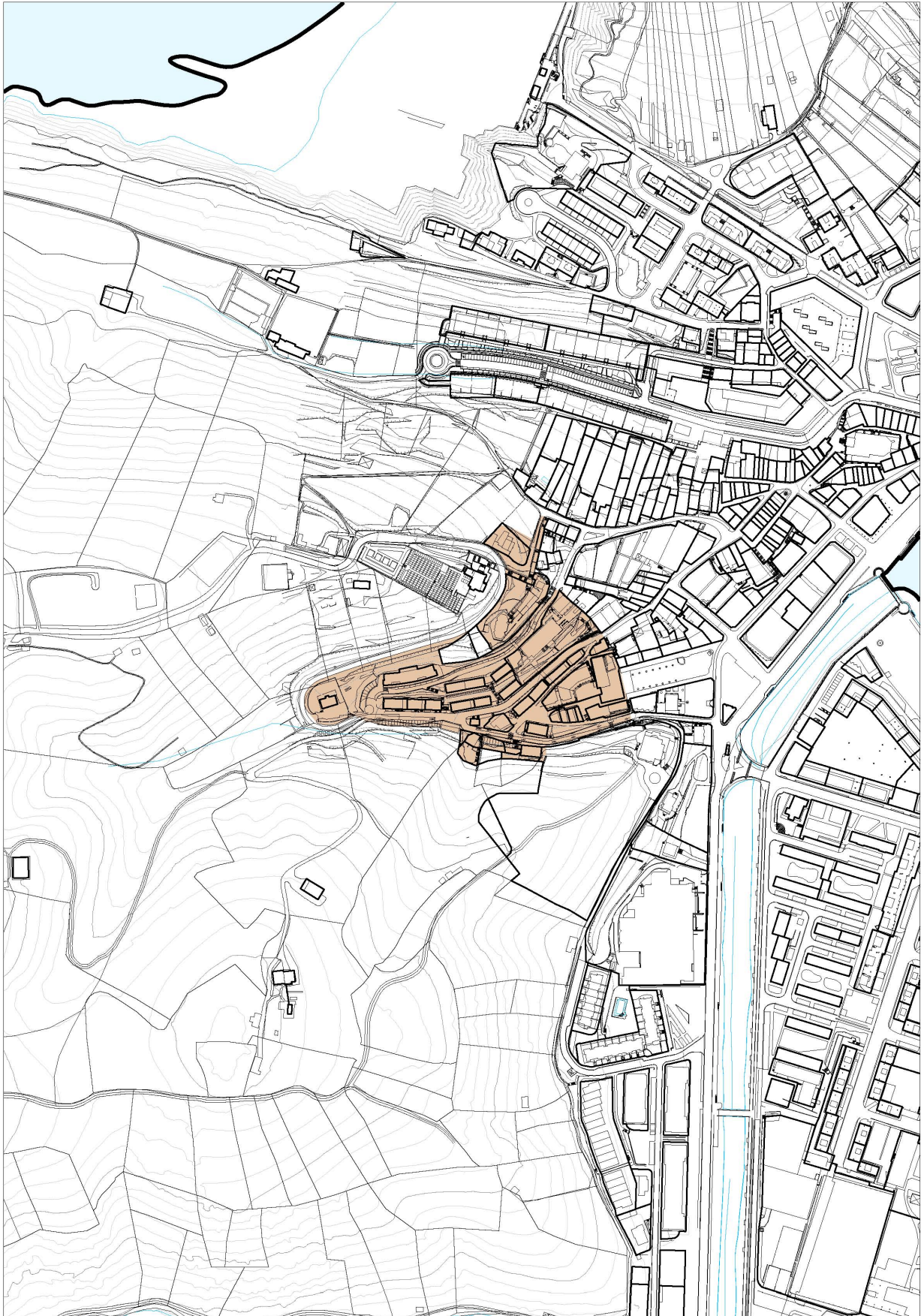
- La actuación propuesta busca fortalecer la red de bidegorri del municipio al entrelazar sus tramos, permitiendo una movilidad más fluida y segura para los ciudadanos. Asimismo, tiene como objetivo principal establecer un itinerario seguro para los alumnos del colegio Zumaiena, fomentando el uso de la bicicleta como medio de transporte sostenible y saludable en su día a día.
- Para ello, la actuación ensanchará la sección de la acera, habilitando un bidegorri en el ámbito establecido en los planos de ordenación.

Determinaciones sobre la actuación

- Delimitación de la actuación: se indica en los planos de ordenación.
 - La actuación afecta a las parcelas privadas y espacio público con las siguientes superficies
 - Parcela 6093130: 253 m².
 - Parcela 6093131: 54,20 m².
 - Parcela 6093132 (Zumaiena Ikastexea): 400 m².
 - Espacio público: 785,75 m².
- Superficie total de la AEDP: 1.492,95 m².
- Condiciones de gestión y ejecución:
 - Tipo de actuación: ejecución directa mediante actuación de ejecución de dotación pública.
 - Instrumentos de ejecución: convenio urbanístico proyecto de expropiación y proyecto de urbanización.
 - Iniciativa: Pública.
 - Administración competente de su ejecución: Ayuntamiento de Zumaiena.
- Plazos para el inicio de la actuación: 4 años a computar a partir del día siguiente a la aprobación definitiva de este Plan General.

A.1.2 AC-R02 ODIETA-SAN JOSÉ

A.1.2 AC-R02 ODIETA-SAN JOSÉ



AC-R02 Odieta-San José

EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK

Eremua mugatzea

1. Dagozkion antolamendu-planoetan jasotzen da.

Lurzoruaren sailkapena

1. Eremua hiri-lurzoru gisa sailkatzen da, antolamendu-planoetan ezarritako mugaketaren arabera.

Kalifikazio orokorra

1. Hiriguneko bizitegi-eremua.

Hirigintza-eraikigarritasuna

1. Sestra gainean eta sestra azpian: Plan Orokor hau indarrean sartzean gauzatutako eraikigarritasunaren batukariari dagokio, baldin eta eraikitzeke unean aplikatu beharreko hirigintza-antolamenduaren arabera emandako lizentziaren arabera baimendu eta eraiki bada, edo ondoren hirigintza-legeriaren eta -plangintzaren arabera legez tatu bada, eta aurrigoeran dagoen eraikinaren eraikigarritasuna kanpoan geratzen bada.

Eraikuntzari buruzko zehaztapenak

1. Oro har, araudi orokorraren dokumentuan kalifikazio orokorreko eremurako ezarritakoak izango dira.

Erabilerei buruzko zehaztapenak

1. Oro har, araudi orokorraren dokumentuan kalifikazio orokorreko eremurako ezarritakoak izango dira.

ANTOLAMENDU XEHATUKO ZEHAZTAPENAK

Lurzoruaren kategoria

1. finkatua.

Kalifikazio xehatua

1. kasuan kasuko antolamendu-planoetan ezartzen da.

Eraikuntzari buruzko zehaztapenak

1. Oro har, eta antolamendu xehatuko planoetan adierazitakoaren arabera, araudi orokorraren dokumentuan kalifikazio xehatuko azpiero bakoitzerako ezarritakoak izango dira, jarraian adierazitakoa alde batera utzi gabe:
2. Fatxadaren gutxieneko zabalera:
 - a) Aurretik eraiki gabeko orubeen gainean egiten diren eraikinetan edo nagusiki etxebizitzarako ez diren eraikinak egon diren eraikinetan, zabalera hori sei metro eta erdikoa izango da.
 - b) Etxebizitzetarako lehendik zegoen eraikin bat eraistearen ondoriozko orubearen gainean eraikuntzen kasuan, eraikin berriak eraitsitako higiezinaren pareko fatxada nagusiaren zabalera izan dezake, kontrako arau-xedapenik ezean.
3. Gorputz irtenak (hegalkinak):
 - a) Lehendik dagoen eraikin bat ordezkatzeko duten edo ez duten oin berriko eraikinetan, ezin izango da fatxadaren lerroaren gainetik hegan egin, balkoien eta begiratokiaren kasuan izan ezik.

AC-R02 Odieta-San José

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Delimitación del ámbito

1. Se recoge en los planos de ordenación correspondientes.

Clasificación de suelo

1. El ámbito se clasifica como suelo urbano de acuerdo con la delimitación establecida en los planos de ordenación.

Calificación global

1. Zona residencial núcleo urbano.

Edificabilidad urbanística

1. Sobre rasante y bajo rasante: Corresponde con el sumatorio de la edificabilidad materializada a fecha de entrada en vigor de este Plan General, siempre y cuando fuera autorizada y construida con arreglo a la pertinente licencia otorgada de conformidad con la ordenación urbanística que le hubiere resultado de aplicación en el momento de su edificación, o posteriormente legalizadas de conformidad con la legislación y planeamiento urbanísticos, quedando excluida la edificabilidad de la edificación incurso en estado ruinoso.

Determinaciones sobre la edificación

1. Con carácter general, serán las establecidas para la zona de calificación global en el documento de normativa general.

Determinaciones sobre los usos

1. Con carácter general, serán las establecidas para la zona de calificación global en el documento de normativa general.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Categoría de suelo

1. consolidado.

Calificación pormenorizada

1. se establece en los planos de ordenación correspondientes.

Determinaciones sobre la edificación

1. Con carácter general y de acuerdo con lo indicado en los planos de ordenación pormenorizada, serán las establecidas para cada subzona de calificación pormenorizada en el documento de normativa general, sin perjuicio de lo indicado a continuación:
2. Anchura mínima de fachada:
 - a) En los edificios que se construyan sobre solares no edificados con anterioridad o donde hubiesen existido construcciones no destinadas con carácter principal a vivienda, esta anchura será de seis metros y medio.
 - b) En los supuestos de construcción sobre el solar resultante de la demolición de un edificio preexistente destinado a viviendas, el nuevo edificio, salvo disposición normativa contraria, podrá tener una anchura de fachada principal equivalente a la del inmueble derruido.

- b) Patioko fatxadetan edo bigarren mailako beste espazio batzuetan, atzeraemanguneetan, etab., ez da inolako hegaldirik baimentzen.
- c) Gehieneko hegaldia 1,50 metrokoa izango da hegaldi irekiak eratzeko, 1,00 metrokoa hegaldi erdi itxi eta itxietan, eta 1,80 metrokoa teilatu-hegaletan.
- d) Hegaldi irekien kasuan (balkoiak), gehieneko zabalera 1,50 m-koa izango da.
- e) Hegaldi itxien kasuan, gehieneko zabalera 3,00 m-koa izango da.
- f) Hegaldi irekiak fatxada osoan zehar egin ahal izango dira, baldin eta, konposizio-arrazoiak direla-eta, horretarako baimena ematen bada. Era berean, hegaldi itxiak multzokatu ahal izango dira, baimendutako gehieneko zabalera gaindituz.
- g) Hegaldi itxiak eta irekiak ezingo dira inola ere hasi mehelin-lerrotik 0,75 metrora.
- h) Hegalkinen forjaketetan honako material hauek erabili ahal izango dira:
- Harri naturala.
 - Harri artifiziala.
 - Hormigoi armatua.
 - Material tradizionalak.
- i) Behar teknikoak edo egiturazkoak alde batera utzi gabe, oro har, ertza ez da 20 cm-tik gorakoa izango, moldurak barne, konposizio-arrazoiengatik edo irtenbide tradizionalak erabiltzeagatik berariaz onartzen diren irtenbide puntualak izan ezik.
- j) Itxiturak sarrailazkoak izango dira, eta ahal dela bertikala eta gutxienez 12 cm-ko zuloa izango dute. Saretez edo forma osagarriaz aberastu ahal izango dira.
- k) Hegal itxiek fatxadei atxikitako altzarien konposizio-ezaugarriak izango dituzte, elementu autonomo gisa.
- l) Hemen planteatutakoez bestelako material zeramikoak edo soluzioak erabiltzeko baimena berariaz eman beharko da, hiriko eszena nabarmen hobetzea dakarten arrazoi arkitektonikoak direla medio.
- m) Hegaldien kontzeptuak (irekiak, itxiak eta erdi itxiak) iraunkorrak izango dira denboran zehar, hau da, ezin izango da, ondoren itxiz, hegaldi ireki bat itxi bihurtu, planeamendu-eremuetan ordenantza xehatueta aurreikusitako salbuespenak izan ezik.
- n) Hegalkinak eraikinaren lehen solairutik aurrera kokatu beharko dira beti, eraikitako edozein zati bide publikoaren edo lurzoru libre urbanizatuaren sestratik gutxienez 3 metrora egon dadin.
4. Elementu irtenak:
- a) Teilatu-hegalak fatxadaren planotik hegan egin ahal izango du gehienez ere 1,80 m bide publikotik edo espazio libre pribatutik, hirigunea eta errebal historikoak izan ezik, horietan ezingo baitira 80 cm-tik gorakoak izan.
- b) Beheko solairuko fatxadetan, gutxienez 10 metroko zabalera duen kale baten parean dauden markesinak onartuko dira, hirigunea eta errebal historikoak izan ezik, horiek garapen-plangintzaren bidez arautuko baitira.
- Gehienezko irtengunea ez da espaloia zabalera (1 m) baino handiagoa izango, 1,50 m-ko mugarekin. Hegan jarri beharko da, eta bere puntuetako bat ere
3. Cuerpos salientes (vuelos):
- a) En los edificios de nueva planta, que sustituyen o no a un edificio preexistente, no se podrá volar sobre la línea de fachada salvo en el caso de balcones y miradores.
- b) En fachadas a patio o a otros espacios secundarios, retranqueos etc., no se autoriza ningún tipo de vuelo.
- c) El vuelo máximo será de 1,50 m para la formación de vuelos abiertos, de 1,00 m para los vuelos semicerrados y cerrados, y 1,80 en aleros de cubierta.
- d) En el caso de los vuelos abiertos (balcones), la anchura máxima será de 1,50 m.
- e) En el caso de los vuelos cerrados, el ancho máximo será de 3,00 m.
- f) Los vuelos abiertos podrán ser corridos a lo largo de toda la fachada cuando por razones compositivas así se autorice, pudiendo asimismo agruparse los vuelos cerrados superándose de esta forma el ancho máximo autorizado.
- g) En ningún caso ni los vuelos cerrados ni los abiertos podrán iniciarse a 0,75 m de la línea medianera.
- h) El material a emplear en los forjados de los vuelos podrá ser:
- Piedra natural.
 - Piedra artificial.
 - Hormigón armado.
 - Materiales tradicionales.
- i) Sin perjuicio de las necesidades técnicas o estructurales, con carácter general, el canto no será superior a 20 cm, molduras incluidas, salvo soluciones puntuales que se acepten expresamente por razones compositivas o empleo de soluciones tradicionales.
- j) Los cierres serán de cerrajería y con despiece preferentemente vertical y hueco mínimo de 12 cm, pudiendo ser enriquecido con celosías o formas complementarias.
- k) Los vuelos cerrados reunirán las características compositivas de los muebles adosados a las fachadas como elementos autónomos.
- l) El empleo de materiales cerámicos o soluciones distintas a las aquí planteadas deberá ser autorizado expresamente por razones arquitectónicas que supongan claramente una mejora de la escena urbana.
- m) Los conceptos de vuelos (abiertos, cerrados y semicerrados) serán permanentes en el tiempo, es decir, no se podrá, mediante un posterior cierre, transformar un vuelo abierto en cerrado, salvo las excepciones previstas en las ordenanzas pormenorizadas en los ámbitos de planeamiento.
- n) Los vuelos se deberán situar siempre a partir de la primera planta del edificio, de forma que cualquiera de sus partes construidas se sitúe al menos a 3 m sobre la rasante de la vía pública o suelo libre urbanizado.
4. Elementos salientes:
- a) El alero podrá volar desde el plano de fachada un máximo de 1,80 m sobre la vía pública o espacio libre privado, a excepción del casco y arrabales históricos donde no podrá superar los 80 cm.
- b) Se admiten marquesinas en las fachadas de planta baja que den frente a una calle de, al menos, 10 m de

ez dago espaloiazen sestratik 3,00 m baino gutxiagoko altueran.

- c) Nolanahi ere, elementu horietarako aurreikusten den antolamendua bat etorriko da eraikinaren fatxadaren konposizio-arauekin eta beheko solairuko bazoan antolamenduarekin, zentzu funtzionala izan dezaten, eta ez doakoa.
- d) Kale edo etxadi bereko markesinak altuera berean jarriko dira, eta konposizio-erlazioa izango dute haien artean.
- e) Osatzen duten fatxaden konposizioagatik edo beste arrazoi batzuegatik ezin bada uniformetasun hori hartu, Udalak zehaztuko du, kasu bakoitzean, dokumentu honek lortu nahi duenera gehien hurbiltzen den irtenbidea.
- f) Beheko solairuan toldo tolesgarriak onartzen dira, markesinak jar daitezkeen fatxada berberetan.
- Gehienezko irtengunea ez da espaloiazen zabalera (1 m) baino handiagoa izango, 3 metroko mugarekin. Espaloiazen sestratik edozein puntutan dagoen altuera libre ez da 2,50 m-tik beherakoa izango.
 - Toldoak zabaldu eta tolesteko euskarriak eta mekanismoak altuera txikiagoan eta 0,20 m-ko fatxada-lerroko gehieneko irtengunearekin kokatu ahal izango dira, betiere bazoan barruan kokatu ezin badira.
 - Toldo finkoek markesinetarako aurreikusitako baldintzak beteko dituzte.
 - Halaber, goi-solairuetan toldoak baimenduko dira.
- g) Zokaloak, pilastrak eta bestelako apaingarriak ez dira fatxadaren lerro finetik 5 cm baino gehiago irtengo. Bai, ordea, sakonera handiagoko atzeraemanguneak, konposizio-arrazoiak direla-eta.
- h) Ezin izango da, inola ere, beira-arasarik edo erakustokirik jarri fatxaden lerroaren barrualdetik edo ataripeetako barne-lerrokatik.
- i) Beheko solairuko lokaletako errotuluak, iragarkiak edo publizitate-arrazoiak fatxadarekiko paraleloan egingo dira, 0,10 m-ko gehieneko irtengunearekin, eta espaloiazen sestratik 2,50 metrora egongo dira gutxienez, betiere lehen solairuko zoru-forjatuaren beheko aldean gauditu gabe.
- Ez da onartuko eraikinaren goiko solairuetako fatxadan horrelako elementurik jartzea.
- j) Pertsiana-kaxak ez dira fatxadaren azaleratik irtengo, eta, nolanahi ere, hutsunearen arotzerian integratuta geratuko dira, hortik irten gabe, fabrikaren itxituren sartuta ez dauden kasuetan.
5. Etxadi-patioak:
- a) Horien barruan, propietateak zatitzeko elementuak eraiki ahal izango dira (hormak eta burdin hesiak).
- b) Hormek 0,50 m-ko altuera izango dute gehienez, eta haien gainean 2,00 m-rainoko hesiak jarri ahal izango dira.
- c) Patio horiek ez badaude lorategirako edo espazio librerako (publikoa edo pribatua) garapen-dokumentu edo -plangintza honetan, dagokion eraikineko lehen solairuko lurzorua pareraino estali ahal izango dira, sotoko eta beheko solairuko lokalak handitzeko.
- Handitze horien kotak ezin badira kota berean konpondu, Udalak erabakiko du bere garaian zein

anchura, a excepción del casco y arrabales históricos que se regularán a través del planeamiento de desarrollo.

- El saliente máximo no será superior en ningún punto al ancho de la acera menos 1 m con tope máximo de 1,50 m. Deberá colocarse en vuelo, y sin que ninguno de sus puntos se encuentre a altura inferior a 3,00 m por encima de la rasante de la acera.
- c) En cualquier caso, la disposición que se proyecte para estos elementos estará de acuerdo con las reglas de composición de la fachada del edificio y con la disposición de los huecos de la planta baja, de manera que tengan un sentido funcional y no gratuito.
- d) Las marquesinas de una misma calle o manzana se colocarán a la misma altura y con una relación compositiva entre ellas.
- e) En el caso de que por la composición de las fachadas que la forman o por otras causas no pudiera adoptarse tal uniformidad, el Ayuntamiento determinará, en cada caso, la solución que más se aproxime a la intención pretendida por este documento.
- f) Se admiten toldos plegables en la planta baja en las mismas fachadas en las que se permite la colocación de marquesinas.
- El saliente máximo no será superior en ningún punto al ancho de la acera menos 1 m con tope máximo de 3 m. La altura libre en cualquier punto desde la rasante de la acera no será inferior a 2,50 m.
 - Podrán situarse a menor altura y con un saliente máximo de línea de fachada de 0,20 m los soportes y mecanismos para extender y plegar los toldos, siempre y cuando no puedan situarse dentro del hueco.
 - Los toldos fijos se atenderán a las condiciones previstas para las marquesinas.
 - Asimismo, se autorizarán toldos en plantas altas.
- g) Los zócalos, pilastras y otros motivos ornamentales no sobresaldrán de la línea fina de fachada más de 5 cm. Sí se admiten, por motivos compositivos, retranqueos de mayor profundidad.
- h) No se autoriza, en ningún caso, la colocación de vitrinas o expositores por el interior de la línea de fachadas o alineación interior de porches.
- i) Los rótulos, anuncios o motivos publicitarios de los locales de planta baja se desarrollarán en sentido paralelo a la fachada, con un saliente máximo de 0,10 m y estarán situados al menos a 2,50 m sobre la rasante de la acera, siempre sin superar la cara inferior del forjado de suelo de la primera planta.
- No se admiten implantaciones en fachada de las plantas altas del edificio de este tipo de elementos.
- j) Las cajas de persianas no sobresaldrán de la superficie de fachada y en todo caso quedarán integradas en la carpintería del hueco, sin sobresalir de esta, en los casos en los que no queden embebidas en el cerramiento de fábrica.
5. Patios de manzana:
- a) Dentro de los mismos se podrán construir elementos divisores de las propiedades (muros y verjas).
- b) Los muros tendrán una altura máxima de 0,50 m y sobre ellos podrán colocarse verjas de hasta 2,00 m.
- c) Cuando estos patios no estén destinados a jardín o espacio libre (público o privado) en el presente

den hartu beharreko irtenbiderik onena.

- Elementu horiek argizuloen eta argizuloen bidez argiztatu ahal izango dira. Ezin izango dira 1,00 m baino gehiago irten kokatuta dauden lurzoruaren planotik.
- Ez dira estalitako azaleraren 1/8 baino txikiagoak izango, eta gutxienez 2 m² izango dituzte.
- Estalki horiek sarbide zuzena eta erosoak izango dute eraikinaren barrutik.

6. Lursaileko patioa (argiak):

- Gutxieneko dimentsioa izango da barruan zirkulu bat jartzea ahalbidetuko duena, gutxienez garaieraren 1/6ko diametroa izango duena eta garapen osoan gutxienez 3,00 metroko diametroa izango duena.
- Patioaren altuera aireztatu beharreko gelaren zoladuraren maila baxuenetik aurrez aurre dagoen parametroaren fabrikaren goiko goi-leroraino neurtuko da.
- Patioak eraikuntza-elementu zeharrargi edo gardenekin estali ahal izango dira, betiere itxitura horren eta patioaren alboko hormen artean perimetro-espazio libre bat uzten bada, inolako itxiturarik gabe, eta patioaren solairuaren azaleraren 1/10 baino txikiagoa ez den aireztapen-azalera minimoarekin.
- Patioko zoladuraren sestra ezin izango da egon argiztatu edo aireztatu beharreko gelako lurzoruaren mailarik baxuenaren gainetik, horretara behartzen duten eraikuntza-irtenbide espezifikoak izan ezik, behar bezala justifikatuta (zoladura flotatzailea, etab.).
 - Sestra horren gainean ezin izango da eraikuntzarik egin.
- Patioaren sestraren azpian dauden etxebizitzarako ez diren espazioen argiztapena sabai-leihoen edo sabai-leihoen bidez egin ahal izango da, patio horretatik zuzeneko argiztapena eta aireztapena jasotzen duen lehen solairuko gelen lurzoruaren mailatik metro bat baino gehiago atera gabe.
 - Ez da inolaz ere onartuko usainak eta eragozpenak sortzen dituen aireztapen-elementurik.
- Patioan solairu iragazgaitza, hustubidea eta gainazaleko urak, sifoi erregistragarria eta abar biltzeko sistema jarri beharko dira.

7. Aireztapen-patioa (patiotxoak):

- Patioaren neurriak aukera emango du gutxienez 1,80 metroko diametroa duen zirkulu bat sartzeko.
 - Ezin da horrelako patiorik egin bost solairutik gorako altueretan.
 - Altuera argi-patioetarako ezarritako moduan neurtuko da.
- Bere funtzioa espazio osagarriak aireztatzea izango da soilik, hala nola komunak, komunak, korridoreak eta trastelekuak, eta eraikinaren eroanbide orokorretarako ostatu gisa ere balio ahal izango du, betiere eraikinaren elementu komunak batetik erregistra badaitezke.
- Gainerako gaiak lursaileko patioetarako aipatutako baldintzak beteko dituzte, gutxieneko neurriari dagokionez izan ezik.

8. Patio mankomunatuak:

- Lurzati-patioetarako finkatutako arauak arautuko

documento o planeamiento de desarrollo, podrán ser cubiertos hasta la altura del suelo de la primera planta del edificio correspondiente, a fin de ampliar los locales de sótano y planta baja.

- En el caso de que las cotas de esas ampliaciones no puedan resolverse a la misma cota, el Ayuntamiento determinará en su momento la mejor solución a adoptar.
- La iluminación de los citados elementos se podrá efectuar a través de claraboyas y lucernarios. No podrán sobresalir más de 1,00 m del plano del suelo sobre el que vayan colocados.
- No serán inferiores a 1/8 de la superficie cubierta, con un mínimo de 2 m².
- Estas cubiertas serán de acceso directo y cómodo desde el interior del edificio.

6. Patio de parcela (luces):

- La dimensión mínima será tal que permita inscribir en su interior un círculo con un diámetro de al menos 1/6 de su altura, y con al menos un diámetro de 3,00 m en todo su desarrollo.
- La altura del patio se medirá desde el nivel del pavimento de la habitación a ventilar más baja hasta la línea de coronación superior de la fábrica del parámetro frontal considerado.
- Los patios podrán ser cubiertos con elementos constructivos translúcidos o transparentes, siempre que se deje un espacio perimetral libre, sin cierre de ninguna clase, entre dicho cerramiento y las paredes laterales del patio, con una superficie mínima de ventilación que no sea inferior a 1/10 de la superficie de la planta del patio.
- La rasante del pavimento del patio no podrá estar situada por encima del nivel del suelo de la dependencia a iluminar o ventilar más baja, a excepción de soluciones constructivas específicas que obliguen a ello, debidamente justificadas (pavimento flotante, etc.).
 - Sobre esta rasante no podrá ejecutarse construcción alguna.
- La iluminación de espacios no destinados a vivienda sitios bajo la rasante del patio podrá efectuarse por medio de lucernarios o claraboyas, de manera que no sobresalgan más de un metro por encima del nivel del suelo de las dependencias de la primera planta que recibe iluminación y ventilación directa de dicho patio.
 - En ningún caso se permitirán elementos de ventilación que den lugar a olores y molestias.
- Deberá dotarse al patio de piso impermeable, desagüe y sistema de recogida de aguas superficiales, sifón registrable etc.

7. Patio de ventilación (patinillos):

- La dimensión del patio será tal que permita inscribir en su interior un círculo de al menos 1,80 m de diámetro.
 - No se permiten este tipo de patios en alturas superiores a cinco plantas.
 - La altura se medirá de la misma manera que la establecida para los patios de luces.
- Su función será exclusivamente ventilar espacios auxiliares, como baños, aseos, pasillos y trasteros, pudiendo servir asimismo de alojó para las conducciones generales del edificio, siempre que estas sean registrables desde algún elemento común del edificio.

dituzte.

- b) Etorkizuneko patioaren zati bat mankomunatuta duen mehelin bat agerian geratzen bada eta epe laburrean ez bada aurreikusten behin betiko eraikitze-ebazpena, zati hori kanpotik ikustetik ezkutatu egingo da beirazko sareta moduko itxitura baten bidez, arotzeria, eta abar, eta betiere aireztapena bermatuko da. Nolanahi ere, alderdi hori 1. okupazioko lizentzia eman aurretik ebatzi beharko da.
9. Estalkiak:
- a) Teilatu-hegalaren edo eraikinaren azken solairuaren gainetik, eraikinaren instalazioen estalkia eta elementu tekniko batzuk baino ezin dira eraiki.
- b) Estalkiaren gainetik eraikinaren instalazio komunetako elementuak baino ezin izango dira irten, hau da, tximiniak, ke- edo aireztapen-hodiak, sabai-leihoak eta sabai-leihoak, txapitulak, irrati- eta telebista-antenak (kolektiboak izan beharko dute) eta tximistorratzak.
- Elementu horien irtengunea ez da funtzionaltasun zorrotzeko arrazoiengatik izan behar dutena baino handiagoa izango.
- c) Elementu horiek azken solairu bizigarriko fatxadetatik gutxienez 2,00 metroko atzeraemangunera jarri beharko dira.
- d) Erabilera eta jabetza pribatuko estalpeko geletako sabai-leihoak edo argiztapen- eta aireztapen-elementuek ezingo dute gainditu estalkiaren profil-lerroa.
- e) Barandak edo karelak estalki lauetan bakarrik eraiki ahal izango dira, eta ez dute 1,00 metroko garaiera gaindituko horien zoladuraren kotatik.
- f) Beharrezkoa dela iritziz gero, Udalak proiektua idatzi duen arkitektoa ez den beste arkitekto bati eskatu ahal izango dio elementu hori tratatzeko proiektua.
10. Baoak, leihoak eta terrazetarako irteerak babestea:
- a) Barrunbeak gutxienez 0,95 m-ko altuerako karek edo baranda batez babestuta egongo dira, mendekotasunaren barruko lurretik, erortzeko arriskua badago.

Tratamendu estetikoaren baldintzak

1. Homogeneotasuna eraikinen kanpoko tratamenduan:
- a) Kasu guztietan, eraikinen kanpoaldea modu bateratuan eta homogeneoan tratatzea eskatuko da.
- b) Eraikin baten fatxadaren tratamenduaren aldatzetatik hartzen da estaldura aldatzea, materialak aldatzea edo arotzeria, karek eta balkoiak diseinatzea, terrazak ixtea eta beheko solairuetako baoen eta/edo estalduren osaera aldatzea.
- Irizpide unitario batekin planteatuko da, eta kasu guztietan fatxada osoaren altxaera-plano bat aurkeztea eskatuko da.
- Egin beharreko aldatetaren garrantziaren arabera, Udalak goi-mailako arkitektoak edo teknikari eskudunak sinatutako proiektu teknikoak eskatu ahal izango du.
- c) Udalak, egoki irizten dionean, material, egitura, kolore edo konposizio-gidalero jakin batzuk erabiltzea eska dezake, multzo bat ahalik eta gehien harmonizatzeke.
- Horrek eraenduko du eraikin berrietarako edo lehendik dagoen fatxadaren tratamendua aldatzeko.

- c) Pata el resto de cuestiones, regirán las condiciones citadas para los patios de parcela excepto en lo referente a medida mínima.

8. Patios mancomunados:

- a) Se regirán por las normas fijadas para los patios de parcela.
- b) En el caso de que una medianería con una parte del futuro patio mancomunado quede al descubierto y no haya previsión a corto plazo de su resolución edificatoria definitiva, dicha parte se ocultará de la visión desde el exterior mediante un cerramiento tipo celosía de vidrio, carpintería, etc., garantizándose la ventilación en todo caso. Este aspecto deberá resolverse en cualquier caso previamente a la concesión de la licencia de 1.ª ocupación.

9. Cubiertas:

- a) Por encima del alero o de la última planta del edificio solo se puede construir la cubierta y ciertos elementos técnicos de las instalaciones del edificio.
- b) Por encima de la cubierta solo podrán sobresalir elementos de las instalaciones comunes del edificio, esto es, chimeneas, conductos de humos o de ventilación, claraboyas y lucernarios, buhardillas, antenas de radio y televisión (que deberán ser colectivas) y pararrayos.
- El saliente de estos elementos no excederá del que por razones de estricta funcionalidad deban tener.
- c) Dichos elementos deberán colocarse a no menos de 2,00 m de retranqueo respecto a las fachadas del último piso habitable.
- d) Los lucernarios o elementos de iluminación y ventilación de las dependencias bajo cubierta de uso y propiedad privada no podrán superar la línea de perfil de cubierta.
- e) Las barandillas o antepechos solo podrán construirse en cubiertas planas, y no superarán una altura mayor de 1,00 m sobre la cota del pavimento de las mismas.
- f) En el caso de así estimarlo necesario el Ayuntamiento, podrá encargar el proyecto de tratamiento de dicho elemento a un arquitecto superior distinto al redactor del proyecto.

10. Protección de huecos, ventanas y salidas a terrazas:

- a) Los huecos irán protegidos con un antepecho o barandilla de al menos 0,95 m de altura desde el suelo interior de la dependencia si existe peligro de caída.

Condiciones de tratamiento estético

1. Homogeneidad en el tratamiento exterior de las edificaciones:

- a) Se exigirá en todos los casos un tratamiento unitario y homogéneo del exterior de las edificaciones.
- b) Se entiende por modificación del tratamiento de fachada de un edificio la modificación de revestimiento, cambio de materiales o diseño de carpinterías, antepechos y balcones, el cierre de terrazas y la modificación de composición de huecos y/o revestimientos en plantas bajas.
- Se planteará con un criterio unitario, exigiéndose la presentación en todos los casos de un plano de alzado de la fachada completa.
- Dependiendo de la relevancia de la modificación a

- Era berean, lizentzia ukatu ahal izango die eraikinaren edo inguruaren ezaugarrietarako emaitza desegokia aurreikusten duten jarduketeki.
2. Estalkien tratamendua
- a) Oro har, bizitegi-eraikinetan zeramikazko teila gorritz, kurba edo lauz eta material noblez (kobrea, zinka, beira, etab.) akabatuko dira, eta beste material batzuk ere baimenduko dira eraikin berezien edo ekipamenduen kasuan.
 - b) Teila imitatzeke beste material batzuk onartzen dira (lauza bituminosoak, altzairuzko xaflak, akabera teila eta guzti, etab.), betiere uniformetasun- eta homogeneotasun-baldintzak badituzte, testero bertikaletarako edo irisgarritasun konplexuko lekuetarako.
 - c) Erretenak eta zorrotzenak, ikusiz gero, konposizio-elementutzat hartuko dira, eta hala integratuko dira fatxadan, eta behar bezala grafiatuko dira proiektuaren dokumentazioan.
 - d) Irrati- eta telebista-antenas kolektiboak izango dira eta estalkian jarriko dira. Era berean, eraikinean erabiltzen diren antena, kaptadore eta abar guztiak estalkian jarriko dira, nahiz eta erabilera indibiduala, ongintzazkoa edo beste edozein izan, betiere dagokion legeria sektorialetik eratorritako baimen eta baimenei lotuta.
3. Esekitokien tratamendua:
- a) Ahal izanez gero, barruko patioetara edo estalkien azpira kokatuko dira.
 - b) Fatxadarantz jarri ahal izango dira, fatxadan behar bezala integratuta, sareta motako itxitura jarraitu batekin. Itxitura horren osaera eta materialak fatxadaren arabera izango dira, eta ezin izango dira instalazio-elementuak kokatu, hala nola erregailuak, termoak eta abar.
4. Beheko solairuetako fatxaden tratamendua:
- a) Eraikuntza berriko proiektuek beren definizioetan sartu beharko dute beheko solairuaren tratamendua.
 - b) Beheko solairuak eraikinaren gainerakoarekin batera amaitu beharko dira. Izan ere, fatxadaren elementu iraunkortzat hartuko da, eta eraikin osoarekin koherenteak diren materialak diseinatu eta tratatuko dira.
 - c) Ataripeetako sabaiaren tratamendua uniforme izango da tarte bakoitzean, konposizio-, egitura- eta argiteria-elementuekiko.
 - d) Debekatuta daude ataripekoak ez diren instalazioak eta erraz hondatzen diren sabai faltzuak.
5. Erabilera publikoko espazio pribatu eta publikoen apaindura:
- a) Eraikin apaingarri ez-itxiak eta izaera ludikoko eraikuntza lagungarriak baino ez dira onartuko. Horiei dagokienez, Udalak ingurunera hobekien egokitzen diren material, kolore eta abar hartzea eskatuko du.

Erabilerei buruzko zehaztapenak

- a) Oro har, eta antolamendu xehatuko planoetan adierazitakoaren arabera, araudi orokorraren dokumentuan kalifikazio xehatuko azpiero bakoitzerako ezarritakoak izango dira.

realizar, el Ayuntamiento podrá exigir proyecto técnico suscrito por arquitecto superior o técnico competente.

- c) Podrá exigir el Ayuntamiento, cuando así lo estime oportuno, el empleo de ciertos materiales, texturas, colores o directrices compositivos, con objeto de armonizar al máximo un conjunto.

- Esto regirá para nuevas edificaciones o para modificaciones del tratamiento de fachada ya existente.

- Asimismo, podrá denegar licencia a aquellas actuaciones en las que prevea un resultado inadecuado a las características del edificio o de su entorno.

2. Tratamiento de cubiertas

- a) Con carácter general, en edificios residenciales irán acabadas con teja cerámica roja, curva o plana, y materiales nobles como cobre, zinc, vidrio, etc., permitiéndose otros materiales en el caso de edificios singulares o equipamientos.

- b) Se admiten otros materiales imitación teja (losas bituminosas, chapas de acero con acabado teja, etc.), siempre que presenten condiciones de uniformidad y homogeneidad, para testeros verticales o lugares de accesibilidad compleja.

- c) Los canalones y bajantes, si van vistos, se considerarán como elementos compositivos, integrándose como tales en la fachada, y serán debidamente grafiados en la documentación del proyecto.

- d) Las antenas de radio y televisión serán colectivas y se colocarán en cubierta. Asimismo, se situarán en cubierta cuantas antenas, captadores, etc. se utilicen en el edificio, aun cuando tengan un uso individual, de carácter benéfico o cualquier otro, sujetos siempre a permisos y autorizaciones derivadas de la legislación sectorial correspondiente.

3. Tratamiento de tendedores:

- a) Se situarán hacia patios interiores o bajo cubiertas en caso de que sea posible.

- b) Se podrán disponer hacia fachada, debidamente integradas en ella con un cerramiento continuo de tipo celosía cuya composición y materiales sean acordes a ella, no pudiendo situarse en ellos elementos de instalación, como quemadores, termos, etc.

4. Tratamiento de las fachadas de plantas bajas:

- a) Los proyectos de nueva edificación deberán incluir en sus definiciones el tratamiento de la planta baja.

- b) Las plantas bajas deberán quedar terminadas a la par que el resto del edificio. pues se considerará como elemento permanente de la fachada, debiendo ser su diseño y tratamiento de materiales coherentes con el conjunto del edificio.

- c) El tratamiento del techo de los porches será uniforme en cada tramo respecto a elementos compositivos, estructurales y de alumbrado.

- d) Se prohíben instalaciones vistas no propias del porche y los falsos techos fácilmente deteriorables.

5. Ornato de los espacios privados y públicos de uso público:

- a) Solo se admitirán construcciones ornamentales no cerradas y construcciones auxiliares de carácter lúdico, respecto a las cuales el Ayuntamiento exigirá la adopción de determinados materiales, colores, etc. que mejor se

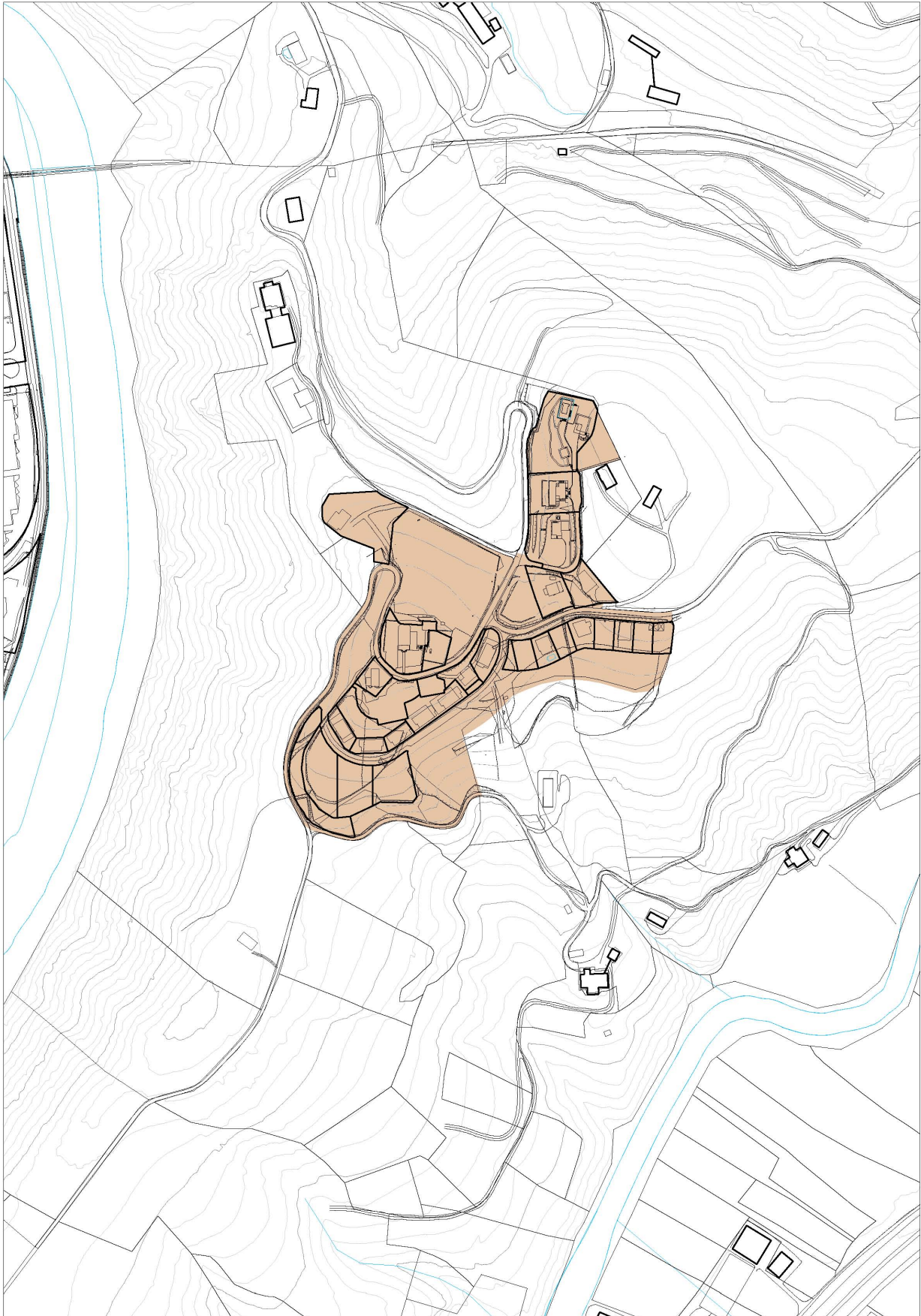
adapten al entorno.

Determinaciones sobre los usos

1. Con carácter general y de acuerdo con lo indicado en los planos de ordenación pormenorizada, serán las establecidas para cada subzona de calificación pormenorizada en el documento de normativa general.

A.1.3 AC-R03 ARTADI

A.1.3 AC-R03 ARTADI



AC-R03 Artadi

EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK

Eremua mugatzea

1. Dagozkion antolamendu-planoetan jasotzen da.

Lurzoruaren sailkapena

1. Eremua hiri-lurzoru gisa sailkatzen da, antolamendu-planoetan ezarritako mugaketaren arabera.

Kalifikazio orokorra

1. Landa-asentamenduko bizitegi-eremua.

Hirigintza-eraikigarritasuna

1. Sestra ganean eta sestra azpian: Honako eraikigarritasun hauen batukariari dagozkie:
 - a) Plan Orokor hau indarrean sartzen den egunean gauzatutakoa, baldin eta eraikitzeke unean aplikatu behar zitzaien hirigintza-antolamenduaren arabera emandako lizentziaren arabera baimendu eta eraiki bazen, edo, geroago, hirigintzako legeriaren eta plangintzaren arabera legezatu bazen. Hala ere, ez da kontuan hartuko aurri-egoeran dagoen eraikinaren eraikigarritasuna.
 - b) Mugatutako jarduketa isolatuetarako araudi honetan berariaz ezarritakoa.
 - c) Araudian antolamendu finkatua duten lurzati jakin batzuetarako berariaz ezarritakoa.

Eraikuntzari buruzko zehaztapenak

1. Oro har, araudi orokorreko dokumentuan kalifikazio orokorreko eremurako ezarritakoak izango dira.

Erabilerei buruzko zehaztapenak

1. Oro har, araudi orokorreko dokumentuan kalifikazio orokorreko eremurako ezarritakoak izango dira.

ANTOLAMENDU XEHATUKO ZEHAZTAPENAK

Lurzoruaren kategoria

1. finkatua.

Kalifikazio xehatua

1. Dagozkion antolamendu-planoetan ezartzen da.

Eraikuntzari buruzko zehaztapenak

1. Oro har, eta antolamendu xehatuko planoetan adierazitakoaren arabera, araudi orokorraren dokumentuan kalifikazio xehatuko azpieroemu bakoitzerako ezarritakoak izango dira.

Erabilerei buruzko zehaztapenak

1. Oro har, eta antolamendu xehatuko planoetan adierazitakoaren arabera, araudi orokorraren dokumentuan kalifikazio xehatuko azpieroemu bakoitzerako ezarritakoak izango dira.

AC-R03 Artadi

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Delimitación del ámbito

1. Se recoge en los planos de ordenación correspondientes.

Clasificación de suelo

1. El ámbito se clasifica como suelo urbano de acuerdo con la delimitación establecida en los planos de ordenación.

Calificación global

1. Zona residencial asentamiento rural.

Edificabilidad urbanística

1. Sobre rasante y bajo rasante: Corresponde con el sumatorio de las edificabilidades siguientes:
 - a) La materializada a fecha de entrada en vigor de este Plan General, siempre y cuando fue autorizada y construida con arreglo a la pertinente licencia otorgada de conformidad con la ordenación urbanística que le hubiere resultado de aplicación en el momento de su edificación, o posteriormente legalizadas de conformidad con la legislación y planeamiento urbanísticos, quedando excluida la edificabilidad de la edificación incurrida en estado ruinoso.
 - b) La establecida expresamente en esta normativa para las actuaciones aisladas delimitadas.
 - c) La establecida expresamente en la normativa para determinadas parcelas con ordenación consolidada.

Determinaciones sobre la edificación

1. Con carácter general, serán las establecidas para la zona de calificación global en el documento de normativa general.

Determinaciones sobre los usos

1. Con carácter general, serán las establecidas para la zona de calificación global en el documento de normativa general.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Categoría de suelo

1. consolidado.

Calificación pormenorizada

1. Se establece en los planos de ordenación correspondientes.

Determinaciones sobre la edificación

1. Con carácter general y de acuerdo con lo indicado en los planos de ordenación pormenorizada, serán las establecidas para cada subzona de calificación pormenorizada en el documento de normativa general.

Determinaciones sobre los usos

1. Con carácter general y de acuerdo con lo indicado en los planos de ordenación pormenorizada, serán las establecidas para cada subzona de calificación pormenorizada en el documento de normativa general.

6193039 partzelaren antolamendu partikularra (Villa Betiko)

1. Gehieneko eraikuntza-lerrokadurak:
 - a) dagozkien antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.
2. Eraikinetik mugetara dagoen distantzia: 5 metro.
3. Eraikinetik bide publikora dagoen distantzia: 8 metro.
4. Oinplanoko okupazioa: 389,50 m².
5. Sestra-kota nagusia beheko solairuan: + 121.59.
6. Sestra gaineko eraikigarritasuna: 267,50 m²t.
7. Sestra azpiko eraikigarritasuna: 220,00 m²t.
8. Solairu kopurua: S1+PB+1+BC.
9. Erlaitzaren edo teilatu-hegalaren gehieneko altuera: 7 metro.
10. Etxebizitza kopurua: etxebizitza 1.
11. Estalkia:
 - a) Garaje gisa erabiliko den bolumenaren estalkia laua, ibilgarria eta lorategiduna izango da, ingurunearekin hobeto integratu ahal izateko.
12. Lerrokaduraren barruko fatxada:
 - a) Garaje gisa erabiliko den bolumenaren fatxadek eraikinaren barrualdera sartzeko baoak izango dituzte. Batean, garajerako ibilgailuen sarbidea; bestean, etxebizitzarako sarbide nagusia.
 - b) Estetikari dagokionez, fatxada lursailaren eta lehendik dagoen etxebizitzaren testuinguruan integratzen saiatuko da, aurrez adierazitako estilo modernoarekin bat etorritik, eta errespetatu egingo du, konposizioan eta fisionomian harekin lehiatzea saihestuz.

Jarduketa isolatuak

1. Eremu bateratu horretan hainbat jarduketa isolatu antolatu dira. Exekuzio-baldintzak erantsitako fitxetan zehazten dira.

Ordenación particular de la parcela 6193039 (Villa Betiko)

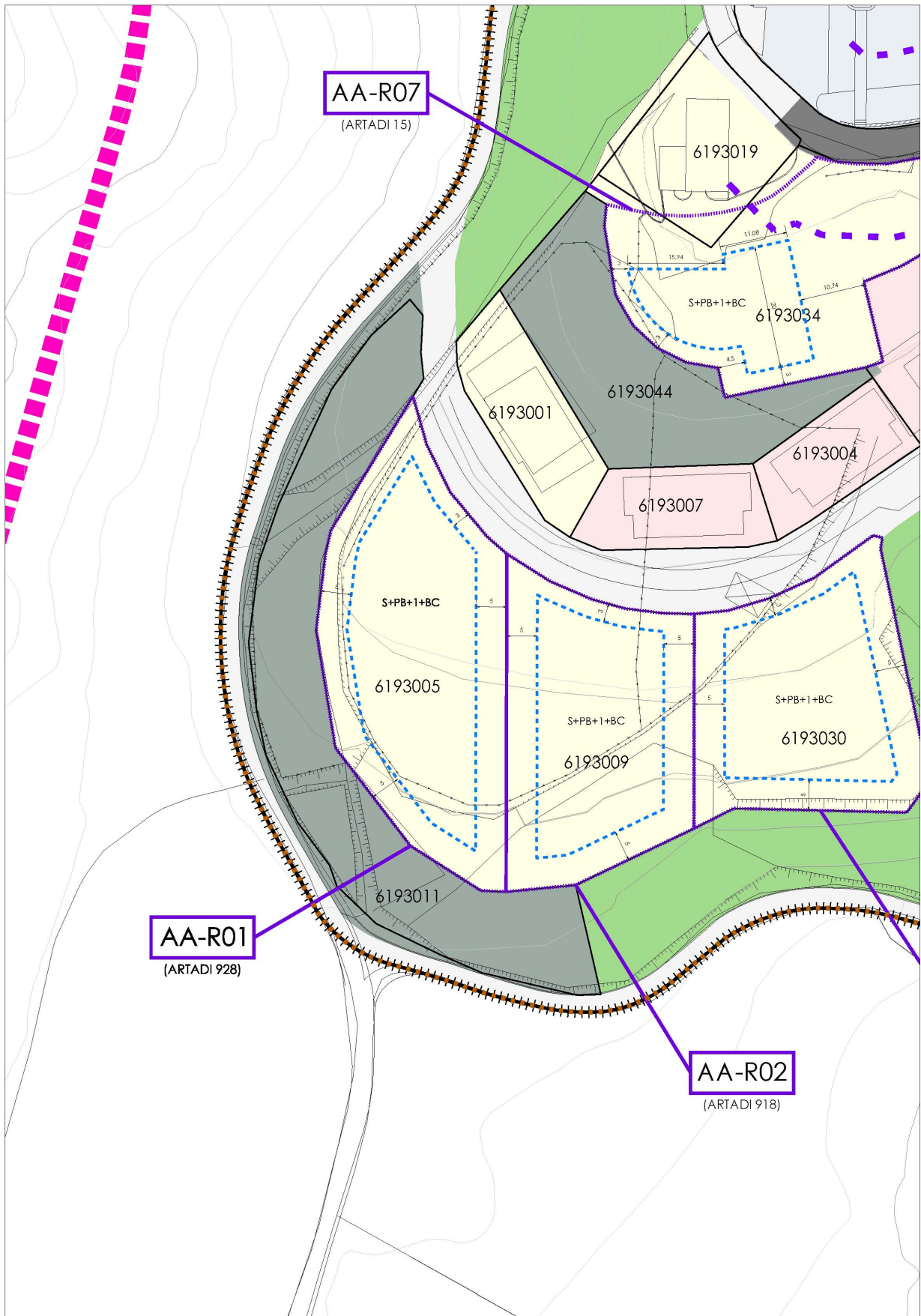
1. Alineaciones constructivas máximas:
 - a) Se establecen en los planos de ordenación pormenorizada correspondientes.
2. Distancia de la edificación a linderos: 5 metros.
3. Distancia de la edificación a vial público: 8 metros.
4. Ocupación en planta: 389,50 m².
5. Cota de rasante principal en planta baja: + 121.59.
6. Edificabilidad sobre rasante: 267,50 m²t.
7. Edificabilidad bajo rasante: 220,00 m²t.
8. Número de plantas: S1+PB+1+BC.
9. Altura máxima a cornisa o alero: 7 metros.
10. Número de viviendas: 1 vivienda.
11. Cubierta:
 - a) La cubierta del volumen destinado a garaje será plana, transitable y ajardinada lo que permita una mejor integración con el entorno.
12. Fachada interior de la alineación:
 - a) Las fachadas del volumen destinado a garaje contendrá los huecos de acceso al interior de la edificación. En uno de ellos acceso rodado al garaje, en el otro, acceso principal a la vivienda.
 - b) En cuanto a su estética, la fachada tratará de integrarse en el contexto de la parcela y de la vivienda existente, en coherencia con su estilo moderno, previamente indicado, respetándola y evitando competir con ésta en su composición y fisionomía.

Actuaciones aisladas

1. Se ordenan en este ámbito consolidado varias actuaciones aisladas. Sus condiciones de ejecución se detallan en las fichas adjuntas.

AA-R01 JARDUKETA ISOLATUA. ARTADI AUZOA, 928

ACTUACIÓN AISLADA AA-R01. ARTADI AUZOA, 928



AA-R01 jarduketa isolatua. Artadi auzoa, 928

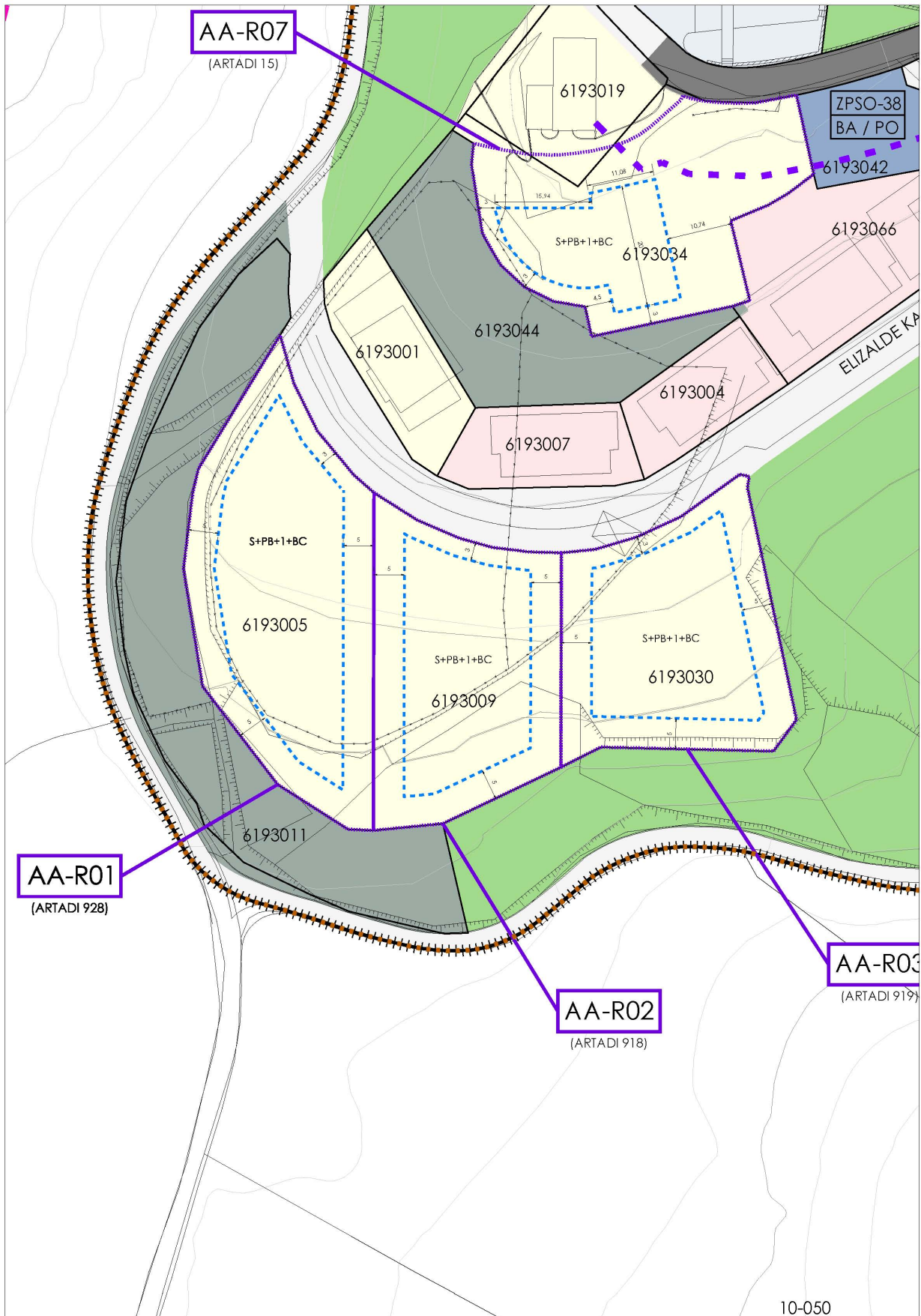
1. Kokapena:
 - a) katastroko erreferentzia: 6193005
 - b) Helbidea: Artadi Auzoa, 928
 - c) Mugaketa: Antolamendu xehatuko planoetan jasotzen da.
2. Azalera: 1.753 m².
3. Eraikuntza-baldintzak:
 - a) Kalifikazio xehatua: A05. Dentsitate baxuko eraikuntzarik gabeko lurzatiez azpideremua.
 - b) Gehieneko lerroak: antolamendu-planoetan ezartzen dira.
 - c) SR solairuko okupazioa: 150 m².
 - d) SR gehieneko eraikigarritasun fisikoa: 250 m².
 - e) Gehieneko eraikigarritasun fisikoa BR: 100 m²
 - f) Gehieneko solairu kopurua: S+PB+1.
 - g) Eraikuntzaren altuera: 7 metro.
 - h) Etxebizitza kopurua: 2.
 - i) Erabileren bateragarritasun-araubidea: esleitutako kalifikazio xehaturako oro har ezarritakoa.
4. Eraikitze epea: urtebete, HAPO indarrean jartzen denetik.

Actuación aislada AA-R01. Artadi Auzoa, 928

1. Localización:
 - a) referencia catastral: 6193005
 - b) Dirección: Artadi Auzoa, 928
 - c) Delimitación: Se recoge en los planos de ordenación pormenorizada.
2. Superficie: 1.753 m².
3. Condiciones de edificación:
 - a) Calificación pormenorizada: A05. Subzona de parcelas con edificación exenta de baja densidad.
 - b) Alineaciones máximas: se establecen en los planos de ordenación.
 - c) Ocupación en planta SR: 150 m².
 - d) Edificabilidad física máxima SR: 250 m².
 - e) Edificabilidad física máxima BR: 100 m²
 - f) Número máximo de plantas: S+PB+1.
 - g) Altura de la edificación: 7 metros.
 - h) Número de viviendas: 2.
 - i) Régimen de compatibilidad de usos: el establecido con carácter general para la calificación pormenorizada asignada.
4. Plazo de edificación: 1 año desde la vigencia del PGOU.

AA-R02 JARDUKETA ISOLATUA. ARTADI AUZOA, 918

ACTUACIÓN AISLADA AA-R02. ARTADI AUZOA, 918



AA-R02 jarduketa isolatua. Artadi auzoa, 918

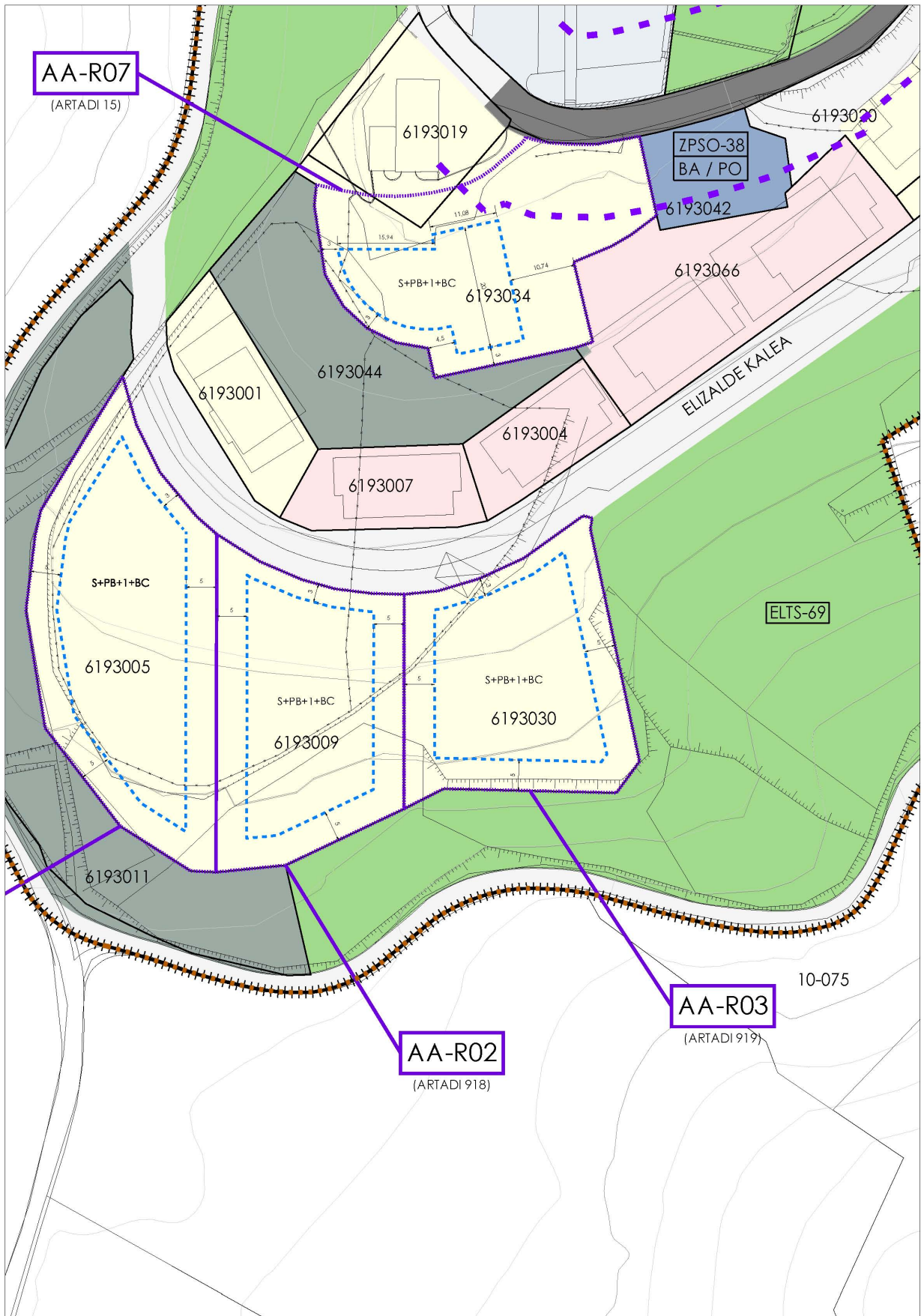
1. Kokapena:
 - a) Katastroko erreferentzia: 6193009
 - b) Helbidea: Artadi Auzoa, 918
 - c) Mugaketa: Antolamendu xehatuko planoetan jasotzen da.
2. Azalera: 1.393,72 m².
3. Eraikuntza-baldintzak:
 - a) Kalifikazio xehatua: A05. Dentsitate baxuko eraikuntzarik gabeko lurzati azpierenua.
 - b) Gehieneko lerroakurak: antolamendu-planoetan ezartzen dira.
 - c) SR solairuko okupazioa: 150 m².
 - d) SR gehieneko eraikigarritasun fisikoa: 250 m².
 - e) Gehieneko eraikigarritasun fisikoa BR: 100 m²
 - f) Gehieneko solairu kopurua: S+PB+1.
 - g) Eraikuntzaren altuera: 7 metro.
 - h) Etxebizitza kopurua: 2.
 - i) Erabileren bateragarritasun-araubidea: esleitutako kalifikazio xehaturako oro har ezarritakoa.
4. Eraikitze epea: urtebete, HAPO indarrean jartzen denetik.

Actuación aislada AA-R02. Artadi Auzoa, 918

1. Localización:
 - a) referencia catastral: 6193009
 - b) Dirección: Artadi Auzoa, 918
 - c) Delimitación: Se recoge en los planos de ordenación pormenorizada.
2. Superficie: 1.393,72 m².
3. Condiciones de edificación:
 - a) Calificación pormenorizada: A05. Subzona de parcelas con edificación exenta de baja densidad.
 - b) Alineaciones máximas: se establecen en los planos de ordenación.
 - c) Ocupación en planta SR: 150 m².
 - d) Edificabilidad física máxima SR: 250 m².
 - e) Edificabilidad física máxima BR: 100 m²
 - f) Número máximo de plantas: S+PB+1.
 - g) Altura de la edificación: 7 metros.
 - h) Número de viviendas: 2.
 - i) Régimen de compatibilidad de usos: el establecido con carácter general para la calificación pormenorizada asignada.
4. Plazo de edificación: 1 año desde la vigencia del PGOU.

AA-R03 JARDUKETA ISOLATUA. ARTADI AUZOA, 919

ACTUACIÓN AISLADA AA-R03. ARTADI AUZOA, 919



AA-R03 jarduketa isolatua. Artadi auzoa, 919

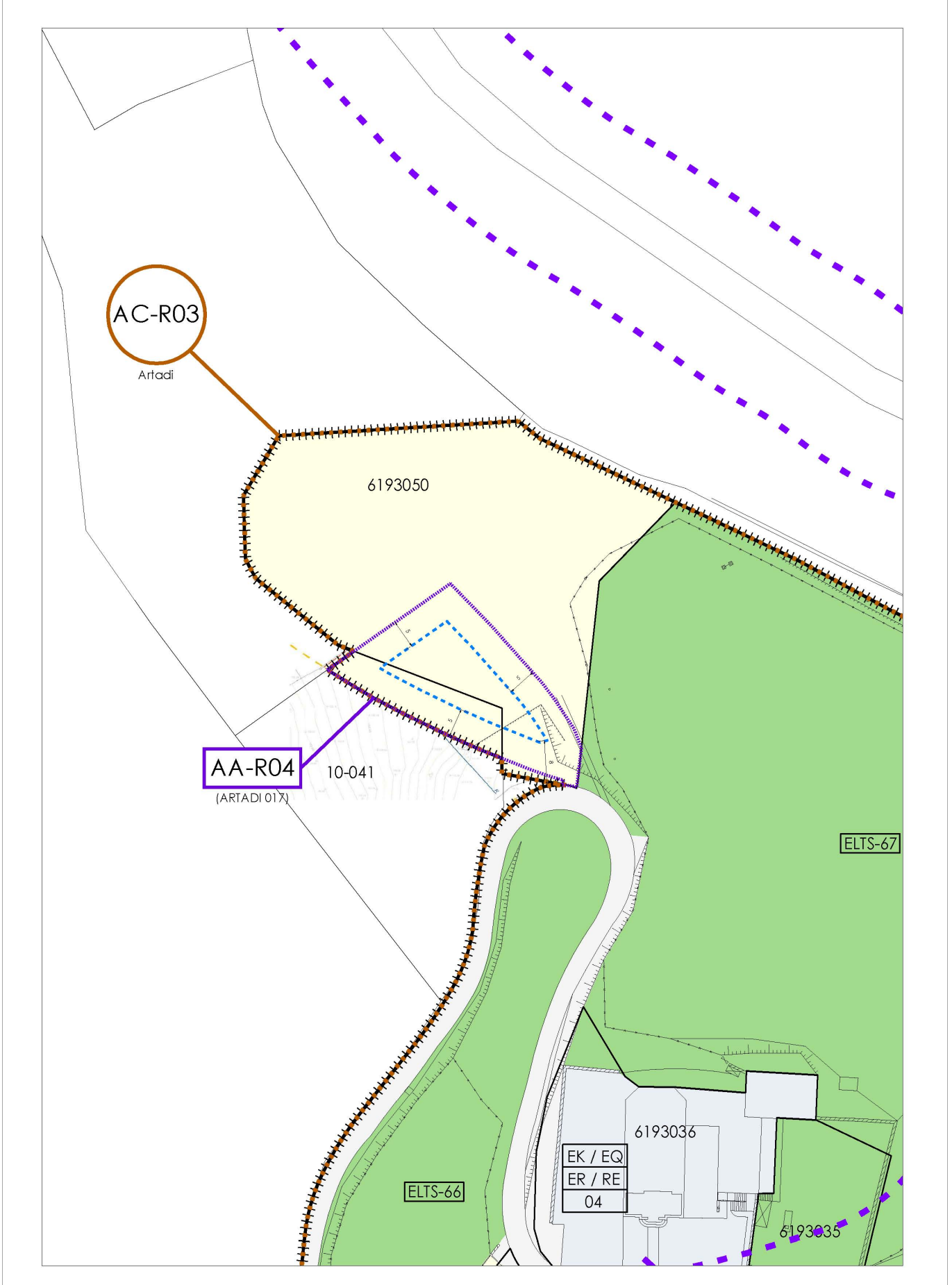
1. Kokapena:
 - a) Katastroko erreferentzia: 6193030
 - b) Helbidea: Artadi Auzoa, 919
 - c) Mugaketa: Antolamendu xehatuko planoetan jasotzen da.
2. Azalera: 1.337,40 m².
3. Eraikuntza-baldintzak:
 - a) Kalifikazio xehatua: A05. Dentsitate baxuko eraikuntzarik gabeko lurzatiez azpideremua.
 - b) Gehieneko lerrokatadak: antolamendu-planoetan ezartzen dira.
 - c) SR solairuko okupazioa: 150 m².
 - d) SR gehieneko eraikigarritasun fisikoa: 250 m².
 - e) Gehieneko eraikigarritasun fisikoa BR: 100 m²
 - f) Gehieneko solairu kopurua: S+PB+1.
 - g) Eraikuntzaren altuera: 7 metro.
 - h) Etxebizitza kopurua: 2.
 - i) Erabileren bateragarritasun-araubidea: esleitutako kalifikazio xehaturako oro har ezarritakoa.
4. Eraikitze epea: urtebete, HAPO indarrean jartzen denetik.

Actuación aislada AA-R03. Artadi Auzoa, 919

1. Localización:
 - a) referencia catastral: 6193030
 - b) Dirección: Artadi Auzoa, 919
 - c) Delimitación: Se recoge en los planos de ordenación pormenorizada.
2. Superficie: 1.337,40 m².
3. Condiciones de edificación:
 - a) Calificación pormenorizada: A05. Subzona de parcelas con edificación exenta de baja densidad.
 - b) Alineaciones máximas: se establecen en los planos de ordenación.
 - c) Ocupación en planta SR: 150 m².
 - d) Edificabilidad física máxima SR: 250 m².
 - e) Edificabilidad física máxima BR: 100 m².
 - f) Número máximo de plantas: S+PB+1.
 - g) Altura de la edificación: 7 metros.
 - h) Número de viviendas: 2.
 - i) Régimen de compatibilidad de usos: el establecido con carácter general para la calificación pormenorizada asignada.
4. Plazo de edificación: 1 año desde la vigencia del PGOU.

AA-R04 JARDUKETA ISOLATUA. ARTADI AUZOA, 017

ACTUACIÓN AISLADA AA-R04. ARTADI AUZOA, 017



AA-R04 jarduketa isolatua. Artadi auzoa, 017

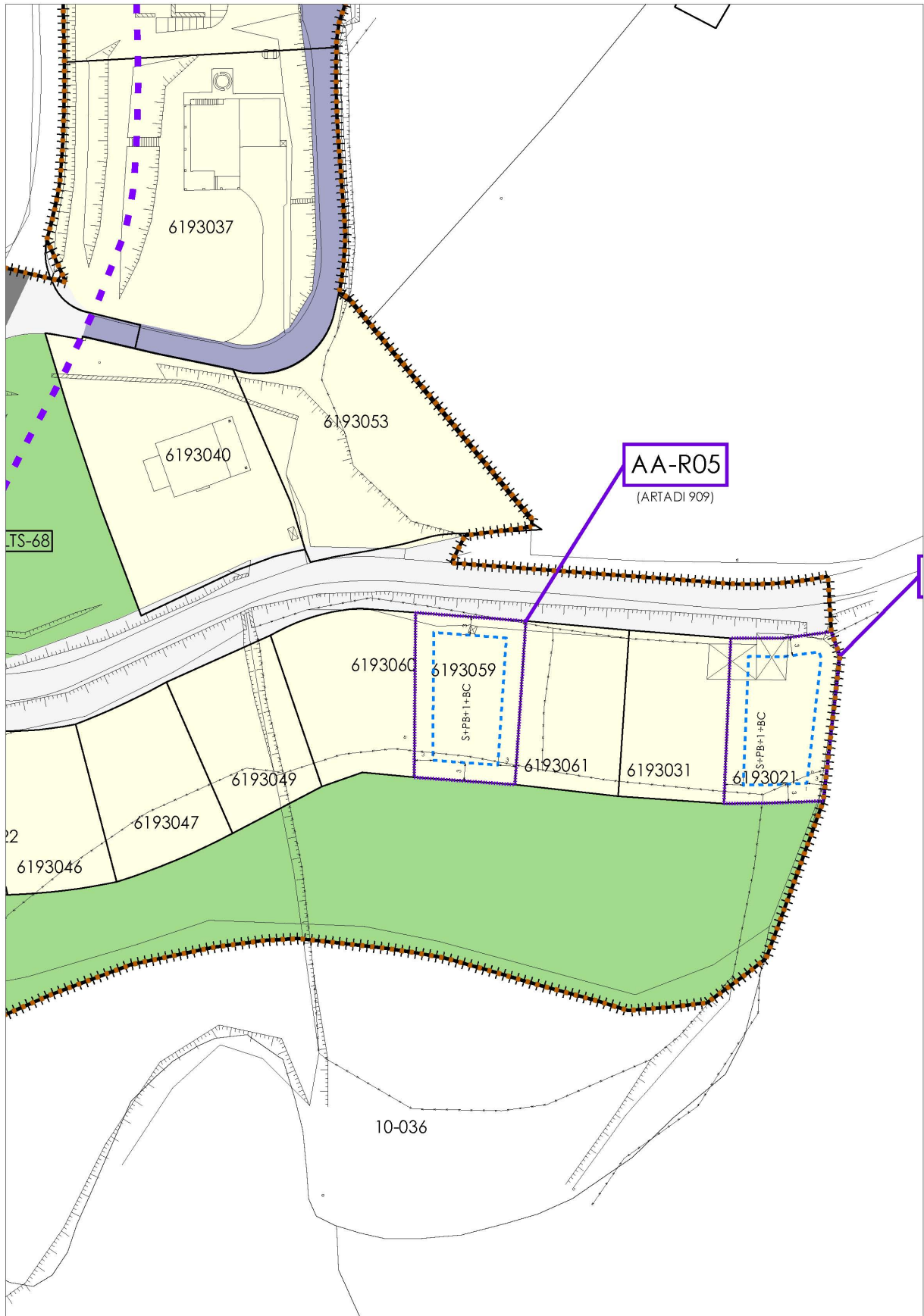
1. Kokapena:
 - a) Katastroko erreferentzia: 6193050
 - b) Helbidea: Artadi Auzoa, 017
 - c) Mugaketa: Antolamendu xehatuko planoetan jasotzen da.
2. Azalera: 698,00 m².
3. Eraikuntza-baldintzak:
 - a) Kalifikazio xehatua: A05. Dentsitate baxuko eraikuntzarik gabeko lurzati azpierenua.
 - b) Gehieneko lerroakurak: antolamendu-planoetan ezartzen dira.
 - c) SR solairuko okupazioa: 139,60 m².
 - d) SR gehieneko eraikigarritasun fisikoa: 139,60 m².
 - e) Gehieneko eraikigarritasun fisikoa BR: ez da ezartzen.
 - f) Gehieneko solairu kopurua: PB+1+BC.
 - g) Eraikuntzaren altuera: 7 metro.
 - h) Etxebizitza kopurua: 1.
 - i) Erabileren bateragarritasun-araubidea: esleitutako kalifikazio xehaturako oro har ezarritakoa.
4. Eraikitze epea: urtebete, HAPO indarrean jartzen denetik.

Actuación aislada AA-R04. Artadi Auzoa, 017

1. Localización:
 - a) Referencia catastral: 6193050
 - b) Dirección: Artadi Auzoa, 017
 - c) Delimitación: Se recoge en los planos de ordenación pormenorizada.
2. Superficie: 698,00 m².
3. Condiciones de edificación:
 - a) Calificación pormenorizada: A05. Subzona de parcelas con edificación exenta de baja densidad.
 - b) Alineaciones máximas: se establecen en los planos de ordenación.
 - c) Ocupación en planta SR: 139,60 m².
 - d) Edificabilidad física máxima SR: 139,60 m².
 - e) Edificabilidad física máxima BR: no se establece.
 - f) Número máximo de plantas: PB+1+BC.
 - g) Altura de la edificación: 7 metros.
 - h) Número de viviendas: 1
 - i) Régimen de compatibilidad de usos: el establecido con carácter general para la calificación pormenorizada asignada.
4. Plazo de edificación: 1 año desde la vigencia del PGOU.

AA-R05 JARDUKETA ISOLATUA. ARTADI AUZOA, 909

ACTUACIÓN AISLADA AA-R05. ARTADI AUZOA, 909



AA-R05 jarduketa isolatua. Artadi auzoa, 909

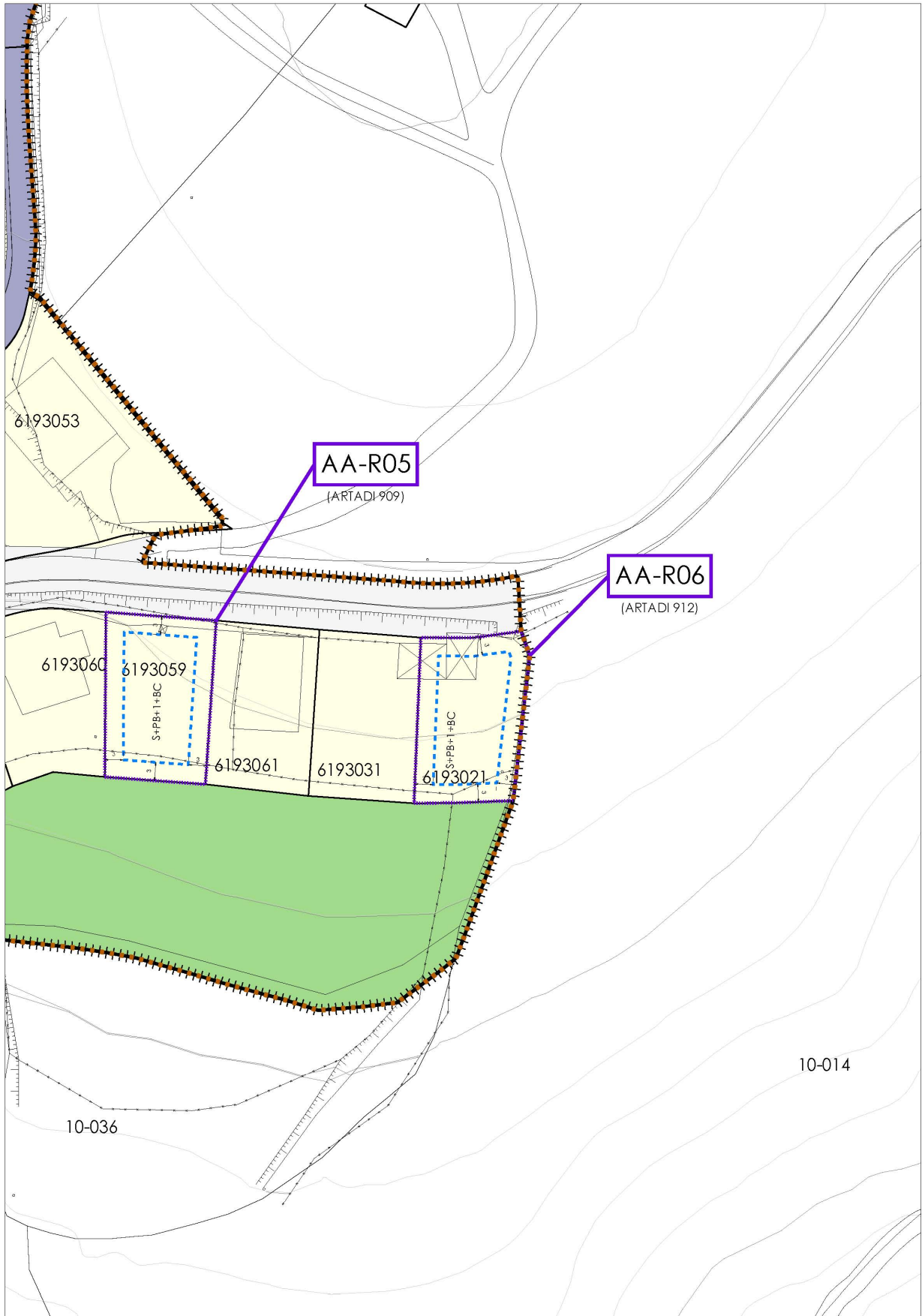
1. Kokapena:
 - a) Katastroko erreferentzia: 6193059
 - b) Helbidea: Artadi Auzoa, 909
 - c) Mugaketa: Antolamendu xehatuko planoetan jasotzen da.
2. Azalera: 473,26 m².
3. Eraikuntza-baldintzak:
 - a) Kalifikazio xehatua: A05. Dentsitate baxuko eraikuntzarik gabeko lurzati azpierenua.
 - b) Gehieneko lerroakurak: antolamendu-planoetan ezartzen dira.
 - c) SR solairuko okupazioa: 145 m².
 - d) SR gehieneko eraikigarritasun fisikoa: 230 m².
 - e) Gehieneko eraikigarritasun fisikoa BR: 95 m²
 - f) Gehieneko solairu kopurua: S+PB+1.
 - g) Eraikuntzaren altuera: 7 metro.
 - h) Etxebizitza kopurua: 1.
 - i) Erabileren bateragarritasun-araubidea: esleitutako kalifikazio xehaturako oro har ezarritakoa.
4. Eraikitze epea: urtebete, HAPO indarrean jartzen denetik.

Actuación aislada AA-R05. Artadi Auzoa, 909

1. Localización:
 - a) Referencia catastral: 6193059
 - b) Dirección: Artadi Auzoa, 909
 - c) Delimitación: Se recoge en los planos de ordenación pormenorizada.
2. Superficie: 473,26 m².
3. Condiciones de edificación:
 - a) Calificación pormenorizada: A05. Subzona de parcelas con edificación exenta de baja densidad.
 - b) Alineaciones máximas: se establecen en los planos de ordenación.
 - c) Ocupación en planta SR: 145 m².
 - d) Edificabilidad física máxima SR: 230 m².
 - e) Edificabilidad física máxima BR: 95 m²
 - f) Número máximo de plantas: S+PB+1.
 - g) Altura de la edificación: 7 metros.
 - h) Número de viviendas: 1.
 - i) Régimen de compatibilidad de usos: el establecido con carácter general para la calificación pormenorizada asignada.
4. Plazo de edificación: 1 año desde la vigencia del PGOU.

AA-R06 JARDUKETA ISOLATUA. ARTADI AUZOA, 912

ACTUACIÓN AISLADA AA-R06. ARTADI AUZOA, 912



AA-R06 jarduketa isolatua. Artadi auzoa, 912

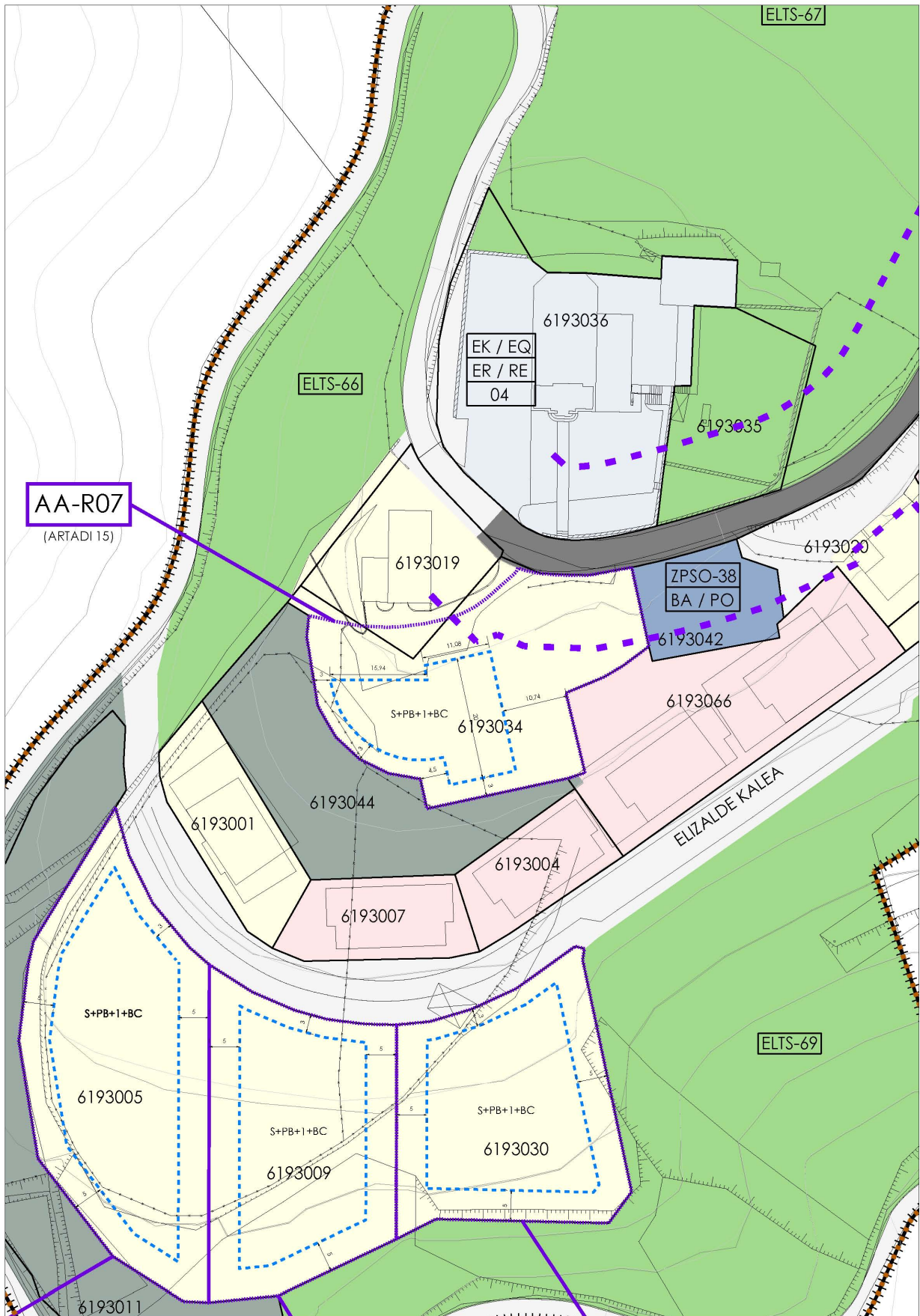
1. Kokapena:
 - a) Katastroko erreferentzia: 6193021
 - b) Helbidea: Artadi Auzoa, 912
 - c) Mugaketa: Antolamendu xehatuko planoetan jasotzen da.
2. Azalera: 461,45 m².
3. Eraikuntza-baldintzak:
 - a) Kalifikazio xehatua: A05. Dentsitate baxuko eraikuntzarik gabeko lurzatiez azpideremua.
 - b) Gehieneko lerroak: antolamendu-planoetan ezartzen dira.
 - c) SR solairuko okupazioa: 145 m².
 - d) SR gehieneko eraikigarritasun fisikoa: 230 m².
 - e) Gehieneko eraikigarritasun fisikoa BR: 95 m²
 - f) Gehieneko solairu kopurua: S+PB+1.
 - g) Eraikuntzaren altuera: 7 metro.
 - h) Etxebizitza kopurua: 1.
 - i) Erabileren bateragarritasun-araubidea: esleitutako kalifikazio xehaturako oro har ezarritakoa.
4. Eraikitze epea: urtebete, HAPO indarrean jartzen denetik.

Actuación aislada AA-R06. Artadi Auzoa, 912

1. Localización:
 - a) Referencia catastral: 6193021
 - b) Dirección: Artadi Auzoa, 912
 - c) Delimitación: Se recoge en los planos de ordenación pormenorizada.
2. Superficie: 461,45 m².
3. Condiciones de edificación:
 - a) Calificación pormenorizada: A05. Subzona de parcelas con edificación exenta de baja densidad.
 - b) Alineaciones máximas: se establecen en los planos de ordenación.
 - c) Ocupación en planta SR: 145 m².
 - d) Edificabilidad física máxima SR: 230 m².
 - e) Edificabilidad física máxima BR: 95 m²
 - f) Número máximo de plantas: S+PB+1.
 - g) Altura de la edificación: 7 metros.
 - h) Número de viviendas: 1.
 - i) Régimen de compatibilidad de usos: el establecido con carácter general para la calificación pormenorizada asignada.
4. Plazo de edificación: 1 año desde la vigencia del PGOU.

AA-R07 JARDUKETA ISOLATUA. ARTADI AUZOA 15

ACTUACIÓN AISLADA AA-R07. ARTADI AUZOA, 15



AA-R07 jarduketa isolatua. Artadi auzoa 15

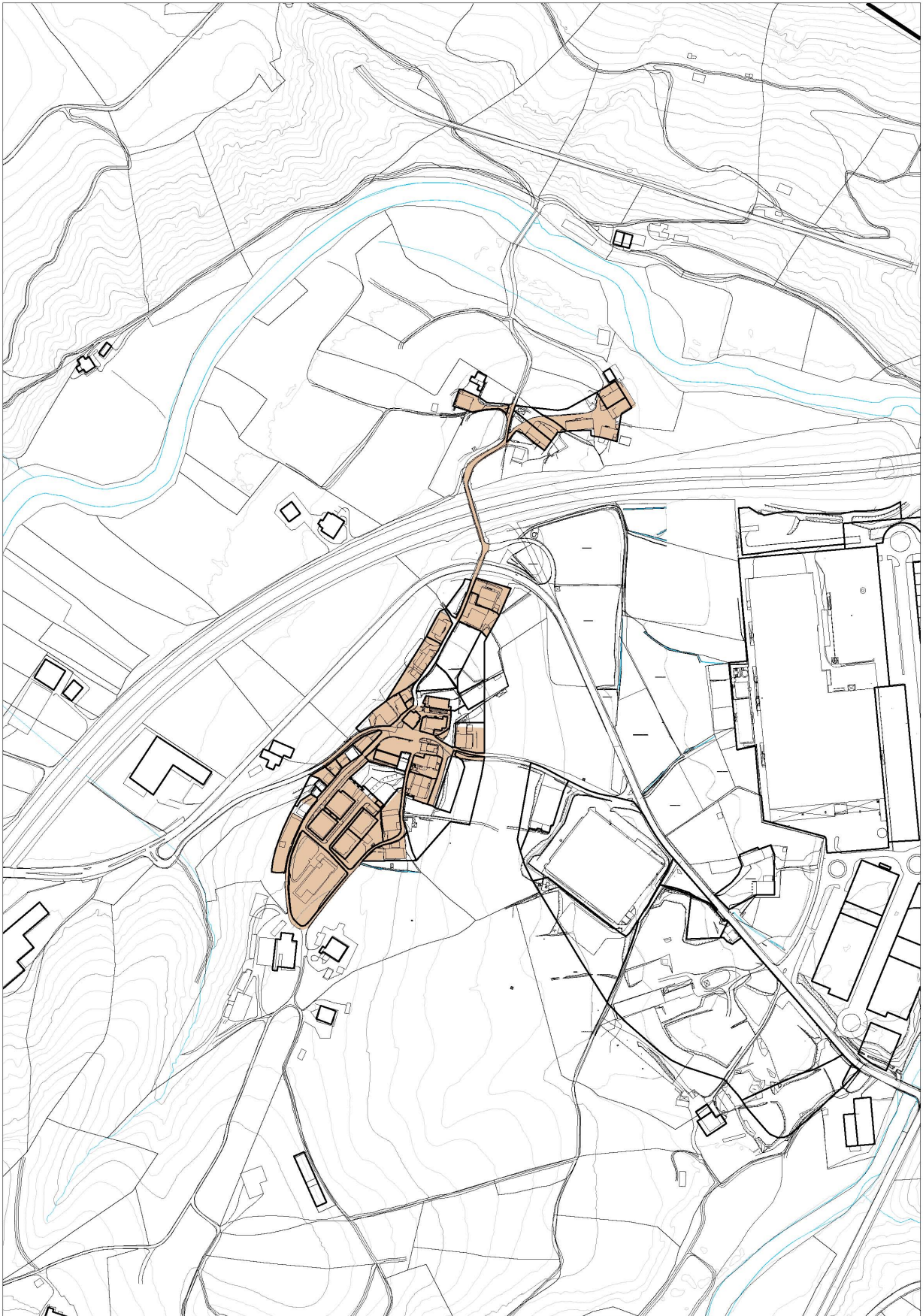
1. Kokapena:
 - a) Katastroko erreferentzia: 6193034.
 - b) Helbidea: Artadi auzoa 15.
 - c) Mugaketa: antolamendu xehatuko planoetan jaso da.
2. Azalera: 1.409,00 m².
3. Eraikuntza-baldintzak:
 - a) Kalifikazio xehatua: A05. Dentsitate txikiko banakako eraikuntza duten partzeletako azpiguneak.
 - b) Gehieneko lerrokadurak: antolamendu-planoetan ezarri dira.
 - c) Oinplano-okupazioa SG: 402 m².
 - d) Gehieneko eraikigarritasun fisikoa SG: 900 m².
 - e) Gehieneko eraikigarritasun fisikoa SA: 300 m².
 - f) Gehieneko solairu-kopurua: S+PB+1.
 - g) Eraikuntzaren altuera: 7 metro.
 - h) Etxebizitza-kopurua: 4.
 - i) Erabileren bateragarritasun-araubidea: esleitutako kalifikazio xehaturako oro har ezarritakoa.
4. Eraikitzeke epea: urtebete, HAPOn indarralditik aurrera.

Actuación aislada AA-R07. Artadi auzoa, 15

1. Localización:
 - a) Referencia catastral: 6193034.
 - b) Dirección: Artadi auzoa, 15.
 - c) Delimitación: Se recoge en los planos de ordenación pormenorizada.
2. Superficie: 1.409,00 m².
3. Condiciones de edificación:
 - a) Calificación pormenorizada: A05. Subzona de parcelas con edificación exenta de baja densidad.
 - b) Alineaciones máximas: se establecen en los planos de ordenación.
 - c) Ocupación en planta SR: 402 m².
 - d) Edificabilidad física máxima SR: 900 m².
 - e) Edificabilidad física máxima BR: 300 m².
 - f) Número máximo de plantas: S+PB+1.
 - g) Altura de la edificación: 7 metros.
 - h) Número de viviendas: 4.
 - i) Régimen de compatibilidad de usos: el establecido con carácter general para la calificación pormenorizada asignada.
4. Plazo de edificación: 1 año desde la vigencia del PGOU.

A.1.4 AC-R04 OIKIA

A.1.4 AC-R04 OIKIA



AC-R04 Oikia

EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK

Eremuaren mugaketa

1. Dagozkion antolamendu-planoetan jasotzen da.

Lurzoruaren sailkapena

1. Eremua hiri-lurzoru gisa sailkatzen da, antolamendu-planoetan ezarritako mugaketaren arabera.

Kalifikazio orokorra

1. Landa-kokalekuko bizitegi-eremua.

Hirigintza-eraikigarritasuna

1. Sestra gainean eta sestra azpian: Honako eraikigarritasun hauen batukariari dagozkie:
 - a) Plan Orokor hau indarrean sartzen den egunean gauzatutakoa, baldin eta eraikitzeke unean aplikatu beharreko hirigintza-antolamenduaren arabera emandako lizentziaren arabera baimendu eta eraiki bazen, edo, geroago, hirigintza-legeriaren eta -plangintzaren arabera legezatu baziren, eta aurrigoeran dagoen eraikinaren eraikigarritasuna kanpoan geratzen bada.
 - b) Araudi honetan lurzati jakin batzuetarako berariaz ezarritakoa, egungo eraikuntza ordeztzen bada.

Eraikuntzari buruzko zehaztapenak

1. Oro har, araudi orokorreko dokumentuan kalifikazio orokorreko eremurako ezarritakoak izango dira.

Erabilerei buruzko zehaztapenak

1. Oro har, araudi orokorreko dokumentuan kalifikazio orokorreko eremurako ezarritakoak izango dira.

ANTOLAMENDU XEHATUKO ZEHAZTAPENAK

Lurzoruaren kategoria

1. finkatua.

Kalifikazio xehatua

1. Dagozkion antolamendu-planoetan ezartzen da.

Eraikuntzari buruzko zehaztapenak

1. Eraikita dauden lurzati kasuan, birgaitzeko eta handitzeko baimena ematen da, honako baldintza hauen arabera:
 - a) Gehieneko oinplanoko okupazioa: partzelaren % 15.
 - b) Sestra gaineko gehieneko eraikigarritasuna: lurzati garbiaren 0,2 m²t/m²s.
 - c) Sestra azpiko eraikigarritasuna: beheko solairuan ezarritakoaren baliokidea izango da. Soto batean kokatuko da.
 - d) Eraikinetik mugetara dagoen gutxieneko distantzia: 5 metro.
 - e) Eraikuntzatik bide publikora dagoen gutxieneko distantzia: 8 metro.
 - f) Solairu kopurua: PB+1+BC.

AC-R04 Oikia

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Delimitación del ámbito

1. Se recoge en los planos de ordenación correspondientes.

Clasificación de suelo

1. El ámbito se clasifica como suelo urbano de acuerdo con la delimitación establecida en los planos de ordenación.

Calificación global

1. Zona residencial asentamiento rural.

Edificabilidad urbanística

1. Sobre rasante y bajo rasante: Corresponde con el sumatorio de las edificabilidades siguientes:
 - a) La materializada a fecha de entrada en vigor de este Plan General, siempre y cuando fue autorizada y construida con arreglo a la pertinente licencia otorgada de conformidad con la ordenación urbanística que le hubiere resultado de aplicación en el momento de su edificación, o posteriormente legalizadas de conformidad con la legislación y planeamiento urbanísticos, quedando excluida la edificabilidad de la edificación incurrida en estado ruinoso.
 - b) La establecida expresamente en esta normativa para determinadas parcelas en el caso de sustitución de la edificación actual.

Determinaciones sobre la edificación

1. Con carácter general, serán las establecidas para la zona de calificación global en el documento de normativa general.

Determinaciones sobre los usos

1. Con carácter general, serán las establecidas para la zona de calificación global en el documento de normativa general.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Categoría de suelo

1. consolidado.

Calificación pormenorizada

1. Se establece en los planos de ordenación correspondientes.

Determinaciones sobre la edificación

1. Para el caso de las parcelas ya edificadas se autoriza su rehabilitación y ampliación, de acuerdo con las siguientes condiciones:
 - a) Ocupación en planta máxima: 15 % de la parcela.
 - b) Edificabilidad sobre rasante máxima: 0,2 m²t/m²s de parcela neta.
 - c) Edificabilidad bajo rasante: será equivalente a la dispuesta en planta baja. Se situará en un sótano.
 - d) Distancia mínima de la edificación a linderos: 5 metros.
 - e) Distancia mínima de la edificación a vial público: 8

- g) Eraikuntzaren altuera: erlaitzetik edo teilatu-hegaletik 7 metro.
 - h) Estalkiaren tipologia: inklinatua, % 30 eta % 35 arteko ehunekoarekin.
 - i) Beste zehaztapen batzuk: eskatutako lizentzia-egintza orok berekin ekarriko du eraikin nagusietako txabolak, eranskinak, bordak eta abar desagerraraztea.
 - j) Aurretik zehaztu ez diren gainerako zehaztapenentarako, araudi orokorraren dokumentuan kalifikazio xehatuko azpiero bakoitzerako ezarritakoak aplikatuko dira.
2. Aurrekoa gorabehera, eraikigarritasuneko eta oinplanoko okupazioko baldintza espezifikoak ezartzen dira 6292068, 6292047 eta 6292008 lurzatietarako:
- a) Gehieneko oinplanoko okupazioa: partzelaren % 45.
 - b) Sestra gainerako gehieneko eraikigarritasuna: 120 m²t.
 - c) Gainerako parametroei dagokienez, lehen oro har ezarritakoa aplikatuko da.

Erabilerei buruzko zehaztapenak

1. Oro har, eta antolamendu xehatuko planoetan adierazitakoaren arabera, araudi orokorreko dokumentuan kalifikazio xehatuko azpiero bakoitzerako ezarritakoak izango dira.

Gauzatzeko zehaztapenak

1. Lehendik dauden eraikinak handitzeko, ordeztzeko edo eraikin berriak sortzeko, xehetasun-azterketa bat idatziko da.

metros.

- f) Número de plantas: PB+1+BC.
 - g) Altura de la edificación: 7 metros a cornisa o alero.
 - h) Tipología de cubierta: inclinada con porcentaje entre el 30% y el 35 %.
 - i) Otras determinaciones: cualquier acto de licencia solicitado conllevará la obligación de hacer desaparecer las txabolak, añadidos, anexos, bordas, etcétera de las edificaciones matrices.
 - j) Para el resto de determinaciones no especificadas anteriormente, se aplicarán las establecidas para cada subzona de calificación pormenorizada en el documento de normativa general.
2. No obstante lo anterior, se establecen condiciones específicas de edificabilidad y ocupación en planta para las parcelas: 6292068, 6292047 y 6292008:
- a) Ocupación en planta máxima: 45 % de la parcela.
 - b) Edificabilidad sobre rasante máxima: 120 m²t.
 - c) Para el resto de parámetros, se aplicará lo establecido anteriormente con carácter general.

Determinaciones sobre los usos

1. Con carácter general y de acuerdo con lo indicado en los planos de ordenación pormenorizada, serán las establecidas para cada subzona de calificación pormenorizada en el documento de normativa general.

Determinaciones de ejecución

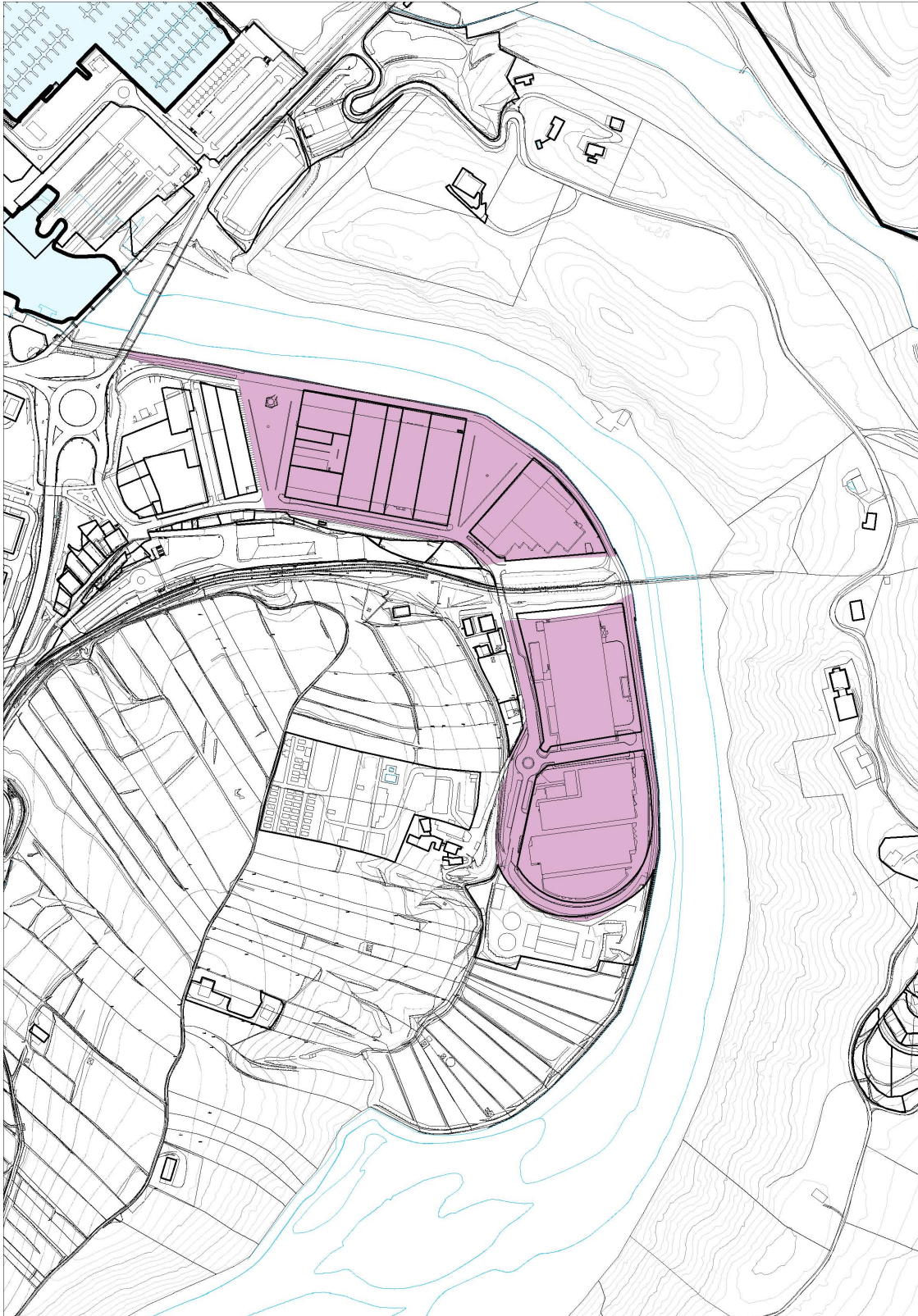
1. La ampliación de edificios existentes, su sustitución o creación de nuevas edificaciones se articulará a través de la redacción de un estudio de detalle.

A.2 BIZITEGI-EREMUETAN FINKATUTAKO EREMUAK

A.2.1 AC-AE01 JARDUERA EKONOMIKOAREN EREMUAK

A.2 AMBITOS CONSOLIDADOS EN ZONAS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA

A.2.1 AC-AE01 AMBITOS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA



EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK

Mugaketa

1. Eremu honetan sartzen da udalerriko jarduera ekonomikoko eremuetan kokatutako eta berariaz beste eremu finkatu batean sartuta ez dagoen hiri-lurzoru finkatu gisa sailkatutako partzela oro.

Lurzoruaren sailkapena

1. Eremua hiri-lurzoru gisa sailkatzen da.

Kalifikazio orokorra

1. Jarduera ekonomiko industrialeko eremua edo hirugarren sektoreko jarduera ekonomikoko eremua, kalifikazio orokorreko planoetan zehaztutakoaren arabera.

Hirigintza-eraikigarritasuna

1. Sestra gainean eta sestra azpian:
 - a) Plan Orokorr hau indarrean sartzen den egunean lurzati bakoitzean gauzatutako eraikigarritasunaren batukariari dagokio, baldin eta eraikitzeke unean aplikatu beharreko hirigintza-antolamenduaren arabera emandako lizentziaren arabera baimendu eta eraiki bazen, edo, geroago, hirigintza-legeriaren eta -plangintzaren arabera legezatu baziren, eta aurrigoeran dagoen eraikinaren eraikigarritasuna kanpoan geratzen bada.

Eraikuntzari eta erabilerrari buruzko zehaztapenak

1. Oro har, araudi orokorraren dokumentuan kalifikazio orokorreko eremurako ezarritakoak izango dira.

ANTOLAMENDU XEHATUKO ZEHAZTAPENAK

Lurzoruaren kategoria

1. finkatua.

Kalifikazio xehatua

1. kasuan kasuko antolamendu-planoetan ezartzen da.

Eraikuntzari buruzko zehaztapenak

1. Oro har, eta antolamendu xehatuko planoetan adierazitakoaren arabera, araudi orokorraren dokumentuan kalifikazio xehatuko azpieren bakoitzerako ezarritakoak izango dira.

Erabilerei buruzko zehaztapenak

1. Oro har, eta antolamendu xehatuko planoetan adierazitakoaren arabera, araudi orokorraren dokumentuan kalifikazio xehatuko azpieren bakoitzerako ezarritakoak izango dira.

Zuzkidura publikoak gauzatzeko jarduketak

1. Eremu bateratu horretan, zuzkidura publikoak gauzatzeko bi jarduketa antolatu dira. Exekuzio-baldintzak erantsitako fitxetan zehazten dira.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Delimitación

1. Se integra en este ámbito toda parcela clasificada como suelo urbano consolidado localizada en las zonas de actividad económica del municipio y que no se encuentra incluida expresamente en otro ámbito consolidado.

Clasificación de suelo

1. El ámbito se clasifica como suelo urbano.

Calificación global

1. Zona de actividad económica industrial o zona de actividad económica terciaria de acuerdo con lo determinado en los planos de calificación global.

Edificabilidad urbanística

1. Sobre rasante y bajo rasante:
 - a) Corresponde con el sumatorio de la edificabilidad materializada en cada parcela a fecha de entrada en vigor de este Plan General, siempre y cuando fue autorizada y construida con arreglo a la pertinente licencia otorgada de conformidad con la ordenación urbanística que le hubiere resultado de aplicación en el momento de su edificación, o posteriormente legalizadas de conformidad con la legislación y planeamiento urbanísticos, quedando excluida la edificabilidad de la edificación incurrida en estado ruinoso.

Determinaciones sobre la edificación y uso

1. Con carácter general, serán las establecidas para la zona de calificación global en el documento de normativa general.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Categoría de suelo

1. consolidado.

Calificación pormenorizada

1. se establece en los planos de ordenación correspondientes.

Determinaciones sobre la edificación

1. Con carácter general y de acuerdo con lo indicado en los planos de ordenación pormenorizada, serán las establecidas para cada subzona de calificación pormenorizada en el documento de normativa general.

Determinaciones sobre los usos

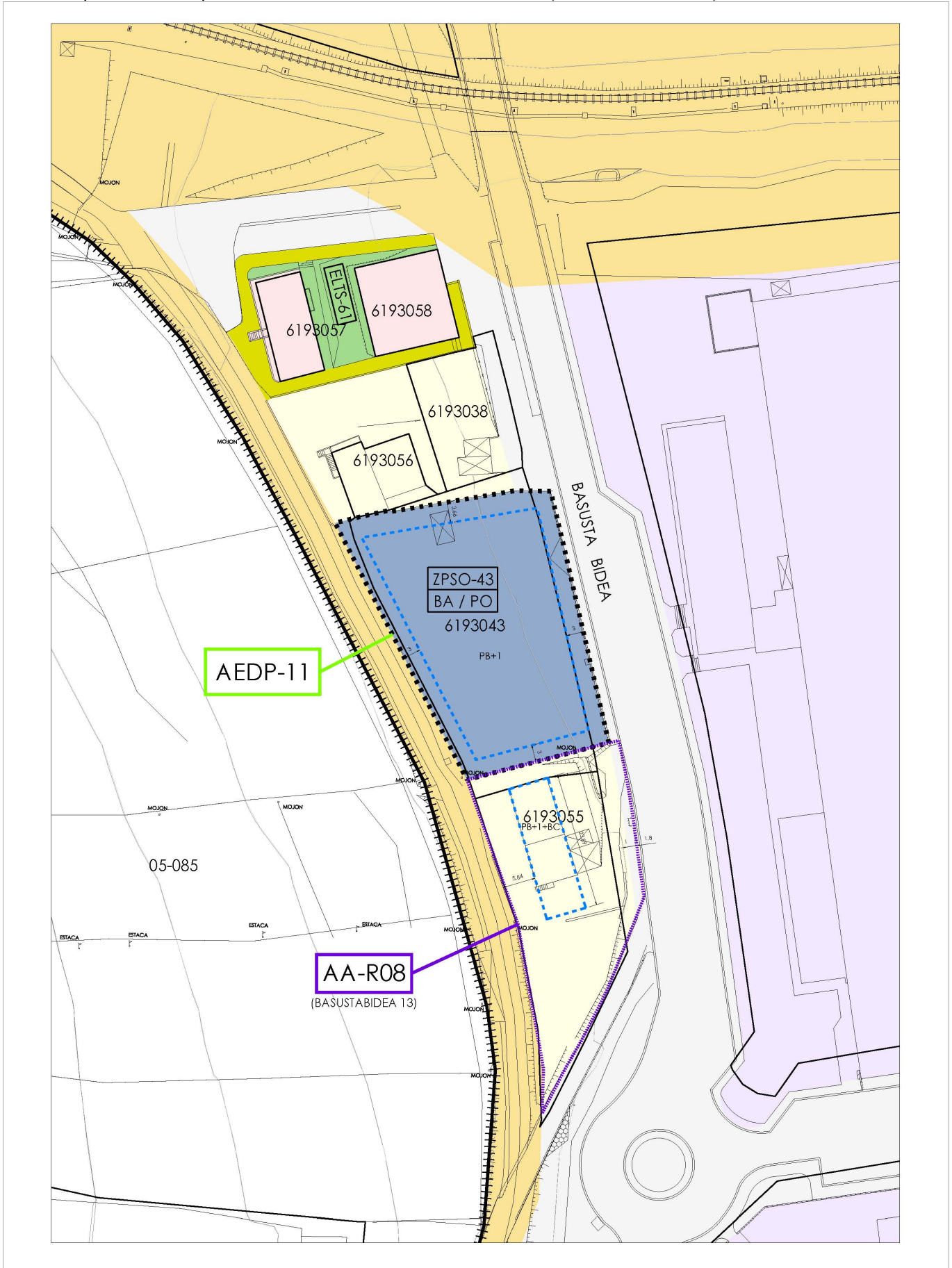
1. Con carácter general y de acuerdo con lo indicado en los planos de ordenación pormenorizada, serán las establecidas para cada subzona de calificación pormenorizada en el documento de normativa general.

Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas

1. Se ordenan en este ámbito actuaciones de ejecución de dotaciones públicas. Sus condiciones de ejecución se detallan en las fichas adjuntas.

AEDP-11 (UDAL-BRIGADA)

AEDP-11 (BRIGADA MUNICIPAL)



AEDP-11 (Udal-brigada)

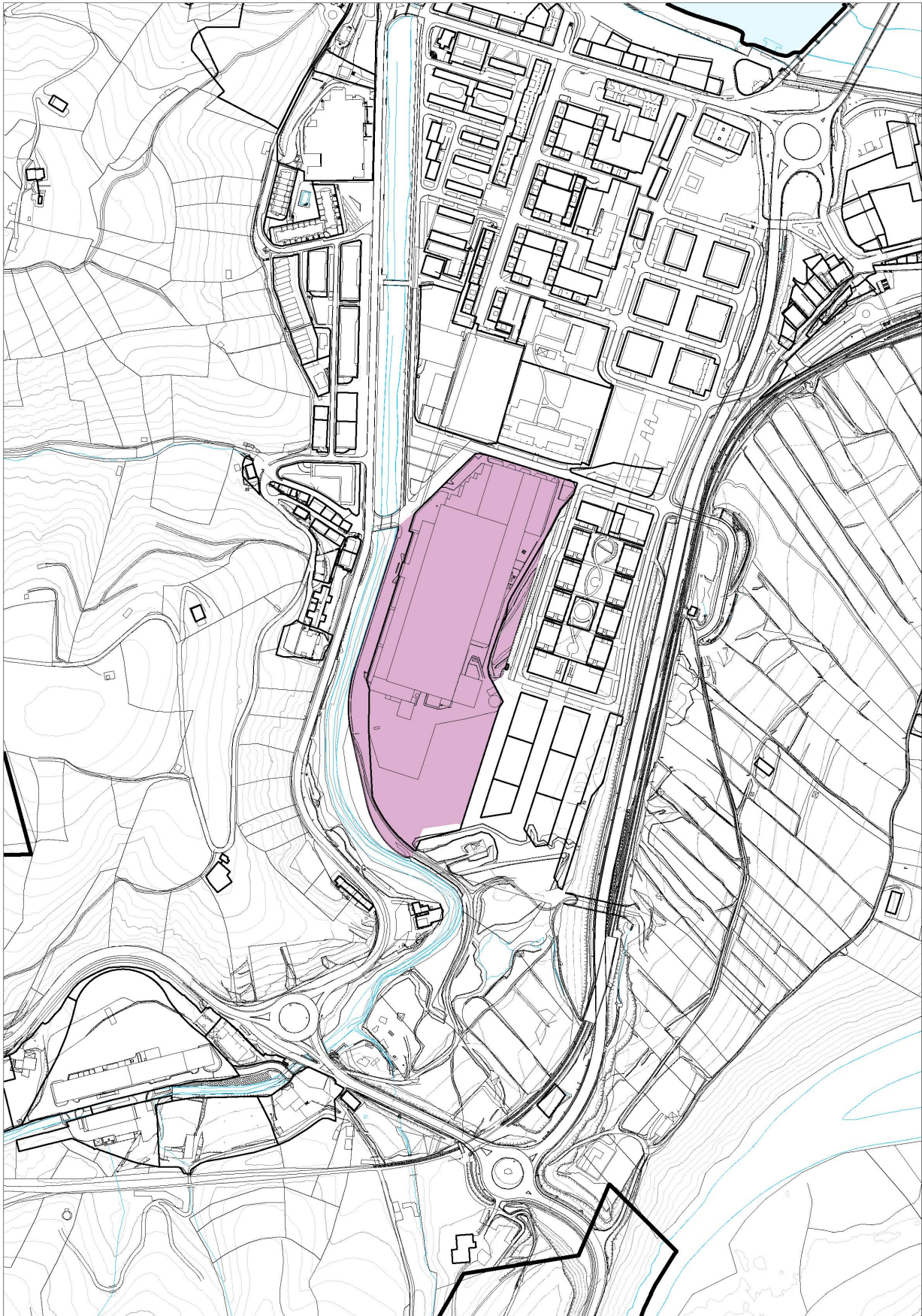
1. Jarduketaren deskribapena:
 - a) Jarduketaren helburua da udal-brigadarentzat pabiloi berria eraikitzea, egungo instalazioak ez baitira nahikoak beharrak asetzeko. Udal-brigadaren handipenak espazio zabalagoa eta funtzionalagoa behar du lanak egiteko.
 - b) Horretarako, Basustabideako industrialdean dagoen partzela hutsa okupatzen da.
2. Jarduketaren mugaketa: antolamendu-planoetan adierazi da.
3. Azalera: 1.595 m².
4. Hirigintza-kalifikazioa: ekipamendu publikoa (ZPSO-43)
5. Eraikuntza-baldintzak:
 - a) Gehieneko lerroakadak: antolamendu-planoetan ezarri dira.
 - b) Oinplano-okupazioa: 1.000 m².
 - c) Gehieneko eraikigarritasun fisikoa SG: 2.000 m².
 - d) Gehieneko eraikigarritasun fisikoa SA: 1.000 m².
 - e) Gehieneko solairu-kopurua: S+PB+1.
 - f) Eraikuntzaren altuera: 10 metro.
 - g) Erabileren bateragarritasun-araubidea: esleitutako kalifikazio xehaturako oro har ezarritakoa.
6. Kudeatze- eta egikaritze-baldintzak:
 - a) Jarduketa mota: egikaritze zuzena, zuzkidura publikoa egikaritzeko jarduketaren bidez.
 - b) Egikaritze-tresnak: hirigintza-hitza, desjabetze-proiektua eta urbanizazio-proiektua.
 - c) Ekimena: publikoa.
 - d) Egikaritzeko eskumena duen administrazioa: Zumaiako Udala.
 - e) Jarduketa hasteko epea: 4 urte, Plan Orokor hau behin betiko onartu eta hurrengo egunetik aurrera.

AEDP-11 (Brigada municipal)

1. Descripción de la actuación:
 - a) La actuación pretende construir un nuevo pabellón destinado a la brigada municipal, dado que las instalaciones actuales se han vuelto insuficientes para satisfacer sus necesidades. La expansión de la brigada municipal requiere de un espacio más amplio y funcional para llevar a cabo sus labores.
 - b) Para ello, se ocupa la parcela vacía que se encuentra en el polígono industrial de Basustabidea.
2. Delimitación de la actuación: se recoge en los planos de ordenación.
3. Superficie: 1.595 m².
4. Calificación urbanística: equipamiento público (ZPSO-43).
5. Condiciones de edificación:
 - a) Alineaciones máximas: se establecen en los planos de ordenación.
 - b) Ocupación en planta SR: 1.000 m².
 - c) Edificabilidad física máxima SR: 2.000 m².
 - d) Edificabilidad física máxima BR: 1.000 m².
 - e) Número máximo de plantas: S+PB+1.
 - f) Altura de la edificación: 10 metros.
 - g) Régimen de compatibilidad de usos: el establecido con carácter general para la calificación pormenorizada asignada.
6. Condiciones de gestión y ejecución:
 - a) Tipo de actuación: ejecución directa mediante actuación de ejecución de dotación pública.
 - b) Instrumentos de ejecución: convenio urbanístico, proyecto de expropiación y proyecto de urbanización.
 - c) Iniciativa: pública.
 - d) Administración competente de su ejecución: Ayuntamiento de Zumaia.
 - e) Plazos para el inicio de la actuación: 4 años a computar a partir del día siguiente a la aprobación definitiva de este Plan General.

A.2.2 AC-AE02 GKN DRIVELINE ZUMAIA

A.2.2 AC-AE02 GKN DRIVELINE ZUMAIA



AC-AE02 GKN Driveline Zumaia

EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK

Eremuaren mugaketa

1. dagozkion antolamendu-planoetan jasotzen da.

Lurzoruaren sailkapena

1. Eremua hiri-lurzoru gisa sailkatzen da, antolamendu-planoetan ezarritako mugaketaren arabera.

Kalifikazio orokorra

1. Jarduera ekonomiko industrialeko eremua.

Hirigintza-eraikigarritasuna

1. Sestra gainean: 0,88 m²t/mss.
2. Sestra azpian: ez da ezartzen.

Eraikuntzari buruzko zehaztapenak

1. Oro har, araudi orokorreko dokumentuan kalifikazio orokorreko eremurako ezarritakoak izango dira.

Erabilerei buruzko zehaztapenak

1. Oro har, araudi orokorreko dokumentuan kalifikazio orokorreko eremurako ezarritakoak izango dira.

Beste zehaztapen batzuk

1. Eraikuntzak 3,48 metroko kotan egon beharko du beti, gutxienez, eta 500 urteko birgertatze-aldiko uholde-arriskuaren lerroaren gainetik beti.
2. Babes-zortasuneko eremutik kanpo erabilera eta jarduera desberdinak baimentzea lurralde-antolamenduan eta hirigintzan eskumena duten administrazioei dagokie, eta indarrean dagoen Plan Hidrologiko aplikagarriaren 40. artikuluan ezarritako muga berberak ezartzen dira.
3. Kostaldee buruzko Legearen 27. artikulua arabera, 6 metroko zerrenda bat ezartzen da, zirkulazio-zortasunari dagokiona, eta beti libre utzi beharko da oinezkoen pasabide publikorako eta zaintza- eta salbamendu-ibilgailuetarako.

ANTOLAMENDU XEHATUKO ZEHAZTAPENAK

Lurzoruaren kategoria

1. finkatua.

Kalifikazio xehatua

1. Dagozkion antolamendu-planoetan ezartzen da.

Eraikuntzari buruzko zehaztapenak

1. Oro har, eta antolamendu xehatuko planoetan adierazitakoaren arabera, araudi orokorraren dokumentuan kalifikazio xehatuko azpieren bakoitzerako ezarritakoak izango dira, jarraian adierazitakoa alde batera utzi gabe:
2. Partzelazioak: partzelazioak debekatuta daude, eta eremua zatiezina da.
3. Gehieneko okupazioa: 45.060 m².
4. Eraikinaren atzeraemangunea: ibilgu publikoaren mugaketa-lerrora 12 metro.

AC-AE02 GKN Driveline Zumaia

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Delimitación del ámbito

1. Se recoge en los planos de ordenación correspondientes.

Clasificación de suelo

- a) El ámbito se clasifica como suelo urbano de acuerdo con la delimitación establecida en los planos de ordenación.

Calificación global

1. Zona de actividad económica industrial.

Edificabilidad urbanística

1. Sobre rasante: 0,88 m²t/m²s.
2. Bajo rasante: no se establece.

Determinaciones sobre la edificación

1. Con carácter general, serán las establecidas para la zona de calificación global en el documento de normativa general.

Determinaciones sobre los usos

1. Con carácter general, serán las establecidas para la zona de calificación global en el documento de normativa general.

Otras determinaciones

1. La edificación deberá situarse siempre a una cota de 3,48 metros como mínimo, y siempre por encima de la línea de inundabilidad del periodo de retorno de 500 años.
2. La autorización de los distintos usos y actividades en la zona exterior a la zona de servidumbre de protección, corresponderá a las administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, y se establecen las mismas limitaciones del artículo 40 del Plan Hidrológico vigente aplicable.
3. De acuerdo con el artículo 27 de la Ley de Costas, se establece una franja de 6 metros correspondiente a la servidumbre de tránsito que deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Categoría de suelo

1. consolidado.

Calificación pormenorizada

1. se establece en los planos de ordenación correspondientes.

Determinaciones sobre la edificación

1. Con carácter general y de acuerdo con lo indicado en los planos de ordenación pormenorizada, serán las establecidas para cada subzona de calificación pormenorizada en el documento de normativa general, sin perjuicio de lo indicado a continuación:
2. Parcelaciones: se prohíben las parcelaciones considerándose el ámbito no divisible.

5. Urbanizazioaren atzeraemangunea: 2 metro.
6. Gehieneko eraikuntza-lerrokadurak: antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.
7. Solairu kopurua: PB+1.
8. Eraikuntzaren altuera: 10 metro.
 - a) Aurrekoa gorabehera, jarduera garatzeko arrazoi zehatzengatik altuera handiagoa behar duten goiko altuerak proposatu ahal izango dira, eta justifikatu egin beharko dira.
9. Gutxieneko aparkalekua espazio pribatuan: 152 plaza.
3. Ocupación máxima: 45.060 m².
4. Retranqueo de la edificación: 12 metros a la línea de deslinde del cauce público.
5. Retranqueo de la urbanización: 2 metros.
6. Alineaciones constructivas máximas: se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.
7. Número de plantas: PB+1.
8. Altura de la edificación: 10 metros.
 - a) No obstante lo anterior, podrán plantearse alturas superiores que requieran una altura mayor por motivos concretos para el desarrollo de la actividad, que deberán de ser justificadas.
9. Aparcamiento mínimo en espacio privado: 152 plazas.

Erabilerei buruzko zehaztapenak

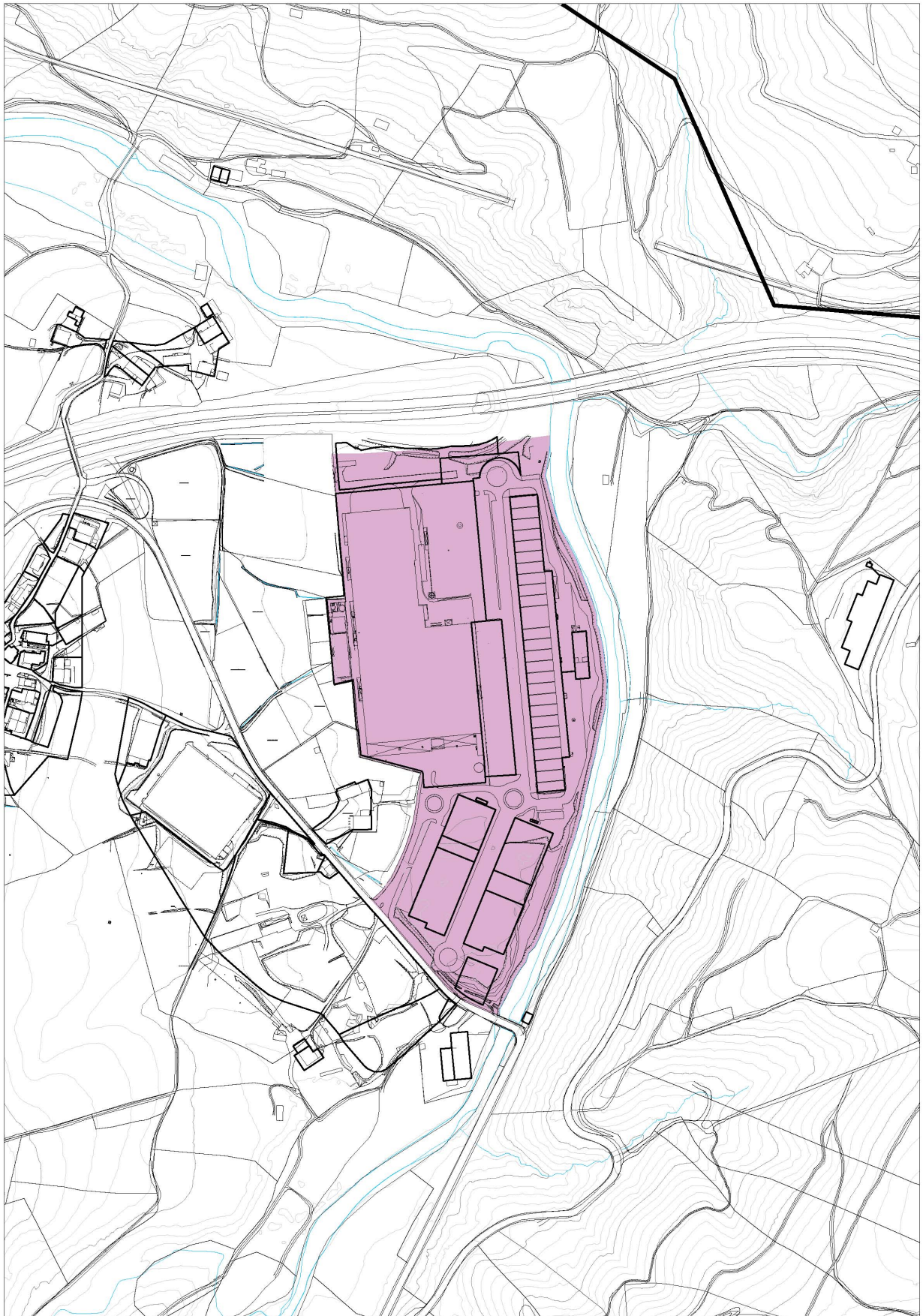
1. Oro har, eta antolamendu xehatuko planoetan adierazitakoaren arabera, araudi orokorraren dokumentuan kalifikazio xehatuko azpieremu bakoitzerako ezarritakoak izango dira, jarraian adierazitakoa alde batera utzi gabe:
2. Berdeguneak: eremuaren azaleraren % 6.

Determinaciones sobre los usos

1. Con carácter general y de acuerdo con lo indicado en los planos de ordenación pormenorizada, serán las establecidas para cada subzona de calificación pormenorizada en el documento de normativa general, sin perjuicio de lo indicado a continuación:
2. Espacio destinado zonas verdes: 6 % de la superficie del ámbito.

A.2.3 AC-AE03 OIKIAKO INDUSTRIALDEA

A.2.3 AC-AE03 OIKIAKO INDUSTRIALDEA



AC-AE03 Oikiako industrialdea

EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK

Eremua mugatzea

1. Dagozkion antolamendu-planoetan jasotzen da.

Lurzoruaren sailkapena

1. Eremua hiri-lurzoru gisa sailkatzen da, antolamendu-planoetan ezarritako mugaketaren arabera.

Kalifikazio orokorra

1. Jarduera ekonomiko industrialeko eremua.

Hirigintza-eraikigarritasuna

1. Sestra gainean: 73.498 m²t/m²s.
2. Sestra azpian: ez da ezartzen.

Eraikuntzari buruzko zehaztapenak

1. Oro har, araudi orokorreko dokumentuan kalifikazio orokorreko eremurako ezarritakoak izango dira.

Erabilerei buruzko zehaztapenak

1. Oro har, araudi orokorreko dokumentuan kalifikazio orokorreko eremurako ezarritakoak izango dira.

ANTOLAMENDU XEHATUKO ZEHAZTAPENAK

Lurzoruaren kategoria

1. Finkatua.

Kalifikazio xehatua

1. Dagozkion antolamendu-planoetan ezartzen da.

Eraikuntzari buruzko zehaztapen orokorrak

1. Oro har, eta antolamendu xehatuko planoetan adierazitakoaren arabera, araudi orokorraren dokumentuan kalifikazio xehatuko azpiero bakoitzerako ezarritakoak izango dira, jarraian adierazitakoa alde batera utzi gabe:
2. Partzelazioak: partzelazioak debekatzen dira, eta eremua zatiezina da.
3. Gehienezko okupazioa: 66.854 m².
4. Sestra gaineko gehieneko eraikuntza-lerrokadurak: antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.
5. Sestra azpiko gehieneko eraikuntza-lerrokadurak: ez dituzte gaituzte behetako solairuan onartutako lerrokaduren mugak.
6. Solairu kopurua: PB+1.
7. Eraikuntzaren altuera: 8 metro, lurzati eraikigarrien araudi partikularrean besterik ezartzen ez bada.
 - a) Aurrekoa gorabehera, jarduera garatzeko arrazoi zehatzengatik altuera handiagoa behar duten goiko altuerak proposatu ahal izango dira, eta justifikatu egin beharko dira.
8. Gutxienezko aparkalekua espazio pribatuan: 152 plaza.
9. Baldintza estetikoak:
 - a) Estalkiaren profila: erlaitzaren planotik abiatuta, eraikinaren estalkia garatuko da. Estalkiaren hegalak

AC-AE03 Oikiako industrialdea

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Delimitación del ámbito

1. Se recoge en los planos de ordenación correspondientes.

Clasificación de suelo

1. El ámbito se clasifica como suelo urbano de acuerdo con la delimitación establecida en los planos de ordenación.

Calificación global

1. Zona de actividad económica industrial.

Edificabilidad urbanística

1. Sobre rasante: 73.498 m²t/m²s.
2. Bajo rasante: no se establece.

Determinaciones sobre la edificación

1. Con carácter general, serán las establecidas para la zona de calificación global en el documento de normativa general.

Determinaciones sobre los usos

1. Con carácter general, serán las establecidas para la zona de calificación global en el documento de normativa general.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Categoría de suelo

1. Consolidado.

Calificación pormenorizada

1. Se establece en los planos de ordenación correspondientes.

Determinaciones generales sobre la edificación

1. Con carácter general y de acuerdo con lo indicado en los planos de ordenación pormenorizada, serán las establecidas para cada subzona de calificación pormenorizada en el documento de normativa general, sin perjuicio de lo indicado a continuación:
2. Parcelaciones: se prohíben las parcelaciones considerándose el ámbito no divisible.
3. Ocupación máxima: 66.854 m².
4. Alineaciones constructivas máximas sobre rasante: se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.
5. Alineaciones constructivas máximas bajo rasante: no sobrepasarán los límites de alineaciones admitidos en planta baja.
6. Número de plantas: PB+1.
7. Altura de la edificación: 8 metros salvo que se establezca otra cosa en la normativa particular de parcelas edificables.
 - a) No obstante lo anterior, podrán plantearse alturas superiores que requieran una altura mayor por motivos concretos para el desarrollo de la actividad, que deberán de ser justificadas.

ez du % 30eko gehieneko malda gaudituko, ezta erlaitza baino 2,00 metro garaia ere.

b) Gorputz eta elementu irtenak: honako hauek baimentzen dira:

- Gehienez 1,25 m-ko hegalkina duten teilatu-hegalak.
- Fatxadako lerrotik 5 cm baino gehiago irteten ez diren zokaloak, pilastrak eta bestelako apaingarriak.
- Fatxadarekin paraleloan egiten diren errotulu eta iragarki argitsuak, 15 cm baino gutxiagoko irtengunea dutenak eta espaloia mailatik 3,5 metrotik gora daudenak.

c) Fatxadak:

- Partzela batean eraikitako eraikin edo multzo baten fatxada eta estalki guztien konposizio-, material- eta kolore-tratamendua bateratua izango da, mehelin izaera dutenena barne.
- Eraikuntza osagarriek eta instalazio osagarriek akabera-maila duina eskaini beharko dute. Horien tratamendua eraikin nagusien kalitate-maila berekoa izango da.
- 3,4,5 zenbakidun partzeletan kokatutako eraikinak erlaitzeko eta erlaitzeko altuerak berdinduta eraikiko dira, eta estalkiko aldapa eta gailurreko lerroak aldameneko pabiloiekin berdinduta. Horrela, erlaitz jarraituko lerro bat eta trazadura erregularreko astial batzuk mugatuko dira.
- Itxiturak: debekatuta dago itxiturak edo hesiak egitea lurzati guztietan, 3. lurzatian izan ezik.
- Errotulazioa eta publizitatea:
- Lurzati bakoitzak bere identifikazio- eta errotulazio-sistema eduki ahal izango du, eta sistema hori nahitaez hartu beharko dute bertan dauden eraikuntza guztiek. Errotulu horiek (lokal independente bakoitzeko bat) eraikinaren fatxada nagusiaren konposizio arkitektonikoan sartuko dira, eta haien neurriak eta kokapena proiektuan ezarritakoak izango dira. Inola ere ez dute gaudituko estalkiaren gailur-lerroaren kota. Estalkia laua bada, errotulu horien goiko kotak ez du estalki hori babesteko peto edo barandaren errematea gaudituko.

d) Espazio libre pribatuak:

- Industria-eraikuntzei lotutako jabetza pribatuko espazio libreak apaindura- eta osasungarritasun-baldintzetan mantenduko dira. Udalak, bidezkoa den kasuetan, paisaia-neurriak hartzeko eskatu ahal izango du (landare-pantailak, heskaiak, zuhaitzak, etab.), jardueraren ezaugarrietatik edo ezarritako industria-instalazioetatik erator daitekeen balizko inpaktu kaltegarria arintzeko.
- Espazio horiek alboko barne-bideko espaloia arealderako sestra bera izango dute.

Erabilerei buruzko zehaztapenak

1. Oro har, eta antolamendu xehatuko planoetan adierazitakoaren arabera, araudi orokorraren dokumentuan kalifikazio xehatuko azpieren bakoitzerako ezarritakoak izango dira, jarraian adierazitakoa alde batera utzi gabe:
2. Sotoak: ez dira onartzen, lurzatiaren araudi partikularrak besterik ezartzen ez badu.
3. Solairuarteak: bulegoak, espazio adierazgarriak (• bilera, erakusketa eta antzekoak), aldagelak, komunak eta

8. Aparcamiento mínimo en espacio privado: 152 plazas.

9. Condiciones estéticas:

- a) Perfil de cubierta: a partir del plano de cornisa, se desarrollará la cubierta del edificio, cuyos faldones no superarán una pendiente máxima del 30 %, ni una altura de cumbrera de 2,00 m respecto a la de cornisa.
- b) Cuerpos y elementos salientes: se autorizan los siguientes:
 - Aleros con un vuelo máximo de 1,25 m.
 - Zócalos, pilastras y otros motivos ornamentales que no sobresalgan más de 5 cm. a partir de la línea de fachada.
 - Rótulos y anuncios luminosos que se desarrollen paralelamente a fachada con un saliente no superior a 15 cm. y situados por encima de 3,5 metros sobre el nivel de acera.

c) Fachadas:

- El tratamiento compositivo y de materiales y color de todas las fachadas y cubiertas de un edificio o conjunto edificado en una parcela será unitario, incluido el de aquellas que tengan el carácter de medianería.
- Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno. Su tratamiento será con idéntico nivel de calidad que las edificaciones principales.
- Los edificios ubicados en las parcelas números 3,4,5 se construirán igualando las alturas de cornisa y de los petos de la misma y adoptando igual pendiente de cubierta y líneas de cumbrera con los pabellones colindantes, de forma que se delimite una línea de cornisa corrida y unos astiales de trazado regular.
- Cerramientos: se prohíbe la ejecución de cerramientos o vallados en todas las parcelas excepto en la 3.
- Rotulación y publicidad:
- Cada parcela podrá contar con su propio sistema de identificación y rotulación que deberá ser obligadamente adoptado por todas las construcciones que se ubiquen en la misma. Los citados rótulos (uno por cada local independiente), quedarán incluidos en la composición arquitectónica de la fachada principal del edificio, sus dimensiones y emplazamiento serán las preestablecidas por el Proyecto. En ningún caso superarán la cota de la línea de cumbrera de la cubierta. Si la cubierta fuera plana, la cota superior de estos rótulos no desbordará la del remate del peto o barandilla de protección de dicha cubierta.

d) Espacios libres privados:

- Los espacios libres de propiedad privada ligados a las edificaciones industriales se mantendrán en condiciones de ornato y salubridad. El Ayuntamiento en aquellos casos en que proceda podrá exigir la adopción de medidas paisajísticas (pantallas vegetales, setos, arbolado, etc.) que tiendan a atemperar el posible impacto desfavorable que pueda derivarse de las características de actividad o de las instalaciones industriales implantadas.
- Estos espacios adoptarán una rasante igual a la del frente de la acera del vial interior colindante.

Determinaciones sobre los usos

1. Con carácter general y de acuerdo con lo indicado en los planos de ordenación pormenorizada, serán las

antzekoak.

4. Berdeguneak: eremuaren azaleraren % 6.
5. Lurzatiaren espazio librea:
 - a) Ibilgailuak aparkatzeko, zamalanetarako eta/edo lorategietarako erabiliko da.
 - b) Debekatuta dago edozein eratako eraikuntzarako erabiltzea, bai eta materialak biltegitzeko edo biltegitzeko eta hondakinak isurtzeko ere.

Zortasunak

1. Lehendik dauden lurzati guztiek eta geroko birelkartzeek eta zatiketek ondoko lursailen gaineko argi eta bisten zortasun jasoak, aktiboak eta pasiboak izango dituzte, finka guztien gainean baimendutako eraikigarritasuna eraiki ahal izateko beharrezko hedadura eta irismenarekin.

1. partzelaren baldintza bereziak

1. Partzelazioak: ezin da lurzattia zatitu, zatiezina baita.
2. Gehieneko eraikuntza-lerroak: antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.
3. Funtsak: egungo parametroak.
4. Gehieneko okupazioa: oraingoa
5. Sestra gaineko eraikigarritasuna: Plan Orokor hau behin betiko onartzeko unean gauzatutakoa.
6. Sestra azpiko eraikigarritasuna: Plan Orokor hau behin betiko onartzeko unean gauzatutakoa.
7. Solairu kopurua: gaur egungoak.
8. Eraikuntzaren altuera: gaur egungoa.
9. Patioak: ez dira onartzen.
10. Zatiketa horizontala:
 - a) Barne-banaketak egiteko eraberritze-lanak baimenduko dira, betiere lokal guztiak fatxadako baoen bidez aireztatuta badaude.

2. partzelaren baldintza bereziak

1. Partzelazioak: ezin da lurzattia zatitu, zatiezina baita.
2. Gehieneko eraikuntza-lerroak: antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.
3. Funtsak: egungo parametroak.
4. Gehieneko okupazioa: oraingoa
5. Sestra gaineko eraikigarritasuna: Plan Orokor hau behin betiko onartzeko unean gauzatutakoa.
6. Sestra azpiko eraikigarritasuna: Plan Orokor hau behin betiko onartzeko unean gauzatutakoa.
7. Solairu kopurua: gaur egungoak.
8. Eraikuntzaren altuera: gaur egungoa.
9. Patioak: ez dira onartzen.
10. Zatiketa horizontala: baimentzen dira.
 - a) Pabiloietan banatuz gero, ez da 300 m² baino gutxiagoko unitate independenterik sortuko.

3. partzelaren baldintza bereziak

1. Gutxieneko partzela eraikigarria: 275 m².
2. Partzelazioak: azpizatiketa baimentzen da, baldin eta

establecidas para cada subzona de calificación pormenorizada en el documento de normativa general, sin perjuicio de lo indicado a continuación:

2. Sótanos: no se permiten salvo que la normativa particular de las parcelas establezca otra cosa.
3. Entreplantas: se dedicarán exclusivamente a oficinas, espacios representativos (reunión, exposición y otros equiparables), vestuarios, aseos y similares.
4. Espacio destinado zonas verdes: 6 % de la superficie del ámbito.
5. Espacio libre de la parcela:
 - a) Se destinará a aparcamiento de vehículos, espacio de carga y descarga y/o zona ajardinada.
 - b) Queda prohibido su utilización para edificación de cualquier tipo así como para dedicarlo a almacenamiento o depósito de materiales y vertido de desperdicios.

Servidumbres

1. Todas las parcelas existentes y posibles reagrupaciones y divisiones posteriores, tendrán servidumbres recíprocas, activas y pasivas de luces y vistas sobre las colindantes, con la extensión y alcance necesarias para que sobre todas las fincas pueda construirse la edificabilidad permitida.

Condiciones particulares de la parcela 1

1. Parcelaciones: no se permite la subdivisión de la parcela, considerándose indivisible.
2. Alineaciones constructivas máximas: se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.
3. Fondos: los parámetros actuales.
4. Ocupación máxima: la actual
5. Edificabilidad sobre rasante: la materializada en el momento de aprobarse definitivamente este Plan General.
6. Edificabilidad bajo rasante: la materializada en el momento de aprobarse definitivamente este Plan General.
7. Número de plantas: las actuales.
8. Altura de la edificación: la actual.
9. Patios: no permitidos.
10. División horizontal:
 - a) Se permitirán obras de reforma tendentes a divisiones interiores, siempre que todos los locales estén ventilados mediante huecos en fachada.

Condiciones particulares de la parcela 2

1. Parcelaciones: no se permite la subdivisión de la parcela, considerándose indivisible.
2. Alineaciones constructivas máximas: se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.
3. Fondos: los parámetros actuales.
4. Ocupación máxima: la actual
5. Edificabilidad sobre rasante: la materializada en el momento de aprobarse definitivamente este Plan General.
6. Edificabilidad bajo rasante: la materializada en el momento de aprobarse definitivamente este Plan General.
7. Número de plantas: las actuales.
8. Altura de la edificación: la actual.

- gutxieneko partzela eraikigarria gainditzen ez bada:
3. Gehieneko eraikuntza-lerroak: antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.
 4. Eraikuntza aurrealdeak: 12 metro.
 5. Funtsak: egungo parametroak.
 6. Atzeraemanguneak: eraikinak gutxienez 5 metroko tartea izan behar du sektorearen mugarekiko.
 7. Gehienezko okupazioa: 13.936 m².
 8. Sestra gaineko eraikigarritasuna: 17.420 m²/m²s.
 9. Sestra azpiko eraikigarritasuna: 13.936 m²/m²s.
 10. Solairu kopurua: PB+2.
 11. Eraikuntzaren altuera:
 - a) 8 metro erlaitzetik edo teilatu-hegaletik.
 - b) 12 metro, xehetasun-azterketaren bidez ordenatzen bada.
 12. Patioak: araudi honetan oro har ezarritako mugak betetzen badituzte baimentzen dira.
 13. Solairuarteak:
 - a) Ez dute lokal independente bakoitzaren azaleraren % 25 baino gehiago okupatuko, eta barneko bidearen fatxadaren kokatuko dira. 15 metroko sakonera izango dute.
 14. Zatiketa horizontala:
 - a) Administrazio-erakinetan barne-banaketak egiteko eraberritze-lanak egin ahal izango dira, betiere lokal guztiak fatxadako baon bidez aireztatuta badaude.
 - b) Pabilioietan banatuz gero, ez da 225 m²-tik beherako unitate independenterik sortuko, eta 900 m²-tik beherakoa lehendik dagoen eraikinean.
 15. Itxiturak: partzelak hesituta geratu behar du perimetro osoan.
 - a) Obrako paramentu bat izango du (harlangaitzekoa), gutxienez 0,60 metroko garaiera eta gehienez metro batekoa, alboko espaloi publikoaren sestraren gainean. Horren gainean, hesi-itxitura bat jarriko da (lorategietan heskaiekin estradatuta), 2,50 metroko gehienezko altuerara iritsi arte.
 16. Arauzko zehaztapenak:
 - a) Lurzatiaren antolamendua xehetasun-azterketaren bidez zehaztu ahal izango da.

4. partzelaren baldintza bereziak

1. Gutxieneko partzela eraikigarria: 420 m².
2. Partzelazioak: azpizatiketa baimentzen da, baldin eta gutxieneko partzela eraikigarria gainditzen ez bada:
3. Gehieneko eraikuntza-lerroak: antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.
4. Eraikuntza aurrealdeak: 10 metro.
5. Hondoak: 42,12 metro.
6. Gehienezko okupazioa: 6.319 m².
7. Sestra gaineko eraikigarritasuna: 7.899 m²/m²s.
8. Sestra azpiko eraikigarritasuna: 6.319 m²/m²s.
9. Solairu kopurua: PB+1.
10. Eraikuntzaren altuera: 8 metro erlaitzetik edo teilatu-hegaletik.

9. Patios: no permitidos.
10. División horizontal: se permiten.
 - a) La subdivisión en pabellones no dará lugar a unidades independientes menores que 300 m².

Condiciones particulares de la parcela 3

1. Parcela mínima edificable: 275 m².
2. Parcelaciones: Se permite la subdivisión siempre que no se supere la parcela mínima edificable:
3. Alineaciones constructivas máximas: se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.
4. Frentes de edificación: 12 metros.
5. Fondos: los parámetros actuales.
6. Retranqueos: la edificación deberá mantener una separación de al menos 5 metros con respecto al límite del sector.
7. Ocupación máxima: 13.936 m².
8. Edificabilidad sobre rasante: 17.420 m²/m²s.
9. Edificabilidad bajo rasante: 13.936 m²/m²s.
10. Número de plantas: PB+2.
11. Altura de la edificación:
 - a) 8 metros a cornisa o alero.
 - b) 12 metros si se ordena mediante estudio de detalle.
12. Patios: se permiten siempre y cuando cumplan las limitaciones establecidas con carácter general en esta normativa.
13. Entreplantas:
 - a) No contarán con una ocupación mayor del 25 % de la superficie de cada local independiente y se ubicarán en la fachada del vial interior. Tendrán un fondo que no superará los 15 metros.
14. División horizontal:
 - a) Se permitirán obras de reforma tendentes a divisiones interiores en los edificios administrativos, siempre que todos los locales estén ventilados mediante huecos en fachada.
 - b) La subdivisión en pabellones no dará lugar a unidades independientes menores que 225 m² y 900 m² en la edificación ya existente.
15. Cerramientos: la parcela deberá quedar vallada en todo su perímetro.
 - a) Presentará un paramento de obra (mampostería) de altura mínima de 0,60 metros y máxima de 1 metro, sobre la rasante de la acera pública colindante, sobre el que se dispondrá un cierre de verja (trasdosada con seto en las zonas ajardinadas), hasta alcanzar una altura máxima de 2,50 metros.
16. Precisiones normativas:
 - a) Podrá concretarse la ordenación de la parcela mediante estudio de detalle.

Condiciones particulares de la parcela 4

1. Parcela mínima edificable: 420 m².
2. Parcelaciones: Se permite la subdivisión siempre que no se supere la parcela mínima edificable:
3. Alineaciones constructivas máximas: se establecen en los

11. Patioak: ez dira onartzen.

12. Solairuarteak:

- a) Ez dute lokal independente bakoitzaren azaleraren % 25 baino gehiago okupatuko, eta oinezkoen sarrerako fatxadari atxikita egongo dira. 10 metroko sakonera izango dute.

13. Zatiketa horizontala: baimentzen dira.

- a) Pabiloietan banatuz gero, ez da 350 m² baino gutxiagoko unitate independenterik sortuko.

5. partzelaren baldintza bereziak

1. Gutxieneko partzela eraikigarria: 420 m².

2. Partzelazioak: Azpizatiketa baimentzen da, baldin eta gutxieneko partzela eraikigarria gainditzen ez bada.

3. Gehieneko eraikuntza-lerroak: antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.

4. Eraikuntza aurrealdeak: 10 metro.

5. Hondoak: 42,12 metro.

6. Gehieneko okupazioa: 6.319 m².

7. Sestra gaineko eraikigarritasuna: 7.899 m²/m²s.

8. Sestra azpiko eraikigarritasuna: 6.319 m²/m²s.

9. Solairu kopurua: PB+1.

10. Eraikuntzaren altuera: 8 metro erlaitzetik edo teilatu-hegaletik.

11. Patioak: ez dira onartzen.

12. Solairuarteak:

- a) Ez dute lokal independente bakoitzaren azaleraren % 25 baino gehiago okupatuko, eta oinezkoen sarrerako fatxadari atxikita egongo dira. 10 metroko sakonera izango dute.

13. Zatiketa horizontala: baimentzen dira.

- a) Pabiloietan banatuz gero, ez da 350 m² baino gutxiagoko unitate independenterik sortuko.

6. partzelaren baldintza bereziak

1. Partzelazioak: ez dira onartzen. Partzela zatiezina da.

2. Gehieneko okupazioa: 600 m².

3. Gehieneko eraikuntza-lerroak: antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.

4. Sestra gaineko eraikigarritasuna: 1.200 m²/m²s.

5. Sestra azpiko eraikigarritasuna: ez da ezartzen.

6. Solairu kopurua: PB+1.

7. Eraikuntzaren gehieneko altuera: erlaitzetik edo teilatu-hegaletik 7 metro.

8. Patioak: baimenduta daude.

9. Oinplanoko azalera ez da 36 m² baino txikiagoa izango, edo 5 metroko diametroa duen zirkulu bat inskribatu ahal izango da gutxienez.

10. Gorputz eta elementu irtenak: metro bateko hegalkin irekiak edo itxiak baimentzen dira.

11. Arauzko zehaztapenak:

- a) Lurzatiaren antolamendua xehetasun-azterketaren bidez zehaztu ahal izango da, eta bertan honako zehaztapen hauek beteko dira:
- Eraikinak gutxienez 12 metroko tartea izan beharko

planos de ordenación pormenorizada.

4. Frentes de edificación: 10 metros.

5. Fondos: 42,12 metros.

6. Ocupación máxima: 6.319 m².

7. Edificabilidad sobre rasante: 7.899 m²/m²s..

8. Edificabilidad bajo rasante: 6.319 m²/m²s..

9. Número de plantas: PB+1.

10. Altura de la edificación: 8 metros a cornisa o alero.

11. Patios: no permitidos.

12. Entreplantas:

- a) No contarán con una ocupación mayor del 25 % de la superficie de cada local independiente y se ubicarán adosadas a la fachada de acceso peatonal. Tendrán un fondo que no superará los 10 metros.

13. División horizontal: se permiten.

- a) La subdivisión en pabellones no dará lugar a unidades independientes menores que 350 m².

Condiciones particulares de la parcela 5

1. Parcela mínima edificable: 420 m².

2. Parcelaciones: Se permite la subdivisión siempre que no se supere la parcela mínima edificable.

3. Alineaciones constructivas máximas: se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.

4. Frentes de edificación: 10 metros.

5. Fondos: 42,12 metros.

6. Ocupación máxima: 6.319 m².

7. Edificabilidad sobre rasante: 7.899 m²/m²s..

8. Edificabilidad bajo rasante: 6.319 m²/m²s..

9. Número de plantas: PB+1.

10. Altura de la edificación: 8 metros a cornisa o alero.

11. Patios: no permitidos.

12. Entreplantas:

- a) No contarán con una ocupación mayor del 25 % de la superficie de cada local independiente y se ubicarán adosadas a la fachada de acceso peatonal. Tendrán un fondo que no superará los 10 metros.

13. División horizontal: se permiten.

- a) La subdivisión en pabellones no dará lugar a unidades independientes menores que 350 m².

Condiciones particulares de la parcela 6

1. Parcelaciones: no permitidas. La parcela se considera indivisible.

2. Ocupación máxima: 600 m².

3. Alineaciones constructivas máximas: se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.

4. Edificabilidad sobre rasante: 1.200 m²/m²s..

5. Edificabilidad bajo rasante: no se establece.

6. Número de plantas: PB+1.

7. Altura máxima de la edificación: 7 metros a cornisa o alero.

8. Patios: se permiten.

9. Su superficie en planta no será menor de 36 m² y de, o del

du espaloitik kanpoko bidearekin eta 5. partzelarekin bat egiten duen tokian.

7. partzelaren baldintza bereziak

1. Partzelazioak: ez dira onartzen. Partzela zatiezina da.
2. Gehieneko okupazioa: 600 m².
3. Gehieneko eraikuntza-lerroak: antolamendu zehatuko planoetan ezartzen dira.
4. Sestra gaineko eraikigarritasuna: 2.400 m²t/m²s.
5. Sestra azpiko eraikigarritasuna: ez da ezartzen.
6. Solairu kopurua: PB+3.
7. Eraikuntzaren gehieneko altuera: 13 metro erlaitzetik edo teilatu-hegaletik.
8. Patioak:
 - a) baimentzen dira.
 - b) Oinplanoko azalera ez da 36 m² baino txikiagoa izango, edo 5 metroko diametroa duen zirkulu bat inskribatu ahal izango da gutxienez.
 - c) Gorputz eta elementu irtenak: metro bateko hegalkin irekiak edo itxiak baimentzen dira.
 - d) Arauzko zehaztapenak:
 - Lurzatiaren antolamendua xehetasun-azterketaren bidez zehaztu ahal izango da, eta bertan honako zehaztapen hauek beteko dira:
 - Eraikinak sektorearen mugatik gutxienez 5 metroko tartea utzi beharko du.

8. partzelaren baldintza bereziak

1. Partzelazioak: ez dira onartzen. Partzela zatiezina da.
2. Gehieneko okupazioa: 600 m².
3. Gehieneko eraikuntza-lerroak: antolamendu zehatuko planoetan ezartzen dira.
4. Sestra gaineko eraikigarritasuna: 2.400 m²t/m²s.
5. Sestra azpiko eraikigarritasuna: ez da ezartzen.
6. Arauzko zehaztapenak:
 - a) Lurzatiaren antolamendua xehetasun-azterketaren bidez zehaztu ahal izango da. Eraikinak sektorearen mugatik gutxienez 5 metroko tartea utzi beharko du.

mismo se podrá inscribir al menos un círculo de 5 metros de diámetro.

10. Cuerpos y elementos salientes: se permiten vuelos abiertos o cerrados de 1 metro.

11. Precisiones normativas:

a) Podrá concretarse la ordenación de la parcela mediante estudio de detalle en el que se observarán las siguientes determinaciones:

- La edificación deberá mantener una separación de al menos 12 metros con respecto a la acera en su encuentro con el vial exterior y a la parcela 5.

Condiciones particulares de la parcela 7

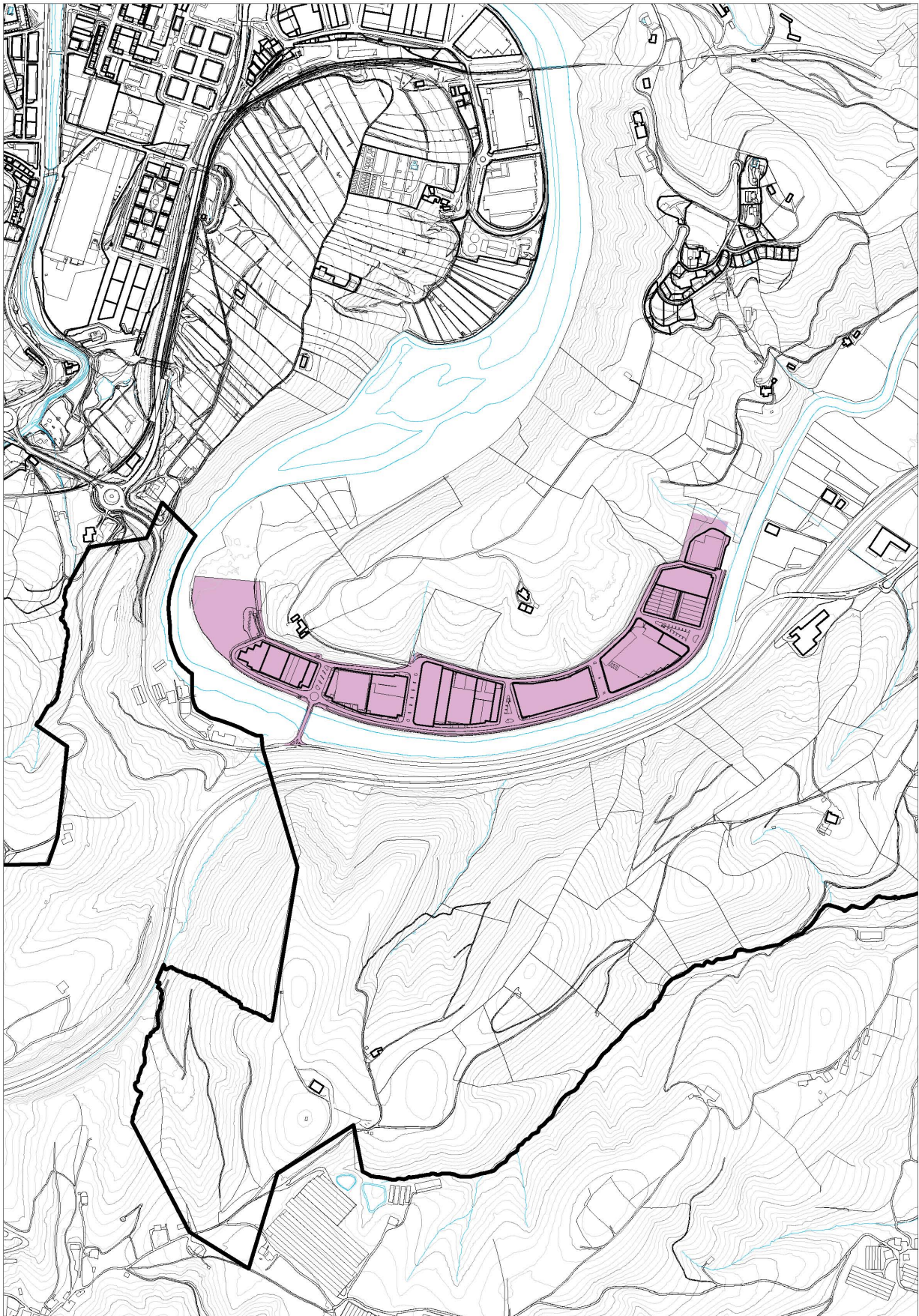
1. Parcelaciones: no permitidas. La parcela se considera indivisible.
2. Ocupación máxima: 600 m².
3. Alineaciones constructivas máximas: se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.
4. Edificabilidad sobre rasante: 2.400 m²t/m²s.
5. Edificabilidad bajo rasante: no se establece.
6. Número de plantas: PB+3.
7. Altura máxima de la edificación: 13 metros a cornisa o alero.
8. Patios:
 - a) se permiten.
 - b) Su superficie en planta no será menor de 36 m² y de, o del mismo se podrá inscribir al menos un círculo de 5 metros de diámetro.
 - c) Cuerpos y elementos salientes: se permiten vuelos abiertos o cerrados de 1 metro.
 - d) Precisiones normativas:
 - Podrá concretarse la ordenación de la parcela mediante estudio de detalle en el que se observarán las siguientes determinaciones:
 - La edificación deberá mantener una separación de al menos 5 metros con respecto al límite del sector.

Condiciones particulares de la parcela 8

1. Parcelaciones: no permitidas. La parcela se considera indivisible.
2. Ocupación máxima: 600 m².
3. Alineaciones constructivas máximas: se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.
4. Edificabilidad sobre rasante: 2.400 m²t/m²s.
5. Edificabilidad bajo rasante: no se establece.
6. Precisiones normativas:
 - a) Podrá concretarse la ordenación de la parcela mediante estudio de detalle. La edificación deberá mantener una separación de al menos 5 metros con respecto al límite del sector.

A.2.4 AC- AE04 POLÍGONO KORTA

A.2.4 AC-AE04 POLÍGONO KORTA



AC-AE04 Polígono Korta

EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK

Eremua mugatzea

1. Dagozkion antolamendu-planoetan jasotzen da.

Lurzoruaren sailkapena

1. Eremua hiri-lurzoru gisa sailkatzen da, antolamendu-planoetan ezarritako mugaketaren arabera.

Kalifikazio orokorra

1. Jarduera ekonomiko industrialeko eremua.

Hirigintza-eraikigarritasuna

1. Sestra gainean eta sestra azpian: Honako eraikigarritasun hauen batukariari dagozkie:
 - a) Plan Orokor hau indarrean sartzen den egunean gauzatutakoa, baldin eta eraikitzeke unean aplikatu behar zitzaion hirigintza-antolamenduaren arabera emandako lizentziaren arabera baimendu eta eraiki bazen, edo, geroago, hirigintzako legeriaren eta plangintzaren arabera legezatu bazen. Hala ere, ez da kontuan hartuko aurri-egoeran dagoen eraikinaren eraikigarritasuna.
 - b) Araudian antolamendu finkatua duten lurzati jakin batzuetarako berariaz ezarritakoa.

Eraikuntzari buruzko zehaztapenak

1. Oro har, araudi orokorreko dokumentuan kalifikazio orokorreko eremurako ezarritakoak izango dira.

Erabilerei buruzko zehaztapenak

1. Oro har, araudi orokorreko dokumentuan kalifikazio orokorreko eremurako ezarritakoak izango dira.

ANTOLAMENDU XEHATUKO ZEHAZTAPENAK

Lurzoruaren kategoria

1. Finkatua.

Kalifikazio xehatua

1. Dagozkion antolamendu-planoetan ezartzen da.

Eraikuntzari buruzko zehaztapenak

1. Oro har, eta antolamendu xehatuko planoetan adierazitakoaren arabera, araudi orokorraren dokumentuan kalifikazio xehatuko azpieremu bakoitzerako ezarritakoak izango dira, jarraian adierazitakoa alde batera utzi gabe:
2. Gehieneko okupazioa: gaur egun gauzatuta dagoena.
3. Sestra gaineko gehieneko eraikuntza-lerrokadurak:
 - a) Antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.

HZSO-05 lurzatiaren baldintza bereziak

1. Azalera: 3.066,82 m².
2. Partzelazioak: ezin da lurzatia zatitu, zatiezina baita.
3. Gehieneko eraikuntza-lerrokadurak:
 - a) Antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.

AC-AE04 Polígono Korta

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Delimitación del ámbito

1. Se recoge en los planos de ordenación correspondientes.

Clasificación de suelo

1. El ámbito se clasifica como suelo urbano de acuerdo con la delimitación establecida en los planos de ordenación.

Calificación global

1. Zona de actividad económica industrial.

Edificabilidad urbanística

1. Sobre rasante y bajo rasante: Corresponde con el sumatorio de las edificabilidades siguientes:
 - a) La materializada a fecha de entrada en vigor de este Plan General, siempre y cuando fue autorizada y construida con arreglo a la pertinente licencia otorgada de conformidad con la ordenación urbanística que le hubiere resultado de aplicación en el momento de su edificación, o posteriormente legalizadas de conformidad con la legislación y planeamiento urbanísticos, quedando excluida la edificabilidad de la edificación incurrida en estado ruinoso.
 - b) La establecida expresamente en la normativa para determinadas parcelas con ordenación consolidada.

Determinaciones sobre la edificación

1. Con carácter general, serán las establecidas para la zona de calificación global en el documento de normativa general.

Determinaciones sobre los usos

1. Con carácter general, serán las establecidas para la zona de calificación global en el documento de normativa general.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Categoría de suelo

1. Consolidado.

Calificación pormenorizada

1. Se establece en los planos de ordenación correspondientes.

Determinaciones sobre la edificación

1. Con carácter general y de acuerdo con lo indicado en los planos de ordenación pormenorizada, serán las establecidas para cada subzona de calificación pormenorizada en el documento de normativa general, sin perjuicio de lo indicado a continuación:
2. Ocupación máxima: la actual materializada.
3. Alineaciones constructivas máximas sobre rasante:
 - a) Se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.

Condiciones particulares de la parcela HZSO-05

4. Gehieneko okupazioa: 1.937 m².
5. Sestra gaineko eraikigarritasuna: 1.460 m²t.
6. Sestra azpiko eraikigarritasuna: ez da ezartzen.
7. Solairu kopurua: PB.
8. Eraikuntzaren altuera: 9 metro.

ZPTS-02 lurzatiaren baldintza bereziak

1. Azalera: 1.025 m².
2. Partzelazioak: ezin da lurzattia zatitu, zatiezina baita.
3. Nahitaezko eraikuntza-lerroakadurak:
 - a) Dagoeneko eraikita dagoen 6092013 partzelaren mehelinari eraikuntza atxikitzea nahitaezkoa da.
4. Derrigorrezko eta eraikuntzako gehieneko lerrokadurak:
5. Antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.
6. Gehieneko okupazioa: partzelaren % 100
7. Sestra gaineko eraikigarritasuna: 6.593,50 m²t.
8. Sestra azpiko eraikigarritasuna: ez da ezartzen.
9. Solairu kopurua: PB+6.
10. Eraikuntzaren altuera: 22 metro erlaitzetik edo teilatu-hegaletik.

1. Superficie: 3.066,82 m².
2. Parcelaciones: no se permite la subdivisión de la parcela, considerándose indivisible.
3. Alineaciones constructivas máximas:
 - a) Se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.
4. Ocupación máxima: 1.937 m².
5. Edificabilidad sobre rasante: 1.460 m²t.
6. Edificabilidad bajo rasante: no se establece.
7. Número de plantas: PB.
8. Altura de la edificación: 9 metros.

Condiciones particulares de la parcela ZPTS-02

1. Superficie: 1.025 m².
2. Parcelaciones: no se permite la subdivisión de la parcela, considerándose indivisible.
3. Alineación constructivas obligatoria:
 - a) Se establece como obligatorio adosar la edificación a la medianera de la parcela 6092013 ya construida.
4. Alineaciones constructiva máxima:
 - a) Se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.
5. Ocupación máxima: 100 % de la parcela
6. Edificabilidad sobre rasante: 6.593,50 m²t.
7. Edificabilidad bajo rasante: no se establece.
8. Número de plantas: PB+6.
9. Altura de la edificación: 22 metros a cornisa o alero.

B. HIRI – LURZORU FINKATUAGABEA

B. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

B.1 EGOITZA-EREMUAK

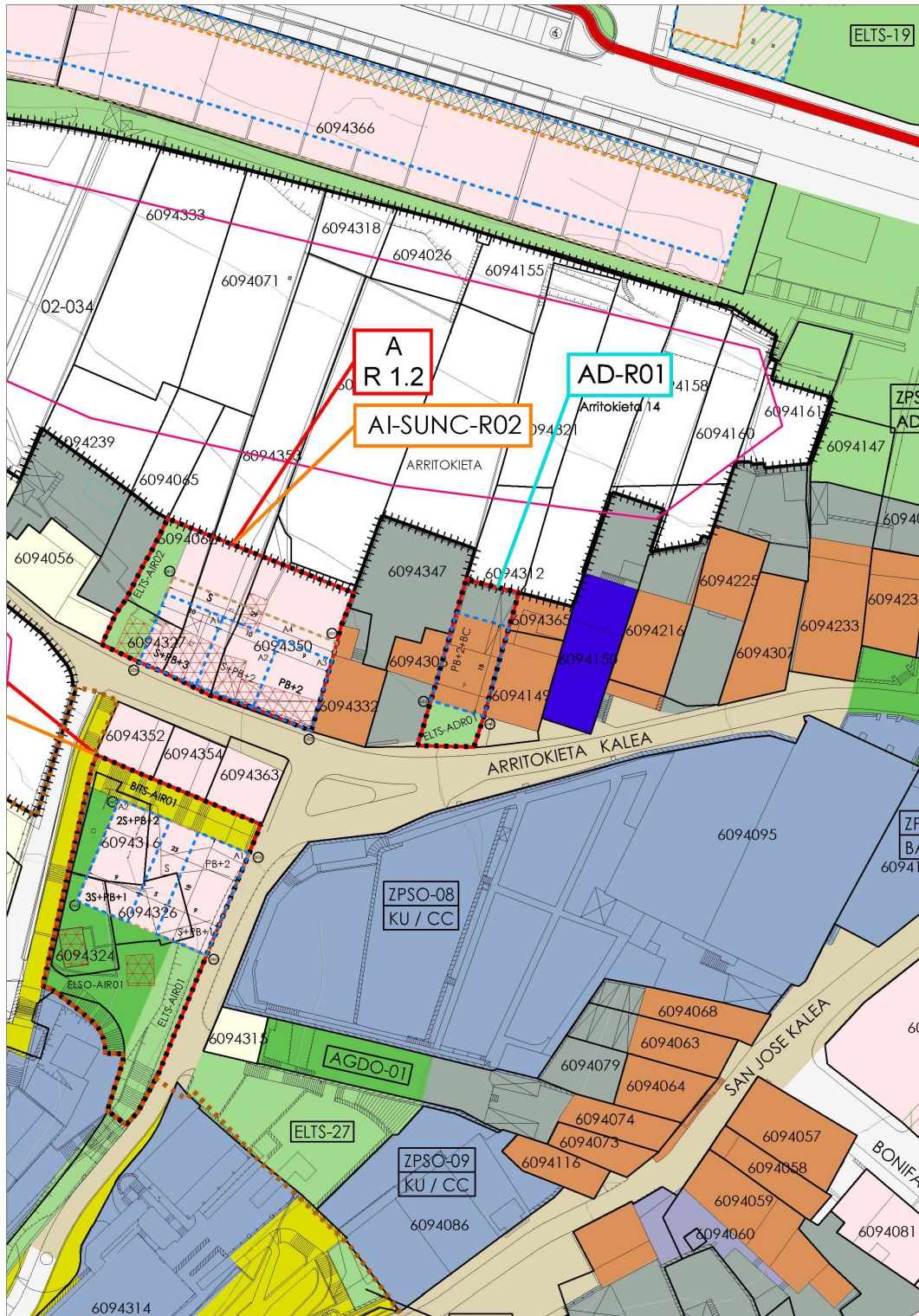
B.1 ZONAS RESIDENCIALES

B.1.1 ZUZKIDURA-JARDUKETAK

B.1.1 ACTUACIONES DE DOTACIÓN

AD-R01. ARRITOKIETA KALEA 014

AD-R01. ARRITOKIETA KALEA 014



AD-R01 ARRITOKIETA KALEA 014

izena / denominación

helbide / dirección Arritokieta kalea 014

eragindako lurzatiak
parcelario afectado 6094312

Jardueraren deskribapena

Hirigintza-eraikigarritasunaren eta eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren ondoriozko zuzkidura-jarduketa bat mugatu da, bizitegi-eraikuntzan bigarren solairu bat egikaritu ahal izateko.

Ez da eraikigarritasunik aurreikusten bizitegitarako ez diren erabilertarako.

Urbanizazio-kostuek ez dute gainditzen agindutako eraikuntzaren kontrata bidezko egikaritze-aurrekontuaren % 5, eta, beraz, zuzkidura-jarduketatzat har daiteke.

Hirigintza-ekintzatik eratorritako gainbalioetan erkidegoak izango duen partaidetza urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15ari dagokion lurzoruan zehaztuko da.

Espazio libreko sistema lokalaren estandarrari dagokionez (jarduketaren azalera mugatuarekiko kalkulatu da), azalera horretatik dagoeneko gauzatu dagoen eraikigarritasunak (lehendik onartuta dagoen eraikigarritasuna) ordenatutako guztizkoaren aldean duen zati proportzionala murriztuz kalkulatu da. Lagapena lurzoruan egiten da, Arritokieta kalearekin muga egiten duen partzelaren aurrealdea aprobetxatuz, dagoen espazio publikoa handitzeko, lerrokadura ofiziala atzeraemanda.

Zuzkidura-jarduketaren ondoriozko zuzkidura publikoaren karga hautemandako hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren arabera zenbatesten da. Estandar hori konpentsazio ekonomiko bidez lagatzea proposatzen da. Lurzoruan zein sabaian laga beharreko azaleraren gutxieneko zenbatekoa dela-eta (eremu hori ez da oso erabilgarria sistema honen helburu funtzionalerako), eta jarduketak hirigunetik kanpo duen kokapena kontuan hartuta, komeni da proposamen hau egitea.

Azkenik, izaera orokorreko espazio librearen lagapena zuzkidura-multzoaren bidez ematen da lurzoruan.

Descripción de la actuación

Se delimita una actuación de dotación por incremento tanto de edificabilidad urbanística como ponderada para posibilitar la ejecución de una segunda planta en la edificación residencial.

No se prevé edificabilidad para usos no residenciales.

Los costes de urbanización no superan el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la edificación ordenada, lo que permite su consideración como actuación de dotación.

La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística se concretará en el suelo correspondiente al 15 % del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada libre de cargas de urbanización.

En cuanto al estándar de sistema local de espacio libre y que se calcula respecto de la superficie delimitada de la actuación, se estima minorando de esta superficie, la parte proporcional que supone la edificabilidad ya materializada (edificabilidad preexistente reconocida) respecto de la total ordenada. La cesión se realiza en suelo aprovechando la parte delantera de la parcela que colinda con Arritokieta kalea, al objeto de ampliar el espacio público existente, retranqueando la alineación oficial.

La carga de dotación pública derivada de la actuación de dotación se estima de acuerdo al incremento de edificabilidad urbanística observado. Se propone la cesión por vía de compensación económica de este estándar. La mínima cuantía de la superficie a ceder tanto en suelo como en techo que otorga un espacio muy poco practicable para el destino funcional de este sistema, junto a la ubicación exterior al núcleo urbano que tiene la actuación, aconsejan adoptar esta propuesta.

Finalmente, la cesión de espacio libre de carácter general se dota en suelo por vía de adscripción en agrupación dotacional.

AD-R01 ARRITOKIETA KALEA 014

izena / denominación

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzoruaren sailkapena
 Clasificación de suelo

hiri-lurzorua
 suelo urbano

Kalifikazio orokorreko zona
 Zona de calificación global

Hirigune nagusiko bizitegi-eremua
 Zona residencial núcleo urbano principal

Jarduketa hasteko epea
 Plazo para el inicio de la actuación

4 urte / 4 años

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

	eraikigarritasuna handitzea (m ² s)	eraikigarritasun ordenatua (m ² s)
	incremento de edificabilidad (m ² t)	edificabilidad ordenada (m ² t)
sestra gainean / sobre rasante		
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	92,00	354,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	92,00	354,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	0,00	0,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	0,00	0,00

SISTEMA OROKORREN EREMUAK / ZONAS DE SISTEMAS GENERALES

	Estándar (m ²)	Antolatutako azalera (m ²) Superficie ordenada (m ² s)	Urbanizatu beharreko azalera (m ²) Superficie a urbanizar (m ² s)
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	18,40	26,00	26,00
Ekipamendu-sistema orokorra / Sistema general de equipamiento		0,00	
Zuzkidura-bizitoki SO (gutxienekoa/gehienekoa) / SG de alojamiento dotacional (mínimo/máximo)		0,00	
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario		0,00	0,00
Beste sistema orokor batzuk / Otros sistemas generales		0,00	

sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales

kode Código	azalera SO (m ²) superficie SG (m ² s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua / Forma de obtención	Zuzkidura-modalitatea Modalidad de dotación	urbanizatu beharreko azalera (m ²) superficie a urbanizar (m ² s)
ELSO-ADR01	26,00	Atxikia / Adscrito	Lurzorua lagatzea AG01 zuzkidura-multzoan, AD-R01 jarduketari lotuta Cesión de suelo en agrupación dotacional AG01 que se vincula a la actuación AD-R01		26,00

AD-R01 ARRITOKIETA KALEA 014

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzoruaren kategoria Categoría de suelo	finkatugabea no consolidado	Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	A	Jarduketaren azalera (m ²) Superficie de la actuación (m ² s)	270,38
---	--	---	----------	---	---------------

LURZORUA, ERAIKIGARRITASUNA ETA ETXEBIZITZAK / SUELO, EDIFICABILIDAD Y VIVIENDAS

egungo egoera / situación actual

lorzorua / suelo		sestra gaineko eraikuntza / edificación sobre rasante							sestra azpiko eraikuntza / edificación bajo rasante				
barkaidazu parcela	m ² m ² s	erabilera eta tipologia uso y tipología	m ² s m ² t	kof.. kof.	UHs UPs	etxeb. viv.	solairu plantas	(2)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof.. kof.	UHs UPs	(2)
6094312	244,38	Hiriguneko etxebizitza kolektiboa (VCcu) Vivienda colectiva casco urbano (VCcu)	262	1,904	498,85	1	PB+1+BC	RE					
6094074	26,00												

(2) RE: lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua. NR: lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna. / RE: edificabilidad preexistente reconocida. NR: edificabilidad preexistente no reconocida.

antolomendu proposamena / propuesta de ordenación

Azpierrezuak Subzonas		sestra gaineko antolomendua / ordenación sobre rasante							sestra azpiko eraikigarritasuna ordenación bajo rasante					
azpierrezua subzona	m ² m ² s	erabilera eta tipologia uso y tipología	m ² s m ² t	kof.. kof.	UHs UPs	etxeb. viv.	solairu plantas	(2)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof.. kof.	UHs UPs	solairu plantas	Ap Ap
A	187,38	A1 Hiriguneko etxebizitza kolektiboa (VCcu) Vivienda colectiva casco urbano (VCcu)	354	1,904	674,02	2	PB+2+BC							1

Ap. Apartakalea lurzati pribatua / Ap. Aparcamiento en parcela privada

eraikigarritasunen eta etxebizitzaren saldoa / saldo de edificabilidades y viviendas

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m ²) / EDIFICABILIDAD FISICA (m ² t)		eraikigarritasun gauzatua edificabilidad materializada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada
sestra gainean / sobre rasante				
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales		262,00	92,00	354,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales		0,00	0,00	0,00
Totala / Total		262,00	92,00	354,00
sestra azpian / bajo rasante				
Egoitza-erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales		0,00	0,00	0,00
Bizitegirako ez diren erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales		0,00	0,00	0,00
Totala / Total		0,00	0,00	0,00
HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPs) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPs)				
sestra gainean / sobre rasante		498,85	175,17	674,02
sestra azpian / bajo rasante		0,00	0,00	0,00
Totala / Total		498,85	175,17	674,02
Eraikigarritasun haztatuzaren gehikuntzaren % 15 lagatzea Cesión del 15% del incremento de edificabilidad ponderada				26,28
ETXEBIZITZA KOPURUA / NÚMERO DE VIVIENDAS				
Etxebizitza kopurua (daudenak/berriak/ordenatuak) / Número de viviendas (existentes / nuevas /ordenadas)		1	1	2

AD-R01 ARRITOKIETA KALEA 014

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

SISTEMA OROKORREN EREMUAK / SUBZONAS DE SISTEMAS LOCALES

	Estándar Estándar	Lagapen ordenatua Cesión ordenada	Urbanizatu beharreko azalera Superficie a urbanizar
(1) Berdeguneen eta espazio librearen tokiko sistema (m ²) / zonas verdes y espacio libre (m ² s)	9,53	57,00	57,00
Ekipamendu-sistema orokorra / dotaciones públicas locales. Cesión en suelo (m ² s)	18,40	19,00	
Ekipamendu-sistema orokorra / dotaciones públicas locales. Cesión en techo (m ² t)		0,00	
Zuzkidura-bizitokien SO (gutxienekoa/gehienekoa) / aparcamiento en parcela privada (plazas)	1	1	
Beste sistema orokor batzuk / vegetación (árboles)	2	1	2
Bide-sistema orokorra / sistema local viario			

sistema lokalen xehetasuna / detalle de sistemas locales

kode Código	lagapen-azalera superficies de cesión (1) (2)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua / Forma de obtención	Zuzkidura- modalitatea Modalidad de dotación	urbanizatu beharreko azalera (m ²) superficie a urbanizar (m ² s)
ELTS-ADR01	57,00	Barne / Incluido	AD-R01 jarduketa-eremuan lurzorua lagatzea Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AD-R01		57,00
EKTS-ADR01	19,00	-	Ordezko konpentsazio ekonomikoa, AD-R01 jarduketaren kargura Compensación económica sustitutoria a cargo de la actuación AD-R01	Balioaniztuna Polivalente	

(1) Berdeguneen eta espazio librearen estandarra kalkulatzeko kontuan hartutako azalera-ehunekoa: 25,99 %
(1) Porcentaje de superficie considerada para el cálculo del estándar de zonas verdes y espacios libres: 25,99 %

GESTIOARI BURUZKO DETERMINAZIOAK / DETERMINACIONES SOBRE GESTION

Lehendik dauden eta bat ez datozen eraikinak / Edificación preexistente

	bizitegiak/ residencial	bizitegi-eranskinak / anejos residencial	bizitegiak ez direnak / no residencial	totala / total
sestra gainean / sobre rasante				
Lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua (m ² s) / Edificabilidad preexistente reconocida (m ² t)	262,00	0,00	0,00	262,00
Lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna (m ² s) Edificabilidad preexistente no reconocida (m ² t)	0,00	0,00	0,00	0,00
sestra azpian / bajo rasante				
Lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua (m ² s) / Edificabilidad preexistente reconocida (m ² t)		0,00	0,00	0,00
Lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna (m ² s) Edificabilidad preexistente no reconocida (m ² t)		0,00	0,00	0,00
aitortutako etxebizitzien kopurua / número de viviendas reconocidas				1

1. ERANSKINA. LURZORUAREN AZALERAREN BANAKETA / ANEXO 1. DISTRIBUCIÓN DE LA SUPERFICIE DE SUELO

hasierako egoera / situación de inicio

	Lurzoru pribatua Suelo privado	lurzoru publikoa Suelo público	totala total
Zenbatetsitako azalera (orientagarria) (m ²) Superficies estimadas (orientativo) m ² s	270,38	0,00	270,38

Proposatutako antolamendua / Ordenación propuesta

	bizitegi-erabilerak usos residenciales	jarduera ekonomikoko erabilerak usos de actividad económica	usos dotacionales privados usos dotacionales privados	totala total
Kalifikazio generikoko azpierenmuak (m ²) Subzonas de calificación genérica (m ² s)	187,38	0,00	0,00	187,38
espazio libreak eta berdeguneak espacios libres y zonas verdes	26,00	0,00	0,00	26,00
sistema orokorren zonak (m ²) zonas de sistemas generales (m ² s)	57,00	0,00	0,00	57,00
sistema lokalen azpierenmuak (m ²) subzonas de sistemas locales (m ² s)				
kalifikazio-zonak eta -azpierenmuak guztira (m ²) total zonas y subzonas de calificación (m ² s)				270,38

AD-R01 ARRITOKIETA KALEA 014

izena / denominación

ARAU-ZEHAZTAPENAK

Egiturazko antolamenduaren zehaztapenak

Jarduketak sortzen duen espazio libreko sistema orokorraren estandarra lurrean lagatzen da. Zehazki, jarduera honen kargura lotzen da fitxa honetako dagokion atalean adierazitako azalera, AGDO-01 zuzkidura-taldearen parte dena, San José kaleko 08an dagoena eta espazio libreen sistema orokor gisa kalifikatzen dena.

Antolamendu xehatuko zehaztapenak

Kalifikazio xehatuko azpieremuak: antolamendu-planoetan ezarri eta mugatzen dira.

Erabilera bateragarriak: Araudi Orokorraren dokumentuan kalifikazio xehatuko azpieremu bakoitzerako oro har ezarritakoak.

Lerrokadura ofizialak: antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.

Gehieneko leerrokadura konstriktiboak: antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.

Sestrak: antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.

Oinplanoko okupazioa: antolamendu xehatuko planoetan ezarritako gehieneko eraikuntza-lerrokaduren arabera mugatzen da.

Sestra azpiko okupazioa: antolamendu xehatuko planoetan ezarritako gehieneko eraikuntza-lerrokaduren arabera mugatzen da.

Solairu kopurua: antolamendu xehatuko planoetan eta fitxa honetan ezarritako zehaztapenetan ezartzen da.

Eraikuntzaren altuera: esleitutako kalifikazio xehatuaren araudi zehatzean ezarritakoa aplikatuko da.

Beste zehaztapen batzuk: fitxa honetan berariaz ezarri ez diren gainerako zehaztapen xehatueterako, Araudi Orokorraren dokumentuan azpieremu bakoitzaren kalifikazio xehatuari buruzko araudian ezarritakoa aplikatuko da.

Zuzkidura publikoen lagapena: zuzkidura-jarduketaren tamaina, osaera eta antolamendua kontuan hartuta, tokiko zuzkidura publikoaren kontzeptuan sortutako lagapen murriztas gain, hirigintza-estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuaren 7. artikuluan ezarritakoarekin bat etorriz, betebeharrak hori ordeztu konpentsazio ekonomikoaren bidez betetzea erabaki da. Jarduera garatzean, Udalak zenbateko hori Udal Lurzoru Ondarearen zein kontu eta programa espezifikori lotuko zaion adieraziko du, edo, aurreikusitako premien arabera, dauden zuzkidurak berritzeko eta hobetzeko erabili ahal izango da. Zuzkidura-jarduketa honetan baimendutako obren lizentzia eman aurretik ordaindu beharko da nahitaez betebeharrak ekonomiko horren sortzapena.

Beharrezkoa izanez gero, xehetasun-azterketa bat idatzi ahal izango da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 73.2 artikulua.

PRECISIONES NORMATIVAS

Determinaciones de ordenación estructural

El estándar de sistema general de espacio libre que devenga la actuación se cede en suelo. Concretamente se vincula a cargo de esta actuación la superficie indicada en el apartado correspondiente de esta ficha y que forma parte de la agrupación dotacional AGDO -01, ubicado en San José kalea 08 y que se califica como sistema general de espacios libres.

Determinaciones de ordenación pormenorizada

Subzonas de calificación pormenorizada: se establecen y delimitan en los planos de ordenación.

Usos compatibles: los establecidos con carácter general para cada subzona de calificación pormenorizada en el documento de Normativa General.

Alineaciones oficiales: se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.

Alineaciones restrictivas máximas: se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.

Rasantes: se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.

Ocupación en planta: se delimita de acuerdo con las alineaciones constructivas máximas establecidas en los planos de ordenación pormenorizada.

Ocupación bajo rasante: se delimita de acuerdo con las alineaciones constructivas máximas establecidas en los planos de ordenación pormenorizada.

Número de plantas: se establece en los planos de ordenación pormenorizada y en las determinaciones establecidas en esta ficha.

Altura de la edificación: se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación pormenorizada asignada.

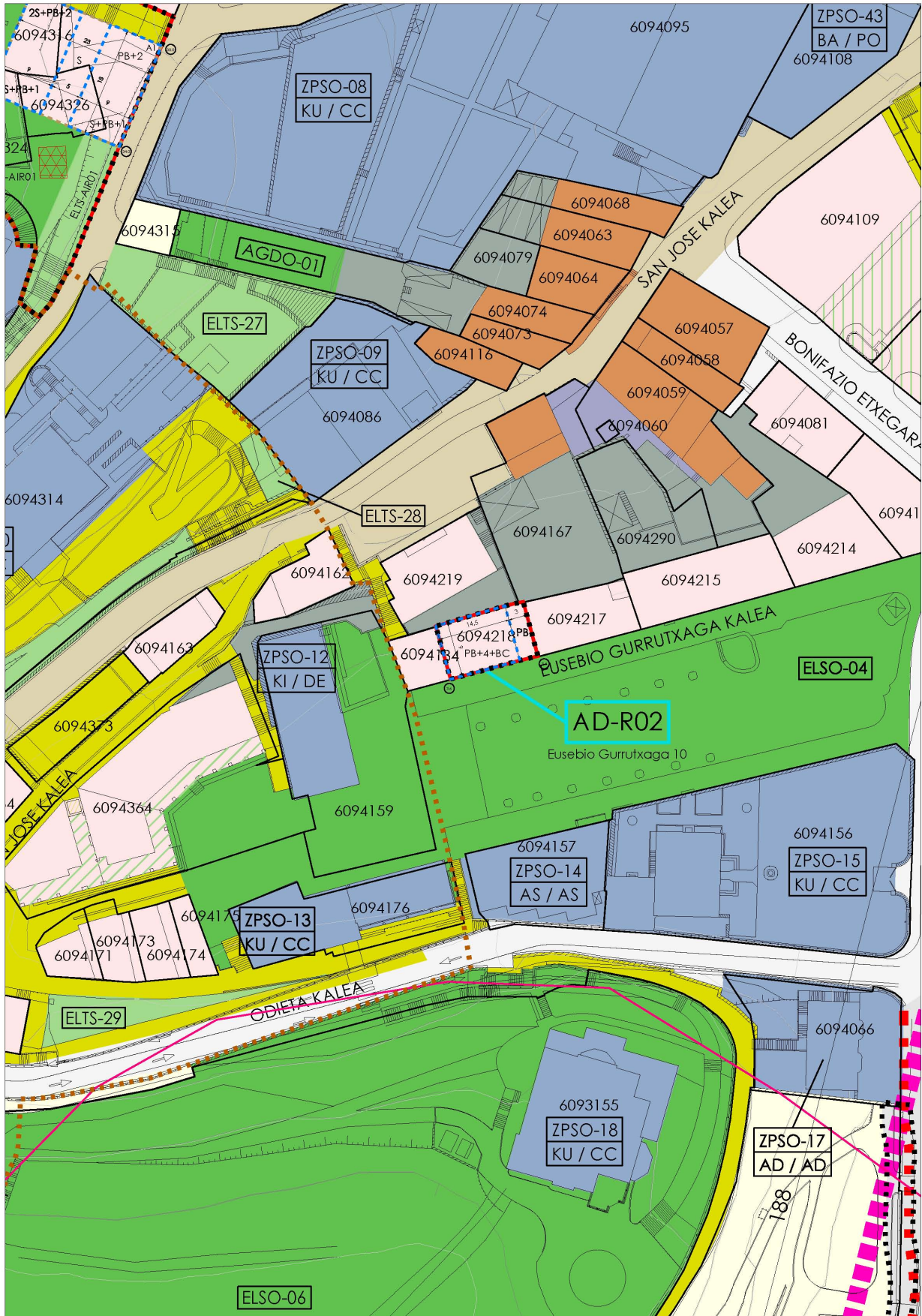
Otras determinaciones: para el resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente establecidas en esta ficha, será de aplicación lo establecido en la normativa de calificación pormenorizada de cada subzona en el documento de Normativa General.

Cesión de dotaciones públicas: dada la dimensión de la actuación de dotación, su conformación y ordenación establecida, además de la reducida cesión devengada en concepto de dotación pública de carácter local, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos, se opta por cumplimentar esta obligación mediante compensación económica sustitutoria. En el momento del desarrollo de la actuación, el Ayuntamiento señalará la cuenta y programa específico del Patrimonio Municipal de Suelo al que quedará vinculado este importe, o podrá ser utilizado para la renovación y mejora de las dotaciones existentes de acuerdo con las necesidades previstas. El devengo de esta obligación económica deberá ingresarse necesariamente en momento anterior a la concesión de la licencia de las obras permitidas en esta actuación de dotación.

De ser necesario, podrá redactarse un estudio de detalle, de conformidad con las determinaciones del art. 73.2 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de suelo y urbanismo.

AD-R02. EUSEBIO GURRITXAGA, 10

AD-R02. EUSEBIO GURRITXAGA, 10



AD-R02 EUSEBIO GURRUTXAGA PLAZA 10

izena / denominación

helbide / dirección Eusebio Gurrutxaga plaza 10

eragindako lurzatiak
parcelario afectado 6094218

Jardueraren deskribapena

Descripción de la actuación

Zuzkidura-jarduketa bat mugatu da, hirigintza-eraikigarritasuna eta eraikigarritasun haztatua handitzeagatik, lurzatiaren solairu bat gehiago egin ahal izateko.

Ez da eraikigarritasunik aurreikusten bizitegitarako ez diren erabilertarako.

Urbanizazio-kostuek ez dute gainditzen agindutako eraikuntzaren kontrata bidezko egikaritze-aurrekontuaren % 5, eta, beraz, zuzkidura-jarduketatzat har daiteke.

Hirigintza-ekintzatik eratorritako gainbalioetan erkidegoak izango duen partaidetza urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15ari dagokion lurzoruan zehaztuko da.

Espazio libreko sistema lokalaren estandarrari dagokionez (jarduketaren azalera mugatuarekiko kalkulatu da), azalera horretatik dagoeneko gauzatu dagoen eraikigarritasunak (lehendik onartuta dagoen eraikigarritasuna) ordenatutako guztizkoaren aldean duen zati proportzionala murriztuz kalkulatu da. Horrela kalkulatuak azalaren lagapena konpentsazio ekonomikoaren bidez egiten da.

Zuzkidura-jarduketaren ondoriozko zuzkidura publikoaren karga hautemandako hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren arabera zenbatesten da. Estandar hori konpentsazio ekonomiko bidez lagatzea proposatu da.

Hala, lurzoruan zein sabaian bi estandarren arabera laga beharreko azalaren gutxieneko zenbatekoak eta in situ lagatzea ahalbidetzen ez duen jarduketaren tamaina txikiak bide ekonomikoa gomendatzen dute tokiko sistema horien lagapenak betetzeko irtenbide egokiena den aldetik.

Aitzitik, izaera orokorreko espazio librearen lagapena zuzkidura-multzoaren bidez ematen da lurzoruan.

Se delimita una actuación de dotación por incremento tanto de edificabilidad urbanística como ponderada para posibilitar la ejecución de una planta más en la parcela.

No se prevé edificabilidad para usos no residenciales.

Los costes de urbanización no superan el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la edificación ordenada, lo que permite su consideración como actuación de dotación.

La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística se concretará en el suelo correspondiente al 15 % del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada libre de cargas de urbanización.

En cuanto al estándar de sistema local de espacio libre y que se calcula respecto de la superficie delimitada de la actuación, se estima minorando de esta superficie, la parte proporcional que supone la edificabilidad ya materializada (edificabilidad preexistente reconocida) respecto de la total ordenada. La cesión de la superficie así calculada, se realiza por vía de compensación económica.

La carga de dotación pública derivada de la actuación de dotación se estima de acuerdo al incremento de edificabilidad urbanística observado. Se propone la cesión por vía de compensación económica de este estándar.

Así, la mínima cuantía de la superficie a ceder tanto en suelo como en techo de ambos estándares y la reducida dimensión de la actuación que no posibilita su cesión in situ aconsejan la vía económica como solución más adecuada para el cumplimiento de las cesiones de estos sistemas locales.

Por el contrario, la cesión de espacio libre de carácter general sí se dota en suelo por vía de adscripción en agrupación dotacional.

AD-R02 EUSEBIO GURRUTXAGA PLAZA 10

izena / denominación

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzoruaren sailkapena
Clasificación de suelo

hiri-lurzorua
suelo urbano

Kalifikazio orokorreko zona
Zona de calificación global

Hirigune nagusiko bizitegi-eremua
Zona residencial núcleo urbano principal

Jarduketa hasteko epea
Plazo para el inicio de la actuación

4 urte / 4 años

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

	eraikigarritasuna handitzea (m ² s)	eraikigarritasun ordenatua (m ² s)
	incremento de edificabilidad (m ² t)	edificabilidad ordenada (m ² t)
sestra gainean / sobre rasante		
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	108,00	547,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	108,00	547,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	0,00	0,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	0,00	0,00

SISTEMA OROKORREN EREMUAK / ZONAS DE SISTEMAS GENERALES

	Estándar (m ²)	Antolatutako azalera (m ²)	Urbanizatu beharreko azalera (m ²)
	Estándar (m ² s)	Superficie ordenada (m ² s)	Superficie a urbanizar (m ² s)
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	21,60	25,00	25,00
Ekipamendu-sistema orokorra / Sistema general de equipamiento		0,00	
Zuzkidura-bizitoki SO (gutxienekoa/gehienekoa) / SG de alojamiento dotacional (mínimo/máximo)		0,00	
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario		0,00	0,00
Beste sistema orokor batzuk / Otros sistemas generales		0,00	

sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales

kode Código	azalera SO (m ²) superficie SG (m ² s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua / Forma de obtención	Zuzkidura- modalitatea Modalidad de dotación	urbanizatu beharreko azalera (m ²) superficie a urbanizar (m ² s)
ELSO-ADR02	25,00	Atxikia / Adscrito	Lurzorua lagatzea AG01 zuzkidura-multzoan, AD-R02 jarduketari lotuta Cesión de suelo en agrupación dotacional AG01 que se vincula a la actuación AD-R02		25,00

AD-R02 EUSEBIO GURRUTXAGA PLAZA 10

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzoruaren kategoria Categoría de suelo	finkatugabea no consolidado	Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	A	Jarduketaren azalera (m ²) Superficie de la actuación (m ² s)	161,60
---	--	---	----------	---	---------------

LURZORUA, ERAIKIGARRITASUNA ETA ETXEBIZITZAK / SUELO, EDIFICABILIDAD Y VIVIENDAS

egungo egoera / situación actual

lorzorua / suelo		sestra gaineko eraikuntza / edificación sobre rasante							sestra azpiko eraikuntza / edificación bajo rasante				
barkaidazu parcela	m ² m ² s	erabilera eta tipologia uso y tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	etxeb. viv.	solairu plantas	(2)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	(2)
6094218	136,60	Hiriguneko etxebizitza kolektiboa (VCcu) Vivienda colectiva casco urbano (VCcu)	439	1,904	835,86	4	PB+2+A	RE					
6094074	25,00												

(2) RE: lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua. NR: lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna. / RE: edificabilidad preexistente reconocida. NR: edificabilidad preexistente no reconocida.

antolomendu proposamena / propuesta de ordenación

Azpierrezuak Subzonas		sestra gaineko antolomendua / ordenación sobre rasante							sestra azpiko eraikigarritasuna ordenación bajo rasante				
azpierrezua subzona	m ² m ² s	erabilera eta tipologia uso y tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	etxeb. viv.	solairu plantas	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	solairu plantas	Ap Ap
A	136,60	A1 Hiriguneko etxebizitza kolektiboa (VCcu) Vivienda colectiva casco urbano (VCcu)	547	1,904	1.041,49	6	PB+3+A						2

Ap. Apartekalea lurzati pribatua / Ap. Aparcamiento en parcela privada

eraikigarritasunen eta etxebizitzaren saldoa / saldo de edificabilidades y viviendas

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m ²) / EDIFICABILIDAD FISICA (m ² t)		eraikigarritasun gauzatua edificabilidad materializada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada
sestra gainean / sobre rasante				
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales		439,00	108,00	547,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales		0,00	0,00	0,00
Totala / Total		439,00	108,00	547,00
sestra azpian / bajo rasante				
Egoitza-erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales		0,00	0,00	0,00
Bizitegirako ez diren erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales		0,00	0,00	0,00
Totala / Total		0,00	0,00	0,00
HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPs) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPs)				
sestra gainean / sobre rasante		835,86	205,63	1.041,49
sestra azpian / bajo rasante		0,00	0,00	0,00
Totala / Total		835,86	205,63	1.041,49
Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15 lagatzea Cesión del 15% del incremento de edificabilidad ponderada				30,84
ETXEBIZITZA KOPURUA / NÚMERO DE VIVIENDAS				
Etxebizitza kopurua (daudenak/berriak/ordenatuak) / Número de viviendas (existentes / nuevas /ordenadas)		4	2	6

AD-R02 EUSEBIO GURRUTXAGA PLAZA 10

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

SISTEMA OROKORREN EREMUAK / SUBZONAS DE SISTEMAS LOCALES

	Estándar Estándar	Lagapen ordenatua Cesión ordenada	Urbanizatu beharreko azalera Superficie a urbanizar
(1) Berdeguneen eta espazio librearen tokiko sistema (m ²) / zonas verdes y espacio libre (m ² s)	4,04	5,00	5,00
Ekipamendu-sistema orokorra / dotaciones públicas locales. Cesión en suelo (m ² s)	21,60	22,00	
Ekipamendu-sistema orokorra / dotaciones públicas locales. Cesión en techo (m ² t)		0,00	
Zuzkidura-bizitokien SO (gutxienekoa/gehienekoa) / aparcamiento en parcela privada (plazas)	2	2	
Beste sistema orokor batzuk / vegetación (árboles)	6	1	6
Bide-sistema orokorra / sistema local viario			

sistema lokalen xehetasuna / detalle de sistemas locales

kode Código	lagapen-azalera superficies de cesión (1) (2)	Kudeaketa-modalitateak Modalidad de gestión	Lortzeko modua / Forma de obtención	Zuzkidura- modalitatea Modalidad de dotación	urbanizatu beharreko azalera (m ²) superficie a urbanizar (m ² s)
ELTS-ADR02	5,00	-	Ordezko konpentsazio ekonomikoa, AD-R02 jarduketaren kargura Compensación económica sustitutoria a cargo de la actuación AD-R02		5,00
EKTS-ADR02	22,00	-	Ordezko konpentsazio ekonomikoa, AD-R02 jarduketaren kargura Compensación económica sustitutoria a cargo de la actuación AD-R02	Balioaniztuna Polivalente	

(1) Berdeguneen eta espazio librearen estandarra kalkulatzeko kontuan hartutako azalera-ehunekoa: 19,74 %
(1) Porcentaje de superficie considerada para el cálculo del estándar de zonas verdes y espacios libres: 19,74 %

GESTIOARI BURUZKO DETERMINAZIOAK / DETERMINACIONES SOBRE GESTION

Lehendik dauden eta bat ez datozen eraikinak / Edificación preexistente

	bizitegi-erabilerak residenciales	bizitegi-eranskina / anejos residencial	bizitegi-erabilerak ez direnak / no residencial	totala / total
sestra gainean / sobre rasante				
Lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua (m ² s) / Edificabilidad preexistente reconocida (m ² t)	439,00	0,00	0,00	439,00
Lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna (m ² s) Edificabilidad preexistente no reconocida (m ² t)	0,00	0,00	0,00	0,00
sestra azpian / bajo rasante				
Lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua (m ² s) / Edificabilidad preexistente reconocida (m ² t)		0,00	0,00	0,00
Lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna (m ² s) Edificabilidad preexistente no reconocida (m ² t)		0,00	0,00	0,00
aitortutako etxebizitzien kopurua / número de viviendas reconocidas				4

1. ERANSKINA. LURZORUAREN AZALERAREN BANAKETA / ANEXO 1. DISTRIBUCIÓN DE LA SUPERFICIE DE SUELO

hasierako egoera / situación de inicio

	Lurzoru pribatua Suelo privado	lurzoru publikoa Suelo público	totala total
Zenbatetsitako azalera (orientagarria) (m ²) Superficies estimadas (orientativo) m ² s	161,60	0,00	161,60

Proposatutako antolamendua / Ordenación propuesta

	bizitegi-erabilerak usos residenciales	jarduera ekonomikoko erabilerak usos de actividad económica	usos dotacionales privados usos dotacionales privados	totala total
Kalifikazio generikoko azpierenak (m ²) Subzonas de calificación genérica (m ² s)	136,60	0,00	0,00	136,60
espazio libreak eta berdeguneak espacios libres y zonas verdes	25,00	0,00	0,00	25,00
sistema orokorren zonak (m ²) zonas de sistemas generales (m ² s)		0,00	0,00	0,00
sistema lokalen azpierenak (m ²) subzonas de sistemas locales (m ² s)	0,00	0,00		0,00
kalifikazio-zonak eta -azpierenak guztira (m ²) total zonas y subzonas de calificación (m ² s)				161,60

AD-R02 EUSEBIO GURRUTXAGA PLAZA 10

izena / denominación

ARAU-ZEHAZTAPENAK

Egiturazko antolamenduaren zehaztapenak

Jarduketak sortzen duen espazio libreko sistema orokorraren estandarra lurrean lagatzen da. Zehazki, jarduera honen kargura lotzen da fitxa honetako dagokion atalean adierazitako azalera, AGDO-01 zuzkidura-taldearen parte dena, San José kaleko 08an dagoena eta espazio libreen sistema orokor gisa kalifikatzen dena.

Antolamendu xehatuko zehaztapenak

Kalifikazio xehatuko azpieroak: antolamendu-planoetan ezarri eta mugatzen dira.

Erabilera bateragarriak: Araudi Orokorraren dokumentuan kalifikazio xehatuko azpiero bakoitzerako oro har ezarritakoak.

Lerrokadura ofizialak: antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.

Gehieneko leerrokadura konstriktiboak: antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.

Sestrak: antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.

Oinplanoko okupazioa: antolamendu xehatuko planoetan ezarritako gehieneko eraikuntza-leerrokaduren arabera mugatzen da.

Sestra azpiko okupazioa: antolamendu xehatuko planoetan ezarritako gehieneko eraikuntza-leerrokaduren arabera mugatzen da.

Solairu kopurua: antolamendu xehatuko planoetan eta fitxa honetan ezarritako zehaztapenetan ezartzen da.

Eraikuntzaren altuera: esleitutako kalifikazio xehatuaren araudi zehatzean ezarritakoa aplikatuko da.

Beste zehaztapen batzuk: fitxa honetan berariaz ezarri ez diren gainerako zehaztapen xehatueterako, Araudi Orokorraren dokumentuan azpiero bakoitzaren kalifikazio xehatuari buruzko araudian ezarritakoa aplikatuko da.

Zuzkidura publikoen lagapena: zuzkidura-jarduketaren tamaina, haren osaera eta antolamendua kontuan hartuta, espazio libre eta tokiko zuzkidura publiko gisa sortutako lagapen murrizaz gain, hirigintza-estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuaren 7. artikuluan ezarritakoaren arabera, betebeharrak ordezko konpentsazio ekonomiko baten bidez betetzea erabaki da. Jarduera garatzen den unean, Udalak zenbateko horiek Udalaren Lurzoru Ondarearen zein kontu eta programa espezifikori lotuta egongo diren adierazitako du, edo dauden zuzkidurak berritzeko eta hobetzeko erabili ahal izango dira, aurreikusitako premien arabera. Betebeharrak ekonomiko horien sortzapena zuzkidura-jarduketa honetan baimendutako obren lizentzia eman aurretik ordaindu beharko da nahitaez.

Beharrezkoa izanez gero, xehetasun-azterketa bat idatzi ahal izango da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 73.2 artikulua.

PRECISIONES NORMATIVAS

Determinaciones de ordenación estructural

El estándar de sistema general de espacio libre que devenga la actuación se cede en suelo. Concretamente se vincula a cargo de esta actuación la superficie indicada en el apartado correspondiente de esta ficha y que forma parte de la agrupación dotacional AGDO -01, ubicado en San José kalea 08 y que se califica como sistema general de espacios libres.

Determinaciones de ordenación pormenorizada

Subzonas de calificación pormenorizada: se establecen y delimitan en los planos de ordenación.

Usos compatibles: los establecidos con carácter general para cada subzona de calificación pormenorizada en el documento de Normativa General.

Alineaciones oficiales: se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.

Alineaciones constrictivas máximas: se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.

Rasantes: se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.

Ocupación en planta: se delimita de acuerdo con las alineaciones constructivas máximas establecidas en los planos de ordenación pormenorizada.

Ocupación bajo rasante: se delimita de acuerdo con las alineaciones constructivas máximas establecidas en los planos de ordenación pormenorizada.

Número de plantas: se establece en los planos de ordenación pormenorizada y en las determinaciones establecidas en esta ficha.

Altura de la edificación: se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación pormenorizada asignada.

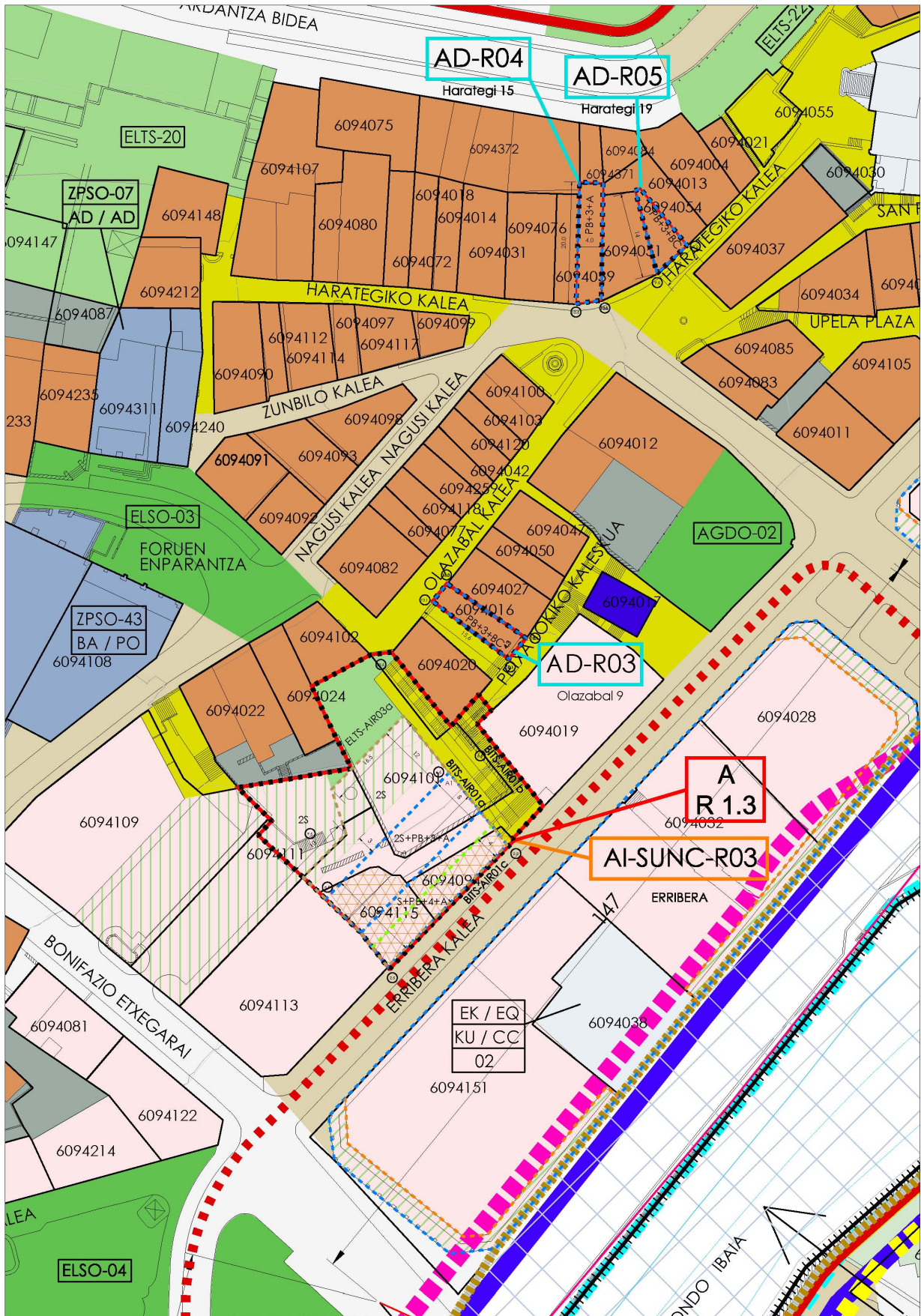
Otras determinaciones: para el resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente establecidas en esta ficha, será de aplicación lo establecido en la normativa de calificación pormenorizada de cada subzona en el documento de Normativa General.

Cesión de dotaciones públicas: dada la dimensión de la actuación de dotación, su conformación y ordenación establecida, además de la reducida cesión devengada en concepto de espacios libres y dotación pública de carácter local, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos, se opta por cumplimentar estas obligaciones mediante compensación económica sustitutoria. En el momento del desarrollo de la actuación, el Ayuntamiento señalará la cuenta y programa específico del Patrimonio Municipal de Suelo al que quedarán vinculados estos importes, o podrán ser utilizados para la renovación y mejora de las dotaciones existentes de acuerdo con las necesidades previstas. El devengo de estas obligaciones económicas deberá ingresarse necesariamente en momento anterior a la concesión de la licencia de las obras permitidas en esta actuación de dotación.

De ser necesario, podrá redactarse un estudio de detalle, de conformidad con las determinaciones del art. 73.2 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de suelo y urbanismo.

AD-R03. OLAZABAL IDAZKARIAREN KALEA 9

AD-R03. OLAZABAL IDAZKARIAREN KALEA, 9



AD-R03 OLAZABAL IDAZKARIAREN KALEA 9

izena / denominación

helbide / dirección Olazabal idazkariaren kalea 9

eragindako lurzatiak
parcelario afectado 6094016

Jardueraren deskribapena

Descripción de la actuación

Zuzkidura-jarduketa bat mugatu da, hirigintza-erakigarritasuna eta eraikigarritasun haztatua handitzeagatik, lurzatiari bat gehiago egin ahal izateko.

Ez da eraikigarritasunik aurreikusten bizitegitarako ez diren erabilertarako.

Urbanizazio-kostuek ez dute gainditzen agindutako eraikuntzaren kontrata bidezko egikaritze-aurrekontuaren % 5, eta, beraz, zuzkidura-jarduketaz har daiteke.

Hirigintza-ekintzatik eratorritako gainbalioetan erkidegoak izango duen partaidetza urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-erakigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15ari dagokion lurzoruan zehaztuko da.

Espazio libreko sistema lokalaren estandarri dagokionez (jarduketaren azalera mugatuarekiko kalkulatu da), azalera horretatik dagoeneko gauzatu dagoen eraikigarritasunak (lehendik onartuta dagoen eraikigarritasuna) ordenatutako guztizkoaren aldean duen zati proportzionala murriztuz kalkulatu da. Horrela kalkulatuak azalaren lagapena konpentsazio ekonomikoaren bidez egiten da.

Zuzkidura-jarduketaren ondoriozko zuzkidura publikoaren karga hautemandako hirigintza-erakigarritasunaren gehikuntzaren arabera zenbatesten da. Estandar hori konpentsazio ekonomiko bidez lagatzea proposatu da.

Hala, lurzoruan zein sabaian bi estandarren arabera laga beharreko azalaren gutxieneko zenbatekoak eta in situ lagatzea ahalbidetzen ez duen jarduketaren tamaina txikiak bide ekonomikoa gomendatzen dute tokiko sistema horien lagapenak betetzeko irtenbide egokiena den aldetik.

Aitzitik, izaera orokorreko espazio librearen lagapena zuzkidura-multzaren bidez ematen da lurzoruan.

Se delimita una actuación de dotación por incremento tanto de edificabilidad urbanística como ponderada para posibilitar la ejecución de una planta más en la parcela.

No se prevé edificabilidad para usos no residenciales.

Los costes de urbanización no superan el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la edificación ordenada, lo que permite su consideración como actuación de dotación.

La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística se concretará en el suelo correspondiente al 15 % del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada libre de cargas de urbanización.

En cuanto al estándar de sistema local de espacio libre y que se calcula respecto de la superficie delimitada de la actuación, se estima minorando de esta superficie, la parte proporcional que supone la edificabilidad ya materializada (edificabilidad preexistente reconocida) respecto de la total ordenada. La cesión de la superficie así calculada, se realiza por vía de compensación económica.

La carga de dotación pública derivada de la actuación de dotación se estima de acuerdo al incremento de edificabilidad urbanística observado. Se propone la cesión por vía de compensación económica de este estándar.

Así, la mínima cuantía de la superficie a ceder tanto en suelo como en techo de ambos estándares y la reducida dimensión de la actuación que no posibilita su cesión in situ aconsejan la vía económica como solución más adecuada para el cumplimiento de las cesiones de estos sistemas locales.

Por el contrario, la cesión de espacio libre de carácter general sí se dota en suelo por vía de adscripción en agrupación dotacional.

AD-R03 OLAZABAL IDAZKARIAREN KALEA 9

izena / denominación

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzoruaren sailkapena
Clasificación de suelo

hiri-lurzorua
suelo urbano

Kalifikazio orokorreko zona
Zona de calificación global

Hirigune nagusiko bizitegi-eremua
Zona residencial núcleo urbano principal

Jarduketa hasteko epea
Plazo para el inicio de la actuación

4 urte / 4 años

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

	eraikigarritasuna handitzea (m ² s)	eraikigarritasun ordenatua (m ² s)
	incremento de edificabilidad (m ² t)	edificabilidad ordenada (m ² t)
sestra gainean / sobre rasante		
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	64,00	256,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	64,00	256,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	0,00	0,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	0,00	0,00

SISTEMA OROKORREN EREMUAK / ZONAS DE SISTEMAS GENERALES

	Estándar (m ²)	Antolatutako azalera (m ²)	Urbanizatu beharreko azalera (m ²)
	Estándar (m ² s)	Superficie ordenada (m ² s)	Superficie a urbanizar (m ² s)
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	12,80	15,00	15,00
Ekipamendu-sistema orokorra / Sistema general de equipamiento		0,00	
Zuzkidura-bizitoki SO (gutxienekoa/gehienekoa) / SG de alojamiento dotacional (mínimo/máximo)		0,00	
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario		0,00	0,00
Beste sistema orokor batzuk / Otros sistemas generales		0,00	

sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales

kode Código	azalera SO (m ²) superficie SG (m ² s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua / Forma de obtención	Zuzkidura- modalitatea Modalidad de dotación	urbanizatu beharreko azalera (m ²) superficie a urbanizar (m ² s)
ELSO-ADR03	15,00	Atxikia / Adscrito	Lurzorua lagatzea AG01 zuzkidura-multzoan, AD-R03 jarduketari lotuta Cesión de suelo en agrupación dotacional AG01 que se vincula a la actuación AD-R03		15,00

AD-R03 OLAZABAL IDAZKARIAREN KALEA 9

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzoruaren kategoria Categoría de suelo	finkatugabea no consolidado	Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	A	Jarduketaren azalera (m ²) Superficie de la actuación (m ² s)	79,20
---	--	---	----------	---	--------------

LURZORUA, ERAIKIGARRITASUNA ETA ETXEBIZITZAK / SUELO, EDIFICABILIDAD Y VIVIENDAS

egungo egoera / situación actual

lorzorua / suelo		sestra gaineko eraikuntza / edificación sobre rasante						sestra azpiko eraikuntza / edificación bajo rasante						
barkaidazu parcela	m ² m ² s	erabilera eta tipologia uso y tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	etxeb. viv.	solairu plantas	(2)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	solairu plantas	(2)
6094016	64,20	Hiriguneko etxebizitza kolektiboa (VCcu) Vivienda colectiva casco urbano (VCcu)	192	1,904	365,57	1	PB+2+BC	RE						
6094074	15,00													

(2) RE: lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua. NR: lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna. / RE: edificabilidad preexistente reconocida. NR: edificabilidad preexistente no reconocida.

antolomendu proposamena / propuesta de ordenación

Azpierenmuak Subzonas		sestra gaineko antolomendua / ordenación sobre rasante						sestra azpiko eraikigarritasuna ordenación bajo rasante					
azpierenmuak subzona	m ² m ² s	erabilera eta tipologia uso y tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	etxeb. viv.	solairu plantas	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	solairu plantas	Ap Ap
A	64,20	A1 Hiriguneko etxebizitza kolektiboa (VCcu) Vivienda colectiva casco urbano (VCcu)	256	1,904	487,42	2	PB+3+BC						1

Ap. Apartakalea lurzati pribatua / Ap. Aparcamiento en parcela privada

eraikigarritasunen eta etxebizitzaren saldoa / saldo de edificabilidades y viviendas

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m ²) / EDIFICABILIDAD FISICA (m ² t)		eraikigarritasun gauzatua edificabilidad materializada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada
sestra gainean / sobre rasante				
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales		192,00	64,00	256,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales		0,00	0,00	0,00
Totala / Total		192,00	64,00	256,00
sestra azpian / bajo rasante				
Egoitza-erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales		0,00	0,00	0,00
Bizitegirako ez diren erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales		0,00	0,00	0,00
Totala / Total		0,00	0,00	0,00
HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPs) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPs)				
sestra gainean / sobre rasante		365,57	121,85	487,42
sestra azpian / bajo rasante		0,00	0,00	0,00
Totala / Total		365,57	121,85	487,42
Eraikigarritasun haztatuzaren gehikuntzaren % 15 lagatzea Cesión del 15% del incremento de edificabilidad ponderada				18,28
ETXEBIZITZA KOPURUA / NÚMERO DE VIVIENDAS				
Etxebizitza kopurua (daudenak/berriak/ordenatuak) / Número de viviendas (existentes / nuevas /ordenadas)		1	1	2

AD-R03 OLAZABAL IDAZKARIAREN KALEA 9

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

SISTEMA OROKORREN EREMUAK / SUBZONAS DE SISTEMAS LOCALES

	Estándar Estándar	Lagapen ordenatua Cesión ordenada	Urbanizatu beharreko azalera Superficie a urbanizar
(1) Berdeguneen eta espazio librearen tokiko sistema (m ²) / zonas verdes y espacio libre (m ² s)	2,41	3,00	3,00
Ekipamendu-sistema orokorra / dotaciones públicas locales. Cesión en suelo (m ² s)	12,80	13,00	
Ekipamendu-sistema orokorra / dotaciones públicas locales. Cesión en techo (m ² t)		0,00	
Zuzkidura-bizitokien SO (gutxienekoa/gehienekoa) / aparcamiento en parcela privada (plazas)	1	1	
Beste sistema orokor batzuk / vegetación (árboles)	2	1	2
Bide-sistema orokorra / sistema local viario			

sistema lokalen xehetasuna / detalle de sistemas locales

kode Código	lagapen-azalera superficies de cesión (1) (2)	Kudeaketa-modalitateak Modalidad de gestión	Lortzeko modua / Forma de obtención	Zuzkidura- modalitatea Modalidad de dotación	urbanizatu beharreko azalera (m ²) superficie a urbanizar (m ² s)
ELTS-ADR03	3,00	-	Ordezko konpentsazio ekonomikoa, AD-R03 jarduketaren kargura Compensación económica sustitutoria a cargo de la actuación AD-R03		3,00
EKTS-ADR03	13,00	-	Ordezko konpentsazio ekonomikoa, AD-R03 jarduketaren kargura Compensación económica sustitutoria a cargo de la actuación AD-R03	Balioaniztuna Polivalente	

(1) Berdeguneen eta espazio librearen estandarra kalkulatzeko kontuan hartutako azalera-ehunekoa: 25,00 %
(1) Porcentaje de superficie considerada para el cálculo del estándar de zonas verdes y espacios libres: 25,00 %

GESTIOARI BURUZKO DETERMINAZIOAK / DETERMINACIONES SOBRE GESTION

Lehendik dauden eta bat ez datozen eraikinak / Edificación preexistente

	bizitegi-erabilerak / residenciales	bizitegi-eranskinak / anejos residenciales	bizitegi-erabilerak ez direnak / no residenciales	totala / total
sestra gainean / sobre rasante				
Lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua (m ² s) / Edificabilidad preexistente reconocida (m ² t)	192,00	0,00	0,00	192,00
Lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna (m ² s) Edificabilidad preexistente no reconocida (m ² t)	0,00	0,00	0,00	0,00
sestra azpian / bajo rasante				
Lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua (m ² s) / Edificabilidad preexistente reconocida (m ² t)		0,00	0,00	0,00
Lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna (m ² s) Edificabilidad preexistente no reconocida (m ² t)		0,00	0,00	0,00
aitortutako etxebizitzien kopurua / número de viviendas reconocidas				1

1. ERANSKINA. LURZORUAREN AZALERAREN BANAKETA / ANEXO 1. DISTRIBUCIÓN DE LA SUPERFICIE DE SUELO

hasierako egoera / situación de inicio

	Lurzoru pribatua Suelo privado	lurzoru publikoa Suelo público	totala total
Zenbatetsitako azalera (orientagarria) (m ²) Superficies estimadas (orientativo) m ² s	79,20	0,00	79,20

Proposatutako antolamendua / Ordenación propuesta

	bizitegi-erabilerak usos residenciales	jarduera ekonomikoko erabilerak usos de actividad económica	usos dotacionales privados usos dotacionales privados	totala total
Kalifikazio generikoko azpierenak (m ²) Subzonas de calificación genérica (m ² s)	64,20	0,00	0,00	64,20
espazio libreak eta berdeguneak espacios libres y zonas verdes	15,00	0,00	0,00	15,00
sistema orokorren zonak (m ²) zonas de sistemas generales (m ² s)		0,00	0,00	0,00
sistema lokalen azpierenak (m ²) subzonas de sistemas locales (m ² s)	0,00	0,00		0,00
kalifikazio-zonak eta -azpierenak guztira (m ²) total zonas y subzonas de calificación (m ² s)				79,20

AD-R03 OLAZABAL IDAZKARIAREN KALEA 9

izena / denominación

ARAU-ZEHAZTAPENAK

Egiturazko antolamenduaren zehaztapenak

Jarduketak sortzen duen espazio libreko sistema orokorraren estandarra lurrean lagatzen da. Zehazki, jarduera honen kargura lotzen da fitxa honetako dagokion atalean adierazitako azalera, AGDO-01 zuzkidura-taldearen parte dena, San José kaleko 08an dagoena eta espazio libreen sistema orokor gisa kalifikatzen dena.

Antolamendu xehatuko zehaztapenak

Kalifikazio xehatuko azpieremuak: antolamendu-planoetan ezarri eta mugatzen dira.

Erabilera bateragarriak: Araudi Orokorraren dokumentuan kalifikazio xehatuko azpieremu bakoitzerako oro har ezarritakoak.

Lerrokadura ofizialak: antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.

Gehieneko leerrokadura konstriktiboak: antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.

Sestrak: antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.

Oinplanoko okupazioa: antolamendu xehatuko planoetan ezarritako gehieneko eraikuntza-lerrokaduren arabera mugatzen da.

Sestra azpiko okupazioa: antolamendu xehatuko planoetan ezarritako gehieneko eraikuntza-lerrokaduren arabera mugatzen da.

Solairu kopurua: antolamendu xehatuko planoetan eta fitxa honetan ezarritako zehaztapenetan ezartzen da.

Eraikuntzaren altuera: esleitutako kalifikazio xehatuaren araudi zehatzean ezarritakoa aplikatuko da.

Beste zehaztapen batzuk: fitxa honetan berariaz ezarri ez diren gainerako zehaztapen xehatueterako, Araudi Orokorraren dokumentuan azpieremu bakoitzaren kalifikazio xehatuari buruzko araudian ezarritakoa aplikatuko da.

Zuzkidura publikoen lagapena: zuzkidura-jarduketaren tamaina, haren osaera eta antolamendua kontuan hartuta, espazio libre eta tokiko zuzkidura publiko gisa sortutako lagapen murrizaz gain, hirigintza-estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuaren 7. artikuluan ezarritakoaren arabera, betebeharrak ordezko konpentsazio ekonomiko baten bidez betetzea erabaki da. Jarduera garatzen den unean, Udalak zenbateko horiek Udalaren Lurzoru Ondarearen zein kontu eta programa espezifikori lotuta egongo diren adieraziko du, edo dauden zuzkidurak berritzeko eta hobetzeko erabili ahal izango dira, aurreikusitako premien arabera. Betebeharrak ekonomiko horien sortzapena zuzkidura-jarduketa honetan baimendutako obren lizentzia eman aurretik ordaindu beharko da nahitaez.

Beharrezkoa izanez gero, xehetasun-azterketa bat idatzi ahal izango da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 73.2 artikulua.

PRECISIONES NORMATIVAS

Determinaciones de ordenación estructural

El estándar de sistema general de espacio libre que devenga la actuación se cede en suelo. Concretamente se vincula a cargo de esta actuación la superficie indicada en el apartado correspondiente de esta ficha y que forma parte de la agrupación dotacional AGDO -01, ubicado en San José kalea 08 y que se califica como sistema general de espacios libres.

Determinaciones de ordenación pormenorizada

Subzonas de calificación pormenorizada: se establecen y delimitan en los planos de ordenación.

Usos compatibles: los establecidos con carácter general para cada subzona de calificación pormenorizada en el documento de Normativa General.

Alineaciones oficiales: se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.

Alineaciones constrictivas máximas: se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.

Rasantes: se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.

Ocupación en planta: se delimita de acuerdo con las alineaciones constructivas máximas establecidas en los planos de ordenación pormenorizada.

Ocupación bajo rasante: se delimita de acuerdo con las alineaciones constructivas máximas establecidas en los planos de ordenación pormenorizada.

Número de plantas: se establece en los planos de ordenación pormenorizada y en las determinaciones establecidas en esta ficha.

Altura de la edificación: se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación pormenorizada asignada.

Otras determinaciones: para el resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente establecidas en esta ficha, será de aplicación lo establecido en la normativa de calificación pormenorizada de cada subzona en el documento de Normativa General.

Cesión de dotaciones públicas: dada la dimensión de la actuación de dotación, su conformación y ordenación establecida, además de la reducida cesión devengada en concepto de espacios libres y dotación pública de carácter local, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos, se opta por cumplimentar estas obligaciones mediante compensación económica sustitutoria. En el momento del desarrollo de la actuación, el Ayuntamiento señalará la cuenta y programa específico del Patrimonio Municipal de Suelo al que quedarán vinculados estos importes, o podrán ser utilizados para la renovación y mejora de las dotaciones existentes de acuerdo con las necesidades previstas. El devengo de estas obligaciones económicas deberá ingresarse necesariamente en momento anterior a la concesión de la licencia de las obras permitidas en esta actuación de dotación.

De ser necesario, podrá redactarse un estudio de detalle, de conformidad con las determinaciones del art. 73.2 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de suelo y urbanismo.

AD-R04. AD-R04. HARATEGI KALEA 15

AD-R04. HARATEGI KALEA 15



AD-R04 HARATEGI KALEA 15

izena / denominación

helbide / dirección Harategi kalea 15

eragindako lurzatiak
parcelario afectado 6094039

Jardueraren deskribapena

Zuzkidura-jarduketa bat mugatu da, hirigintza-eraikigarritasuna eta eraikigarritasun haztatua handitzeagatik, lurzatian solairu bat gehiago egin ahal izateko.

Ez da eraikigarritasunik aurreikusten bizitegitarako ez diren erabilertarako.

Urbanizazio-kostuek ez dute gainditzen agindutako eraikuntzaren kontrata bidezko egikaritze-aurrekontuaren % 5, eta, beraz, zuzkidura-jarduketatzat har daiteke.

Hirigintza-ekintzatik eratorritako gainbalioetan erkidegoak izango duen partaidetza urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15ari dagokion lurzoruan zehaztuko da.

Espazio libreko sistema lokalaren estandarrari dagokionez (jarduketaren azalera mugatuarekiko kalkulatu da), azalera horretatik dagoeneko gauzatu dagoen eraikigarritasunak (lehendik onartuta dagoen eraikigarritasuna) ordenatutako guztizkoaren aldean duen zati proportzionala murriztuz kalkulatu da. Horrela kalkulatuak azaleraren lagapena konpentsazio ekonomikoaren bidez egiten da.

Zuzkidura-jarduketaren ondoriozko zuzkidura publikoaren karga hautemandako hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren arabera zenbatesten da. Estandar hori konpentsazio ekonomiko bidez lagatzea proposatu da.

Hala, lurzoruan zein sabaian bi estandarren arabera laga beharreko azaleraren gutxieneko zenbatekoak eta in situ lagatzea ahalbidetzen ez duen jarduketaren tamaina txikiak bide ekonomikoa gomendatzen dute tokiko sistema horien lagapenak betetzeko irtenbide egokiena den aldetik.

Aitzitik, izaera orokorreko espazio librearen lagapena zuzkidura-multzooaren bidez ematen da lurzoruan.

Descripción de la actuación

Se delimita una actuación de dotación por incremento tanto de edificabilidad urbanística como ponderada para posibilitar la ejecución de una planta más en la parcela.

No se prevé edificabilidad para usos no residenciales.

Los costes de urbanización no superan el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la edificación ordenada, lo que permite su consideración como actuación de dotación.

La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística se concretará en el suelo correspondiente al 15 % del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada libre de cargas de urbanización.

En cuanto al estándar de sistema local de espacio libre y que se calcula respecto de la superficie delimitada de la actuación, se estima minorando de esta superficie, la parte proporcional que supone la edificabilidad ya materializada (edificabilidad preexistente reconocida) respecto de la total ordenada. La cesión de la superficie así calculada, se realiza por vía de compensación económica.

La carga de dotación pública derivada de la actuación de dotación se estima de acuerdo al incremento de edificabilidad urbanística observado. Se propone la cesión por vía de compensación económica de este estándar.

Así, la mínima cuantía de la superficie a ceder tanto en suelo como en techo de ambos estándares y la reducida dimensión de la actuación que no posibilita su cesión in situ aconsejan la vía económica como solución más adecuada para el cumplimiento de las cesiones de estos sistemas locales.

Por el contrario, la cesión de espacio libre de carácter general sí se dota en suelo por vía de adscripción en agrupación dotacional.

AD-R04 HARATEGI KALEA 15

izena / denominación

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzoruaren sailkapena
Clasificación de suelo

hiri-lurzorua
suelo urbano

Kalifikazio orokorreko zona
Zona de calificación global

Hirigune nagusiko bizitegi-eremua
Zona residencial núcleo urbano principal

Jarduketa hasteko epea
Plazo para el inicio de la actuación

4 urte / 4 años

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

	eraikigarritasuna handitzea (m ² s)	eraikigarritasun ordenatua (m ² s)
	incremento de edificabilidad (m ² t)	edificabilidad ordenada (m ² t)
sestra gainean / sobre rasante		
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	150,00	349,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	150,00	349,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	0,00	0,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	0,00	0,00

SISTEMA OROKORREN EREMUAK / ZONAS DE SISTEMAS GENERALES

	Estándar (m ²)	Antolatutako azalera (m ²)	Urbanizatu beharreko azalera (m ²)
	Estándar (m ² s)	Superficie ordenada (m ² s)	Superficie a urbanizar (m ² s)
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	30,00	34,00	34,00
Ekipamendu-sistema orokorra / Sistema general de equipamiento		0,00	
Zuzkidura-bizitoki SO (gutxienekoa/gehienekoa) / SG de alojamiento dotacional (mínimo/máximo)		0,00	
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario		0,00	0,00
Beste sistema orokor batzuk / Otros sistemas generales		0,00	

sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales

kode Código	azalera SO (m ²) superficie SG (m ² s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua / Forma de obtención	Zuzkidura- modalitatea Modalidad de dotación	urbanizatu beharreko azalera (m ²) superficie a urbanizar (m ² s)
ELSO-ADR04	34,00	Atxikia / Adscrito	Lurzorua lagatzea AG01 zuzkidura-multzoan, AD-R04 jarduketari lotuta Cesión de suelo en agrupación dotacional AG01 que se vincula a la actuación AD-R04		34,00

AD-R04 HARATEGI KALEA 15

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzoruaren kategoria Categoría de suelo	finkatugabea no consolidado	Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	A	Jarduketaren azalera (m ²) Superficie de la actuación (m ² s)	111,93
---	--	---	----------	---	---------------

LURZORUA, ERAIKIGARRITASUNA ETA ETXEBIZITZAK / SUELO, EDIFICABILIDAD Y VIVIENDAS

egungo egoera / situación actual

lorzorua / suelo		sestra gaineko eraikuntza / edificación sobre rasante							sestra azpiko eraikuntza / edificación bajo rasante				
barkaidazu parcela	m ² m ² s	erabilera eta tipologia uso y tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	etxeb. viv.	solairu plantas	(2)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	(2)
6094039	77,93	Hiriguneko etxebizitza kolektiboa (VCcu) Vivienda colectiva casco urbano (VCcu)	199	1,904	378,90	1	PB+2	RE					
6094074	34,00												

(2) RE: lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua. NR: lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna. / RE: edificabilidad preexistente reconocida. NR: edificabilidad preexistente no reconocida.

antolomendu proposamena / propuesta de ordenación

Azpierrezak Subzonas		sestra gaineko antolomendua / ordenación sobre rasante							sestra azpiko eraikigarritasuna ordenación bajo rasante				
azpierrezak subzona	m ² m ² s	erabilera eta tipologia uso y tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	etxeb. viv.	solairu plantas	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	solairu plantas	Ap Ap
A	77,93	A1 Hiriguneko etxebizitza kolektiboa (VCcu) Vivienda colectiva casco urbano (VCcu)	349	1,904	664,50	2	PB+3+BC						2

Ap. Aparkalekua lurzati pribatua / Ap. Aparcamiento en parcela privada

eraikigarritasunen eta etxebizitzaren saldoa / saldo de edificabilidades y viviendas

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m ²) / EDIFICABILIDAD FISICA (m ² t)		eraikigarritasun gauzaturia edificabilidad materializada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada
sestra gainean / sobre rasante				
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales		199,00	150,00	349,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales		0,00	0,00	0,00
Totala / Total		199,00	150,00	349,00
sestra azpian / bajo rasante				
Egoitza-erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales		0,00	0,00	0,00
Bizitegirako ez diren erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales		0,00	0,00	0,00
Totala / Total		0,00	0,00	0,00
HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPs) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPs)				
sestra gainean / sobre rasante		378,90	285,60	664,50
sestra azpian / bajo rasante		0,00	0,00	0,00
Totala / Total		378,90	285,60	664,50
Eraikigarritasun haztatuzaren gehikuntzaren % 15 lagatzea Cesión del 15% del incremento de edificabilidad ponderada				42,84
ETXEBIZITZA KOPURUA / NÚMERO DE VIVIENDAS				
Etxebizitza kopurua (daudenak/berriak/ordenatuak) / Número de viviendas (existentes / nuevas /ordenadas)		1	1	2

AD-R04 HARATEGI KALEA 15

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

SISTEMA OROKORREN EREMUAK / SUBZONAS DE SISTEMAS LOCALES

	Estándar Estándar	Lagapen ordenatua Cesión ordenada	Urbanizatu beharreko azalera Superficie a urbanizar
(1) Berdeguneen eta espazio librearen tokiko sistema (m ²) / zonas verdes y espacio libre (m ² s)	5,02	8,00	8,00
Ekipamendu-sistema orokorra / dotaciones públicas locales. Cesión en suelo (m ² s)	30,00	30,00	
Ekipamendu-sistema orokorra / dotaciones públicas locales. Cesión en techo (m ² t)		0,00	
Zuzkidura-bizitokien SO (gutxienekoa/gehienekoa) / aparcamiento en parcela privada (plazas)	2	2	
Beste sistema orokor batzuk / vegetación (árboles)	2	2	
Bide-sistema orokorra / sistema local viario			

sistema lokalen xehetasuna / detalle de sistemas locales

kode Código	lagapen-azalera superficies de cesión (1) (2)	Kudeaketa-modalitateak Modalidad de gestión	Lortzeko modua / Forma de obtención	Zuzkidura- modalitatea Modalidad de dotación	urbanizatu beharreko azalera (m ²) superficie a urbanizar (m ² s)
ELTS-ADR04	8,00	-	Ordezko konpentsazio ekonomikoa, AD-R04 jarduketaren kargura Compensación económica sustitutoria a cargo de la actuación AD-R04		8,00
EKTS-ADR04	30,00	-	Ordezko konpentsazio ekonomikoa, AD-R04 jarduketaren kargura Compensación económica sustitutoria a cargo de la actuación AD-R04	Balioaniztuna Polivalente	

(1) Berdeguneen eta espazio librearen estandarra kalkulatzeko kontuan hartutako azalera-ehunekoa: 42,98 %
(1) Porcentaje de superficie considerada para el cálculo del estándar de zonas verdes y espacios libres: 42,98 %

GESTIOARI BURUZKO DETERMINAZIOAK / DETERMINACIONES SOBRE GESTION

Lehendik dauden eta bat ez datozen eraikinak / Edificación preexistente

	bizitegi-erabilerak / residenciales	bizitegi-eranskina / anejos residencial	bizitegi-erabilerak ez direnak / no residencial	totala / total
sestra gainean / sobre rasante				
Lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua (m ² s) / Edificabilidad preexistente reconocida (m ² t)	199,00	0,00	0,00	199,00
Lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna (m ² s) Edificabilidad preexistente no reconocida (m ² t)	0,00	0,00	0,00	0,00
sestra azpian / bajo rasante				
Lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua (m ² s) / Edificabilidad preexistente reconocida (m ² t)		0,00	0,00	0,00
Lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna (m ² s) Edificabilidad preexistente no reconocida (m ² t)		0,00	0,00	0,00
aitortutako etxebizitzien kopurua / número de viviendas reconocidas				1

1. ERANSKINA. LURZORUAREN AZALERAREN BANAKETA / ANEXO 1. DISTRIBUCIÓN DE LA SUPERFICIE DE SUELO

hasierako egoera / situación de inicio

	Lurzoru pribatua Suelo privado	lurzoru publikoa Suelo público	totala total
Zenbatetsitako azalera (orientagarria) (m ²) Superficies estimadas (orientativo) m ² s	111,93	0,00	111,93

Proposatutako antolamendua / Ordenación propuesta

	bizitegi-erabilerak usos residenciales	jarduera ekonomikoko erabilerak usos de actividad económica	usos dotacionales privados usos dotacionales privados	totala total
Kalifikazio generikoko azpierenmuak (m ²) Subzonas de calificación genérica (m ² s)	77,93	0,00	0,00	77,93
espazio libreak eta berdeguneak espacios libres y zonas verdes	34,00	0,00	0,00	34,00
sistema orokorren zonak (m ²) zonas de sistemas generales (m ² s)		0,00	0,00	0,00
sistema lokalen azpierenmuak (m ²) subzonas de sistemas locales (m ² s)	0,00	0,00		0,00
kalifikazio-zonak eta -azpierenmuak guztira (m ²) total zonas y subzonas de calificación (m ² s)				111,93

AD-R04 HARATEGI KALEA 15

izena / denominación

ARAU-ZEHAZTAPENAK

Egiturazko antolamenduaren zehaztapenak

Jarduketak sortzen duen espazio libreko sistema orokorraren estandarra lurrean lagatzen da. Zehazki, jarduera honen kargura lotzen da fitxa honetako dagokion atalean adierazitako azalera, AGDO-01 zuzkidura-taldearen parte dena, San José kaleko 08an dagoena eta espazio libreen sistema orokor gisa kalifikatzen dena.

Antolamendu xehatuko zehaztapenak

Kalifikazio xehatuko azpieremuak: antolamendu-planoetan ezarri eta mugatzen dira.

Erabilera bateragarriak: Araudi Orokorraren dokumentuan kalifikazio xehatuko azpieremu bakoitzerako oro har ezarritakoak.

Lerrokadura ofizialak: antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.

Gehieneko lerokadura konstriktiboak: antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.

Sestrak: antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.

Oinplanoko okupazioa: antolamendu xehatuko planoetan ezarritako gehieneko eraikuntza-lerrokaduren arabera mugatzen da.

Sestra azpiko okupazioa: antolamendu xehatuko planoetan ezarritako gehieneko eraikuntza-lerrokaduren arabera mugatzen da.

Solairu kopurua: antolamendu xehatuko planoetan eta fitxa honetan ezarritako zehaztapenetan ezartzen da.

Eraikuntzaren altuera: esleitutako kalifikazio xehatuaren araudi zehatzean ezarritakoa aplikatuko da.

Beste zehaztapen batzuk: fitxa honetan berariaz ezarri ez diren gainerako zehaztapen xehatueterako, Araudi Orokorraren dokumentuan azpieremu bakoitzaren kalifikazio xehatuari buruzko araudian ezarritakoa aplikatuko da.

Zuzkidura publikoen lagapena: zuzkidura-jarduketaren tamaina, haren osaera eta antolamendua kontuan hartuta, espazio libre eta tokiko zuzkidura publiko gisa sortutako lagapen murrizaz gain, hirigintza-estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuaren 7. artikuluan ezarritakoaren arabera, betebeharrak ordezko konpentsazio ekonomiko baten bidez betetzea erabaki da. Jarduera garatzen den unean, Udalak zenbateko horiek Udalaren Lurzoru Ondarearen zein kontu eta programa espezifikori lotuta egongo diren adierazitako du, edo dauden zuzkidurak berritzeko eta hobetzeko erabili ahal izango dira, aurreikusitako premien arabera. Betebeharrak ekonomiko horien sortzapena zuzkidura-jarduketa honetan baimendutako obren lizentzia eman aurretik ordaindu beharko da nahitaez.

Beharrezkoa izanez gero, xehetasun-azterketa bat idatzi ahal izango da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 73.2 artikulua.

PRECISIONES NORMATIVAS

Determinaciones de ordenación estructural

El estándar de sistema general de espacio libre que devenga la actuación se cede en suelo. Concretamente se vincula a cargo de esta actuación la superficie indicada en el apartado correspondiente de esta ficha y que forma parte de la agrupación dotacional AGDO -01, ubicado en San José kalea 08 y que se califica como sistema general de espacios libres.

Determinaciones de ordenación pormenorizada

Subzonas de calificación pormenorizada: se establecen y delimitan en los planos de ordenación.

Usos compatibles: los establecidos con carácter general para cada subzona de calificación pormenorizada en el documento de Normativa General.

Alineaciones oficiales: se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.

Alineaciones restrictivas máximas: se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.

Rasantes: se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.

Ocupación en planta: se delimita de acuerdo con las alineaciones constructivas máximas establecidas en los planos de ordenación pormenorizada.

Ocupación bajo rasante: se delimita de acuerdo con las alineaciones constructivas máximas establecidas en los planos de ordenación pormenorizada.

Número de plantas: se establece en los planos de ordenación pormenorizada y en las determinaciones establecidas en esta ficha.

Altura de la edificación: se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación pormenorizada asignada.

Otras determinaciones: para el resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente establecidas en esta ficha, será de aplicación lo establecido en la normativa de calificación pormenorizada de cada subzona en el documento de Normativa General.

Cesión de dotaciones públicas: dada la dimensión de la actuación de dotación, su conformación y ordenación establecida, además de la reducida cesión devengada en concepto de espacios libres y dotación pública de carácter local, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos, se opta por cumplimentar estas obligaciones mediante compensación económica sustitutoria. En el momento del desarrollo de la actuación, el Ayuntamiento señalará la cuenta y programa específico del Patrimonio Municipal de Suelo al que quedarán vinculados estos importes, o podrán ser utilizados para la renovación y mejora de las dotaciones existentes de acuerdo con las necesidades previstas. El devengo de estas obligaciones económicas deberá ingresarse necesariamente en momento anterior a la concesión de la licencia de las obras permitidas en esta actuación de dotación.

De ser necesario, podrá redactarse un estudio de detalle, de conformidad con las determinaciones del art. 73.2 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de suelo y urbanismo.

AD-R05. HARATEGI KALEA 19

AD-R05. HARATEGI KALEA 19



AD-R05 HARATEGI KALEA 19

izena / denominación

helbide / dirección Harategi kalea 19

eragindako lurzatiak
parcelario afectado 6094054

Jardueraren deskribapena

Zuzkidura-jarduketa bat mugatu da, hirigintza-eraikigarritasuna eta eraikigarritasun haztatua handitzeagatik, lurzatiaren solairu bat gehiago egin ahal izateko.

Ez da eraikigarritasunik aurreikusten bizitegitarako ez diren erabilertarako.

Urbanizazio-kostuek ez dute gainditzen agindutako eraikuntzaren kontrata bidezko egikaritze-aurrekontuaren % 5, eta, beraz, zuzkidura-jarduketaz har daiteke.

Hirigintza-ekintzatik eratorritako gainbalioetan erkidegoak izango duen partaidetza urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15ari dagokion lurzoruan zehaztuko da.

Espazio libreko sistema lokalaren estandarrari dagokionez (jarduketaren azalera mugatuarekiko kalkulatu da), azalera horretatik dagoeneko gauzatu dagoen eraikigarritasunak (lehendik onartuta dagoen eraikigarritasuna) ordenatutako guztizkoaren aldean duen zati proportzionala murriztuz kalkulatu da. Horrela kalkulatuak azalaren lagapena konpentsazio ekonomikoaren bidez egiten da.

Zuzkidura-jarduketaren ondoriozko zuzkidura publikoaren karga hautemandako hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren arabera zenbatesten da. Estandar hori konpentsazio ekonomiko bidez lagatzea proposatu da.

Hala, lurzoruan zein sabaian bi estandarren arabera laga beharreko azalaren gutxieneko zenbatekoak eta in situ lagatzea ahalbidetzen ez duen jarduketaren tamaina txikiak bide ekonomikoa gomendatzen dute tokiko sistema horien lagapenak betetzeko irtenbide egokiena den aldetik.

Aitzitik, izaera orokorreko espazio librearen lagapena zuzkidura-multzoaren bidez ematen da lurzoruan.

Descripción de la actuación

Se delimita una actuación de dotación por incremento tanto de edificabilidad urbanística como ponderada para posibilitar la ejecución de una planta más en la parcela.

No se prevé edificabilidad para usos no residenciales.

Los costes de urbanización no superan el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la edificación ordenada, lo que permite su consideración como actuación de dotación.

La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística se concretará en el suelo correspondiente al 15 % del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada libre de cargas de urbanización.

En cuanto al estándar de sistema local de espacio libre y que se calcula respecto de la superficie delimitada de la actuación, se estima minorando de esta superficie, la parte proporcional que supone la edificabilidad ya materializada (edificabilidad preexistente reconocida) respecto de la total ordenada. La cesión de la superficie así calculada, se realiza por vía de compensación económica.

La carga de dotación pública derivada de la actuación de dotación se estima de acuerdo al incremento de edificabilidad urbanística observado. Se propone la cesión por vía de compensación económica de este estándar.

Así, la mínima cuantía de la superficie a ceder tanto en suelo como en techo de ambos estándares y la reducida dimensión de la actuación que no posibilita su cesión in situ aconsejan la vía económica como solución más adecuada para el cumplimiento de las cesiones de estos sistemas locales.

Por el contrario, la cesión de espacio libre de carácter general sí se dota en suelo por vía de adscripción en agrupación dotacional.

AD-R05 HARATEGI KALEA 19

izena / denominación

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzoruaren sailkapena
Clasificación de suelo

hiri-lurzorua
suelo urbano

Kalifikazio orokorreko zona
Zona de calificación global

Hirigune nagusiko bizitegi-eremua
Zona residencial núcleo urbano principal

Jarduketa hasteko epea
Plazo para el inicio de la actuación

4 urte / 4 años

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

	eraikigarritasuna handitzea (m ² s)	eraikigarritasun ordenatua (m ² s)
	incremento de edificabilidad (m ² t)	edificabilidad ordenada (m ² t)
sestra gainean / sobre rasante		
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	38,00	137,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	38,00	137,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	0,00	0,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	0,00	0,00

SISTEMA OROKORREN EREMUAK / ZONAS DE SISTEMAS GENERALES

	Estándar (m ²)	Antolatutako azalera (m ²)	Urbanizatu beharreko azalera (m ²)
	Estándar (m ² s)	Superficie ordenada (m ² s)	Superficie a urbanizar (m ² s)
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	7,60	9,00	9,00
Ekipamendu-sistema orokorra / Sistema general de equipamiento		0,00	
Zuzkidura-bizitoki SO (gutxienekoa/gehienekoa) / SG de alojamiento dotacional (mínimo/máximo)		0,00	
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario		0,00	0,00
Beste sistema orokor batzuk / Otros sistemas generales		0,00	

sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales

kode Código	azalera SO (m ²) superficie SG (m ² s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua / Forma de obtención	Zuzkidura- modalitatea Modalidad de dotación	urbanizatu beharreko azalera (m ²) superficie a urbanizar (m ² s)
ELSO-ADR05	9,00	Atxikia / Adscrito	Lurzorua lagatzea AG01 zuzkidura-multzoan, AD-R05 jarduketari lotuta Cesión de suelo en agrupación dotacional AG01 que se vincula a la actuación AD-R05		9,00

AD-R05 HARATEGI KALEA 19

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzoruaren kategoria Categoría de suelo	finkatugabea no consolidado	Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	A	Jarduketaren azalera (m ²) Superficie de la actuación (m ² s)	56,11
---	--	---	----------	---	--------------

LURZORUA, ERAIKIGARRITASUNA ETA ETXEBIZITZAK / SUELO, EDIFICABILIDAD Y VIVIENDAS

egungo egoera / situación actual

lorzorua / suelo		sestra gaineko eraikuntza / edificación sobre rasante							sestra azpiko eraikuntza / edificación bajo rasante				
barkaidazu parcela	m ² m ² s	erabilera eta tipologia uso y tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	etxeb. viv.	solairu plantas	(2)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	(2)
6094054	47,11	Hiriguneko etxebizitza kolektiboa (VCcu) Vivienda colectiva casco urbano (VCcu)	99	1,904	188,50	1	PB+2+BC	RE					
6094074	9,00												

(2) RE: lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua. NR: lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna. / RE: edificabilidad preexistente reconocida. NR: edificabilidad preexistente no reconocida.

antolomendu proposamena / propuesta de ordenación

Azpierenmuak Subzonas		sestra gaineko antolomendua / ordenación sobre rasante							sestra azpiko eraikigarritasuna ordenación bajo rasante					
azpierenmuak subzona	m ² m ² s	erabilera eta tipologia uso y tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	etxeb. viv.	solairu plantas	(2)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	solairu plantas	Ap Ap
A	47,11	A1 Hiriguneko etxebizitza kolektiboa (VCcu) Vivienda colectiva casco urbano (VCcu)	137	1,904	260,85	2	PB+3+BC							1

Ap. Aparkalekua lurzati pribatua / Ap. Aparcamiento en parcela privada

eraikigarritasunen eta etxebizitzaren saldoa / saldo de edificabilidades y viviendas

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m ²) / EDIFICABILIDAD FISICA (m ² t)		eraikigarritasun gauzatua edificabilidad materializada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada
sestra gainean / sobre rasante				
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales		99,00	38,00	137,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales		0,00	0,00	0,00
Totala / Total		99,00	38,00	137,00
sestra azpian / bajo rasante				
Egoitza-erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales		0,00	0,00	0,00
Bizitegirako ez diren erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales		0,00	0,00	0,00
Totala / Total		0,00	0,00	0,00
HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPs) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPs)				
sestra gainean / sobre rasante		188,50	72,35	260,85
sestra azpian / bajo rasante		0,00	0,00	0,00
Totala / Total		188,50	72,35	260,85
Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15 lagatzea Cesión del 15% del incremento de edificabilidad ponderada				10,85
ETXEBIZITZA KOPURUA / NÚMERO DE VIVIENDAS				
Etxebizitza kopurua (daudenak/berriak/ordenatuak) / Número de viviendas (existentes / nuevas /ordenadas)		1	1	2

AD-R05 HARATEGI KALEA 19

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

SISTEMA OROKORREN EREMUAK / SUBZONAS DE SISTEMAS LOCALES

	Estándar Estándar	Lagapen ordenatua Cesión ordenada	Urbanizatu beharreko azalera Superficie a urbanizar
(1) Berdeguneen eta espazio librearen tokiko sistema (m ²) / zonas verdes y espacio libre (m ² s)	1,96	3,00	3,00
Ekipamendu-sistema orokorra / dotaciones públicas locales. Cesión en suelo (m ² s)	7,60	8,00	
Ekipamendu-sistema orokorra / dotaciones públicas locales. Cesión en techo (m ² t)		0,00	
Zuzkidura-bizitokien SO (gutxienekoa/gehienekoa) / aparcamiento en parcela privada (plazas)	1	1	
Beste sistema orokor batzuk / vegetación (árboles)	2	0	2
Bide-sistema orokorra / sistema local viario			

sistema lokalen xehetasuna / detalle de sistemas locales

kode Código	lagapen-azalera superficies de cesión (1) (2)	Kudeaketa-modalitateak Modalidad de gestión	Lortzeko modua / Forma de obtención	Zuzkidura- modalitatea Modalidad de dotación	urbanizatu beharreko azalera (m ²) superficie a urbanizar (m ² s)
ELTS-ADR05	3,00	-	Ordezko konpentsazio ekonomikoa, AD-R05 jarduketaren kargura Compensación económica sustitutoria a cargo de la actuación AD-R05		3,00
EKTS-ADR05	8,00	-	Ordezko konpentsazio ekonomikoa, AD-R05 jarduketaren kargura Compensación económica sustitutoria a cargo de la actuación AD-R05	Balioaniztuna Polivalente	

(1) Berdeguneen eta espazio libreen estandarra kalkulatzeko kontuan hartutako azalera-ehunekoa: 27,74 %
(1) Porcentaje de superficie considerada para el cálculo del estándar de zonas verdes y espacios libres: 27,74 %

GESTIOARI BURUZKO DETERMINAZIOAK / DETERMINACIONES SOBRE GESTION

Lehendik dauden eta bat ez datozen eraikinak / Edificación preexistente

	bizitegiak/ residencial	bizitegi-eranskinak / anejos residencial	bizitegiak ez direnak / no residencial	totala / total
sestra gainean / sobre rasante				
Lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua (m ² s) / Edificabilidad preexistente reconocida (m ² t)	99,00	0,00	0,00	99,00
Lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna (m ² s) Edificabilidad preexistente no reconocida (m ² t)	0,00	0,00	0,00	0,00
sestra azpian / bajo rasante				
Lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua (m ² s) / Edificabilidad preexistente reconocida (m ² t)		0,00	0,00	0,00
Lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna (m ² s) Edificabilidad preexistente no reconocida (m ² t)		0,00	0,00	0,00
aitortutako etxebizitzien kopurua / número de viviendas reconocidas				1

1. ERANSKINA. LURZORUAREN AZALERAREN BANAKETA / ANEXO 1. DISTRIBUCIÓN DE LA SUPERFICIE DE SUELO

hasierako egoera / situación de inicio

	Lurzoru pribatua Suelo privado	lurzoru publikoa Suelo público	totala total
Zenbatetsitako azalera (orientagarria) (m ²) Superficies estimadas (orientativo) m ² s	56,11	0,00	56,11

Proposatutako antolamendua / Ordenación propuesta

	bizitegi-erabilerak usos residenciales	jarduera ekonomikoko erabilerak usos de actividad económica	usos dotacionales privados usos dotacionales privados	totala total
Kalifikazio generikoko azpierenmuak (m ²) Subzonas de calificación genérica (m ² s)	47,11	0,00	0,00	47,11
espazio libreak eta berdeguneak espacios libres y zonas verdes	9,00	0,00	0,00	9,00
sistema orokorren zonak (m ²) zonas de sistemas generales (m ² s)	0,00	0,00	0,00	0,00
sistema lokalen azpierenmuak (m ²) subzonas de sistemas locales (m ² s)				
kalifikazio-zonak eta -azpierenmuak guztira (m ²) total zonas y subzonas de calificación (m ² s)				56,11

AD-R05 HARATEGI KALEA 19

izena / denominación

ARAU-ZEHAZTAPENAK

Egiturazko antolamenduaren zehaztapenak

Jarduketak sortzen duen espazio libreko sistema orokorraren estandarra lurrean lagatzen da. Zehazki, jarduera honen kargura lotzen da fitxa honetako dagokion atalean adierazitako azalera, AGDO-01 zuzkidura-taldearen parte dena, San José kaleko 08an dagoena eta espazio libreen sistema orokor gisa kalifikatzen dena.

Antolamendu xehatuko zehaztapenak

Kalifikazio xehatuko azpieremuak: antolamendu-planoetan ezarri eta mugatzen dira.

Erabilera bateragarriak: Araudi Orokorraren dokumentuan kalifikazio xehatuko azpieremu bakoitzerako oro har ezarritakoak.

Lerrokadura ofizialak: antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.

Gehieneko leerrokadura konstriktiboak: antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.

Sestrak: antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.

Oinplanoko okupazioa: antolamendu xehatuko planoetan ezarritako gehieneko eraikuntza-lerrokaduren arabera mugatzen da.

Sestra azpiko okupazioa: antolamendu xehatuko planoetan ezarritako gehieneko eraikuntza-lerrokaduren arabera mugatzen da.

Solairu kopurua: antolamendu xehatuko planoetan eta fitxa honetan ezarritako zehaztapenetan ezartzen da.

Eraikuntzaren altuera: esleitutako kalifikazio xehatuaren araudi zehatzean ezarritakoa aplikatuko da.

Beste zehaztapen batzuk: fitxa honetan berariaz ezarri ez diren gainerako zehaztapen xehatueterako, Araudi Orokorraren dokumentuan azpieremu bakoitzaren kalifikazio xehatuari buruzko araudian ezarritakoa aplikatuko da.

Zuzkidura publikoen lagapena: zuzkidura-jarduketaren tamaina, haren osaera eta antolamendua kontuan hartuta, espazio libre eta tokiko zuzkidura publiko gisa sortutako lagapen murrizaz gain, hirigintza-estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuaren 7. artikuluan ezarritakoaren arabera, betebeharrak ordezko konpentsazio ekonomiko baten bidez betetzea erabaki da. Jarduera garatzen den unean, Udalak zenbaterako horiek Udalaren Lurzoru Ondarearen zein kontu eta programa espezifikori lotuta egongo diren adierazitako du, edo dauden zuzkidurak berritzeko eta hobetzeko erabili ahal izango dira, aurreikusitako premien arabera. Betebeharrak ekonomiko horien sortzapena zuzkidura-jarduketa honetan baimendutako obren lizentzia eman aurretik ordaindu beharko da nahitaez.

Beharrezkoa izanez gero, xehetasun-azterketa bat idatzi ahal izango da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 73.2 artikulua.

PRECISIONES NORMATIVAS

Determinaciones de ordenación estructural

El estándar de sistema general de espacio libre que devenga la actuación se cede en suelo. Concretamente se vincula a cargo de esta actuación la superficie indicada en el apartado correspondiente de esta ficha y que forma parte de la agrupación dotacional AGDO -01, ubicado en San José kalea 08 y que se califica como sistema general de espacios libres.

Determinaciones de ordenación pormenorizada

Subzonas de calificación pormenorizada: se establecen y delimitan en los planos de ordenación.

Usos compatibles: los establecidos con carácter general para cada subzona de calificación pormenorizada en el documento de Normativa General.

Alineaciones oficiales: se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.

Alineaciones restrictivas máximas: se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.

Rasantes: se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.

Ocupación en planta: se delimita de acuerdo con las alineaciones constructivas máximas establecidas en los planos de ordenación pormenorizada.

Ocupación bajo rasante: se delimita de acuerdo con las alineaciones constructivas máximas establecidas en los planos de ordenación pormenorizada.

Número de plantas: se establece en los planos de ordenación pormenorizada y en las determinaciones establecidas en esta ficha.

Altura de la edificación: se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación pormenorizada asignada.

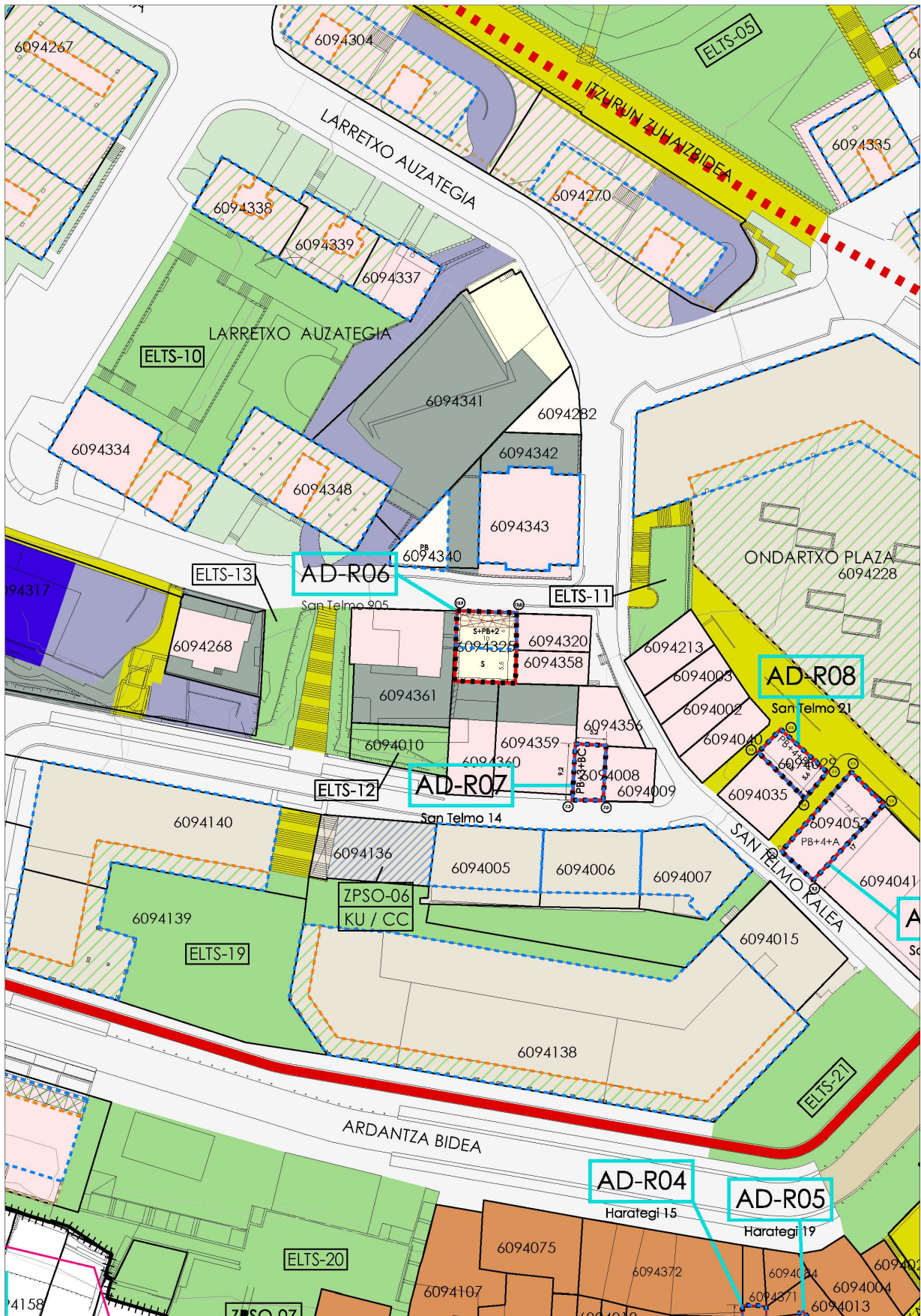
Otras determinaciones: para el resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente establecidas en esta ficha, será de aplicación lo establecido en la normativa de calificación pormenorizada de cada subzona en el documento de Normativa General.

Cesión de dotaciones públicas: dada la dimensión de la actuación de dotación, su conformación y ordenación establecida, además de la reducida cesión devengada en concepto de espacios libres y dotación pública de carácter local, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos, se opta por cumplimentar estas obligaciones mediante compensación económica sustitutoria. En el momento del desarrollo de la actuación, el Ayuntamiento señalará la cuenta y programa específico del Patrimonio Municipal de Suelo al que quedarán vinculados estos importes, o podrán ser utilizados para la renovación y mejora de las dotaciones existentes de acuerdo con las necesidades previstas. El devengo de estas obligaciones económicas deberá ingresarse necesariamente en momento anterior a la concesión de la licencia de las obras permitidas en esta actuación de dotación.

De ser necesario, podrá redactarse un estudio de detalle, de conformidad con las determinaciones del art. 73.2 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de suelo y urbanismo.

AD-R06. AD-R06. SAN TELMO KALEA 905

AD-R06. SAN TELMO KALEA 905



AD-R06 SAN TELMO KALEA 905

izena / denominación

helbide / dirección San telmo kalea 905

eragindako lurzatiak
parcelario afectado 6094054

Jardueraren deskribapena

Zuzkidura-jarduketa bat mugatu da, bai hirigintza-erakigarritasunaren gehikuntzagatik, bai haztatuagatik, lurzatian bizitegi-eraikin baten exekuzioa gaitzeko. Eraikuntza-lerrokatuak ere doitzen dira.

Ez da eraikigarritasunik aurreikusten bizitegitarako ez diren erabileretarako.

Urbanizazio-kostuek ez dute gainditzen agindutako eraikuntzaren kontrata bidezko egikaritze-aurrekontuaren % 5, eta, beraz, zuzkidura-jarduketatzat har daiteke.

Hirigintza-ekintzatik eratorritako gainbalioetan erkidegoak izango duen partaidetza urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-erakigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15ari dagokien lurzoruan zehaztuko da.

Espazio libreko sistema lokalaren estandarri dagokionez (jarduketaren azalera mugatuarekiko kalkulatu da), azalera horretatik dagoeneko gauzatu dagoen eraikigarritasunak (lehendik onartuta dagoen eraikigarritasuna) ordenatutako guztizkoaren aldean duen zati proportzionala murriztuz kalkulatu da. Horrela kalkulatuak azalaren lagapena konpentsazio ekonomikoaren bidez egiten da.

Zuzkidura-jarduketaren ondoriozko zuzkidura publikoaren karga hautemandako hirigintza-erakigarritasunaren gehikuntzaren arabera zenbatesten da. Estandar hori konpentsazio ekonomiko bidez lagatzea proposatu da.

Hala, lurzoruan zein sabaian bi estandarren arabera laga beharreko azaleraren gutxieneko zenbatekoak eta in situ lagatzea ahalbidetzen ez duen jarduketaren tamaina txikiak bide ekonomikoa gomendatzen dute tokiko sistema horien lagapenak betetzeko irtenbide egokiena den aldetik.

Descripción de la actuación

Se delimita una actuación de dotación por incremento tanto de edificabilidad urbanística como ponderada para habilitar la ejecución de una edificación residencial en la parcela. Se ajustan también las alineaciones constructivas.

No se prevé edificabilidad para usos no residenciales.

Los costes de urbanización no superan el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la edificación ordenada, lo que permite su consideración como actuación de dotación.

La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística se concretará en el suelo correspondiente al 15 % del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada libre de cargas de urbanización.

En cuanto al estándar de sistema local de espacio libre y que se calcula respecto de la superficie delimitada de la actuación, se estima minorando de esta superficie, la parte proporcional que supone la edificabilidad ya materializada (edificabilidad preexistente reconocida) respecto de la total ordenada. La cesión de la superficie así calculada, se realiza por vía de compensación económica.

La carga de dotación pública derivada de la actuación de dotación se estima de acuerdo al incremento de edificabilidad urbanística observado. Se propone la cesión por vía de compensación económica de este estándar.

Así, la mínima cuantía de la superficie a ceder tanto en suelo como en techo de ambos estándares y la reducida dimensión de la actuación que no posibilita su cesión in situ aconsejan la vía económica como solución más adecuada para el cumplimiento de las cesiones de estos sistemas locales.

Por el contrario, la cesión de espacio libre de carácter general sí se dota en suelo por vía de adscripción en agrupación dotacional.

AD-R06 SAN TELMO KALEA 905

izena / denominación

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzoruaren sailkapena
Clasificación de suelo

hiri-lurzorua
suelo urbano

Kalifikazio orokorreko zona
Zona de calificación global

Hirigune nagusiko bizitegi-eremua
Zona residencial núcleo urbano principal

Jarduketa hasteko epea
Plazo para el inicio de la actuación

4 urte / 4 años

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

	eraikigarritasuna handitzea (m ² s)	eraikigarritasun ordenatua (m ² s)
	incremento de edificabilidad (m ² t)	edificabilidad ordenada (m ² t)
sestra gainean / sobre rasante		
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	180,00	180,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	180,00	180,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	113,00	113,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	113,00	113,00

SISTEMA OROKORREN EREMUAK / ZONAS DE SISTEMAS GENERALES

	Estándar (m ²)	Antolatutako azalera (m ²)	Urbanizatu beharreko azalera (m ²)
	Estándar (m ² s)	Superficie ordenada (m ² s)	Superficie a urbanizar (m ² s)
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	36,00	42,72	42,72
Ekipamendu-sistema orokorra / Sistema general de equipamiento		0,00	
Zuzkidura-bizitoki SO (gutxienekoa/gehienekoa) / SG de alojamiento dotacional (mínimo/máximo)		0,00	
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario		0,00	0,00
Beste sistema orokor batzuk / Otros sistemas generales		0,00	

sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales

kode Código	azalera SO (m ²) superficie SG (m ² s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua / Forma de obtención	Zuzkidura- modalitatea Modalidad de dotación	urbanizatu beharreko azalera (m ²) superficie a urbanizar (m ² s)
ELSO-ADR06	42,72	Atxikia / Adscrito	Lurzorua lagatzea AG01 zuzkidura-multzoan, AD-R06 jarduketari lotuta Cesión de suelo en agrupación dotacional AG01 que se vincula a la actuación AD-R06		42,72

AD-R06 SAN TELMO KALEA 905

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzoruaren kategoria Categoría de suelo	finkatugabea no consolidado	Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	A	Jarduketaren azalera (m ²) Superficie de la actuación (m ² s)	156,20
---	--	---	----------	---	---------------

LURZORUA, ERAIKIGARRITASUNA ETA ETXEBIZITZAK / SUELO, EDIFICABILIDAD Y VIVIENDAS

egungo egoera / situación actual

lorzorua / suelo		sestra gaineko eraikuntza / edificación sobre rasante							sestra azpiko eraikuntza / edificación bajo rasante				
barkaidazu parcela	m ² m ² s	erabilera eta tipologia uso y tipología	m ² s m ² t	kof.. kof.	UHs UPs	etxeb. viv.	solairu plantas	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof.. kof.	UHs UPs	solairu plantas	(2)
6094054	113,48												
6094074	42,72												

(2) RE: lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua. NR: lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna. / RE: edificabilidad preexistente reconocida. NR: edificabilidad preexistente no reconocida.

antolomendu proposamena / propuesta de ordenación

Azpierrezuak Subzonas		sestra gaineko antolomendua / ordenación sobre rasante							sestra azpiko eraikigarritasuna ordenación bajo rasante				
azpierrezua subzona	m ² m ² s	erabilera eta tipologia uso y tipología	m ² s m ² t	kof.. kof.	UHs UPs	etxeb. viv.	solairu plantas	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof.. kof.	UHs UPs	solairu plantas	Ap Ap
A	113,48	A1 Hiriguneko etxebizitza kolektiboa (VCcu) Vivienda colectiva casco urbano (VCcu)	180	1,904	342,72	2	PB+2	Eranskinen (VCcu) Anejos (VCcu)	113	1,048	118,42	1S	3

Ap. Aparkalekua lurzati pribatua / Ap. Aparcamiento en parcela privada

eraikigarritasunen eta etxebizitzaren saldoa / saldo de edificabilidades y viviendas

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m ²) / EDIFICABILIDAD FISICA (m ² t)		eraikigarritasun gauzatua edificabilidad materializada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada
sestra gainean / sobre rasante				
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales		0,00	180,00	180,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales		0,00	0,00	0,00
Totala / Total		0,00	180,00	180,00
sestra azpian / bajo rasante				
Egoitza-erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales		0,00	113,00	113,00
Bizitegirako ez diren erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales		0,00	0,00	0,00
Totala / Total		0,00	113,00	113,00
HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPs) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPs)				
sestra gainean / sobre rasante		0,00	342,72	342,72
sestra azpian / bajo rasante		0,00	118,42	118,42
Totala / Total		0,00	461,14	461,14
Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15 lagatzea Cesión del 15% del incremento de edificabilidad ponderada				69,17
ETXEBIZITZA KOPURUA / NÚMERO DE VIVIENDAS				
Etxebizitza kopurua (daudenak/berriak/ordenatuak) / Número de viviendas (existentes / nuevas /ordenadas)		0	2	2

AD-R06 SAN TELMO KALEA 905

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

SISTEMA OROKORREN EREMUAK / SUBZONAS DE SISTEMAS LOCALES

	Estándar Estándar	Lagapen ordenatua Cesión ordenada	Urbanizatu beharreko azalera Superficie a urbanizar
(1) Berdeguneen eta espazio librearen tokiko sistema (m ²) / zonas verdes y espacio libre (m ² s)	17,02	23,00	23,00
Ekipamendu-sistema orokorra / dotaciones públicas locales. Cesión en suelo (m ² s)	36,00	36,00	
Ekipamendu-sistema orokorra / dotaciones públicas locales. Cesión en techo (m ² t)		0,00	
Zuzkidura-bizitokien SO (gutxienekoa/gehienekoa) / aparcamiento en parcela privada (plazas)	3	3	
Beste sistema orokor batzuk / vegetación (árboles)	2	2	
Bide-sistema orokorra / sistema local viario			

sistema lokalen xehetasuna / detalle de sistemas locales

kode Código	lagapen-azalera superficies de cesión (1) (2)	Kudeaketa-modalitateak Modalidad de gestión	Lortzeko modua / Forma de obtención	Zuzkidura- modalitatea Modalidad de dotación	urbanizatu beharreko azalera (m ²) superficie a urbanizar (m ² s)
ELTS-ADR06	23,00	-	Ordezko konpentsazio ekonomikoa, AD-R06 jarduketaren kargura Compensación económica sustitutoria a cargo de la actuación AD-R06		23,00
EKTS-ADR06	36,00	-	Ordezko konpentsazio ekonomikoa, AD-R06 jarduketaren kargura Compensación económica sustitutoria a cargo de la actuación AD-R06	Balioaniztuna Polivalente	

(1) Berdeguneen eta espazio librearen estandarra kalkulatzeko kontuan hartutako azalera-ehunekoa: 100,00 %
(1) Porcentaje de superficie considerada para el cálculo del estándar de zonas verdes y espacios libres: 100,00 %

GESTIOARI BURUZKO DETERMINAZIOAK / DETERMINACIONES SOBRE GESTION

Lehendik dauden eta bat ez datozen eraikinak / Edificación preexistente

	bizitegi-erabilerak residenciales	bizitegi-eranskinak / anejos residenciales	bizitegi-erabilerak ez direnak / no residenciales	totala / total
sestra gainean / sobre rasante				
Lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua (m ² s) / Edificabilidad preexistente reconocida (m ² t)	0,00	0,00	0,00	0,00
Lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna (m ² s) Edificabilidad preexistente no reconocida (m ² t)	0,00	0,00	0,00	0,00
sestra azpian / bajo rasante				
Lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua (m ² s) / Edificabilidad preexistente reconocida (m ² t)		0,00	0,00	0,00
Lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna (m ² s) Edificabilidad preexistente no reconocida (m ² t)		0,00	0,00	0,00
aitortutako etxebizitzien kopurua / número de viviendas reconocidas				0

1. ERANSKINA. LURZORUAREN AZALERAREN BANAKETA / ANEXO 1. DISTRIBUCIÓN DE LA SUPERFICIE DE SUELO

hasierako egoera / situación de inicio

	Lurzoru pribatua Suelo privado	lurzoru publikoa Suelo público	totala total
Zenbatetsitako azalera (orientagarria) (m ²) Superficies estimadas (orientativo) m ² s	156,20	0,00	156,20

Proposatutako antolamendua / Ordenación propuesta

	bizitegi-erabilerak usos residenciales	jarduera ekonomikoko erabilerak usos de actividad económica	usos dotacionales privados usos dotacionales privados	totala total
Kalifikazio generikoko azpierenmuak (m ²) Subzonas de calificación genérica (m ² s)	113,48	0,00	0,00	113,48
espazio libreak eta berdeguneak espacios libres y zonas verdes	42,72	0,00	0,00	42,72
sistema orokorren zonak (m ²) zonas de sistemas generales (m ² s)		0,00	0,00	0,00
sistema lokalen azpierenmuak (m ²) subzonas de sistemas locales (m ² s)	0,00	0,00		0,00
kalifikazio-zonak eta -azpierenmuak guztira (m ²) total zonas y subzonas de calificación (m ² s)				156,20

AD-R06 SAN TELMO KALEA 905

izena / denominación

ARAU-ZEHAZTAPENAK

Egiturazko antolamenduaren zehaztapenak

Jarduketak sortzen duen espazio libreko sistema orokorraren estandarra lurrean lagatzen da. Zehazki, jarduera honen kargura lotzen da fitxa honetako dagokion atalean adierazitako azalera, AGDO-01 zuzkidura-taldearen parte dena, San José kaleko 08an dagoena eta espazio libreen sistema orokor gisa kalifikatzen dena.

Antolamendu xehatuko zehaztapenak

Kalifikazio xehatuko azpieremuak: antolamendu-planoetan ezarri eta mugatzen dira.

Erabilera bateragarriak: Araudi Orokorraren dokumentuan kalifikazio xehatuko azpieremu bakoitzerako oro har ezarritakoak.

Lerrokadura ofizialak: antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.

Gehieneko leerrokadura konstriktiboak: antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.

Sestrak: antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.

Oinplanoko okupazioa: antolamendu xehatuko planoetan ezarritako gehieneko eraikuntza-lerrokaduren arabera mugatzen da.

Sestra azpiko okupazioa: antolamendu xehatuko planoetan ezarritako gehieneko eraikuntza-lerrokaduren arabera mugatzen da.

Solairu kopurua: antolamendu xehatuko planoetan eta fitxa honetan ezarritako zehaztapenetan ezartzen da.

Eraikuntzaren altuera: esleitutako kalifikazio xehatuaren araudi zehatzean ezarritakoa aplikatuko da.

Beste zehaztapen batzuk: fitxa honetan berariaz ezarri ez diren gainerako zehaztapen xehatueterako, Araudi Orokorraren dokumentuan azpieremu bakoitzaren kalifikazio xehatuari buruzko araudian ezarritakoa aplikatuko da.

Zuzkidura publikoen lagapena: zuzkidura-jarduketaren tamaina, haren osaera eta antolamendua kontuan hartuta, espazio libre eta tokiko zuzkidura publiko gisa sortutako lagapen murrizaz gain, hirigintza-estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuaren 7. artikuluan ezarritakoaren arabera, betebeharrak ordezko konpentsazio ekonomiko baten bidez betetzea erabaki da. Jarduera garatzen den unean, Udalak zenbateko horiek Udalaren Lurzoru Ondarearen zein kontu eta programa espezifikori lotuta egongo diren adierazitako du, edo dauden zuzkidurak berritzeko eta hobetzeko erabili ahal izango dira, aurreikusitako premien arabera. Betebeharrak ekonomiko horien sortzapena zuzkidura-jarduketa honetan baimendutako obren lizentzia eman aurretik ordaindu beharko da nahitaez.

Beharrezkoa izanez gero, xehetasun-azterketa bat idatzi ahal izango da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 73.2 artikulua.

PRECISIONES NORMATIVAS

Determinaciones de ordenación estructural

El estándar de sistema general de espacio libre que devenga la actuación se cede en suelo. Concretamente se vincula a cargo de esta actuación la superficie indicada en el apartado correspondiente de esta ficha y que forma parte de la agrupación dotacional AGDO -01, ubicado en San José kalea 08 y que se califica como sistema general de espacios libres.

Determinaciones de ordenación pormenorizada

Subzonas de calificación pormenorizada: se establecen y delimitan en los planos de ordenación.

Usos compatibles: los establecidos con carácter general para cada subzona de calificación pormenorizada en el documento de Normativa General.

Alineaciones oficiales: se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.

Alineaciones restrictivas máximas: se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.

Rasantes: se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.

Ocupación en planta: se delimita de acuerdo con las alineaciones constructivas máximas establecidas en los planos de ordenación pormenorizada.

Ocupación bajo rasante: se delimita de acuerdo con las alineaciones constructivas máximas establecidas en los planos de ordenación pormenorizada.

Número de plantas: se establece en los planos de ordenación pormenorizada y en las determinaciones establecidas en esta ficha.

Altura de la edificación: se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación pormenorizada asignada.

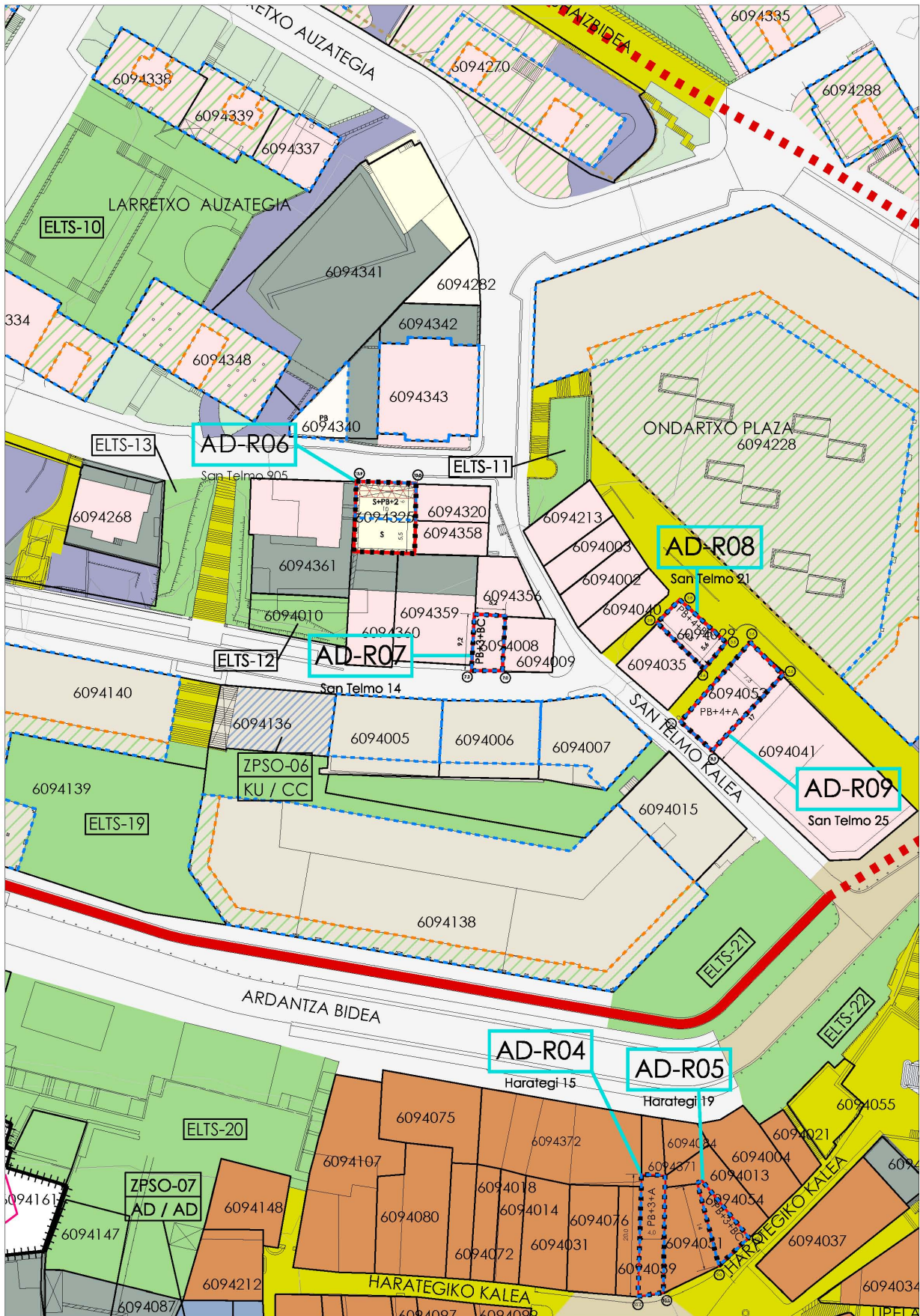
Otras determinaciones: para el resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente establecidas en esta ficha, será de aplicación lo establecido en la normativa de calificación pormenorizada de cada subzona en el documento de Normativa General.

Cesión de dotaciones públicas: dada la dimensión de la actuación de dotación, su conformación y ordenación establecida, además de la reducida cesión devengada en concepto de espacios libres y dotación pública de carácter local, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos, se opta por cumplimentar estas obligaciones mediante compensación económica sustitutoria. En el momento del desarrollo de la actuación, el Ayuntamiento señalará la cuenta y programa específico del Patrimonio Municipal de Suelo al que quedarán vinculados estos importes, o podrán ser utilizados para la renovación y mejora de las dotaciones existentes de acuerdo con las necesidades previstas. El devengo de estas obligaciones económicas deberá ingresarse necesariamente en momento anterior a la concesión de la licencia de las obras permitidas en esta actuación de dotación.

De ser necesario, podrá redactarse un estudio de detalle, de conformidad con las determinaciones del art. 73.2 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de suelo y urbanismo.

AD-R07. SAN TELMO KALEA 14

AD-R07. SAN TELMO KALEA 14



AD-R07 SAN TELMO KALEA 14

izena / denominación

helbide / dirección San telmo kalea 14

eragindako lurzatiak
parcelario afectado 6094008

Jardueraren deskribapena

Zuzkidura-jarduketa bat mugatu da, hirigintza-eraikigarritasuna eta eraikigarritasun haztatua handitzeagatik, lurzatiari solairu bat gehiago egin ahal izateko.

Ez da eraikigarritasunik aurreikusten bizitegitarako ez diren erabilertarako.

Urbanizazio-kostuek ez dute gainditzen agindutako eraikuntzaren kontrata bidezko egikaritze-aurrekontuaren % 5, eta, beraz, zuzkidura-jarduketaz har daiteke.

Hirigintza-ekintzatik eratorritako gainbalioetan erkidegoak izango duen partaidetza urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15ari dagokion lurzoruan zehaztuko da.

Espazio libreko sistema lokalaren estandarri dagokionez (jarduketaren azalera mugatuarekiko kalkulatu da), azalera horretatik dagoeneko gauzatu dagoen eraikigarritasunak (lehendik onartuta dagoen eraikigarritasuna) ordenatutako guztizkoaren aldean duen zati proportzionala murriztuz kalkulatu da. Horrela kalkulatuak azalaren lagapena konpentsazio ekonomikoaren bidez egiten da.

Zuzkidura-jarduketaren ondoriozko zuzkidura publikoaren karga hautemandako hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren arabera zenbatesten da. Estanda hori konpentsazio ekonomiko bidez lagatzea proposatu da.

Hala, lurzoruan zein sabaian bi estandarren arabera laga beharreko azalaren gutxieneko zenbatekoak eta in situ lagatzea ahalbidetzen ez duen jarduketaren tamaina txikiak bide ekonomikoa gomendatzen dute tokiko sistema horien lagapenak betetzeko irtenbide egokiena den aldetik.

Aitzitik, izaera orokorreko espazio librearen lagapena zuzkidura-multzooaren bidez ematen da lurzoruan.

Descripción de la actuación

Se delimita una actuación de dotación por incremento tanto de edificabilidad urbanística como ponderada para posibilitar la ejecución de una planta más en la parcela.

No se prevé edificabilidad para usos no residenciales.

Los costes de urbanización no superan el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la edificación ordenada, lo que permite su consideración como actuación de dotación.

La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística se concretará en el suelo correspondiente al 15 % del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada libre de cargas de urbanización.

En cuanto al estándar de sistema local de espacio libre y que se calcula respecto de la superficie delimitada de la actuación, se estima minorando de esta superficie, la parte proporcional que supone la edificabilidad ya materializada (edificabilidad preexistente reconocida) respecto de la total ordenada. La cesión de la superficie así calculada, se realiza por vía de compensación económica.

La carga de dotación pública derivada de la actuación de dotación se estima de acuerdo al incremento de edificabilidad urbanística observado. Se propone la cesión por vía de compensación económica de este estándar.

Así, la mínima cuantía de la superficie a ceder tanto en suelo como en techo de ambos estándares y la reducida dimensión de la actuación que no posibilita su cesión in situ aconsejan la vía económica como solución más adecuada para el cumplimiento de las cesiones de estos sistemas locales.

Por el contrario, la cesión de espacio libre de carácter general sí se dota en suelo por vía de adscripción en agrupación dotacional.

AD-R07 SAN TELMO KALEA 14

izena / denominación

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzoruaren sailkapena
 Clasificación de suelo

hiri-lurzorua
 suelo urbano

Kalifikazio orokorreko zona
 Zona de calificación global

Hirigune nagusiko bizitegi-eremua
 Zona residencial núcleo urbano principal

Jarduketa hasteko epea
 Plazo para el inicio de la actuación

4 urte / 4 años

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

	eraikigarritasuna handitzea (m ² s)	eraikigarritasun ordenatua (m ² s)
	incremento de edificabilidad (m ² t)	edificabilidad ordenada (m ² t)
sestra gainean / sobre rasante		
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	52,00	172,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	52,00	172,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	0,00	0,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	0,00	0,00

SISTEMA OROKORREN EREMUAK / ZONAS DE SISTEMAS GENERALES

	Estándar (m ²)	Antolatutako azalera (m ²)	Urbanizatu beharreko azalera (m ²)
	Estándar (m ² s)	Superficie ordenada (m ² s)	Superficie a urbanizar (m ² s)
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	10,40	13,00	13,00
Ekipamendu-sistema orokorra / Sistema general de equipamiento		0,00	
Zuzkidura-bizitoki SO (gutxienekoa/gehienekoa) / SG de alojamiento dotacional (mínimo/máximo)		0,00	
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario		0,00	0,00
Beste sistema orokor batzuk / Otros sistemas generales		0,00	

sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales

kode Código	azalera SO (m ²) superficie SG (m ² s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua / Forma de obtención	Zuzkidura- modalitatea Modalidad de dotación	urbanizatu beharreko azalera (m ²) superficie a urbanizar (m ² s)
ELSO-ADR07	13,00	Atxikia / Adscrito	Lurzorua lagatzea AG01 zuzkidura-multzoan, AD-R07 jarduketari lotuta Cesión de suelo en agrupación dotacional AG01 que se vincula a la actuación AD-R07		13,00

AD-R07 SAN TELMO KALEA 14

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzoruaren kategoria Categoría de suelo	finkatugabea no consolidado	Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	A	Jarduketaren azalera (m ²) Superficie de la actuación (m ² s)	59,00
---	--	---	----------	---	--------------

LURZORUA, ERAIKIGARRITASUNA ETA ETXEBIZITZAK / SUELO, EDIFICABILIDAD Y VIVIENDAS

egungo egoera / situación actual

lorzorua / suelo		sestra gaineko eraikuntza / edificación sobre rasante							sestra azpiko eraikuntza / edificación bajo rasante				
barkaidazu parcela	m ² m ² s	erabilera eta tipologia uso y tipología	m ² s m ² t	kof.. cof.	UHs UPs	etxeb. viv.	solairu plantas	(2)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof.. cof.	UHs UPs	(2)
6094008	46,00	Hiriguneko etxebizitza kolektiboa (VCcu) Vivienda colectiva casco urbano (VCcu)	120	1,904	228,48	3	PB+2+BC	RE					
6094074	13,00												

(2) RE: lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua. NR: lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna. / RE: edificabilidad preexistente reconocida. NR: edificabilidad preexistente no reconocida.

antolomendu proposamena / propuesta de ordenación

Azpierrezuak Subzonas		sestra gaineko antolomendua / ordenación sobre rasante							sestra azpiko eraikigarritasuna ordenación bajo rasante					
azpierrezua subzona	m ² m ² s	erabilera eta tipologia uso y tipología	m ² s m ² t	kof.. cof.	UHs UPs	etxeb. viv.	solairu plantas	(2)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof.. cof.	UHs UPs	solairu plantas	Ap Ap
A	46,00	A1 Hiriguneko etxebizitza kolektiboa (VCcu) Vivienda colectiva casco urbano (VCcu)	172	1,904	327,49	4	PB+3+BC							1

Ap. Apartakalea lurzati pribatua / Ap. Aparcamiento en parcela privada

eraikigarritasunen eta etxebizitzaren saldoa / saldo de edificabilidades y viviendas

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m ²) / EDIFICABILIDAD FISICA (m ² t)		eraikigarritasun gauzatua edificabilidad materializada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada
sestra gainean / sobre rasante				
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales		120,00	52,00	172,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales		0,00	0,00	0,00
Totala / Total		120,00	52,00	172,00
sestra azpian / bajo rasante				
Egoitza-erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales		0,00	0,00	0,00
Bizitegirako ez diren erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales		0,00	0,00	0,00
Totala / Total		0,00	0,00	0,00
HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPs) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPs)				
sestra gainean / sobre rasante		228,48	99,01	327,49
sestra azpian / bajo rasante		0,00	0,00	0,00
Totala / Total		228,48	99,01	327,49
Eraikigarritasun haztatuzaren gehikuntzaren % 15 lagatzea Cesión del 15% del incremento de edificabilidad ponderada				14,85
ETXEBIZITZA KOPURUA / NÚMERO DE VIVIENDAS				
Etxebizitza kopurua (daudenak/berriak/ordenatuak) / Número de viviendas (existentes / nuevas /ordenadas)		3	1	4

AD-R07 SAN TELMO KALEA 14

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

SISTEMA OROKORREN EREMUAK / SUBZONAS DE SISTEMAS LOCALES

	Estándar Estándar	Lagapen ordenatua Cesión ordenada	Urbanizatu beharreko azalera Superficie a urbanizar
(1) Berdeguneen eta espazio librearen tokiko sistema (m ²) / zonas verdes y espacio libre (m ² s)	2,09	3,00	3,00
Ekipamendu-sistema orokorra / dotaciones públicas locales. Cesión en suelo (m ² s)	10,40	11,00	
Ekipamendu-sistema orokorra / dotaciones públicas locales. Cesión en techo (m ² t)		0,00	
Zuzkidura-bizitokien SO (gutxienekoa/gehienekoa) / aparcamiento en parcela privada (plazas)	1	1	
Beste sistema orokor batzuk / vegetación (árboles)	4	1	4
Bide-sistema orokorra / sistema local viario			

sistema lokalen xehetasuna / detalle de sistemas locales

kode Código	lagapen-azalera superficies de cesión (1) (2)	Kudeaketa-modalitateak Modalidad de gestión	Lortzeko modua / Forma de obtención	Zuzkidura- modalitatea Modalidad de dotación	urbanizatu beharreko azalera (m ²) superficie a urbanizar (m ² s)
ELTS-ADR07	3,00	-	Ordezko konpentsazio ekonomikoa, AD-R07 jarduketaren kargura Compensación económica sustitutoria a cargo de la actuación AD-R07		3,00
EKTS-ADR07	11,00	-	Ordezko konpentsazio ekonomikoa, AD-R07 jarduketaren kargura Compensación económica sustitutoria a cargo de la actuación AD-R07	Balioaniztuna Polivalente	

(1) Berdeguneen eta espazio libreen estandarra kalkulatzeko kontuan hartutako azalera-ehunekoa: 30,23 %
(1) Porcentaje de superficie considerada para el cálculo del estándar de zonas verdes y espacios libres: 30,23 %

GESTIOARI BURUZKO DETERMINAZIOAK / DETERMINACIONES SOBRE GESTION

Lehendik dauden eta bat ez datozen eraikinak / Edificación preexistente

	bizitegiak/ residencial	bizitegi-eranskinak / anejos residencial	bizitegiak ez direnak / no residencial	totala / total
sestra gainean / sobre rasante				
Lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua (m ² s) / Edificabilidad preexistente reconocida (m ² t)	120,00	0,00	0,00	120,00
Lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna (m ² s) Edificabilidad preexistente no reconocida (m ² t)	0,00	0,00	0,00	0,00
sestra azpian / bajo rasante				
Lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua (m ² s) / Edificabilidad preexistente reconocida (m ² t)		0,00	0,00	0,00
Lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna (m ² s) Edificabilidad preexistente no reconocida (m ² t)		0,00	0,00	0,00
aitortutako etxebizitzien kopurua / número de viviendas reconocidas				3

1. ERANSKINA. LURZORUAREN AZALERAREN BANAKETA / ANEXO 1. DISTRIBUCIÓN DE LA SUPERFICIE DE SUELO

hasierako egoera / situación de inicio

	Lurzoru pribatua Suelo privado	lurzoru publikoa Suelo público	totala total
Zenbatetsitako azalera (orientagarria) (m ²) Superficies estimadas (orientativo) m ² s	59,00	0,00	59,00

Proposatutako antolamendua / Ordenación propuesta

	bizitegi-erabilerak usos residenciales	jarduera ekonomikoko erabilerak usos de actividad económica	usos dotacionales privados usos dotacionales privados	totala total
Kalifikazio generikoko azpierenak (m ²) Subzonas de calificación genérica (m ² s)	46,00	0,00	0,00	46,00
espazio libreak eta berdeguneak espacios libres y zonas verdes	13,00	0,00	0,00	13,00
sistema orokorren zonak (m ²) zonas de sistemas generales (m ² s)		0,00	0,00	0,00
sistema lokalen azpierenak (m ²) subzonas de sistemas locales (m ² s)	0,00	0,00		0,00
kalifikazio-zonak eta -azpierenak guztira (m ²) total zonas y subzonas de calificación (m ² s)				59,00

AD-R07 SAN TELMO KALEA 14

izena / denominación

ARAU-ZEHAZTAPENAK

Egiturazko antolamenduaren zehaztapenak

Jarduketak sortzen duen espazio libreko sistema orokorraren estandarra lurrean lagatzen da. Zehazki, jarduera honen kargura lotzen da fitxa honetako dagokion atalean adierazitako azalera, AGDO-01 zuzkidura-taldearen parte dena, San José kaleko 08an dagoena eta espazio libreen sistema orokor gisa kalifikatzen dena.

Antolamendu xehatuko zehaztapenak

Kalifikazio xehatuko azpieremuak: antolamendu-planoetan ezarri eta mugatzen dira.

Erabilera bateragarriak: Araudi Orokorraren dokumentuan kalifikazio xehatuko azpieremu bakoitzerako oro har ezarritakoak.

Lerrokadura ofizialak: antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.

Gehieneko leerrokadura konstriktiboak: antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.

Sestrak: antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.

Oinplanoko okupazioa: antolamendu xehatuko planoetan ezarritako gehieneko eraikuntza-lerrokaduren arabera mugatzen da.

Sestra azpiko okupazioa: antolamendu xehatuko planoetan ezarritako gehieneko eraikuntza-lerrokaduren arabera mugatzen da.

Solairu kopurua: antolamendu xehatuko planoetan eta fitxa honetan ezarritako zehaztapenetan ezartzen da.

Eraikuntzaren altuera: esleitutako kalifikazio xehatuaren araudi zehatzean ezarritakoa aplikatuko da.

Beste zehaztapen batzuk: fitxa honetan berariaz ezarri ez diren gainerako zehaztapen xehatueterako, Araudi Orokorraren dokumentuan azpieremu bakoitzaren kalifikazio xehatuari buruzko araudian ezarritakoa aplikatuko da.

Zuzkidura publikoen lagapena: zuzkidura-jarduketaren tamaina, haren osaera eta antolamendua kontuan hartuta, espazio libre eta tokiko zuzkidura publiko gisa sortutako lagapen murrizaz gain, hirigintza-estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuaren 7. artikuluan ezarritakoaren arabera, betebeharrak ordezko konpentsazio ekonomiko baten bidez betetzea erabaki da. Jarduera garatzen den unean, Udalak zenbateko horiek Udalaren Lurzoru Ondarearen zein kontu eta programa espezifikori lotuta egongo diren adierazitako du, edo dauden zuzkidurak berritzeko eta hobetzeko erabili ahal izango dira, aurreikusitako premien arabera. Betebeharrak ekonomiko horien sortzapena zuzkidura-jarduketa honetan baimendutako obren lizentzia eman aurretik ordaindu beharko da nahitaez.

Beharrezkoa izanez gero, xehetasun-azterketa bat idatzi ahal izango da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 73.2 artikulua.

PRECISIONES NORMATIVAS

Determinaciones de ordenación estructural

El estándar de sistema general de espacio libre que devenga la actuación se cede en suelo. Concretamente se vincula a cargo de esta actuación la superficie indicada en el apartado correspondiente de esta ficha y que forma parte de la agrupación dotacional AGDO -01, ubicado en San José kalea 08 y que se califica como sistema general de espacios libres.

Determinaciones de ordenación pormenorizada

Subzonas de calificación pormenorizada: se establecen y delimitan en los planos de ordenación.

Usos compatibles: los establecidos con carácter general para cada subzona de calificación pormenorizada en el documento de Normativa General.

Alineaciones oficiales: se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.

Alineaciones constrictivas máximas: se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.

Rasantes: se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.

Ocupación en planta: se delimita de acuerdo con las alineaciones constructivas máximas establecidas en los planos de ordenación pormenorizada.

Ocupación bajo rasante: se delimita de acuerdo con las alineaciones constructivas máximas establecidas en los planos de ordenación pormenorizada.

Número de plantas: se establece en los planos de ordenación pormenorizada y en las determinaciones establecidas en esta ficha.

Altura de la edificación: se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación pormenorizada asignada.

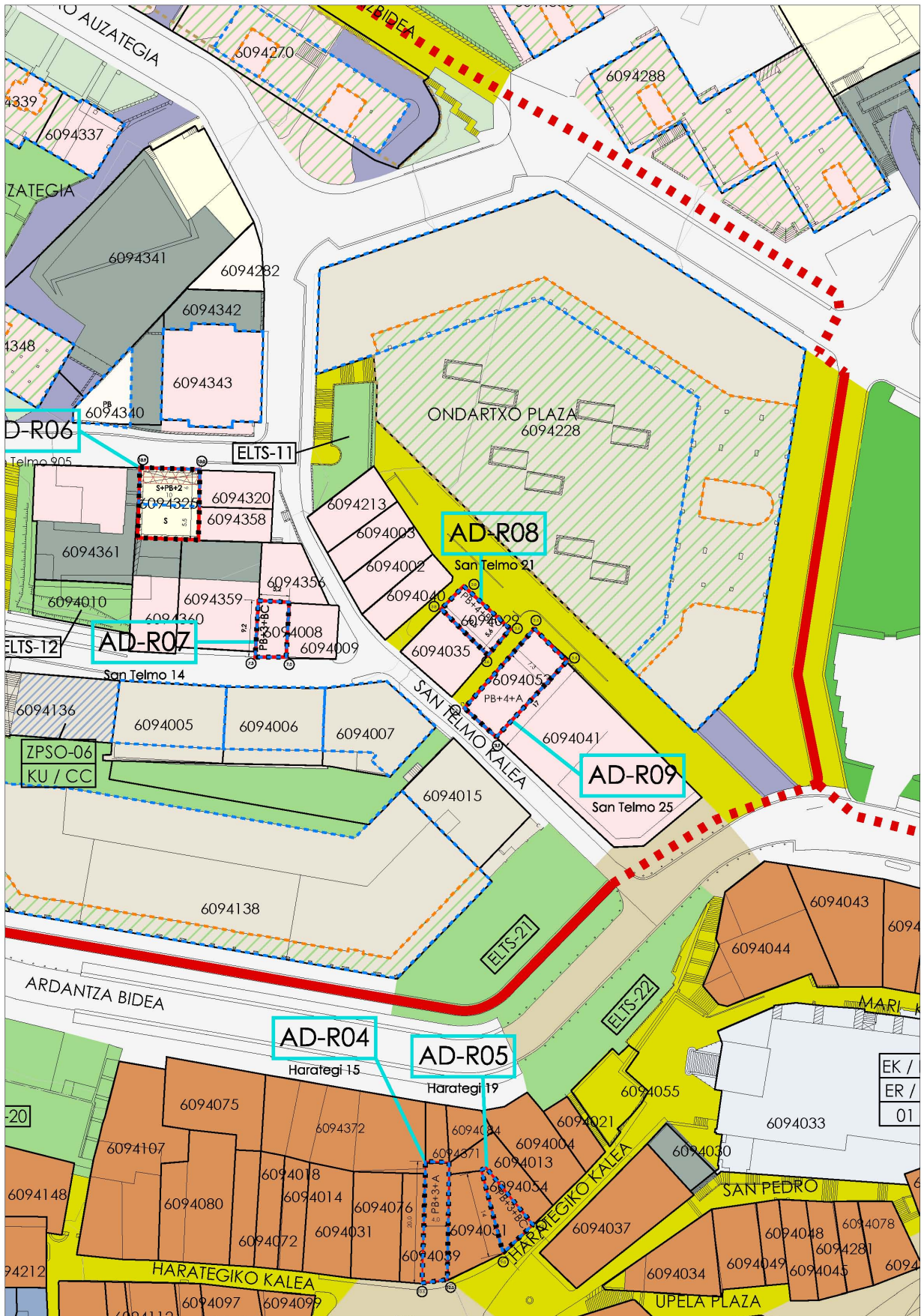
Otras determinaciones: para el resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente establecidas en esta ficha, será de aplicación lo establecido en la normativa de calificación pormenorizada de cada subzona en el documento de Normativa General.

Cesión de dotaciones públicas: dada la dimensión de la actuación de dotación, su conformación y ordenación establecida, además de la reducida cesión devengada en concepto de espacios libres y dotación pública de carácter local, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos, se opta por cumplimentar estas obligaciones mediante compensación económica sustitutoria. En el momento del desarrollo de la actuación, el Ayuntamiento señalará la cuenta y programa específico del Patrimonio Municipal de Suelo al que quedarán vinculados estos importes, o podrán ser utilizados para la renovación y mejora de las dotaciones existentes de acuerdo con las necesidades previstas. El devengo de estas obligaciones económicas deberá ingresarse necesariamente en momento anterior a la concesión de la licencia de las obras permitidas en esta actuación de dotación.

De ser necesario, podrá redactarse un estudio de detalle, de conformidad con las determinaciones del art. 73.2 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de suelo y urbanismo.

AD-R08. SAN TELMO KALEA 21

AD-R08. SAN TELMO KALEA 21



AD-R08 SAN TELMO KALEA 21

izena / denominación

helbide / dirección San Telmo kalea 21

eragindako lurzatiak
parcelario afectado 6094029

Jardueraren deskribapena

Zuzkidura-jarduketa bat mugatu da, hirigintza-eraikigarritasuna eta eraikigarritasun haztatua handitzeagatik, lurzatian solairu bat gehiago egin ahal izateko.

Ez da eraikigarritasunik aurreikusten bizitegitarako ez diren erabilertarako.

Urbanizazio-kostuek ez dute gaintzen agindutako eraikuntzaren kontrata bidezko egikaritze-aurrekontuaren % 5, eta, beraz, zuzkidura-jarduketatzat har daiteke.

Hirigintza-ekintzatik eratorritako gainbalioetan erkidegoak izango duen partaidetza urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15ari dagokion lurzoruan zehaztuko da.

Espazio libreko sistema lokalaren estandarrari dagokionez (jarduketaren azalera mugatuarekiko kalkulatu da), azalera horretatik dagoeneko gauzatuta dagoen eraikigarritasunak (lehendik onartuta dagoen eraikigarritasuna) ordenatutako guztizkoaren aldean duen zati proportzionala murriztuz kalkulatu da. Horrela kalkulatuak azaleraren lagapena konpentsazio ekonomikoaren bidez egiten da.

Zuzkidura-jarduketaren ondoriozko zuzkidura publikoaren karga hautemandako hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren arabera zenbatesten da. Estandar hori konpentsazio ekonomiko bidez lagatzea proposatu da.

Hala, lurzoruan zein sabaian bi estandarren arabera laga beharreko azaleraren gutxieneko zenbatekoak eta in situ lagatzea ahalbidetzen ez duen jarduketaren tamaina txikiak bide ekonomikoa gomendatzen dute tokiko sistema horien lagapenak betetzeko irtenbide egokiena den aldetik.

Aitzitik, izaera orokorreko espazio librearen lagapena zuzkidura-multzoaren bidez ematen da lurzoruan.

Descripción de la actuación

Se delimita una actuación de dotación por incremento tanto de edificabilidad urbanística como ponderada para posibilitar la ejecución de una planta más en la parcela.

No se prevé edificabilidad para usos no residenciales.

Los costes de urbanización no superan el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la edificación ordenada, lo que permite su consideración como actuación de dotación.

La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística se concretará en el suelo correspondiente al 15 % del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada libre de cargas de urbanización.

En cuanto al estándar de sistema local de espacio libre y que se calcula respecto de la superficie delimitada de la actuación, se estima minorando de esta superficie, la parte proporcional que supone la edificabilidad ya materializada (edificabilidad preexistente reconocida) respecto de la total ordenada. La cesión de la superficie así calculada, se realiza por vía de compensación económica.

La carga de dotación pública derivada de la actuación de dotación se estima de acuerdo al incremento de edificabilidad urbanística observado. Se propone la cesión por vía de compensación económica de este estándar.

Así, la mínima cuantía de la superficie a ceder tanto en suelo como en techo de ambos estándares y la reducida dimensión de la actuación que no posibilita su cesión in situ aconsejan la vía económica como solución más adecuada para el cumplimiento de las cesiones de estos sistemas locales.

Por el contrario, la cesión de espacio libre de carácter general sí se dota en suelo por vía de adscripción en agrupación dotacional.

AD-R08 SAN TELMO KALEA 21

izena / denominación

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzoruaren sailkapena
Clasificación de suelo

hiri-lurzorua
suelo urbano

Kalifikazio orokorreko zona
Zona de calificación global

Hirigune nagusiko bizitegi-eremua
Zona residencial núcleo urbano principal

Jarduketa hasteko epea
Plazo para el inicio de la actuación

4 urte / 4 años

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

	eraikigarritasuna handitzea (m ² s)	eraikigarritasun ordenatua (m ² s)
	incremento de edificabilidad (m ² t)	edificabilidad ordenada (m ² t)
sestra gainean / sobre rasante		
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	52,00	260,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	52,00	260,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	0,00	0,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	0,00	0,00

SISTEMA OROKORREN EREMUAK / ZONAS DE SISTEMAS GENERALES

	Estándar (m ²)	Antolatutako azalera (m ²)	Urbanizatu beharreko azalera (m ²)
	Estándar (m ² s)	Superficie ordenada (m ² s)	Superficie a urbanizar (m ² s)
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	10,40	13,00	13,00
Ekipamendu-sistema orokorra / Sistema general de equipamiento		0,00	
Zuzkidura-bizitoki SO (gutxienekoa/gehienekoa) / SG de alojamiento dotacional (mínimo/máximo)		0,00	
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario		0,00	0,00
Beste sistema orokor batzuk / Otros sistemas generales		0,00	

sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales

kode Código	azalera SO (m ²) superficie SG (m ² s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua / Forma de obtención	Zuzkidura- modalitatea Modalidad de dotación	urbanizatu beharreko azalera (m ²) superficie a urbanizar (m ² s)
ELSO-ADR08	13,00	Atxikia / Adscrito	Lurzorua lagatzea AG01 zuzkidura-multzoan, AD-R08 jarduketari lotuta Cesión de suelo en agrupación dotacional AG01 que se vincula a la actuación AD-R08		13,00

AD-R08 SAN TELMO KALEA 21

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzoruaren kategoria Categoría de suelo	finkatugabea no consolidado	Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	A	Jarduketaren azalera (m ²) Superficie de la actuación (m ² s)	70,63
---	--	---	----------	---	--------------

LURZORUA, ERAIKIGARRITASUNA ETA ETXEBIZITZAK / SUELO, EDIFICABILIDAD Y VIVIENDAS

egungo egoera / situación actual

lorzorua / suelo		sestra gaineko eraikuntza / edificación sobre rasante							sestra azpiko eraikuntza / edificación bajo rasante				
barkaidazu parcela	m ² m ² s	erabilera eta tipologia uso y tipología	m ² s m ² t	kof.. cof.	UHs UPs	etxeb. viv.	solairu plantas	(2)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof.. cof.	UHs UPs	(2)
6094029	57,63	Hiriguneko etxebizitza kolektiboa (VCcu) Vivienda colectiva casco urbano (VCcu)	208	1,904	396,03	2	PB+3	RE					
6094074	13,00												

(2) RE: lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua. NR: lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna. / RE: edificabilidad preexistente reconocida. NR: edificabilidad preexistente no reconocida.

antolomendu proposamena / propuesta de ordenación

Azpierrezak Subzonas		sestra gaineko antolomendua / ordenación sobre rasante							sestra azpiko eraikigarritasuna ordenación bajo rasante					
azpierrezak subzona	m ² m ² s	erabilera eta tipologia uso y tipología	m ² s m ² t	kof.. cof.	UHs UPs	etxeb. viv.	solairu plantas	(2)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof.. cof.	UHs UPs	solairu plantas	Ap Ap
A	57,63	A1 Hiriguneko etxebizitza kolektiboa (VCcu) Vivienda colectiva casco urbano (VCcu)	260	1,904	495,04	3	PB+4							1

Ap. Apartakalea lurzati pribatua / Ap. Aparcamiento en parcela privada

eraikigarritasunen eta etxebizitzaren saldoa / saldo de edificabilidades y viviendas

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m ²) / EDIFICABILIDAD FISICA (m ² t)		eraikigarritasun gauzatua edificabilidad materializada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada
sestra gainean / sobre rasante				
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales		208,00	52,00	260,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales		0,00	0,00	0,00
Totala / Total		208,00	52,00	260,00
sestra azpian / bajo rasante				
Egoitza-erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales		0,00	0,00	0,00
Bizitegirako ez diren erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales		0,00	0,00	0,00
Totala / Total		0,00	0,00	0,00
HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPs) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPs)				
sestra gainean / sobre rasante		396,03	99,01	495,04
sestra azpian / bajo rasante		0,00	0,00	0,00
Totala / Total		396,03	99,01	495,04
Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15 lagatzea Cesión del 15% del incremento de edificabilidad ponderada				14,85
ETXEBIZITZA KOPURUA / NÚMERO DE VIVIENDAS				
Etxebizitza kopurua (daudenak/berriak/ordenatuak) / Número de viviendas (existentes / nuevas /ordenadas)		2	1	3

AD-R08 SAN TELMO KALEA 21

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

SISTEMA OROKORREN EREMUAK / SUBZONAS DE SISTEMAS LOCALES

	Estándar Estándar	Lagapen ordenatua Cesión ordenada	Urbanizatu beharreko azalera Superficie a urbanizar
(1) Berdeguneen eta espazio librearen tokiko sistema (m ²) / zonas verdes y espacio libre (m ² s)	1,73	3,00	3,00
Ekipamendu-sistema orokorra / dotaciones públicas locales. Cesión en suelo (m ² s)	10,40	11,00	
Ekipamendu-sistema orokorra / dotaciones públicas locales. Cesión en techo (m ² t)		0,00	
Zuzkidura-bizitokien SO (gutxienekoa/gehienekoa) / aparcamiento en parcela privada (plazas)	1	1	
Beste sistema orokor batzuk / vegetación (árboles)	3	1	3
Bide-sistema orokorra / sistema local viario			

sistema lokalen xehetasuna / detalle de sistemas locales

kode Código	lagapen-azalera superficies de cesión (1) (2)	Kudeaketa-modalitateak Modalidad de gestión	Lortzeko modua / Forma de obtención	Zuzkidura- modalitatea Modalidad de dotación	urbanizatu beharreko azalera (m ²) superficie a urbanizar (m ² s)
ELTS-ADR08	3,00	-	Ordezko konpentsazio ekonomikoa, AD-R08 jarduketaren kargura Compensación económica sustitutoria a cargo de la actuación AD-R08		3,00
EKTS-ADR08	11,00	-	Ordezko konpentsazio ekonomikoa, AD-R08 jarduketaren kargura Compensación económica sustitutoria a cargo de la actuación AD-R08	Balioaniztuna Polivalente	

(1) Berdeguneen eta espazio libreen estandarra kalkulatzeko kontuan hartutako azalera-ehunekoa: 20,00 %
(1) Porcentaje de superficie considerada para el cálculo del estándar de zonas verdes y espacios libres: 20,00 %

GESTIOARI BURUZKO DETERMINAZIOAK / DETERMINACIONES SOBRE GESTION

Lehendik dauden eta bat ez datozen eraikinak / Edificación preexistente

	bizitegiak/ residencial	bizitegi-eranskinak / anejos residencial	bizitegiak ez direnak / no residencial	totala / total
sestra gainean / sobre rasante				
Lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua (m ² s) / Edificabilidad preexistente reconocida (m ² t)	208,00	0,00	0,00	208,00
Lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna (m ² s) Edificabilidad preexistente no reconocida (m ² t)	0,00	0,00	0,00	0,00
sestra azpian / bajo rasante				
Lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua (m ² s) / Edificabilidad preexistente reconocida (m ² t)		0,00	0,00	0,00
Lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna (m ² s) Edificabilidad preexistente no reconocida (m ² t)		0,00	0,00	0,00
aitortutako etxebizitzien kopurua / número de viviendas reconocidas				2

1. ERANSKINA. LURZORUAREN AZALERAREN BANAKETA / ANEXO 1. DISTRIBUCIÓN DE LA SUPERFICIE DE SUELO

hasierako egoera / situación de inicio

	Lurzoru pribatua Suelo privado	lurzoru publikoa Suelo público	totala total
Zenbatetsitako azalera (orientagarria) (m ²) Superficies estimadas (orientativo) m ² s	70,63	0,00	70,63

Proposatutako antolamendua / Ordenación propuesta

	bizitegi-erabilerak usos residenciales	jarduera ekonomikoko erabilerak usos de actividad económica	usos dotacionales privados usos dotacionales privados	totala total
Kalifikazio generikoko azpierenmuak (m ²) Subzonas de calificación genérica (m ² s)	57,63	0,00	0,00	57,63
espazio libreak eta berdeguneak espacios libres y zonas verdes	13,00	0,00	0,00	13,00
sistema orokorren zonak (m ²) zonas de sistemas generales (m ² s)		0,00	0,00	0,00
sistema lokalen azpierenmuak (m ²) subzonas de sistemas locales (m ² s)	0,00	0,00		0,00
kalifikazio-zonak eta -azpierenmuak guztira (m ²) total zonas y subzonas de calificación (m ² s)				70,63

AD-R08 SAN TELMO KALEA 21

izena / denominación

ARAU-ZEHAZTAPENAK

Egiturazko antolamenduaren zehaztapenak

Jarduketak sortzen duen espazio libreko sistema orokorraren estandarra lurrean lagatzen da. Zehazki, jarduera honen kargura lotzen da fitxa honetako dagokion atalean adierazitako azalera, AGDO-01 zuzkidura-taldearen parte dena, San José kaleko 08an dagoena eta espazio libreen sistema orokor gisa kalifikatzen dena.

Antolamendu xehatuko zehaztapenak

Kalifikazio xehatuko azpieremuak: antolamendu-planoetan ezarri eta mugatzen dira.

Erabilera bateragarriak: Araudi Orokorraren dokumentuan kalifikazio xehatuko azpieremu bakoitzerako oro har ezarritakoak.

Lerrokadura ofizialak: antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.

Gehieneko leerrokadura konstriktiboak: antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.

Sestrak: antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.

Oinplanoko okupazioa: antolamendu xehatuko planoetan ezarritako gehieneko eraikuntza-lerrokaduren arabera mugatzen da.

Sestra azpiko okupazioa: antolamendu xehatuko planoetan ezarritako gehieneko eraikuntza-lerrokaduren arabera mugatzen da.

Solairu kopurua: antolamendu xehatuko planoetan eta fitxa honetan ezarritako zehaztapenetan ezartzen da.

Eraikuntzaren altuera: esleitutako kalifikazio xehatuaren araudi zehatzean ezarritakoa aplikatuko da.

Beste zehaztapen batzuk: fitxa honetan berariaz ezarri ez diren gainerako zehaztapen xehatueterako, Araudi Orokorraren dokumentuan azpieremu bakoitzaren kalifikazio xehatuari buruzko araudian ezarritakoa aplikatuko da.

Zuzkidura publikoen lagapena: zuzkidura-jarduketaren tamaina, haren osaera eta antolamendua kontuan hartuta, espazio libre eta tokiko zuzkidura publiko gisa sortutako lagapen murrizaz gain, hirigintza-estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuaren 7. artikuluan ezarritakoaren arabera, betebeharrak ordezko konpentsazio ekonomiko baten bidez betetzea erabaki da. Jarduera garatzen den unean, Udalak zenbateko horiek Udalaren Lurzoru Ondarearen zein kontu eta programa espezifikori lotuta egongo diren adierazitako du, edo dauden zuzkidurak berritzeko eta hobetzeko erabili ahal izango dira, aurreikusitako premien arabera. Betebeharrak ekonomiko horien sortzapena zuzkidura-jarduketa honetan baimendutako obren lizentzia eman aurretik ordaindu beharko da nahitaez.

Beharrezkoa izanez gero, xehetasun-azterketa bat idatzi ahal izango da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 73.2 artikulua.

PRECISIONES NORMATIVAS

Determinaciones de ordenación estructural

El estándar de sistema general de espacio libre que devenga la actuación se cede en suelo. Concretamente se vincula a cargo de esta actuación la superficie indicada en el apartado correspondiente de esta ficha y que forma parte de la agrupación dotacional AGDO -01, ubicado en San José kalea 08 y que se califica como sistema general de espacios libres.

Determinaciones de ordenación pormenorizada

Subzonas de calificación pormenorizada: se establecen y delimitan en los planos de ordenación.

Usos compatibles: los establecidos con carácter general para cada subzona de calificación pormenorizada en el documento de Normativa General.

Alineaciones oficiales: se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.

Alineaciones constrictivas máximas: se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.

Rasantes: se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.

Ocupación en planta: se delimita de acuerdo con las alineaciones constructivas máximas establecidas en los planos de ordenación pormenorizada.

Ocupación bajo rasante: se delimita de acuerdo con las alineaciones constructivas máximas establecidas en los planos de ordenación pormenorizada.

Número de plantas: se establece en los planos de ordenación pormenorizada y en las determinaciones establecidas en esta ficha.

Altura de la edificación: se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación pormenorizada asignada.

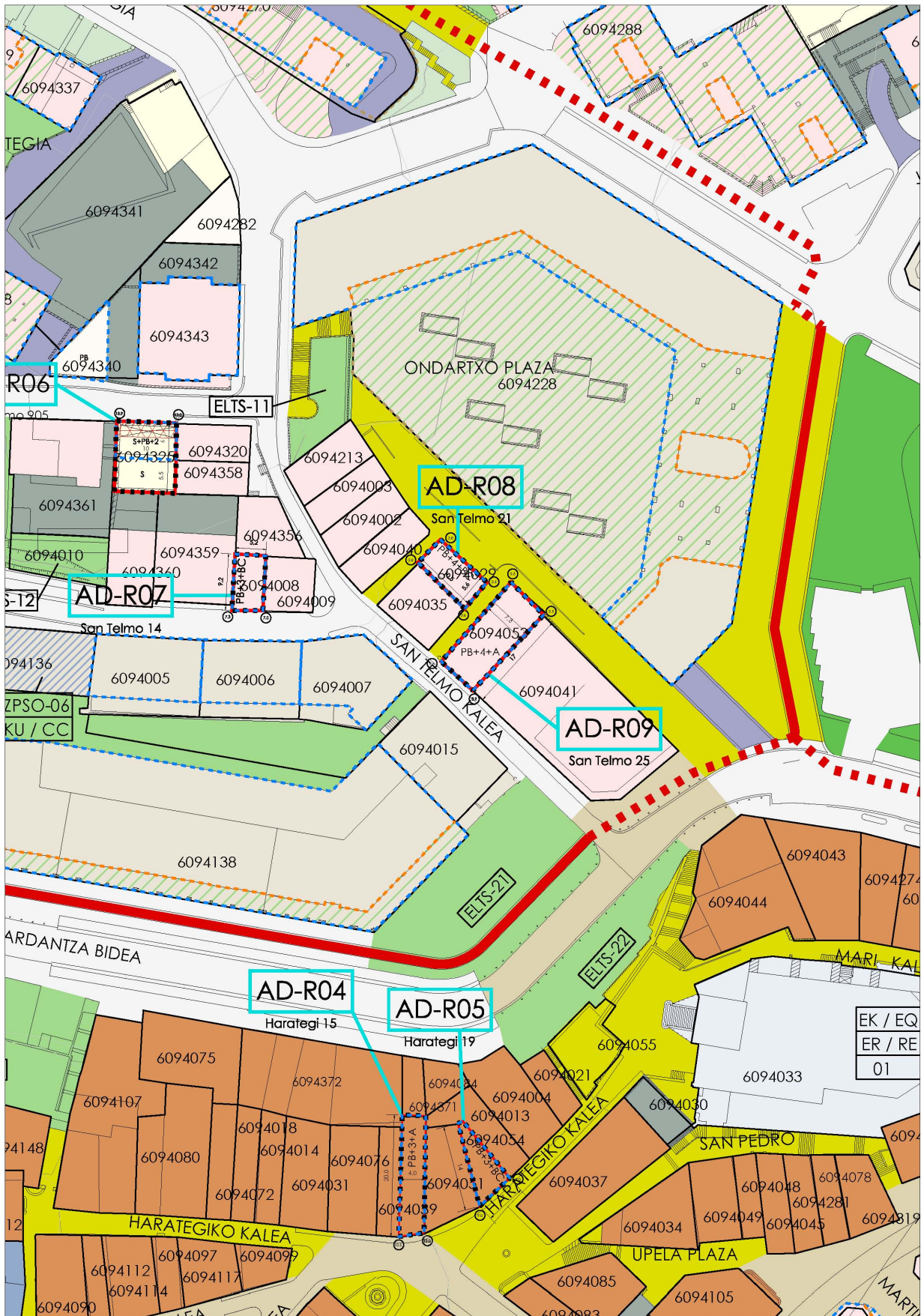
Otras determinaciones: para el resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente establecidas en esta ficha, será de aplicación lo establecido en la normativa de calificación pormenorizada de cada subzona en el documento de Normativa General.

Cesión de dotaciones públicas: dada la dimensión de la actuación de dotación, su conformación y ordenación establecida, además de la reducida cesión devengada en concepto de espacios libres y dotación pública de carácter local, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos, se opta por cumplimentar estas obligaciones mediante compensación económica sustitutoria. En el momento del desarrollo de la actuación, el Ayuntamiento señalará la cuenta y programa específico del Patrimonio Municipal de Suelo al que quedarán vinculados estos importes, o podrán ser utilizados para la renovación y mejora de las dotaciones existentes de acuerdo con las necesidades previstas. El devengo de estas obligaciones económicas deberá ingresarse necesariamente en momento anterior a la concesión de la licencia de las obras permitidas en esta actuación de dotación.

De ser necesario, podrá redactarse un estudio de detalle, de conformidad con las determinaciones del art. 73.2 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de suelo y urbanismo.

AD-R09. SAN TELMO KALEA 25

AD-R09. SAN TELMO KALEA 25



AD-R09 SAN TELMO KALEA 25

izena / denominación

helbide / dirección San Telmo kalea 25

eragindako lurzatiak
parcelario afectado 6094053

Jardueraren deskribapena

Zuzkidura-jarduketa bat mugatu da, hirigintza-eraikigarritasuna eta eraikigarritasun haztatua handitzeagatik, lurzatiari solairu bat gehiago egin ahal izateko.

Ez da eraikigarritasunik aurreikusten bizitegitarako ez diren erabilertarako.

Urbanizazio-kostuek ez dute gainditzen agindutako eraikuntzaren kontrata bidezko egikaritze-aurrekontuaren % 5, eta, beraz, zuzkidura-jarduketaz har daiteke.

Hirigintza-ekintzatik eratorritako gainbalioetan erkidegoak izango duen partaidetza urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15ari dagokion lurzoruan zehaztuko da.

Espazio libreko sistema lokalaren estandarrari dagokionez (jarduketaren azalera mugatuarekiko kalkulatu da), azalera horretatik dagoeneko gauzatu dagoen eraikigarritasunak (lehendik onartuta dagoen eraikigarritasuna) ordenatutako guztizkoaren aldean duen zati proportzionala murriztuz kalkulatu da. Horrela kalkulatuak azalaren lagapena konpentsazio ekonomikoaren bidez egiten da.

Zuzkidura-jarduketaren ondoriozko zuzkidura publikoaren karga hautemandako hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren arabera zenbatesten da. Estandar hori konpentsazio ekonomiko bidez lagatzea proposatu da.

Hala, lurzoruan zein sabaian bi estandarren arabera laga beharreko azalaren gutxieneko zenbatekoak eta in situ lagatzea ahalbidetzen ez duen jarduketaren tamaina txikiak bide ekonomikoa gomendatzen dute tokiko sistema horien lagapenak betetzeko irtenbide egokiena den aldetik.

Aitzitik, izaera orokorreko espazio librearen lagapena zuzkidura-multzooaren bidez ematen da lurzoruan.

Descripción de la actuación

Se delimita una actuación de dotación por incremento tanto de edificabilidad urbanística como ponderada para posibilitar la ejecución de una planta más en la parcela.

No se prevé edificabilidad para usos no residenciales.

Los costes de urbanización no superan el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la edificación ordenada, lo que permite su consideración como actuación de dotación.

La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística se concretará en el suelo correspondiente al 15 % del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada libre de cargas de urbanización.

En cuanto al estándar de sistema local de espacio libre y que se calcula respecto de la superficie delimitada de la actuación, se estima minorando de esta superficie, la parte proporcional que supone la edificabilidad ya materializada (edificabilidad preexistente reconocida) respecto de la total ordenada. La cesión de la superficie así calculada, se realiza por vía de compensación económica.

La carga de dotación pública derivada de la actuación de dotación se estima de acuerdo al incremento de edificabilidad urbanística observado. Se propone la cesión por vía de compensación económica de este estándar.

Así, la mínima cuantía de la superficie a ceder tanto en suelo como en techo de ambos estándares y la reducida dimensión de la actuación que no posibilita su cesión in situ aconsejan la vía económica como solución más adecuada para el cumplimiento de las cesiones de estos sistemas locales.

Por el contrario, la cesión de espacio libre de carácter general sí se dota en suelo por vía de adscripción en agrupación dotacional.

AD-R09 SAN TELMO KALEA 25

izena / denominación

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzoruaren sailkapena
 Clasificación de suelo

hiri-lurzorua
 suelo urbano

Kalifikazio orokorreko zona
 Zona de calificación global

Hirigune nagusiko bizitegi-eremua
 Zona residencial núcleo urbano principal

Jarduketa hasteko epea
 Plazo para el inicio de la actuación

4 urte / 4 años

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

	eraikigarritasuna handitzea (m ² s)	eraikigarritasun ordenatua (m ² s)
	incremento de edificabilidad (m ² t)	edificabilidad ordenada (m ² t)
sestra gainean / sobre rasante		
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	56,00	378,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	56,00	378,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	0,00	0,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	0,00	0,00

SISTEMA OROKORREN EREMUAK / ZONAS DE SISTEMAS GENERALES

	Estándar (m ²)	Antolatutako azalera (m ²)	Urbanizatu beharreko azalera (m ²)
	Estándar (m ² s)	Superficie ordenada (m ² s)	Superficie a urbanizar (m ² s)
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	11,20	13,00	13,00
Ekipamendu-sistema orokorra / Sistema general de equipamiento		0,00	
Zuzkidura-bizitoki SO (gutxienekoa/gehienekoa) / SG de alojamiento dotacional (mínimo/máximo)		0,00	
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario		0,00	0,00
Beste sistema orokor batzuk / Otros sistemas generales		0,00	

sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales

kode Código	azalera SO (m ²) superficie SG (m ² s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua / Forma de obtención	Zuzkidura- modalitatea Modalidad de dotación	urbanizatu beharreko azalera (m ²) superficie a urbanizar (m ² s)
ELSO-ADR09	13,00	Atxikia / Adscrito	Lurzorua lagatzea AG01 zuzkidura-multzoan, AD-R09 jarduketari lotuta Cesión de suelo en agrupación dotacional AG01 que se vincula a la actuación AD-R09		13,00

AD-R09 SAN TELMO KALEA 25

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzoruaren kategoria Categoría de suelo	finkatugabea no consolidado	Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	A	Jarduketaren azalera (m ²) Superficie de la actuación (m ² s)	139,62
---	--	---	----------	---	---------------

LURZORUA, ERAIKIGARRITASUNA ETA ETXEBIZITZAK / SUELO, EDIFICABILIDAD Y VIVIENDAS

egungo egoera / situación actual

lorzorua / suelo		sestra gaineko eraikuntza / edificación sobre rasante							sestra azpiko eraikuntza / edificación bajo rasante				
barkaidazu parcela	m ² m ² s	erabilera eta tipologia uso y tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	etxeb. viv.	solairu plantas	(2)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	(2)
6094053	126,62	Hiriguneko etxebizitza kolektiboa (VCcu) Vivienda colectiva casco urbano (VCcu)	322	1,904	613,09	4	PB+3+A	RE					
6094074	13,00												

(2) RE: lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua. NR: lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna. / RE: edificabilidad preexistente reconocida. NR: edificabilidad preexistente no reconocida.

antolomendu proposamena / propuesta de ordenación

Azpierrezuak Subzonas		sestra gaineko antolomendua / ordenación sobre rasante							sestra azpiko eraikigarritasuna ordenación bajo rasante				
azpierrezua subzona	m ² m ² s	erabilera eta tipologia uso y tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	etxeb. viv.	solairu plantas	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	solairu plantas	Ap Ap
A	126,62	A1 Hiriguneko etxebizitza kolektiboa (VCcu) Vivienda colectiva casco urbano (VCcu)	378	1,904	719,71	5	PB+4+A						1

Ap. Apartekalea lurzati pribatua / Ap. Aparcamiento en parcela privada

eraikigarritasunen eta etxebizitzaren saldoa / saldo de edificabilidades y viviendas

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m ²) / EDIFICABILIDAD FISICA (m ² t)		eraikigarritasun gauzatua edificabilidad materializada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada
sestra gainean / sobre rasante				
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales		322,00	56,00	378,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales		0,00	0,00	0,00
Totala / Total		322,00	56,00	378,00
sestra azpian / bajo rasante				
Egoitza-erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales		0,00	0,00	0,00
Bizitegirako ez diren erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales		0,00	0,00	0,00
Totala / Total		0,00	0,00	0,00
HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPs) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPs)				
sestra gainean / sobre rasante		613,09	106,62	719,71
sestra azpian / bajo rasante		0,00	0,00	0,00
Totala / Total		613,09	106,62	719,71
Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15 lagatzea Cesión del 15% del incremento de edificabilidad ponderada				15,99
ETXEBIZITZA KOPURUA / NÚMERO DE VIVIENDAS				
Etxebizitza kopurua (daudenak/berriak/ordenatuak) / Número de viviendas (existentes / nuevas /ordenadas)		4	1	5

AD-R09 SAN TELMO KALEA 25

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

SISTEMA OROKORREN EREMUAK / SUBZONAS DE SISTEMAS LOCALES

	Estándar Estándar	Lagapen ordenatua Cesión ordenada	Urbanizatu beharreko azalera Superficie a urbanizar
(1) Berdeguneen eta espazio librearen tokiko sistema (m ²) / zonas verdes y espacio libre (m ² s)	2,81	4,00	4,00
Ekipamendu-sistema orokorra / dotaciones públicas locales. Cesión en suelo (m ² s)	11,20	12,00	
Ekipamendu-sistema orokorra / dotaciones públicas locales. Cesión en techo (m ² t)		0,00	
Zuzkidura-bizitokien SO (gutxienekoa/gehienekoa) / aparcamiento en parcela privada (plazas)	1	1	
Beste sistema orokor batzuk / vegetación (árboles)	5	1	5
Bide-sistema orokorra / sistema local viario			

sistema lokalen xehetasuna / detalle de sistemas locales

kode Código	lagapen-azalera superficies de cesión (1) (2)	Kudeaketa-modalitateak Modalidad de gestión	Lortzeko modua / Forma de obtención	Zuzkidura- modalitatea Modalidad de dotación	urbanizatu beharreko azalera (m ²) superficie a urbanizar (m ² s)
ELTS-ADR09	4,00	-	Ordezko konpentsazio ekonomikoa, AD-R09 jarduketaren kargura Compensación económica sustitutoria a cargo de la actuación AD-R09		4,00
EKTS-ADR09	12,00	-	Ordezko konpentsazio ekonomikoa, AD-R09 jarduketaren kargura Compensación económica sustitutoria a cargo de la actuación AD-R09	Balioaniztuna Polivalente	

(1) Berdeguneen eta espazio libreen estandarra kalkulatzeko kontuan hartutako azalera-ehunekoa: 14,81 %
(1) Porcentaje de superficie considerada para el cálculo del estándar de zonas verdes y espacios libres: 14,81 %

GESTIOARI BURUZKO DETERMINAZIOAK / DETERMINACIONES SOBRE GESTION

Lehendik dauden eta bat ez datozen eraikinak / Edificación preexistente

	bizitegiak/ residencial	bizitegi-eranskinak / anejos residencial	bizitegiak ez direnak / no residencial	totala / total
sestra gainean / sobre rasante				
Lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua (m ² s) / Edificabilidad preexistente reconocida (m ² t)	322,00	0,00	0,00	322,00
Lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna (m ² s) Edificabilidad preexistente no reconocida (m ² t)	0,00	0,00	0,00	0,00
sestra azpian / bajo rasante				
Lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua (m ² s) / Edificabilidad preexistente reconocida (m ² t)		0,00	0,00	0,00
Lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna (m ² s) Edificabilidad preexistente no reconocida (m ² t)		0,00	0,00	0,00
aitortutako etxebizitzien kopurua / número de viviendas reconocidas				4

1. ERANSKINA. LURZORUAREN AZALERAREN BANAKETA / ANEXO 1. DISTRIBUCIÓN DE LA SUPERFICIE DE SUELO

hasierako egoera / situación de inicio

	Lurzoru pribatua Suelo privado	lurzoru publikoa Suelo público	totala total
Zenbatetsitako azalera (orientagarria) (m ²) Superficies estimadas (orientativo) m ² s	139,62	0,00	139,62

Proposatutako antolamendua / Ordenación propuesta

	bizitegi-erabilerak usos residenciales	jarduera ekonomikoko erabilerak usos de actividad económica	usos dotacionales privados usos dotacionales privados	totala total
Kalifikazio generikoko azpierenmuak (m ²) Subzonas de calificación genérica (m ² s)	126,62	0,00	0,00	126,62
espazio libreak eta berdeguneak espacios libres y zonas verdes	13,00	0,00	0,00	13,00
sistema orokorren zonak (m ²) zonas de sistemas generales (m ² s)		0,00	0,00	0,00
sistema lokalen azpierenmuak (m ²) subzonas de sistemas locales (m ² s)	0,00	0,00		0,00
kalifikazio-zonak eta -azpierenmuak guztira (m ²) total zonas y subzonas de calificación (m ² s)				139,62

AD-R09 SAN TELMO KALEA 25

izena / denominación

ARAU-ZEHAZTAPENAK

Egiturazko antolamenduaren zehaztapenak

Jarduketak sortzen duen espazio libreko sistema orokorraren estandarra lurrean lagatzen da. Zehazki, jarduera honen kargura lotzen da fitxa honetako dagokion atalean adierazitako azalera, AGDO-01 zuzkidura-taldearen parte dena, San José kaleko 08an dagoena eta espazio libreen sistema orokor gisa kalifikatzen dena.

Antolamendu xehatuko zehaztapenak

Kalifikazio xehatuko azpieremuak: antolamendu-planoetan ezarri eta mugatzen dira.

Erabilera bateragarriak: Araudi Orokorraren dokumentuan kalifikazio xehatuko azpieremu bakoitzerako oro har ezarritakoak.

Lerrokadura ofizialak: antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.

Gehieneko leerrokadura konstriktiboak: antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.

Sestrak: antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.

Oinplanoko okupazioa: antolamendu xehatuko planoetan ezarritako gehieneko eraikuntza-lerrokaduren arabera mugatzen da.

Sestra azpiko okupazioa: antolamendu xehatuko planoetan ezarritako gehieneko eraikuntza-lerrokaduren arabera mugatzen da.

Solairu kopurua: antolamendu xehatuko planoetan eta fitxa honetan ezarritako zehaztapenetan ezartzen da.

Eraikuntzaren altuera: esleitutako kalifikazio xehatuaren araudi zehatzean ezarritakoa aplikatuko da.

Beste zehaztapen batzuk: fitxa honetan berariaz ezarri ez diren gainerako zehaztapen xehatueterako, Araudi Orokorraren dokumentuan azpieremu bakoitzaren kalifikazio xehatuari buruzko araudian ezarritakoa aplikatuko da.

Zuzkidura publikoen lagapena: zuzkidura-jarduketaren tamaina, haren osaera eta antolamendua kontuan hartuta, espazio libre eta tokiko zuzkidura publiko gisa sortutako lagapen murrizaz gain, hirigintza-estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuaren 7. artikuluan ezarritakoaren arabera, betebeharrak ordezko konpentsazio ekonomiko baten bidez betetzea erabaki da. Jarduera garatzen den unean, Udalak zenbaterako horiek Udalaren Lurzoru Ondarearen zein kontu eta programa espezifikori lotuta egongo diren adierazitako du, edo dauden zuzkidurak berritzeko eta hobetzeko erabili ahal izango dira, aurreikusitako premien arabera. Betebeharrak ekonomiko horien sortzapena zuzkidura-jarduketa honetan baimendutako obren lizentzia eman aurretik ordaindu beharko da nahitaez.

Beharrezkoa izanez gero, xehetasun-azterketa bat idatzi ahal izango da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 73.2 artikulua.

PRECISIONES NORMATIVAS

Determinaciones de ordenación estructural

El estándar de sistema general de espacio libre que devenga la actuación se cede en suelo. Concretamente se vincula a cargo de esta actuación la superficie indicada en el apartado correspondiente de esta ficha y que forma parte de la agrupación dotacional AGDO -01, ubicado en San José kalea 08 y que se califica como sistema general de espacios libres.

Determinaciones de ordenación pormenorizada

Subzonas de calificación pormenorizada: se establecen y delimitan en los planos de ordenación.

Usos compatibles: los establecidos con carácter general para cada subzona de calificación pormenorizada en el documento de Normativa General.

Alineaciones oficiales: se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.

Alineaciones constrictivas máximas: se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.

Rasantes: se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.

Ocupación en planta: se delimita de acuerdo con las alineaciones constructivas máximas establecidas en los planos de ordenación pormenorizada.

Ocupación bajo rasante: se delimita de acuerdo con las alineaciones constructivas máximas establecidas en los planos de ordenación pormenorizada.

Número de plantas: se establece en los planos de ordenación pormenorizada y en las determinaciones establecidas en esta ficha.

Altura de la edificación: se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación pormenorizada asignada.

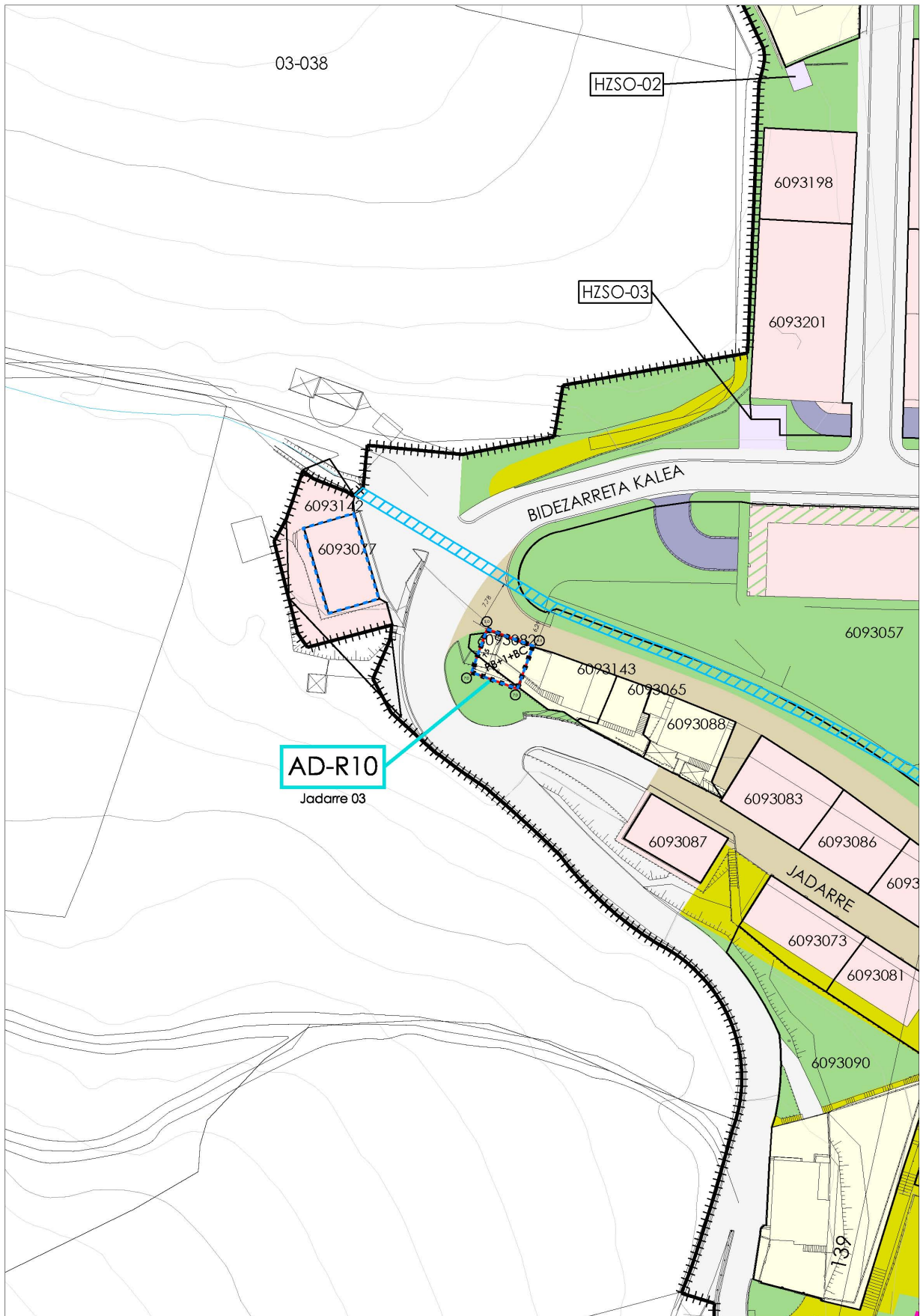
Otras determinaciones: para el resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente establecidas en esta ficha, será de aplicación lo establecido en la normativa de calificación pormenorizada de cada subzona en el documento de Normativa General.

Cesión de dotaciones públicas: dada la dimensión de la actuación de dotación, su conformación y ordenación establecida, además de la reducida cesión devengada en concepto de espacios libres y dotación pública de carácter local, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos, se opta por cumplimentar estas obligaciones mediante compensación económica sustitutoria. En el momento del desarrollo de la actuación, el Ayuntamiento señalará la cuenta y programa específico del Patrimonio Municipal de Suelo al que quedarán vinculados estos importes, o podrán ser utilizados para la renovación y mejora de las dotaciones existentes de acuerdo con las necesidades previstas. El devengo de estas obligaciones económicas deberá ingresarse necesariamente en momento anterior a la concesión de la licencia de las obras permitidas en esta actuación de dotación.

De ser necesario, podrá redactarse un estudio de detalle, de conformidad con las determinaciones del art. 73.2 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de suelo y urbanismo.

AD-R10. JADARRE AUZUNEA 03

AD-R10. JADARRE AUZUNEA 03



AD-R10 JADARRE AUZUNEA 03

izena / denominación

helbide / dirección Jadarre auzunea 03

eragindako lurzatiak
parcelario afectado 6093082

Jardueraren deskribapena

Jardunaren helburua da Jadarre aldeko hiri-bilbea bukatzea, indartzea eta berriz dentsifikatzea.

Zuzkidura-jarduketa bat mugatu da, bai hirigintza-erakigarritasunaren gehikuntzagatik, bai haztatuagatik, lurzatian bizitegi-erakin baten exekuzioa gaitzeko. Eraikuntza-lerroakurak ere doitzen dira.

Ez da eraikigarritasunik aurreikusten bizitegitarako ez diren erabileretarako.

Urbanizazio-kostuek ez dute gainditzen agindutako eraikuntzaren kontrata bidezko egikaritze-aurrekontuaren % 5, eta, beraz, zuzkidura-jarduketatzat har daiteke.

Hirigintza-ekintzatik eratorritako gainbalioetan erkidegoak izango duen partaidetza urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-erakigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15ari dagokion lurzoruan zehaztuko da.

Espazio libreko sistema lokalaren estandarri dagokionez (jarduketaren azalera mugatuarekiko kalkulatu da), azalera horretatik dagoeneko gauzatu dagoen eraikigarritasunak (lehendik onartuta dagoen eraikigarritasuna) ordenatutako guztizkoaren aldean duen zati proportzionala murriztuz kalkulatu da. Horrela kalkulatu da azalaren lagapena konpentsazio ekonomikoaren bidez egiten da.

Zuzkidura-jarduketaren ondoriozko zuzkidura publikoaren karga hautemandako hirigintza-erakigarritasunaren gehikuntzaren arabera zenbatesten da. Estandar hori konpentsazio ekonomiko bidez lagatzea proposatu da.

Hala, lurzoruan zein sabaian bi estandarren arabera laga beharreko azalaren gutxieneko zenbatekoak eta in situ lagatzea ahalbidetzen ez duen jarduketaren tamaina txikiak bide ekonomikoa gomendatzen dute tokiko sistema horien lagapenak betetzeko irtenbide egokiena den aldetik.

Aitzitik, izaera orokorreko espazio librearen lagapena zuzkidura-multzoaren bidez ematen da lurzoruan.

Descripción de la actuación

La actuación pretende rematar, reforzar y redensificar la trama urbana de la zona de Jadarre.

Se delimita una actuación de dotación por incremento tanto de edificabilidad urbanística como ponderada para habilitar la ejecución de una edificación residencial en la parcela. Se ajustan también las alineaciones constructivas.

No se prevé edificabilidad para usos no residenciales.

Los costes de urbanización no superan el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la edificación ordenada, lo que permite su consideración como actuación de dotación.

La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística se concretará en el suelo correspondiente al 15 % del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada libre de cargas de urbanización.

En cuanto al estándar de sistema local de espacio libre y que se calcula respecto de la superficie delimitada de la actuación, se estima minorando de esta superficie, la parte proporcional que supone la edificabilidad ya materializada (edificabilidad preexistente reconocida) respecto de la total ordenada. La cesión de la superficie así calculada, se realiza por vía de compensación económica.

La carga de dotación pública derivada de la actuación de dotación se estima de acuerdo al incremento de edificabilidad urbanística observado. Se propone la cesión por vía de compensación económica de este estándar.

Así, la mínima cuantía de la superficie a ceder tanto en suelo como en techo de ambos estándares y la reducida dimensión de la actuación que no posibilita su cesión in situ aconsejan la vía económica como solución más adecuada para el cumplimiento de las cesiones de estos sistemas locales.

Por el contrario, la cesión de espacio libre de carácter general sí se dota en suelo por vía de adscripción en agrupación dotacional.

AD-R10 JADARRE AUZUNEA 03

izena / denominación

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzoruaren sailkapena
 Clasificación de suelo

hiri-lurzorua
 suelo urbano

Kalifikazio orokorreko zona
 Zona de calificación global

Hirigune nagusiko bizitegi-eremua
 Zona residencial núcleo urbano principal

Jarduketa hasteko epea
 Plazo para el inicio de la actuación

4 urte / 4 años

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

	eraikigarritasuna handitzea (m ² s)	eraikigarritasun ordenatua (m ² s)
	incremento de edificabilidad (m ² t)	edificabilidad ordenada (m ² t)
sestra gainean / sobre rasante Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	120,00	120,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	120,00	120,00
sestra azpian / bajo rasante Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	0,00	0,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	0,00	0,00

SISTEMA OROKORREN EREMUAK / ZONAS DE SISTEMAS GENERALES

	Estándar (m ²)	Antolatutako azalera (m ²)	Urbanizatu beharreko azalera (m ²)
	Estándar (m ² s)	Superficie ordenada (m ² s)	Superficie a urbanizar (m ² s)
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	24,00	26,00	26,00
Ekipamendu-sistema orokorra / Sistema general de equipamiento		0,00	
Zuzkidura-bizitoki SO (gutxienekoa/gehienekoa) / SG de alojamiento dotacional (mínimo/máximo)		0,00	
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario		0,00	0,00
Beste sistema orokor batzuk / Otros sistemas generales		0,00	

sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales

kode Código	azalera SO (m ²) superficie SG (m ² s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua / Forma de obtención	Zuzkidura- modalitatea Modalidad de dotación	urbanizatu beharreko azalera (m ²) superficie a urbanizar (m ² s)
ELSO-ADR10	26,00	Atxikia / Adscrito	Lurzorua lagatzea AG01 zuzkidura-multzoan, AD-R10 jarduketari lotuta Cesión de suelo en agrupación dotacional AG01 que se vincula a la actuación AD-R10		26,00

AD-R10 JADARRE AUZUNEA 03

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzoruaren kategoria Categoría de suelo	finkatugabea no consolidado	Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	A	Jarduketaren azalera (m ²) Superficie de la actuación (m ² s)	86,00
---	--	---	----------	---	--------------

LURZORUA, ERAIKIGARRITASUNA ETA ETXEBIZITZAK / SUELO, EDIFICABILIDAD Y VIVIENDAS

egungo egoera / situación actual

lorzorua / suelo		sestra gaineko eraikuntza / edificación sobre rasante							sestra azpiko eraikuntza / edificación bajo rasante				
barkaidazu parcela	m ² m ² s	erabilera eta tipologia uso y tipología	m ² s m ² t	kof.. cof.	UHs UPs	etxeb. viv.	solairu plantas	(2)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof.. cof.	UHs UPs	(2)
6093082	60,00	Eranskinen (VCcu) Anejos (VCcu)	21	1,048	22,01		PB	NR					
6094074	26,00												

(2) RE: lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua. NR: lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna. / RE: edificabilidad preexistente reconocida. NR: edificabilidad preexistente no reconocida.

antolomendu proposamena / propuesta de ordenación

Azpierrezuak Subzonas		sestra gaineko antolomendua / ordenación sobre rasante							sestra azpiko eraikigarritasuna ordenación bajo rasante					
azpierrezua subzona	m ² m ² s	erabilera eta tipologia uso y tipología	m ² s m ² t	kof.. cof.	UHs UPs	etxeb. viv.	solairu plantas	(2)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof.. cof.	UHs UPs	solairu plantas	Ap Ap
A	60,00	A1 Hiriguneko etxebizitza kolektiboa (VCcu) Vivienda colectiva casco urbano (VCcu)	120	1,904	228,48	1	PB+1+BC							2

Ap. Apartakalea lurzati pribatua / Ap. Aparcamiento en parcela privada

eraikigarritasunen eta etxebizitzaren saldoa / saldo de edificabilidades y viviendas

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m ²) / EDIFICABILIDAD FISICA (m ² t)		eraikigarritasun gauzatua edificabilidad materializada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada
sestra gainean / sobre rasante				
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales		0,00	120,00	120,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales		0,00	0,00	0,00
Totala / Total		0,00	120,00	120,00
sestra azpian / bajo rasante				
Egoitza-erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales		0,00	0,00	0,00
Bizitegirako ez diren erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales		0,00	0,00	0,00
Totala / Total		0,00	0,00	0,00
HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPs) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPs)				
sestra gainean / sobre rasante		0,00	228,48	228,48
sestra azpian / bajo rasante		0,00	0,00	0,00
Totala / Total		0,00	228,48	228,48
Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15 lagatzea Cesión del 15% del incremento de edificabilidad ponderada				34,27
ETXEBIZITZA KOPURUA / NÚMERO DE VIVIENDAS				
Etxebizitza kopurua (daudenak/berriak/ordenatuak) / Número de viviendas (existentes / nuevas /ordenadas)		0	1	1

AD-R10 JADARRE AUZUNEA 03

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

SISTEMA OROKORREN EREMUAK / SUBZONAS DE SISTEMAS LOCALES

	Estándar Estándar	Lagapen ordenatua Cesión ordenada	Urbanizatu beharreko azalera Superficie a urbanizar
(1) Berdeguneen eta espazio librearen tokiko sistema (m ²) / zonas verdes y espacio libre (m ² s)	9,00	13,00	13,00
Ekipamendu-sistema orokorra / dotaciones públicas locales. Cesión en suelo (m ² s)	24,00	24,00	
Ekipamendu-sistema orokorra / dotaciones públicas locales. Cesión en techo (m ² t)		0,00	
Zuzkidura-bizitokien SO (gutxienekoa/gehienekoa) / aparcamiento en parcela privada (plazas)	2	2	
Beste sistema orokor batzuk / vegetación (árboles)	1	1	
Bide-sistema orokorra / sistema local viario			

sistema lokalen xehetasuna / detalle de sistemas locales

kode Código	lagapen-azalera superficies de cesión (1) (2)	Kudeaketa-modalitateak Modalidad de gestión	Lortzeko modua / Forma de obtención	Zuzkidura- modalitatea Modalidad de dotación	urbanizatu beharreko azalera (m ²) superficie a urbanizar (m ² s)
ELTS-ADR10	13,00	-	Ordezko konpentsazio ekonomikoa, AD-R10 jarduketaren kargura Compensación económica sustitutoria a cargo de la actuación AD-R10		13,00
ELTS-ADR10	24,00	-	Ordezko konpentsazio ekonomikoa, AD-R10 jarduketaren kargura Compensación económica sustitutoria a cargo de la actuación AD-R10	Balioaniztuna Polivalente	

(1) Berdeguneen eta espazio librearen estandarra kalkulatzeko kontuan hartutako azalera-ehunekoa: 100,00 %
(1) Porcentaje de superficie considerada para el cálculo del estándar de zonas verdes y espacios libres: 100,00 %

GESTIOARI BURUZKO DETERMINAZIOAK / DETERMINACIONES SOBRE GESTION

Lehendik dauden eta bat ez datozen eraikinak / Edificación preexistente

	bizitegi-erabilera residencial	bizitegi-eranskina / anejos residencial	bizitegi-erabilera ez direnak / no residencial	totala / total
sestra gainean / sobre rasante				
Lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua (m ² s) / Edificabilidad preexistente reconocida (m ² t)	0,00	0,00	0,00	0,00
Lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna (m ² s) Edificabilidad preexistente no reconocida (m ² t)	21,00	0,00	0,00	21,00
sestra azpian / bajo rasante				
Lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua (m ² s) / Edificabilidad preexistente reconocida (m ² t)		0,00	0,00	0,00
Lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna (m ² s) Edificabilidad preexistente no reconocida (m ² t)		0,00	0,00	0,00
aitortutako etxebizitzien kopurua / número de viviendas reconocidas				0

1. ERANSKINA. LURZORUAREN AZALERAREN BANAKETA / ANEXO 1. DISTRIBUCIÓN DE LA SUPERFICIE DE SUELO

hasierako egoera / situación de inicio

	Lurzoru pribatua Suelo privado	lurzoru publikoa Suelo público	totala total
Zenbatetsitako azalera (orientagarria) (m ²) Superficies estimadas (orientativo) m ² s	86,00	0,00	86,00

Proposatutako antolamendua / Ordenación propuesta

	bizitegi-erabilera usos residenciales	jarduera ekonomikoko erabilera usos de actividad económica	usos dotacionales privados usos dotacionales privados	totala total
Kalifikazio generikoko azpierenak (m ²) Subzonas de calificación genérica (m ² s)	60,00	0,00	0,00	60,00
espazio libreak eta berdeguneak espacios libres y zonas verdes	26,00	0,00	0,00	26,00
sistema orokorren zonak (m ²) zonas de sistemas generales (m ² s)		0,00	0,00	0,00
sistema lokalen azpierenak (m ²) subzonas de sistemas locales (m ² s)	0,00	0,00		0,00
kalifikazio-zonak eta -azpierenak guztira (m ²) total zonas y subzonas de calificación (m ² s)				86,00

AD-R10 JADARRE AUZUNEA 03

izena / denominación

ARAU-ZEHAZTAPENAK

Egiturazko antolamenduaren zehaztapenak

Jarduketak sortzen duen espazio libreko sistema orokorraren estandarra lurrean lagatzen da. Zehazki, jarduera honen kargura lotzen da fitxa honetako dagokion atalean adierazitako azalera, AGDO-01 zuzkidura-taldearen parte dena, San José kaleko 08an dagoena eta espazio libreen sistema orokor gisa kalifikatzen dena.

Itsaso eta lehorren arteko jabari publikoa babesteko zortasun-eremuan obrak egiteko, Uraren Euskal Agentziaren nahitaezko baimena beharko da.

Antolamendu xehatuko zehaztapenak

Kalifikazio xehatuko azpieremuak: antolamendu-planoetan ezarri eta mugatzen dira.

Erabilera bateragarriak: Araudi Orokorraren dokumentuan kalifikazio xehatuko azpieremu bakoitzerako oro har ezarritakoak.

Lerrokadura ofizialak: antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.

Gehieneko lerrokadura konstriktiboak: antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.

Sestrak: antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.

Oinplanoko okupazioa: antolamendu xehatuko planoetan ezarritako gehieneko eraikuntza-lerrokaduren arabera mugatzen da.

Sestra azpiko okupazioa: antolamendu xehatuko planoetan ezarritako gehieneko eraikuntza-lerrokaduren arabera mugatzen da.

Solairu kopurua: antolamendu xehatuko planoetan eta fitxa honetan ezarritako zehaztapenetan ezartzen da.

Eraikuntzaren altuera: esleitutako kalifikazio xehatuaren araudi zehatzean ezarritakoa aplikatuko da.

Beste zehaztapen batzuk: fitxa honetan berariaz ezarri ez diren gainerako zehaztapen xehatueterako, Araudi Orokorraren dokumentuan azpieremu bakoitzaren kalifikazio xehatuari buruzko araudian ezarritakoa aplikatuko da.

Zuzkidura publikoen lagapena: zuzkidura-jarduketaren tamaina, haren osaera eta antolamendua kontuan hartuta, espazio libre eta tokiko zuzkidura publiko gisa sortutako lagapen murriztas gain, hirigintza-estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuaren 7. artikuluan ezarritakoaren arabera, betebeharrak horiek ordezkotzat konpentsazio ekonomiko baten bidez betetzea erabaki da. Jarduera garatzen den unean, Udalak zenbateko horiek Udalaren Lurzoru Ondarearen zein kontu eta programa espezifikori lotuta egongo diren adieraziko du, edo dauden zuzkidurak berritzeko eta hobetzeko erabili ahal izango dira, aurreikusitako premien arabera. Betebeharrak ekonomiko horien sortzapena zuzkidura-jarduketa honetan baimendutako obren lizentzia eman aurretik ordaindu beharko da nahitaez.

Beharrezkoa izanez gero, xehetasun-azterketa bat idatzi ahal izango da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 73.2 artikulua.

PRECISIONES NORMATIVAS

Determinaciones de ordenación estructural

El estándar de sistema general de espacio libre que devenga la actuación se cede en suelo. Concretamente se vincula a cargo de esta actuación la superficie indicada en el apartado correspondiente de esta ficha y que forma parte de la agrupación dotacional AGDO -01, ubicado en San José kalea 08 y que se califica como sistema general de espacios libres.

Las obras en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre precisarán la preceptiva autorización de esta Agencia Vasca del Agua.

Determinaciones de ordenación pormenorizada

Subzonas de calificación pormenorizada: se establecen y delimitan en los planos de ordenación.

Usos compatibles: los establecidos con carácter general para cada subzona de calificación pormenorizada en el documento de Normativa General.

Alineaciones oficiales: se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.

Alineaciones constrictivas máximas: se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.

Rasantes: se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.

Ocupación en planta: se delimita de acuerdo con las alineaciones constructivas máximas establecidas en los planos de ordenación pormenorizada.

Ocupación bajo rasante: se delimita de acuerdo con las alineaciones constructivas máximas establecidas en los planos de ordenación pormenorizada.

Número de plantas: se establece en los planos de ordenación pormenorizada y en las determinaciones establecidas en esta ficha.

Altura de la edificación: se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación pormenorizada asignada.

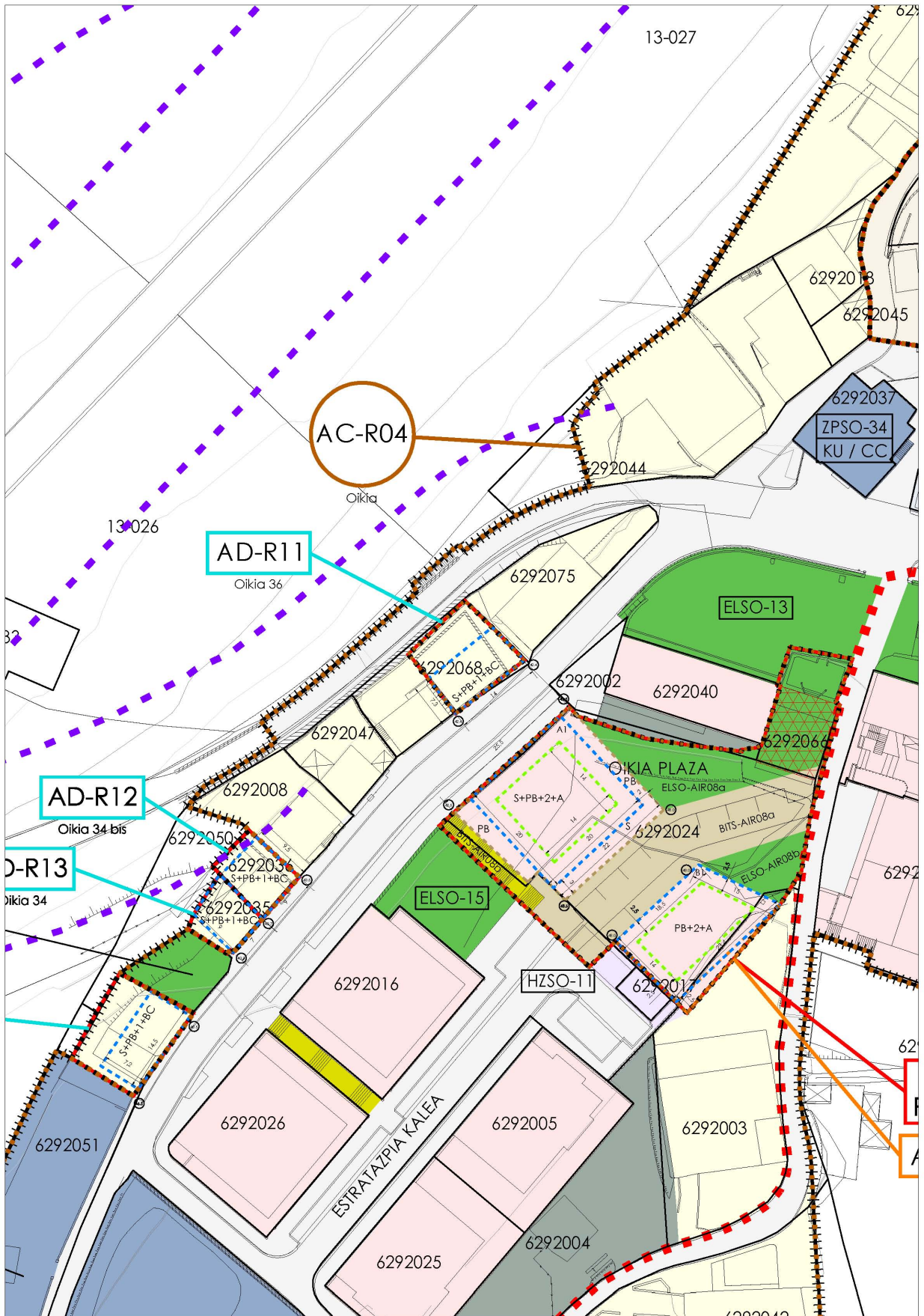
Otras determinaciones: para el resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente establecidas en esta ficha, será de aplicación lo establecido en la normativa de calificación pormenorizada de cada subzona en el documento de Normativa General.

Cesión de dotaciones públicas: dada la dimensión de la actuación de dotación, su conformación y ordenación establecida, además de la reducida cesión devengada en concepto de espacios libres y dotación pública de carácter local, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos, se opta por cumplimentar estas obligaciones mediante compensación económica sustitutoria. En el momento del desarrollo de la actuación, el Ayuntamiento señalará la cuenta y programa específico del Patrimonio Municipal de Suelo al que quedarán vinculados estos importes, o podrán ser utilizados para la renovación y mejora de las dotaciones existentes de acuerdo con las necesidades previstas. El devengo de estas obligaciones económicas deberá ingresarse necesariamente en momento anterior a la concesión de la licencia de las obras permitidas en esta actuación de dotación.

De ser necesario, podrá redactarse un estudio de detalle, de conformidad con las determinaciones del art. 73.2 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de suelo y urbanismo.

AD-R11. OIKIA AUZOA 36

AD-R11. OIKIA AUZOA 36



AD-R11 OIKIA AUZOA 36

izena / denominación

helbide / dirección Oikia auzoa 36

eragindako lurzatiak
parcelario afectado 6292068

Jardueraren deskribapena

Oikiako hiri-bilbea bete eta berriz dentsifikatu nahi da.

Zuzkidura-jarduketa bat mugatu da, bai hirigintza-erakigarritasunaren gehikuntzagatik, bai haztatuagatik, lurzatian bizitegi-eraikin baten exekuzioa gaitzeko. Eraikuntza-lerroakurak ere doitzen dira.

Ez da eraikigarritasunik aurreikusten bizitegitarako ez diren erabileretarako.

Urbanizazio-kostuek ez dute gainditzen agindutako eraikuntzaren kontrata bidezko egikaritze-aurrekontuaren % 5, eta, beraz, zuzkidura-jarduketatzat har daiteke.

Hirigintza-ekintzatik eratorritako gainbalioetan erkidegoak izango duen partaidetza urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-erakigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15ari dagokion lurzoruan zehaztuko da.

Espazio libreko sistema lokalaren estandarri dagokionez (jarduketaren azalera mugatuarekiko kalkulatu da), azalera horretatik dagoeneko gauzatu dagoen eraikigarritasunak (lehendik onartuta dagoen eraikigarritasuna) ordenatutako guztizkoaren aldean duen zati proportzionala murriztuz kalkulatu da. Horrela kalkulatuak azaleraren lagapena konpentsazio ekonomikoaren bidez egiten da.

Zuzkidura-jarduketaren ondoriozko zuzkidura publikoaren karga hautemandako hirigintza-erakigarritasunaren gehikuntzaren arabera zenbatesten da. Estandar hori konpentsazio ekonomiko bidez lagatzea proposatu da.

Hala, lurzoruan zein sabaian bi estandarren arabera laga beharreko azaleraren gutxieneko zenbatekoak eta in situ lagatzea ahalbidetzen ez duen jarduketaren tamaina txikiak bide ekonomikoa gomendatzen dute tokiko sistema horien lagapenak betetzeko irtenbide egokiena den aldetik.

Aitzitik, izaera orokorreko espazio librearen lagapena zuzkidura-multzoaren bidez ematen da lurzoruan.

Descripción de la actuación

La actuación pretende colmatar y redensificar la trama urbana de Oikia.

Se delimita una actuación de dotación por incremento tanto de edificabilidad urbanística como ponderada para habilitar la ejecución de una edificación residencial en la parcela. Se ajustan también las alineaciones constructivas.

No se prevé edificabilidad para usos no residenciales.

Los costes de urbanización no superan el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la edificación ordenada, lo que permite su consideración como actuación de dotación.

La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística se concretará en el suelo correspondiente al 15 % del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada libre de cargas de urbanización.

En cuanto al estándar de sistema local de espacio libre y que se calcula respecto de la superficie delimitada de la actuación, se estima minorando de esta superficie, la parte proporcional que supone la edificabilidad ya materializada (edificabilidad preexistente reconocida) respecto de la total ordenada. La cesión de la superficie así calculada, se realiza por vía de compensación económica.

La carga de dotación pública derivada de la actuación de dotación se estima de acuerdo al incremento de edificabilidad urbanística observado. Se propone la cesión por vía de compensación económica de este estándar.

Así, la mínima cuantía de la superficie a ceder tanto en suelo como en techo de ambos estándares y la reducida dimensión de la actuación que no posibilita su cesión in situ aconsejan la vía económica como solución más adecuada para el cumplimiento de las cesiones de estos sistemas locales.

Por el contrario, la cesión de espacio libre de carácter general sí se dota en suelo por vía de adscripción en agrupación dotacional.

AD-R11 OIKIA AUZOA 36

izena / denominación

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzoruaren sailkapena
Clasificación de suelo

hiri-lurzorua
suelo urbano

Kalifikazio orokorreko zona
Zona de calificación global

Landa-asentamenduko bizitegi-eremua
Zona residencial asentamiento rural

Jarduketa hasteko epea
Plazo para el inicio de la actuación

4 urte / 4 años

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

	eraikigarritasuna handitzea (m ² s)	eraikigarritasun ordenatua (m ² s)
	incremento de edificabilidad (m ² t)	edificabilidad ordenada (m ² t)
sestra gainean / sobre rasante		
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	200,00	200,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	200,00	200,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	100,00	100,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	100,00	100,00

SISTEMA OROKORREN EREMUAK / ZONAS DE SISTEMAS GENERALES

	Estandar (m ²)	Antolatutako azalera (m ²)	Urbanizatu beharreko azalera (m ²)
	Estándar (m ² s)	Superficie ordenada (m ² s)	Superficie a urbanizar (m ² s)
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	40,00	40,74	40,74
Ekipamendu-sistema orokorra / Sistema general de equipamiento		0,00	
Zuzkidura-bizitoki SO (gutxienekoa/gehienekoa) / SG de alojamiento dotacional (mínimo/máximo)		0,00	
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario		0,00	0,00
Beste sistema orokor batzuk / Otros sistemas generales		0,00	

sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales

kode Código	azalera SO (m ²) superficie SG (m ² s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua / Forma de obtención	Zuzkidura- modalitatea Modalidad de dotación	urbanizatu beharreko azalera (m ²) superficie a urbanizar (m ² s)
ELSO-ADR11	40,74	Atxikia / Adscrito	Lurzorua lagatzea AG03 zuzkidura-multzoan, AD-R11 jarduketari lotuta Cesión de suelo en agrupación dotacional AG03 que se vincula a la actuación AD-R11		40,74

AD-R11 OIKIA AUZOA 36

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzoruaren kategoria Categoría de suelo	finkatugabea no consolidado	Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	A	Jarduketaren azalera (m ²) Superficie de la actuación (m ² s)	367,74
---	--	---	----------	---	---------------

LURZORUA, ERAIKIGARRITASUNA ETA ETXEBIZITZAK / SUELO, EDIFICABILIDAD Y VIVIENDAS

egungo egoera / situación actual

lorzorua / suelo		sestra gaineko eraikuntza / edificación sobre rasante							sestra azpiko eraikuntza / edificación bajo rasante				
barkaidazu parcela	m ² m ² s	erabilera eta tipologia uso y tipología	m ² s m ² t	kof.. cof.	UHS UPs	etxeb. viv.	solairu plantas	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof.. cof.	UHS UPs	solairu plantas	Ap Ap
6292068	327,00												
6292051	40,74												

(2) RE: lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua. NR: lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna. / RE: edificabilidad preexistente reconocida. NR: edificabilidad preexistente no reconocida.

antolomendu proposamena / propuesta de ordenación

Azpierrezuak Subzonas		sestra gaineko antolomendua / ordenación sobre rasante							sestra azpiko eraikigarritasuna ordenación bajo rasante				
azpierrezua subzona	m ² m ² s	erabilera eta tipologia uso y tipología	m ² s m ² t	kof.. cof.	UHS UPs	etxeb. viv.	solairu plantas	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof.. cof.	UHS UPs	solairu plantas	Ap Ap
A	327,00	A1 Familia bakarreko etxebizitza isolatua Oikian (VUAlai) Vivienda unifamiliar aislada en Oikia (VUAlaik)	200	3,809	761,80	1	PB+1+BC	Eranskinen (VUAlai)	100	3,809	380,90	1S	3

Ap. Apartekalekua lurzati pribatua / Ap. Aparcamiento en parcela privada

eraikigarritasunen eta etxebizitzaren saldoa / saldo de edificabilidades y viviendas

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m ²) / EDIFICABILIDAD FISICA (m ² t)		eraikigarritasun gauzatua edificabilidad materializada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada
sestra gainean / sobre rasante				
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales		0,00	200,00	200,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales		0,00	0,00	0,00
Totala / Total		0,00	200,00	200,00
sestra azpian / bajo rasante				
Egoitza-erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales		0,00	100,00	100,00
Bizitegirako ez diren erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales		0,00	0,00	0,00
Totala / Total		0,00	100,00	100,00
HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPs) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPs)				
sestra gainean / sobre rasante		0,00	761,80	761,80
sestra azpian / bajo rasante		0,00	380,90	380,90
Totala / Total		0,00	1.142,70	1.142,70
Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15 lagatzea Cesión del 15% del incremento de edificabilidad ponderada				171,41
ETXEBIZITZA KOPURUA / NÚMERO DE VIVIENDAS				
Etxebizitza kopurua (daudenak/berriak/ordenatuak) / Número de viviendas (existentes / nuevas /ordenadas)		0	1	1

AD-R11 OIKIA AUZOA 36

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

SISTEMA OROKORREN EREMUAK / SUBZONAS DE SISTEMAS LOCALES

	Estándar Estándar	Lagapen ordenatua Cesión ordenada	Urbanizatu beharreko azalera Superficie a urbanizar
(1) Berdeguneen eta espazio librearen tokiko sistema (m ²) / zonas verdes y espacio libre (m ² s)	49,05	56,00	56,00
Ekipamendu-sistema orokorra / dotaciones públicas locales. Cesión en suelo (m ² s)	40,00	40,00	
Ekipamendu-sistema orokorra / dotaciones públicas locales. Cesión en techo (m ² t)		0,00	
Zuzkidura-bizitokien SO (gutxienekoa/gehienekoa) / aparcamiento en parcela privada (plazas)	3	3	
Beste sistema orokor batzuk / vegetación (árboles)	1	2	
Bide-sistema orokorra / sistema local viario			

sistema lokalen xehetasuna / detalle de sistemas locales

kode Código	lagapen-azalerak superficies de cesión (1) (2)	Kudeaketa-modalitateak Modalidad de gestión	Lortzeko modua / Forma de obtención	Zuzkidura- modalitatea Modalidad de dotación	urbanizatu beharreko azalera (m ²) superficie a urbanizar (m ² s)
ELTS-ADR11	56,00	-	Ordezko konpentsazio ekonomikoa, AD-R11 jarduketaren kargura Compensación económica sustitutoria a cargo de la actuación AD-R11		56,00
EKTS-ADR11	40,00	-	Ordezko konpentsazio ekonomikoa, AD-R11 jarduketaren kargura Compensación económica sustitutoria a cargo de la actuación AD-R11	Balioaniztuna Polivalente	

(1) Berdeguneen eta espazio librearen estandarra kalkulatzeko kontuan hartutako azalera-ehunekoa: 100,00 %
(1) Porcentaje de superficie considerada para el cálculo del estándar de zonas verdes y espacios libres: 100,00 %

GESTIOARI BURUZKO DETERMINAZIOAK / DETERMINACIONES SOBRE GESTION

Lehendik dauden eta bat ez datozen eraikinak / Edificación preexistente

	bizitegi-erabilerak / residenciales	bizitegi-eranskinak / anejos residenciales	bizitegi-erabilerak ez direnak / no residenciales	totala / total
sestra gainean / sobre rasante				
Lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua (m ² s) / Edificabilidad preexistente reconocida (m ² t)	0,00	0,00	0,00	0,00
Lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna (m ² s) Edificabilidad preexistente no reconocida (m ² t)	0,00	0,00	0,00	0,00
sestra azpian / bajo rasante				
Lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua (m ² s) / Edificabilidad preexistente reconocida (m ² t)		0,00	0,00	0,00
Lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna (m ² s) Edificabilidad preexistente no reconocida (m ² t)		0,00	0,00	0,00
aitortutako etxebizitzien kopurua / número de viviendas reconocidas				0

1. ERANSKINA. LURZORUAREN AZALERAREN BANAKETA / ANEXO 1. DISTRIBUCIÓN DE LA SUPERFICIE DE SUELO

hasierako egoera / situación de inicio

	Lurzoru pribatua Suelo privado	lurzoru publikoa Suelo público	totala total
Zenbatetsitako azalera (orientagarria) (m ²) Superficies estimadas (orientativo) m ² s	367,74	0,00	367,74

Proposatutako antolamendua / Ordenación propuesta

	bizitegi-erabilerak usos residenciales	jarduera ekonomikoko erabilerak usos de actividad económica	usos dotacionales privados usos dotacionales privados	totala total
Kalifikazio generikoko azpierenmuak (m ²) Subzonas de calificación genérica (m ² s)	327,00	0,00	0,00	327,00
espazio libreak eta berdeguneak espacios libres y zonas verdes	40,74	0,00		40,74
sistema orokorren zonak (m ²) zonas de sistemas generales (m ² s)		0,00	0,00	0,00
sistema lokalen azpierenmuak (m ²) subzonas de sistemas locales (m ² s)	0,00	0,00		0,00
kalifikazio-zonak eta -azpierenmuak guztira (m ²) total zonas y subzonas de calificación (m ² s)				367,74

AD-R11 OIKIA AUZOA 36

izena / denominación

ARAU-ZEHAZTAPENAK

Egiturazko antolamenduaren zehaztapenak

Jarduketak sortzen duen espazio libreko sistema orokorraren estandarra lurrean lagatzen da. Zehazki, jarduera honen kargura lotzen da fitxa honetako dagokion atalean adierazitako azalera, AGDO-03 zuzkidura-multzoaren parte dena. Azalera hori Oikia auzoko 917 lurzatian dago, 6292051 lurzatian, eta espazio librean sistema orokor gisa kalifikatzen da.

Plan Orokor honekin batera doan eragin akustikoari buruzko azterlanaren arabera, eragin akustikoak eragina izango du bide-sistemaren ondoko zerranda batean, eta, beraz, ez ditu betetzen aplikatu beharreko legerian zehaztutako kalitate akustikoko helburuak. Hala eta guztiz ere, Euskal Autonomia Erkidegoko hots-kutsadurari buruzko urriaren 16ko 213/2012 Dekretua indarrean sartu aurreko plangintzak xeheki antolatu zuen eremua. Ondorioz, eta aipatutako azterlanaren neurri zuzentzailei buruzko atalean adierazitakoarekin bat etorritz, proposatzen da Oikia auzoan babes akustiko bereziko eremu bat izendatzea, jarduketa hori barne hartuko duena, eta dagokion Zonako Plana egitea, detektatutako eragin akustikoa minimizatuko duten neurrien multzoa barne hartuko duena.

Antolamendu xehatuko zehaztapenak

Kalifikazio xehatuko azpierenak: antolamendu-planoetan ezarri eta mugatzen dira.

Erabilera bateragarriak: Araudi Orokorraren dokumentuan kalifikazio xehatuko azpieren bakoitzerako oro har ezarritakoak.

Lerrokadura ofizialak: antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.

Gehieneko lerrokadura konstriktiboak: antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.

Sestrak: antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.

Oinplanoko okupazioa: antolamendu xehatuko planoetan ezarritako gehieneko eraikuntza-lerrokaduren arabera mugatzen da.

Sestra azpiko okupazioa: antolamendu xehatuko planoetan ezarritako gehieneko eraikuntza-lerrokaduren arabera mugatzen da.

Solairu kopurua: antolamendu xehatuko planoetan eta fitxa honetan ezarritako zehaztapenetan ezartzen da.

Eraikuntzaren altuera: esleitutako kalifikazio xehatuaren araudi zehatzean ezarritakoa aplikatuko da.

Beste zehaztapen batzuk: fitxa honetan berriaz ezarri ez diren gainerako zehaztapen xehatueterako, Araudi Orokorraren dokumentuan azpieren bakoitzaren kalifikazio xehatuari buruzko araudian ezarritakoa aplikatuko da.

Zuzkidura publikoen lagapena: zuzkidura-jarduketaren tamaina, haren osaera eta antolamendua kontuan hartuta, espazio libre eta tokiko zuzkidura publiko gisa sortutako lagapen murriztas gain, hirigintza-estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuaren 7. artikuluan ezarritakoaren arabera, betebeharrak horiek ordezko konpentsazio ekonomiko baten bidez betetzea erabaki da. Jarduera garatzen den unean, Udalak zenbateko horiek Udalaren Lurzoru Ondarearen zein kontu eta programa espezifikori lotuta egongo diren adieraziko du, edo dauden zuzkidurak berritzea eta hobetzea erabili ahal izango dira, aurreikusitako premien arabera. Betebeharrak ekonomiko horien sortzapena zuzkidura-jarduketa honetan baimendutako obren lizentzia eman aurretik ordaindu beharko da nahitaez.

Beharrezkoa izanez gero, xehetasun-azterketa bat idatzi ahal izango da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 73.2 artikulua.

PRECISIONES NORMATIVAS

Determinaciones de ordenación estructural

El estándar de sistema general de espacio libre que devenga la actuación se cede en suelo. Concretamente se vincula a cargo de esta actuación la superficie indicada en el apartado correspondiente de esta ficha y que forma parte de la agrupación dotacional AGDO-03, ubicado en la parcela 6292051 en Oikia Auzoa 917 y que se califica como sistema general de espacios libres.

De acuerdo con el estudio de afección acústica que acompaña a este Plan General, la actuación se ve afectada por la incidencia acústica en una franja colindante al sistema viario por lo que incumple en este punto, los Objetivos de Calidad Acústica determinados en la legislación aplicable. No obstante lo anterior, el ámbito fue ya ordenado pormenorizada por el planeamiento anterior a la entrada en vigor del Decreto 213/2012, de 16 de octubre de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco. En consecuencia, y de acuerdo con lo indicado en el apartado sobre medidas correctoras del mencionado estudio, se propone la declaración de una zona de protección acústica especial (ZPAE) en el barrio de Oikia que englobe esta actuación, y la elaboración del correspondiente Plan Zonal que incluya el conjunto de medidas que minimicen el impacto acústico detectado.

Determinaciones de ordenación pormenorizada

Subzonas de calificación pormenorizada: se establecen y delimitan en los planos de ordenación.

Usos compatibles: los establecidos con carácter general para cada subzona de calificación pormenorizada en el documento de Normativa General.

Alineaciones oficiales: se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.

Alineaciones constrictivas máximas: se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.

Rasantes: se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.

Ocupación en planta: se delimita de acuerdo con las alineaciones constructivas máximas establecidas en los planos de ordenación pormenorizada.

Ocupación bajo rasante: se delimita de acuerdo con las alineaciones constructivas máximas establecidas en los planos de ordenación pormenorizada.

Número de plantas: se establece en los planos de ordenación pormenorizada y en las determinaciones establecidas en esta ficha.

Altura de la edificación: se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación pormenorizada asignada.

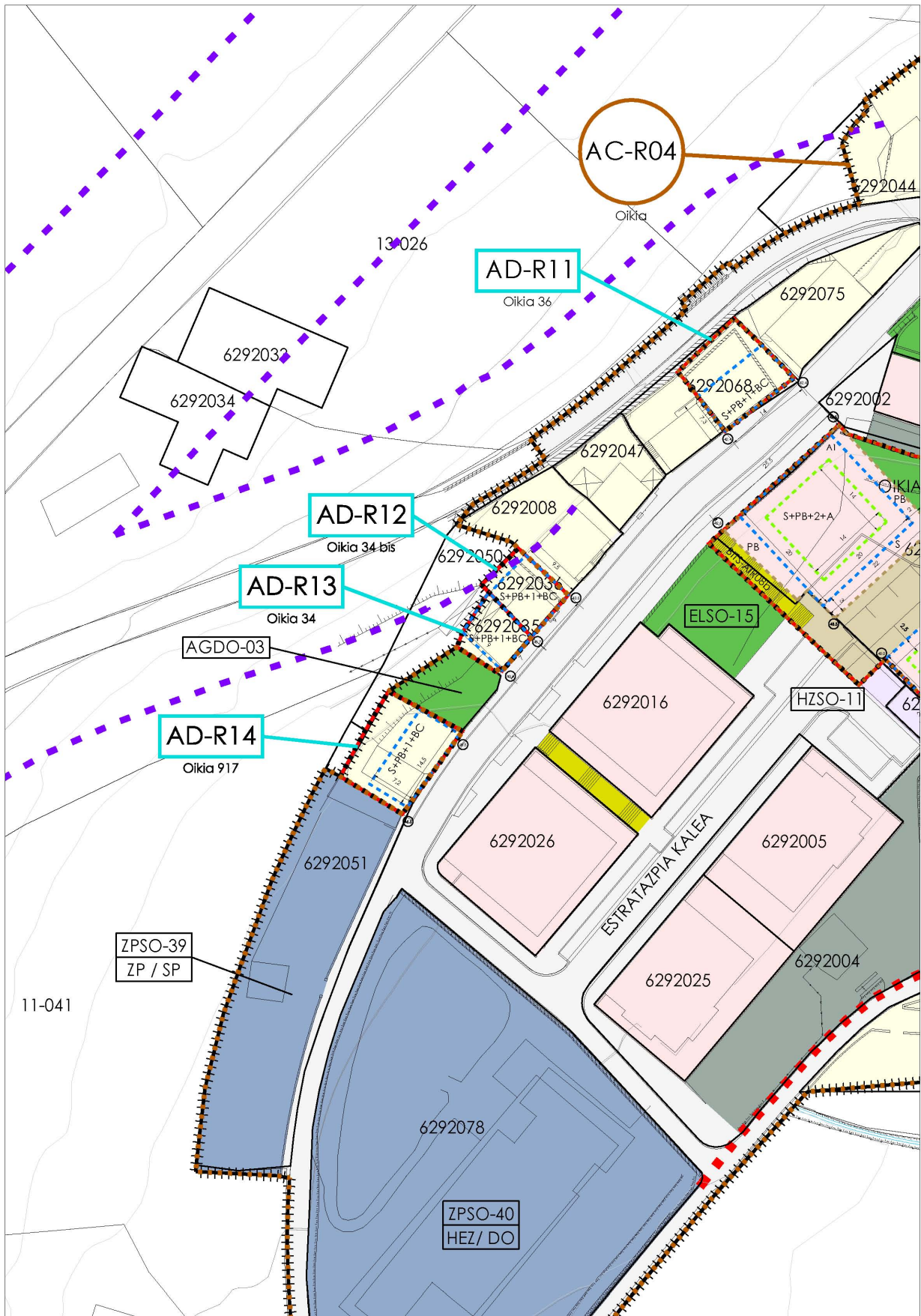
Otras determinaciones: para el resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente establecidas en esta ficha, será de aplicación lo establecido en la normativa de calificación pormenorizada de cada subzona en el documento de Normativa General.

Cesión de dotaciones públicas: dada la dimensión de la actuación de dotación, su conformación y ordenación establecida, además de la reducida cesión devengada en concepto de espacios libres y dotación pública de carácter local, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos, se opta por cumplimentar estas obligaciones mediante compensación económica sustitutoria. En el momento del desarrollo de la actuación, el Ayuntamiento señalará la cuenta y programa específico del Patrimonio Municipal de Suelo al que quedarán vinculados estos importes, o podrán ser utilizados para la renovación y mejora de las dotaciones existentes de acuerdo con las necesidades previstas. El devengo de estas obligaciones económicas deberá ingresarse necesariamente en momento anterior a la concesión de la licencia de las obras permitidas en esta actuación de dotación.

De ser necesario, podrá redactarse un estudio de detalle, de conformidad con las determinaciones del art. 73.2 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de suelo y urbanismo.

AD-R12. OIKIA AUZOA 34 BIS

AD-R12. OIKIA AUZOA 34 BIS



AD-R12 OIKIA AUZOA 34 BIS

izena / denominación

helbide / dirección Oikia auzoa 34 BIS

eragindako lurzatiak
parcelario afectado 6292036

Jardueraren deskribapena

Oikiako hiri-bilbea bete eta berriz dentsifikatu nahi da.

Zuzkidura-jarduketa bat mugatu da, hirigintza-erakigarritasuna eta eraikigarritasun haztatua handitzeagatik, lurzatiaren bizitegi-erakuntzan solairu bat gehiago egiteko gaitzeko. Eraikuntza-lerroakurak ere doitzen dira.

Ez da eraikigarritasunik aurreikusten bizitegitarako ez diren erabileretarako.

Urbanizazio-kostuek ez dute gainditzen agindutako eraikuntzaren kontrata bidezko egikaritze-aurrekontuaren % 5, eta, beraz, zuzkidura-jarduketatzat har daiteke.

Hirigintza-ekintzatik eratorritako gainbalioetan erkidegoak izango duen partaidetza urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-erakigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15ari dagokion lurzoruan zehaztuko da.

Espazio libreko sistema lokalaren estandarri dagokionez (jarduketaren azalera mugatuarekiko kalkulatu da), azalera horretatik dagoeneko gauzatu dagoen eraikigarritasunak (lehendik onartuta dagoen eraikigarritasuna) ordenatutako guztizkoaren aldean duen zati proportzionala murriztuz kalkulatu da. Horrela kalkulatuak azaleraren lagapena konpentsazio ekonomikoaren bidez egiten da.

Zuzkidura-jarduketaren ondoriozko zuzkidura publikoaren karga hautemandako hirigintza-erakigarritasunaren gehikuntzaren arabera zenbatesten da. Estandar hori konpentsazio ekonomiko bidez lagatzea proposatu da.

Hala, lurzoruan zein sabaian bi estandarren arabera laga beharreko azaleraren gutxieneko zenbatekoak eta in situ lagatzea ahalbidetzen ez duen jarduketaren tamaina txikiak bide ekonomikoa gomendatzen dute tokiko sistema horien lagapenak betetzeko irtenbide egokiena den aldetik.

Aitzitik, izaera orokorreko espazio librearen lagapena zuzkidura-multzoaren bidez ematen da lurzoruan.

Descripción de la actuación

La actuación pretende colmatar y redensificar la trama urbana de Oikia.

Se delimita una actuación de dotación por incremento tanto de edificabilidad urbanística como ponderada para habilitar la ejecución de una planta más en la edificación residencial de la parcela. Se ajustan también las alineaciones constructivas.

No se prevé edificabilidad para usos no residenciales.

Los costes de urbanización no superan el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la edificación ordenada, lo que permite su consideración como actuación de dotación.

La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística se concretará en el suelo correspondiente al 15 % del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada libre de cargas de urbanización.

En cuanto al estándar de sistema local de espacio libre y que se calcula respecto de la superficie delimitada de la actuación, se estima minorando de esta superficie, la parte proporcional que supone la edificabilidad ya materializada (edificabilidad preexistente reconocida) respecto de la total ordenada. La cesión de la superficie así calculada, se realiza por vía de compensación económica.

La carga de dotación pública derivada de la actuación de dotación se estima de acuerdo al incremento de edificabilidad urbanística observado. Se propone la cesión por vía de compensación económica de este estándar.

Así, la mínima cuantía de la superficie a ceder tanto en suelo como en techo de ambos estándares y la reducida dimensión de la actuación que no posibilita su cesión in situ aconsejan la vía económica como solución más adecuada para el cumplimiento de las cesiones de estos sistemas locales.

Por el contrario, la cesión de espacio libre de carácter general sí se dota en suelo por vía de adscripción en agrupación dotacional.

AD-R12 OIKIA AUZOA 34 BIS

izena / denominación

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzoruaren sailkapena
Clasificación de suelo

hiri-lurzorua
suelo urbano

Kalifikazio orokorreko zona
Zona de calificación global

Landa-asentamenduko bizitegi-eremua
Zona residencial asentamiento rural

Jarduketa hasteko epea
Plazo para el inicio de la actuación

4 urte / 4 años

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

	eraikigarritasuna handitzea (m ² s)	eraikigarritasun ordenatua (m ² s)
	incremento de edificabilidad (m ² t)	edificabilidad ordenada (m ² t)
sestra gainean / sobre rasante		
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	98,00	175,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	98,00	175,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	70,00	70,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	70,00	70,00

SISTEMA OROKORREN EREMUAK / ZONAS DE SISTEMAS GENERALES

	Estandar (m ²)	Antolatutako azalera (m ²)	Urbanizatu beharreko azalera (m ²)
	Estándar (m ² s)	Superficie ordenada (m ² s)	Superficie a urbanizar (m ² s)
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	19,60	20,00	20,00
Ekipamendu-sistema orokorra / Sistema general de equipamiento		0,00	
Zuzkidura-bizitokien SO (gutxienekoa/gehienekoa) / SG de alojamiento dotacional (mínimo/máximo)		0,00	
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario		0,00	0,00
Beste sistema orokor batzuk / Otros sistemas generales		0,00	

sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales

kode Código	azalera SO (m ²) superficie SG (m ² s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua / Forma de obtención	Zuzkidura- modalitatea Modalidad de dotación	urbanizatu beharreko azalera (m ²) superficie a urbanizar (m ² s)
ELSO-ADR12	20,00	Atxikia / Adscrito	Lurzorua lagatzea AG03 zuzkidura-multzoan, AD-R12 jarduketari lotuta Cesión de suelo en agrupación dotacional AG03 que se vincula a la actuación AD-R12		20,00

AD-R12 OIKIA AUZOA 34 BIS

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzoruaren kategoria Categoría de suelo	finkatugabea no consolidado	Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	A	Jarduketaren azalera (m ²) Superficie de la actuación (m ² s)	120,87
---	--	---	----------	---	---------------

LURZORUA, ERAIKIGARRITASUNA ETA ETXEBIZITZAK / SUELO, EDIFICABILIDAD Y VIVIENDAS

egungo egoera / situación actual

lorzorua / suelo		sestra gaineko eraikuntza / edificación sobre rasante							sestra azpiko eraikuntza / edificación bajo rasante				
barkaidazu parcela	m ² m ² s	erabilera eta tipologia uso y tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	etxeb. viv.	solairu plantas	(2)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	(2)
6292036	100,87	Familia bakarreko etxebizitza isolatua Oikian (VUAlai) Vivienda unifamiliar aislada en Oikia (VUAlaik)	77	3,809	293,29	1	PB	RE					
6292051	20,00												

(2) RE: lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua. NR: lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna. / RE: edificabilidad preexistente reconocida. NR: edificabilidad preexistente no reconocida.

antolomendu proposamena / propuesta de ordenación

Azpierrezuak Subzonas		sestra gaineko antolomendua / ordenación sobre rasante							sestra azpiko eraikigarritasuna ordenación bajo rasante				
azpierrezua subzona	m ² m ² s	erabilera eta tipologia uso y tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	etxeb. viv.	solairu plantas	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	solairu plantas	Ap Ap
A	100,87	A1 Familia bakarreko etxebizitza isolatua Oikian (VUAlai) Vivienda unifamiliar aislada en Oikia (VUAlaik)	175	3,809	666,58	1	PB+1+BC	Eranskinen (VUAlai)	70	3,809	266,63	1S	1

Ap. Aparkalekua lurzati pribatua / Ap. Aparcamiento en parcela privada

eraikigarritasunen eta etxebizitzaren saldoa / saldo de edificabilidades y viviendas

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m ²) / EDIFICABILIDAD FISICA (m ² t)	eraikigarritasun gauzatua edificabilidad materializada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	77,00	98,00	175,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	77,00	98,00	175,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	0,00	70,00	70,00
Bizitegirako ez diren erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	0,00	70,00	70,00
HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPs) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPs)			
sestra gainean / sobre rasante	293,29	373,29	666,58
sestra azpian / bajo rasante	0,00	266,63	266,63
Totala / Total	293,29	639,92	933,21
Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15 lagatzea Cesión del 15% del incremento de edificabilidad ponderada			95,99
ETXEBIZITZA KOPURUA / NÚMERO DE VIVIENDAS			
Etxebizitza kopurua (daudenak/berriak/ordenatuak) / Número de viviendas (existentes / nuevas /ordenadas)	1	0	1

AD-R12 OIKIA AUZOA 34 BIS

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

SISTEMA OROKORREN EREMUAK / SUBZONAS DE SISTEMAS LOCALES

	Estándar Estándar	Lagapen ordenatua Cesión ordenada	Urbanizatu beharreko azalera Superficie a urbanizar
(1) Berdeguneen eta espazio librearen tokiko sistema (m ²) / zonas verdes y espacio libre (m ² s)	8,47	11,00	11,00
Ekipamendu-sistema orokorra / dotaciones públicas locales. Cesión en suelo (m ² s)	19,60	20,00	
Ekipamendu-sistema orokorra / dotaciones públicas locales. Cesión en techo (m ² t)		0,00	
Zuzkidura-bizitokien SO (gutxienekoa/gehienekoa) / aparcamiento en parcela privada (plazas)	1	1	
Beste sistema orokor batzuk / vegetación (árboles)	1	1	1
Bide-sistema orokorra / sistema local viario			

sistema lokalen xehetasuna / detalle de sistemas locales

kode Código	lagapen-azalera superficies de cesión (1) (2)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua / Forma de obtención	Zuzkidura- modalitatea Modalidad de dotación	urbanizatu beharreko azalera (m ²) superficie a urbanizar (m ² s)
ELTS-ADR12	11,00	-	Ordezko konpentsazio ekonomikoa, AD-R12 jarduketaren kargura Compensación económica sustitutoria a cargo de la actuación AD-R12		11,00
EKTS-ADR12	20,00	-	Ordezko konpentsazio ekonomikoa, AD-R12 jarduketaren kargura Compensación económica sustitutoria a cargo de la actuación AD-R12	Balioaniztuna Polivalente	

(1) Berdeguneen eta espazio libreen estandarra kalkulatzeko kontuan hartutako azalera-ehunekoa: 56,00 %
(1) Porcentaje de superficie considerada para el cálculo del estándar de zonas verdes y espacios libres: 56,00 %

GESTIOARI BURUZKO DETERMINAZIOAK / DETERMINACIONES SOBRE GESTION

Lehendik dauden eta bat ez datozen eraikinak / Edificación preexistente

	bizitegiak/ residencial	bizitegi-eranskinak / anejos residencial	bizitegiak ez direnak / no residencial	totala / total
sestra gainean / sobre rasante				
Lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua (m ² s) / Edificabilidad preexistente reconocida (m ² t)	77,00	0,00	0,00	77,00
Lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna (m ² s) Edificabilidad preexistente no reconocida (m ² t)	0,00	0,00	0,00	0,00
sestra azpian / bajo rasante				
Lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua (m ² s) / Edificabilidad preexistente reconocida (m ² t)		0,00	0,00	0,00
Lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna (m ² s) Edificabilidad preexistente no reconocida (m ² t)		0,00	0,00	0,00
aitortutako etxebizitzien kopurua / número de viviendas reconocidas				1

1. ERANSKINA. LURZORUAREN AZALERAREN BANAKETA / ANEXO 1. DISTRIBUCIÓN DE LA SUPERFICIE DE SUELO

hasierako egoera / situación de inicio

	Lurzoru pribatua Suelo privado	lurzoru publikoa Suelo público	totala total
Zenbatetsitako azalera (orientagarria) (m ²) Superficies estimadas (orientativo) m ² s	120,87	0,00	120,87

Proposatutako antolamendua / Ordenación propuesta

	bizitegi-erabilerak usos residenciales	jarduera ekonomikoko erabilerak usos de actividad económica	usos dotacionales privados usos dotacionales privados	totala total
Kalifikazio generikoko azpierenmuak (m ²) Subzonas de calificación genérica (m ² s)	100,87	0,00	0,00	100,87
espazio libreak eta berdeguneak espacios libres y zonas verdes	20,00	0,00	0,00	20,00
sistema orokorren zonak (m ²) zonas de sistemas generales (m ² s)		0,00	0,00	0,00
sistema lokalen azpierenmuak (m ²) subzonas de sistemas locales (m ² s)	0,00	0,00		0,00
kalifikazio-zonak eta -azpierenmuak guztira (m ²) total zonas y subzonas de calificación (m ² s)				120,87

AD-R12 OIKIA AUZOA 34 BIS

izena / denominación

ARAU-ZEHAZTAPENAK

Egiturazko antolamenduaren zehaztapenak

Jarduketak sortzen duen espazio libreko sistema orokorraren estandarra lurrean lagatzen da. Zehazki, jarduera honen kargura lotzen da fitxa honetako dagokion atalean adierazitako azalera, AGDO-03 zuzkidura-multzoaren parte dena. Azalera hori Oikia auzoko 917 lurzatian dago, 6292051 lurzatian, eta espazio libreko sistema orokor gisa kalifikatzen da.

Plan Orokor honekin batera doan eragin akustikoari buruzko azterlanaren arabera, eragin akustikoak eragina izango du bide-sistemaren ondoko zerrenda batean, eta, beraz, ez ditu betetzen aplikatu beharreko legerian zehaztutako kalitate akustikoko helburuak. Hala eta guztiz ere, Euskal Autonomia Erkidegoko hots-kutsadurari buruzko urriaren 16ko 213/2012 Dekretua indarrean sartu aurreko plangintzak xeheki antolatu zuen eremua. Ondorioz, eta aipatutako azterlanaren neurri zuzentzaileei buruzko atalean adierazitakoarekin bat etorritz, proposatzen da Oikia auzoan babes akustiko bereziko eremu bat izendatzea, jarduketa hori barne hartuko duena, eta dagokion Zonako Plana egitea, detektatutako eragin akustikoa minimizatuko duten neurrien multzoa barne hartuko duena.

Antolamendu xehatuko zehaztapenak

Kalifikazio xehatuko azpierenak: antolamendu-planoetan ezarri eta mugatzen dira.

Erabilera bateragarriak: Araudi Orokkorraren dokumentuan kalifikazio xehatuko azpieren bakoitzerako oro har ezarritakoak.

Lerrokadura ofizialak: antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.

Gehieneko lerrokadura konstriktiboak: antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.

Sestrak: antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.

Oinplanoko okupazioa: antolamendu xehatuko planoetan ezarritako gehieneko eraikuntza-lerrokaduren arabera mugatzen da.

Sestra azpiko okupazioa: antolamendu xehatuko planoetan ezarritako gehieneko eraikuntza-lerrokaduren arabera mugatzen da.

Solairu kopurua: antolamendu xehatuko planoetan eta fitxa honetan ezarritako zehaztapenetan ezartzen da.

Eraikuntzaren altuera: esleitutako kalifikazio xehatuaren araudi zehatzean ezarritakoa aplikatuko da.

Beste zehaztapen batzuk: fitxa honetan berriaz ezarri ez diren gainerako zehaztapen xehatuetakako, Araudi Orokkorraren dokumentuan azpieren bakoitzaren kalifikazio xehatuari buruzko araudian ezarritakoa aplikatuko da.

Zuzkidura publikoaren lagapena: zuzkidura-jarduketaren tamaina, haren osaera eta antolamendua kontuan hartuta, espazio libre eta tokiko zuzkidura publiko gisa sortutako lagapen murriztas gain, hirigintza-estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuaren 7. artikuluan ezarritakoaren arabera, betebeharrak horiek ordezko konpentsazio ekonomiko baten bidez betetzea erabaki da. Jarduera garatzen den unean, Udalak zenbateko horiek Udalaren Lurzoru Ondarearen zein kontu eta programa espezifikori lotuta egongo diren adieraziko du, edo dauden zuzkidurak berritzea eta hobetzea erabili ahal izango dira, aurreikusitako premien arabera. Betebeharrak ekonomiko horien sortzapena zuzkidura-jarduketa honetan baimendutako obren lizentzia eman aurretik ordaindu beharko da nahitaez.

Beharrezkoa izanez gero, xehetasun-azterketa bat idatzi ahal izango da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 73.2 artikulua.

PRECISIONES NORMATIVAS

Determinaciones de ordenación estructural

El estándar de sistema general de espacio libre que devenga la actuación se cede en suelo. Concretamente se vincula a cargo de esta actuación la superficie indicada en el apartado correspondiente de esta ficha y que forma parte de la agrupación dotacional AGDO-03, ubicado en la parcela 6292051 en Oikia Auzoa 917 y que se califica como sistema general de espacios libres.

De acuerdo con el estudio de afección acústica que acompaña a este Plan General, la actuación se ve afectada por la incidencia acústica en una franja colindante al sistema viario por lo que incumple en este punto, los Objetivos de Calidad Acústica determinados en la legislación aplicable. No obstante lo anterior, el ámbito fue ya ordenado pormenorizada por el planeamiento anterior a la entrada en vigor del Decreto 213/2012, de 16 de octubre de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco. En consecuencia, y de acuerdo con lo indicado en el apartado sobre medidas correctoras del mencionado estudio, se propone la declaración de una zona de protección acústica especial (ZPAE) en el barrio de Oikia que englobe esta actuación, y la elaboración del correspondiente Plan Zonal que incluya el conjunto de medidas que minimicen el impacto acústico detectado.

Determinaciones de ordenación pormenorizada

Subzonas de calificación pormenorizada: se establecen y delimitan en los planos de ordenación.

Usos compatibles: los establecidos con carácter general para cada subzona de calificación pormenorizada en el documento de Normativa General.

Alineaciones oficiales: se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.

Alineaciones constrictivas máximas: se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.

Rasantes: se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.

Ocupación en planta: se delimita de acuerdo con las alineaciones constructivas máximas establecidas en los planos de ordenación pormenorizada.

Ocupación bajo rasante: se delimita de acuerdo con las alineaciones constructivas máximas establecidas en los planos de ordenación pormenorizada.

Número de plantas: se establece en los planos de ordenación pormenorizada y en las determinaciones establecidas en esta ficha.

Altura de la edificación: se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación pormenorizada asignada.

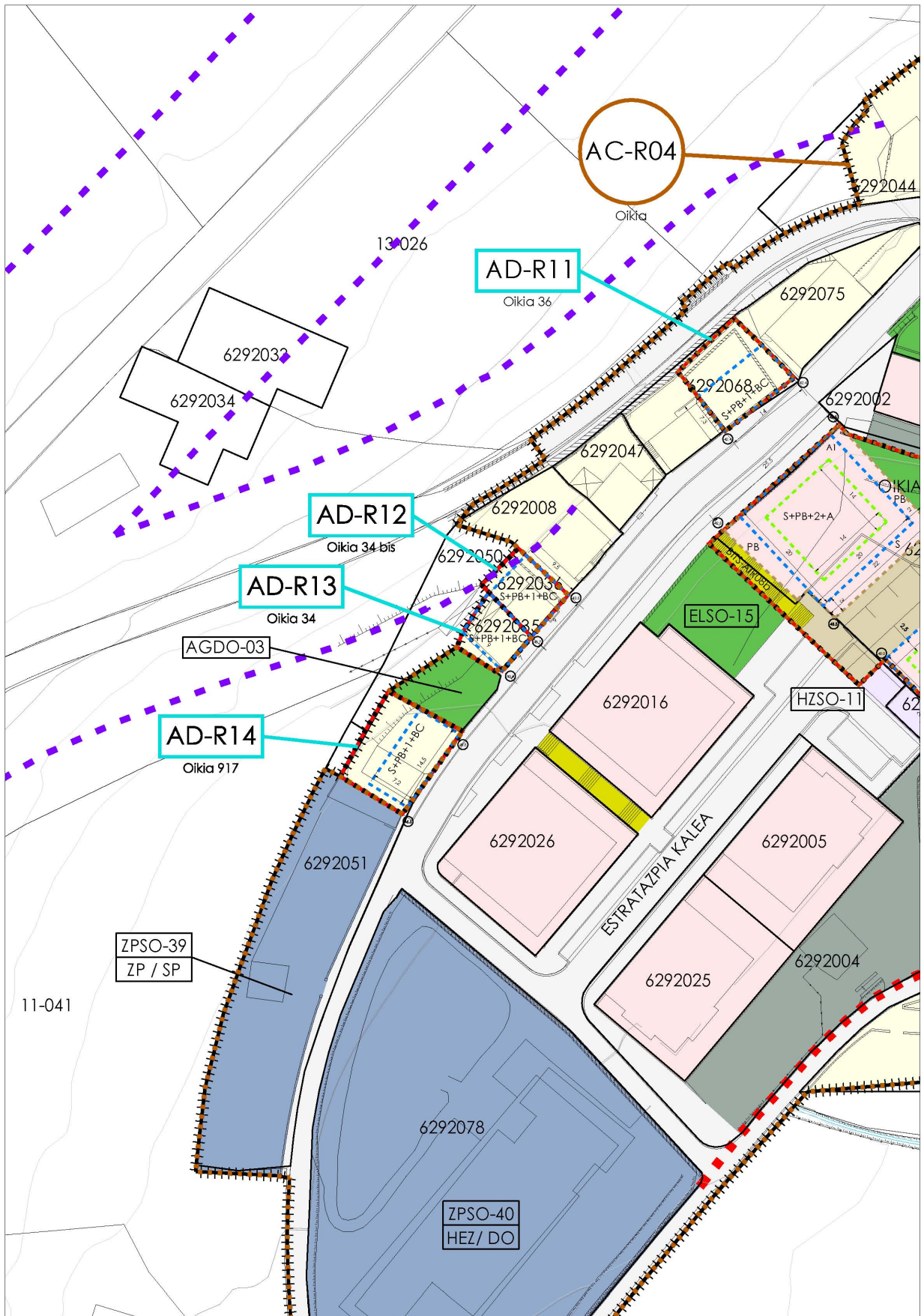
Otras determinaciones: para el resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente establecidas en esta ficha, será de aplicación lo establecido en la normativa de calificación pormenorizada de cada subzona en el documento de Normativa General.

Cesión de dotaciones públicas: dada la dimensión de la actuación de dotación, su conformación y ordenación establecida, además de la reducida cesión devengada en concepto de espacios libres y dotación pública de carácter local, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos, se opta por cumplimentar estas obligaciones mediante compensación económica sustitutoria. En el momento del desarrollo de la actuación, el Ayuntamiento señalará la cuenta y programa específico del Patrimonio Municipal de Suelo al que quedarán vinculados estos importes, o podrán ser utilizados para la renovación y mejora de las dotaciones existentes de acuerdo con las necesidades previstas. El devengo de estas obligaciones económicas deberá ingresarse necesariamente en momento anterior a la concesión de la licencia de las obras permitidas en esta actuación de dotación.

De ser necesario, podrá redactarse un estudio de detalle, de conformidad con las determinaciones del art. 73.2 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de suelo y urbanismo.

AD-R13 OIKIA AUZOA 34

AD-R13 OIKIA AUZOA 34



AD-R13 OIKIA AUZOA 34

izena / denominación

helbide / dirección Oikia auzoa 34

eragindako lurzatiak
parcelario afectado 6292035

Jardueraren deskribapena

Oikiako hiri-bilbea bete eta berriz dentsifikatu nahi da.

Zuzkidura-jarduketa bat mugatu da, hirigintza-eraikigarritasuna eta eraikigarritasun haztatua handitzeagatik, lurzatiaren bizitegi-eraikuntzan solairu bat gehiago egiteko gaitzeko. Eraikuntza-lerroakadurak ere doitzen dira.

Ez da eraikigarritasunik aurreikusten bizitegitarako ez diren erabileretarako.

Urbanizazio-kostuek ez dute gainditzen agindutako eraikuntzaren kontrata bidezko egikaritze-aurrekontuaren % 5, eta, beraz, zuzkidura-jarduketatzat har daiteke.

Hirigintza-ekintzatik eratorritako gainbalioetan erkidegoak izango duen partaidetza urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15ari dagokion lurzoruan zehaztuko da.

Espazio libreko sistema lokalaren estandarri dagokionez (jarduketaren azalera mugatuarekiko kalkulatu da), azalera horretatik dagoeneko gauzatuta dagoen eraikigarritasunak (lehendik onartuta dagoen eraikigarritasuna) ordenatutako guztizkoaren aldean duen zati proportzionala murriztuz kalkulatu da. Horrela kalkulatuak azaleraren lagapena konpentsazio ekonomikoaren bidez egiten da.

Zuzkidura-jarduketaren ondoriozko zuzkidura publikoaren karga hautemandako hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren arabera zenbatesten da. Estandar hori konpentsazio ekonomiko bidez lagatzea proposatu da.

Hala, lurzoruan zein sabaian bi estandarren arabera laga beharreko azaleraren gutxieneko zenbatekoak eta in situ lagatzea ahalbidetzen ez duen jarduketaren tamaina txikiak bide ekonomikoa gomendatzen dute tokiko sistema horien lagapenak betetzeko irtenbide egokiena den aldetik.

Aitzitik, izaera orokorreko espazio librearen lagapena zuzkidura-multzoaren bidez ematen da lurzoruan.

Descripción de la actuación

La actuación pretende colmatar y redensificar la trama urbana de Oikia.

Se delimita una actuación de dotación por incremento tanto de edificabilidad urbanística como ponderada para habilitar la ejecución de una planta más en la edificación residencial de la parcela. Se ajustan también las alineaciones constructivas.

No se prevé edificabilidad para usos no residenciales.

Los costes de urbanización no superan el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la edificación ordenada, lo que permite su consideración como actuación de dotación.

La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística se concretará en el suelo correspondiente al 15 % del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada libre de cargas de urbanización.

En cuanto al estándar de sistema local de espacio libre y que se calcula respecto de la superficie delimitada de la actuación, se estima minorando de esta superficie, la parte proporcional que supone la edificabilidad ya materializada (edificabilidad preexistente reconocida) respecto de la total ordenada. La cesión de la superficie así calculada, se realiza por vía de compensación económica.

La carga de dotación pública derivada de la actuación de dotación se estima de acuerdo al incremento de edificabilidad urbanística observado. Se propone la cesión por vía de compensación económica de este estándar.

Así, la mínima cuantía de la superficie a ceder tanto en suelo como en techo de ambos estándares y la reducida dimensión de la actuación que no posibilita su cesión in situ aconsejan la vía económica como solución más adecuada para el cumplimiento de las cesiones de estos sistemas locales.

Por el contrario, la cesión de espacio libre de carácter general sí se dota en suelo por vía de adscripción en agrupación dotacional.

AD-R13 OIKIA AUZOA 34

izena / denominación

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzoruaren sailkapena
Clasificación de suelo

hiri-lurzorua
suelo urbano

Kalifikazio orokorreko zona
Zona de calificación global

Landa-asentamenduko bizitegi-eremua
Zona residencial asentamiento rural

Jarduketa hasteko epea
Plazo para el inicio de la actuación

4 urte / 4 años

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

	eraikigarritasuna handitzea (m ² s)	eraikigarritasun ordenatua (m ² s)
	incremento de edificabilidad (m ² t)	edificabilidad ordenada (m ² t)
sestra gainean / sobre rasante		
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	85,00	138,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	85,00	138,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	55,00	55,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	55,00	55,00

SISTEMA OROKORREN EREMUAK / ZONAS DE SISTEMAS GENERALES

	Estándar (m ²)	Antolatutako azalera (m ²)	Urbanizatu beharreko azalera (m ²)
	Estándar (m ² s)	Superficie ordenada (m ² s)	Superficie a urbanizar (m ² s)
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	17,00	17,00	17,00
Ekipamendu-sistema orokorra / Sistema general de equipamiento		0,00	
Zuzkidura-bizitoki SO (gutxienekoa/gehienekoa) / SG de alojamiento dotacional (mínimo/máximo)		0,00	
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario		0,00	0,00
Beste sistema orokor batzuk / Otros sistemas generales		0,00	

sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales

kode Código	azalera SO (m ²) superficie SG (m ² s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua / Forma de obtención	Zuzkidura- modalitatea Modalidad de dotación	urbanizatu beharreko azalera (m ²) superficie a urbanizar (m ² s)
ELSO-ADR13	17,00	Atxikia / Adscrito	Lurzorua lagatzea AG03 zuzkidura-multzoan, AD-R13 jarduketari lotuta Cesión de suelo en agrupación dotacional AG03 que se vincula a la actuación AD-R13		17,00

AD-R13 OIKIA AUZOA 34

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzoruaren kategoria Categoría de suelo	finkatugabea no consolidado	Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	A	Jarduketaren azalera (m ²) Superficie de la actuación (m ² s)	88,47
---	--	---	----------	---	--------------

LURZORUA, ERAIKIGARRITASUNA ETA ETXEBIZITZAK / SUELO, EDIFICABILIDAD Y VIVIENDAS

egungo egoera / situación actual

lorzorua / suelo		sestra gaineko eraikuntza / edificación sobre rasante							sestra azpiko eraikuntza / edificación bajo rasante				
barkaidazu parcela	m ² m ² s	erabilera eta tipologia uso y tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	etxeb. viv.	solairu plantas	(2)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	(2)
6292035	71,47	Familia bakarreko etxebizitza isolatua Oikian (VUAlai) Vivienda unifamiliar aislada en Oikia (VUAlaik)	53	3,809	201,88	1	PB	RE					
6292051	17,00												

(2) RE: lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua. NR: lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna. / RE: edificabilidad preexistente reconocida. NR: edificabilidad preexistente no reconocida.

antolomendu proposamena / propuesta de ordenación

Azpierrezuak Subzonas		sestra gaineko antolomendua / ordenación sobre rasante							sestra azpiko eraikigarritasuna ordenación bajo rasante					
azpierrezua subzona	m ² m ² s	erabilera eta tipologia uso y tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	etxeb. viv.	solairu plantas	(2)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	solairu plantas	Ap Ap
A	71,47	A1 Familia bakarreko etxebizitza isolatua Oikian (VUAlai) Vivienda unifamiliar aislada en Oikia (VUAlaik)	138	3,809	525,64	1	PB+1+BC	Eranskinen (VUAlai)	55	3,809	209,50	1S	1	

Ap. Apartakalea lurzati pribatua / Ap. Aparcamiento en parcela privada

eraikigarritasunen eta etxebizitzaren saldoa / saldo de edificabilidades y viviendas

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m ²) / EDIFICABILIDAD FISICA (m ² t)	eraikigarritasun gauzatua edificabilidad materializada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	53,00	85,00	138,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	53,00	85,00	138,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabileren lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	0,00	55,00	55,00
Bizitegirako ez diren erabileren lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	0,00	55,00	55,00
HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPs) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPs)			
sestra gainean / sobre rasante	201,88	323,76	525,64
sestra azpian / bajo rasante	0,00	209,50	209,50
Totala / Total	201,88	533,26	735,14
Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15 lagatzea Cesión del 15% del incremento de edificabilidad ponderada			79,99
ETXEBIZITZA KOPURUA / NÚMERO DE VIVIENDAS			
ETxebizitza kopurua (daudenak/berriak/ordenatuak) / Número de viviendas (existentes / nuevas /ordenadas)	1	0	1

AD-R13 OIKIA AUZOA 34

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

SISTEMA OROKORREN EREMUAK / SUBZONAS DE SISTEMAS LOCALES

	Estándar Estándar	Lagapen ordenatua Cesión ordenada	Urbanizatu beharreko azalera Superficie a urbanizar
(1) Berdeguneen eta espazio librearen tokiko sistema (m ²) / zonas verdes y espacio libre (m ² s)	6,60	9,00	9,00
Ekipamendu-sistema orokorra / dotaciones públicas locales. Cesión en suelo (m ² s)	17,00	17,00	
Ekipamendu-sistema orokorra / dotaciones públicas locales. Cesión en techo (m ² t)		0,00	
Zuzkidura-bizitokien SO (gutxienekoa/gehienekoa) / aparcamiento en parcela privada (plazas)	1	1	
Beste sistema orokor batzuk / vegetación (árboles)	1	1	1
Bide-sistema orokorra / sistema local viario			

sistema lokalen xehetasuna / detalle de sistemas locales

kode Código	lagapen-azalera superficies de cesión (1) (2)	Kudeaketa-modalitateak Modalidad de gestión	Lortzeko modua / Forma de obtención	Zuzkidura- modalitatea Modalidad de dotación	urbanizatu beharreko azalera (m ²) superficie a urbanizar (m ² s)
ELTS-ADR13	9,00	-	Ordezko konpentsazio ekonomikoa, AD-R13 jarduketaren kargura Compensación económica sustitutoria a cargo de la actuación AD-R13		9,00
EKTS-ADR13	17,00	-	Ordezko konpentsazio ekonomikoa, AD-R13 jarduketaren kargura Compensación económica sustitutoria a cargo de la actuación AD-R13	Balioaniztuna Polivalente	

(1) Berdeguneen eta espazio librearen estandarra kalkulatzeko kontuan hartutako azalera-ehunekoa: 61,59 %
(1) Porcentaje de superficie considerada para el cálculo del estándar de zonas verdes y espacios libres: 61,59 %

GESTIOARI BURUZKO DETERMINAZIOAK / DETERMINACIONES SOBRE GESTION

Lehendik dauden eta bat ez datozen eraikinak / Edificación preexistente

	bizitegi-erabilerak / residenciales	bizitegi-eranskina / anejos residencial	bizitegi-erabilerak ez direnak / no residencial	totala / total
sestra gainean / sobre rasante				
Lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua (m ² s) / Edificabilidad preexistente reconocida (m ² t)	53,00	0,00	0,00	53,00
Lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna (m ² s) Edificabilidad preexistente no reconocida (m ² t)	0,00	0,00	0,00	0,00
sestra azpian / bajo rasante				
Lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua (m ² s) / Edificabilidad preexistente reconocida (m ² t)		0,00	0,00	0,00
Lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna (m ² s) Edificabilidad preexistente no reconocida (m ² t)		0,00	0,00	0,00
aitortutako etxebizitzien kopurua / número de viviendas reconocidas				1

1. ERANSKINA. LURZORUAREN AZALERAREN BANAKETA / ANEXO 1. DISTRIBUCIÓN DE LA SUPERFICIE DE SUELO

hasierako egoera / situación de inicio

	Lurzoru pribatua Suelo privado	lurzoru publikoa Suelo público	totala total
Zenbatetsitako azalera (orientagarria) (m ²) Superficies estimadas (orientativo) m ² s	88,47	0,00	88,47

Proposatutako antolamendua / Ordenación propuesta

	bizitegi-erabilerak usos residenciales	jarduera ekonomikoko erabilerak usos de actividad económica	usos dotacionales privados usos dotacionales privados	totala total
Kalifikazio generikoko azpierenmuak (m ²) Subzonas de calificación genérica (m ² s)	71,47	0,00	0,00	71,47
espazio libreak eta berdeguneak espacios libres y zonas verdes	17,00	0,00	0,00	17,00
sistema orokorren zonak (m ²) zonas de sistemas generales (m ² s)		0,00	0,00	0,00
sistema lokalen azpierenmuak (m ²) subzonas de sistemas locales (m ² s)	0,00	0,00		0,00
kalifikazio-zonak eta -azpierenmuak guztira (m ²) total zonas y subzonas de calificación (m ² s)				88,47

AD-R13 OIKIA AUZOA 34

izena / denominación

ARAU-ZEHAZTAPENAK

Egiturazko antolamenduaren zehaztapenak

Jarduketak sortzen duen espazio libreko sistema orokorraren estandarra lurrean lagatzen da. Zehazki, jarduera honen kargura lotzen da fitxa honetako dagokion atalean adierazitako azalera, AGDO-03 zuzkidura-multzoaren parte dena. Azalera hori Oikia auzoko 917 lurzatian dago, 6292051 lurzatian, eta espazio librean sistema orokor gisa kalifikatzen da.

Plan Orokor honekin batera doan eragin akustikoari buruzko azterlanaren arabera, eragin akustikoak eragina izango du bide-sistemaren ondoko zerrenda batean, eta, beraz, ez ditu betetzen aplikatu beharreko legerian zehaztutako kalitate akustikoko helburuak. Hala eta guztiz ere, Euskal Autonomia Erkidegoko hots-kutsadurari buruzko urriaren 16ko 213/2012 Dekretua indarrean sartu aurreko plangintzak xeheki antolatu zuen eremua. Ondorioz, eta aipatutako azterlanaren neurri zuzentzaileei buruzko atalean adierazitakoarekin bat etorritz, proposatzen da Oikia auzoan babes akustiko bereziko eremu bat izendatzea, jarduketa hori barne hartuko duena, eta dagokion Zonako Plana egitea, detektatutako eragin akustikoa minimizatuko duten neurrien multzoa barne hartuko duena.

Antolamendu xehatuko zehaztapenak

Kalifikazio xehatuko azpieremuak: antolamendu-planoetan ezarri eta mugatzen dira.

Erabilera bateragarriak: Araudi Orokorraren dokumentuan kalifikazio xehatuko azpieremu bakoitzerako oro har ezarritakoak.

Lerrokadura ofizialak: antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.

Gehieneko lerrokadura konstriktiboak: antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.

Sestrak: antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.

Oinplanoko okupazioa: antolamendu xehatuko planoetan ezarritako gehieneko eraikuntza-lerrokaduren arabera mugatzen da.

Sestra azpiko okupazioa: antolamendu xehatuko planoetan ezarritako gehieneko eraikuntza-lerrokaduren arabera mugatzen da.

Solairu kopurua: antolamendu xehatuko planoetan eta fitxa honetan ezarritako zehaztapenetan ezartzen da.

Eraikuntzaren altuera: esleitutako kalifikazio xehatuaren araudi zehatzean ezarritakoa aplikatuko da.

Beste zehaztapen batzuk: fitxa honetan berriaz ezarri ez diren gainerako zehaztapen xehatueterako, Araudi Orokorraren dokumentuan azpieremu bakoitzaren kalifikazio xehatuari buruzko araudian ezarritakoa aplikatuko da.

Zuzkidura publikoen lagapena: zuzkidura-jarduketaren tamaina, haren osaera eta antolamendua kontuan hartuta, espazio libre eta tokiko zuzkidura publiko gisa sortutako lagapen murriztas gain, hirigintza-estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuaren 7. artikuluan ezarritakoaren arabera, betebeharrak horiek ordezko konpentsazio ekonomiko baten bidez betetzea erabaki da. Jarduera garatzen den unean, Udalak zenbateko horiek Udalaren Lurzoru Ondarearen zein kontu eta programa espezifikori lotuta egongo diren adieraziko du, edo dauden zuzkidurak berritzea eta hobetzea erabili ahal izango dira, aurreikusitako premien arabera. Betebeharrak ekonomiko horien sortzapena zuzkidura-jarduketa honetan baimendutako obren lizentzia eman aurretik ordaindu beharko da nahitaez.

Beharrezkoa izanez gero, xehetasun-azterketa bat idatzi ahal izango da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 73.2 artikulua.

PRECISIONES NORMATIVAS

Determinaciones de ordenación estructural

El estándar de sistema general de espacio libre que devenga la actuación se cede en suelo. Concretamente se vincula a cargo de esta actuación la superficie indicada en el apartado correspondiente de esta ficha y que forma parte de la agrupación dotacional AGDO-03, ubicado en la parcela 6292051 en Oikia Auzoa 917 y que se califica como sistema general de espacios libres.

De acuerdo con el estudio de afección acústica que acompaña a este Plan General, la actuación se ve afectada por la incidencia acústica en una franja colindante al sistema viario por lo que incumple en este punto, los Objetivos de Calidad Acústica determinados en la legislación aplicable. No obstante lo anterior, el ámbito fue ya ordenado pormenorizada por el planeamiento anterior a la entrada en vigor del Decreto 213/2012, de 16 de octubre de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco. En consecuencia, y de acuerdo con lo indicado en el apartado sobre medidas correctoras del mencionado estudio, se propone la declaración de una zona de protección acústica especial (ZPAE) en el barrio de Oikia que englobe esta actuación, y la elaboración del correspondiente Plan Zonal que incluya el conjunto de medidas que minimicen el impacto acústico detectado.

Determinaciones de ordenación pormenorizada

Subzonas de calificación pormenorizada: se establecen y delimitan en los planos de ordenación.

Usos compatibles: los establecidos con carácter general para cada subzona de calificación pormenorizada en el documento de Normativa General.

Alineaciones oficiales: se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.

Alineaciones constrictivas máximas: se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.

Rasantes: se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.

Ocupación en planta: se delimita de acuerdo con las alineaciones constructivas máximas establecidas en los planos de ordenación pormenorizada.

Ocupación bajo rasante: se delimita de acuerdo con las alineaciones constructivas máximas establecidas en los planos de ordenación pormenorizada.

Número de plantas: se establece en los planos de ordenación pormenorizada y en las determinaciones establecidas en esta ficha.

Altura de la edificación: se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación pormenorizada asignada.

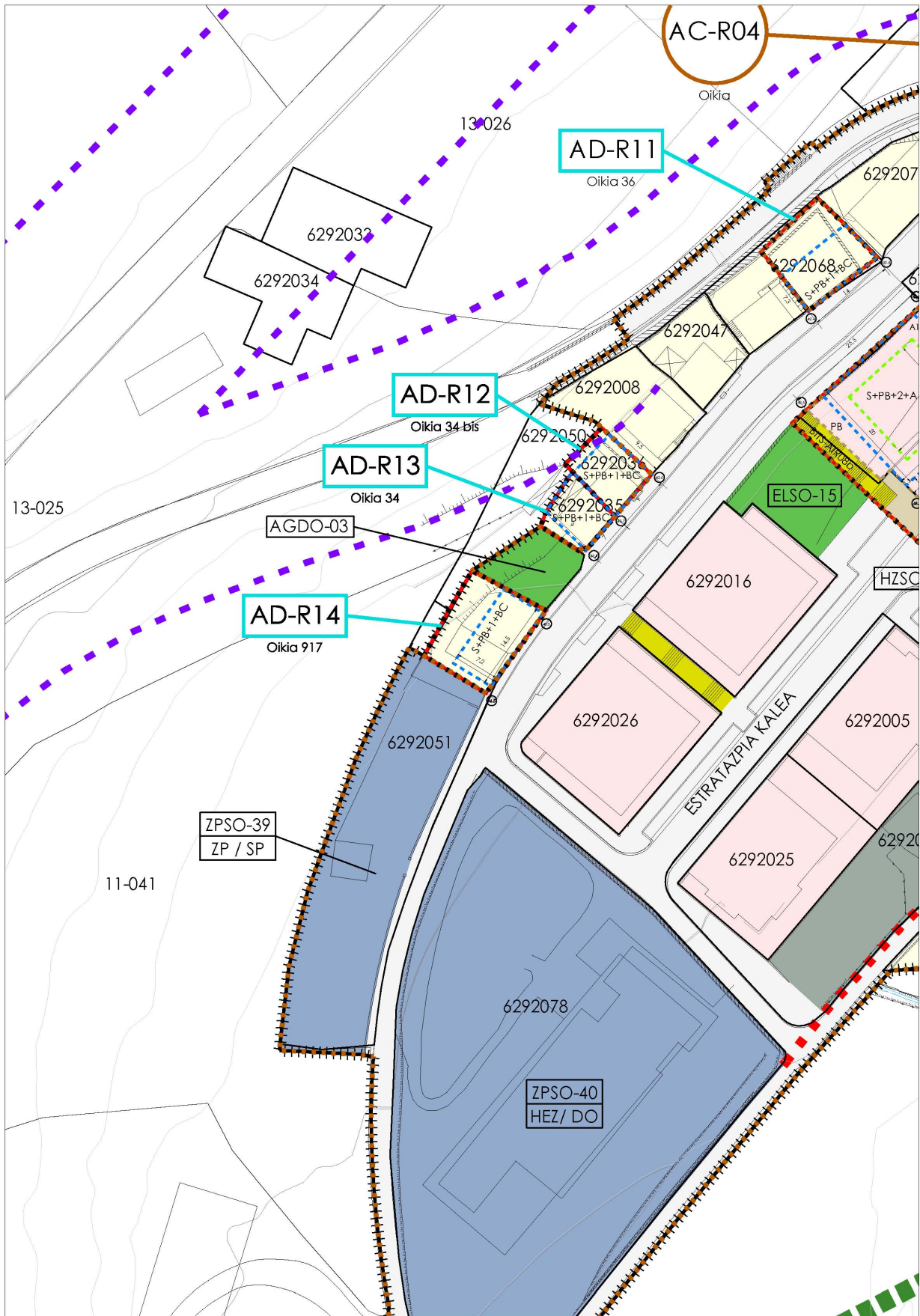
Otras determinaciones: para el resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente establecidas en esta ficha, será de aplicación lo establecido en la normativa de calificación pormenorizada de cada subzona en el documento de Normativa General.

Cesión de dotaciones públicas: dada la dimensión de la actuación de dotación, su conformación y ordenación establecida, además de la reducida cesión devengada en concepto de espacios libres y dotación pública de carácter local, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos, se opta por cumplimentar estas obligaciones mediante compensación económica sustitutoria. En el momento del desarrollo de la actuación, el Ayuntamiento señalará la cuenta y programa específico del Patrimonio Municipal de Suelo al que quedarán vinculados estos importes, o podrán ser utilizados para la renovación y mejora de las dotaciones existentes de acuerdo con las necesidades previstas. El devengo de estas obligaciones económicas deberá ingresarse necesariamente en momento anterior a la concesión de la licencia de las obras permitidas en esta actuación de dotación.

De ser necesario, podrá redactarse un estudio de detalle, de conformidad con las determinaciones del art. 73.2 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de suelo y urbanismo.

AD-R14 OIKIA AUZOA 917

AD-R14 OIKIA AUZOA 917



AD-R14 OIKIA AUZOA 917

izena / denominación

helbide / dirección Oikia auzoa 917

eragindako lurzatiak
parcelario afectado 6292051

Jardueraren deskribapena

Oikiako hiri-bilbea bete eta berriz dentsifikatu nahi da. Zuzkidura-jarduketa bat mugatu da, bai hirigintza-erakigarritasunaren gehikuntzagatik, bai haztatuagatik, lurzatiaren bizitegi-erakuntza baten exekuzioa gaitzeko. Eraikuntza-lerrokadurak ere doitzen dira.

Ez da eraikigarritasunik aurreikusten bizitegitarako ez diren erabileretarako.

Urbanizazio-kostuek ez dute gainditzen agindutako eraikuntzaren kontrata bidezko egikaritze-aurrekontuaren % 5, eta, beraz, zuzkidura-jarduketatzat har daiteke.

Hirigintza-ekintzatik eratorritako gainbalioetan erkidegoak izango duen partaidetza urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-erakigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15ari dagokion lurzoruan zehaztuko da.

Espazio libreko sistema lokalaren estandarri dagokionez (jarduketaren azalera mugatuarekiko kalkulatu da), azalera horretatik dagoeneko gauzatu dagoen eraikigarritasunak (lehendik onartuta dagoen eraikigarritasuna) ordenatutako guztizkoaren aldean duen zati proportzionala murriztuz kalkulatu da. Horrela kalkulatuak azaleraren lagapena konpentsazio ekonomikoaren bidez egiten da.

Zuzkidura-jarduketaren ondoriozko zuzkidura publikoaren karga hautemandako hirigintza-erakigarritasunaren gehikuntzaren arabera zenbatesten da. Estandar hori konpentsazio ekonomiko bidez lagatzea proposatu da.

Hala, lurzoruan zein sabaian bi estandarren arabera laga beharreko azaleraren gutxieneko zenbatekoak eta in situ lagatzea ahalbidetzen ez duen jarduketaren tamaina txikiak bide ekonomikoa gomendatzen dute tokiko sistema horien lagapenak betetzeko irtenbide egokiena den aldetik.

Aitzitik, izaera orokorreko espazio librearen lagapena zuzkidura-multzoaren bidez ematen da lurzoruan.

Descripción de la actuación

La actuación pretende colmatar y redensificar la trama urbana de Oikia.

Se delimita una actuación de dotación por incremento tanto de edificabilidad urbanística como ponderada para habilitar la ejecución de una edificación residencial de la parcela. Se ajustan también las alineaciones constructivas.

No se prevé edificabilidad para usos no residenciales.

Los costes de urbanización no superan el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la edificación ordenada, lo que permite su consideración como actuación de dotación.

La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística se concretará en el suelo correspondiente al 15 % del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada libre de cargas de urbanización.

En cuanto al estándar de sistema local de espacio libre y que se calcula respecto de la superficie delimitada de la actuación, se estima minorando de esta superficie, la parte proporcional que supone la edificabilidad ya materializada (edificabilidad preexistente reconocida) respecto de la total ordenada. La cesión de la superficie así calculada, se realiza por vía de compensación económica.

La carga de dotación pública derivada de la actuación de dotación se estima de acuerdo al incremento de edificabilidad urbanística observado. Se propone la cesión por vía de compensación económica de este estándar.

Así, la mínima cuantía de la superficie a ceder tanto en suelo como en techo de ambos estándares y la reducida dimensión de la actuación que no posibilita su cesión in situ aconsejan la vía económica como solución más adecuada para el cumplimiento de las cesiones de estos sistemas locales.

Por el contrario, la cesión de espacio libre de carácter general sí se dota en suelo por vía de adscripción en agrupación dotacional.

AD-R14 OIKIA AUZOA 917

izena / denominación

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzoruaren sailkapena
Clasificación de suelo

hiri-lurzorua
suelo urbano

Kalifikazio orokorreko zona
Zona de calificación global

Landa-asentamenduko bizitegi-eremua
Zona residencial asentamiento rural

Jarduketa hasteko epea
Plazo para el inicio de la actuación

4 urte / 4 años

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

	eraikigarritasuna handitzea (m ² s)	eraikigarritasun ordenatua (m ² s)
	incremento de edificabilidad (m ² t)	edificabilidad ordenada (m ² t)
sestra gainean / sobre rasante		
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	275,00	275,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	275,00	275,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	100,00	100,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	100,00	100,00

SISTEMA OROKORREN EREMUAK / ZONAS DE SISTEMAS GENERALES

	Estándar (m ²)	Antolatutako azalera (m ²)	Urbanizatu beharreko azalera (m ²)
	Estándar (m ² s)	Superficie ordenada (m ² s)	Superficie a urbanizar (m ² s)
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	55,00	55,00	55,00
Ekipamendu-sistema orokorra / Sistema general de equipamiento		0,00	
Zuzkidura-bizitoki SO (gutxienekoa/gehienekoa) / SG de alojamiento dotacional (mínimo/máximo)		0,00	
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario		0,00	0,00
Beste sistema orokor batzuk / Otros sistemas generales		0,00	

sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales

kode Código	azalera SO (m ²) superficie SG (m ² s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua / Forma de obtención	Zuzkidura- modalitatea Modalidad de dotación	urbanizatu beharreko azalera (m ²) superficie a urbanizar (m ² s)
ELSO-ADR14	55,00	Atxikia / Adscrito	Lurzorua lagatzea AG03 zuzkidura-multzoan, AD-R14 jarduketari lotuta Cesión de suelo en agrupación dotacional AG03 que se vincula a la actuación AD-R14		55,00

AD-R14 OIKIA AUZOA 917

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzorua-ren kategoría Categoría de suelo	finkatugabea no consolidado	Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	A	Jarduketaren azalera (m ²) Superficie de la actuación (m ² s)	266,00
--	--	---	----------	---	---------------

LURZORUA, ERAIKIGARRITASUNA ETA ETXEBIZITZAK / SUELO, EDIFICABILIDAD Y VIVIENDAS

egungo egoera / situación actual

lorzorua / suelo		sestra gaineko eraikuntza / edificación sobre rasante							sestra azpiko eraikuntza / edificación bajo rasante				
barkaidazu parcela	m ² m ² s	erabilera eta tipologia uso y tipología	m ² s m ² t	kof.. cof.	UHS UPs	etxeb. viv.	solairu plantas	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof.. cof.	UHS UPs	solairu plantas	Ap Ap
6292051	211,00												
6292051	55,00												

(2) RE: lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua. NR: lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna. / RE: edificabilidad preexistente reconocida. NR: edificabilidad preexistente no reconocida.

antolomendu proposamena / propuesta de ordenación

Azpierrezuak Subzonas		sestra gaineko antolomendua / ordenación sobre rasante							sestra azpiko eraikigarritasuna ordenación bajo rasante				
azpierrezua subzona	m ² m ² s	erabilera eta tipologia uso y tipología	m ² s m ² t	kof.. cof.	UHS UPs	etxeb. viv.	solairu plantas	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof.. cof.	UHS UPs	solairu plantas	Ap Ap
A	211,00	A1 Familia bakarreko etxebizitza isolatua Oikian (VUAIoi) Vivienda unifamiliar aislada en Oikia (VUAIoik)	275	3,809	1.047,48	1	PB+1+BC	Eranskinen (VUAIai)	100	3,809	380,90	1S	4

Ap. Apartekalekua lurzati pribatua / Ap. Aparcamiento en parcela privada

eraikigarritasunen eta etxebizitzaren saldoa / saldo de edificabilidades y viviendas

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m ²) / EDIFICABILIDAD FISICA (m ² t)		eraikigarritasun gauzatua edificabilidad materializada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada
sestra gainean / sobre rasante				
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales		0,00	275,00	275,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales		0,00	0,00	0,00
Totala / Total		0,00	275,00	275,00
sestra azpian / bajo rasante				
Egoitza-erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales		0,00	100,00	100,00
Bizitegirako ez diren erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales		0,00	0,00	0,00
Totala / Total		0,00	100,00	100,00
HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPs) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPs)				
sestra gainean / sobre rasante		0,00	1.047,48	1.047,48
sestra azpian / bajo rasante		0,00	380,90	380,90
Totala / Total		0,00	1.428,38	1.428,38
Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15 lagatzea Cesión del 15% del incremento de edificabilidad ponderada				214,26
ETXEBIZITZA KOPURUA / NÚMERO DE VIVIENDAS				
Etxebizitza kopurua (daudenak/berriak/ordenatuak) / Número de viviendas (existentes / nuevas /ordenadas)		0	1	1

AD-R14 OIKIA AUZOA 917

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

SISTEMA OROKORREN EREMUAK / SUBZONAS DE SISTEMAS LOCALES

	Estándar Estándar	Lagapen ordenatua Cesión ordenada	Urbanizatu beharreko azalera Superficie a urbanizar
(1) Berdeguneen eta espazio librearen tokiko sistema (m ²) / zonas verdes y espacio libre (m ² s)	31,65	40,00	40,00
Ekipamendu-sistema orokorra / dotaciones públicas locales. Cesión en suelo (m ² s)	55,00	55,00	
Ekipamendu-sistema orokorra / dotaciones públicas locales. Cesión en techo (m ² t)		0,00	
Zuzkidura-bizitokien SO (gutxienekoa/gehienekoa) / aparcamiento en parcela privada (plazas)	4	4	
Beste sistema orokor batzuk / vegetación (árboles)	1	3	3
Bide-sistema orokorra / sistema local viario			

sistema lokalen xehetasuna / detalle de sistemas locales

kode Código	lagapen-azalera superficies de cesión (1) (2)	Kudeaketa-modalitateak Modalidad de gestión	Lortzeko modua / Forma de obtención	Zuzkidura- modalitatea Modalidad de dotación	urbanizatu beharreko azalera (m ²) superficie a urbanizar (m ² s)
ELTS-ADR14	40,00	-	Ordezko konpentsazio ekonomikoa, AD-R14 jarduketaren kargura Compensación económica sustitutoria a cargo de la actuación AD-R14		40,00
EKTS-ADR14	55,00	-	Ordezko konpentsazio ekonomikoa, AD-R14 jarduketaren kargura Compensación económica sustitutoria a cargo de la actuación AD-R14	Balioaniztuna Polivalente	

(1) Berdeguneen eta espazio libreen estandarra kalkulatzeko kontuan hartutako azalera-ehunekoa: 100,00 %
(1) Porcentaje de superficie considerada para el cálculo del estándar de zonas verdes y espacios libres: 100,00 %

GESTIOARI BURUZKO DETERMINAZIOAK / DETERMINACIONES SOBRE GESTION

Lehendik dauden eta bat ez datozen eraikinak / Edificación preexistente

	bizitegi-erabilerak / residenciales	bizitegi-eranskinak / anejos residencial	bizitegi-erabilerak ez direnak / no residencial	totala / total
sestra gainean / sobre rasante				
Lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua (m ² s) / Edificabilidad preexistente reconocida (m ² t)	0,00	0,00	0,00	0,00
Lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna (m ² s) Edificabilidad preexistente no reconocida (m ² t)	0,00	0,00	0,00	0,00
sestra azpian / bajo rasante				
Lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua (m ² s) / Edificabilidad preexistente reconocida (m ² t)		0,00	0,00	0,00
Lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna (m ² s) Edificabilidad preexistente no reconocida (m ² t)		0,00	0,00	0,00
aitortutako etxebizitzien kopurua / número de viviendas reconocidas				0

1. ERANSKINA. LURZORUAREN AZALERAREN BANAKETA / ANEXO 1. DISTRIBUCIÓN DE LA SUPERFICIE DE SUELO

hasierako egoera / situación de inicio

	Lurzoru pribatua Suelo privado	lurzoru publikoa Suelo público	totala total
Zenbatetsitako azalera (orientagarria) (m ²) Superficies estimadas (orientativo) m ² s	266,00	0,00	266,00

Proposatutako antolamendua / Ordenación propuesta

	bizitegi-erabilerak usos residenciales	jarduera ekonomikoko erabilerak usos de actividad económica	usos dotacionales privados usos dotacionales privados	totala total
Kalifikazio generikoko azpierenmuak (m ²) Subzonas de calificación genérica (m ² s)	211,00	0,00	0,00	211,00
espazio libreak eta berdeguneak espacios libres y zonas verdes	55,00	0,00	0,00	55,00
sistema orokorren zonak (m ²) zonas de sistemas generales (m ² s)		0,00	0,00	0,00
sistema lokalen azpierenmuak (m ²) subzonas de sistemas locales (m ² s)	0,00	0,00		0,00
kalifikazio-zonak eta -azpierenmuak guztira (m ²) total zonas y subzonas de calificación (m ² s)				266,00

AD-R14 OIKIA AUZOA 917

izena / denominación

ARAU-ZEHAZTAPENAK

Egiturazko antolamenduaren zehaztapenak

Jarduketak sortzen duen espazio libreko sistema orokorraren estandarra lurrean lagatzen da. Zehazki, jarduera honen kargura lotzen da fitxa honetako dagokion atalean adierazitako azalera, AGDO-03 zuzkidura-multzoaren parte dena. Azalera hori Oikia auzoko 917 lurzatian dago, 6292051 lurzatian, eta espazio libreko sistema orokor gisa kalifikatzen da.

Plan Orokor honekin batera doan eragin akustikoari buruzko azterlanaren arabera, eragin akustikoak eragina izango du bide-sistemaren ondoko zerrenda batean, eta, beraz, ez ditu betetzen aplikatu beharreko legerian zehaztutako kalitate akustikoko helburuak. Hala eta guztiz ere, Euskal Autonomia Erkidegoko hots-kutsadurari buruzko urriaren 16ko 213/2012 Dekretua indarrean sartu aurreko plangintzak xeheki antolatu zuen eremua. Ondorioz, eta aipatutako azterlanaren neurri zuzentzaileei buruzko atalean adierazitakoarekin bat etorritz, proposatzen da Oikia auzoan babes akustiko bereziko eremu bat izendatzea, jarduketa hori barne hartuko duena, eta dagokion Zonako Plana egitea, detektatutako eragin akustikoa minimizatuko duten neurrien multzoa barne hartuko duena.

Antolamendu xehatuko zehaztapenak

Kalifikazio xehatuko azpierenak: antolamendu-planoetan ezarri eta mugatzen dira.

Erabilera bateragarriak: Araudi Orokorraren dokumentuan kalifikazio xehatuko azpieren bakoitzerako oro har ezarritakoak.

Lerrokadura ofizialak: antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.

Gehieneko lerrokadura konstriktiboak: antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.

Sestrak: antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.

Oinplanoko okupazioa: antolamendu xehatuko planoetan ezarritako gehieneko eraikuntza-lerrokaduren arabera mugatzen da.

Sestra azpiko okupazioa: antolamendu xehatuko planoetan ezarritako gehieneko eraikuntza-lerrokaduren arabera mugatzen da.

Solairu kopurua: antolamendu xehatuko planoetan eta fitxa honetan ezarritako zehaztapenetan ezartzen da.

Eraikuntzaren altuera: esleitutako kalifikazio xehatuaren araudi zehatzean ezarritakoa aplikatuko da.

Beste zehaztapen batzuk: fitxa honetan berriaz ezarri ez diren gainerako zehaztapen xehatueterako, Araudi Orokorraren dokumentuan azpieren bakoitzaren kalifikazio xehatuari buruzko araudian ezarritakoa aplikatuko da.

Zuzkidura publikoen lagapena: zuzkidura-jarduketaren tamaina, haren osaera eta antolamendua kontuan hartuta, espazio libre eta tokiko zuzkidura publiko gisa sortutako lagapen murriztas gain, hirigintza-estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuaren 7. artikuluan ezarritakoaren arabera, betebeharrak horiek ordezko konpentsazio ekonomiko baten bidez betetzea erabaki da. Jarduera garatzen den unean, Udalak zenbateko horiek Udalaren Lurzoru Ondarearen zein kontu eta programa espezifikori lotuta egongo diren adieraziko du, edo dauden zuzkidurak berritze eta hobetzeko erabili ahal izango dira, aurreikusitako premien arabera. Betebeharrak ekonomiko horien sortzapena zuzkidura-jarduketa honetan baimendutako obren lizentzia eman aurretik ordaindu beharko da nahitaez.

Beharrezkoa izanez gero, xehetasun-azterketa bat idatzi ahal izango da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 73.2 artikulua.

PRECISIONES NORMATIVAS

Determinaciones de ordenación estructural

El estándar de sistema general de espacio libre que devenga la actuación se cede en suelo. Concretamente se vincula a cargo de esta actuación la superficie indicada en el apartado correspondiente de esta ficha y que forma parte de la agrupación dotacional AGDO-03, ubicado en la parcela 6292051 en Oikia Auzoa 917 y que se califica como sistema general de espacios libres.

De acuerdo con el estudio de afección acústica que acompaña a este Plan General, la actuación se ve afectada por la incidencia acústica en una franja colindante al sistema viario por lo que incumple en este punto, los Objetivos de Calidad Acústica determinados en la legislación aplicable. No obstante lo anterior, el ámbito fue ya ordenado pormenorizada por el planeamiento anterior a la entrada en vigor del Decreto 213/2012, de 16 de octubre de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco. En consecuencia, y de acuerdo con lo indicado en el apartado sobre medidas correctoras del mencionado estudio, se propone la declaración de una zona de protección acústica especial (ZPAE) en el barrio de Oikia que englobe esta actuación, y la elaboración del correspondiente Plan Zonal que incluya el conjunto de medidas que minimicen el impacto acústico detectado.

Determinaciones de ordenación pormenorizada

Subzonas de calificación pormenorizada: se establecen y delimitan en los planos de ordenación.

Usos compatibles: los establecidos con carácter general para cada subzona de calificación pormenorizada en el documento de Normativa General.

Alineaciones oficiales: se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.

Alineaciones constrictivas máximas: se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.

Rasantes: se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.

Ocupación en planta: se delimita de acuerdo con las alineaciones constructivas máximas establecidas en los planos de ordenación pormenorizada.

Ocupación bajo rasante: se delimita de acuerdo con las alineaciones constructivas máximas establecidas en los planos de ordenación pormenorizada.

Número de plantas: se establece en los planos de ordenación pormenorizada y en las determinaciones establecidas en esta ficha.

Altura de la edificación: se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación pormenorizada asignada.

Otras determinaciones: para el resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente establecidas en esta ficha, será de aplicación lo establecido en la normativa de calificación pormenorizada de cada subzona en el documento de Normativa General.

Cesión de dotaciones públicas: dada la dimensión de la actuación de dotación, su conformación y ordenación establecida, además de la reducida cesión devengada en concepto de espacios libres y dotación pública de carácter local, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos, se opta por cumplimentar estas obligaciones mediante compensación económica sustitutoria. En el momento del desarrollo de la actuación, el Ayuntamiento señalará la cuenta y programa específico del Patrimonio Municipal de Suelo al que quedarán vinculados estos importes, o podrán ser utilizados para la renovación y mejora de las dotaciones existentes de acuerdo con las necesidades previstas. El devengo de estas obligaciones económicas deberá ingresarse necesariamente en momento anterior a la concesión de la licencia de las obras permitidas en esta actuación de dotación.

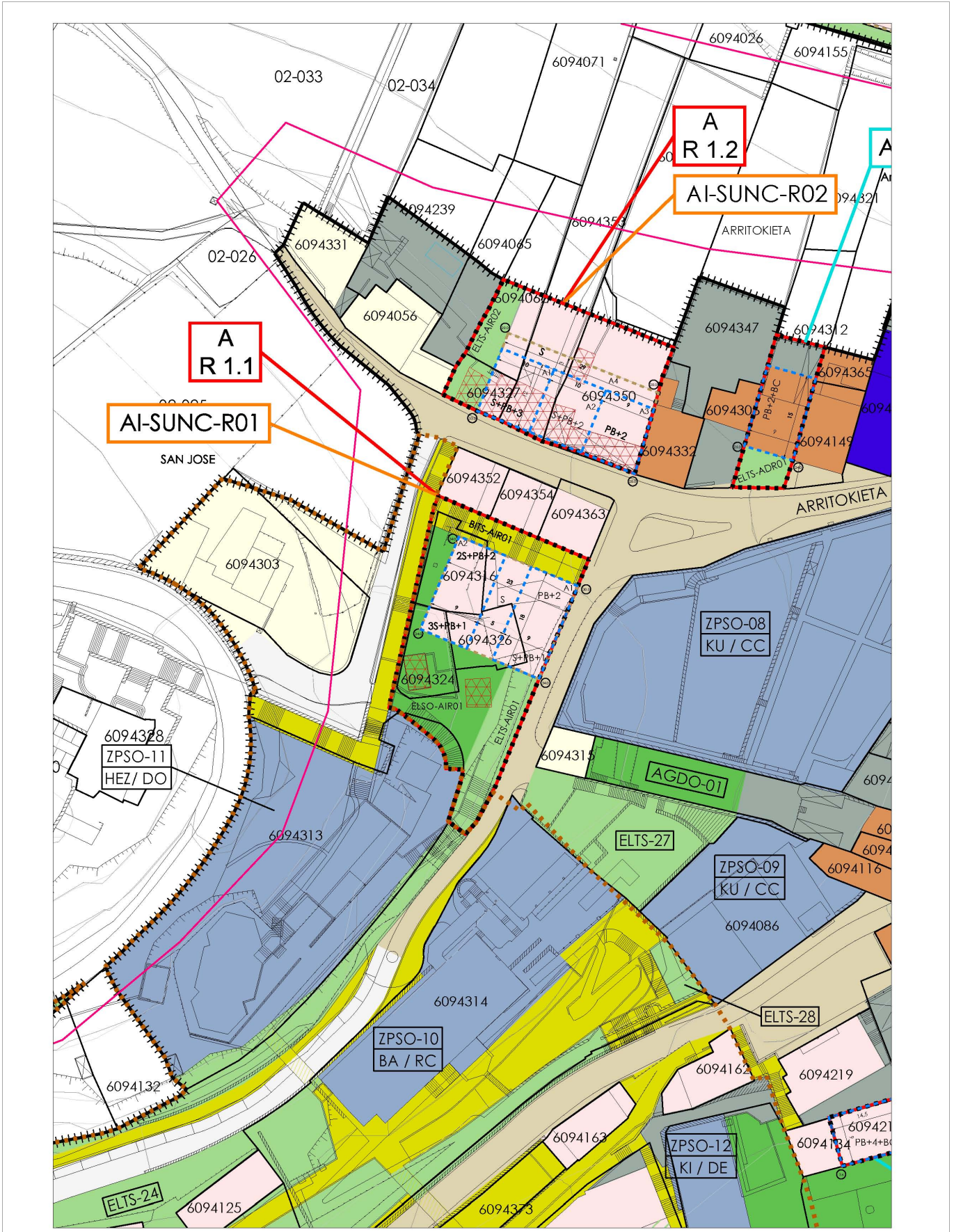
De ser necesario, podrá redactarse un estudio de detalle, de conformidad con las determinaciones del art. 73.2 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de suelo y urbanismo.

B.1.2 JARDUKETA INTEGRATUAK

B.1.2 ACTUACIONES INTEGRADAS

AI-SUNC-R01 SAN JOSÉ

AI-SUNC-R01 SAN JOSÉ



AI-SUNC-R01 SAN JOSE

izena / denominación

Jardueraren deskribapena

Eremua aurreko Arau Subsidiarioetan (2006) aurreikusitako UE-3.1 unitateari dagokio.

Beheko solairu/sotoa duen eraikinaren bidez garatuko diren etxebizitza kolektiboak eraikitzea planteatzen da (neurketa-eremuaren arabera, zeharkako eta luzetarako maldak direla eta). Beheko solairu/soto honek zokalo funtzioa edukiko du, eta horren gainean 2 bizitegi-bolumen jarriko dira. Ekialdeko aldean dagoen bizitegi-eraikinak altuera txikiagoa du, San Jose kaleko goialdea eta behealdearen arteko kota-diferentzia dela eta, baita proposatzen den eraikin berriaren eta Arritokieta kalean dagoenaren artean ere. Honela kanpoko espazio komun irisgarri bat sortzen da; eta, gainera, komentutik begirako inpaktua gutxitzen da, komenturako bistak ahal den neurrian zainduz. Bestalde, proposamenak bi fatxada sortzen ditu, bai San Jose kalerantz, hau da, komenturantz, bai Arritokietatik (Donejakue bidea) hilerrirako lgoerantz, bertara daraman atzealdea saihestuz. Arritokieta kaleko eskailera mantentzen da.

Aurreikusitako espazio librea behar bezala urbanizatuko da, espazio hori komentuan eta ondoko ekipamenduan (antzinako eskola publikoak eta San Jose egoitza) aurreikusitakoarekin lotzeko, elementu degradatzaileak ezabatuz.

Beraz, lotura-izaerako hiri-bilbearen erremate-eremua da, Arritokietako egoitza-sarea eta inguruko ekipamenduak (komentua, eskola zaharrak eta hilerria) elkartzen baititu. Gainera Komentuko eta San Juan egoitzako espazio libreei jarraipena ematen dio, eremua josiz, eta aldi berean, mendi-hegaleko paisaiara zabalduz.

Tokiko zuzkidura publikoaren estandarra konpentsazio ekonomiko bidez lagatzea proposatzen da. Laga beharreko azaleraren gutxieneko zenbatekoa dela eta, oso erabilerraza ez den espazio bat dago sistema honen helburu funtzionalerako, eta jarduketak hirigunetik kanpo duen kokapena, komeni da proposamen hau egitea.

Espazio libre orokorrak eta lokalak in situ lagatzen dira.

Descripción de la actuación

El ámbito se corresponde con la UR-3.1 delimitado por las Normas Subsidiarias del año 2005.

Se plantea la construcción viviendas colectivas a desarrollar mediante edificio de planta baja/sótano (según zona de medición, dadas las pendientes transversal y longitudinal) común que haga zócalo sobre el que apoyar un par de volúmenes, siendo el situado en la zona este de menor altura, para: solventar el problema generado por las grandes diferencias de cota entre la parte superior y la inferior de la calle San José, así como entre la nueva edificación que se plantea y la existente sita en la calle Arritokieta; generar un espacio exterior común accesible; y, por un lado, disminuir el impacto visual desde el convento, y, por otro, preservar las vistas hacia el mismo en la medida de lo posible, generando fachada tanto hacia la calle San José, es decir, hacia el convento, como hacia la subida al cementerio desde Arritokieta (el Camino de Santiago), evitando generar una trasera hacia el mismo. Se mantiene la escalinata existente de acceso trasero a las viviendas de la calle Arritokieta.

El espacio libre previsto se urbanizará adecuadamente para potenciar la unión de dicho espacio con el previsto en el convento y el del equipamiento adyacente (antiguas escuelas públicas y residencia San José), eliminándose elementos degradantes.

Se trata, por tanto, de un ámbito de remate de la trama urbana de carácter conector, puesto que sirve de unión de la trama residencial de Arritokieta y los equipamientos de la zona (el convento, las antiguas escuelas y el cementerio), y para da continuidad a los espacios libres del Convento y la residencia San Juan, cosiendo la zona, pero esponjándola y abriéndola al paisaje en ladera.

Se propone la cesión por vía de compensación económica del estándar de dotación pública local. La mínima cuantía de la superficie a ceder que otorga un espacio muy poco practicable para el destino funcional de este sistema, junto a la ubicación exterior al núcleo urbano que tiene la actuación, aconsejan adoptar esta propuesta.

Los espacios libres tanto generales como locales sí son efectivamente cedidos in situ.

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzoruaren sailkapena Clasificación de suelo	hiri-lurzorua suelo urbano	Kalifikazio orokorreko zona Zona de calificación global	Hirigune nagusiko bizitegi-eremua Zona residencial núcleo urbano principal
Jarduketa hasteko epea Plazo para el inicio de la actuación	4 urte / 4 años	eremua / azalera (m ²) área / superficie (m ² s)	AR1.1 1.125,34
		Berezko erabilera Uso característico	Etxebizitza kolektiboa (VC) Vivienda colectiva (VC)

AI-SUNC-R01 SAN JOSE

izena / denominación

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

HIRIGINTZA-ERAIGARRITASUN / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

	eraikigarritasuna handitzea (m ² s)	eraikigarritasun ordenatua (m ² s)
sestra gainean / sobre rasante	incremento de edificabilidad (m ² t)	edificabilidad ordenada (m ² t)
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	810,00	810,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	810,00	810,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	577,00	577,00
Egoitzakoak ez diren erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	577,00	577,00

Eraikigarritasun-indizea SG (2/2006 Legearen 77. artikulua) / Índice de edificabilidad SR (artículo 77 Ley 2/2006)

Eremuaren azalera / SOen azalera / Eragin sektoriala duen azalera / Zenbatetsitako azalera (m ²) Superficie del área / Superficie de S.G. / Superficie sectorial / Superficie considerada (m ² s)	1.125,34	381,55		743,79
Gehieneko, legezko indizea / Gutxie, legezko indizea / Jarduketaren indizea (m ² s / m ²) Índice legal máximo / índice legal mínimo / Índice de la actuación (m ² / m ² s)			2,30	0,40
				1,09

Bizitegi-eraikigarritasunaren banaketa / Distribución de la edificabilidad residencial

	gutxieneko estandarra SG / estándar mínimo SR		eraikigarritasun ordenatua / edificabilidad ordenada		saldoa saldo
	SG / SR	SA / BR	SG / SR	SA / BR	
etxebizitza babestua (m²s) vivienda protegida (m²t)	324,00	40,00 %	0,00	0,00 %	-324,00
<i>babes sozialeko etxebizitza (BSE) (m²s)</i> <i>vivienda de protección social (VPS) (m²t)</i>	162,00	20,00 %	0,00	0,00 %	-162,00
<i>alokairuko babes sozialeko etxebizitza (BSEa) (m²s)</i> <i>vivienda de protección social en alquiler (VPSa)</i>			0,00	0,00 %	0,00
<i>etxebizitza tasatua (ET) (m²s)</i> <i>vivienda tasada (VT) (m²t)</i>	162,00	20,00 %	0,00	0,00 %	-162,00
araubide libreko etxebizitza (m²s) vivienda en régimen libre (m²t)			810,00	100,00 %	577,00

SISTEMA OROKORREN EREMUAK / ZONAS DE SISTEMAS GENERALES

	Estandar (m ²)	Antolatutako azalera (m ²)	Urbanizatu beharreko azalera (m ²)
	Estándar (m ² s)	Superficie ordenada (m ² s)	Superficie a urbanizar (m ² s)
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	162,00	381,55	381,55
Ekipamendu-sistema orokorra / Sistema general de equipamiento		0,00	
Zuzkidura-bizitokien SO (gutxienekoa/gehienekoa) / SG de alojamiento dotacional (mínimo/máximo)		0,00	
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario		0,00	0,00
Beste sistema orokor batzuk / Otros sistemas generales		0,00	

sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales

kode	azalera SO (m ²)	Kudeaketa-modalitatea	Lortzeko modua / Forma de obtención	Zuzkidura-modalitatea	urbanizatu beharreko azalera (m ²)
Código	superficie SG (m ² s)	Modalidad de gestión		Modalidad de dotación	superficie a urbanizar (m ² s)
ELSO-AIR01	381,55	Barne / Incluido	AI-R01 jarduketa-eremuan lurzorua lagatzea Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AI-R01		381,55

AI-SUNC-R01 SAN JOSE

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzoruaren kategoria Categoría de suelo	finkatugabea no consolidado	Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogénea de ponderación	A	Jarduketaren azalera (m ²) Superficie de la actuación (m ² s)	1.125,34
---	--	---	----------	---	-----------------

KALIFIKAZIO OROKORREKO AZPIEREMUAK / SUBZONAS DE CALIFICACIÓN GENÉRICA

Azpierenmuak Subzonas		sestra gaineko antolamendua / ordenación sobre rasante						sestra azpiko eraikigarritasuna ordenación bajo rasante						
azpierenmuak subzona	m ² m ² s	eraikuntza-unitate unidad edificatoria	erabilera eta tipologia uso y tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	etxeb. viv.	solairu plantas	Erabilera / tipología Uso / tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	solairu plantas	Ap Ap
A	414,00	A1	Etxebizitza kolektiboa (VC) Vivienda colectiva (VC)	324	3,543	1.147,93	4	PB+1+BC	Eranskinen (VC) Anejos (VC)	208	1,048	217,98	1S	5
		A2	Etxebizitza kolektiboa (VC) Vivienda colectiva (VC)	486	3,543	1.721,90	6	PB+2+BC	Eranskinen (VC) Anejos (VC)	369	1,048	386,71	1S	7

Etxebizitzaren banaketa (orientagarria) / Distribución de la vivienda (orientativo)

VPS/VT etxebizitzaren kopurua/etxebizitza babestuen guztizkoa número de viviendas VPS / VT / total vivienda protegida	0	0	0
Araubide libreko etxebizitza-kopurua, guztira / número total viviendas régimen libre			10
etxebizitza-kopurua (daudenak / gehikuntza / proposamenak) número de viviendas (existentes / incremento / propuestas)	0	10	10

eraikigarritasun fisikoa eta haztatuak / edificabilidad física y ponderada

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m ²) / EDIFICABILIDAD FISICA (m ²)	eraikigarritasun gauzatua edificabilidad materializada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	0,00	810,00	810,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	0,00	810,00	810,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	0,00	577,00	577,00
Bizitegirako ez diren erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	0,00	577,00	577,00
HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPS) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPS)			
sestra gainean / sobre rasante	0,00	2.869,83	2.869,83
sestra azpian / bajo rasante	0,00	604,70	604,70
Totala / Total	0,00	3.474,53	3.474,53
Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15 lagatzea Cesión del 15% del incremento de edificabilidad ponderada			521,18
Eraikigarritasunean eskubidea duen gutxi gorabeherako azalera (m ²) Superficie estimada con derecho en la edificabilidad (m ² s)			342,00
Batez besteko eraikigarritasuna (UH/m ²) / Edificabilidad media (UPS/m ² s)			10,1600

AI-SUNC-R01 SAN JOSE

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

SISTEMA OROKORREN EREMUAK / SUBZONAS DE SISTEMAS LOCALES

	Estandar Estándar	Lagapen ordenatua Cesión ordenada	Urbanizatu beharreko azalera Superficie a urbanizar
Berdeguneen eta espazio librearen tokiko sistema (m ²) / zonas verdes y espacio libre (m ² s)	111,57	179,68	179,68
Ekipamendu-sistema orokorra / dotaciones públicas locales. Cesión en suelo (m ² s)	162,00	162,00	
Ekipamendu-sistema orokorra / dotaciones públicas locales. Cesión en techo (m ² t)		0,00	
Zuzkidura-bizitokien SO (gutxienekoa/gehienekoa) / aparcamiento en parcela privada (plazas)	11	12	
Beste sistema orokor batzuk / vegetación (árboles)	10	8	10
Bide-sistema orokorra / sistema local viario			150,11
			150,11

sistema lokalen xehetasuna / detalle de sistemas locales

kode Código	lagapen-azalera superficies de cesión (1) (2)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua / Forma de obtención	Zuzkidura- modalitatea Modalidad de dotación	urbanizatu beharreko azalera (m ²) superficie a urbanizar (m ² s)
ELTS-AIR01	179,68	Barne / Incluido	AI-R01 jarduketa-eremuan lurzorua lagatzea Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AI-R01		179,68
EKTS-AIR01	162,00	-	Ordezko konpentsazio ekonomikoa, AI-R01 jarduketaren kargura Compensación económica sustitutoria a cargo de la actuación AI-R01	Balioaniztuna Polivalente	
BITS-AIR01	150,11	Barne / Incluido	AI-R01 jarduketa-eremuan lurzorua lagatzea. Oinezkoentzako bidea Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AI-R01. Vial peatonal		150,11

(1) Lurzorua superzuea (m²), (2) Sabaiko superzuea sestra gainean (m²e) / (1) Superficie de suelo (m²s), (2) Superficie de techo (m²t).

KUDEAKETA ETA GAUZATZE ZEHAZTAPENAK / DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Lehendik dauden eta bat ez datozen eraikinak / Edificación preexistente

	bizitegiak/ residencial	bizitegi-eranskinak / anejos residencial	bizitegiak ez direnak / no residencial	totala / total
sestra gainean / sobre rasante Lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua (m ² s) / Edificabilidad preexistente reconocida (m ² t)	0,00	0,00	0,00	0,00
Lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna (m ² s) Edificabilidad preexistente no reconocida (m ² t)	0,00	46,00	0,00	46,00
sestra azpian / bajo rasante Lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua (m ² s) / Edificabilidad preexistente reconocida (m ² t)		0,00	0,00	0,00
Lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna (m ² s) Edificabilidad preexistente no reconocida (m ² t)		0,00	0,00	0,00
aitortutako etxebizitzien kopurua / número de viviendas reconocidas				0

Gauzatze-zehaztapenak / Determinaciones de ejecución

Jarduketa mota / Tipo de actuación	Jarduketa integratua / Actuación integrada
Egikaritze-unitateak / Unidades de ejecución	Egikaritze-unitate bat ezarri da. Hala ere, UJPK berrikusi ahalko du Se establece una unidad de ejecución. No obstante, podrá ser revisado por PAU.
Jarduketa-sistema / Sistema de actuación	hitzarmena / concertación
Kudeatzeko eta egikaritzeko tresnak Instrumentos de gestión y ejecución	Urbanizatze jarduketa-programa, birpartzelazio-proiektua eta urbanizazio-proiektua Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

AI-SUNC-R01 SAN JOSE

izena / denominación

ARAU-ZEHAZTAPENAK

Antolamendu xehatuko zehaztapenak

Kalifikazio xehatuko azpieroak: antolamendu-planoetan ezarri eta mugatzen dira.

Erabilera bateragarriak: Araudi Orokorren dokumentuan kalifikazio xehatuko azpiero bakoitzerako oro har ezarritakoak.

Lerrokadura ofizialak: antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.

Gehieneko lerokadura konstriktiboak: antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.

Sestrak: antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.

Oinplanoko okupazioa: antolamendu xehatuko planoetan ezarritako gehieneko eraikuntza-lerrokaduren arabera mugatzen da.

Sestra azpiko okupazioa: antolamendu xehatuko planoetan ezarritako gehieneko eraikuntza-lerrokaduren arabera mugatzen da.

Solairu kopurua: antolamendu xehatuko planoetan eta fitxa honetan ezarritako zehaztapenetan ezartzen da.

Eraikuntzaren altuera: esleitutako kalifikazio xehatuaren araudi zehatzean ezarritakoa aplikatuko da.

Beste zehaztapen batzuk: fitxa honetan berariaz ezarri ez diren gainerako zehaztapen xehatuarentako, Araudi Orokorren dokumentuan azpiero bakoitzaren kalifikazio xehatuari buruzko araudian ezarritakoa aplikatuko da.

Zuzkidura publikoen lagapena: zuzkidura-jarduketaren tamaina, osaera eta antolamendua kontuan hartuta, tokiko zuzkidura publikoaren kontzeptuan sortutako lagapen murriztas gain, hirigintza-estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuaren 7. artikuluan ezarritakoarekin bat etorri, betebeharrak hori ordezkotako konpentsazio ekonomikoaren bidez betetzea erabaki da. Jarduera garatzean, Udalak zenbateko hori Udal Lurzoru Ondarearen zein kontu eta programa espezifikori lotuko zaion adieraziko du, edo, aurreikusitako premien arabera, dauden zuzkidurak berritzeko eta hobetzeko erabili ahal izango da. Betebeharrak ekonomiko horren sortzapena birpartzelazio-proiektua behin betiko onartu aurretik ordaindu beharko da nahitaez.

Beharrezkoa izanez gero, xehetasun-azterketa bat idatzi ahal izango da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 73.2 artikulua.

PRECISIONES NORMATIVAS

Determinaciones de ordenación pormenorizada

Subzonas de calificación pormenorizada: se establecen y delimitan en los planos de ordenación.

Usos compatibles: los establecidos con carácter general para cada subzona de calificación pormenorizada en el documento de Normativa General.

Alineaciones oficiales: se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.

Alineaciones constrictivas máximas: se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.

Rasantes: se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.

Ocupación en planta: se delimita de acuerdo con las alineaciones constructivas máximas establecidas en los planos de ordenación pormenorizada.

Ocupación bajo rasante: se delimita de acuerdo con las alineaciones constructivas máximas establecidas en los planos de ordenación pormenorizada.

Número de plantas: se establece en los planos de ordenación pormenorizada y en las determinaciones establecidas en esta ficha.

Altura de la edificación: se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación pormenorizada asignada.

Otras determinaciones: para el resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente establecidas en esta ficha, será de aplicación lo establecido en la normativa de calificación pormenorizada de cada subzona en el documento de Normativa General.

Cesión de dotaciones públicas: dada la dimensión de la actuación de dotación, su conformación y ordenación establecida, además de la reducida cesión devengada en concepto de dotación pública de carácter local, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos, se opta por cumplimentar esta obligación mediante compensación económica sustitutoria. En el momento del desarrollo de la actuación, el Ayuntamiento señalará la cuenta y programa específico del Patrimonio Municipal de Suelo al que quedará vinculado este importe, o podrá ser utilizado para la renovación y mejora de las dotaciones existentes de acuerdo con las necesidades previstas. El devengo de esta obligación económica deberá ingresarse necesariamente en momento anterior a la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

De ser necesario, podrá redactarse un estudio de detalle, de conformidad con las determinaciones del art. 73.2 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de suelo y urbanismo.

AI-SUNC-R01 SAN JOSE

izena / denominación

1. ERANSKINA. HASIERAKO EGOERA. LURZORUA, ETXEBIZITZAK ETA LEHENDIK DAGOEN ERAIKIGARRITASUNA ANEXO 1. SITUACION DE INICIO. SUELO, VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD PREEXISTENTE

lorzorua / suelo		sestra gaineko eraikuntza / edificación sobre rasante					sestra azpiko eraikuntza / edificación bajo rasante				
Katastroko lurzattia Parcela catastral	m ² m ² s (1)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	etxeb. viv. (2)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	(2)
6094326	64,00										
6094316	150,00										
6094324	128,00	Eranskinen (VC) Anejos (VC)	24,00	1,048	25,15	NR					
Lurzoru publikoan En suelo público		Eranskinen (VC) Anejos (VC)	22,00	1,048	23,06	NR					

(1) T: partzela osoa barme. P: zati batean sartutako partzela / T: parcela incluida totalmente. P: parcela incluida parcialmente

(2) RE: lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua. NR: lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna. / RE: edificabilidad preexistente reconocida. NR: edificabilidad preexistente no reconocida.

2. ERANSKINA. LURZORUAREN AZALERAREN BANAKETA / ANEXO 2. DISTRIBUCIÓN DE LA SUPERFICIE DE SUELO

hasierako egoera / situación de inicio

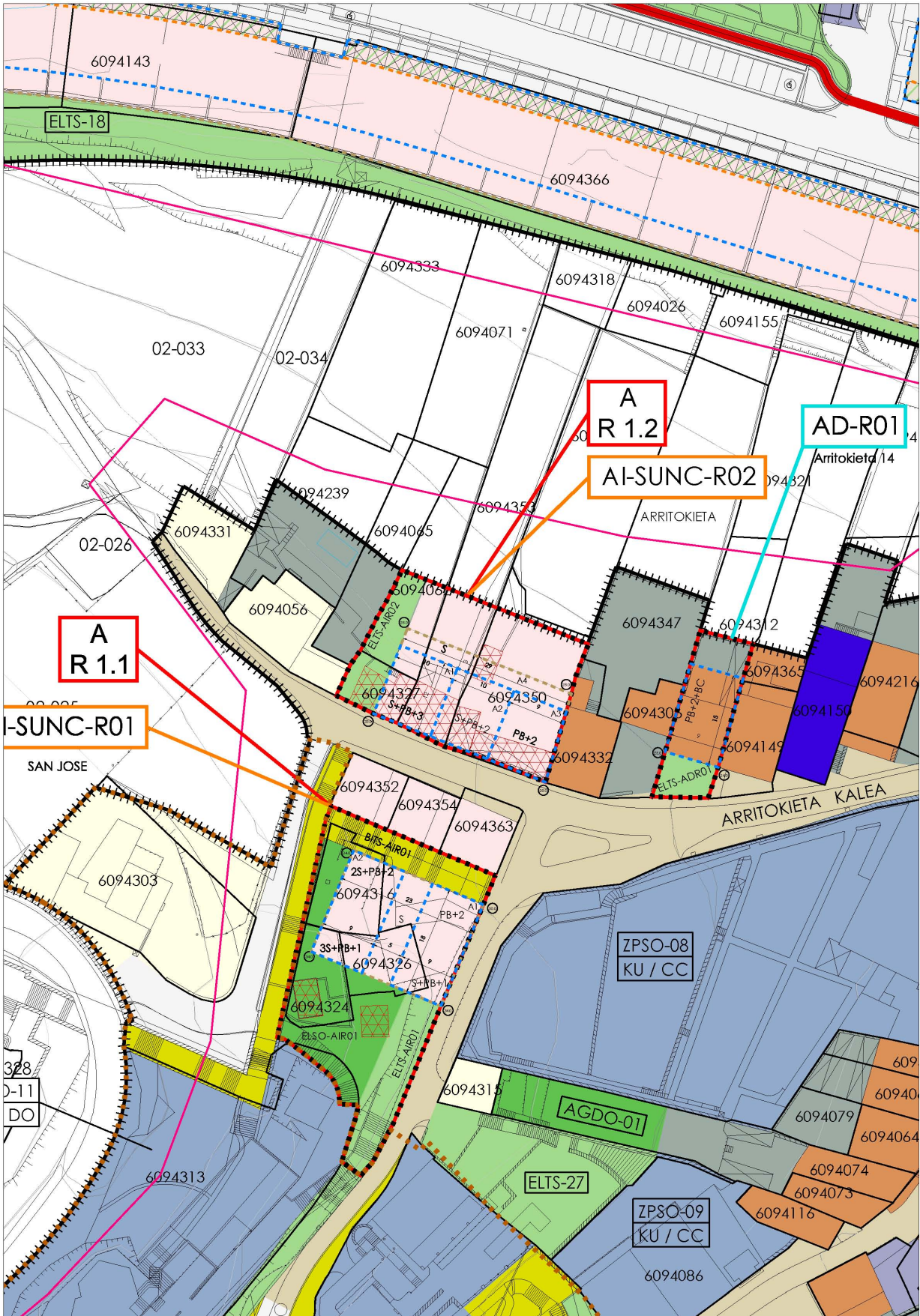
	Lurzoru pribatua Suelo privado	lurzoru publikoa Suelo público	totala total
Zenbatetsitako azalerak (orientagarria) (m ²) Superficies estimadas (orientativo) m ² s	342,00	783,34	1.125,34

Proposatutako antolamendua / Ordenación propuesta

Kalifikazio generikoko azpieremuak (m ²) Subzonas de calificación genérica (m ² s)	bizitegi-erabilerak usos residenciales	jarduera ekonomikoko erabilerak usos de actividad económica	usos dotacionales privados usos dotacionales privados	totala total
	414,00	0,00	0,00	414,00
espazio libreak eta berdeguneak espacios libres y zonas verdes	zuzkidura publikoak dotaciones públicas	alojamiento dotacional alojamiento dotacional	beste sistema batzuk otros sistemas	totala total
sistema orokorren zonak (m ²) zonas de sistemas generales (m ² s)	381,55	0,00	0,00	381,55
sistema lokalen azpieremuak (m ²) subzonas de sistemas locales (m ² s)	179,68	0,00	150,11	329,79
kalifikazio-zonak eta -azpieremuak guztira (m ²) total zonas y subzonas de calificación (m ² s)				1.125,34

AI-SUNC-R02 ARRITOKIETA

AI-SUNC-R02 ARRITOKIETA



AI-SUNC-R02 ARRITOKIETA

izena / denominación

Jardueraren deskribapena

Eremua 2006ko Arau Subsidiarioek mugatutako UE-1.3 (Arritokieta) egikaritze-unitateari dagokio.

Etxebizitza kolektiboa eraikitzea planteatzen da, inguruaren araberako bolumetriarekin, fatxada sortzeko eta jarraipena emateko.

Arritokieta eta hilerria (Done Jakue bidea) lotzen dituen bidearekin bat egingo duen espazio libre bat aurreikusten da, bertatik paisaiarako ikuspegiak eta irekiera indartzeko, bai eta eremu hori Ardantzabidearekin lotzeko aukera ere, hurrengo plangintza-berrikuspenetan. Komentuko espazio librearekin eta Done Jakue bidearekin lotutako begiratoki bat, josteko, harrotzeko eta inguruko paisaiara irekitzeko estrategiaren barruan kokatua.

Beraz, hiri-ertzeko hiri-bilbea indartzeko eta hobetzeko eremua da.

Tokiko zuzkidura publikoaren estandarra konpentsazio ekonomiko bidez lagatzea proposatzen da. Laga beharreko azaleraren gutxieneko zenbatekoa dela eta, oso erabilerraza ez den espazio bat dago sistema honen helburu funtzionalerako, eta jarduketak hirigunetik kanpo duen kokapena, komeni da proposamen hau egitea.

Izaera orokorreko espazio librearen lagapena zuzkidura-multzoaren bidez ematen da lurzoruan.

Descripción de la actuación

El ámbito se corresponde con la unidad de ejecución UE-1.3 (Arritokieta) delimitada por las Normas Subsidiarias del año 2006.

Se plantea la construcción de vivienda colectiva con una volumetría acorde a la del entorno, que genere fachada y dé continuidad.

Se prevé un espacio libre alineado con el camino que une Arritokieta con el cementerio (Camino de Santiago), para potenciar las vistas y la apertura hacia el paisaje desde el mismo, así como para dejar abierta la posibilidad en siguientes revisiones de planeamiento de unir esta zona con Ardantzabidea. Un espacio mirador en relación con el espacio libre del convento y el camino de Santiago, enmarcado dentro de la estrategia de cosido, esponjamiento y apertura al paisaje de la zona.

Se trata por tanto de ámbito de refuerzo y mejora de la trama urbana en su borde periurbano.

Se propone la cesión por vía de compensación económica del estándar de dotación pública local. La mínima cuantía de la superficie a ceder que otorga un espacio muy poco practicable para el destino funcional de este sistema, junto a la ubicación exterior al núcleo urbano que tiene la actuación, aconsejan adoptar esta propuesta.

La cesión de espacio libre de carácter general se dota en suelo por vía de adscripción en agrupación dotacional.

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzorua sailkapena Clasificación de suelo	hiri-lurzorua suelo urbano	Kalifikazio orokorreko zona Zona de calificación global	Hirigune nagusiko bizitegi-eremua Zona residencial núcleo urbano principal
Jarduketa hasteko epea Plazo para el inicio de la actuación	4 urte / 4 años	eremua / azalera (m ²) área / superficie (m ² s)	AR1.2 1.050,61
		Berezko erabilera Uso característico	Etxebizitza kolektiboa (VC) Vivienda colectiva (VC)

AI-SUNC-R02 ARRITOKIETA

izena / denominación

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

	eraikigarritasuna handitzea (m ² s)	eraikigarritasun ordenatua (m ² s)
	incremento de edificabilidad (m ² t)	edificabilidad ordenada (m ² t)
sestra gainean / sobre rasante		
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	1.191,00	1.191,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	1.191,00	1.191,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	300,00	300,00
Egoitzakoak ez diren erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	300,00	300,00

Eraikigarritasun-indizea SG (2/2006 Legearen 77. artikulua) / Índice de edificabilidad SR (artículo 77 Ley 2/2006)

Eremuaren azalera / SOen azalera / Eragin sektoriala duen azalera / Zenbatetsitako azalera (m ²) Superficie del área / Superficie de S.G. / Superficie sectorial / Superficie considerada (m ² s)	1.050,61	226,61		824,00
Gehieneko, legezko indizea / Gutxie, legezko indizea / Jarduketaren indizea (m ² s / m ²) Índice legal máximo / índice legal mínimo / Índice de la actuación (m ² / m ² s)			2,30	0,40
				1,45

Bizitegi-eraikigarritasunaren banaketa / Distribución de la edificabilidad residencial

	gutxieneko estandarra SG / estándar mínimo SR		eraikigarritasun ordenatua / edificabilidad ordenada		saldoa saldo
			SG / SR	SA / BR	
etxebizitza babestua (m²s) vivienda protegida (m²t)	476,40	40,00 %	0,00	0,00 %	-476,40
<i>babes sozialeko etxebizitza (BSE) (m²s)</i> <i>vivienda de protección social (VPS) (m²t)</i>			0,00	0,00 %	
<i>alokairuko babes sozialeko etxebizitza (BSEa) (m²s)</i> <i>vivienda de protección social en alquiler (VPSa)</i>	238,20	20,00 %	0,00	0,00 %	-238,20
<i>etxebizitza tasatua (ET) (m²s)</i> <i>vivienda tasada (VT) (m²t)</i>	238,20	20,00 %	0,00	0,00 %	-238,20
araubide libreko etxebizitza (m²s) vivienda en régimen libre (m²t)			1.191,00	100,00 %	300,00

SISTEMA OROKORREN EREMUAK / ZONAS DE SISTEMAS GENERALES

	Estandar (m ²) Estándar (m ² s)	Antolatutako azalera (m ²) Superficie ordenada (m ² s)	Urbanizatu beharreko azalera (m ²) Superficie a urbanizar (m ² s)
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	238,20	226,61	226,61
Ekipamendu-sistema orokorra / Sistema general de equipamiento		0,00	
Zuzkidura-bizitokien SO (gutxienekoa/gehienekoa) / SG de alojamiento dotacional (mínimo/máximo)		0,00	
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario		0,00	0,00
Beste sistema orokor batzuk / Otros sistemas generales		0,00	

sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales

kode Código	azalera SO (m ²) superficie SG (m ² s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua / Forma de obtención	Zuzkidura-modalitatea Modalidad de dotación	urbanizatu beharreko azalera (m ²) superficie a urbanizar (m ² s)
ELSO-AIR02	226,61	Atxikia / Adscrito	Lurzorua lagatzea AG02 zuzkidura-multzoan, AI-R02 jarduketari lotuta Cesión de suelo en agrupación dotacional AG02 que se vincula a la actuación AI-R02		226,61

AI-SUNC-R02 ARRITOKIETA

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzoruaren kategoria Categoría de suelo	finkatugabea no consolidado	Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogénea de ponderación	A	Jarduketaren azalera (m ²) Superficie de la actuación (m ² s)	1.050,61
---	--	---	----------	---	-----------------

KALIFIKAZIO OROKORREKO AZPIEREMUAK / SUBZONAS DE CALIFICACIÓN GENÉRICA

Azpierenmuak Subzonas		sestra gaineko antolamendua / ordenación sobre rasante						sestra azpiko eraikigarritasuna ordenación bajo rasante						
azpierenmuak subzona	m ² m ² s	eraikuntza-unitate unidad edificatoria	erabilera eta tipologia uso y tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	etxeb. viv.	solairu plantas	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	solairu plantas	Ap Ap
A	687,53	A1	Etxebizitza kolektiboa (VC) Vivienda colectiva (VC)	480	3,543	1.700,64	4	PB+3+BC	Eranskinen (VC) Anejos (VC)	150	1,048	157,20	1S	8
		A2	Etxebizitza kolektiboa (VC) Vivienda colectiva (VC)	360	3,543	1.275,48	3	PB+2+BC	Eranskinen (VC) Anejos (VC)	150	1,048	157,20	1S	6
		A3	Etxebizitza kolektiboa (VC) Vivienda colectiva (VC)	201	3,543	712,14	3	2+BC						4
		A4	Eranskinen (VC) Anejos (VC)	150	1,048	157,20		PB						

Etxebizitzaren banaketa (orientagarria) / Distribución de la vivienda (orientativo)

VPS/VT etxebizitzaren kopurua/etxebizitza babestuen guztizkoa número de viviendas VPS / VT / total vivienda protegida	0	0	0
Araubide libreko etxebizitza-kopurua, guztira / número total viviendas régimen libre			10
etxebizitza-kopurua (daudenak / gehikuntza / proposamenak) número de viviendas (existentes / incremento / propuestas)	0	10	10

eraikigarritasun fisikoa eta haztatuak / edificabilidad física y ponderada

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m ²) / EDIFICABILIDAD FISICA (m ²)	eraikigarritasun gauzatua edificabilidad materializada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	0,00	1.191,00	1.191,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	0,00	1.191,00	1.191,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	0,00	300,00	300,00
Bizitegirako ez diren erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	0,00	300,00	300,00
HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPS) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPS)			
sestra gainean / sobre rasante	0,00	3.845,46	3.845,46
sestra azpian / bajo rasante	0,00	314,40	314,40
Totala / Total	0,00	4.159,86	4.159,86
Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15 lagatzea Cesión del 15% del incremento de edificabilidad ponderada			623,98
Eraikigarritasunean eskubidea duen gutxi gorabeherako azalera (m ²) Superficie estimada con derecho en la edificabilidad (m ² s)			1.046,32
Batez besteko eraikigarritasuna (UH/m ²) / Edificabilidad media (UPS/m ² s)			3,9800

AI-SUNC-R02 ARRITOKIETA

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

SISTEMA OROKORREN EREMUAK / SUBZONAS DE SISTEMAS LOCALES

	Estandar Estándar	Lagapen ordenatua Cesión ordenada	Urbanizatu beharreko azalera Superficie a urbanizar
Berduguneen eta espazio librearen tokiko sistema (m ²) / zonas verdes y espacio libre (m ² s)	123,60	130,68	130,68
Ekipamendu-sistema orokorra / dotaciones públicas locales. Cesión en suelo (m ² s)	238,20	239,00	
Ekipamendu-sistema orokorra / dotaciones públicas locales. Cesión en techo (m ² t)		0,00	
Zuzkidura-bizitokien SO (gutxienekoa/gehienekoa) / aparcamiento en parcela privada (plazas)	17	18	
Beste sistema orokor batzuk / vegetación (árboles)	10	12	
Bide-sistema orokorra / sistema local viario		5,79	5,79

sistema lokalen xehetasuna / detalle de sistemas locales

kode Código	lagapen-azalera superficies de cesión (1) (2)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua / Forma de obtención	Zuzkidura- modalitatea Modalidad de dotación	urbanizatu beharreko azalera (m ²) superficie a urbanizar (m ² s)
ELTS-AIR02	130,68	Barne / Incluido	AI-R02 jarduketa-eremuan lurzorua lagatzea Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AI-R02		130,68
EKTS-AIR02	239,00	-	Ordezko konpentsazio ekonomikoa, AI-R02 jarduketaren kargura Compensación económica sustitutoria a cargo de la actuación AI-R02	Balioaniztuna Polivalente	
BITS-AIR02	5,79	Barne / Incluido	AI-R02 jarduketa-eremuan lurzorua lagatzea. Lerrokatze ofizialaren zuzenketa. Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AI-R02. Corrección alineación oficial.		5,79

(1) Lurzorua superfizia (m²), (2) Sabaiko superfizia sestra gainean (m²e) / (1) Superficie de suelo (m²s), (2) Superficie de techo (m²t).

KUDEAKETA ETA GAUZATZE ZEHAZTAPENAK / DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Lehendik dauden eta bat ez datozen eraikinak / Edificación preexistente

	bizitegiak/ residencial	bizitegi-eranskinak / anejos residencial	bizitegiak ez direnak / no residencial	totala / total
sestra gainean / sobre rasante Lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua (m ² s) / Edificabilidad preexistente reconocida (m ² t)	0,00	0,00	0,00	0,00
Lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna (m ² s) Edificabilidad preexistente no reconocida (m ² t)	0,00	225,75	0,00	225,75
sestra azpian / bajo rasante Lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua (m ² s) / Edificabilidad preexistente reconocida (m ² t)		0,00	0,00	0,00
Lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna (m ² s) Edificabilidad preexistente no reconocida (m ² t)		0,00	0,00	0,00
aitortutako etxebizitzien kopurua / número de viviendas reconocidas				0

Gauzatze-zehaztapenak / Determinaciones de ejecución

Jarduketa mota / Tipo de actuación	Jarduketa integratua / Actuación integrada
Egikaritze-unitateak / Unidades de ejecución	Egikaritze-unitate bat ezarri da. Hala ere, UJPK berrikusi ahalko du Se establece una unidad de ejecución. No obstante, podrá ser revisado por PAU.
Jarduketa-sistema / Sistema de actuación	hitzarmena / concertación
Kudeatzeko eta egikaritzeko tresnak Instrumentos de gestión y ejecución	Urbanizatze jarduketa-programa, birpartzelazio-proiektua eta urbanizazio-proiektua Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Parcelación y Proyecto de Urbanización.

AI-SUNC-R02 ARRITOKIETA

izena / denominación

ARAU-ZEHAZTAPENAK

Egiturazko antolamenduaren zehaztapenak

Jarduketak sortzen duen espazio libreko sistema orokorraren estandarra lurrean lagatzen da. Zehazki, jarduera honen kargura lotzen da fitxa honetako dagokion atalean adierazitako azalera, AGDO-02 zuzkidura-multzoaren zati dena, Foruen Plaza 002w-ko 6094108 partzelan dagoena eta espazio librean sistema orokor gisa kalifikatzen dena.

Antolamendu xehatuko zehaztapenak

Kalifikazio xehatuko azpieremuak: antolamendu-planoetan ezarri eta mugatzen dira.

Erabilera bateragarriak: Araudi Orokorraren dokumentuan kalifikazio xehatuko azpieremu bakoitzerako oro har ezarritakoak.

Lerrokadura ofizialak: antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.

Gehieneko leerrokadura konstriktiboak: antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.

Sestrak: antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.

Oinplanoko okupazioa: antolamendu xehatuko planoetan ezarritako gehieneko eraikuntza-leerrokaduren arabera mugatzen da.

Sestra azpiko okupazioa: antolamendu xehatuko planoetan ezarritako gehieneko eraikuntza-leerrokaduren arabera mugatzen da. Garajea mankomunatuta egongo da hiru eraikuntza-unitateei dagokienez.

Solairu kopurua: antolamendu xehatuko planoetan eta fitxa honetan ezarritako zehaztapenetan ezartzen da.

Eraikuntzaren altuera: esleitutako kalifikazio xehatuaren araudi zehatzean ezarritakoa aplikatuko da.

Beste zehaztapen batzuk: fitxa honetan berariaz ezarri ez diren gainerako zehaztapen xehatueterako, Araudi Orokorraren dokumentuan azpieremu bakoitzaren kalifikazio xehatuari buruzko araudian ezarritakoa aplikatuko da.

Zuzkidura publikoen lagapena: zuzkidura-jarduketaren tamaina, osaera eta antolamendua kontuan hartuta, tokiko zuzkidura publikoaren kontzeptuan sortutako lagapen murriztas gain, hirigintza-estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuaren 7. artikuluan ezarritakoarekin bat etorrituz, betebeharrak hori ordezkotzeko konpentsazio ekonomikoaren bidez betetzea erabaki da. Jarduera garatzean, Udalak zenbateko hori Udal Lurzoru Ondarearen zein kontu eta programa espezifikori lotuko zaion adieraziko du, edo, aurreikusitako premien arabera, dauden zuzkidurak berritzeko eta hobetzeko erabili ahal izango da. Betebeharrak ekonomiko horren sortzapena birpartzelazio-proiektua behin betiko onartu aurretik ordaindu beharko da nahitaez.

Beharrezkoa izanez gero, xehetasun-azterketa bat idatzi ahal izango da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 73.2 artikulua.

PRECISIONES NORMATIVAS

Determinaciones de ordenación estructural

El estándar de sistema general de espacio libre que devenga la actuación se cede en suelo. Concretamente se vincula a cargo de esta actuación la superficie indicada en el apartado correspondiente de esta ficha y que forma parte de la agrupación dotacional AGDO-02, ubicado en la parcela 6094108 en Foruen Plaza 002w y que se califica como sistema general de espacios libres.

Determinaciones de ordenación pormenorizada

Subzonas de calificación pormenorizada: se establecen y delimitan en los planos de ordenación.

Usos compatibles: los establecidos con carácter general para cada subzona de calificación pormenorizada en el documento de Normativa General.

Alineaciones oficiales: se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.

Alineaciones constrictivas máximas: se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.

Rasantes: se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.

Ocupación en planta: se delimita de acuerdo con las alineaciones constructivas máximas establecidas en los planos de ordenación pormenorizada.

Ocupación bajo rasante: se delimita de acuerdo con las alineaciones constructivas máximas establecidas en los planos de ordenación pormenorizada. El garaje se dispondrá mancomunado respecto de las tres unidades edificatorias.

Número de plantas: se establece en los planos de ordenación pormenorizada y en las determinaciones establecidas en esta ficha.

Altura de la edificación: se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación pormenorizada asignada.

Otras determinaciones: para el resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente establecidas en esta ficha, será de aplicación lo establecido en la normativa de calificación pormenorizada de cada subzona en el documento de Normativa General.

Cesión de dotaciones públicas: dada la dimensión de la actuación de dotación, su conformación y ordenación establecida, además de la reducida cesión devengada en concepto de dotación pública de carácter local, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos, se opta por cumplimentar esta obligación mediante compensación económica sustitutoria. En el momento del desarrollo de la actuación, el Ayuntamiento señalará la cuenta y programa específico del Patrimonio Municipal de Suelo al que quedará vinculado este importe, o podrá ser utilizado para la renovación y mejora de las dotaciones existentes de acuerdo con las necesidades previstas. El devengo de esta obligación económica deberá ingresarse necesariamente en momento anterior a la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

De ser necesario, podrá redactarse un estudio de detalle, de conformidad con las determinaciones del art. 73.2 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de suelo y urbanismo.

AI-SUNC-R02 ARRITOKIETA

izena / denominación

1. ERANSKINA. HASIERAKO EGOERA. LURZORUA, ETXEBIZITZAK ETA LEHENDIK DAGOEN ERAIKIGARRITASUNA ANEXO 1. SITUACION DE INICIO. SUELO, VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD PREEXISTENTE

lorzorua / suelo		sestra gaineko eraikuntza / edificación sobre rasante						sestra azpiko eraikuntza / edificación bajo rasante				
Katastroko lurzattia Parcela catastral	m ² m ² s	(1)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	etxeb. viv. (2)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	(2)
6094350	400,63	P	Eranskinen (VC) Anejos (VC)	28,46	1,048	29,83	NR					
			Eranskinen (VC) Anejos (VC)	57,79	1,048	60,56	NR					
			Eranskinen (VC) Anejos (VC)	19,97	1,048	20,93	NR					
6094353	192,34	P	Eranskinen (VC) Anejos (VC)	63,29	1,048	66,33	NR					
6094327	86,35	T	Eranskinen (VC) Anejos (VC)	56,24	1,048	58,94	NR					
6094062	141,00	P										
6094108	226,00	P										

(1). T: partzela osoa barme. P: zati batean sartutako partzela / T: parcela incluida totalmente. P: parcela incluida parcialmente

(2) RE: lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua. NR: lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna. / RE: edificabilidad preexistente reconocida. NR: edificabilidad preexistente no reconocida.

2. ERANSKINA. LURZORUAREN AZALERAREN BANAKETA / ANEXO 2. DISTRIBUCIÓN DE LA SUPERFICIE DE SUELO

hasierako egoera / situación de inicio

	Lurzoru pribatua Suelo privado	lurzoru publikoa Suelo público	totala total
Zenbatetsitako azalerak (orientagarria) (m ²) Superficies estimadas (orientativo) m ² s	1.046,32	4,29	1.050,61

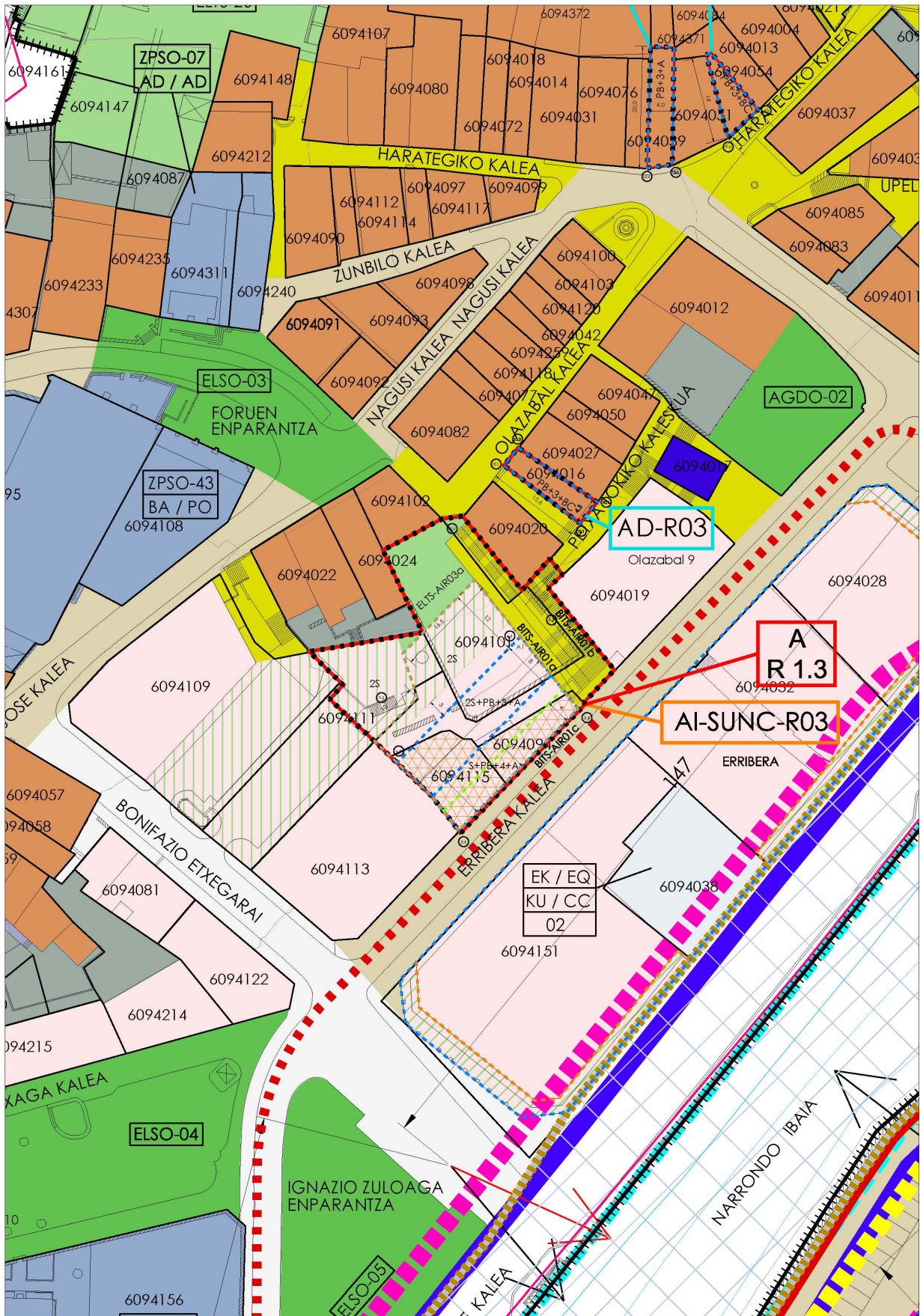
Proposatutako antolamendua / Ordenación propuesta

Kalifikazio generikoko azpierenak (m ²) Subzonas de calificación genérica (m ² s)	bizitegi-erabilerak usos residenciales	jarduera ekonomikoko erabilerak usos de actividad económica	usos dotacionales privados usos dotacionales privados	totala total
	687,53	0,00	0,00	687,53

espazio libreak eta berdeguneak espacios libres y zonas verdes	zuzkidura publikoak dotaciones públicas	alojamiento dotacional alojamiento dotacional	bideak viario	beste sistema batzuk otros sistemas	totala total
sistema orokorren zonak (m ²) zonas de sistemas generales (m ² s)	226,61	0,00	0,00	0,00	226,61
sistema lokalen azpierenak (m ²) subzonas de sistemas locales (m ² s)	130,68	0,00	5,79		136,47
kalifikazio-zonak eta -azpierenak guztira (m ²) total zonas y subzonas de calificación (m ² s)					1.050,61

AI-SUNC-R03 ERRIBERA

AI-SUNC-R03 ERRIBERA



AI-SUNC-R03 ERRIBERA

izena / denominación

Jardueraren deskribapena

Eremua aurreko Arau Subsidiarioetan (2006) aurreikusitako UE-1.1 (Erribera 5) unitateari dagokio.

Etxebizitza kolektiboaren bloke bat planteatzen da. Gainera, Erribera kalea eta Olazabal idazkaria lotuko duen (eta, hedaduraz, Foruen enparantza plazarekin eta merkatu zaharrean planteatutako espazio librearekin) pasabide eta igogailu irisgarria proposatzen da. Azkenik, atzealdean dagoen espazio librea handitzea eta berrantolatzea planteatzen da.

Hasiera batean, garajeetarako sarbidea Bonifacio Etxegarai kaletik izango da, Erribera kalearen oinezkoentzako izaera mantentzeko.

Beheko solairuan, garajeez gain, Erribera kaleko izaerarekin bat datozen lokalak aurreikusten dira.

Gaur egungo hiri-bilbea hobetzeko esparrua da, Hirigunea josi eta babesteko estrategiaren barruan dagoena. Gainera, irisgarritasun arazoei erantzuten die eta ekipamendu maila hobetzen du.

Zuzkidura publikoaren estandarra eta tokiko espazio librearen zati bat konpentsazio ekonomiko bidez lagatzea proposatzen da. Laga beharreko azaleraren gutxieneko zenbatekoa dela eta, oso erabilerraza ez den espazio bat dago sistema honen helburu funtzionalerako, eta jarduketak hirigunetik kanpo duen kokapena, komeni da proposamen hau egitea.

Izaera orokorreko espazio librearen lagapena zuzkidura-multzorekin bidez ematen da lurzoruan.

Descripción de la actuación

El ámbito se corresponde en parte con la unidad de ejecución UE -1.1 (Erribera 5) delimitada por las Normas Subsidiarias vigentes (2006).

Se plantea un bloque de vivienda colectiva, además de la conexión accesible mediante ascensor y pasarelas de la calle Erribera con Olazabal Idazkaria (y, por extensión, con la Plaza Foruen enparantza y el espacio libre planteado en el Antiguo mercado), la ampliación y reordenación del espacio libre existente en la parte trasera.

El acceso a los garajes se prevé, en principio, desde la calle Bonifacio Etxegarai, a fin de preservar el carácter peatonal de la calle Erribera.

En planta baja, además de garajes, se prevén locales, en lógica consonancia con el carácter de la Calle Erribera.

Se trata de un ámbito de mejora de la trama urbana existente, enmarcada dentro de la estrategia de cosido y esponjamiento del Casco, que además da respuesta a los problemas de accesibilidad existentes y mejora el nivel dotacional.

Se propone la cesión por vía de compensación económica del estándar de dotación pública y parte del espacio libre de carácter local. La mínima cuantía de la superficie a ceder que otorga un espacio muy poco practicable para el destino funcional de este sistema, junto a la ubicación exterior al núcleo urbano que tiene la actuación, aconsejan adoptar esta propuesta.

La cesión de espacio libre de carácter general se dota en suelo por vía de adscripción en agrupación dotacional.

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzorua sailkapena Clasificación de suelo	hiri-lurzorua suelo urbano	Kalifikazio orokorreko zona Zona de calificación global	Hirigune nagusiko bizitegi-eremua Zona residencial núcleo urbano principal
Jarduketa hasteko epea Plazo para el inicio de la actuación	4 urte / 4 años	eremua / azalera (m ²) área / superficie (m ² s)	AR1.3 1.464,67
		Berezko erabilera Uso característico	Etxebizitza kolektiboa (VC) Vivienda colectiva (VC)

AI-SUNC-R03 ERRIBERA

izena / denominación

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

HIRIGINTZA-ERAIGARRITASUN / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

	eraikigarritasuna handitzea (m ² s)	eraikigarritasun ordenatua (m ² s)
	incremento de edificabilidad (m ² t)	edificabilidad ordenada (m ² t)
sestra gainean / sobre rasante		
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	810,53	2.002,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	810,53	2.002,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	1.200,00	1.200,00
Egoitzakoak ez diren erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	1.200,00	1.200,00

Eraikigarritasun-indizea SG (2/2006 Legearen 77. artikulua) / Índice de edificabilidad SR (artículo 77 Ley 2/2006)

Eremuaren azalera / SOen azalera / Eragin sektoriala duen azalera / Zenbatetsitako azalera (m ²) Superficie del área / Superficie de S.G. / Superficie sectorial / Superficie considerada (m ² s)	1.464,67	176,00		1.288,67
Gehieneko, legezko indizea / Gutxie, legezko indizea / Jarduketaren indizea (m ² s / m ²) Índice legal máximo / índice legal mínimo / Índice de la actuación (m ² / m ² s)			2,30	0,40
				1,55

Bizitegi-eraikigarritasunaren banaketa / Distribución de la edificabilidad residencial

	gutxieneko estandarra SG / estándar mínimo SR		eraikigarritasun ordenatua / edificabilidad ordenada		saldoa saldo
			SG / SR	SA / BR	
etxebizitza babestua (m²s) vivienda protegida (m²t)	324,21	40,00 %	0,00	0,00 %	-324,21
<i>babes sozialeko etxebizitza (BSE) (m²s)</i> <i>vivienda de protección social (VPS) (m²t)</i>	162,11	20,00 %	0,00	0,00 %	-162,11
<i>alokairuko babes sozialeko etxebizitza (BSEa) (m²s)</i> <i>vivienda de protección social en alquiler (VPSa)</i>			0,00	0,00 %	0,00
<i>etxebizitza tasatua (ET) (m²s)</i> <i>vivienda tasada (VT) (m²t)</i>	162,11	20,00 %	0,00	0,00 %	-162,11
araubide libreko etxebizitza (m²s) vivienda en régimen libre (m²t)			2.002,00	100,00 %	1.200,00

SISTEMA OROKORREN EREMUAK / ZONAS DE SISTEMAS GENERALES

	Estandar (m ²) Estándar (m ² s)	Antolatutako azalera (m ²) Superficie ordenada (m ² s)	Urbanizatu beharreko azalera (m ²) Superficie a urbanizar (m ² s)
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	162,11	176,00	176,00
Ekipamendu-sistema orokorra / Sistema general de equipamiento		0,00	
Zuzkidura-bizitokien SO (gutxienekoa/gehienekoa) / SG de alojamiento dotacional (mínimo/máximo)		0,00	
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario		0,00	0,00
Beste sistema orokor batzuk / Otros sistemas generales		0,00	

sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales

kode Código	azalera SO (m ²) superficie SG (m ² s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua / Forma de obtención	Zuzkidura-modalitatea Modalidad de dotación	urbanizatu beharreko azalera (m ²) superficie a urbanizar (m ² s)
ELSO-AIR03	176,00	Atxikia / Adscrito	Lurzorua lagatzea AG02 zuzkidura-multzoan, AI-R03 jarduketari lotuta Cesión de suelo en agrupación dotacional AG02 que se vincula a la actuación AI-R03		176,00

AI-SUNC-R03 ERRIBERA

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzoruaren kategoría Categoría de suelo	finkatugabea no consolidado	Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogénea de ponderación	A	Jarduketaren azalera (m ²) Superficie de la actuación (m ² s)	1.464,67
---	--	---	----------	---	-----------------

KALIFIKAZIO OROKORREKO AZPIEREMUAK / SUBZONAS DE CALIFICACIÓN GENÉRICA

Azpierremuak Subzonas		sestra gaineko antolamendua / ordenación sobre rasante						sestra azpiko eraikigarritasuna ordenación bajo rasante						
azpierremu subzona	m ² m ² s	eraikuntza-unitate unidad edificatoria	erabilera eta tipologia uso y tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	etxeb. viv.	solairu plantas	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	solairu plantas	Ap Ap
A	864,82	A1	Etxebizitza kolektiboa (VC) Vivienda colectiva (VC)	2.002	3,543	7.093,09	14	PB+4+A 3+A	Eranskinen (VC) Anejos (VC)	1.200	1,048	1.257,60	2S	28
		A1	Hirugarren sektoreko lokalak bizitegi-eremuan (TR) Locales terciarios en zona residencial (TR)	195	0,456	88,92		PB						

Etxebizitzaren banaketa (orientagarria) / Distribución de la vivienda (orientativo)

VPS/VT etxebizitzaren kopurua/etxebizitza babestuen guztizkoa número de viviendas VPS / VT / total vivienda protegida	0	0	0
Araubide libreko etxebizitza-kopurua, guztira / número total viviendas régimen libre			14
etxebizitza-kopurua (daudenak / gehikuntza / proposamenak) número de viviendas (existentes / incremento / propuestas)	8	6	14

eraikigarritasun fisikoa eta haztatuak / edificabilidad física y ponderada

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m ²) / EDIFICABILIDAD FISICA (m ²)	eraikigarritasun gauzatua edificabilidad materializada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	1.191,47	810,53	2.002,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	1.191,47	810,53	2.002,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	0,00	1.200,00	1.200,00
Bizitegirako ez diren erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	0,00	1.200,00	1.200,00
HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPS) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPS)			
sestra gainean / sobre rasante	3.695,51	3.486,50	7.182,01
sestra azpian / bajo rasante	0,00	1.257,60	1.257,60
Totala / Total	3.695,51	4.744,10	8.439,61
Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15 lagatzea Cesión del 15% del incremento de edificabilidad ponderada			711,62
Eraikigarritasunean eskubidea duen gutxi gorabeherako azalera (m ²) Superficie estimada con derecho en la edificabilidad (m ² s)			1.168,08
Batez besteko eraikigarritasuna (UH/m ²) / Edificabilidad media (UPS/m ² s)			4,0600

AI-SUNC-R03 ERRIBERA

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

SISTEMA OROKORREN EREMUAK / SUBZONAS DE SISTEMAS LOCALES

	Estandar Estándar	Lagapen ordenatua Cesión ordenada	Urbanizatu beharreko azalera Superficie a urbanizar
Berduguneen eta espazio librearen tokiko sistema (m ²) / zonas verdes y espacio libre (m ² s)	193,30	194,00	194,00
Ekipamendu-sistema orokorra / dotaciones públicas locales. Cesión en suelo (m ² s)	162,11	163,00	
Ekipamendu-sistema orokorra / dotaciones públicas locales. Cesión en techo (m ² t)		0,00	
Zuzkidura-bizitokien SO (gutxienekoa/gehienekoa) / aparcamiento en parcela privada (plazas)	11	28	
Beste sistema orokor batzuk / vegetación (árboles)	14	8	14
Bide-sistema orokorra / sistema local viario		267,34	267,34

sistema lokalen xehetasuna / detalle de sistemas locales

kode Código	lagapen-azalera superficies de cesión (1) (2)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua / Forma de obtención	Zuzkidura- modalitatea Modalidad de dotación	urbanizatu beharreko azalera (m ²) superficie a urbanizar (m ² s)
ELTS-AIR03a	156,51	Barne / Incluido	AI-R03 jarduketa-eremuan lurzorua lagatzea Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AI-R03		156,51
ELTS-AIR03b	37,49	-	Ordezko konpentsazio ekonomikoa, AI-R03 jarduketaren kargura Compensación económica sustitutoria a cargo de la actuación AI-R03		37,49
EKTS-AIR03	163,00	-	Ordezko konpentsazio ekonomikoa, AI-R03 jarduketaren kargura Compensación económica sustitutoria a cargo de la actuación AI-R03	Balioaniztuna Polivalente	
BITS-AIR03a	164,54	Barne / Incluido	AI-R03 jarduketa-eremuan lurzorua lagatzea Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AI-R03		164,54
BITS-AIR03b	91,97	Barne / Incluido	Berriro urbanizatzen den AI-R03 jarduketan lehendik zegoen sistema Sistema ya existente en la actuación AI-R03 que se reurbaniza		91,97
BITS-AIR03c	10,83	Barne / Incluido	AI-R03 jarduketa-eremuan lurzorua lagatzea. Erribera kaleko lerrotatze ofizialaren zuzenketa Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AI-R03. Corrección alineación oficial calle Erribera		10,83

(1) Lurzoruaren superfizea (m²), (2) Sabaiko superfizea sestra gainean (m²e) / (1) Superficie de suelo (m²s), (2) Superficie de techo (m²t).

KUDEAKETA ETA GAUZATZE ZEHAZTAPENAK / DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Lehendik dauden eta bat ez datozen eraikinak / Edificación preexistente

	bizitegiak/ residencial	bizitegi-eranskinak / anejos residencial	bizitegiak ez direnak / no residencial	totala / total
sestra gainean / sobre rasante Lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua (m ² s) / Edificabilidad preexistente reconocida (m ² t)	980,70	210,77	0,00	1.191,47
Lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna (m ² s) Edificabilidad preexistente no reconocida (m ² t)	0,00	0,00	0,00	0,00
sestra azpian / bajo rasante Lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua (m ² s) / Edificabilidad preexistente reconocida (m ² t)		0,00	0,00	0,00
Lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna (m ² s) Edificabilidad preexistente no reconocida (m ² t)		0,00	0,00	0,00
aitortutako etxebizitzien kopurua / número de viviendas reconocidas				8

Gauzatze-zehaztapenak / Determinaciones de ejecución

Jarduketa mota / Tipo de actuación	Jarduketa integratua / Actuación integrada
Egikaritze-unitateak / Unidades de ejecución	Egikaritze-unitate bat ezarri da. Hala ere, UJPK berrikusi ahalko du Se establece una unidad de ejecución. No obstante, podrá ser revisado por PAU.
Jarduketa-sistema / Sistema de actuación	hitzarmena / concertación
Kudeatzeko eta egikaritzeko tresnak Instrumentos de gestión y ejecución	Urbanizatze jarduketa-programa, birpartzelazio-proiektua eta urbanizazio-proiektua Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Parcelación y Proyecto de Urbanización.

AI-SUNC-R03 ERRIBERA

izena / denominación

ARAU-ZEHAZTAPENAK

Egiturazko antolamenduaren zehaztapenak

Jarduketak sortzen duen espazio libreko sistema orokorraren estandarra lurrean lagatzen da. Zehazki, jarduera honen kargura lotzen da fitxa honetako dagokion atalean adierazitako azalera, AGDO-02 zuzkidura-multzoaren zati dena, Foruen Plaza 002w-ko 6094108 partzelan dagoena eta espazio librean sistema orokor gisa kalifikatzen dena.

Antolamendu xehatuko zehaztapenak

Kalifikazio xehatuko azpieroak: antolamendu-planoetan ezarri eta mugatzen dira.

Erabilera bateragarriak: Araudi Orokorrean kalifikazio xehatuko azpieroak bakoitzerako oro har ezarritakoak.

Lerrokadura ofizialak eta eraikuntzakoak: antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.

Sestrak: antolamendu-planoetan ezartzen dira.

Oinplanoko okupazioa: antolamendu xehatuko planoetan ezarritako gehieneko eraikuntza-lerrokaduren arabera mugatzen da.

Sestra azpiko okupazioa: antolamendu xehatuko planoetan ezarritako gehieneko eraikuntza-lerrokaduren arabera mugatzen da. Garajea mankomunatuta egongo da hiru eraikuntza-unitateei dagokionez.

Solairu kopurua: antolamendu xehatuko planoetan eta fitxa honetan ezarritako zehaztapenetan ezartzen dira.

Eraikinaren solairu kopurua aldatu egiten da eraikinak aurrez aurre dituen kaleen arabera. Honako hauek dira: Erribera kalea: PB+4+A. Barruko plazara: S+PB+3+A.

Eraikuntzaren altuera: esleitutako kalifikazio xehatuaren araudi zehatzean ezarritakoa aplikatuko da.

Beste zehaztapen batzuk: fitxa honetan berriaz ezarri ez diren gainerako zehaztapen xehatuarentako, azpieroak bakoitzaren kalifikazio xehatuari buruzko araudian Araudi Orokorrean ezarritakoa aplikatuko da.

Zuzkidura publikoaren lagapena: jarduketaren tamaina, eraketa eta ezarritako antolamendua kontuan hartuta, zuzkidura publikoaren eta tokiko espazio librean zati baten kontzeptuan sortutako lagapen murriztasun gain, hirigintza-estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuaren 7. artikuluan ezarritakoaren arabera, betebeharrak hori ordezko konpentsazio ekonomikoaren bidez betetzea erabaki da. Jarduera garatzean, Udalak zenbateko hori Udal Lurzoru Ondarearen zein kontu eta programa espezifikori lotuko zaion adieraziko du, edo, aurreikusitako premien arabera, dauden zuzkidurak berritzea eta hobetzeko erabili ahal izango da. Betebeharrak ekonomiko horren sortzapena birpartzelazio-proiektua behin betiko onartu aurretik ordaindu beharko da nahitaez.

Aurreko testuinguruan, lehendik zegoen eraikigarritasuna gauzatzat hartzen da, nahiz eta ordezkatzea proposatu, eta ez da eraikigarritasunaren gehikuntzat hartzen, jarduketa hori gauzatzearen ondorioz hirigintza-eskubideak eta -betebeharrak sortzeari dagokionez.

Jarduketak Erribera kalea eta Olazabal Idazkaia kalea lotzen dituen igogailu publiko bat egitea du bere gain. Era berean, Erribera kaletik sarbidea poibilatzen duten bi pasabide ere izango dira jarduketaren kontura, lehenengo mailan barruko plazarekin eta bigarren mailan Olazabal Idazkaia kalearekin, ondoko sekzioetan adierazitakoaren arabera.

Bide-zor publikoa eratzen da eraikina gauzatzearen ondoriozko barneko espazioan, antolamendu-planoetan adierazitakoaren arabera.

PRECISIONES NORMATIVAS

Determinaciones de ordenación estructural

El estándar de sistema general de espacio libre que devenga la actuación se cede en suelo. Concretamente se vincula a cargo de esta actuación la superficie indicada en el apartado correspondiente de esta ficha y que forma parte de la agrupación dotacional AGDO-02, ubicado en la parcela 6094108 en Foruen Plaza 002w y que se califica como sistema general de espacios libres.

Determinaciones de ordenación pormenorizada

Subzonas de calificación pormenorizada: se establecen y delimitan en los planos de ordenación.

Usos compatibles: los establecidos con carácter general para cada subzona de calificación pormenorizada en la Normativa General.

Alineaciones oficiales y constructivas: se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.

Rasantes: se establecen en los planos de ordenación.

Ocupación en planta: se delimita de acuerdo con las alineaciones constructivas máximas establecidas en los planos de ordenación pormenorizada.

Ocupación bajo rasante: se delimita de acuerdo con las alineaciones constructivas máximas establecidas en los planos de ordenación pormenorizada. El garaje se dispondrá mancomunado respecto de las tres unidades edificatorias.

Número de plantas: se establece en los planos de ordenación pormenorizada y en las determinaciones establecidas en esta ficha.

El número de plantas de la edificación varía en función de las calles a las que confronta la edificación. Son las siguientes: a calle Erribera: PB+4+A. A plaza interior: S+PB+3+A.

Altura de la edificación: se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación pormenorizada asignada.

Otras determinaciones: para el resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente establecidas en esta ficha, será de aplicación lo establecido en la normativa de calificación pormenorizada de cada subzona en la Normativa General.

Cesión de dotaciones públicas: dada la dimensión de la actuación, su conformación y ordenación establecida, además de la reducida cesión devengada en concepto de dotación pública y parte del espacio libre de carácter local, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos, se opta por cumplimentar esta obligación mediante compensación económica sustitutoria. En el momento del desarrollo de la actuación, el Ayuntamiento señalará la cuenta y programa específico del Patrimonio Municipal de Suelo al que quedará vinculado este importe, o podrá ser utilizado para la renovación y mejora de las dotaciones existentes de acuerdo con las necesidades previstas. El devengo de esta obligación económica deberá ingresarse necesariamente en momento anterior a la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

La edificación existente en las parcelas 6094115 y 6094094 se vincula al régimen de disconforme con el planeamiento urbanístico. Con carácter sobrevenido, quedarán sujetas al régimen de fuera de ordenación con la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora para ser sustituida.

En el contexto anterior, la edificabilidad preexistente se entiende como materializada aunque se proponga su sustitución, no considerándose como incremento de edificabilidad a los efectos de la generación de derechos y obligaciones urbanísticas por motivo de la ejecución de esta actuación.

La actuación tiene a cargo la ejecución de un ascensor público que enlaza la calle Erribera con Olazabal Idazkaia kalea. También serán a cargo de la actuación dos pasarelas que poibilitan el acceso desde la calle Erribera en un primer nivel con la plaza interior y en un segundo nivel con Olazabal Idazkaia kalea, de acuerdo con lo expresado en las secciones adjuntas.

Se constituye servidumbre pública de paso en el espacio interior resultante de la ejecución de la edificación, de acuerdo con lo indicado en los planos de ordenación.

AI-SUNC-R03 ERRIBERA

izena / denominación

1. ERANSKINA. HASIERAKO EGOERA. LURZORUA, ETXEBIZITZAK ETA LEHENDIK DAGOEN ERAIKIGARRITASUNA ANEXO 1. SITUACION DE INICIO. SUELO, VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD PREEXISTENTE

lorzorua / suelo		sestra gaineko eraikuntza / edificación sobre rasante					sestra azpiko eraikuntza / edificación bajo rasante				
Katastroko lurzattia Parcela catastral	m ² _l m ² _s	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² _s m ² _t	kof. kof.	UHs UPs	etxeb. viv.	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² _s m ² _t	kof. kof.	UHs UPs	(2)
6094111	210,77	P Eranskinen (VC) Anejos (VC)	210,77	1,048	220,89	RE					
6094115	155,00	T Etxebizitza kolektiboa (VC) Vivienda colectiva (VC)	458,70	3,543	1.625,17	4 RE					
6094094	94,00	T Etxebizitza kolektiboa (VC) Vivienda colectiva (VC)	522,00	3,543	1.849,45	4 RE					
6094101	482,00	T									
6094020	50,31	P									
6094108	176,00	P									

(1). T: partzela osoa barne. P: zati batean sartutako partzela / T: parcela incluida totalmente. P: parcela incluida parcialmente
 (2) RE: lehendik dagoen eraikigarratasun aitortua. NR: lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarratasuna. / RE: edificabilidad preexistente reconocida. NR: edificabilidad preexistente no reconocida.

2. ERANSKINA. LURZORUAREN AZALERAREN BANAKETA / ANEXO 2. DISTRIBUCIÓN DE LA SUPERFICIE DE SUELO

hasierako egoera / situación de inicio

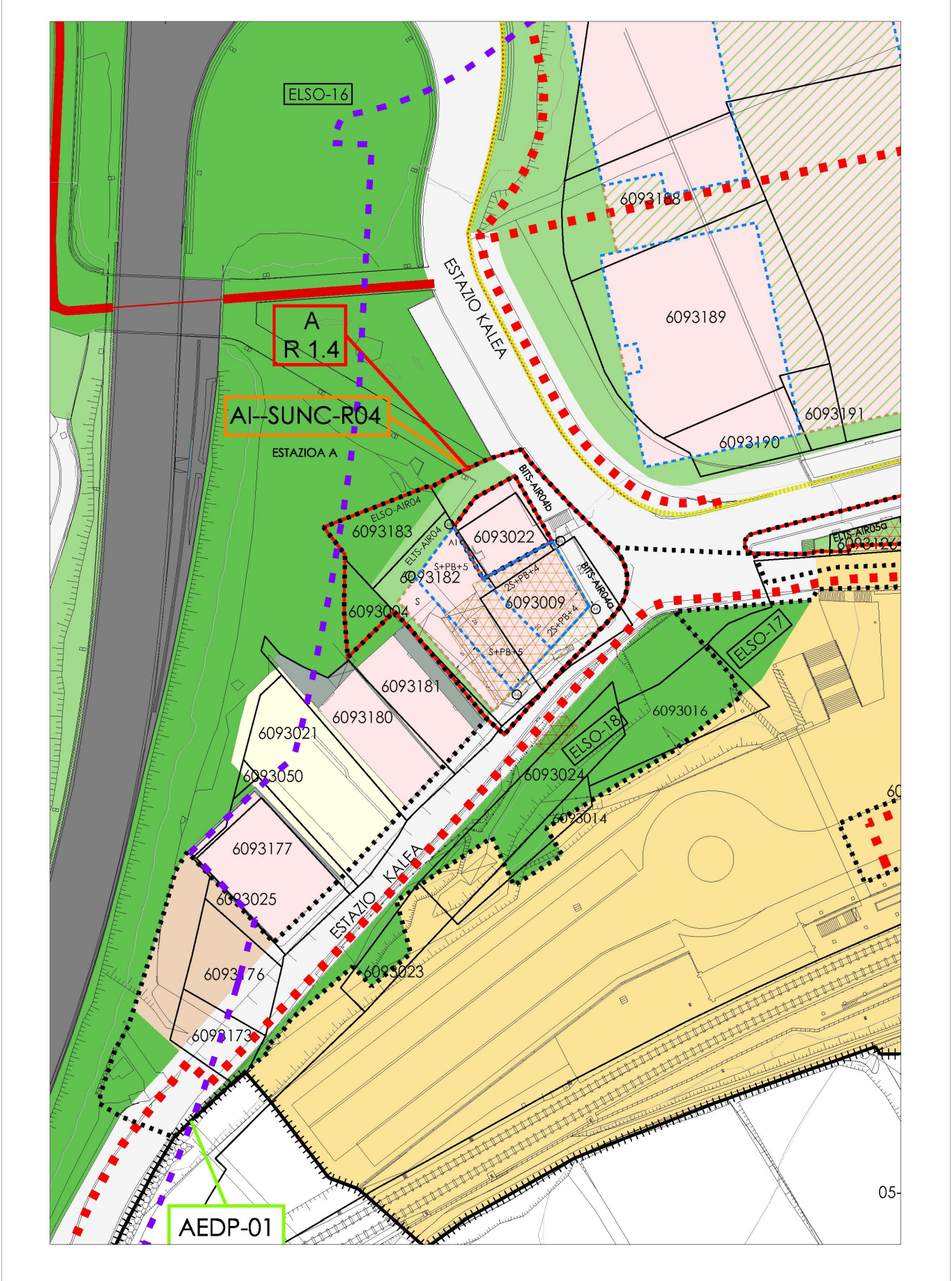
	Lurzoru pribatua Suelo privado	lurzoru publikoa Suelo público	totala total
Zenbatetsitako azalera (orientagarria) (m ²) Superficies estimadas (orientativo) m ² s	1.168,08	296,59	1.464,67

Proposatutako antolamendua / Ordenación propuesta

	kalifikazio generikoko azpieroak (m ²) Subzonas de calificación genérica (m ² s)	espazio libreak eta berdeguneak espacios libres y zonas verdes	zuzkidura publikoak dotaciones públicas	alojamiento dotacional alojamiento dotacional	beste sistema batzuk otros sistemas	totala total
	864,82	176,00	0,00	0,00	0,00	864,82
		156,51	0,00	267,34		423,85
kalifikazio-zonak eta -azpieroak guztira (m ²) total zonas y subzonas de calificación (m ² s)						1.464,67

AI-SUNC-R04 ESTAZIOA A

AI-SUNC-R04 ESTAZIOA A



AI-SUNC-R04 ESTAZIOA A

izena / denominación

Jardueraren deskribapena

Eremua bat dator, neurri batean, indarrean dauden Arau Subsidiarioek (2006) mugatutako UE-12.1 (Geltokia) egikaritze-unitatearekin.

Lehendik dagoen bilbea leheneratzeko eta hobetzeko eremu bat da, eta, bertan, etxebizitza kolektiboko bloke berri bat planteatzen da, Estazio kaleko izkinan dagoen egungo eraikinaren ordeztu, eta albokoa finkatu egiten da.

Eremuaren antolamendua ekimen publikoaren bidez gauzatzearekin osatuko da, Estazio kalearen ertzak handitzeko eta hobetzeko zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketa baten bidez, Arizuri auzotik tren-geltokira sartzeko bide duina behar bezala urbanizatuz, eta Torreagako eremuaren antolamendu berriarekin integratuz eta lotuz. Horrez gain, geltokiaren goiko aldearen eta ondorengo bizitegi-eremuen artean dagoen hiri-espazio librea hobetu nahi da.

Tokiko zuzkidura publikoaren estandarra konpentsazio ekonomiko bidez lagatzea proposatzen da. Laga beharreko azaleraren gutxieneko zenbatekoa dela eta, oso erabilerraza ez den espazio bat dago sistema honen helburu funtzionalerako, eta jarduketak hirigunetik kanpo duen kokapena, komeni da proposamen hau egitea.

Espazio libre orokorrak eta lokalak in situ lagatzen dira. Jarduketa honek N-634 errepidearen eta Estasioko kalearen artean dauden berdeguneak eta espazio libreak handitzeko aukera ematen du.

Descripción de la actuación

El ámbito se corresponde en parte con la unidad de ejecución UE -12.1 (Estación) delimitada por las Normas Subsidiarias vigentes (2006).

Se trata de un ámbito de regeneración y mejora de la trama existente, en el que se plantea un nuevo bloque de vivienda colectiva en sustitución de la edificación actual existente en la esquina de la calle Estazio, consolidándose el adyacente

La ordenación del ámbito se complementará con la ejecución por iniciativa pública a través de una actuación de ejecución de dotaciones públicas de la ampliación, y mejora de los márgenes de la calle Estazio, urbanizando adecuadamente un vial de acceso digno a la estación ferroviaria desde el barrio Arizuri, además de su integración y puesta en relación con la nueva ordenación del ámbito de Torreaga. También se pretende mejorar el espacio libre urbano existente entre la zona superior de la estación y los ámbitos residenciales subsiguientes.

Se propone la cesión por vía de compensación económica del estándar de dotación pública local. La mínima cuantía de la superficie a ceder que otorga un espacio muy poco practicable para el destino funcional de este sistema, junto a la ubicación exterior al núcleo urbano que tiene la actuación, aconsejan adoptar esta propuesta.

Los espacios libres tanto generales como locales sí son efectivamente cedidos in situ. La ejecución de la actuación supone una oportunidad para ampliar las zonas verdes y espacios libres ya existentes entre la carretera N-634 y Estasioko kalea.

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzoruaren sailkapena Clasificación de suelo	hiri-lurzorua suelo urbano	Kalifikazio orokorreko zona Zona de calificación global	Hirigune nagusiko bizitegi-eremua Zona residencial núcleo urbano principal
Jarduketa hasteko epea Plazo para el inicio de la actuación	8 urte / 8 años	eremua / azalera (m ²) área / superficie (m ² s)	AR1.4 1.329,23
		Berezko erabilera Uso característico	Etxebizitza kolektiboa (VC) Vivienda colectiva (VC)

AI-SUNC-R04 ESTAZIOA A

izena / denominación

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

HIRIGINTZA-ERAIGARRITASUN / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

	eraikigarritasuna handitzea (m ² s)	eraikigarritasun ordenatua (m ² s)
sestra gainean / sobre rasante	incremento de edificabilidad (m ² t)	edificabilidad ordenada (m ² t)
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	1.426,00	2.243,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	134,00	177,00
Totala / Total	1.560,00	2.420,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	479,00	740,00
Egoitzakoak ez diren erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	479,00	740,00

Eraikigarritasun-indizea SG (2/2006 Legearen 77. artikulua) / Índice de edificabilidad SR (artículo 77 Ley 2/2006)

Eremuaren azalera / SOen azalera / Eragin sektoriala duen azalera / Zenbatetsitako azalera (m ²) Superficie del área / Superficie de S.G. / Superficie sectorial / Superficie considerada (m ² s)	1.329,23	234,07		1.095,16
Gehieneko, legezko indizea / Gutxie, legezko indizea / Jarduketaren indizea (m ² s / m ²) Índice legal máximo / índice legal mínimo / Índice de la actuación (m ² / m ² s)			2,30	0,40
				2,21

Bizitegi-eraikigarritasunaren banaketa / Distribución de la edificabilidad residencial

	gutxieneko estandarra SG / estándar mínimo SR		eraikigarritasun ordenatua / edificabilidad ordenada		saldoa saldo
	SG / SR	SA / BR	SG / SR	SA / BR	
etxebizitza babestua (m²s) vivienda protegida (m²t)	570,40	40,00 %	0,00	0,00 %	-570,40
<i>babes sozialeko etxebizitza (BSE) (m²s)</i> <i>vivienda de protección social (VPS) (m²t)</i>	285,20	20,00 %	0,00	0,00 %	-285,20
<i>alokairuko babes sozialeko etxebizitza (BSEa) (m²s)</i> <i>vivienda de protección social en alquiler (VPSa)</i>			0,00	0,00 %	0,00
<i>etxebizitza tasatua (ET) (m²s)</i> <i>vivienda tasada (VT) (m²t)</i>	285,20	20,00 %	0,00	0,00 %	-285,20
arabide libreko etxebizitza (m²s) vivienda en régimen libre (m²t)			2.243,00	100,00 %	740,00

SISTEMA OROKORREN EREMUAK / ZONAS DE SISTEMAS GENERALES

	Estandar (m ²)	Antolatutako azalera (m ²)	Urbanizatu beharreko azalera (m ²)
	Estándar (m ² s)	Superficie ordenada (m ² s)	Superficie a urbanizar (m ² s)
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	285,20	234,07	234,07
Ekipamendu-sistema orokorra / Sistema general de equipamiento		0,00	
Zuzkidura-bizitokien SO (gutxienekoa/gehienekoa) / SG de alojamiento dotacional (mínimo/máximo)		0,00	
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario		0,00	0,00
Beste sistema orokor batzuk / Otros sistemas generales		0,00	

sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales

kode	azalera SO (m ²)	Kudeaketa-modalitatea	Lortzeko modua / Forma de obtención	Zuzkidura-modalitatea	urbanizatu beharreko azalera (m ²)
Código	superficie SG (m ² s)	Modalidad de gestión		Modalidad de dotación	superficie a urbanizar (m ² s)
ELSO-AIR04	234,07	Barne / Incluido	AI-R04 jarduketa-eremuan lurzorua lagatzea Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AI-R04		234,07

AI-SUNC-R04 ESTAZIOA A

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzoruaren kategoria Categoría de suelo	finkatugabea no consolidado	Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	A	Jarduketaren azalera (m ²) Superficie de la actuación (m ² s)	1.329,23
---	--	---	----------	---	-----------------

KALIFIKAZIO OROKORREKO AZPIEREMUAK / SUBZONAS DE CALIFICACIÓN GENÉRICA

Azpierenmuak Subzonas		sestra gaineko antolamendua / ordenación sobre rasante						sestra azpiko eraikigarritasuna ordenación bajo rasante						
azpierenmuak subzona	m ² m ² s	eraikuntza-unitate unidad edificatoria	erabilera eta tipologia uso y tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	etxeb. viv.	solairu plantas	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	solairu plantas	Ap Ap
A	561,33	A1	Etxebizitza kolektiboa (VC) Vivienda colectiva (VC)	1.987	3,543	7.039,94	20	PB+4+BC 5+BC	Eranskinen (VC) Anejos (VC)	740	1,048	775,52	2S	28
		A1	Hirugarren sektoreko lokalak bizitegi-eremuan (TR) Locales terciarios en zona residencial (TR)	177	0,456	80,71		PB						
		A1	Eranskinen (VC) Anejos (VC)	256	1,048	268,29		PB						

Etxebizitzaren banaketa (orientagarria) / Distribución de la vivienda (orientativo)

VPS/VT etxebizitzaren kopurua/etxebizitza babestuen guztizkoa número de viviendas VPS / VT / total vivienda protegida	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
Araubide libreko etxebizitza-kopurua, guztira / número total viviendas régimen libre			<input type="text" value="20"/>
etxebizitza-kopurua (daudenak / gehikuntza / proposamenak) número de viviendas (existentes / incremento / propuestas)	<input type="text" value="7"/>	<input type="text" value="13"/>	<input type="text" value="20"/>

eraikigarritasun fisikoa eta haztatuak / edificabilidad física y ponderada

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m ²) / EDIFICABILIDAD FISICA (m ²)	eraikigarritasun gauzatua edificabilidad materializada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	<input type="text" value="817,00"/>	<input type="text" value="1.426,00"/>	<input type="text" value="2.243,00"/>
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	<input type="text" value="43,00"/>	<input type="text" value="134,00"/>	<input type="text" value="177,00"/>
Totala / Total	<input type="text" value="860,00"/>	<input type="text" value="1.560,00"/>	<input type="text" value="2.420,00"/>
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	<input type="text" value="261,00"/>	<input type="text" value="479,00"/>	<input type="text" value="740,00"/>
Bizitegirako ez diren erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	<input type="text" value="0,00"/>	<input type="text" value="0,00"/>	<input type="text" value="0,00"/>
Totala / Total	<input type="text" value="261,00"/>	<input type="text" value="479,00"/>	<input type="text" value="740,00"/>
HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPS) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPS)			
sestra gainean / sobre rasante	<input type="text" value="2.427,71"/>	<input type="text" value="4.961,23"/>	<input type="text" value="7.388,94"/>
sestra azpian / bajo rasante	<input type="text" value="261,00"/>	<input type="text" value="514,52"/>	<input type="text" value="775,52"/>
Totala / Total	<input type="text" value="2.688,71"/>	<input type="text" value="5.475,75"/>	<input type="text" value="8.164,46"/>
Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15 lagatzea Cesión del 15% del incremento de edificabilidad ponderada			<input type="text" value="821,36"/>
Eraikigarritasunean eskubidea duen gutxi gorabeherako azalera (m ²) Superficie estimada con derecho en la edificabilidad (m ² s)			<input type="text" value="1.104,45"/>
Batez besteko eraikigarritasuna (UH/m ²) / Edificabilidad media (UPS/m ² s)			<input type="text" value="4,9600"/>

AI-SUNC-R04 ESTAZIOA A

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

SISTEMA OROKORREN EREMUAK / SUBZONAS DE SISTEMAS LOCALES

	Estandar Estándar	Lagapen ordenatua Cesión ordenada	Urbanizatu beharreko azalera Superficie a urbanizar
Berduguneen eta espazio librearen tokiko sistema (m ²) / zonas verdes y espacio libre (m ² s)	164,27	212,40	212,40
Ekipamendu-sistema orokorra / dotaciones públicas locales. Cesión en suelo (m ² s)	312,00	312,00	
Ekipamendu-sistema orokorra / dotaciones públicas locales. Cesión en techo (m ² t)		0,00	
Zuzkidura-bizitokien SO (gutxienekoa/gehienekoa) / aparcamiento en parcela privada (plazas)	20	28	
Beste sistema orokor batzuk / vegetación (árboles)	20	16	20
Bide-sistema orokorra / sistema local viario		321,43	321,43

sistema lokalen xehetasuna / detalle de sistemas locales

kode Código	lagapen-azalera superficies de cesión (1) (2)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua / Forma de obtención	Zuzkidura- modalitatea Modalidad de dotación	urbanizatu beharreko azalera (m ²) superficie a urbanizar (m ² s)
ELTS-AIR04	212,40	Barne / Incluido	AI-R04 jarduketa-eremuan lurzoru lagatzea Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AI-R04		212,40
EKTS-AIR04	312,00	-	Ordezko konpentsazio ekonomikoa, AI-R04 jarduketaren kargura Compensación económica sustitutoria a cargo de la actuación AI-R04	Balioaniztuna Polivalente	
BITS-AIR04a	165,03	Barne / Incluido	Berriro urbanizatzen den AI-R04 jarduketan lehendik zegoen sistema Sistema ya existente en la actuación AI-R04 que se reurbaniza		165,03
BITS-AIR04b	156,40	Barne / Incluido	Berriro urbanizatzen den AI-R04 jarduketan lehendik zegoen sistema Sistema ya existente en la actuación AI-R04 que se reurbaniza		156,40

(1) Lurzoruaren superfizia (m²), (2) Sabaiko superfizia sestra gainean (m²e) / (1) Superficie de suelo (m²s), (2) Superficie de techo (m²t).

KUDEAKETA ETA GAUZATZE ZEHAZTAPENAK / DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Lehendik dauden eta bat ez datozen eraikinak / Edificación preexistente

	bizitegiak/ residencial	bizitegi-eranskinak / anejos residencial	bizitegiak ez direnak / no residencial	totala / total
sestra gainean / sobre rasante Lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua (m ² s) / Edificabilidad preexistente reconocida (m ² t)	622,00	195,00	43,00	860,00
Lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna (m ² s) Edificabilidad preexistente no reconocida (m ² t)	0,00	0,00	0,00	0,00
sestra azpian / bajo rasante Lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua (m ² s) / Edificabilidad preexistente reconocida (m ² t)		261,00	0,00	261,00
Lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna (m ² s) Edificabilidad preexistente no reconocida (m ² t)		0,00	0,00	0,00
aitortutako etxebizitzien kopurua / número de viviendas reconocidas				7

Gauzatze-zehaztapenak / Determinaciones de ejecución

Jarduketa mota / Tipo de actuación	Jarduketa integratua / Actuación integrada
Egikaritze-unitateak / Unidades de ejecución	Egikaritze-unitate bat ezarri da. Hala ere, UJPK berrikusi ahalko du Se establece una unidad de ejecución. No obstante, podrá ser revisado por PAU.
Jarduketa-sistema / Sistema de actuación	hitzarmena / concertación
Kudeatzeko eta egikaritzeko tresnak Instrumentos de gestión y ejecución	Urbanizatze jarduketa-programa, birpartzelazio-proiektua eta urbanizazio-proiektua Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Parcelación y Proyecto de Urbanización.

AI-SUNC-R04 ESTAZIOA A

izena / denominación

ARAU-ZEHAZTAPENAK

Egiturazko antolamenduaren zehaztapenak

Jarduketak sortzen duen espazio libreko sistema orokorraren lagapenak ez du jarduketak sortutako estandar osoa estaltzen. Hala ere, diferentzia hori udal mailan lehendik dauden sistemetatik zein beste esparru batzuetan proposatutakoetatik eratorritako saldo global positiboarekin ordeztzen da.

Plan Orokorrarekin batera doan afekzio akustikoari buruzko azterlanaren arabera, gaueko eragin akustikoak eragin txikia izango du jarduketan, eta puntu honetan ez dira beteko aplikatu beharreko legerian zehaztutako kalitate akustikoko helburuak. Egoera hori zuzentze aldera, eremua urriaren 16ko 213/2012 Dekretua indarrean sartu aurreko plangintzak xehatu zuenez, eta aipatutako azterlanaren neurri zuzentzaileei buruzko atalean adierazitakoarekin bat etorriz, proposatzen da Zumaiako herriguneko geltokiko auzoan jarduketa hori barne hartuko duen babes akustiko bereziko eremu bat izendatzea, eta, hori garatzeko, dagokion zona-plana egitea, hautemandako inpaktu akustikoa minimizatuko duten neurrien multzoa barne hartuta.

Antolamendu xehatuko zehaztapenak

Kalifikazio xehatuko azpieremuak: antolamendu-planoetan ezarri eta mugatzen dira.

Erabilera bateragarriak: Araudi Orokorrean kalifikazio xehatuko azpieremu bakoitzerako oro har ezarritakoak.

Lerrokadura ofizialak eta eraikuntzakoak: antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira. Sestrak: antolamendu-planoetan ezartzen dira.

Oinplanoko okupazioa: antolamendu xehatuko planoetan ezarritako gehieneko eraikuntza-lerrokaduren arabera mugatzen da.

Sestra azpiko okupazioa: antolamendu xehatuko planoetan ezarritako gehieneko eraikuntza-lerrokaduren arabera mugatzen da.

Solairu kopurua: antolamendu xehatuko planoetan eta fitxa honetan ezarritako zehaztapenetan ezartzen da.

Eraikuntzaren altuera: esleitutako kalifikazio xehatuaren araudi zehaztean ezarritakoa aplikatuko da.

Beste zehaztapen batzuk: fitxa honetan berriaz ezarri ez diren gainerako zehaztapen xehatueterako, azpieremu bakoitzaren kalifikazio xehatuari buruzko araudian Araudi Orokorrean ezarritakoa aplikatuko da.

Zuzkidura publikoak lagatzea: jarduketaren tamaina, eraketa eta antolamendua kontuan hartuta, tokiko zuzkidura publikoaren kontzeptuan sortutako estandarren zenbateko murriztarekin batera, eta hirigintza-estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuaren 7. artikuluan ezarritakoarekin bat etorriz, betebeharrak hori ordeztu konpentsazio ekonomikoaren bidez betetzea erabaki da. Jarduera egiten den uanean, Udalak Udalaren Lurzoru Ondarearen kontu eta programa espezifikoak zehaztuko du, zenbateko horri lotuta geratuko dena, eta dauden zuzkidurak berritzeko eta hobetzeko ere erabili ahal izango da, aurreikusitako premien arabera. Betebeharrak ekonomiko horren sortzapena birpartzelazio-proiektua behin betiko onartu aurretik ordaindu beharko da nahitaez.

6093022 partzela eraikia ez da jarduketaren parte, eta hiri-lurzoru finkatutzat jotzen da. Ez du parte hartzen ez eskubideetan, ez jarduketa integratuaren ondoriozko betebeharretan.

Jarduketa integratuan sartuta dagoen lehendik dagoen eraikuntza guztia hirigintza-plangintzarekin bat ez datorren erregimenarekin lotzen da. Gerora, antolamenduz kanpoko araubidearen mende geratuko da, Urbanizatzeako Jarduketa Programa behin betiko onartuta, ordezkaturaz izateko.

Aurreko testuinguruan, lehendik zegoen eraikigarritasuna gauzaturtat (aitortutzat) hartzen da, ordezkaturaz proposatzen bada ere, eta ez da eraikigarritasunaren gehikuntzaturtat hartzen, jarduketa hori gauzaturtearen ondorioz hirigintza-eskubideak eta -betebeharrak sortzeari dagokionez.

PRECISIONES NORMATIVAS

Determinaciones de ordenación estructural

La cesión de sistema general de espacio libre que devenga la actuación no cubre la totalidad del estándar generado por la actuación. No obstante, la diferencia se supe con el saldo global positivo existente a nivel municipal derivado tanto de los sistemas ya existentes, como de los propuestos en otros ámbitos.

De acuerdo con el estudio de afección acústica que acompaña a este Plan General, la actuación se ve afectada mínimamente por la incidencia acústica en el periodo de noche, incumpléndose en este punto, los Objetivos de Calidad Acústica determinados en la legislación aplicable. De cara a la corrección de esta situación, dado que el ámbito ya fue ordenado pormenorizada por el planeamiento anterior a la entrada en vigor del Decreto 213/2012 de 16 de octubre, y de acuerdo con lo indicado en el apartado sobre medidas correctoras del mencionado estudio, se propone la declaración de una zona de protección acústica especial (ZPAE) en el ámbito del barrio de la Estación del núcleo urbano de Zumai que englobe esta actuación, y en desarrollo de ello, se elabore el correspondiente Plan Zonal que incluya el conjunto de medidas que minimicen el impacto acústico detectado.

Determinaciones de ordenación pormenorizada

Subzonas de calificación pormenorizada: se establecen y delimitan en los planos de ordenación.

Usos compatibles: los establecidos con carácter general para cada subzona de calificación pormenorizada en la Normativa General.

Alineaciones oficiales y constructivas: se establecen en los planos de ordenación pormenorizada. Rasantes: se establecen en los planos de ordenación.

Ocupación en planta: se delimita de acuerdo con las alineaciones constructivas máximas establecidas en los planos de ordenación pormenorizada.

Ocupación bajo rasante: se delimita de acuerdo con las alineaciones constructivas máximas establecidas en los planos de ordenación pormenorizada.

Número de plantas: se establece en los planos de ordenación pormenorizada y en las determinaciones establecidas en esta ficha.

Altura de la edificación: se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación pormenorizada asignada.

Otras determinaciones: para el resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente establecidas en esta ficha, será de aplicación lo establecido en la normativa de calificación pormenorizada de cada subzona en la Normativa General.

Cesión de dotaciones públicas: dada la dimensión de la actuación, su conformación y ordenación, junto a la reducida cuantía del estándar devengado en concepto de dotación pública de carácter local, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 7 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos, se opta por cumplimentar esta obligación mediante compensación económica sustitutoria. En el momento del desarrollo de la actuación, el Ayuntamiento señalará la cuenta y programa específico del Patrimonio Municipal de Suelo al que quedará vinculado este importe, pudiendo ser utilizado también para la renovación y mejora de las dotaciones existentes de acuerdo con las necesidades previstas. El devengo de esta obligación económica deberá ingresarse necesariamente en momento anterior a la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

No forma parte de la actuación la parcela edificada 6093022, considerándose suelo urbano consolidado. No participa ni en los derechos, ni en las obligaciones derivadas de la actuación integrada.

Toda la edificación preexistente incluida en la actuación integrada se vinculan al régimen de disconforme con el planeamiento urbanístico. Con carácter sobrevenido, quedará sujeta al régimen de fuera de ordenación con la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora para ser sustituida.

En el contexto anterior, la edificabilidad preexistente se entiende como materializada (reconocida), aunque se proponga su sustitución, no considerándose como incremento de edificabilidad a los efectos de la generación de derechos y obligaciones urbanísticas por motivo de la ejecución de esta actuación.

AI-SUNC-R04 ESTAZIOA A

izena / denominación

1. ERANSKINA. HASIERAKO EGOERA. LURZORUA, ETXEBIZITZAK ETA LEHENDIK DAGOEN ERAIKIGARRITASUNA ANEXO 1. SITUACION DE INICIO. SUELO, VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD PREEXISTENTE

lorzorua / suelo		sestra gaineko eraikuntza / edificación sobre rasante						sestra azpiko eraikuntza / edificación bajo rasante			
Katastroko lurzattia Parcela catastral	m ² m ² s (1)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	etxeb. viv. (2)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs (2)	
6093009	370,00	T Etxebizitza kolektiboa (VC) Vivienda colectiva (VC)	528,00	3,543	1.870,70	6 RE	Eranskinen (VC) Anejos (VC)	261	1,048	273,53	RE
		Hirugarren sektoreko lokalak bizitegi-eremuan (TR) Locales terciarios en zona residencial (TR)	43,00	0,456	19,61	RE					
		Eranskinen (VC) Anejos (VC)	126,00	1,048	132,05	RE					
6093182	465,00	T Etxebizitza kolektiboa (VC) Vivienda colectiva (VC)	94,00	3,543	333,04	1 RE					
		Eranskinen (VC) Anejos (VC)	69,00	1,048	72,31	RE					
6093004	86,20	T									
6093183	183,25	T									

(1). T: partzela osoa barme. P: zati batean sartutako partzela / T: parcela incluida totalmente. P: parcela incluida parcialmente

(2) RE: lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua. NR: lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna. / RE: edificabilidad preexistente reconocida. NR: edificabilidad preexistente no reconocida.

2. ERANSKINA. LURZORUAREN AZALERAREN BANAKETA / ANEXO 2. DISTRIBUCIÓN DE LA SUPERFICIE DE SUELO

hasierako egoera / situación de inicio

	Lurzoru pribatua Suelo privado	lurzoru publikoa Suelo público	totala total
Zenbatetsitako azalera (orientagarria) (m ²) Superficies estimadas (orientativo) m ² s	1.104,45	224,78	1.329,23

Proposatutako antolamendua / Ordenación propuesta

Kalifikazio generikoko azpierenak (m ²) Subzonas de calificación genérica (m ² s)	bizitegi-erabilerak usos residenciales	jarduera ekonomikoko erabilerak usos de actividad económica	usos dotacionales privados	usos dotacionales privados	totala total
	561,33	0,00	0,00	0,00	561,33
espazio libreak eta berdeguneak espacios libres y zonas verdes	zuzkidura publikoak dotaciones públicas	alojamiento dotacional alojamiento dotacional	bideak viario	beste sistema batzuk otros sistemas	totala total
sistema orokorren zonak (m ²) zonas de sistemas generales (m ² s)	234,07	0,00	0,00	0,00	234,07
sistema lokalen azpierenak (m ²) subzonas de sistemas locales (m ² s)	212,40	0,00	321,43		533,83
kalifikazio-zonak eta -azpierenak guztira (m ²) total zonas y subzonas de calificación (m ² s)					1.329,23

AI-SUNC-R05 ESTAZIOA B

izena / denominación

Jardueraren deskribapena

Berroneratzeko eremu bat da, eta bertan planteatzen da lehendik dagoen bizitegi-eraikuntzaren zati bat finkatzea (blokeetako 2), espazio libre berriak sortzeko eraikitako bi pieza desagertzearekin batera, eta bizitegi-erabilerako eta jarduera ekonomikoko bi eraikin berri desagertzearekin batera. Jarduketaren helburua da eraikitako ehuna birobiratzea eta bizigarritasun-baldintza hobekak dituen etxebizitza berria sortzea, bai eta bilbean integratzea ere, dagoeneko garatzen ari diren Torreagako eremuko antolamendu berriei eta Plan Orokor honek proposatutako jarduketa berriei dagokienez.

Sortzen diren espazio libre berriek geltokiaren goiko alde eta behekoa harrotzeko eta lotzeko balioko dute, eta Urola alderako paisaiari irekiko zaio, puntu garrantzitsu batean; izan ere, geltokia da tren-garraioaren bidezko lehen sarbide-puntua, eta, beraz, udalerriri buruz jasotzen den lehen irudia. Eta ez da soilik estetika kontua, espazioaren pertzepzioa segurtasun-pertzepzioarekin eta, ondorioz, erabilerarekin lotuta baitago.

Descripción de la actuación

Se trata de un ámbito de regeneración en el que se plantea la consolidación de parte de la edificación residencial existente (2 de los bloques) junto con la desaparición de un par de piezas construidas para dar lugar a nuevos espacio libres, y un par de nuevas edificaciones de usos residencial y de actividad económica. El objetivo de la actuación es revovar el tejido edificado y generar nueva vivienda con mejores condiciones de habitabilidad, así como la integración en la trama en relación con las nuevas ordenaciones del ámbito de Torreaga ya en desarrollo y respecto también de las nuevas actuaciones propuestas por este Plan General.

Los nuevos espacios libres que se generan servirán para esponjar y unir la zona superior de la estación con la inferior, abriéndose al paisaje hacia el Urola en un punto importante, puesto que la estación es el primer punto de acceso mediante transporte ferroviario y, por tanto, la primera imagen que se recibe de la localidad. Y no sólo se trata de una cuestión estética, puesto que la percepción del espacio está intrínsecamente ligada a la percepción de seguridad y, por ende, al uso.

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzoruaren sailkapena Clasificación de suelo	hiri-lurzorua suelo urbano	Kalifikazio orokorreko zona Zona de calificación global	Hirigune nagusiko bizitegi-eremua Zona residencial núcleo urbano principal
Jarduketa hasteko epea Plazo para el inicio de la actuación	8 urte / 8 años	eremua / azalera (m ²) área / superficie (m ² s)	AR1.5 1.305,28
		Berezko erabilera Uso característico	Etxebizitza kolektiboa (VC) Vivienda colectiva (VC)

AI-SUNC-R05 ESTAZIOA B

izena / denominación

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

HIRIGINTZA-ERAIGARRITASUN / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

	eraikigarritasuna handitzea (m ² s)	eraikigarritasun ordenatua (m ² s)
	incremento de edificabilidad (m ² t)	edificabilidad ordenada (m ² t)
sestra gainean / sobre rasante		
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	999,00	1.225,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	664,00	664,00
Totala / Total	1.663,00	1.889,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	192,00	192,00
Egoitzakoak ez diren erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	192,00	192,00

Eraikigarritasun-indizea SG (2/2006 Legearen 77. artikulua) / Índice de edificabilidad SR (artículo 77 Ley 2/2006)

Eremuaren azalera / SOen azalera / Eragin sektoriala duen azalera / Zenbatetsitako azalera (m ²) Superficie del área / Superficie de S.G. / Superficie sectorial / Superficie considerada (m ² s)	1.305,28	254,15		1.051,13
Gehieneko, legezko indizea / Gutxie, legezko indizea / Jarduketaren indizea (m ² s / m ²) Índice legal máximo / índice legal mínimo / Índice de la actuación (m ² / m ² s)			2,30	0,40
				1,80

Bizitegi-eraikigarritasunaren banaketa / Distribución de la edificabilidad residencial

	gutxieneko estandarra SG / estándar mínimo SR		eraikigarritasun ordenatua / edificabilidad ordenada		saldoa saldo
	SG / SR	SA / BR	SG / SR	SA / BR	
etxebizitza babestua (m²s) vivienda protegida (m²t)	399,60	40,00 %	0,00	0,00 %	-399,60
<i>babes sozialeko etxebizitza (BSE) (m²s)</i> <i>vivienda de protección social (VPS) (m²t)</i>	199,80	20,00 %	0,00	0,00 %	-199,80
<i>alokairuko babes sozialeko etxebizitza (BSEa) (m²s)</i> <i>vivienda de protección social en alquiler (VPSa)</i>			0,00	0,00 %	0,00
<i>etxebizitza tasatua (ET) (m²s)</i> <i>vivienda tasada (VT) (m²t)</i>	199,80	20,00 %	0,00	0,00 %	-199,80
araubide libreko etxebizitza (m²s) vivienda en régimen libre (m²t)			1.225,00	100,00 %	192,00

SISTEMA OROKORREN EREMUAK / ZONAS DE SISTEMAS GENERALES

	Estandar (m ²) Estándar (m ² s)	Antolatutako azalera (m ²) Superficie ordenada (m ² s)	Urbanizatu beharreko azalera (m ²) Superficie a urbanizar (m ² s)
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	199,80	254,15	254,15
Ekipamendu-sistema orokorra / Sistema general de equipamiento		0,00	
Zuzkidura-bizitokien SO (gutxienekoa/gehienekoa) / SG de alojamiento dotacional (mínimo/máximo)		0,00	
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario		0,00	0,00
Beste sistema orokor batzuk / Otros sistemas generales		0,00	

sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales

kode Código	azalera SO (m ²) superficie SG (m ² s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua / Forma de obtención	Zuzkidura-modalitatea Modalidad de dotación	urbanizatu beharreko azalera (m ²) superficie a urbanizar (m ² s)
ELSO-AIR05	254,15	Barne / Incluido	AI-R05 jarduketa-eremuan lurzorua lagatzea Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AI-R05		254,15

AI-SUNC-R05 ESTAZIOA B

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzoruaren kategoria Categoría de suelo	finkatugabea no consolidado	Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogénea de ponderación	A	Jarduketaren azalera (m ²) Superficie de la actuación (m ² s)	1.305,28
---	--	---	----------	---	-----------------

KALIFIKAZIO OROKORREKO AZPIEREMUAK / SUBZONAS DE CALIFICACIÓN GENÉRICA

Azpierenmuak Subzonas		sestra gaineko antolamendua / ordenación sobre rasante						sestra azpiko eraikigarritasuna ordenación bajo rasante						
azpierenmuak subzona	m ² m ² s	eraikuntza-unitate unidad edificatoria	erabilera eta tipologia uso y tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	etxeb. viv.	solairu plantas	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	solairu plantas	Ap Ap
A	142,22	A1	Etxebizitza kolektiboa (VC) Vivienda colectiva (VC)	1.033	3,543	3.659,92	10	5+A	Eranskinen (VC) Anejos (VC)	192	1,048	201,22	1S	14
		A1	Eranskinen (VC) Anejos (VC)	192	1,048	201,22		PB						
B	165,75	B1	Hirugarren sektoreko lokalak bizitegi-eremuan (TR) Locales terciarios en zona residencial (TR)	664	0,456	302,78		PB+3						

Etxebizitzaren banaketa (orientagarria) / Distribución de la vivienda (orientativo)

VPS/VT etxebizitzaren kopurua/etxebizitza babestuen guztizkoa número de viviendas VPS / VT / total vivienda protegida	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
Araubide libreko etxebizitza-kopurua, guztira / número total viviendas régimen libre			<input type="text" value="10"/>
etxebizitza-kopurua (daudenak / gehikuntza / proposamenak) número de viviendas (existentes / incremento / propuestas)	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="7"/>	<input type="text" value="10"/>

eraikigarritasun fisikoa eta haztatuak / edificabilidad física y ponderada

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m ²) / EDIFICABILIDAD FISICA (m ²)	eraikigarritasun gauzatua edificabilidad materializada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	<input type="text" value="226,00"/>	<input type="text" value="999,00"/>	<input type="text" value="1.225,00"/>
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	<input type="text" value="0,00"/>	<input type="text" value="664,00"/>	<input type="text" value="664,00"/>
Totala / Total	<input type="text" value="226,00"/>	<input type="text" value="1.663,00"/>	<input type="text" value="1.889,00"/>
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	<input type="text" value="0,00"/>	<input type="text" value="192,00"/>	<input type="text" value="192,00"/>
Bizitegirako ez diren erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	<input type="text" value="0,00"/>	<input type="text" value="0,00"/>	<input type="text" value="0,00"/>
Totala / Total	<input type="text" value="0,00"/>	<input type="text" value="192,00"/>	<input type="text" value="192,00"/>
HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPS) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPS)			
sestra gainean / sobre rasante	<input type="text" value="800,72"/>	<input type="text" value="3.363,20"/>	<input type="text" value="4.163,92"/>
sestra azpian / bajo rasante	<input type="text" value="0,00"/>	<input type="text" value="201,22"/>	<input type="text" value="201,22"/>
Totala / Total	<input type="text" value="800,72"/>	<input type="text" value="3.564,42"/>	<input type="text" value="4.365,14"/>
Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15 lagatzea Cesión del 15% del incremento de edificabilidad ponderada			<input type="text" value="534,66"/>
Eraikigarritasunean eskubidea duen gutxi gorabeherako azalera (m ²) Superficie estimada con derecho en la edificabilidad (m ² s)			<input type="text" value="791,92"/>
Batez besteko eraikigarritasuna (UH/m ²) / Edificabilidad media (UPS/m ² s)			<input type="text" value="4,5000"/>

AI-SUNC-R05 ESTAZIOA B

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

SISTEMA OROKORREN EREMUAK / SUBZONAS DE SISTEMAS LOCALES

	Estandar Estándar	Lagapen ordenatua Cesión ordenada	Urbanizatu beharreko azalera Superficie a urbanizar
Berduguneen eta espazio librearen tokiko sistema (m ²) / zonas verdes y espacio libre (m ² s)	157,67	158,17	158,17
Ekipamendu-sistema orokorra / dotaciones públicas locales. Cesión en suelo (m ² s)	332,60	333,00	
Ekipamendu-sistema orokorra / dotaciones públicas locales. Cesión en techo (m ² t)		0,00	
Zuzkidura-bizitokien SO (gutxienekoa/gehienekoa) / aparcamiento en parcela privada (plazas)	14	14	
Beste sistema orokor batzuk / vegetación (árboles)	10	17	
Bide-sistema orokorra / sistema local viario		618,99	618,99

sistema lokalen xehetasuna / detalle de sistemas locales

kode Código	lagapen-azalera superficies de cesión (1) (2)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua / Forma de obtención	Zuzkidura- modalitatea Modalidad de dotación	urbanizatu beharreko azalera (m ²) superficie a urbanizar (m ² s)
ELTS-AIR05a	124,17	Barne / Includo	AI-R05 jarduketa-eremuan lurzoru lagatzea Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AI-R05		124,17
ELTS-AIR05b	34,00	-	Ordezko konpentsazio ekonomikoa, AI-R05 jarduketaren kargura Compensación económica sustitutoria a cargo de la actuación AI-R05		34,00
EKTS-AIR05	333,00	-	Ordezko konpentsazio ekonomikoa, AI-R05 jarduketaren kargura Compensación económica sustitutoria a cargo de la actuación AI-R05	Balioaniztuna Polivalente	
BITS-AIR05a	121,67	Barne / Includo	Berriro urbanizatzen den AI-R05 jarduketan lehendik zegoen sistema Sistema ya existente en la actuación AI-R05 que se reurbaniza		121,67
BITS-AIR05b	497,32	Barne / Includo	Berriro urbanizatzen den AI-R05 jarduketan lehendik zegoen sistema Sistema ya existente en la actuación AI-R05 que se reurbaniza		497,32

(1) Lurzoruaren superfiztea (m²), (2) Sabaiko superfiztea sestra gainean (m²e) / (1) Superficie de suelo (m²s), (2) Superficie de techo (m²t).

KUDEAKETA ETA GAUZATZE ZEHAZTAPENAK / DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Lehendik dauden eta bat ez datozen eraikinak / Edificación preexistente

	bizitegiak/ residencial	bizitegi-eranskinak / anejos residencial	bizitegiak ez direnak / no residencial	totala / total
sestra gainean / sobre rasante Lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua (m ² s) / Edificabilidad preexistente reconocida (m ² t)	226,00	0,00	0,00	226,00
Lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna (m ² s) Edificabilidad preexistente no reconocida (m ² t)	0,00	203,50	0,00	203,50
sestra azpian / bajo rasante Lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua (m ² s) / Edificabilidad preexistente reconocida (m ² t)		0,00	0,00	0,00
Lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna (m ² s) Edificabilidad preexistente no reconocida (m ² t)		0,00	0,00	0,00
aitortutako etxebizitzien kopurua / número de viviendas reconocidas				3

Gauzatze-zehaztapenak / Determinaciones de ejecución

Jarduketa mota / Tipo de actuación	Jarduketa integratua / Actuación integrada
Egikaritze-unitateak / Unidades de ejecución	Egikaritze-unitate bat ezarri da. Hala ere, UJPK berrikusi ahalko du Se establece una unidad de ejecución. No obstante, podrá ser revisado por PAU.
Jarduketa-sistema / Sistema de actuación	hitzarmena / concertación
Kudeatzeko eta egikaritzeko tresnak Instrumentos de gestión y ejecución	Urbanizatze jarduketa-programa, birpartzelazio-proiektua eta urbanizazio-proiektua Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Parcelación y Proyecto de Urbanización.

AI-SUNC-R05 ESTAZIOA B

izena / denominación

ARAU-ZEHAZTAPENAK

Egiturazko antolamenduaren zehaztapenak

Plan Orokor honekin batera doan afekzio akustikoari buruzko azterlanaren arabera, gaueko eragin akustikoak eragin txikia izango du jarduketan, eta puntu honetan ez dira beteko aplikatu beharreko legerian zehaztutako kalitate akustikoko helburuak. Egoera hori zuzentze aldera, eremua urriaren 16ko 213/2012 Dekretua indarrean sartu aurreko plangintzak xehatu zuenez, eta aipatutako azterlanaren neurri zuzentzaileei buruzko atalean adierazitakoarekin bat etorri, proposatzen da Zumaiako herriguneko geltokiko auzoan jarduketa hori barne hartuko duen babes akustiko bereziko eremu bat izendatzea, eta, hori garatzeko, dagokion zona-plana egitea, hautemandako inpaktu akustikoa minimizatuko duten neurrien multzoa barne hartuta.

Antolamendu xehatuko zehaztapenak

Kalifikazio xehatuko azpieremuak: antolamendu-planoetan ezarri eta mugatzen dira.

Erabilera bateragarriak: Araudi Orokorrean kalifikazio xehatuko azpieremu bakoitzerako oro har ezarritakoak.

Lerrokadura ofizialak eta eraikuntzakoak: antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.

Sestrak: antolamendu-planoetan ezartzen dira.

Oinplanoko okupazioa: antolamendu xehatuko planoetan ezarritako gehieneko eraikuntza-lerrokaduren arabera mugatzen da.

Sestra azpiko okupazioa: antolamendu xehatuko planoetan ezarritako gehieneko eraikuntza-lerrokaduren arabera mugatzen da.

Solairu kopurua: antolamendu xehatuko planoetan eta fitxa honetan ezarritako zehaztapenetan ezartzen da.

Eraikuntzaren altuera: esleitutako kalifikazio xehatuaren araudi zehatzean ezarritakoa aplikatuko da.

Beste zehaztapen batzuk: fitxa honetan berariaz ezarri ez diren gainerako zehaztapen zehatueterako, azpieremu bakoitzaren kalifikazio xehatuari buruzko araudian Araudi Orokorrean ezarritakoa aplikatuko da.

Zuzkidura publikoak lagatzea: jarduketaren tamaina, eraketa eta antolamendua kontuan hartuta, zuzkidura publikoaren eta tokiko espazio libreen kontzeptupean sortutako estandarren zenbateko murriztarekin batera, eta hirigintza-estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuaren 7. artikuluan ezarritakoarekin bat etorri, betebeharroriek betetzea erabaki da (espazio libreen kasuan, partzialki), ordezkoko konpentsazio ekonomiko baten bidez. Jarduera egiten den unean, Udalak Udalaren Lurzoru Ondarearen kontu eta programa espezifikoak zehaztuko du, zenbateko horri lotuta geratuko dena, eta dauden zuzkidurak berritzeko eta hobetzeko ere erabili ahal izango da, aurreikusitako premien arabera. Betebeharrak ekonomiko horren sortzapena birpartzelazio-proiektua behin betiko onartu aurretik ordaindu beharko da nahitaez.

Jarduketan ez dira sartzen 66093047 eta 6093045 lurzati eraikiak, eta hiri-lurzoru finkatutzat hartuko dira. Ez dute parte hartzen ez eskubideetan, ez jarduketa integratuaren ondoriozko betebeharretan.

PRECISIONES NORMATIVAS

Determinaciones de ordenación estructural

De acuerdo con el estudio de afección acústica que acompaña a este Plan General, la actuación se ve afectada mínimamente por la incidencia acústica en el periodo de noche, incumpléndose en este punto, los Objetivos de Calidad Acústica determinados en la legislación aplicable. De cara a la corrección de esta situación, dado que el ámbito ya fue ordenado pormenorizada por el planeamiento anterior a la entrada en vigor del Decreto 213/2012 de 16 de octubre, y de acuerdo con lo indicado en el apartado sobre medidas correctoras del mencionado estudio, se propone la declaración de una zona de protección acústica especial (ZPAE) en el ámbito del barrio de la Estación del núcleo urbano de Zumaia que englobe esta actuación, y en desarrollo de ello, se elabore el correspondiente Plan Zonal que incluya el conjunto de medidas que minimicen el impacto acústico detectado.

Determinaciones de ordenación pormenorizada

Subzonas de calificación pormenorizada: se establecen y delimitan en los planos de ordenación.

Usos compatibles: los establecidos con carácter general para cada subzona de calificación pormenorizada en la Normativa General.

Alineaciones oficiales y constructivas: se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.

Rasantes: se establecen en los planos de ordenación.

Ocupación en planta: se delimita de acuerdo con las alineaciones constructivas máximas establecidas en los planos de ordenación pormenorizada.

Ocupación bajo rasante: se delimita de acuerdo con las alineaciones constructivas máximas establecidas en los planos de ordenación pormenorizada.

Número de plantas: se establece en los planos de ordenación pormenorizada y en las determinaciones establecidas en esta ficha.

Altura de la edificación: se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación pormenorizada asignada.

Otras determinaciones: para el resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente establecidas en esta ficha, será de aplicación lo establecido en la normativa de calificación pormenorizada de cada subzona en la Normativa General.

Cesión de dotaciones públicas: dada la dimensión de la actuación, su conformación y ordenación, junto a la reducida cuantía del estándar devengado en concepto de dotación pública y espacios libres de carácter local, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 7 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos, se opta por cumplimentar estas obligaciones (en el caso de los espacios libres parcialmente), mediante compensación económica sustitutoria. En el momento del desarrollo de la actuación, el Ayuntamiento señalará la cuenta y programa específico del Patrimonio Municipal de Suelo al que quedará vinculado este importe, pudiendo ser utilizado también para la renovación y mejora de las dotaciones existentes de acuerdo con las necesidades previstas. El devengo de esta obligación económica deberá ingresarse necesariamente en momento anterior a la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

No forman parte de la actuación las parcela edificada 66093047 y 6093045, considerándose suelo urbano consolidado. No participan ni en los derechos, ni en las obligaciones derivadas de la actuación integrada.

AI-SUNC-R05 ESTAZIOA B

izena / denominación

1. ERANSKINA. HASIERAKO EGOERA. LURZORUA, ETXEBIZITZAK ETA LEHENDIK DAGOEN ERAIKIGARRITASUNA ANEXO 1. SITUACION DE INICIO. SUELO, VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD PREEXISTENTE

lorzorua / suelo		sestra gaineko eraikuntza / edificación sobre rasante						sestra azpiko eraikuntza / edificación bajo rasante				
Katastroko lurzattia Parcela catastral	m ² m ² s	(1)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	etxeb. viv. (2)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	(2)
6093126	66,00	T	Etxebizitza kolektiboa (VC) Vivienda colectiva (VC)	132,00	3,543	467,68	2	RE				
6093054	55,00	T	Etxebizitza kolektiboa (VC) Vivienda colectiva (VC)	94,00	3,543	333,04	1	RE				
6093046	56,00	T	Eranskinen (VC) Anejos (VC)	56,00	1,048	58,69		NR				
6093045	263,50	T	Eranskinen (VC) Anejos (VC)	147,50	1,048	154,58		NR				
6093015	280,00	T										
6093161	71,42	P										

(1). T: partzela osoa barme. P: zati batean sartutako partzela / T: parcela incluida totalmente. P: parcela incluida parcialmente

(2) RE: lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua. NR: lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna. / RE: edificabilidad preexistente reconocida. NR: edificabilidad preexistente no reconocida.

2. ERANSKINA. LURZORUAREN AZALERAREN BANAKETA / ANEXO 2. DISTRIBUCIÓN DE LA SUPERFICIE DE SUELO

hasierako egoera / situación de inicio

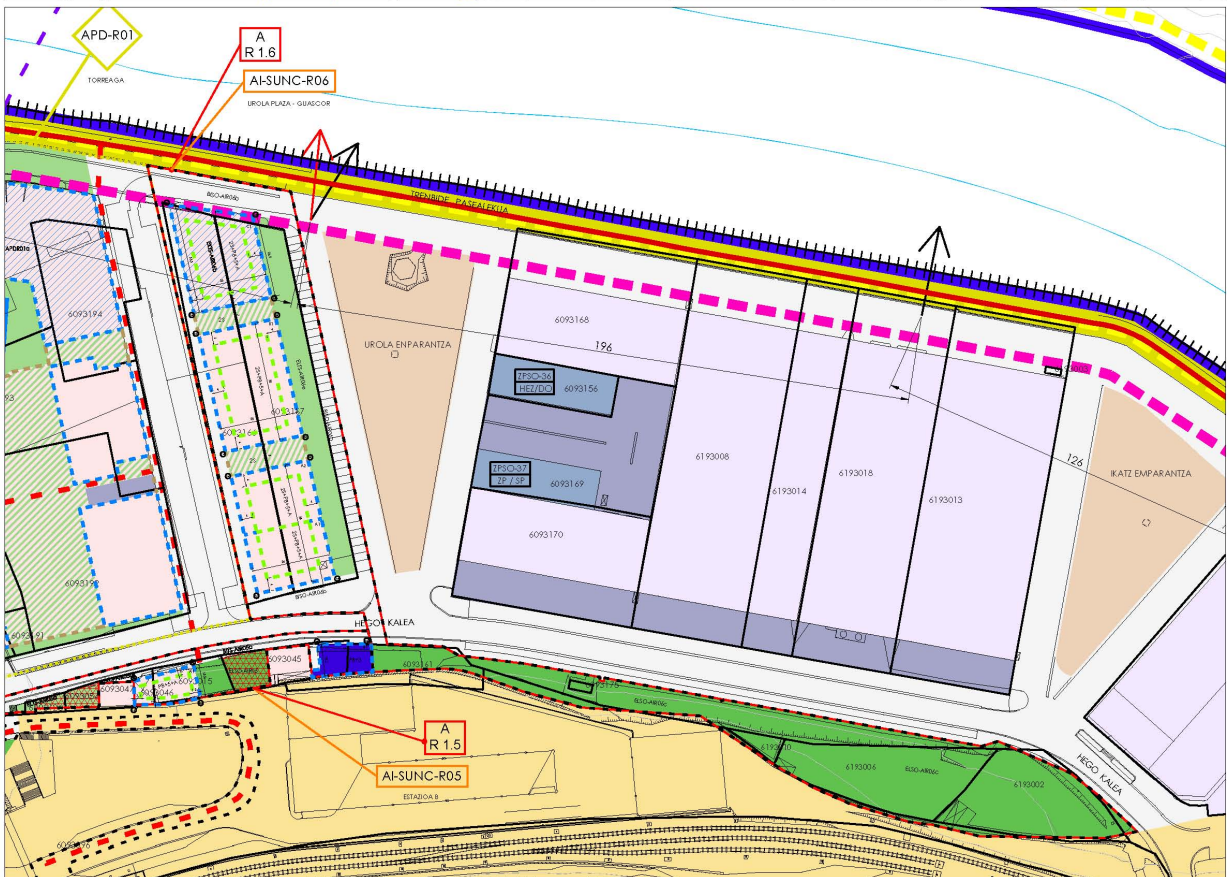
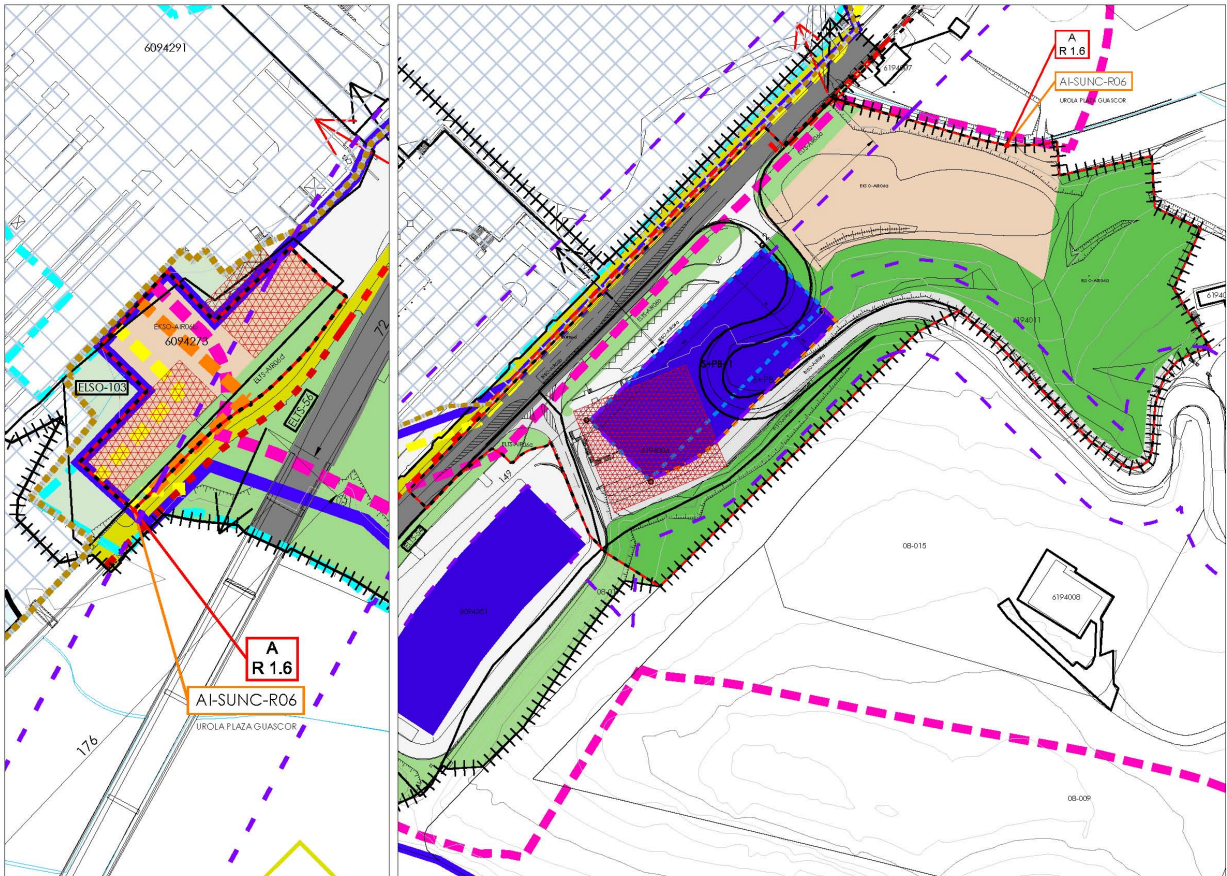
	Lurzoru pribatua Suelo privado	lurzoru publikoa Suelo público	totala total
Zenbatetsitako azalera (orientagarria) (m ²) Superficies estimadas (orientativo) m ² s	791,92	513,36	1.305,28

Proposatutako antolamendua / Ordenación propuesta

	bizitegi-erabilerak usos residenciales	jarduera ekonomikoko erabilerak usos de actividad económica	usos dotacionales privados usos dotacionales privados	totala total
Kalifikazio generikoko azpierenak (m ²) Subzonas de calificación genérica (m ² s)	142,22	165,75	0,00	307,97
espazio libreak eta berdeguneak espacios libres y zonas verdes	254,15	0,00	0,00	254,15
sistema orokorren zonak (m ²) zonas de sistemas generales (m ² s)	124,17	0,00	618,99	743,16
sistema lokalen azpierenak (m ²) subzonas de sistemas locales (m ² s)				
kalifikazio-zonak eta -azpierenak guztira (m ²) total zonas y subzonas de calificación (m ² s)				1.305,28

AI- SUNC-R06 UROLA ENPARANTZA-GUASCOR

AI- SUNC-R06 UROLA ENPARANTZA-GUASCOR



AI-SUNC-R06 UROLA PLAZA - GUASCOR

izena / denominación

Jardueraren deskribapena

Hiri-lurzoru finkatugabeko jarduketa etena da, HAPOK xehetasunez antolatua.

Plan Orokorrean asmo handiko jarduera estrategiko bati dagokio, eta jarduera ekonomiko zaharkituetarako eraikitako ehunen zati bat berritzea planteatzen du. Bi eremuri eragiten die, biak batera kudeatu eta hirigintza aldetik egikaritzeko: Guascor enpresaren lehengo kokalekua N-634 errepidean, Getariarako irteera, pabiloien etxadia Urola Esperantza plazan eta trenbide-sistema orokorraren ondoko lurzatiak.

Urola enparatzen egungo ehunaren bizitegi-erabilera aldatzea planteatzen da, lehendik dauden pabiloien ordez bizitegi-eraikuntza jarriz. Horrela, Torreagako eremuaren garapenarekin hasitako zonako erabileren birmoldaketa indartzen da, eta egoitza-ehunaren erremate bat formalizatzen da, ekialdean dagoen alboko aparkalekua Basusta industrialdearen industria-erabilerarako trantsizioa izanik.

Etxebizitza kolektiboko bloke-tipologia duten lau eraikuntza-unitate proposatzen dira, eta horietatik bik babes-erregimen mota desberdinak dituzte (VPS eta VPT). Garajerako sotoko solairua mankomunatuta jartzea proposatzen da. Beheko solairuak hirugarren sektorerako eta ekipamendurako erabilteza ere proposatzen da.

Bilbeak jarraipena ematen dio Torregako eremuari, eremu horren eta industrialdearen eta Urolako itsasadarraren inguruaren arteko trantsizio bolumetrikoko egokia ahalbidetuz.

Mugaketak, gainera, trenbide-sistema orokorraren ondoko zenbait espazio biltzen ditu, dagoen hiri-espazio guztia errematatzeko asmoarekin.

Bestalde, Guascor jarduera zaharreko lurzatian jarduera ekonomikoko erabilera mistoetarako pabiloiak jartzea proposatzen da. Jarduketaren ondorioz, Artadirako bidearen trazadura puntualki aldatzen da, eta aparkaleku orokor berri bat ere planteatzen da, eremuko jardueren euskarri eta zerbitzurako, Santiago hondartzara bane.

Jarduketak bide-sistema berrantolatzea eskatzen du, eta, horretarako, bide-korapilo bat egin behar da (biribilgune posible bat) portu-sistema orokorraren ondoko N-634 errepidearen zatian, jarduera ekonomikoen eremurako sarbidea hobetzeko, aparkaleku berrirako sarbidea ahalbidetzeko eta Artadirako errepidea luzatzeko.

Azkenik, iparraldeko espaloia berriz urbanizatzea aurreikusten da, bizikleta-errea sartzeko. Jarduketak aparkaleku berrira arte jarraitzea aurreikusiko du (bertan bizikletak egoteko gunek bat egokituko litzateke).

Jarduketaren bidez, Guascor eremuan sistema orokorreko espazio libre handi bat lortuko da, eta Artadiko egungo errepidearen inguruko lurak arriskuan jarriko dira. Helburua izaera naturalari eustea da, eta bertan egoteko eta gozatzeko gutxieneko elementuak instalatzera mugatzen da esku-hartzea (askaldegi mahaiak, zabor bilketa eta antzekoak).

Jarduketak, bi eremuetan, ahalik eta aparkaleku gehien antolatuko ditu espazio publikoan.

Descripción de la actuación

Se trata de una actuación discontinua en suelo urbano no consolidado ordenada pormenorizadamente por el PGOU.

Corresponde con una actuación ambiciosa y estratégica en el Plan General que plantea la renovación de parte de los tejidos edificados para actividad económica ya obsoletos. Afecta a dos ámbitos que quedan ligados para su gestión y ejecución urbanística conjunta; antiguo emplazamiento de la empresa Guascor en la carretera N -634, salida dirección Getaria, manzana de pabellones en Urola Esperantza plaza y parcelas contiguas inmediatas al sistema general ferroviario.

En Urola enparatza se plantea el cambio de uso a residencial del tejido actual sustituyendo los pabellones existentes por edificación residencial. Así, se refuerza la reconversión de los usos de la zona ya iniciada con el desarrollo del ámbito de Torreaga, y se formaliza un remate del tejido residencial, siendo la pieza de aparcamiento contigua existente al este, la transición al uso industrial del polígono Basusta.

Se proponen cuatro unidades edificatorias con tipología de bloque de vivienda colectiva, de las cuales dos están sujetas a diferentes tipos de régimen de protección (VPS y VPT). La planta sótano para garaje se propone disponerla mancomunada. Se propone también destinar las plantas bajas a uso terciario y equipamental.

La trama da continuidad al ámbito de Torreaga, permitiendo una transición volumétrica adecuada entre dicho ámbito y la zona industrial, y el entorno de la ría del Urola.

La delimitación engloba, además, una serie de espacios adyacentes al sistema general ferroviario en la intención de rematar todo el espacio urbano existente.

Por otro lado, en la parcela de la antigua actividad de Guascor se propone la ubicación de pabellones para usos mixtos de actividad económica. Como consecuencia de la actuación, se modifica puntualmente el trazado del vial a Artadi y se plantea también un nuevo aparcamiento general para apoyo y servicio de las actividades del ámbito, incluida la playa de Santiago.

La actuación precisa la reordenación del sistema viario mediante la ejecución de un nudo viario (posible rotonda) en el tramo de la N -634 adyacente al sistema general portuario para mejorar el acceso al ámbito de actividades económicas, posibilitar el acceso al nuevo aparcamiento y prolongación de la carretera a Artadi.

Finalmente se prevé la reurbanización de la acera norte para encajar el carril-bici. La actuación preverá su continuidad hasta el nuevo aparcamiento (donde se habilitaría una zona de estancia para bicicletas).

La actuación propicia la obtención de un gran espacio libre con carácter de sistema general en el ámbito de Guascor, comprometiendo los terrenos inmediatos a la actual carretera de Artadi. La intención es mantener su carácter natural, limitándose la intervención a la instalación de mínimos elementos para la estancia y disfrute del lugar (mesas merendero, recogida de basura y similares).

La actuación, en ambos ámbitos, articulará el mayor número de plazas de aparcamiento posible en el espacio público.

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzoruaren sailkapena Clasificación de suelo	hiri-lurzorua suelo urbano	Kalifikazio orokorreko zona Zona de calificación global	Hirigune nagusiko bizitegi-eremua Zona residencial núcleo urbano principal
Jarduketa hasteko epea Plazo para el inicio de la actuación	4 urte / 4 años	eremua / azalera (m ²) área / superficie (m ² s)	AR1.6 36.870,90
		Berezko erabilera Uso característico	Etxebizitza kolektiboa (VC) Vivienda colectiva (VC)

AI-SUNC-R06 UROLA PLAZA - GUASCOR

izena / denominación

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

	eraikigarritasuna handitzea (m ² s)	eraikigarritasun ordenatua (m ² s)
sestra gainean / sobre rasante	incremento de edificabilidad (m ² t)	edificabilidad ordenada (m ² t)
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	14.817,00	14.817,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	8.346,00	8.346,00
Totala / Total	23.163,00	23.163,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	6.674,00	6.674,00
Egoitzakoak ez diren erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a usos no residenciales	3.539,00	3.539,00
Totala / Total	10.213,00	10.213,00

Eraikigarritasun-indizea SG (2/2006 Legearen 77. artikulua) / Índice de edificabilidad SR (artículo 77 Ley 2/2006)

Eremuaren azalera / SOen azalera / Eragin sektoriala duen azalera / Zenbatetsitako azalera (m ²) Superficie del área / Superficie de S.G. / Superficie sectorial / Superficie considerada (m ² s)	36.870,90	24.456,67		12.414,23
Gehieneko, legezko indizea / Gutxie, legezko indizea / Jarduketaren indizea (m ² s / m ²) Índice legal máximo / índice legal mínimo / Índice de la actuación (m ² / m ² s)			2,30	0,40
				1,87

Bizitegi-eraikigarritasunaren banaketa / Distribución de la edificabilidad residencial

	gutxieneko estandarra SG / estándar mínimo SR		eraikigarritasun ordenatua / edificabilidad ordenada		saldoa saldo
	SG	SR	SG / SR	SA / BR	
etxebizitza babestua (m²s) vivienda protegida (m²t)	5.926,80	40,00 %	10.584,00	71,43 %	4.657,20
<i>babes sozialeko etxebizitza (BSE) (m²s)</i> <i>vivienda de protección social (VPS) (m²t)</i>	2.963,40	20,00 %	5.334,00	36,00 %	2.370,60
<i>alokairuko babes sozialeko etxebizitza (BSEa) (m²s)</i> <i>vivienda de protección social en alquiler (VPSa)</i>			0,00	0,00	
<i>etxebizitza tasatua (ET) (m²s)</i> <i>vivienda tasada (VT) (m²t)</i>	2.963,40	20,00 %	5.250,00	35,43 %	2.286,60
araubide libreko etxebizitza (m²s) vivienda en régimen libre (m²t)			4.233,00	28,57 %	2.170,00

SISTEMA OROKORREN EREMUAK / ZONAS DE SISTEMAS GENERALES

	Estandar (m ²) Estándar (m ² s)	Antolatutako azalera (m ²) Superficie ordenada (m ² s)	Urbanizatu beharreko azalera (m ²) Superficie a urbanizar (m ² s)
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	2.963,40	13.322,10	13.322,10
Ekipamendu-sistema orokorra / Sistema general de equipamiento		5.801,81	
Zuzkidura-bizitokien SO (gutxienekoa/gehienekoa) / SG de alojamiento dotacional (mínimo/máximo)		0,00	
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario		5.332,76	5.332,76
Beste sistema orokor batzuk / Otros sistemas generales		0,00	

sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales

kode Código	azalera SO (m ²) superficie SG (m ² s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua / Forma de obtención	Zuzkidura-modalitatea Modalidad de dotación	urbanizatu beharreko azalera (m ²) superficie a urbanizar (m ² s)
ELSO-AIR06a	7.065,93	Barne / Incluido	AI-R06 jarduketa-eremuan lurzorua lagatzea Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AI-R06		7.065,93
ELSO-AIR06b	2.465,25	Barne / Incluido	AI-R06 jarduketa-eremuan lurzorua lagatzea Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AI-R06		2.465,25
ELSO-AIR06c	3.790,92	Barne / Incluido	AI-R06 jarduketa-eremuan lurzorua lagatzea Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AI-R06		3.790,92
EKSO-AIR06a	4.404,25	Barne / Incluido	AI-R06 jarduketaren eremuan lurzorua lagatzea aparkalekua hornitzeko Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AI-R06 para dotación de aparcamiento	aparkaleku Aparcamiento	4.404,25
EKSO-AIR06b	1.397,56	Barne / Incluido	AI-R06 jarduketaren eremuan lurzorua lagatzea aparkalekua hornitzeko Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AI-R06 para dotación de aparcamiento	aparkaleku Aparcamiento	1.397,56
BISO-AIR06a	2.869,41	Barne / Incluido	AI-R06 jarduketa-eremuan lehendik dagoen lurzorua eta sistema lagatzea. Bideak eta lotunea T-n. Cesión de suelo y sistema ya existente en el ámbito de la actuación AI-R06. Viario y nudo en T.		2.869,41
BISO-AIR06b	2.463,35	Barne / Incluido	AI-R06 jarduketan lehendik zegoen sistema, berregituratu eta berriro urbanizatzen dena. Carretera N-634 Sistema ya existente en la actuación AI-R06 que se reestructura y reurbaniza. Carretera N-634		2.463,35

AI-SUNC-R06 UROLA PLAZA - GUASCOR

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzoruaren kategoría Categoría de suelo	finkatugabea no consolidado	Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogénea de ponderación	A	Jarduketaren azalera (m ²) Superficie de la actuación (m ² s)	36.870,90
---	--	---	----------	---	------------------

KALIFIKAZIO OROKORREKO AZPIEREMUAK / SUBZONAS DE CALIFICACIÓN GENÉRICA

Azpierrezuak Subzonas		sestra gaineko antolamendua / ordenación sobre rasante						sestra azpiko eraikigarritasuna ordenación bajo rasante						
azpierrezuak subzona	m ² m ² s	eraikuntza-unitate unidad edificatoria	erabilera eta tipologia uso y tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	etxeb. viv.	solairu plantas	Erabilera / tipología Uso / tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	solairu plantas	Ap Ap
A	950,14	A1	Babes sozialeko etxebizitza kolektiboa (VPS) Vivienda colectiva protección social (VPS)	2.667	1,000	2.667,00	26	5+A	Eranskinen (VPS) Anejos (VPS)	1.202	0,277	332,95	2S	37
		A1	Hirugarren sektoreko lokalak bizitegi-eremuan (TR) Locales terciarios en zona residencial (TR)	475	0,456	216,60		PB						
		A2	Babes sozialeko etxebizitza kolektiboa (VPS) Vivienda colectiva protección social (VPS)	2.667	1,000	2.667,00	26	5+A	Eranskinen (VPS) Anejos (VPS)	1.202	0,277	332,95	2S	37
		A2	Hirugarren sektoreko lokalak bizitegi-eremuan (TR) Locales terciarios en zona residencial (TR)	476	0,456	217,06		PB						
B	950,16	B1	Babes tasatuko etxebizitza kolektiboa (VT) Vivienda colectiva protección tasada (VT)	5.250	1,791	9.402,23	46	5+A	Eranskinen (VT) Anejos (VT)	2.100	0,487	1.022,70	2S	74
		B1	Hirugarren sektoreko lokalak bizitegi-eremuan (TR) Locales terciarios en zona residencial (TR)	950	0,456	433,20		PB						
C	770,84	C1	Etxebizitza kolektiboa (VC) Vivienda colectiva (VC)	4.233	3,543	14.997,52	40	5+A	Eranskinen (VC) Anejos (VC)	2.170	1,048	2.274,16	2S	59
		C1	Hirugarren sektoreko lokalak bizitegi-eremuan (TRdo) Locales terciarios en zona residencial (TRdo)	770		0,00		PB						
D	3.538,16	D1	Hirugarren sektoreko lokalak bizitegi-eremuan (TR) Locales terciarios en zona residencial (TR)	6.445	0,456	2.938,92		PB+1	Eranskinen (TR) Anejos (TR)	3.539	0,086	304,35	1S	

Etxebizitzaren banaketa (orientagarria) / Distribución de la vivienda (orientativo)

VPS/VT etxebizitzaren kopurua/etxebizitza babestuen guztizkoa número de viviendas VPS / VT / total vivienda protegida	52	46	98
Araubide libreko etxebizitza-kopurua, guztira / número total viviendas régimen libre			40
etxebizitza-kopurua (daudenak / gehikuntza / proposamenak) número de viviendas (existentes / incremento / propuestas)	0	138	138

eraikigarritasun fisikoa eta haztatuak / edificabilidad física y ponderada

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m ²) / EDIFICABILIDAD FISICA (m ²)	eraikigarritasun gauzatua edificabilidad materializada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	0,00	14.817,00	14.817,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	8.346,00	8.346,00
Totala / Total	0,00	23.163,00	23.163,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	0,00	6.674,00	6.674,00
Bizitegirako ez diren erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	3.539,00	3.539,00
Totala / Total	0,00	10.213,00	10.213,00
HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPS) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPS)			
sestra gainean / sobre rasante	0,00	33.539,52	33.539,52
sestra azpian / bajo rasante	0,00	4.267,12	4.267,12
Totala / Total	0,00	37.806,64	37.806,64
Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15 lagatzea Cesión del 15% del incremento de edificabilidad ponderada			5.671,00
Eraikigarritasunean eskubidea duen gutxi gorabeherako azalera (m ²) Superficie estimada con derecho en la edificabilidad (m ² s)			29.755,87
Batez besteko eraikigarritasuna (UH/m ²) / Edificabilidad media (UPS/m ² s)			1,2700

AI-SUNC-R06 UROLA PLAZA - GUASCOR

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

SISTEMA OROKORREN EREMUAK / SUBZONAS DE SISTEMAS LOCALES

	Estándar Estándar	Lagapen ordenatua Cesión ordenada	Urbanizatu beharreko azalera Superficie a urbanizar
Berdeguneen eta espazio librearen tokiko sistema (m ²) / zonas verdes y espacio libre (m ² s)	1.862,13	3.029,53	3.029,53
Ekipamendu-sistema orokorra / dotaciones públicas locales. Cesión en suelo (m ² s)	4.632,60	3.932,60	
Ekipamendu-sistema orokorra / dotaciones públicas locales. Cesión en techo (m ² t)		700,00	
Zuzkidura-bizitokien SO (gutxienekoa/gehienekoa) / aparcamiento en parcela privada (plazas)	207	207	
Beste sistema orokor batzuk / vegetación (árboles)	138	232	
Bide-sistema orokorra / sistema local viario		3.175,49	3.175,49

sistema lokalen xehetasuna / detalle de sistemas locales

kode Código	lagapen-azalera superficies de cesión (1) (2)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua / Forma de obtención	Zuzkidura- modalitatea Modalidad de dotación	urbanizatu beharreko azalera (m ²) superficie a urbanizar (m ² s)
ELTS-AIR06a	608,49	Barne / Incluido	AI-R06 jarduketa-eremuan lurzorua lagatzea Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AI-R06		608,49
ELTS-AIR06b	900,17	Barne / Incluido	AI-R06 jarduketa-eremuan lurzorua lagatzea Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AI-R06		900,17
ELTS-AIR06c	157,87	Barne / Incluido	AI-R06 jarduketa-eremuan lurzorua lagatzea Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AI-R06		157,87
ELTS-AIR06d	472,25	Barne / Incluido	AI-R06 jarduketa-eremuan lurzorua lagatzea Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AI-R06		472,25
ELTS-AIR06e	890,75	Barne / Incluido	AI-R06 jarduketa-eremuan lurzorua lagatzea Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AI-R06		890,75
EKTS-AIR06a	3.932,60	-	Ordezko konpentsazio ekonomikoa, AI-R06 jarduketaren kargura Compensación económica sustitutoria a cargo de la actuación AI-R06	Balioaniztuna Polivalente	
EKTS-AIR06b	700,00	Barne / Incluido	Sabaian lagatzea, AI-R06 jarduketaren eremuan, C1 eraikineko beheko solairuko lokalean Cesión en techo en el ámbito de la actuación AI-R06 en local en planta baja del edificio C1	Balioaniztuna Polivalente	
BITS-AIR06a	1.161,61	Barne / Incluido	AI-R06 jarduketa-eremuan lurzorua lagatzea Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AI-R06		1.161,61
BITS-AIR06b	2.013,88	Barne / Incluido	AI-R06 jarduketan lehendik dagoen sistema, birmoldatu eta urbanizatzen dena Sistema ya existente en la actuación AI-R06 que se remodela y reurbaniza		2.013,88

(1) Lurzoruaren superfizea (m²), (2) Sabaiko superfizea sestra gainean (m²e) / (1) Superficie de suelo (m²s), (2) Superficie de techo (m²t).

KUDEAKETA ETA GAUZATZE ZEHAZTAPENAK / DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Lehendik dauden eta bat ez datozen eraikinak / Edificación preexistente

	bizitegiak/ residencial	bizitegi-eranskinak / anejos residencial	bizitegiak ez direnak / no residencial	totala / total
sestra gainean / sobre rasante Lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua (m ² s) / Edificabilidad preexistente reconocida (m ² t)	0,00	0,00	0,00	0,00
Lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna (m ² s) Edificabilidad preexistente no reconocida (m ² t)	0,00	0,00	5.024,00	5.024,00
sestra azpian / bajo rasante Lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua (m ² s) / Edificabilidad preexistente reconocida (m ² t)		0,00	0,00	0,00
Lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna (m ² s) Edificabilidad preexistente no reconocida (m ² t)		0,00	0,00	0,00
aitortutako etxebizitzien kopurua / número de viviendas reconocidas				0

Gauzatze-zehaztapenak / Determinaciones de ejecución

Jarduketa mota / Tipo de actuación	Jarduketa integratua / Actuación integrada
Egikaritze-unitateak / Unidades de ejecución	Egikaritze-unitate bat ezarri da. Hala ere, UJPK berrikusi ahalko du Se establece una unidad de ejecución. No obstante, podrá ser revisado por PAU.
Jarduketa-sistema / Sistema de actuación	hitzarmena / concertación
Kudeatzeko eta egikaritzeko tresnak Instrumentos de gestión y ejecución	Urbanizatze jarduketa-programa, birpartzelazio-proiektua eta urbanizazio-proiektua Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Parcelación y Proyecto de Urbanización.

AI-SUNC-R06 UROLA PLAZA - GUASCOR

izena / denominación

ARAU-ZEHAZTAPENAK

Egiturazko antolamenduaren zehaztapenak

Espazio libreko ELSO-AIR06a sistema orokorrak bere izaera naturala zainduko du, dagoen landare-estaldura mantenduz eta birlanaketa berriekin indartuz. Padurako gutxieneko egonlekuak eta kontenplazioak kokatu ahal izango dira (askaldegia mahaiak, begiratokia, zaborrak biltzeko elementuak eta antzeko ekipamendua).

Plan Orokor honekin batera doan afekzio akustikoari buruzko azterlanaren arabera, eragin akustikoak eragin txikia izango du jarduketan, eta aplikatu beharreko legerian zehaztutako kalitate akustikoko helburuak ez dira puntualki beteko. Egoera hori zuzentze aldera, eremua hiri-lurzorua denez eta urriaren 16ko 213/2012 Dekretua indarrean sartu aurreko plangintzak zehatu zenez, eta aipatutako azterlanaren neurri zuzentzaileei buruzko atalean adierazitakoarekin bat etorritik, jarduketa hori barne hartuko duen babes akustiko bereziko eremu (HBBG) izendatzea proposatzen da, eta, hori garatzeko, dagokion zona-plana egitea, detektatutako inpaktu akustikoa minimizatuko duten neurrien multzoa barne hartuta.

Bizitegi-erabilera 500 urteko uholde-arriskuaren kotaren gainetik kokatu beharko dira. Lurpeko garajeek eta sotoek bermatuta izan beharko dute etorbide horretarako estankotasuna, eta arnasmuneak eta ebakuazio-bideak izango dituzte gainetik.

Antolamendu zehatuko zehaztapenak

Kalifikazio zehatuko azpieroak: antolamendu-planoetan ezarri eta mugatzen dira.

Erabilera bateragarriak: Araudi Orokorrean kalifikazio zehatuko azpieroak bakoitzarako oro har ezarritakoak.

Lerrokadura ofizialak eta eraikuntzakoak: antolamendu zehatuko planoetan ezarritakoak dira.

Sestrak: antolamendu-planoetan ezarritakoak dira.

Oinplanoko okupazioa: antolamendu zehatuko planoetan ezarritako gehieneko eraikuntza-lerrokaduren arabera mugatzen da.

Sestra azpiko okupazioa: antolamendu zehatuko planoetan ezarritako gehieneko eraikuntza-lerrokaduren arabera mugatzen da.

Solairu kopurua: antolamendu zehatuko planoetan eta fitxa honetan ezarritako zehaztapenetan ezarritakoak dira.

Eraikuntzaren altuera: esleitutako kalifikazio zehatuaren araudi zehatzean ezarritakoa aplikatuko da.

Beste zehaztapen batzuk: fitxa honetan berriaz ezarri ez diren gainerako zehaztapen zehatuaren, azpiero bakoitzaren kalifikazio zehatuari buruzko araudian Araudi Orokorrean ezarritakoa aplikatuko da.

Zuzkidura publikoaren lagapena: zuzkidura publikoko sistema lokalaren lagapenaren zati bat sabaian egiten da. Zehazki, C1 eraikineko beheko solairuan dagoen lokalean. Aurrekoa gorabehera, eta 123/2012 Dekretuak, hirigintza-estandarrei buruzkoak, 7. artikuluan ezarritakoaren arabera, tokiko zuzkidura publikoaren gainerako estandarra ordezko konpentsazio ekonomiko bidez hornitzea aurreikusten da. Jarduera egiten den unean, Udalak Udaltza Lurzoru Ondarearen kontu eta programa espezifikoak zehaztuko du, zenbateko horri lotuta geratuko dena, eta dauden zuzkidurak berritzeko eta hobetzeko ere erabili ahal izango da, aurreikusitako premien arabera. Betebehar ekonomiko horren sortzapena birpartzelazio-proiektua behin betiko onartu aurretik ordaindu beharko da nahitaez.

PRECISIONES NORMATIVAS

Determinaciones de ordenación estructural

El sistema general ELSO-AIR06a de espacio libre preservará su carácter natural manteniendo la cobertura vegetal existente e incluso potenciándola con nuevas replantaciones. Se podrán ubicar elementos mínimos de estancia y contemplación de la marisma (mesas merendero, mirador, elementos para la recogida de basuras y equipamiento similar).

De acuerdo con el estudio de afección acústica que acompaña a este Plan General, la actuación se ve afectada mínimamente por la incidencia acústica, incumpliendo puntualmente los Objetivos de Calidad Acústica determinados en la legislación aplicable. De cara a la corrección de esta situación, dado que el ámbito es suelo urbano y fue ordenado pormenorizada por el planeamiento anterior a la entrada en vigor del Decreto 213/2012 de 16 de octubre, y de acuerdo con lo indicado en el apartado sobre medidas correctoras del mencionado estudio, se propone la declaración de una zona de protección acústica especial (ZPAE) que englobe esta actuación, y en desarrollo de ello, se elabore el correspondiente Plan Zonal que incluya el conjunto de medidas que minimicen el impacto acústico detectado.

Los usos residenciales deberán situarse por encima de la cota de inundabilidad de avenida de 500 años. Los garajes subterráneos y sótanos deberán tener garantizada la estanqueidad para dicha avenida con respiraderos y vías de evacuación por encima de ella.

Determinaciones de ordenación pormenorizada

Subzonas de calificación pormenorizada: se establecen y delimitan en los planos de ordenación.

Usos compatibles: los establecidos con carácter general para cada subzona de calificación pormenorizada en la Normativa General.

Alineaciones oficiales y constructivas: se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.

Rasantes: se establecen en los planos de ordenación.

Ocupación en planta: se delimita de acuerdo con las alineaciones constructivas máximas establecidas en los planos de ordenación pormenorizada.

Ocupación bajo rasante: se delimita de acuerdo con las alineaciones constructivas máximas establecidas en los planos de ordenación pormenorizada.

Número de plantas: se establece en los planos de ordenación pormenorizada y en las determinaciones establecidas en esta ficha.

Altura de la edificación: se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación pormenorizada asignada.

Otras determinaciones: para el resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente establecidas en esta ficha, será de aplicación lo establecido en la normativa de calificación pormenorizada de cada subzona en la Normativa General.

Cesión de dotaciones públicas: parte de la cesión de sistema local de dotación pública se realiza en techo. Concretamente en local situado en la planta baja del edificio C1. No obstante lo anterior, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 7 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos, se prevé dotar el resto del estándar de dotación pública de carácter local mediante compensación económica sustitutoria. En el momento del desarrollo de la actuación, el Ayuntamiento señalará la cuenta y programa específico del Patrimonio Municipal de Suelo al que quedará vinculado este importe, pudiendo ser utilizado también para la renovación y mejora de las dotaciones existentes de acuerdo con las necesidades previstas. El devengo de esta obligación económica deberá ingresarse necesariamente en momento anterior a la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

AI-SUNC-R06 UROLA PLAZA - GUASCOR

izena / denominación

1. ERANSKINA. HASIERAKO EGOERA. LURZORUA, ETXEBIZITZAK ETA LEHENDIK DAGOEN ERAIKIGARRITASUNA ANEXO 1. SITUACION DE INICIO. SUELO, VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD PREEXISTENTE

lorzorua / suelo		sestra gaineko eraikuntza / edificación sobre rasante					sestra azpiko eraikuntza / edificación bajo rasante				
Katastroko lurzattia Parcela catastral	m ² m ² s (1)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	etxeb. viv. (2)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	(2)
6193002	1.105,00	T									
6193006	1.101,00	T									
6193010	78,00	T									
6093161	581,00	T									
6093166	1.892,00	T Eranskinen (AEM) Anejos (AEM)	980,00	0,151	147,98	NR					
0817 Parcela rústica	1.734,95	P									
6194006	6.093,34	T Eranskinen (AEM) Anejos (AEM)	1.800,00	0,151	271,80	NR					
6194011	13.088,08	P									
Parcela rústica	1.529,50										
6093167	2.553,00	T Eranskinen (AEM) Anejos (AEM)	2.244,00	0,151	338,84	NR					

(1). T: partzela osoa barne. P: zati batean sartutako partzela / T: parcela incluida totalmente. P: parcela incluida parcialmente

(2) RE: lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua. NR: lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna. / RE: edificabilidad preexistente reconocida. NR: edificabilidad preexistente no reconocida.

2. ERANSKINA. LURZORUAREN AZALERAREN BANAKETA / ANEXO 2. DISTRIBUCIÓN DE LA SUPERFICIE DE SUELO

hasierako egoera / situación de inicio

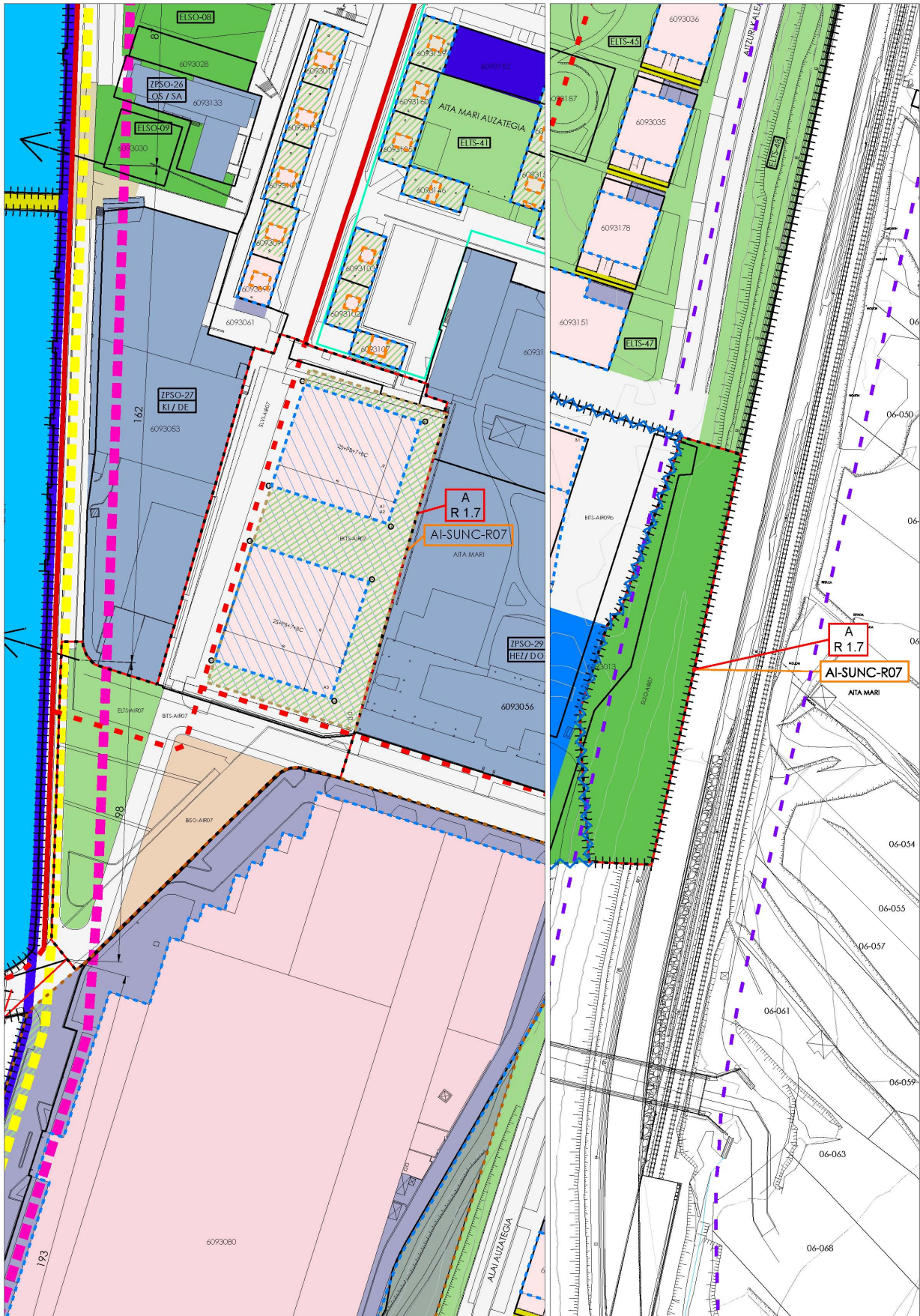
	Lurzoru pribatua Suelo privado	lurzoru publikoa Suelo público	totala total
Zenbatetsitako azalerak (orientagarria) (m ²) Superficies estimadas (orientativo) m ² s	29.755,87	7.115,03	36.870,90

Proposatutako antolamendua / Ordenación propuesta

Kalifikazio generikoko azpieroemak (m ²) Subzonas de calificación genérica (m ² s)	bizitegi-erabilerak usos residenciales	jarduera ekonomikoko erabilerak usos de actividad económica	usos dotacionales privados usos dotacionales privados	totala total
	2.671,14	3.538,16	0,00	6.209,30
espazio libreak eta berdeguneak espacios libres y zonas verdes	13.322,10	5.801,81	0,00	24.456,67
sistema orokorren zonak (m ²) zonas de sistemas generales (m ² s)				
sistema lokalen azpieroemak (m ²) subzonas de sistemas locales (m ² s)	3.029,53	0,00	3.175,49	6.205,02
kalifikazio-zonak eta -azpieroemak guztira (m ²) total zonas y subzonas de calificación (m ² s)				36.870,99

AI-SUNC-R07 AITA MARI

AI-SUNC-R07 AITA MARI



AI-SUNC-R07 AITA MARI

izena / denominación

Jardueraren deskribapena

Futbol-zelaia Puntanoetara lekualdatzeko aukeraren ondorioz, gaur egun etxebizitza egiteko okupatzen duen zentraltasun handiko hiri-espazioa berreskuratzea planteatzen da, batez ere etxebizitza babestua egiteko.

Gehieneko lerrokadura batzuk proposatzen dira, hirigunera sartzeko indartu beharreko bi puntuetako batean (bestea Torreaga da) bizitegitarako hiri-bilbearen azken erremateko pieza berezi bat ahalbidetzeko.

Etxebizitzei lotutako sestra azpiko lehen solairuko aparkalekua eta sestra azpiko bigarren solairuko aparkalekua erabiltzea planteatzen da, poltsa gisa funtzionatuko duen eta ibilgailuak udalerriko hirigunearen erdigunean sartzeko saihestuko duen erabilera publikoko aparkalekua egiteko. Herriguneko aparkaleku orokorraren zuzkidura indartzeko, beste aparkaleku bat proposatzen da sestra gainean, eremuaren hegoaldean, industrialdearen ondoan.

Espazio librearen sistema orokorrerako eremuan ezin denez lagapen fisikorik egin, eta zuzkidura hori lurzoruan hornitzeko asmoa dagoenez, unitate etena proposatzen da Puntanoetako eremuarekin, eta bertan zehazten da arrazoi horrengatik jarduketak sortuko duen estandarra.

Hiri-bilbea berrantolatzekeo jarduketa honek aurreko plangintzetako zonningaren ondorioz dagoen ekipamendu-poltsa erraldoia apurtzen duen erabileren nahasketa ahalbidetzen du, baita mugikortasun alternatiboko sareen jarraitutasuna eta saretzea ere (oinezkoak eta txirrindulariak), mugikortasun jasangarri eta osasungarria erraztuz (kirol eta osasun ekipamenduekin lotuta, gainera) eta bide-trafikoa berrantolatuz, hirigunearen sarreran aparkaleku gehiago jartzea ahalbidetuz.

Descripción de la actuación

Como consecuencia de la posibilidad de trasladar el campo de fútbol al ámbito de Puntanoeta, se plantea recuperar el espacio urbano de gran centralidad que actualmente ocupa para la ejecución de vivienda, especialmente de vivienda protegida.

Se plantean unas alineaciones máximas con la intención de posibilitar una pieza singular de remate final de la trama urbana residencial en uno de los dos puntos a reforzar como acceso al núcleo urbano (el otro es Torreaga).

Se plantea el uso de aparcamiento en planta primera bajo rasante vinculado a las viviendas, y en planta segunda bajo rasante, para aparcamiento de uso público que funcione como bolsa y evite la entrada de vehículos al centro del núcleo urbano del municipio. También, para reforzar la dotación de aparcamiento general del núcleo urbano, se propone otro aparcamiento sobre rasante al sur del ámbito, junto a la zona industrial.

Ante la imposibilidad de cesión física en el ámbito para sistema general de espacios libres, y en la intención de dotar en suelo esta dotación, se propone una unidad discontinua con el ámbito de Puntanoeta, concretándose allí el estándar que devenga la actuación por este motivo.

Esta actuación de reordenación de la trama urbana posibilita una mezcla de usos que rompe la enorme bolsa equipamental existente fruto del zonning de planificaciones anteriores, así como la continuidad y el mallado de la redes de movilidad alternativa (peatonal y ciclista), facilitando una movilidad sostenible y saludable (en relación, además, con los equipamientos deportivos y sanitarios) y la reordenación del tráfico viario, posibilitando la instalación de un mayor número de plazas de aparcamiento a la entrada del núcleo urbano.

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzorua sailkapena Clasificación de suelo	hiri-lurzorua suelo urbano	Kalifikazio orokorreko zona Zona de calificación global	Hirigune nagusiko bizitegi-eremua Zona residencial núcleo urbano principal
Jarduketa hasteko epea Plazo para el inicio de la actuación	4 urte / 4 años	eremua / azalera (m ²) área / superficie (m ² s)	AR1.7 16.628,16
		Berezko erabilera Uso característico	Etxebizitza kolektiboa (VC) Vivienda colectiva (VC)

AI-SUNC-R07 AITA MARI

izena / denominación

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

	eraikigarritasuna handitzea (m ² s)	eraikigarritasun ordenatua (m ² s)
	incremento de edificabilidad (m ² t)	edificabilidad ordenada (m ² t)
sestra gainean / sobre rasante		
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	17.213,00	17.213,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	17.213,00	17.213,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	5.270,00	5.270,00
Egoitzakoak ez diren erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	5.270,00	5.270,00

Eraikigarritasun-indizea SG (2/2006 Legearen 77. artikulua) / Índice de edificabilidad SR (artículo 77 Ley 2/2006)

Eremuaren azalera / SOen azalera / Eragin sektoriala duen azalera / Zenbatetsitako azalera (m ²) Superficie del área / Superficie de S.G. / Superficie sectorial / Superficie considerada (m ² s)	16.628,16	5.076,11		11.552,05
Gehieneko, legezko indizea / Gutxie, legezko indizea / Jarduketaren indizea (m ² s / m ²) Índice legal máximo / índice legal mínimo / Índice de la actuación (m ² / m ² s)			2,30	0,40
				1,49

Bizitegi-eraikigarritasunaren banaketa / Distribución de la edificabilidad residencial

	gutxieneko estandarra SG / estándar mínimo SR		eraikigarritasun ordenatua / edificabilidad ordenada		saldoa saldo
	SG / SR	SA / BR	SG / SR	SA / BR	
etxebizitza babestua (m²s) vivienda protegida (m²t)	6.885,20	40,00 %	6.886,00	40,00 %	0,80
<i>babes sozialeko etxebizitza (BSE) (m²s)</i> <i>vivienda de protección social (VPS) (m²t)</i>	3.442,60	20,00 %	3.443,00	20,00 %	0,40
<i>alokairuko babes sozialeko etxebizitza (BSEa) (m²s)</i> <i>vivienda de protección social en alquiler (VPSa)</i>			0,00	20,00 %	0,00
<i>etxebizitza tasatua (ET) (m²s)</i> <i>vivienda tasada (VT) (m²t)</i>	3.442,60	20,00 %	3.443,00	20,00 %	0,40
arabide libreko etxebizitza (m²s) vivienda en régimen libre (m²t)			10.327,00	60,00 %	3.172,00

SISTEMA OROKORREN EREMUAK / ZONAS DE SISTEMAS GENERALES

	Estandar (m ²)	Antolatutako azalera (m ²)	Urbanizatu beharreko azalera (m ²)
	Estándar (m ² s)	Superficie ordenada (m ² s)	Superficie a urbanizar (m ² s)
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	3.442,60	3.784,82	3.784,82
Ekipamendu-sistema orokorra / Sistema general de equipamiento		0,00	
Zuzkidura-bizitokien SO (gutxienekoa/gehienekoa) / SG de alojamiento dotacional (mínimo/máximo)		0,00	
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario		1.291,29	1.291,29
Beste sistema orokor batzuk / Otros sistemas generales		0,00	

sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales

kode	azalera SO (m ²)	Kudeaketa-modalitatea	Lortzeko modua / Forma de obtención	Zuzkidura-modalitatea	urbanizatu beharreko azalera (m ²)
Código	superficie SG (m ² s)	Modalidad de gestión		Modalidad de dotación	superficie a urbanizar (m ² s)
ELSO-AIR07	3.784,82	Barne / Incluido	AI-R07 jarduketa-eremuan lurzorua lagatzea Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AI-R07		3.784,82
BISO-AIR07	1.291,29	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea AI-R07 jarduketa-eremuan, aparkaleku publikorako Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AI-R07 destinado a aparcamiento público	aparkaleku Aparcamiento	1.291,29

AI-SUNC-R07 AITA MARI

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzoruaren kategoría Categoría de suelo	finkatugabea no consolidado	Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogénea de ponderación	A	Jarduketaren azalera (m ²) Superficie de la actuación (m ² s)	16.628,16
---	--	---	----------	---	------------------

KALIFIKAZIO OROKORREKO AZPIEREMUAK / SUBZONAS DE CALIFICACIÓN GENÉRICA

Azpierremuak Subzonas		sestra gaineko antolamendua / ordenación sobre rasante						sestra azpiko eraikigarritasuna ordenación bajo rasante						
azpierremu subzona	m ² m ² s	eraikuntza-unitate unidad edificatoria	erabilera eta tipologia uso y tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	etxeb. viv.	solairu plantas	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	solairu plantas	Ap Ap
A	5.270,64	A1	Babes sozialeko etxebizitza kolektiboa (VPS) Vivienda colectiva protección social (VPS)	3.443	1,000	3.443,00	32	PB+7+BC	Eranskinen (VPS) Anejos (VPS)	1.049	0,277	290,57	1S	48
		A2	Babes tasatuko etxebizitza kolektiboa (VT) Vivienda colectiva protección tasada (VT)	3.443	1,791	6.166,07	32	PB+7+BC	Eranskinen (VT) Anejos (VT)	1.049	0,487	510,86	1S	48
		A3	Etxebizitza kolektiboa (VC) Vivienda colectiva (VC)	10.327	3,543	36.588,56	96	PB+7+BC	Eranskinen (VC) Anejos (VC)	3.172	1,048	3.324,26	1S	145
C		C1							Eranskinen (TRdo) Anejos (TRdo)	5.270		0,00	2S	

Etxebizitzaren banaketa (orientagarria) / Distribución de la vivienda (orientativo)

VPS/VT etxebizitzaren kopurua/etxebizitza babestuen guztizkoa número de viviendas VPS / VT / total vivienda protegida	32	32	64
Araubide libreko etxebizitza-kopurua, guztira / número total viviendas régimen libre			96
etxebizitza-kopurua (daudenak / gehikuntza / proposamenak) número de viviendas (existentes / incremento / propuestas)	0	160	160

eraikigarritasun fisikoa eta haztatuak / edificabilidad física y ponderada

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m ²) / EDIFICABILIDAD FISICA (m ²)	eraikigarritasun gauzatua edificabilidad materializada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	0,00	17.213,00	17.213,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	0,00	17.213,00	17.213,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	0,00	5.270,00	5.270,00
Bizitegirako ez diren erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	0,00	5.270,00	5.270,00
HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPS) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPS)			
sestra gainean / sobre rasante	0,00	46.197,63	46.197,63
sestra azpian / bajo rasante	0,00	4.125,69	4.125,69
Totala / Total	0,00	50.323,32	50.323,32
Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15 lagatzea Cesión del 15% del incremento de edificabilidad ponderada			7.548,50
Eraikigarritasunean eskubidea duen gutxi gorabeherako azalera (m ²) Superficie estimada con derecho en la edificabilidad (m ² s)			8.306,23
Batez besteko eraikigarritasuna (UH/m ²) / Edificabilidad media (UPS/m ² s)			6,0600

AI-SUNC-R07 AITA MARI

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

SISTEMA OROKORREN EREMUAK / SUBZONAS DE SISTEMAS LOCALES

	Estandar Estándar	Lagapen ordenatua Cesión ordenada	Urbanizatu beharreko azalera Superficie a urbanizar
Berdeguneen eta espazio librearen tokiko sistema (m ²) / zonas verdes y espacio libre (m ² s)	1.732,81	1.779,61	1.779,61
Ekipamendu-sistema orokorra / dotaciones públicas locales. Cesión en suelo (m ² s)	3.442,60	0,00	
Ekipamendu-sistema orokorra / dotaciones públicas locales. Cesión en techo (m ² t)		5.270,00	
Zuzkidura-bizitokien SO (gutxienekoa/gehienekoa) / aparcamiento en parcela privada (plazas)	241	241	
Beste sistema orokor batzuk / vegetación (árboles)	160	172	
Bide-sistema orokorra / sistema local viario		4.501,80	4.501,80

sistema lokalen xehetasuna / detalle de sistemas locales

kode Código	lagapen-azalera superficies de cesión (1) (2)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua / Forma de obtención	Zuzkidura- modalitatea Modalidad de dotación	urbanizatu beharreko azalera (m ²) superficie a urbanizar (m ² s)
ELTS-AIR07	1.779,61	Barne / Incluido	AI-R07 jarduketa-eremuan lurzorua lagatzea Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AI-R07		1.779,61
EKTS-AIR07	5.270,00	Barne / Incluido	Sotoan aparkatzeko zuzkidura sabaian lagatzea. C1 eraikuntza-unitateak Cesión en techo dotación para aparcamiento en sótano. Unidad edificatoria C1	Aparkaleku Aparcamiento	
BITS-AIR07	4.501,80	Barne / Incluido	AI-R07 jarduketa-eremuan lurzorua lagatzea Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AI-R07		4.501,80

(1) Lurzorua superzuzia (m²), (2) Sabaiko superzuzia sestra gainean (m²e) / (1) Superficie de suelo (m²s), (2) Superficie de techo (m²t).

KUDEAKETA ETA GAUZATZE ZEHAZTAPENAK / DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Lehendik dauden eta bat ez datozen eraikinak / Edificación preexistente

	bizitegiak/ residencial	bizitegi-eranskinak / anejos residencial	bizitegiak ez direnak / no residencial	totala / total
sestra gainean / sobre rasante Lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua (m ² s) / Edificabilidad preexistente reconocida (m ² t)	0,00	0,00	0,00	0,00
Lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna (m ² s) Edificabilidad preexistente no reconocida (m ² t)	0,00	0,00	0,00	0,00
sestra azpian / bajo rasante Lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua (m ² s) / Edificabilidad preexistente reconocida (m ² t)		0,00	0,00	0,00
Lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna (m ² s) Edificabilidad preexistente no reconocida (m ² t)		0,00	0,00	0,00
aitortutako etxebizitzien kopurua / número de viviendas reconocidas				0

Gauzatze-zehaztapenak / Determinaciones de ejecución

Jarduketa mota / Tipo de actuación	Jarduketa integratua / Actuación integrada
Egikaritze-unitateak / Unidades de ejecución	Egikaritze-unitate bat ezarri da. Hala ere, UJPK berrikusi ahalko du Se establece una unidad de ejecución. No obstante, podrá ser revisado por PAU.
Jarduketa-sistema / Sistema de actuación	hitzarmena / concertación
Kudeatzeko eta egikaritzeko tresnak Instrumentos de gestión y ejecución	Urbanizatze jarduketa-programa, birpartzelazio-proiektua eta urbanizazio-proiektua Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Parcelación y Proyecto de Urbanización.

AI-SUNC-R07 AITA MARI

izena / denominación

ARAU-ZEHAZTAPENAK

Egiturazko antolamenduaren zehaztapenak

Plan Orokor honekin batera doan eragin akustikoari buruzko azterlanaren arabera, intzidentzia akustikoak eragina izango du jarduketan, eta aplikatu beharreko legerian zehaztutako kalitate akustikoko helburuak ez dira puntualki beteko. Egoera hori zuzentze aldera, eremua hiri-lurzorua denez eta urriaren 16ko 213/2012 Dekretua indarrean sartu aurreko plangintzak xehatu zuenez, eta aipatutako azterlanaren neurri zuzentzaileei buruzko atalean adierazitakoarekin bat etorriz, babes akustiko bereziko eremu (HBBG) izendatzea proposatzen da, eraikina eraikitzen ari den jarduketaren zatia barne hartuko duena, eta, hori garatzeko, dagokion zona-plana egitea ere proposatzen da, hautemandako inpaktu akustikoa minimizatuko duten neurrien multzoa barne hartuta.

Bestalde, Puntanoetan kokatutako unitatearen zatian, jarduketak N-634 errepidearen parean pantaila akustiko bat egitea aurreikusi beharko du, gutxienez 2,50 metroko altuerakoa, eta 250 metroko altuera izango du errepidearen mendealdeko ertzean, ELSO-AIR07 espazio libreko sistema orokorraren hegoaldeko muturretik neurtuta. Pantaila nagusi hori eremuaren barruan espazio librean bertan egonaldi egokia lortzeko jarritako beste neurri batzuekin osatu ahal izango da, eta bertan aipatutako helburuak ere bete beharko dira (BKEak).

Pantaila hau lurraren motaren, panel akustikoen edo bien konbinazioaren bidez diseinatu ahal izango da. Nolanahi ere, irtenbidea espazio naturalarekin ahalik eta integratuena izaten saiatuko da. Egikaritzearen kostua % 50ean jasango dute jarduketa honek eta AI-SUS-R09 Puntanoeta jarduketa integratuak. Horrek ere instalazio hori behar du akustikoki bideragarria izateko eta haren garapena ahalbidetzeko.

Bizitegi-erabilerak 500 urteko uholde-arriskuaren kotaren gainetik kokatu beharko dira. Lurpeko garajeek eta sotoek bermatuta izan beharko dute etorbide horretarako estankotasuna, eta arnasmuneak eta ebakuazio-bideak izango dituzte gainetik.

Antolamendu xehatuko zehaztapenak

Kalifikazio xehatuko azpieroak: antolamendu-planoetan ezarri eta mugatzen dira. Aurrekoa gorabehera, antolamenduak kalifikazio xehatu bertikal bat ezartzen du espazio beraren gainean, eta hainbat hirigintza-kalifikazio biltzen ditu, titulartasun pribatukoak zein publikoak. Horrela, sestra gainean etxebizitza kolektibo babestu eta libre gisa kalifikatzen da. Sestra azpian, bigarren solairuan, aparkalekurako zuzkidura publiko gisa kalifikatzen da (EKTS-AIR07).

Erabilera bateragarriak: Araudi Orokorrean kalifikazio xehatuko azpiero bakoitzerako oro har ezarritakoak.

Lerrokadura ofizialak eta eraikuntzakoak: antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.

Sestrak: antolamendu-planoetan ezartzen dira.

Oinplanoko okupazioa: antolamendu xehatuko planoetan ezarritako gehieneko eraikuntza-lerrokaduren arabera mugatzen da.

Sestra azpiko okupazioa: antolamendu xehatuko planoetan ezarritako gehieneko eraikuntza-lerrokaduren arabera mugatzen da. Proiektatutako eraikineko garaje partikularrak mankomunatu ahal izango dira, eta sarbide bakarra aurreikusi ahal izango da bai aparkaleku pribaturako, bai bigarren sotoko solairuan dagoen aparkaleku publikorako.

Solairu kopurua: antolamendu xehatuko planoetan eta fitxa honetan ezarritako zehaztapenetan ezartzen da. Aurrekoa gorabehera, bizitegi-eraikuntzaren solairu kopurua BS+8+BC izan daiteke, eraikuntza-proiektuak hala eskatzen badu.

Eraikuntzaren altuera: esleitutako kalifikazio xehatuaren araudi zehaztean ezarritakoa aplikatuko da.

Beste zehaztapen batzuk: fitxa honetan berariaz ezarri ez diren gainerako zehaztapen zehatuarako, azpiero bakoitzaren kalifikazio xehatuari buruzko araudian Araudi Orokorrean ezarritakoa aplikatuko da.

Zuzkidura publikoen lagapena: Tokiko zuzkidura publikoaren lagapena sabaian lagako da eta aparkaleku publikorako erabiliko da. Zehazki, bigarren sotoan C azpiero eta C1 eraikuntza-unitate gisa identifikatutako espazioari dago.

PRECISIONES NORMATIVAS

Determinaciones de ordenación estructural

De acuerdo con el estudio de afección acústica que acompaña a este Plan General, la actuación se ve afectada por la incidencia acústica, incumpléndose puntualmente los Objetivos de Calidad Acústica determinados en la legislación aplicable. De cara a la corrección de esta situación, dado que el ámbito es suelo urbano y fue ordenado pormenorizada por el planeamiento anterior a la entrada en vigor del Decreto 213/2012 de 16 de octubre, y de acuerdo con lo indicado en el apartado sobre medidas correctoras del mencionado estudio, se propone la declaración de una zona de protección acústica especial (ZPAE) que englobe la parte de la actuación donde se construye la edificación, y en desarrollo de ello, se elabore también el correspondiente Plan Zonal que incluya el conjunto de medidas que minimicen el impacto acústico detectado.

Por otro lado, en la parte de la unidad situada en Puntanoeta, la actuación deberá prever la ejecución de una pantalla acústica a lo largo del frente a la carretera N-634 de altura mínima 2,50 metros que se desarrollará 250 metros en el borde oeste de la carretera, medidos desde el extremo sur del sistema general de espacio libre ELSO-AIR07. Esta pantalla principal podrá complementarse con otras medias dispuestas en el interior del ámbito para conseguir la estancia adecuada en el propio espacio libre, donde tendrán que cumplirse también las mencionados objetivos (OCAs).

El diseño de esta pantalla podrá realizarse mediante mota del terreno, paneles acústicos o combinación de ambos. En todo caso, la solución tratará de ser lo más integrada posible con el espacio natural. El coste de su ejecución será soportado al 50% por esta actuación y por la actuación integrada AI-SUS-R09 Puntanoeta, que también precisa de esta instalación para ser viable acústicamente y posibilitar su desarrollo.

Los usos residenciales deberán situarse por encima de la cota de inundabilidad de avenida de 500 años. Los garajes subterráneos y sótanos deberán tener garantizada la estanqueidad para dicha avenida con respiraderos y vías de evacuación por encima de ella.

Determinaciones de ordenación pormenorizada

Subzonas de calificación pormenorizada: se establecen y delimitan en los planos de ordenación. No obstante lo anterior, la ordenación establece una calificación pormenorizada vertical sobre el mismo espacios, concurren diferentes calificaciones urbanísticas tanto de titularidad privada como pública. Así, sobre rasante se califica vivienda colectiva protegida y libre. Bajo rasante, en planta segunda, se califica como dotación pública para aparcamiento (EKTS-AIR07).

Alineaciones oficiales y constructivas: se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.

Rasantes: se establecen en los planos de ordenación.

Ocupación en planta: se delimita de acuerdo con las alineaciones constructivas máximas establecidas en los planos de ordenación pormenorizada.

Ocupación bajo rasante: se delimita de acuerdo con las alineaciones constructivas máximas establecidas en los planos de ordenación pormenorizada. Los garajes particulares de la edificación proyectada podrán ser mancomunados pudiendo preverse un único acceso tanto para la planta de aparcamiento privado como el parking público dispuesto en la planta del segundo sótano.

Número de plantas: se establece en los planos de ordenación pormenorizada y en las determinaciones establecidas en esta ficha. No obstante lo anterior, el número de plantas de la edificación residencial podrá ser de PB+8+BC si el proyecto de edificación así lo requiere.

Altura de la edificación: se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación pormenorizada asignada.

Otras determinaciones: para el resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente establecidas en esta ficha, será de aplicación lo establecido en la normativa de calificación pormenorizada de cada subzona en la Normativa General.

Cesión de dotaciones públicas: La cesión de dotación pública de carácter local se cederá en techo y se destinará a aparcamiento público. Concretamente corresponde al espacio edificado en sótano segundo identificado como subzona C y unidad edificatoria C1.

AI-SUNC-R07 AITA MARI

izena / denominación

1. ERANSKINA. HASIERAKO EGOERA. LURZORUA, ETXEBIZITZAK ETA LEHENDIK DAGOEN ERAIKIGARRITASUNA ANEXO 1. SITUACION DE INICIO. SUELO, VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD PREEXISTENTE

lorzorua / suelo		sestra gaineko eraikuntza / edificación sobre rasante					sestra azpiko eraikuntza / edificación bajo rasante				
Katastroko lurzamia Parcela catastral	m ² m ² s (1)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	etxeb. viv. (2)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	(2)
6093053	7.632,88	P									
6093013	673,35	P									

(1). T: partzela osoa barne. P: zati batean sartutako partzela / T: parcela incluida totalmente. P: parcela incluida parcialmente
(2) RE: lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua. NR: lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna. / RE: edificabilidad preexistente reconocida. NR: edificabilidad preexistente no reconocida.

2. ERANSKINA. LURZORUAREN AZALERAREN BANAKETA / ANEXO 2. DISTRIBUCIÓN DE LA SUPERFICIE DE SUELO

hasierako egoera / situación de inicio

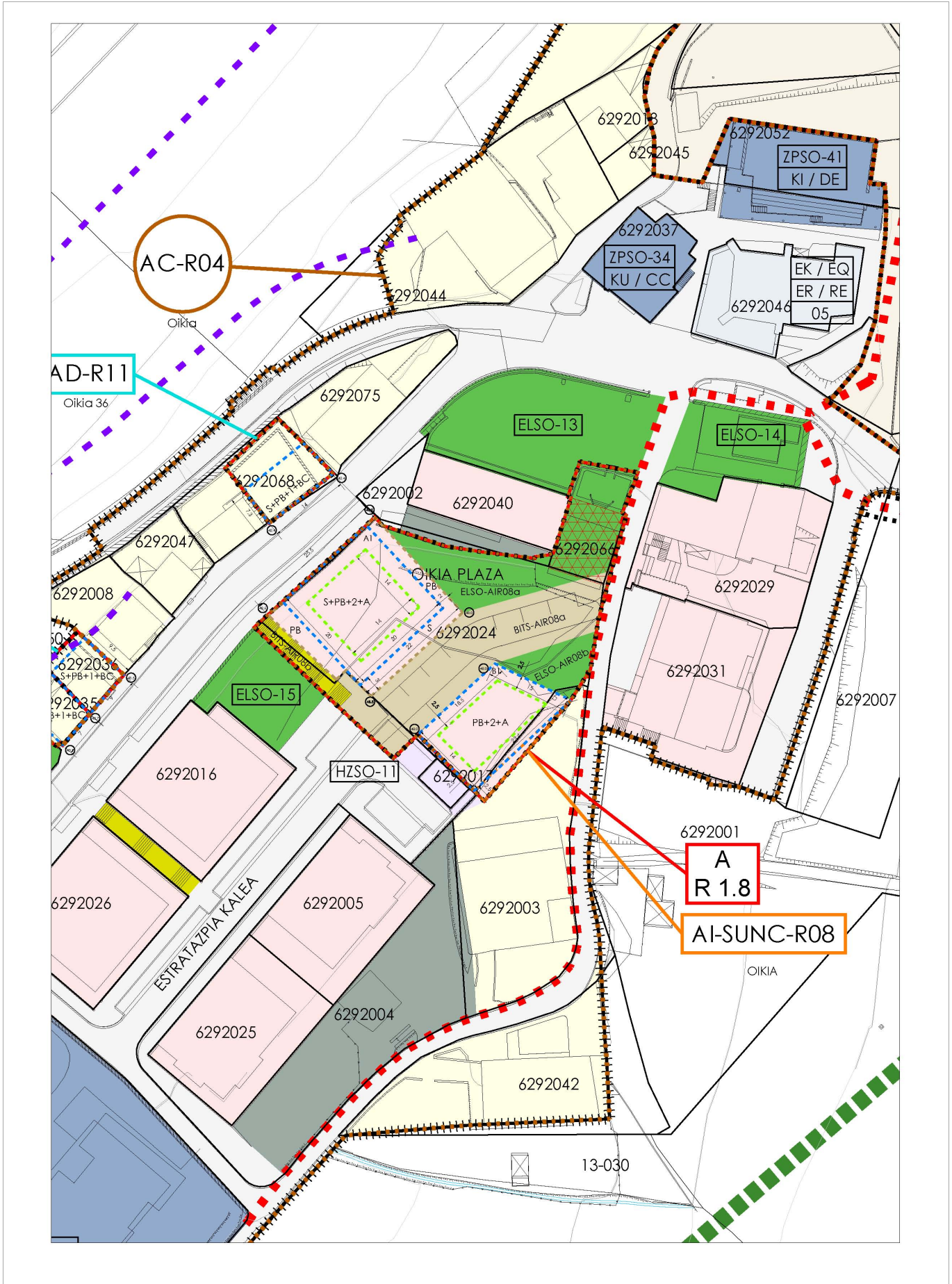
	Lurzorua pribatua Suelo privado	Lurzorua publikoa Suelo público	totala total
Zenbatetsitako azalerak (orientagarria) (m ²) Superficies estimadas (orientativo) m ² s	8.306,23	8.321,93	16.628,16

Proposatutako antolamendua / Ordenación propuesta

Kalifikazio generikoko azpierenak (m ²) Subzonas de calificación genérica (m ² s)	bizitegi-erabilerak usos residenciales	jarduera ekonomikoko erabilerak usos de actividad económica	usos dotacionales privados usos dotacionales privados	totala total
	5.270,64	0,00	0,00	5.270,64
espazio libreak eta berdeguneak espacios libres y zonas verdes	3.784,82	0,00	0,00	5.076,11
sistema orokorren zonak (m ²) zonas de sistemas generales (m ² s)	1.779,61	0,00	4.501,80	6.281,41
sistema lokalen azpierenak (m ²) subzonas de sistemas locales (m ² s)				
total zonas y subzonas de calificación (m ² s)				16.628,16

AI- SUNC-R08 OIKIA

AI- SUNC-R08 OIKIA



AI-SUNC-R08 OIKIA

izena / denominación

Jardueraren deskribapena

Eremua bat dator indarrean dauden Arau Subsidiarioetako EB -19.5arekin (2006), Eskola zaharra barne (irakaskuntzarako erabilerarik gabe, eraikin berria egin ondoren).

Oikiako hirigunea unean-unean dentsizatzeo aukera planteatu da, etxebizitza kolektiboko bi bloke eginez. Jarduketari esker, egungo bidea (irteerarik gabea) eliza eta eskola berria lotzen dituen bidearekin lotu ahal izango da, oinezkoentzako eta ibilgailuentzako kale berri baten bidez, egungo zaku-hondoa sartzeko eta kentzeko, baina, aldi berean, Elizaren inguruaren etorkizuneko oinezkoentzako izaera indartzeko (Errementerikoan aurreikusitako bide berriaren bidez ibilgailuen trafikoa desbideratuz ere indartuko da).

Bere zentraltasuna dela eta, hiri-hutsune hori osatzea garrantzitsutzat jotzen da nukleoaren integrazio handiagoa lortzeko eta aldean arteko jarraitutasuna sustatzeko.

Descripción de la actuación

El ámbito se corresponde con la UE-19.5 de las Normas Subsidiarias vigentes (2006), incluyendo la antigua Escuela (sin uso docente, tras la ejecución del nuevo edificio).

Se plantea la posibilidad de densificar puntualmente el centro urbano de Oikia ejecutando un par de bloques de vivienda colectiva. La actuación posibilita la conexión del viario actual (sin salida) con el viario que une la Iglesia y la nueva escuela, mediante una nueva calle de coexistencia peatonal-rodado que sirva de acceso y elimine el actual fondo de saco existente, pero que, al mismo tiempo, sirva para potenciar el futuro carácter peatonal del entorno de la Iglesia (que también se verá reforzado con el desvío del tráfico rodado mediante el nuevo vial previsto en Errementerikoa).

Dada su centralidad, completar este vacío urbano se considera importante para lograr una mayor integración del núcleo y fomentar la continuidad entre las partes.

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzoruaren sailkapena Clasificación de suelo	hiri-lurzorua suelo urbano	Kalifikazio orokorreko zona Zona de calificación global	Landa-asentamenduko bizitegi-eremua Zona residencial asentamiento rural
Jarduketa hasteko epea Plazo para el inicio de la actuación	4 urte / 4 años	eremua / azalera (m ²) área / superficie (m ² s)	AR1.8 1.985,02
		Berezko erabilera Uso característico	Etxebizitza kolektiboa (VC) Vivienda colectiva (VC)

AI-SUNC-R08 OIKIA

izena / denominación

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

	eraikigarritasuna handitzea (m ² s)	eraikigarritasun ordenatua (m ² s)
	incremento de edificabilidad (m ² t)	edificabilidad ordenada (m ² t)
sestra gainean / sobre rasante Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	2.591,00	2.591,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	2.591,00	2.591,00
sestra azpian / bajo rasante Egoitza-erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	550,00	550,00
Egoitzakoak ez diren erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	550,00	550,00

Eraikigarritasun-indizea SG (2/2006 Legearen 77. artikulua) / Índice de edificabilidad SR (artículo 77 Ley 2/2006)

Eremuaren azalera / SOen azalera / Eragin sektoriala duen azalera / Zenbatetsitako azalera (m ²) Superficie del área / Superficie de S.G. / Superficie sectorial / Superficie considerada (m ² s)	1.985,02	524,28		1.460,74
Gehieneko, legezko indizea / Gutxie, legezko indizea / Jarduketaren indizea (m ² s / m ²) Índice legal máximo / índice legal mínimo / Índice de la actuación (m ² / m ² s)			2,30	0,40
				1,77

Bizitegi-eraikigarritasunaren banaketa / Distribución de la edificabilidad residencial

	gutxieneko estandarra SG / estándar mínimo SR		eraikigarritasun ordenatua / edificabilidad ordenada		saldoa saldo
			SG / SR	SA / BR	
etxebizitza babestua (m²s) vivienda protegida (m²t)	1.036,40	40,00 %	0,00	0,00 %	-1.036,40
<i>babes sozialeko etxebizitza (BSE) (m²s)</i> <i>vivienda de protección social (VPS) (m²t)</i>			0,00	0,00 %	
<i>alokairuko babes sozialeko etxebizitza (BSEa) (m²s)</i> <i>vivienda de protección social en alquiler (VPSa)</i>	518,20	20,00 %	0,00	0,00 %	-518,20
<i>etxebizitza tasatua (ET) (m²s)</i> <i>vivienda tasada (VT) (m²t)</i>	518,20	20,00 %	0,00	0,00 %	-518,20
araubide libreko etxebizitza (m²s) vivienda en régimen libre (m²t)			2.591,00	100,00 %	550,00

SISTEMA OROKORREN EREMUAK / ZONAS DE SISTEMAS GENERALES

	Estandar (m ²) Estándar (m ² s)	Antolatutako azalera (m ²) Superficie ordenada (m ² s)	Urbanizatu beharreko azalera (m ²) Superficie a urbanizar (m ² s)
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	518,20	524,28	524,28
Ekipamendu-sistema orokorra / Sistema general de equipamiento		0,00	
Zuzkidura-bizitokien SO (gutxienekoa/gehienekoa) / SG de alojamiento dotacional (mínimo/máximo)		0,00	
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario		0,00	0,00
Beste sistema orokor batzuk / Otros sistemas generales		0,00	

sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales

kode Código	azalera SO (m ²) superficie SG (m ² s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua / Forma de obtención	Zuzkidura-modalitatea Modalidad de dotación	urbanizatu beharreko azalera (m ²) superficie a urbanizar (m ² s)
ELSO-AIR08a	419,53	Barne / Incluido	AI-R08 jarduketa-eremuan lurzorua lagatzea Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AI-R08		419,53
ELSO-AIR08b	104,75	Barne / Incluido	AI-R08 jarduketa-eremuan lurzorua lagatzea Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AI-R08		104,75

AI-SUNC-R08 OIKIA

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzoruaren kategoria Categoría de suelo	finkatugabea no consolidado	Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	A	Jarduketaren azalera (m ²) Superficie de la actuación (m ² s)	1.985,02
---	--	---	----------	---	-----------------

KALIFIKAZIO OROKORREKO AZPIEREMUAK / SUBZONAS DE CALIFICACIÓN GENÉRICA

Azpierenmuak Subzonas		sestra gaineko antolamendua / ordenación sobre rasante						sestra azpiko eraikigarritasuna ordenación bajo rasante						
azpierenmuak subzona	m ² m ² s	eraikuntza-unitate unidad edificatoria	erabilera eta tipologia uso y tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	etxeb. viv.	solairu plantas	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	solairu plantas	Ap Ap
A	550,15	A1	Etxebizitza kolektiboa (VC) Vivienda colectiva (VC)	995	3,543	3.525,29	8	2+A	Eranskinen (VC) Anejos (VC)	550	1,048	576,40	1S	20
		A1	Eranskinen (VC) Anejos (VC)	550	1,048	576,40		PB						
B	291,96	B1	Etxebizitza kolektiboa (VC) Vivienda colectiva (VC)	725	3,543	2.568,68	6	2+A						16
		B1	Eranskinen (VC) Anejos (VC)	321	1,048	336,41		PB						

Etxebizitzaren banaketa (orientagarria) / Distribución de la vivienda (orientativo)

VPS/VT etxebizitzaren kopurua/etxebizitza babestuen guztizkoa número de viviendas VPS / VT / total vivienda protegida	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
Araubide libreko etxebizitza-kopurua, guztira / número total viviendas régimen libre			<input type="text" value="14"/>
etxebizitza-kopurua (daudenak / gehikuntza / proposamenak) número de viviendas (existentes / incremento / propuestas)	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="14"/>	<input type="text" value="14"/>

eraikigarritasun fisikoa eta haztatuak / edificabilidad física y ponderada

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m ²) / EDIFICABILIDAD FISICA (m ²)	eraikigarritasun gauzatua edificabilidad materializada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	<input type="text" value="0,00"/>	<input type="text" value="2.591,00"/>	<input type="text" value="2.591,00"/>
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	<input type="text" value="0,00"/>	<input type="text" value="0,00"/>	<input type="text" value="0,00"/>
Totala / Total	<input type="text" value="0,00"/>	<input type="text" value="2.591,00"/>	<input type="text" value="2.591,00"/>
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	<input type="text" value="0,00"/>	<input type="text" value="550,00"/>	<input type="text" value="550,00"/>
Bizitegirako ez diren erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	<input type="text" value="0,00"/>	<input type="text" value="0,00"/>	<input type="text" value="0,00"/>
Totala / Total	<input type="text" value="0,00"/>	<input type="text" value="550,00"/>	<input type="text" value="550,00"/>
HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPS) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPS)			
sestra gainean / sobre rasante	<input type="text" value="0,00"/>	<input type="text" value="7.006,77"/>	<input type="text" value="7.006,77"/>
sestra azpian / bajo rasante	<input type="text" value="0,00"/>	<input type="text" value="576,40"/>	<input type="text" value="576,40"/>
Totala / Total	<input type="text" value="0,00"/>	<input type="text" value="7.583,17"/>	<input type="text" value="7.583,17"/>
Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15 lagatzea Cesión del 15% del incremento de edificabilidad ponderada			<input type="text" value="1.137,48"/>
Eraikigarritasunean eskubidea duen gutxi gorabeherako azalera (m ²) Superficie estimada con derecho en la edificabilidad (m ² s)			<input type="text" value="1.776,88"/>
Batez besteko eraikigarritasuna (UH/m ²) / Edificabilidad media (UPS/m ² s)			<input type="text" value="4,2700"/>

AI-SUNC-R08 OIKIA

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

SISTEMA OROKORREN EREMUAK / SUBZONAS DE SISTEMAS LOCALES

	Estandar Estándar	Lagapen ordenatua Cesión ordenada	Urbanizatu beharreko azalera Superficie a urbanizar
Berduguneen eta espazio librearen tokiko sistema (m ²) / zonas verdes y espacio libre (m ² s)	219,11	220,00	220,00
Ekipamendu-sistema orokorra / dotaciones públicas locales. Cesión en suelo (m ² s)	518,20	520,00	
Ekipamendu-sistema orokorra / dotaciones públicas locales. Cesión en techo (m ² t)		0,00	
Zuzkidura-bizitokien SO (gutxienekoa/gehienekoa) / aparcamiento en parcela privada (plazas)	36	36	
Beste sistema orokor batzuk / vegetación (árboles)	14	26	
Bide-sistema orokorra / sistema local viario		618,63	618,63

sistema lokalen xehetasuna / detalle de sistemas locales

kode Código	lagapen-azalera superficies de cesión (1) (2)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua / Forma de obtención	Zuzkidura- modalitatea Modalidad de dotación	urbanizatu beharreko azalera (m ²) superficie a urbanizar (m ² s)
ELTS-AIR08	220,00	Barne / Incluido	Ordezko konpentsazio ekonomikoa, AI-R08 jarduketaren kargura Compensación económica sustitutoria a cargo de la actuación AI-R08		220,00
EKTS-AIR08	520,00	-	Ordezko konpentsazio ekonomikoa, AI-R08 jarduketaren kargura Compensación económica sustitutoria a cargo de la actuación AI-R08	Balioaniztuna Polivalente	
BITS-AIR08a	552,20	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea AI-R08 jarduketan, oinezkoa eta ibilgailua batera egiteko bidea egiteko Cesión de suelo en la actuación AI-R08 destinado a vial coexistencia peatón vehículo		552,20
BITS-AIR08b	66,43	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea AI-R08 jarduketa-eremuan, oinezkoentzako bidea egiteko Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AI-R08 destinado a vial peatonal		66,43

(1) Lurzoruaren superfitzia (m²), (2) Sabaiko superfitzia sestra gainean (m²e) / (1) Superficie de suelo (m²s), (2) Superficie de techo (m²t).

KUDEAKETA ETA GAUZATZE ZEHAZTAPENAK / DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Lehendik dauden eta bat ez datozen eraikinak / Edificación preexistente

	bizitegi-eranskinak / residencial	bizitegi-eranskinak / anejos residencial	bizitegi-eranskinak ez direnak / no residencial	totala / total
sestra gainean / sobre rasante Lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua (m ² s) / Edificabilidad preexistente reconocida (m ² t)	0,00	0,00	0,00	0,00
Lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna (m ² s) Edificabilidad preexistente no reconocida (m ² t)	0,00	0,00	132,50	132,50
sestra azpian / bajo rasante Lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua (m ² s) / Edificabilidad preexistente reconocida (m ² t)		0,00	0,00	0,00
Lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna (m ² s) Edificabilidad preexistente no reconocida (m ² t)		0,00	0,00	0,00
aitortutako etxebizitzien kopurua / número de viviendas reconocidas				0

Gauzatze-zehaztapenak / Determinaciones de ejecución

Jarduketa mota / Tipo de actuación	Jarduketa integratua / Actuación integrada
Egikaritze-unitateak / Unidades de ejecución	Egikaritze-unitate bat ezarri da. Hala ere, UJPK berrikusi ahalko du Se establece una unidad de ejecución. No obstante, podrá ser revisado por PAU.
Jarduketa-sistema / Sistema de actuación	hitzarmena / concertación
Kudeatzeko eta egikaritzeko tresnak Instrumentos de gestión y ejecución	Urbanizatze jarduketa-programa, birpartzelazio-proiektua eta urbanizazio-proiektua Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Parcelación y Proyecto de Urbanización.

AI-SUNC-R08 OIKIA

izena / denominación

ARAU-ZEHAZTAPENAK

Egiturazko antolamenduaren zehaztapenak

Plan Orokor honekin batera doan eragin akustikoari buruzko azterlanaren arabera, intzidentzia akustikoak eragina izango du jarduketan, eta aplikatu beharreko legerian zehaztutako kalitate akustikoko helburuak ez dira puntualki beteko. Egoera hori zuzentze aldera, eremua hiri-lurzorua denez eta urriaren 16ko 213/2012 Dekretua indarrean sartu aurreko plangintzak xehatu zuenez, eta aipatutako azterlanaren neurri zuzentzaileei buruzko atalean adierazitakoarekin bat etorritz, jarduketa hori barne hartuko duen babes akustiko bereziko eremu (HBBG) izendatzea proposatzen da, eta, hori garatzeko, dagokion zona-plana egitea, detektatutako inpaktu akustikoa minimizatuko duten neurrien multzoa barne hartuta.

Antolamendu xehatuko zehaztapenak

Kalifikazio xehatuko azpieroak: antolamendu-planoetan ezarri eta mugatzen dira.

Erabilera bateragarriak: Araudi Orokorrean kalifikazio xehatuko azpieroak bakoitzeko oro har ezarritakoak.

Lerrokadura ofizialak eta eraikuntzakoak: antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.

Sestrak: antolamendu-planoetan ezartzen dira.

Oinplanoko okupazioa: antolamendu xehatuko planoetan ezarritako gehieneko eraikuntza-lerrokaduren arabera mugatzen da.

Sestra azpiko okupazioa: antolamendu xehatuko planoetan ezarritako gehieneko eraikuntza-lerrokaduren arabera mugatzen da.

Solairu kopurua: antolamendu xehatuko planoetan eta fitxa honetan ezarritako zehaztapenetan ezartzen da.

Eraikuntzaren altuera: esleitutako kalifikazio xehatuaren araudi zehatzean ezarritakoa aplikatuko da.

Beste zehaztapen batzuk: fitxa honetan berariaz ezarri ez diren gainerako zehaztapen zehatuaren, azpieroak bakoitzaren kalifikazio xehatuari buruzko araudian Araudi Orokorrean ezarritakoa aplikatuko da.

Zuzkidura publikoaren lagapena: jarduketaren tamaina, eraketa eta antolamendua kontuan hartuta, espazio libreen eta tokiko zuzkidura publikoaren kontzeptuan sortutako lagapen murriztasun gain, hirigintza-estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuaren 7. artikuluan ezarritakoaren arabera, betebeharrak horiek ordeztu konpentsazio ekonomikoaren bidez betetzea erabaki da. Jarduera garatzen den unean, Udalak zenbateko horiek Udalaren Lurzoru Ondarearen zein kontu eta programa espezifikori lotuta egongo diren adieraziko du, edo dauden zuzkidurak berritzeko eta hobetzeko erabili ahal izango dira, aurreikusitako premien arabera. Betebeharrak ekonomiko horren sortzapena birpartzelazio-proiektua behin betiko onartu aurretik ordaindu beharko da nahitaez.

PRECISIONES NORMATIVAS

Determinaciones de ordenación estructural

De acuerdo con el estudio de afección acústica que acompaña a este Plan General, la actuación se ve afectada por la incidencia acústica, incumpléndose puntualmente los Objetivos de Calidad Acústica determinados en la legislación aplicable. De cara a la corrección de esta situación, dado que el ámbito es suelo urbano y fue ordenado pormenorizada por el planeamiento anterior a la entrada en vigor del Decreto 213/2012 de 16 de octubre, y de acuerdo con lo indicado en el apartado sobre medidas correctoras del mencionado estudio, se propone la declaración de una zona de protección acústica especial (ZPAE) que englobe esta actuación, y en desarrollo de ello, se elabore el correspondiente Plan Zonal que incluya el conjunto de medidas que minimicen el impacto acústico detectado.

Determinaciones de ordenación pormenorizada

Subzonas de calificación pormenorizada: se establecen y delimitan en los planos de ordenación.

Usos compatibles: los establecidos con carácter general para cada subzona de calificación pormenorizada en la Normativa General.

Alineaciones oficiales y constructivas: se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.

Rasantes: se establecen en los planos de ordenación.

Ocupación en planta: se delimita de acuerdo con las alineaciones constructivas máximas establecidas en los planos de ordenación pormenorizada.

Ocupación bajo rasante: se delimita de acuerdo con las alineaciones constructivas máximas establecidas en los planos de ordenación pormenorizada.

Número de plantas: se establece en los planos de ordenación pormenorizada y en las determinaciones establecidas en esta ficha.

Altura de la edificación: se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación pormenorizada asignada.

Otras determinaciones: para el resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente establecidas en esta ficha, será de aplicación lo establecido en la normativa de calificación pormenorizada de cada subzona en la Normativa General.

Cesión de dotaciones públicas: dada la dimensión de la actuación, su conformación y ordenación establecida, además de la reducida cesión devengada en concepto de espacios libres y dotación pública de carácter local, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos, se opta por cumplimentar estas obligaciones mediante compensación económica sustitutoria. En el momento del desarrollo de la actuación, el Ayuntamiento señalará la cuenta y programa específico del Patrimonio Municipal de Suelo al que quedarán vinculados estos importes, o podrán ser utilizados para la renovación y mejora de las dotaciones existentes de acuerdo con las necesidades previstas. El devengo de esta obligación económica deberá ingresarse necesariamente en momento anterior a la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

AI-SUNC-R08 OIKIA

izena / denominación

1. ERANSKINA. HASIERAKO EGOERA. LURZORUA, ETXEBIZITZAK ETA LEHENDIK DAGOEN ERAIKIGARRITASUNA ANEXO 1. SITUACION DE INICIO. SUELO, VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD PREEXISTENTE

lorzorua / suelo		sestra gaineko eraikuntza / edificación sobre rasante						sestra azpiko eraikuntza / edificación bajo rasante			
Katastroko lurzattia Parcela catastral	m ² m ² s (1)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	etxeb. viv. (2)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	(2)
6292066	201,95	T Ekipamendu pribatua (EP) Equipamiento privado (EP)	132,50	0,086	11,40	NR					
6292024	1.568,86	T									
6292002	6,07	P									

(1). T: partzela osoa barne. P: zati batean sartutako partzela / T: parcela incluida totalmente. P: parcela incluida parcialmente
 (2) RE: lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua. NR: lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna. / RE: edificabilidad preexistente reconocida. NR: edificabilidad preexistente no reconocida.

2. ERANSKINA. LURZORUAREN AZALERAREN BANAKETA / ANEXO 2. DISTRIBUCIÓN DE LA SUPERFICIE DE SUELO

hasierako egoera / situación de inicio

	Lurzoru pribatua Suelo privado	lurzoru publikoa Suelo público	totala total
Zenbatetsitako azalerak (orientagarria) (m ²) Superficies estimadas (orientativo) m ² s	1.776,88	208,14	1.985,02

Proposatutako antolamendua / Ordenación propuesta

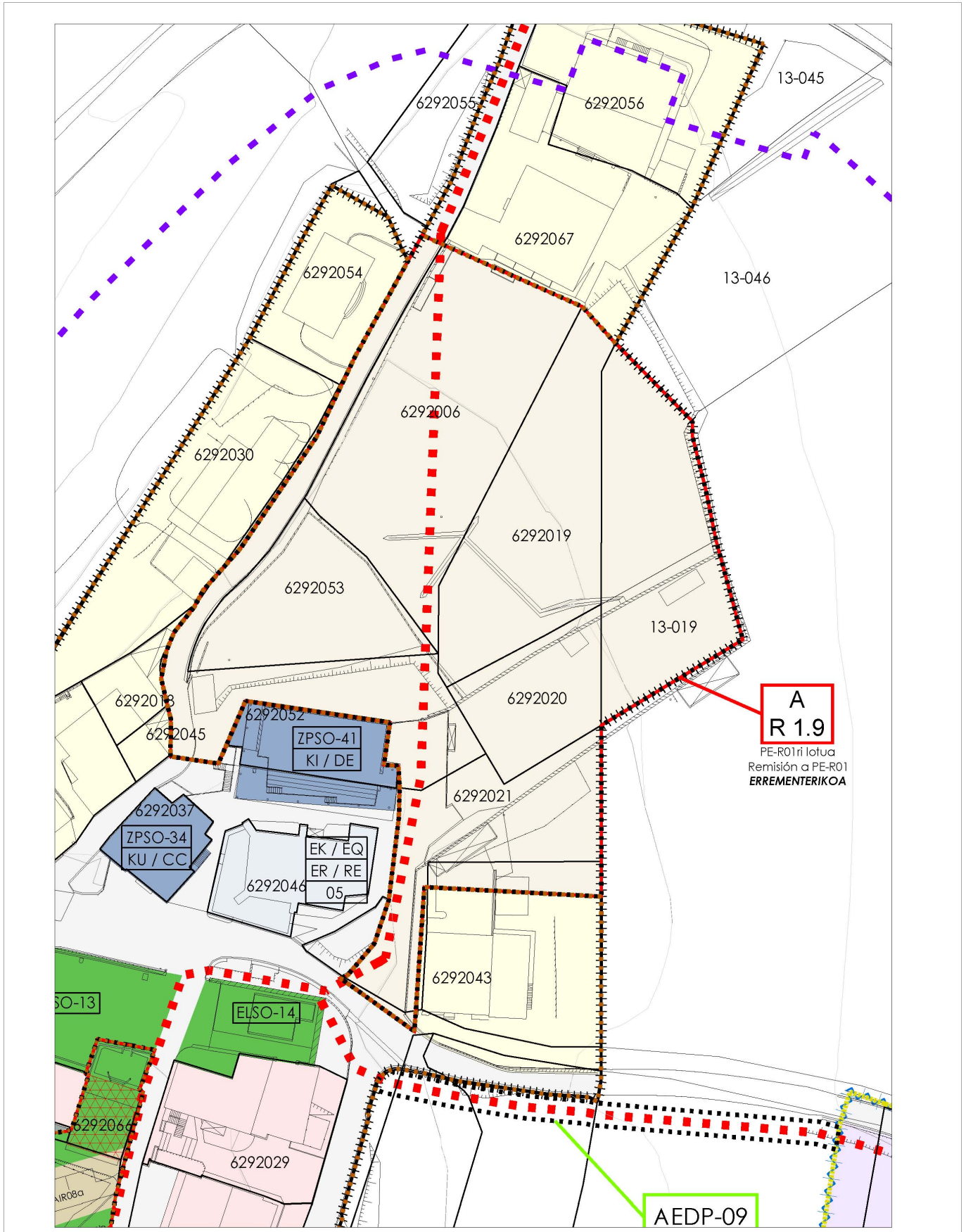
Kalifikazio generikoko azpieremuak (m ²) Subzonas de calificación genérica (m ² s)	bizitegi-erabilerak usos residenciales	jarduera ekonomikorako erabilerak usos de actividad económica	usos dotacionales privados	usos dotacionales privados	totala total
	842,11	0,00	0,00	0,00	842,11
espazio libreak eta berdeguneak espacios libres y zonas verdes	524,28	0,00	0,00	0,00	524,28
sistema orokorren zonak (m ²) zonas de sistemas generales (m ² s)	524,28	0,00	0,00	0,00	524,28
sistema lokalen azpieremuak (m ²) subzonas de sistemas locales (m ² s)	0,00	0,00	618,63		618,63
kalifikazio-zonak eta -azpieremuak guztira (m ²) total zonas y subzonas de calificación (m ² s)					1.985,02

B.1.3 PLAN BEREZIRA BIDALITAKO
ANTOLAMENDU XEHATUKO EREMUAK

B.1.3 AREAS CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA
REMITIDA A PLAN ESPECIAL

PE-R01 ERREMENTERIKOA

PE-R01 ERREMENTERIKOA



PEOU-R01 ERREMENTERIKOA

izena / denominación

Jardueraren deskribapena

Jarduketak aurreko arau subsidiarioetan (EB-19.1) eremu horretarako aurreikusitako antolamendu-zehaztapenak berrikusten eta berrikusten ditu.

Diseinu xehatua Plan Bereziari lotzen zaio. Plan horrek, bere garaian, eraikuntzaren, bide-sistemen eta tokiko zuzkiduren diseinua zehaztuko du.

Gutxienez, ibilgailuentzako bide bat sortuko da, gaur egun hirigunearen erditik igarotzen den zirkulazioa desbideratu ahal izateko. Eraikuntzak topografiara egokitutako antolamendu batean oinarritutako espazioak eratzen saiatuko da, paisaian (naturan zein hirian) ikusizko inpaktua minimizatzeko. Espazio libreak alboko egitura orokorrekarekin lotuta egongo dira, eta ez dira hondarrak izango.

Descripción de la actuación

La actuación retoma y revisa las determinaciones de ordenación prevista en las NNSS anteriores (UE-19.1) para este ámbito.

El diseño pormenorizado se remite a Plan Especial, que concretará en su momento el diseño de la edificación, sistemas viarios y dotaciones de carácter local.

Al menos, se creará una vía rodada que permita desviar el tráfico que actualmente discurre por el centro del núcleo. La edificación intentará configurar espacios en base a una ordenación adaptadas a la topografía, que minimice el impacto visual en el paisaje (tanto natural como urbano). Los espacios libres estarán entrelazados a la estructura general colindante y no serán residuales.

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzorua sailkapena Clasificación de suelo	hiri-lurzorua suelo urbano	Kalifikazio orokorreko zona Zona de calificación global	Landa-asetamenduko bizitegi-eremua Zona residencial asentamiento rural
Jarduketa hasteko epea Plazo para el inicio de la actuación	8 urte / 8 años	eremua / azalera (m ²) área / superficie (m ² s)	AR1.9 7.207,30
		Berezko erabilera Uso característico	Babes sozialeko etxebizitza kolektiboa (VPS) Vivienda colectiva protección social (VPS)

PEOU-R01 ERREMENTERIKOA

izena / denominación

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

	eraikigarritasuna handitzea (m ² s)	eraikigarritasun ordenatua (m ² s)
sestra gainean / sobre rasante	incremento de edificabilidad (m ² t)	edificabilidad ordenada (m ² t)
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	3.600,00	3.600,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	3.600,00	3.600,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	1.530,00	1.530,00
Bizitegirako ez diren erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	1.530,00	1.530,00

Eraikigarritasun-indizea SG (2/2006 Legearen 77. artikulua) / Índice de edificabilidad SR (artículo 77 Ley 2/2006)

Eremuaren azalera / SOen azalera / Eragin sektoriala duen azalera / Zenbatetsitako azalera (m ²) Superficie del área / Superficie de S.G. / Superficie sectorial / Superficie considerada (m ² s)	7.207,30	720,00		6.487,30
Gehieneko legezko indizea / Gutxie. legezko indizea / Jarduketaren indizea (m ² s / m ² t) Índice legal máximo / índice legal mínimo / Índice de la actuación (m ² t / m ² s)		2,30	0,40	0,55

Bizitegi-eraikigarritasunaren banaketa / Distribución de la edificabilidad residencial

	gutxieneko estandarra SG / estándar mínimo SR		eraikigarritasun ordenatua / edificabilidad ordenada		saldoa saldo
			SG / SR	SA / BR	
etxebizitza babestua (m²s) vivienda protegida (m²t)	1.440,00	40,00 %	3.600,00	100,00 %	2.160,00
<i>babes sozialeko etxebizitza (BSE) (m²s)</i> <i>vivienda de protección social (VPS) (m²t)</i>	720,00	20,00 %	2.400,00	66,67 %	1.680,00
<i>alokairuko babes sozialeko etxebizitza (BSEa) (m²s)</i> <i>vivienda de protección social en alquiler (VPSa)</i>			0,00		
<i>etxebizitza tasatua (ET) (m²s)</i> <i>vivienda tasada (VT) (m²t)</i>	720,00	20,00 %	1.200,00	33,33 %	480,00
araubide libreko etxebizitza (m²s) vivienda en régimen libre (m²t)			0,00	0,00 %	0,00

SISTEMA OROKORREN EREMUAK / ZONAS DE SISTEMAS GENERALES

	Estandar (m ²)	Antolatutako azalera (m ²)	Urbanizatu beharreko azalera (m ²)
	Estándar (m ² s)	Superficie ordenada (m ² s)	Superficie a urbanizar (m ² s)
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	720,00	720,00	720,00
Ekipamendu-sistema orokorra / Sistema general de equipamiento		0,00	
Zuzkidura-bizitokien SO (gutxienekoa/gehienekoa) / SG de alojamiento dotacional (mínimo/máximo)		0,00	
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario		0,00	0,00
Beste sistema orokor batzuk / Otros sistemas generales		0,00	

sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales

kode	azalera SO (m ²)	Kudeaketa-modalitatea	Lortzeko modua / Forma de obtención	Zuzkidura-modalitatea	urbanizatu beharreko azalera (m ²)
Código	superficie SG (m ² s)	Modalidad de gestión		Modalidad de dotación	superficie a urbanizar (m ² s)
ELSO-PEOUR01	720,00	Barne / Includido	PEOU-R01 jarduketa-eremuan gutxieneko lurzorua lagatzea Cesión de suelo mínima en el ámbito de la actuación PEOU-R01		720,00

PEOU-R01 ERREMENTERIKOA

izena / denominación

KUDEAKETA ETA GAUZATZE ZEHAZTAPENAK / DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Kudeatzeko eta egikaritzeko tresnak
Instrumentos de gestión y ejecución

Hiri Antolamenduko Plan Berezia, urbanizatzeko jarduketa-programa, birpartzelazio-proiektua eta urbanizazio-proiektua.
Plan Especial de Ordenación Urbana, Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

ARAU-ZEHAZTAPENAK

Egiturazko antolamenduaren zehaztapenak

Plan Orokor honekin batera doan eragin akustikoari buruzko azterlanaren arabera, intzidentzia akustikoak eragina izango du jarduketan, eta aplikatu beharreko legerian zehaztutako kalitate akustikoko helburuak ez dira puntualki beteko. Egoera hori zuzentze aldera, eremua hiri-lurzorua denez eta urriaren 16ko 213/2012 Dekretua indarrean sartu aurreko plangintzak xehatu zuenez, eta aipatutako azterlanaren neurri zuzentzaileei buruzko atalean adierazitakoarekin bat etorritz, jarduketa hori barne hartuko duen babes akustiko bereziko eremu (HBBG) izendatzea proposatzen da, eta, hori garatzeko, dagokion zona-plana egitea, detektatutako inpaktu akustikoa minimizatuko duten neurrien multzoa barne hartuta. ...

PRECISIONES NORMATIVAS

Determinaciones de ordenación estructural

De acuerdo con el estudio de afección acústica que acompaña a este Plan General, la actuación se ve afectada por la incidencia acústica, incumpléndose puntualmente los Objetivos de Calidad Acústica determinados en la legislación aplicable. De cara a la corrección de esta situación, dado que el ámbito es suelo urbano y fue ordenado pormenorizada por el planeamiento anterior a la entrada en vigor del Decreto 213/2012 de 16 de octubre, y de acuerdo con lo indicado en el apartado sobre medidas correctoras del mencionado estudio, se propone la declaración de una zona de protección acústica especial (ZPAE) que englobe esta actuación, y en desarrollo de ello, se elabore el correspondiente Plan Zonal que incluya el conjunto de medidas que minimicen el impacto acústico detectado.

PEOU-R01 ERREMENTERIKOA

izena / denominación

1. ERANSKINA. HASIERAKO EGOERA. LURZORUA, ETXEBITZAK ETA LEHENDIK DAGOEN ERAIKIGARRITASUNA ANEXO 1. SITUACION DE INICIO. SUELO, VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD PREEXISTENTE

lorzorua / suelo			sestra gaineko eraikuntza / edificación sobre rasante					sestra azpiko eraikuntza / edificación bajo rasante			
Katastroko lurzatia Parcela catastral	m ² m ² s (1)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	etxeb. viv. (2)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	(2)
6292006	1.500,00	T									
6292053	1.119,00	T									
6292021	933,00	T									
6292019	1.242,00	T									
6292020	561,00	T									
Pa:46 Po:13 parcela rústica	628,40	T									
Pa:19 Po:13 parcela rústica	483,00	T									

2. ERANSKINA. ETXEBITZAREN BANAKETA (ORIENTAGARRIA) / ANEXO 2. DISTRIBUCIÓN DE LA VIVIENDA (ORIENTATIVO)

VPS/VT etxebizitza kopurua/etxebizitza babestuen guztizkoak número de viviendas VPS / VT / total vivienda protegida	24	12	36
Araubide libreko etxebizitza-kopurua, guztira / número total viviendas régimen libre			0
etxebizitza-kopurua guztira / número de viviendas totales			36

APD-R01 Torreaga

EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK

Lurzoruaren sailkapena

1. Eremua hiri-lurzoru gisa sailkatzen da, antolamendu-planoetan ezarritako mugaketaren arabera.

Kalifikazio orokorra

1. Bizitegia, herrigune nagusia.

Eremuaren azalera

1. 18.413,40 m².

Hirigintza-eraikigarritasuna

1. Sestra gainean: 24.095 m²t.
 - a) Bizitegi-eraikigarritasuna: 23.595 m²t. 249 etxebizitza (gutxi gorabehera), honela banatuta:
 - Erregimen orokorreko babes sozialeko etxebizitzak (VPS): 4.719 m²t.
 - Etxebizitza tasatua (VT): 4.719 m²t.
 - Etxebizitza librea: 14.157 m²t.
 - b) Hirugarren sektoreko eraikigarritasuna: 500 m²t.
2. Sestra azpian: 16.000 m²t.

Eraikuntzari buruzko zehaztapenak

1. Oro har, araudi orokorreko dokumentuan kalifikazio orokorreko eremurako ezarritakoak izango dira.

Erabilerei buruzko zehaztapenak

1. Oro har, araudi orokorreko dokumentuan kalifikazio orokorreko eremurako ezarritakoak izango dira.

Sistemas generales

1. No se establecen.

ANTOLAMENDU XEHATUKO ZEHAZTAPENAK

1. Eremuaren antolamendu xehatua indarrean dirauten eta HAPN honen berezko dokumentazio gisa txertatzen diren honako plangintza-dokumentu hauei bidaliko zaie:
 - a) Planeamenduko eta Zumaia arau subsidiarioen aldaketa, 12.2 Torreaga eremuari eta 1. sektoreari dagokienez. Puntanoeta II, 2022ko urriaren 27an behin betiko onartutako Torreagako eremuari dagokionez (GAO, 224, 2022ko azaroaren 25ekoa).
 - b) Torreagako Hirigintza Jarduketako Programa (UJP) AAI.1/12.2, behin betiko onartua 2022ko urriaren 27an (GAO). 224, 2022ko azaroaren 25ekoa).

APD-R01 Torreaga

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación de suelo

1. El ámbito se clasifica como suelo urbano de acuerdo con la delimitación establecida en los planos de ordenación.

Calificación global

1. Residencial, núcleo urbano principal.

Superficie del área

1. 18.413,40 m².

Edificabilidad urbanística

1. Sobre rasante: 24.095 m²t.
 - a) Edificabilidad residencial: 23.595 m²t. 249 viviendas (orientativo), distribuida de la forma siguiente:
 - Vivienda de protección social en régimen general (VPS): 4.719 m²t.
 - Vivienda tasada (VT): 4.719 m²t.
 - Vivienda libre: 14.157 m²t.
 - b) Edificabilidad terciaria: 500 m²t.
2. Bajo rasante: 16.000 m²t.

Determinaciones sobre la edificación

1. Con carácter general, serán las establecidas para la zona de calificación global en el documento de normativa general.

Determinaciones sobre los usos

1. Con carácter general, serán las establecidas para la zona de calificación global en el documento de normativa general.

Sistemas generales

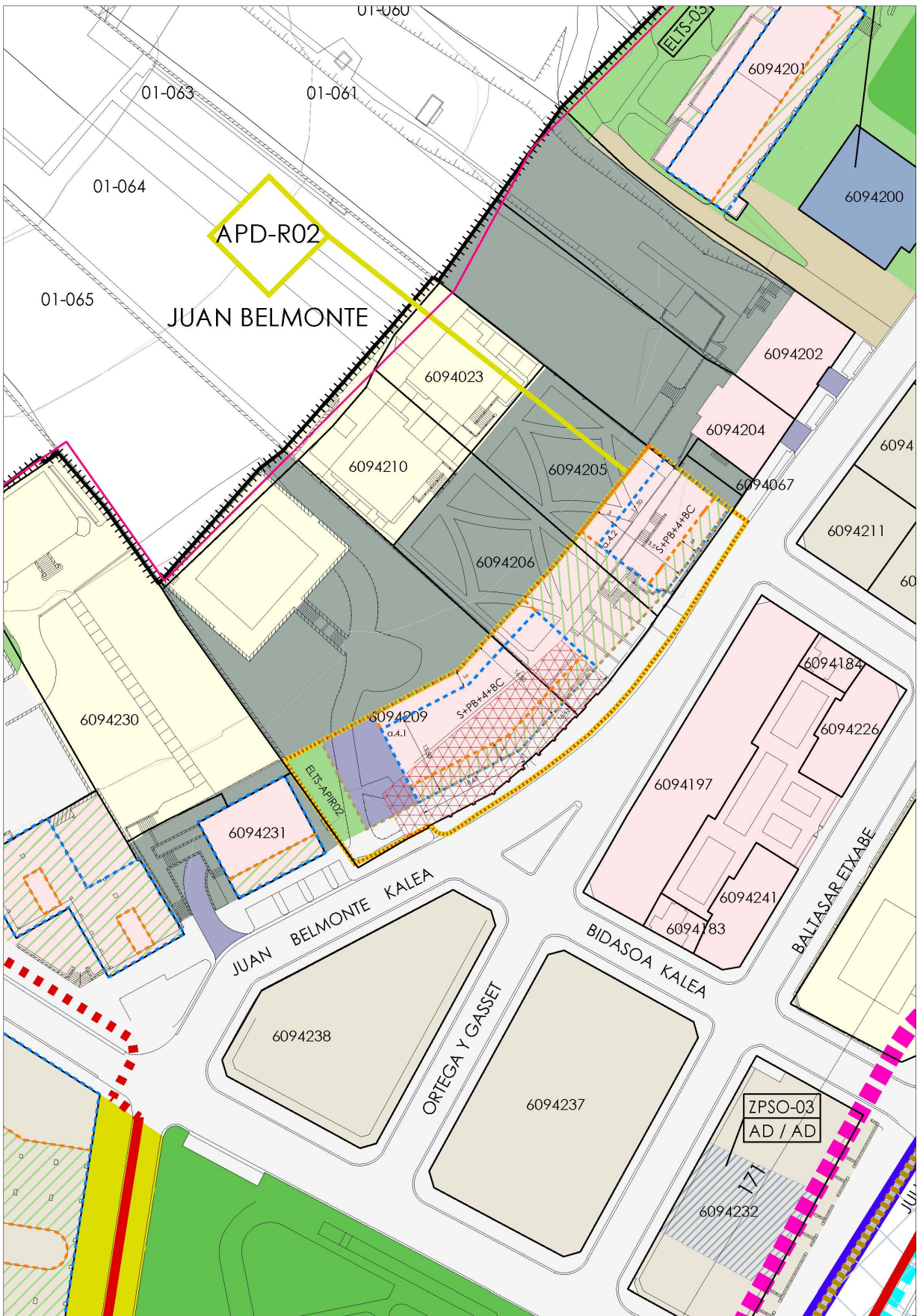
1. No se establecen.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. La ordenación pormenorizada del ámbito queda remitida a los siguientes documentos que permanece vigente y forman parte de la documentación de desarrollo de este Plan General.
 - a) Modificación de las NNSS de planeamiento e Zumaia referente al ámbito 12.2 Torreaga y al sector 1. Puntanoeta II, en lo concerniente al ámbito de Torreaga aprobado definitivamente 27 de octubre de 2022 (BOG n. 224, de 25 de noviembre de 2022).
 - b) Programa de Actuación Urbanística (PAU) de Torreaga AAI.1/12.2 aprobado definitivamente 27 de octubre de 2022 (BOG n. 224, de 25 de noviembre de 2022).

APD-R02 JUAN BELMONTE

APD-R02 JUAN BELMONTE



APD-R02 Juan Belmonte

EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK

Lurzoruaren sailkapena

1. Eremua hiri-lurzoru gisa sailkatzen da.

Kalifikazio orokorra

1. Bizitegia, herrigune nagusia.

Hirigintza-eraikigarritasuna

1. Sestra gainean eta sestra azpian:
 - a) Kalifikazio xehatuan zehaztutako eraikigarritasun berari dagokio.

Eraikuntzari eta erabilerei buruzko zehaztapenak

1. Oro har, araudi orokorreko dokumentuan kalifikazio orokorreko eremurako ezarritakoak izango dira.

ANTOLAMENDU XEHATUKO ZEHAZTAPENAK

Eraikuntza- eta erabilera-zehaztapenak

1. Kalifikazio xehatuari buruzko araudian eta Plan Orokor honetako antolamendu-planoetan ezarritakoa aplikatuko da, araudi berezi honetan adierazitakoa alde batera utzi gabe.

A.4.1 eraikuntza-unitatearen zehaztapen bereziak:

1. Azalera: 865 m².
2. Eraikuntza-lerrokadurak: antolamendu-planoetan ezartzen dira.
3. Bide-zortasun publikoa duen lurzoru pribatuaren azalera: 179,78 m².
4. Beheko solairuko eraikigarritasuna:
 - a) Bizitegi-erabilera/ataria eta/edo lokalak: 320 m²t.
 - b) Ekipamendu publikoa: 137 m²t.
 - c) Beheko solairuko arkupearen azalera: 110,07 m².
5. Eraikigarritasuna goiko solairuetan: 1.792 m²t.
6. Sestra azpiko eraikigarritasuna: 865 m²t.
7. Gutxi gorabeherako etxebizitza kopurua: 16.

A.4.2 eraikuntza-unitatearen zehaztapen bereziak:

1. Azalera: 412 m².
2. Eraikuntza-lerrokadurak: antolamendu-planoetan ezartzen dira.
3. Bide-zortasun publikoa duen lurzoru pribatuaren azalera: 115,82 m².
4. Beheko solairuko eraikigarritasuna:
 - a) Bizitegi-erabilera/ataria eta/edo lokalak: 160 m²t.
 - b) Ekipamendu publikoa: 83,58 m²t.
 - c) Beheko solairuko arkupearen azalera: 52,60 m².
5. Eraikigarritasuna goiko solairuetan: 896 m²t.
6. Sestra azpiko eraikigarritasuna: 412 m²t.
7. Gutxi gorabeherako etxebizitza-kopurua: 8.

APD-R02 Juan Belmonte

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN estructural

Clasificación de suelo

1. El ámbito se clasifica como suelo urbano.

Calificación global

1. Residencial, núcleo urbano principal.

Edificabilidad urbanística

1. Sobre rasante y bajo rasante:
 - a) Corresponde con la misma edificabilidad determinada en la calificación pormenorizada.

Determinaciones sobre la edificación y usos

1. Con carácter general, serán las establecidas para la zona de calificación global en el documento de normativa general.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Determinaciones de edificación y uso

1. Será de aplicación lo establecido en la normativa de calificación pormenorizada y en los planos de ordenación de este Plan General, sin perjuicio de lo indicado en esta normativa particular.

Determinaciones particulares de la unidad edificatoria A.4.1:

1. Superficie: 865 m².
2. Alineaciones constructivas: se establecen en los planos de ordenación.
3. Superficie de suelo privado con servidumbre pública de paso: 179,78 m².
4. Edificabilidad en planta baja:
 - a) Uso residencial/portal y/o locales: 320 m²t.
 - b) Equipamiento público: 137 m²t.
 - c) Superficie de porche en planta baja: 110,07 m².
5. Edificabilidad en plantas superiores: 1.792 m²t.
6. Edificabilidad bajo rasante: 865 m²t.
7. Número de viviendas orientativo: 16.

Determinaciones particulares de la unidad edificatoria A.4.2:

1. Superficie: 412 m².
2. Alineaciones constructivas: se establecen en los planos de ordenación.
3. Superficie de suelo privado con servidumbre pública de paso: 115,82 m².
4. Edificabilidad en planta baja:
 - a) Uso residencial/portal y/o locales: 160 m²t.
 - b) Equipamiento público: 83,58 m²t.
 - c) Superficie de porche en planta baja: 52,60 m².
5. Edificabilidad en plantas superiores: 896 m²t.
6. Edificabilidad bajo rasante: 412 m²t.
7. Número de viviendas orientativo: 8.

Espazio publikoaren zehaztapenak

1. Bideen azalera: 464 m².
2. Espazio libreen tokiko sistemaren azalera: 94,72 m².

Eraikuntza-baldintzak bi eraikuntza-unitateetarako

1. Hegaldiak: hegaldien konposizioa librea izango da eta gehienez 1,5 m-koa.
 - a) Estalkia: estaldura lauak baimentzen dira.
2. Lurzati pribatuetako zortasuna: ibilgailuak eta oinezkoak sotoko solairuetara sartzea bermatzeko beharrezkoak diren elkarrekiko zortasunen mende geratzen da lurzatia.
3. Urbanizazio-obra osagarriak:
 - a) Urbanizazio-obra osagarrien proiektua idatziko da, eta eraikuntza-proiektuarekin batera aurkeztuko da. Proiektu horretan, udal-sare orokorretarako konexio-aurreikuspenak ezarriko dira, bai eta oinezkoentzako eta ibilgailuentzako sarbideen ezaugarriak ere.

Determinaciones del espacio público

1. Superficie de viales: 464 m².
2. Superficie de sistema local de espacios libres: 94,72 m².

Condiciones constructivas para ambas unidades edificatorias

1. Vuelos: la composición de los vuelos será libre y el vuelo máximo será de 1,5 m.
 - a) Cubierta: se permite cubiertas planas.
2. Servidumbre en parcelas privadas: la parcela queda sometida a las servidumbres recíprocas necesarias para garantizar el acceso de vehículos y peatones a las plantas de sótano.
3. Obras complementarias de urbanización:
 - a) Se redactará el correspondiente proyecto de obras complementarias de urbanización que se presentará conjuntamente con el proyecto de edificación, en el que se establecerán las previsiones de conexión a las redes generales municipales, así como las características de los accesos peatonales y rodados.

C. LURZORU URBANIZAGARRI SEKTORIZATUA

C. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

C.1 EGOITZA-EREMUAK

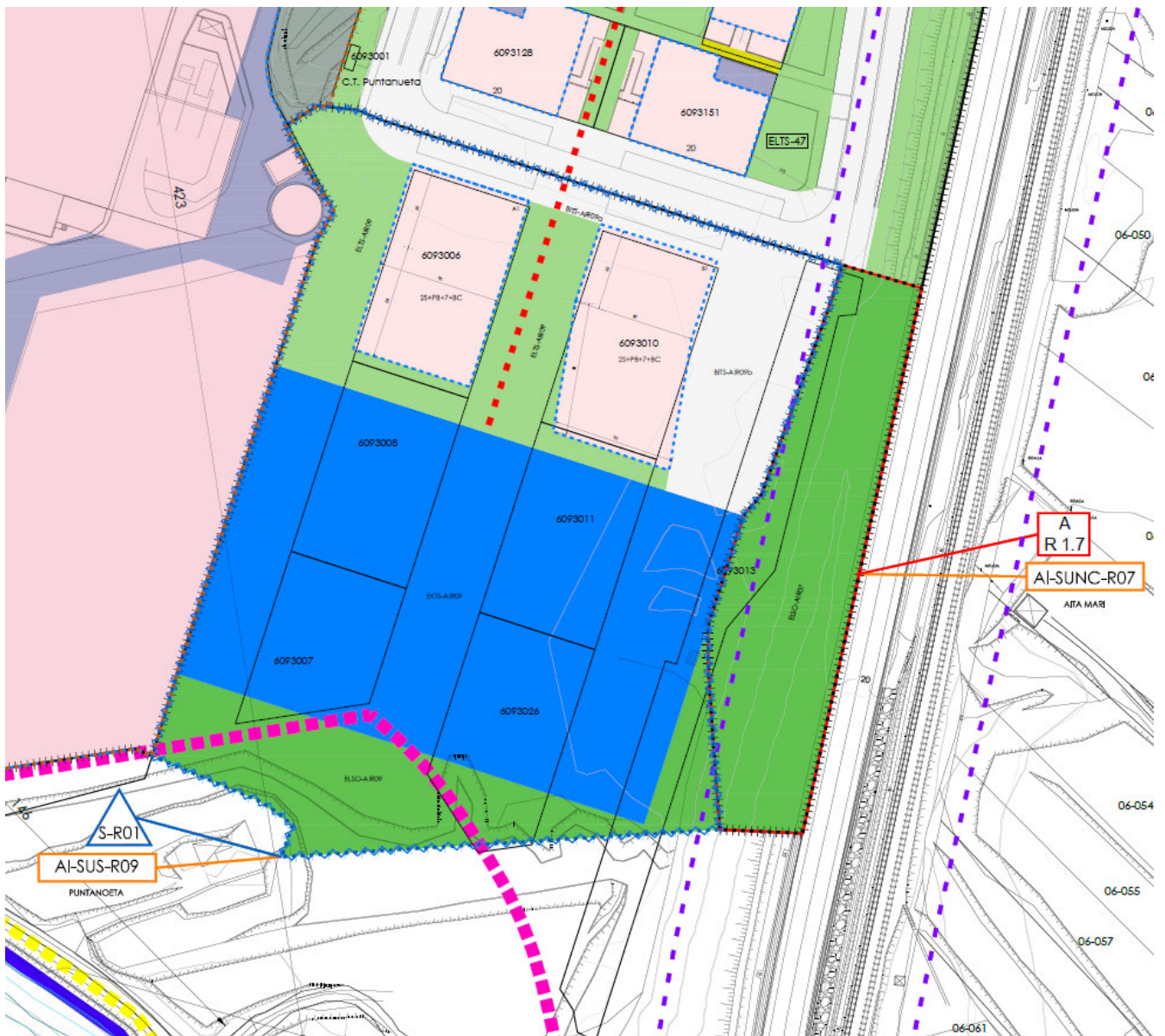
C.1 ZONAS RESIDENCIALES

C.1.1 JARDUKETA INTEGRATUAK

C.1.1 ACTUACIONES INTEGRADAS

AI-SUS-R09 PUNTANOETA

AI-SUS-R09 PUNTANOETA



AI-SUS-R09 PUNTANOETA

izena / denominación

Jardueraren deskribapena

Eremua bat dator aurreko Arau Subsidiarioetako (2004) Puntanoeta II 1. sektorearekin, baina mugaketa aldatu egin da hezeguneen (hezeguneen LAP) eta eremuko landaredi autoktonoaren eraginaren arabera.

Gehieneko lerrokadura batzuk proposatzen dira, ondoko ehunaren erritmoa hautsiko duen pieza berezi pare bat ahalbidetzeko, ardatz nagusiari eutsiz eta futbol-zelairantz irekitzen den harreman-espazio libre nagusi bati jarraipena emanez, eta nolabaiteko interesa sortuko duten bizitegitarako hiri-bilbearen azken errematea egiteko paisaiari dagokionez (naturala zein hirikoa), kokapena, hiri-bilbean eta ingurune naturalean duen integrazioa eta ikuspena kontuan hartuta. Era berean, bizitegi-erakuntzarako gehieneko solairu kopuru bat planteatzen da, eta aurreikusitako okupazioarekin batera, aurreikusitako eraikigarritasun guztia gauzatzeko nahikoa inguratzaile sortzen du. Eraikuntza-proiektuak edo -proiektuek behin betiko ezarriko dituzte eraikinaren kokapena eta altuera, ezarritako parametroak gainditu edo gainditu gabe, eta xehetasun-azterketarik idatzi beharrik gabe.

Jarduera honek kirol-instalazio berri bat egiteko behar den lurzorua gordetzen du.

Mugikortasun alternatiboko sarea zabaltzea ere aurreikusten da, bizikleta-erreia ardatz nagusitik kirol-instalazio berrira luzatuz, eta ibilgailuentzako sarbide-bide bat lehendik dagoenarekin jarraituta, bai eta aparkaleku-poltsa bat antolatzea ere.

Espazio libreei dagokienez, berdegune bat planteatzen da, hiri-inguruetik landa-ingurunera igarotzeko. Eta lehendik dagoen landaredi-orbana errespetatuko da. Sistema orokorra Aita Mariren jarduketan lortutakoaren jarraipenean planteatzen da.

Descripción de la actuación

El ámbito se corresponde con el Sector 1 Puntanoeta II de las anteriores NNSS (2004), si bien la delimitación se ha modificado atendiendo a las afecciones del humedal (PTS zonas húmedas) y vegetación autóctona presente en el ámbito.

Se plantean unas alineaciones máximas con la intención de posibilitar un par de pieza singulares que rompan el ritmo del tejido adyacente, manteniendo el eje central y dando continuidad a un espacio libre central de relación que se va abriendo hacia el campo de fútbol, y que generen un remate final de la trama urbana residencial de cierto interés en una zona importante en términos de paisaje (tanto natural como urbano), dada su posición, su integración en la trama urbana y el entorno natural y su visibilidad. De igual forma, se plantea un número de plantas máximo para la edificación residencial que junto a la ocupación prevista, genera una envolvente suficiente para materializar toda la edificabilidad prevista. El proyecto o los proyectos de edificación establecerán definitivamente la posición y altura de la edificación sin exceder o rebasar en ningún momento los parámetros establecidos, y ello sin necesidad de redactar estudio de detalle.

Esta actuación acoge la reserva de suelo necesaria para la ejecución de una nueva instalación deportiva.

También se prevé la extensión de la red de movilidad alternativa, prolongando el carril-bici por el eje central hasta la nueva instalación deportiva, y un viario de acceso rodado en continuidad con el existente, así como la ordenación de una bolsa de aparcamiento.

En cuanto a los espacios libres, se plantea una zona verde que sirva de transición del entorno urbano al rural. Y se respetará la mancha de vegetación preexistente. El sistema general se plantea en continuidad con el obtenido en la actuación de Aita Mari.

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzorua sailkapena Clasificación de suelo	lurzoru urbanizagarri sektorizatua suelo urbanizable sectorizado	Kalifikazio orokorreko zona Zona de calificación global	Hirigune nagusiko bizitegi-eremua Zona residencial núcleo urbano principal
Jarduketa hasteko epea Plazo para el inicio de la actuación	8 urte / 8 años	eremua / azalera (m ²) área / superficie (m ² s)	S-R1 20.951,36
		Berezko erabilera Uso característico	Babes sozialeko etxebizitza kolektiboa (VPS) Vivienda colectiva protección social (VPS)

AI-SUS-R09 PUNTANOETA

izena / denominación

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

HIRIGINTZA-ERAIGARRITASUN / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

	eraikigarritasuna handitzea (m ² s)	eraikigarritasun ordenatua (m ² s)
	incremento de edificabilidad (m ² t)	edificabilidad ordenada (m ² t)
sestra gainean / sobre rasante		
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	14.423,00	14.423,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	602,00	602,00
Totala / Total	15.025,00	15.025,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	6.686,00	6.686,00
Egoitzakoak ez diren erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	6.686,00	6.686,00

Eraikigarritasun-indizea SG (2/2006 Legearen 77. artikulua) / Índice de edificabilidad SR (artículo 77 Ley 2/2006)

Eremuaren azalera / SOen azalera / Eragin sektoriala duen azalera / Zenbatetsitako azalera (m ²) Superficie del área / Superficie de S.G. / Superficie sectorial / Superficie considerada (m ² s)	20.951,36	2.908,08		18.043,28
Gehieneko, legezko indizea / Gutxie, legezko indizea / Jarduketaren indizea (m ² s / m ²) Índice legal máximo / índice legal mínimo / Índice de la actuación (m ² / m ² s)	1,30	0,40		0,83

Bizitegi-eraikigarritasunaren banaketa / Distribución de la edificabilidad residencial

	gutxieneko estandarra SG / estándar mínimo SR		eraikigarritasun ordenatua / edificabilidad ordenada		saldoa saldo
			SG / SR	SA / BR	
etxebizitza babestua (m²s) vivienda protegida (m²t)	10.817,25	75,00 %	14.423,00	100,00 %	3.605,75
<i>babes sozialeko etxebizitza (BSE) (m²s)</i> <i>vivienda de protección social (VPS) (m²t)</i>	7.932,65	55,00 %	14.423,00	100,00 %	6.490,35
<i>alokairuko babes sozialeko etxebizitza (BSEa) (m²s)</i> <i>vivienda de protección social en alquiler (VPSa)</i>			0,00		0,00
<i>etxebizitza tasatua (ET) (m²s)</i> <i>vivienda tasada (VT) (m²t)</i>	2.884,60	20,00 %	0,00	0,00 %	-2.884,60
araubide libreko etxebizitza (m²s) vivienda en régimen libre (m²t)			0,00	0,00 %	0,00

SISTEMA OROKORREN EREMUAK / ZONAS DE SISTEMAS GENERALES

	Estandar (m ²) Estándar (m ² s)	Antolatutako azalera (m ²) Superficie ordenada (m ² s)	Urbanizatu beharreko azalera (m ²) Superficie a urbanizar (m ² s)
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	2.884,60	2.908,08	2.908,08
Ekipamendu-sistema orokorra / Sistema general de equipamiento		0,00	
Zuzkidura-bizitokien SO (gutxienekoa/gehienekoa) / SG de alojamiento dotacional (mínimo/máximo)		0,00	
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario		0,00	0,00
Beste sistema orokor batzuk / Otros sistemas generales		0,00	

sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales

kode Código	azalera SO (m ²) superficie SG (m ² s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua / Forma de obtención	Zuzkidura-modalitatea Modalidad de dotación	urbanizatu beharreko azalera (m ²) superficie a urbanizar (m ² s)
ELSO-AIR09	2.908,08	Barne / Incluido	AI-SUS-R09 jarduketa-eremuan lurzorua lagatzea Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AI-SUS-R09		2.908,08

AI-SUS-R09 PUNTANOETA

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Ponderazio-zona homogeneoa
Zona homogenea de ponderación

A

Jarduketaren azalera (m²)
Superficie de la actuación (m²s)

20.951,36

KALIFIKAZIO OROKORREKO AZPIEREMUAK / SUBZONAS DE CALIFICACIÓN GENÉRICA

Azpierremuak Subzonas		sestra gaineko antolamendua / ordenación sobre rasante						sestra azpiko eraikigarritasuna ordenación bajo rasante						
azpierremu subzona	m ² m ² s	eraikuntza-unitate unidad edificatoria	erabilera eta tipologia uso y tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	etxeb. viv.	solairu plantas	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	solairu plantas	Ap Ap
A	1.442,34	A1	Babes sozialeko etxebizitza kolektiboa (VPS) Vivienda colectiva protección social (VPS)	6.043	1,000	6.043,00	63	PB+7+BC	Eranskinen (VPS) Anejos (VPS)	2.550	0,277	706,35	2S	85
		A1	Ekipamendu pribatua (EP) Equipamiento privado (EP)	300	0,086	25,80		PB						
B	1.577,79	B1	Babes sozialeko etxebizitza kolektiboa (VPS) Vivienda colectiva protección social (VPS)	8.380	1,000	8.380,00	87	PB+7+BC	Eranskinen (VPS) Anejos (VPS)	4.136	0,277	1.145,67	2S	118
		B1	Ekipamendu pribatua (EP) Equipamiento privado (EP)	302	0,086	25,97		PB						

Etxebizitzaren banaketa (orientagarria) / Distribución de la vivienda (orientativo)

VPS/VT etxebizitzaren kopurua/etxebizitza babestuen guztizkoa número de viviendas VPS / VT / total vivienda protegida	150	0	150
Araubide libreko etxebizitza-kopurua, guztira / número total viviendas régimen libre			0
etxebizitza-kopurua (daudenak / gehikuntza / proposamenak) número de viviendas (existentes / incremento / propuestas)	0	150	150

eraikigarritasun fisikoa eta haztatuak / edificabilidad física y ponderada

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m ²) / EDIFICABILIDAD FISICA (m ²)	eraikigarritasun gauzatua edificabilidad materializada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	0,00	14.423,00	14.423,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	602,00	602,00
Totala / Total	0,00	15.025,00	15.025,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	0,00	6.686,00	6.686,00
Bizitegirako ez diren erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	0,00	6.686,00	6.686,00
HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPS) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPS)			
sestra gainean / sobre rasante	0,00	14.474,77	14.474,77
sestra azpian / bajo rasante	0,00	1.852,02	1.852,02
Totala / Total	0,00	16.326,79	16.326,79
Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15 lagatzea Cesión del 15% del incremento de edificabilidad ponderada			2.449,02
Eraikigarritasunean eskubidea duen gutxi gorabeherako azalera (m ²) Superficie estimada con derecho en la edificabilidad (m ² s)			9.734,59
Batez besteko eraikigarritasuna (UH/m ²) / Edificabilidad media (UPS/m ² s)			1,6800

AI-SUS-R09 PUNTANOETA

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

SISTEMA OROKORREN EREMUAK / SUBZONAS DE SISTEMAS LOCALES

	Estándar Estándar	Lagapen ordenatua Cesión ordenada	Urbanizatu beharreko azalera Superficie a urbanizar
Zuzkidura publikoak (m ²) / Dotaciones públicas (m ² s)	5.769,20	9.678,86	
Berdegunek eta espazio libreak (m ² s). Gutxieneko estandarra 2.706,49 m ² s. Zonas verdes y espacios libres (m ² s. Estándar mínimo de 2.706,49 m ² s.		2.818,03	2.818,03
Aparkalekua espazio pribatuan (plazak) / Aparcamiento espacio privado (plazas)	202	203	
Gutxieneko aparkalekua espazio publikoan (plazak) / Aparcamiento mínimo en espacio público (plazas)	87	87	
Ekipamendu pribatua (m ² s) / Equipamiento privado (m ² t)	601,00	602	
Beste sistema orokor batzuk / vegetación (árboles)	150	150	
Bide-sistema orokorra / sistema local viario		2.526,26	2.526,26

sistema lokalen xehetasuna / detalle de sistemas locales

kode Código	lagapen-azalera superficies de cesión (1) (2)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua / Forma de obtención	Zuzkidura- modalitatea Modalidad de dotación	urbanizatu beharreko azalera (m ²) superficie a urbanizar (m ² s)
ELTS-AIR09	2.818,03	Barne / Includo	AI-SUS-R09 jarduketa-eremuan lurzorua lagatzea Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AI-SUS-R09		2.818,03
EKTS-AIR09	9.678,86	Barne / Includo	AI-SUS-R09 jarduketa-eremuan lurzorua lagatzea Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AI-SUS-R09	Kirol-eremua Deportivo	
BITS-AIR09a	971,86	Barne / Includo	AI-SUS-R09 jarduketa-eremuan lurzorua lagatzea Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AI-SUS-R09		971,86
BITS-AIR09b	1.554,40	Barne / Includo	AI-SUS-R09 jarduketa-eremuan lurzorua lagatzea Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AI-SUS-R09		1.554,40

(1) Lurzorua superzua (m²), (2) Sabaiko superzua sestra gainean (m²e) / (1) Superficie de suelo (m²s), (2) Superficie de techo (m²t).

KUDEAKETA ETA GAUZATZE ZEHAZTAPENAK / DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Lehendik dauden eta bat ez datozen eraikinak / Edificación preexistente

	bizitegiak/ residencial	bizitegi-eranskinak / anejos residencial	bizitegiak ez direnak / no residencial	totala / total
sestra gainean / sobre rasante Lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua (m ² s) / Edificabilidad preexistente reconocida (m ² t)	0,00	0,00	0,00	0,00
Lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna (m ² s) Edificabilidad preexistente no reconocida (m ² t)	0,00	0,00	0,00	0,00
sestra azpian / bajo rasante Lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua (m ² s) / Edificabilidad preexistente reconocida (m ² t)		0,00	0,00	0,00
Lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna (m ² s) Edificabilidad preexistente no reconocida (m ² t)		0,00	0,00	0,00
aitortutako etxebizitzien kopurua / número de viviendas reconocidas				0

Gauzatze-zehaztapenak / Determinaciones de ejecución

Jarduketa mota / Tipo de actuación	Jarduketa integratua / Actuación integrada
Egikaritze-unitateak / Unidades de ejecución	Egikaritze-unitate bat ezarri da. Hala ere, UJPK berrikusi ahalko du Se establece una unidad de ejecución. No obstante, podrá ser revisado por PAU.
Jarduketa-sistema / Sistema de actuación	hitzarmena / concertación
Kudeatzeko eta egikaritzeko tresnak Instrumentos de gestión y ejecución	Urbanizatze jarduketa-programa, birpartzelazio-proiektua eta urbanizazio-proiektua Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Parcelación y Proyecto de Urbanización.

AI-SUS-R09 PUNTANOETA

izena / denominación

ARAU-ZEHAZTAPENAK

Egiturazko antolamenduaren zehaztapenak

Plan Orokor honekin batera doan zarata-azterlanaren arabera, Euskal Autonomia Erkidegoko hots-kutsadurari buruzko urriaren 16ko 213/2012 Dekretuaren 31. artikulutik 34.era bitartekoetan eskatzen diren gutxieneko kalitate akustikoko helburuak lortzeko beharrezko neurriak hartu behar dira. Zehazki, honako neurri hauen kostuaren erdia gauzatzea eta bere gain hartzea aurreikusten da jarduketaren kontura:

Pantaila akustiko bat jarriko da N-634 errepidearen aurrealdean, 2,50 metroko gutxieneko altuerakoa, 250 metroko errepidearen mendebaldeko ertzean, ELSO-AIR07 espazio librearen sistema orokorraren hegoaldeko muturretik neurtuta, AI-SUNC-R07 Aita Mari jarduketarekin lotuta. Pantaila nagusi hori osatu ahal izango da barrualdean jarrita errepideen eragin akustikoa murrizteko aukera ematen duten beste pantaila batzuekin. Kalitate akustikoaren helburuak paseorako, egonaldirako eta pertsonen aisialdirako erabiltzen den eraikuntzatik kanpoko espazio libreen ere bete beharko dira.

Pantaila hau lurraren motaren, panel akustikoen edo bien konbinazioaren bidez diseinatu ahal izango da. Nolanahi ere, irtenbidea espazio naturalarekin ahalik eta integratuena izaten saiatuko da. Obra gauzatzeko kostuaren % 50 jarduketa honek eta AI-SUNC-R07 Aita Mari jarduketa integratuak ordainduko dute.

Kostaldee buruzko Erregelamendu Orokorren 47. artikuluan ezarritakoaren arabera, koten legediko babes-zortasuneko eremuarekin gainjartzen den eremuan futbol-zelaia egokitze proiektuak ez du planteatu behar 3 metrotik gorako altuerako lur-erazketarik eta lubetarik.

Era berean, antolamenduak kontuan hartuko du Kostaldee buruzko uztailaren 28ko 22/1988 Legearen 25. artikuluan ezarritakoa.

Kantauri Ekialdeko Demarkazioko Plan Hidrologikoaren arabera, kirol-instalazioek gutxieneko altuera murriztuko dute. Babes-zortasuneko eremuan, urbanizazio-elementuak eraikitzea ere saihestuko da, hala nola espaloiak, bideak, sotoak, aparkalekuak edo garajeak eta antzekoak. Lorezaintzako landaketak eremu horri dagokion habitateko espezie autoktonoetara mugatuko dira.

Espazio libreen sistema orokorren tratamenduak egungo landaredia errespetatuko du. Horrela, naturagune horren okupazioa konpentsatzeko neurri gisa, azterlan bat egingo da Narrondoko ibar osoa ekologikoki lehengoratzeko aukera baloratzeko, espezie inbaditzaileak deuseztatzea barne hartuta.

Eragindako azaleraren iragazgaizte handia dela eta, proiektuak drainatze jasangarriko hainbat hiri-sistemaren ebaluazio tekniko eta ekonomikoa jasoko du, sortutako jariatze-uraren balizko gehikuntza eta, hala badagokio, karga kutsatzaileari dagokion inpaktu minimizatzeke.

Antolamendu xehatuko zehaztapenak

Kalifikazio xehatuko azpierenak: antolamendu-planoetan ezarri eta mugatzen dira.

Erabilera bateragarriak: Araudi Orokorrean kalifikazio xehatuko azpieren bakoitzerako oro har ezarritakoak.

Lerrokadura ofizialak eta eraikuntzakoak: antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.

Sestrak: antolamendu-planoetan ezartzen dira.

Oinplanoko okupazioa: antolamendu xehatuko planoetan ezarritako gehieneko eraikuntza-lerrokaduren arabera mugatzen da.

Sestra azpiko okupazioa: antolamendu xehatuko planoetan ezarritako gehieneko eraikuntza-lerrokaduren arabera mugatzen da.

Solairu kopurua: antolamendu xehatuko planoetan eta fitxa honetan ezarritako zehaztapenetan ezartzen da. Adierazitako solairu kopurua maximoa da. Eraikuntza-proiektuak edo -proiektuek behin betiko ezarriko dituzte eraikuntzaren kokapena eta altuera, araudi honetan ezarritako parametroak gainditu edo gainditu gabe, eta xehetasun-azterketarik idatzi beharrik gabe.

Eraikuntzaren altuera: esleitutako kalifikazio xehatuaren araudi zehatzean ezarritakoa aplikatuko da.

Beste zehaztapen batzuk: fitxa honetan berariaz ezarri ez diren

PRECISIONES NORMATIVAS

Determinaciones de ordenación estructural

De acuerdo con el estudio de ruido que acompaña a este Plan General, la actuación precisa de la adopción de medidas necesarias para la consecución de los objetivos de calidad acústica mínimos requeridos en los artículos 31 a 34 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Concretamente se prevé a cargo de la actuación la ejecución y asunción de la mitad del coste de las siguientes medidas:

Se habilitará una pantalla acústica a lo largo del frente de la carretera N-634 de altura mínima 2,50 metros que se desarrollará en el borde oeste de la carretera 250 metros medidos desde el extremo sur del sistema general de espacio libre ELSO-AIR07 vinculado a la actuación AI-SUNC-R07 Aita Mari. Esta pantalla principal podrá complementarse con otras que dispuestas en el interior, permitan minorar la afección acústica de la carretera. Los objetivos de calidad acústica también deberán cumplirse en el espacio libre exterior a la edificación que se destine al paseo, estancia y ocio de personas.

El diseño de esta pantalla podrá realizarse mediante mota del terreno, paneles acústicos o combinación de ambos. En todo caso, la solución tratará de ser lo más integrada posible con el espacio natural. El coste de su ejecución será soportado al 50% por esta actuación y por la actuación integrada AI-SUNC-R07 Aita Mari.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 47 del Reglamento General de Costas, el proyecto de adecuación del campo de fútbol en el ámbito que se solapa con la zona de servidumbre de protección de la legislación de cotas, no debe plantear desmontes y terraplenes de una altura superior a 3 metros.

De igual forma, la ordenación tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 25 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

De acuerdo con el Plan Hidrológico de la Demarcación del Cantábrico Oriental, las instalaciones deportivas reducirán el mínimo la altura. Se evitará también en la zona de servidumbre de protección la construcción de elementos de urbanización tales como aceras, viales, sótanos, aparcamientos o garajes y similares. Las plantaciones de jardinería se ceñirán a especies autóctonas y propias del hábitat que corresponde a este espacio.

El tratamiento de los sistemas generales de espacios libres respetarán la vegetación actual. Así, como medida compensatoria de la ocupación de este espacio natural, se elaborará un estudio que valore la posibilidad de acometer la restauración ecológica de toda la Vega de Narrondo que incluya la eliminación de especies invasoras.

Dada la importante impermeabilización de la superficie afectada, el proyecto incorporará una evaluación técnica y económica de distintos sistemas urbanos de drenaje sostenible, al objeto de minimizar el eventual aumento de la escorrentía producido y, en su caso, el impacto en lo relativo a la carga contaminante.

Determinaciones de ordenación pormenorizada

Subzonas de calificación pormenorizada: se establecen y delimitan en los planos de ordenación.

Usos compatibles: los establecidos con carácter general para cada subzona de calificación pormenorizada en la Normativa General.

Alineaciones oficiales y constructivas: se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.

Rasantes: se establecen en los planos de ordenación.

Ocupación en planta: se delimita de acuerdo con las alineaciones constructivas máximas establecidas en los planos de ordenación pormenorizada.

Ocupación bajo rasante: se delimita de acuerdo con las alineaciones constructivas máximas establecidas en los planos de ordenación pormenorizada.

Número de plantas: se establece en los planos de ordenación pormenorizada y en las determinaciones establecidas en esta ficha. El número de plantas indicado es máximo. El proyecto o los proyectos de edificación establecerán definitivamente la posición y altura de la edificación sin exceder o rebasar en ningún momento los

AI-SUS-R09 PUNTANOETA

izena / denominación

gainerako zehaztapen xehatueterako, azpiero bakoitzaren kalifikazio xehatuari buruzko araudian Araudi Orokorrean ezarritakoa aplikatuko da.

parámetros establecidos en esta normativa, y ello sin necesidad de redactar estudio de detalle.

Altura de la edificación: se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación pormenorizada asignada.

Otras determinaciones: para el resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente establecidas en esta ficha, será de aplicación lo establecido en la normativa de calificación pormenorizada de cada subzona en la Normativa General.

AI-SUS-R09 PUNTANOETA

izena / denominación

1. ERANSKINA. HASIERAKO EGOERA. LURZORUA, ETXEBITZAK ETA LEHENDIK DAGOEN ERAIKIGARRITASUNA ANEXO 1. SITUACION DE INICIO. SUELO, VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD PREEXISTENTE

lorzorua / suelo			sestra gaineko eraikuntza / edificación sobre rasante				sestra azpiko eraikuntza / edificación bajo rasante			
Katastroko lurzatia Parcela catastral	m ² m ² s (1)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	etxeb. viv. (2)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs (2)
6093006	1.478,10	T								
6093007	1.111,20	T								
6093008	1.472,23	T								
6093010	1.478,10	T								
6093011	1.472,20	T								
6093026	1.500,23	P								
6093013	1.222,53	P								

(1). T: partzela osoa barne. P: zati batean sartutako partzela / T: parcela incluida totalmente. P: parcela incluida parcialmente
 (2) RE: lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua. NR: lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna. / RE: edificabilidad preexistente reconocida. NR: edificabilidad preexistente no reconocida.

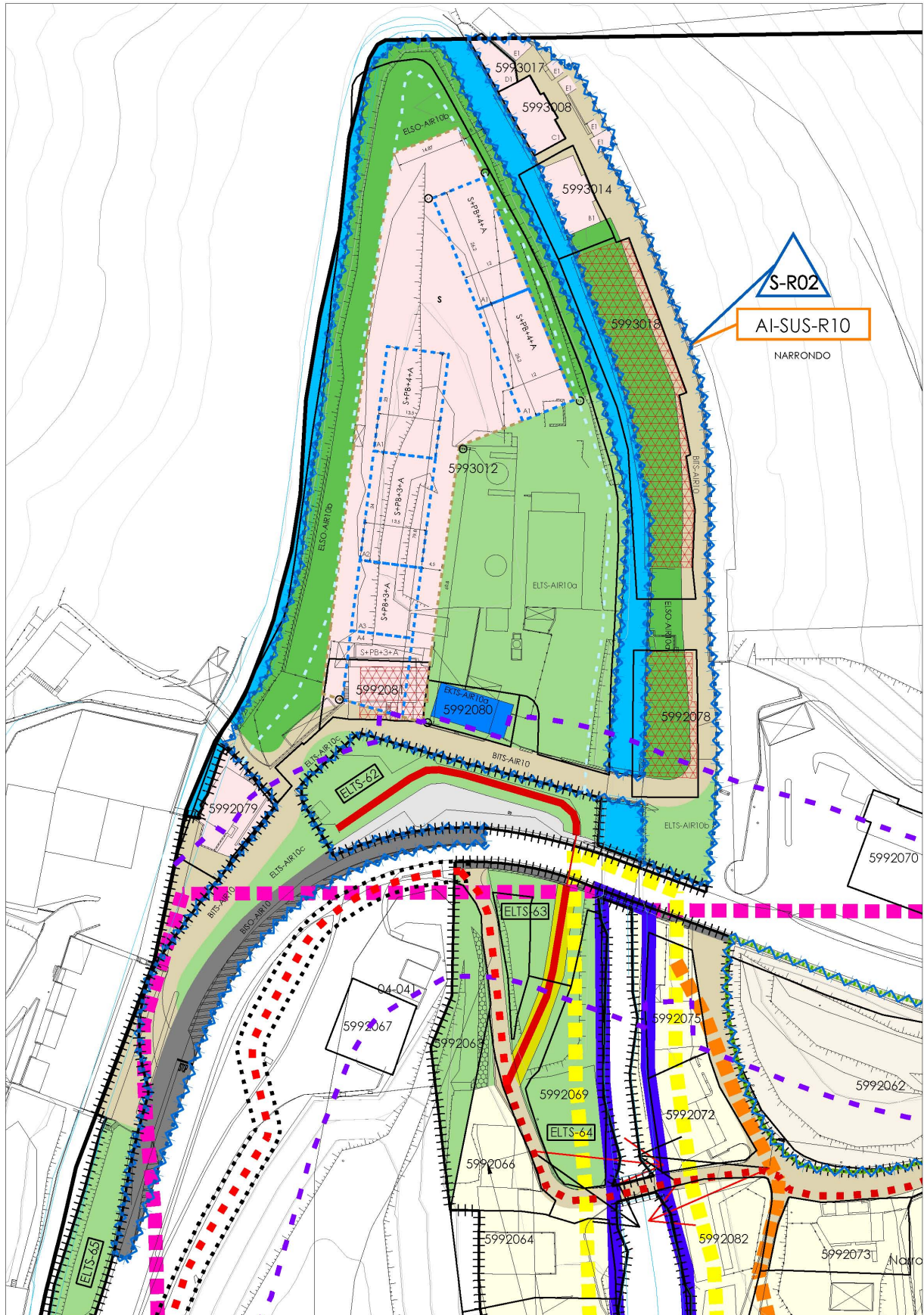
2. ERANSKINA. LURZORUAREN AZALERAREN BANAKETA / ANEXO 2. DISTRIBUCIÓN DE LA SUPERFICIE DE SUELO

hasierako egoera / situación de inicio

Zenbatetsitako azalera (orientagarria) (m ²) Superficies estimadas (orientativo) m ² s	Lurzoru pribatua Suelo privado	lurzoru publikoa Suelo público	totala total		
	9.734,59	11.216,77	20.951,36		
Proposatutako antolamendua / Ordenación propuesta					
Kalifikazio generikoko azpierenmuak (m ²) Subzonas de calificación genérica (m ² s)	bizitegi-erabilerak usos residenciales	jarduera ekonomikoko erabilerak usos de actividad económica	usos dotacionales privados usos dotacionales privados	totala total	
	3.020,13	0,00	0,00	3.020,13	
espazio libreak eta berdeguneak espacios libres y zonas verdes	zuzkidura publikoak dotaciones públicas	alojamiento dotacional alojamiento dotacional	bideak viario	beste sistema batzuk otros sistemas	totala total
sistema orokorren zonak (m ²) zonas de sistemas generales (m ² s)	2.908,08	0,00	0,00	0,00	2.908,08
sistema lokalen azpierenmuak (m ²) subzonas de sistemas locales (m ² s)	2.818,03	9.678,86	2.526,26		15.023,15
kalifikazio-zonak eta -azpierenmuak guztira (m ²) total zonas y subzonas de calificación (m ² s)					20.951,36

AI-SUS-R10 NARRONDO

AI-SUS-R10 NARRONDO



AI-SUS-R10 NARRONDO

izena / denominación

Jardueraren deskribapena

Jarduketaren bidez, Narrondoko herrigunea indartu nahi da, inguruan lehendik zeuden bizitegi-eraikinen multzoa osatuz, auzoa bizitegi-ehun minimo batekin osatzeko eta zuzkidura-maila eta bertara iristeko aukera hobetzeko.

Horretarako, blokeko etxebizitza kolektiboaren eraikuntza berria proposatzen da, altueran mailakatzea proposatzen dena, ingurunean hobeto integratzeko eta lehendik dauden bizitegi-eraikinei dagokienez, jarduketak garrantzi handia baitu.

Eraikin berria errearen ibai-ibilguaren inguruan lerrokatuta dago, eta erdiko espazio libre handi bat du, babesten diren ondare-elementuetatik abiatuta egituratua. Hala, jarduketak Zumayana zementu-fabrika zaharraren eraikuntza osoari balioa ematen dio, eta intereseko elementu berezitzat hartzen ditu. Halaber, Mamertoenea etxea (langileentzako etxea), fabrika-multzo horretakoa, ekipamendutzat jotzen da, eta eraikin hori bizitegi-jarduketa berriak sortzen dituen zuzkidura publikoak lagatzeko betebeharren sortzapen gisa lagatzea proposatzen da.

Bestalde, errearen ertzean, ekialdean, dagoen bizitegirako ez den eraikina desagertzea aurreikusten da, ibai-ertza berreskuratzeke, sistema orokor hidraulikoaren ondo-ondoan dagoen lurzoru libre askatzeko eta mantendu eta finkatu nahi diren eta bidearen atzealdean dauden bizitegi-eraikinetarako sarbidea hobetu eta txukuntzeko.

Horrela, erdiko espazio libreaz gain, jarduketa osoa amaitzen duen ibai-ertzean espazio libre bat antolatzea aurreikusten da; errearen alde batean, mendebaldean, eta errearen bi aldeetan, ekialdean.

Bestalde, jarduketak N-634 errepidetik sarbidea berregituratzen du, gutxieneko lotura berri baten bidez, eta dagokion Foru Departamentuak ezartzen duen irizpidearen arabera gauzatu beharko da. Era berean, auzoan gaur egun dagoen barneko bidea ere aldatu egiten da, gutxienez.

Jarduketa hori, oro har, garrantzitsutzat jotzen da multzoaren hiri- eta eraikuntza-eszena hobetzeko eta auzoari zerbitzuak eta nortasuna emateko.

Descripción de la actuación

La actuación pretende reforzar el núcleo urbano de Narrondo, complementando la agrupación de edificios residenciales preexistentes en el entorno, a fin de completar el barrio con un mínimo de tejido de carácter residencial y mejorar el nivel dotacional y el acceso al mismo.

Para ello se plantea nueva edificación de vivienda colectiva en bloque, que se propone escalonar en altura, para propiciar su mejor integración en el entorno y en relación con las edificaciones residenciales preexistentes, todo vez que la actuación tiene una entidad importante.

La nueva edificación se dispone alineada en torno al curso fluvial del arroyo y a un gran espacio libre central estructurado a partir de los elementos patrimoniales que se preservan. Así, la actuación pone en valor del conjunto de la edificación existente de la antigua fábrica de cementos la Zumayana, considerándolos como elementos singulares de interés. También, la casa Mamertoenea (casa para obreros), perteneciente a dicho conjunto fabril, se califica como equipamiento, edificio que se propone ceder como devengo de las obligaciones de cesión de dotaciones públicas que la nueva actuación residencial genera.

Por otro lado, se prevé la desaparición de la edificación no residencial ubicada al borde del arroyo, en la parte este, a fin de recuperar el borde fluvial, liberar suelo libre inmediato al sistema general hidráulico y mejorar y adecuar el acceso a las edificaciones residenciales que se propone mantener y consolidar y que se ubican al fondo del vial.

De esta manera, además del espacio libre central, se prevé también la ordenación de un espacio libre en el borde fluvial que remata toda la actuación; a un lado del arroyo en el zona Oeste, y ambos lados del arroyo en la zona Este.

Por otro lado, la actuación reestructura el acceso desde la carretera N-634 a través de un nuevo enlace mínimo que deberá ejecutarse de acuerdo con el criterio que establezca el Departamento Foral correspondiente. También se modifica minimamente la vialidad interior actualmente existente en el barrio.

Esta actuación se considera importante, en general, para mejorar la escena urbana y edificatoria del conjunto y dotar de servicios e identidad al barrio.

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Lurzoruaren sailkapena Clasificación de suelo	lurzoru urbanizagarri sektorizatua suelo urbanizable sectorizado	Kalifikazio orokorreko zona Zona de calificación global	Landa-asantamenduko bizitegi-eremua Zona residencial asentamiento rural
Jarduketa hasteko epea Plazo para el inicio de la actuación	8 urte / 8 años	eremua / azalera (m ²) área / superficie (m ² s)	S-R2 13.304,53
		Bereko erabilera Uso característico	Babes sozialeko etxebizitza kolektiboa (VPS) Vivienda colectiva protección social (VPS)

AI-SUS-R10 NARRONDO

izena / denominación

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

HIRIGINTZA-ERAIGARRITASUN / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

	eraikigarritasuna handitzea (m ² s)	eraikigarritasun ordenatua (m ² s)
sestra gainean / sobre rasante	incremento de edificabilidad (m ² t)	edificabilidad ordenada (m ² t)
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	8.276,00	8.995,96
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	8.276,00	8.995,96
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	3.466,00	3.466,00
Egoitzakoak ez diren erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	3.466,00	3.466,00

Eraikigarritasun-indizea SG (2/2006 Legearen 77. artikulua) / Índice de edificabilidad SR (artículo 77 Ley 2/2006)

Eremuaren azalera / SOen azalera / Eragin sektoriala duen azalera / Zenbatetsitako azalera (m ²) Superficie del área / Superficie de S.G. / Superficie sectorial / Superficie considerada (m ² s)	13.304,53	3.915,99		9.388,54
Gehieneko, legezko indizea / Gutxie, legezko indizea / Jarduketaren indizea (m ² s / m ²) Índice legal máximo / índice legal mínimo / Índice de la actuación (m ² / m ² s)			1,30	0,40
				0,96

Bizitegi-eraikigarritasunaren banaketa / Distribución de la edificabilidad residencial

	gutxieneko estandarra SG / estándar mínimo SR		eraikigarritasun ordenatua / edificabilidad ordenada		saldoa saldo
	SG / SR	SA / BR	SG / SR	SA / BR	
etxebizitza babestua (m²s) vivienda protegida (m²t)	6.207,00	75,00 %	6.208,00	75,01 %	1,00
<i>babes sozialeko etxebizitza (BSE) (m²s)</i> <i>vivienda de protección social (VPS) (m²t)</i>	4.551,80	55,00 %	4.710,00	56,91 %	158,20
<i>alokairuko babes sozialeko etxebizitza (BSEa) (m²s)</i> <i>vivienda de protección social en alquiler (VPSa)</i>			0,00		
<i>etxebizitza tasatua (ET) (m²s)</i> <i>vivienda tasada (VT) (m²t)</i>	1.655,20	20,00 %	1.498,00	18,10 %	-157,20
arabide libreko etxebizitza (m²s) vivienda en régimen libre (m²t)			2.787,96	24,99 %	

SISTEMA OROKORREN EREMUAK / ZONAS DE SISTEMAS GENERALES

	Estandar (m ²) Estándar (m ² s)	Antolatutako azalera (m ²) Superficie ordenada (m ² s)	Urbanizatu beharreko azalera (m ²) Superficie a urbanizar (m ² s)
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	1.655,20	3.145,97	3.145,97
Ekipamendu-sistema orokorra / Sistema general de equipamiento		0,00	
Zuzkidura-bizitokien SO (gutxienekoa/gehienekoa) / SG de alojamiento dotacional (mínimo/máximo)		0,00	
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario		770,02	770,02
Beste sistema orokor batzuk / Otros sistemas generales		0,00	

sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales

kode Código	azalera SO (m ²) superficie SG (m ² s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua / Forma de obtención	Zuzkidura-modalitatea Modalidad de dotación	urbanizatu beharreko azalera (m ²) superficie a urbanizar (m ² s)
ELSO-AIR10a	1.111,50	Barne / Incluido	AI-R10 jarduketa-eremuan lurzorua lagatzea Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AI-R10		1.111,50
ELSO-AIR10b	2.034,47	Barne / Incluido	AI-R10 jarduketa-eremuan lurzorua lagatzea Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AI-R10		2.034,47
BISO-AIR10	770,02	Barne / Incluido	AI-R10 jarduketan lehendik dagoen sistema, berregituratu eta birmoldatu egiten dena. Sistema ya existente en la actuación AI-R10 que se reestructura y remodela.		770,02

AI-SUS-R10 NARRONDO

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

ZEHAZTAPEN OROKORRAK / DETERMINACIONES GENERALES

Ponderazio-zona homogeneoa
Zona homogenea de ponderación

A

Jarduketaren azalera (m²)
Superficie de la actuación (m²s)

13.304,53

KALIFIKAZIO OROKORREKO AZPIEREMUAK / SUBZONAS DE CALIFICACIÓN GENÉRICA

Azpierremuak Subzonas		sestra gaineko antolamendua / ordenación sobre rasante						sestra azpiko eraikigarritasuna ordenación bajo rasante						
azpierremu subzona	m ² m ² s	eraikuntza-unitate unidad edificatoria	erabilera eta tipologia uso y tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	etxeb. viv.	solairu plantas	Erabilera / tipología Uso / tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	solairu plantas	Ap Ap
A	3.454,98	A1	Babes sozialeko etxebizitza kolektiboa (VPS) Vivienda colectiva protección social (VPS)	4.710	1,000	4.710,00	46	PB+4+A	Eranskinen (VPS) Anejos (VPS)	2.037	0,277	564,25	1S	66
		A2	Babes tasatuko etxebizitza kolektiboa NA. (VTna) Vivienda colectiva protección tasada NA. (VTna)	1.498	1,379	2.065,74	14	PB+3+A	Eranskinen (VTna) Anejos (VTna)	613	0,375	229,88	1S	21
		A3	Etxebizitza kolektiboa NA. (VCna) Vivienda colectiva NA. (VCna)	1.034	1,789	1.849,83	10	PB+3+A	Eranskinen (VCna) Anejos (VCna)	408	0,444	181,15	1S	15
		A4	Etxebizitza kolektiboa NA. (VCna) Vivienda colectiva NA. (VCna)	1.034	1,789	1.849,83	10	PB+3+A	Eranskinen (VCna) Anejos (VCna)	408	0,444	181,15	1S	15
B	126,59	B1	Etxebizitza kolektiboa NA. (VCna) Vivienda colectiva NA. (VCna)	302	1,789	540,28	6	PB+2						
C	128,61	C1	Etxebizitza kolektiboa NA. (VCna) Vivienda colectiva NA. (VCna)	302	1,789	540,28	6	PB+2						
D	63,65	D1	Eranskinen (VCna) Anejos (VCna)	55	0,444	24,42		PB						
E	60,96	E1	Eranskinen (VCna) Anejos (VCna)	60,96	0,444	27,07		PB						

Etxebizitzaren banaketa (orientagarria) / Distribución de la vivienda (orientativo)

VPS/VT etxebizitzaren kopurua/etxebizitza babestuen guztizkoa número de viviendas VPS / VT / total vivienda protegida	46	14	60
Araubide libreko etxebizitza-kopurua, guztira / número total viviendas régimen libre			32
etxebizitza-kopurua (daudenak / gehikuntza / proposamenak) número de viviendas (existentes / incremento / propuestas)	12	80	92

eraikigarritasun fisikoa eta haztatuak / edificabilidad física y ponderada

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m ²) / EDIFICABILIDAD FISICA (m ²)	eraikigarritasun gauzatua edificabilidad materializada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	719,96	8.276,00	8.995,96
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	719,96	8.276,00	8.995,96
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	0,00	3.466,00	3.466,00
Bizitegirako ez diren erabilerari lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	0,00	3.466,00	3.466,00
HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPS) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPS)			
sestra gainean / sobre rasante	1.132,04	10.475,40	11.607,44
sestra azpian / bajo rasante	0,00	1.156,43	1.156,43
Totala / Total	1.132,04	11.631,83	12.763,87
Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15 lagatzea Cesión del 15% del incremento de edificabilidad ponderada			1.744,77
Eraikigarritasunean eskubidea duen gutxi gorabeherako azalera (m ²) Superficie estimada con derecho en la edificabilidad (m ² s)			9.714,02
Batez besteko eraikigarritasuna (UH/m ²) / Edificabilidad media (UPS/m ² s)			1,2000

AI-SUS-R10 NARRONDO

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

SISTEMA OROKORREN EREMUAK / SUBZONAS DE SISTEMAS LOCALES

	Estándar Estándar	Lagapen ordenatua Cesión ordenada	Urbanizatu beharreko azalera Superficie a urbanizar
Zuzkidura publikoak (m ²) / Dotaciones públicas (m ² s)	3.310,40	431,31	
Berdegunek eta espazio libreak (m ² s). Gutxieneko estandarra 1.408,28 m ² s. Zonas verdes y espacios libres (m ² s. Estándar mínimo de 1.408,28 m ² s.		3.210,79	3.210,79
Aparkalekua espazio pribatuan (plazak) / Aparcamiento espacio privado (plazas)	116	117	
Gutxieneko aparkalekua espazio publikoan (plazak) / Aparcamiento mínimo en espacio público (plazas)	50	50	
Ekipamendu pribatua (m ² s) / Equipamiento privado (m ² t)	331,04	0	
Beste sistema orokor batzuk / vegetación (árboles)	80	80	
Bide-sistema orokorra / sistema local viario		2.216,65	2.216,65

sistema lokalen xehetasuna / detalle de sistemas locales

kode Código	lagapen-azalerak superficies de cesión (1) (2)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua / Forma de obtención	Zuzkidura- modalitatea Modalidad de dotación	urbanizatu beharreko azalera (m ²) superficie a urbanizar (m ² s)
ELTS-AIR10a	2.676,37	Barne / Includo	AI-R10 jarduketa-eremuan lurzorua lagatzea Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AI-R10		2.676,37
ELTS-AIR10b	248,65	Barne / Includo	AI-R10 jarduketa-eremuan lurzorua lagatzea Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AI-R10		248,65
ELTS-AIR10c	285,77	Barne / Includo	AI-R10 jarduketa-eremuan lurzorua lagatzea Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AI-R10		285,77
EKTS-AIR10a	126,31	Barne / Includo	AI-R10 jarduketaren eremuan sabaian lagatzea Cesión en techo en el ámbito de la actuación AI-R10	Balioaniztuna Polivalente	
EKTS-AIR10b	305,00		Ordezko konpentsazio ekonomikoa, AI-R10 jarduketaren kargura Compensación económica sustitutoria a cargo de la actuación AI-R10	Balioaniztuna Polivalente	
BITS-AIR10	2.216,65	Barne / Includo	Berriro urbanizatzen den AI-R10 jarduketan lehendik zegoen sistema Sistema ya existente en la actuación AI-R10 que se reurbaniza		2.216,65

(1) Lurzoruaren superfizea (m²), (2) Sabaiko superfizea sestra gainean (m²e) / (1) Superficie de suelo (m²s), (2) Superficie de techo (m²t).

KUDEAKETA ETA GAUZATZE ZEHAZTAPENAK / DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Lehendik dauden eta bat ez datozen eraikinak / Edificación preexistente

	bizitegi-eranskinak / residencial	bizitegi-eranskinak / anejos residencial	bizitegi-eranskinak ez direnak / no residencial	totala / total
sestra gainean / sobre rasante				
Lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua (m ² s) / Edificabilidad preexistente reconocida (m ² t)	719,96	0,00	0,00	719,96
Lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna (m ² s) Edificabilidad preexistente no reconocida (m ² t)	489,00	0,00	1.463,00	1.952,00
sestra azpian / bajo rasante				
Lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua (m ² s) / Edificabilidad preexistente reconocida (m ² t)		0,00	0,00	0,00
Lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna (m ² s) Edificabilidad preexistente no reconocida (m ² t)		0,00	0,00	0,00
aitortutako etxebizitzien kopurua / número de viviendas reconocidas				12

Gauzatze-zehaztapenak / Determinaciones de ejecución

Jarduketa mota / Tipo de actuación	Jarduketa integratua / Actuación integrada
Egikaritze-unitateak / Unidades de ejecución	Egikaritze-unitate bat ezarri da. Hala ere, UJPK berrikusi ahalko du Se establece una unidad de ejecución. No obstante, podrá ser revisado por PAU.
Jarduketa-sistema / Sistema de actuación	hitzarmena / concertación
Kudeatzeko eta egikaritzeko tresnak Instrumentos de gestión y ejecución	Urbanizatze jarduketa-programa, birpartzelazio-proiektua eta urbanizazio-proiektua Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Parcelación y Proyecto de Urbanización.

AI-SUS-R10 NARRONDO

izena / denominación

ARAU-ZEHAZTAPENAK

Egiturazko antolamenduaren zehaztapenak

ELSO-AIR10a eta ELSO-AIR10b espazio librean sistema orokorra urbanizaziorik gabe tratatuko dira, ibaiertzeko lurzoru horien izaera naturala indartuz. ELSO-AIR10b sistemaren kasuan, lurzoru naturala berreskuratuko da, lehendik dauden gainerako eraikuntza eta zimendu guztiak kenduz.

Jarduketak ibaiaren bi ertzetako ingurumena lehengoratzeko sustatuko du. Horrela, egun dauden horma bertikalak kentzea eta ibaiertzeko zuhaitz-zerrenda bat ezartzea planteatzen da, ezponda etzan batean, ahal dela, zortasun-eremuaren 5 metroetan gutxienez, eta hiri-altzarien biderik, zoladurarik, betelanik edo bestelako elementurik gabe.

Jarduketaren kontura da N-624 errepidearekin lotura egitea, Foru Aldundiak zehazten dituen baldintza formal eta funtzionalen arabera. Horretarako, urbanizatzeko jarduketa-programa idatzi eta onartzeko tramitera aurkeztearekin batera, gauzatu beharreko loturaren baldintzei buruzko kontsulta egingo zaio administrazio honi, eta proiektua aldeko txostenaren mende geratuko da.

Urbanizazio-proiektuak jarduketaren eremutik igarotzen den bidegorriaren trazadura mantendu eta osatuko du, hala badagokio.

Eremuan babes ertaineko kultura-ondasun gisa katalogatutako ondare arkitektonikoko elementu hauek daude:

- 25. elementua. Zumaiara zementuak.
- 25-1 elementua. Ehoketaroko eraikina.
- 25-2 elementua. Labeen eraikina.
- 25-3 elementua. Tximinia.
- 25-4 elementua. Mamertoena etxea (langileentzako etxea).

Jarduketa integratua elementu horiek leheneratzeko eta birgaitzeko betebeharrarekin lotuta dago. Urbanizazio-proiektuak ELTS-AIR10a espazio librearen diseinuan sartuko ditu lehen adierazitako elementuak, eta udalerrinari laga beharko zaizkio espazio librean tokiko sistema horren berezko elementu gisa.

Bestalde, 25-4 eraikina. Mamertoena etxea (langileentzako etxea), birgaitu egingo da, eta lurzorua eta sabaia zuzkidura publiko gisa lagako zaizkio (EKTS-AIR10a).

Halaber, 66. elementua dago (Narrondoko Probalekua), eta jarduketaren hiri-proiektuan mantendu eta txertatu beharko da.

Plan Orokor honekin batera doan zarata-azterlanaren arabera, Euskal Autonomia Erkidegoko hots-kutsadurari buruzko urriaren 16ko 213/2012 Dekretuaren 31. artikulutik 34.era bitartekoetan eskatzen diren gutxieneko kalitate akustikoko helburuak lortzeko beharrezko neurriak hartu behar dira. Zehazki, honako neurri hauek gauzatzea eta horien kostua bere gain hartzea aurreikusten da jarduketaren kontura:

Pantaila akustiko bat jarriko da N-634 errepidearen aurrealdean, 2,50 metroko gutxieneko altuerakoa, jarduketaren ekialdetik ertzetik igarotzen den abiaburutik hasi eta sortu berri den lotuneraino, eremura sartzeko. Pantaila nagusi hori osatu ahal izango da barruan jarrita dauden beste batzuekin, errepideen eragin akustikoa murrizteko eta eskatutako kalitate akustikoko helburuak lortzeko.

Arestian aipatutako kalitate-helburu horiek paseorako, egonaldirako eta pertsonen aisialdirako erabiltzen den eraikuntzatik kanpoko espazio librean ere bete beharko dira.

Bizitegi-erabilerak 500 urteko uholde-arriskuaren kotaren gainetik kokatu beharko dira. Lurpeko garajeek eta sotoek bermatuta izan beharko dute etorbide horretarako estankotasuna, eta arnasguneak eta ebakuazio-bideak izango dituzte gainetik.

Eragindako azaleraren iragazgaizte handia dela eta, proiektuak drainatze jasangarriko hainbat hiri-sistemaren ebaluazio tekniko eta ekonomikoa jasoko du, sortutako jariatze-uraren balizko gehikuntza eta, hala badagokio, karga kutsatzaileari dagokion inpaktua minimizatzen.

Antolamenduak kontuan hartuko du Kostaldeei buruzko uztailaren 28ko 22/1988 Legearen 25. artikuluan ezarritakoa.

Antolamendu xehatuko zehaztapenak

Kalifikazio xehatuko azpieremuak: antolamendu-planoetan ezarri eta

PRECISIONES NORMATIVAS

Determinaciones de ordenación estructural

Los sistemas generales de espacios libres ELSO-AIR10a y ELSO-AIR10b serán tratados sin urbanización, potenciando el carácter natural de estos suelos de ribera. En el caso del sistema ELSO-AIR10b, se recuperará el suelo natural eliminando todo resto de las construcciones y cimentaciones preexistentes.

La actuación promoverá la recuperación ambiental de ambas márgenes del río. Así, se plantea la eliminación de los muros verticales existentes y el establecimiento de una franja ribereña arbolada, en un talud tendido, a ser posible, al menos en los 5 metros de la zona de servidumbre, y sin presencia de viales, pavimentaciones, rellenos u otros elementos del mobiliario urbano.

Corresponde a cargo de la actuación la ejecución del enlace viario con la carretera N-624 de acuerdo con las condiciones formales y funcionales que la Diputación Foral determine. Para ello, coincidiendo con la redacción y presentación a trámite de aprobación del programa de actuación urbanizadora, se realizará consulta a esta administración sobre las condiciones del enlace a ejecutar, quedando condicionado el proyecto a su informe favorable.

El proyecto de urbanización mantendrá y completará en su caso, el trazado del bidegorri existente que discurre por el ámbito de la actuación.

Se localizan en el ámbito los siguientes elementos de patrimonio arquitectónico catalogados considerados como bienes culturales de protección media:

- Elemento 25. Cementos la Zumayana. - Elemento 25-1. Edificio de molinera. - Elemento 25-2. Edificio de los hornos de calcinación. - Elemento 25-3. Chimenea. - Elemento 25-4. Casa Mamertoena (casa para obreros).

La actuación integrada queda vinculada al deber de restauración y rehabilitación de los mencionados elementos. El proyecto de urbanización integrará en el diseño del espacio libre ELTS-AIR10a los elementos antes indicados, debiendo ser cedidos al municipio como elementos propios del sistema local de espacios libres.

Por otro lado, el edificio 25-4. Casa Mamertoena (casa para obreros), será rehabilitado y cedido su suelo y techo como dotación pública (EKTS-AIR10a).

También se localiza el elemento 66 (Probaleku de Narrondo), que deberá mantenerse e integrarse en el proyecto urbano de la actuación.

De acuerdo con el estudio de ruido que acompaña a este Plan General, la actuación precisa de la adopción de medidas necesarias para la consecución de los objetivos de calidad acústica mínimos requeridos en los artículos 31 a 34 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Concretamente se prevé a cargo de la actuación la ejecución y asunción de coste de las siguientes medidas:

Se habilitará una pantalla acústica a lo largo del frente a la carretera N-634 de altura mínima 2,50 metros que se desarrollará desde el arranque que por el este de la actuación discurre por su borde, hasta el enlace de nueva creación para dar acceso al ámbito. Esta pantalla principal podrá complementarse con otras que dispuestas en el interior, permitan minorar la afección acústica de la carretera y conseguir los objetivos de calidad acústica requeridos.

Los mencionados objetivos de calidad antes mencionados también deberán cumplirse en el espacio libre exterior a la edificación que se destine al paseo, estancia y ocio de personas.

Los usos residenciales deberán situarse por encima de la cota de inundabilidad de avenida de 500 años. Los garajes subterráneos y sótanos deberán tener garantizada la estanqueidad para dicha avenida con respiraderos y vías de evacuación por encima de ella. La ejecución de la actuación respetará la línea de retiro a cauces indicada en los planos de ordenación.

Dada la importante impermeabilización de la superficie afectada, el proyecto incorporará una evaluación técnica y económica de distintos sistemas urbanos de drenaje sostenible, al objeto de minimizar el eventual aumento de la escorrentía producido y, en su caso, el impacto en lo relativo a la carga contaminante.

AI-SUS-R10 NARRONDO

izena / denominación

mugatzen dira. Birpartzelazio-proiektuak orain proposatu den azpizonifikazioa doitu ahal izango du, gutxienez orain ezarritako azalaren eta mugaketen % 3tik gorako ehunekoan. Nolanahi ere, orain ezarritako sistema orokorren eta tokiko sistemen azalera gutxienez hartuko dira, eta ez dira inola ere gutxituko plangintza gauzatzeko fasean.

Erabilera bateragarriak: Araudi Orokorraren dokumentuan kalifikazio xehatuko azpieren bakoitzerako oro har ezarritakoak.

Lerrokadura ofizialak: antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.

Gehieneko lerrokadura konstriktiboak: antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.

Sestrak: antolamendu xehatuko planoetan ezartzen dira.

Oinplanoko okupazioa: antolamendu xehatuko planoetan ezarritako gehieneko eraikuntza-lerrokaduren arabera mugatzen da.

Sestra azpiko okupazioa: antolamendu xehatuko planoetan ezarritako gehieneko eraikuntza-lerrokaduren arabera mugatzen da.

Solairu kopurua: antolamendu xehatuko planoetan eta fitxa honetan ezarritako zehaztapenetan ezartzen da.

Eraikuntzaren altuera: esleututako kalifikazio xehatuaren araudi zehatzean ezarritakoa aplikatuko da.

Beste zehaztapen batzuk: fitxa honetan berariaz ezarri ez diren gainerako zehaztapen xehatuarako, Araudi Orokorraren dokumentuan azpieren bakoitzaren kalifikazio xehatuari buruzko araudian ezarritakoa aplikatuko da.

Zuzkidura publikoak lagatzea:

Jarduerak lurzorua eta sabaia lagatzea aurreikusten du, Mamertoenea etxearen zuzkidura publiko gisa (langileentzako etxea). Elementu hori EKTS-AIR10a kodearekin identifikatzen da. Aurrekoa gorabehera, eta tokian bertan antolatzen den tokiko sistemako espazio librearen lagapen garrantzitsua gorabehera, beharrezkoa da zuzkidura publikorako eskatzen den gutxienezko estandarren aldean konpentsazio ekonomikoa, EKTS-AIR10b sistemak zehazten duena. Jarduera garatzean, Udalak zenbateko hori Udak Lurzoru Ondarearen zein kontu eta programa espezifikori lotuko zaion adieraziko du, edo, aurreikusitako premien arabera, dauden zuzkidurak berritzeko eta hobetzeko erabili ahal izango da. Betebehar ekonomiko horren sortzapena birpartzelazio-proiektua behin betiko onartu aurretik ordaindu beharko da nahitaez.

Ez da ekipamendu pribatuaren lagapenik aurreikusi, eta ekipamendu publiko gisa agindutako eta aurreikusitako zuzkidurarekin ordeztu da, Hirigintza Estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuaren 9. artikuluan ezarritakoaren arabera.

5993014 eta 5993008 partzeletan (B, C azpieren eta B1 eta C1 eraikuntza-unitateak) lehendik dagoen bizitegi-eraikigarritasuna finkatuta dagoela ulertzen da, eta, beraz, ez dute parte hartzen jarduketaren hirigintza-banaketa parekatuan, ez eskubideetan, ez betebeharretan, zerbitzu ematen dieten hiri-zerbitzuak udalerriko sare orokorrean lotzeko eta integratzeko egin beharreko urbanizazio-gastuak izan ezik, bereziki ibai-ibilguetara isurtzea saihesteari dagokionez.

Kontsiderazio bera egiten da 5993017 lurzatian (D azpieren eta D1 eraikuntza-unitateak) eta partzela librean dauden eta E azpieren eta E1 eraikuntza-unitate gisa identifikatuta dauden eranskinen kasuan.

Lurzoruaren, eraikigarritasunaren eta lehendik dauden etxebizitzaren hasierako egoeraren identifikazioa orientagarria da, eta birpartzelazio-proiektua da parametro horiek definitu eta ondorio juridikoekin ezarriko dituen tresna.

La ordenación tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 25 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

Determinaciones de ordenación pormenorizada

Subzonas de calificación pormenorizada: se establecen y delimitan en los planos de ordenación. El proyecto de reparcelación podrá ajustar mínimamente la subzonificación ahora propuesta en un porcentaje nunca superior a un 3% de las superficies y delimitaciones ahora establecidas. En todo caso, las superficies y delimitaciones ahora establecidas se consideran como mínimas, no admitiéndose su minoración en ningún caso en fase de ejecución del planeamiento.

Usos compatibles: los establecidos con carácter general para cada subzona de calificación pormenorizada en el documento de Normativa General.

Alineaciones oficiales: se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.

Alineaciones constrictivas máximas: se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.

Rasantes: se establecen en los planos de ordenación pormenorizada.

Ocupación en planta: se delimita de acuerdo con las alineaciones constructivas máximas establecidas en los planos de ordenación pormenorizada.

Ocupación bajo rasante: se delimita de acuerdo con las alineaciones constructivas máximas establecidas en los planos de ordenación pormenorizada.

Número de plantas: se establece en los planos de ordenación pormenorizada y en las determinaciones establecidas en esta ficha.

Altura de la edificación: se aplicará lo establecido en la normativa concreta de la calificación pormenorizada asignada.

Otras determinaciones: para el resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente establecidas en esta ficha, será de aplicación lo establecido en la normativa de calificación pormenorizada de cada subzona en la Normativa General.

Cesión de dotaciones públicas:

La actuación prevé la cesión del suelo y techo en concepto de dotación pública de la casa Mamertoenea (casa para obreros), elemento que se identifica con el código EKTS-AIR10a. No obstante lo anterior y a pesar de la cesión importante de espacio libre de sistema local que se ordena in situ, se hace necesaria la compensación económica de la diferencia del estándar mínimo requerido para dotación pública, requerimiento que se concreta el sistema EKTS-AIR10b. En el momento del desarrollo de la actuación, el Ayuntamiento señalará la cuenta y programa específico del Patrimonio Municipal de Suelo al que quedará vinculado este importe, o podrá ser utilizado para la renovación y mejora de las dotaciones existentes de acuerdo con las necesidades previstas. El devengo de esta obligación económica deberá ingresarse necesariamente en momento anterior a la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

No se ha previsto cesión de equipamiento privado, siendo sustituido por la dotación ordenada y prevista como equipamiento público, de acuerdo con lo establecido en el artículo 9 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos.

La edificabilidad preexistente residencial de las parcelas 5993014 y 5993008 (subzonas B, C y unidades edificatorias B1 y C1), se entienden consolidadas por lo que no participan en la equidistribución urbanística de la actuación, ni en derechos ni en obligaciones, con la sola excepción de los gastos de urbanización que sea necesario acometer para el enganche e integración de los servicios urbanos que les dan servicio, en la red general del municipio, evitándose vertidos a los cauces fluviales.

La misma consideración se realiza para el caso del anexo situado en la parcela 5993017 (subzona D y unidad edificatoria D1), y anexos existentes en el parcela libre e identificados como subzona E y unidades edificatorias E1.

La identificación de la situación de inicio del suelo, edificabilidad y viviendas existentes tiene carácter orientativo, siendo el proyecto de reparcelación el instrumento que definirá y establecerá con repercusión jurídica estos parámetros.

AI-SUS-R10 NARRONDO

izena / denominación

1. ERANSKINA. HASIERAKO EGOERA. LURZORUA, ETXEBITZAK ETA LEHENDIK DAGOEN ERAIKIGARRITASUNA ANEXO 1. SITUACION DE INICIO. SUELO, VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD PREEXISTENTE

lorzorua / suelo		sestra gaineko eraikuntza / edificación sobre rasante						sestra azpiko eraikuntza / edificación bajo rasante				
Katastroko lurzatiek Parcela catastral	m ² m ² s	(1)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	etxeb. viv. (2)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	m ² s m ² t	kof. cof.	UHs UPs	(2)
5993014	190,02	P	Etxebizitza kolektiboa NA. (VCna) Vivienda colectiva NA.(VCna)	302,00	1,789	540,28	6	RE				
5993008	128,92	T	Etxebizitza kolektiboa NA. (VCna) Vivienda colectiva NA.(VCna)	302,00	1,789	540,28	6	RE				
5993018	897,09	P	Jarduera ekonomiko mistoa (AEM) Actividad económica mixta (AEM)	780,00	0,759	592,02		NR				
5992078	378,89	T	Jarduera ekonomiko mistoa (AEM) Actividad económica mixta (AEM)	683,00	0,759	518,40		NR				
5993017	63,06	P	Eranskinen (VCna) Anejos (VCna)	55,00	0,444	24,42		RE				
5992080	206,63	T	Etxebizitza kolektiboa NA. (VCna) Vivienda colectiva NA.(VCna)	200,00	1,789	357,80	2	NR				
5992081	289,35	T	Etxebizitza kolektiboa NA. (VCna) Vivienda colectiva NA.(VCna)	289,00	1,789	517,02	2	NR				
5993012	7.499,10	T										
Dauden eranskinak Anejos existentes	60,96		Eranskinen (VCna) Anejos (VCna)	60,96	0,444	27,07		RE				

(1). T: partzela osoa barne. P: zati batean sartutako partzela / T: parcela incluida totalmente. P: parcela incluida parcialmente

(2) RE: lehendik dagoen eraikigarritasun aitortua. NR: lehendik dagoen eta aitortu ez den eraikigarritasuna. / RE: edificabilidad preexistente reconocida. NR: edificabilidad preexistente no reconocida.

2. ERANSKINA. LURZORUAREN AZALERAREN BANAKETA / ANEXO 2. DISTRIBUCIÓN DE LA SUPERFICIE DE SUELO

hasierako egoera / situación de inicio

Zenbatetsitako azalerak (orientagarria) (m ²) Superficies estimadas (orientativo) m ² s	Lurzoru pribatua Suelo privado	lurzoru publikoa Suelo público	totala total
	9.714,02	3.590,51	13.304,53

Proposatutako antolamendua / Ordenación propuesta

Kalifikazio generikoko azpieroak (m ²) Subzonas de calificación genérica (m ² s)	bizitegi-erabilerak usos residenciales	jarduera ekonomikoko erabilerak usos de actividad económica	usos dotacionales privados	totala total		
	3.834,79	0,00	0,00	3.834,79		
espazio libreak eta berdeguneak espacios libres y zonas verdes	zuzkidura publikoak dotaciones públicas	alojamiento dotacional alojamiento dotacional	bideak viario	beste sistema batzuk otros sistemas	totala total	
sistema orokorren zonak (m ²) zonas de sistemas generales (m ² s)	3.145,97	0,00	0,00	770,02	0,00	3.915,99
sistema lokalen azpieroak (m ²) subzonas de sistemas locales (m ² s)	3.210,79	126,31		2.216,65		5.553,75
kalifikazio-zonak eta -azpieroak guztira (m ²) total zonas y subzonas de calificación (m ² s)						13.304,53

APD-AE01 Igartza

EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK

Lurzoruaren sailkapena

1. Eremua hiri-lurzoru gisa sailkatzen da, antolamendu-planoetan ezarritako mugaketaren arabera.

Kalifikazio orokorra

1. Jarduera ekonomiko industrialeko eremua.

Eremuaren azalera

1. 67.917,46 m².

Hirigintza-eraikigarritasuna

1. Sestra gainean: 0,6 m²t/m²s lurzoru gordina.
2. Sestra azpian: ez da ezartzen.

Eraikuntzari buruzko zehaztapenak

1. Oro har, araudi orokorreko dokumentuan kalifikazio orokorreko eremurako ezarritakoak izango dira.

Erabilerei buruzko zehaztapenak

1. Oro har, araudi orokorreko dokumentuan kalifikazio orokorreko eremurako ezarritakoak izango dira.

Sistema orokorrak

1. Ez dira ezartzen.

ANTOLAMENDU XEHATUKO ZEHAZTAPENAK

1. Eremuaren antolamendu xehatua indarrean dirauten eta HAPN honen berezko dokumentazio gisa txertatzen diren honako plangintza-dokumentu hauei bidaliko zaie:
 - a) 6. Sektoreko Plan Partziala, 1993. urteaz geroztik indarrean dagoena, eta ondoren garatutako gainerako plangintza- eta egikaritze-dokumentuak.

APD-AE01 Igartza

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación de suelo

1. El ámbito se clasifica como suelo urbano de acuerdo con la delimitación establecida en los planos de ordenación.

Calificación global

1. Zona de actividad económica industrial.

Superficie del área

1. 67.917,46 m².

Edificabilidad urbanística

1. Sobre rasante: 0,6 m²t/m²s suelo bruto.
2. Bajo rasante: no se establece.

Determinaciones sobre la edificación

1. Con carácter general, serán las establecidas para la zona de calificación global en el documento de normativa general.

Determinaciones sobre los usos

1. Con carácter general, serán las establecidas para la zona de calificación global en el documento de normativa general.

Sistemas generales

1. No se establecen.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. La ordenación pormenorizada del ámbito queda remitida a los siguientes documentos de planeamiento que permanecen vigentes y forman parte de la documentación de desarrollo de este Plan General:
 - a) Plan Parcial del sector 6 vigente desde el año 1993 y resto de documentos de planeamiento y ejecución desarrollados con posterioridad.

D. LURZORU URBANIZAGARRI SEKTORIZATU GABEA

D. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

D.1 EREMU MISTOA

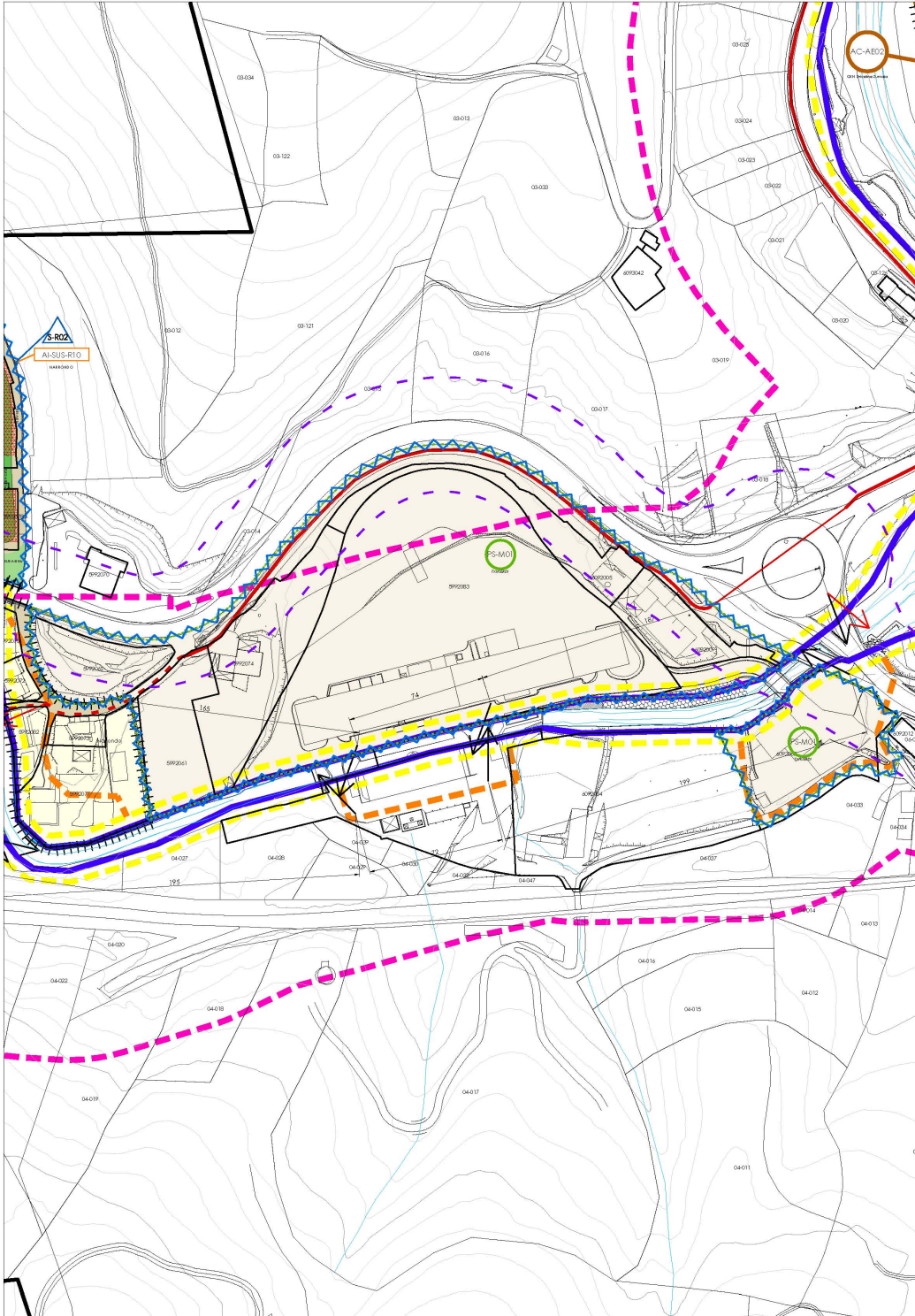
D.1 ZONA MIXTA

D.1.1 SEKTOREKATZE-PLANERA BIDLITAKOEN EREMUA

D.1.1 ÁMBITOS REMITIDOS A PLAN DE SECTORIZACIÓN

PS-MO1 TXIKIERDI

PS-MO1 TXIKIERDI



EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK

Eremuaren mugaketa

1. Antolamendu-planoetan ezartzen da.

Lurzoru mota:

1. Urbanizagarri sektorizatugabea

Kalifikazio orokorra

1. Mistoa (industrial-terziario-bizitegia)
 - a) Lurzoruaren xedea: jarduera ekonomikoen % 85 eta bizitegien % 15.

Azalera

1. 41.982,52 m².

Hirigintza-eraikigarritasuna

1. Sestra gainean:
 - a) Jarduera ekonomikoa: 0,65 m²t/m²s.
 - b) Egoitza: 0,45 m²t/m²s.
 - c) Ehuneko horiek egokitu ahal izango dira, azkenean aurreikusten den antolamenduaren arabera.

2. Sestra barea:

a) Sektorekatze-planean ezarriko da. Antolamendu-irizpideak

1. Eremu honen garapenarekin, egungo industria-instalazioak eta -eraikinak okupatzen ari diren lurzoruak legezatu eta antolatu nahi dira, erregelamenduz ezarritako zuzkidura-estandarrak eta eraikigarritasunak aplikatuz.
2. Era berean, gaur egungoen orde ezar daitezkeen lurzatiak eta eraikinak antolatu nahi dira, dagokion sektorekatze-plana eta nahitaezko plan partziala idazten hasita.
3. Jarduketak balioko du, halaber, espazio libreerarako lurzoruak lortzeko, Narrondo ibaiaren ibaiertzaren inguruak aprobetxatuz. Antolamenduak lortu beharreko beste helburuetako bat izango da ibai-ibilgu hori agerian berreskuratzea eta haren ertzak hobetzea.
4. Halaber, antolamenduak kontuan hartu beharko ditu eremuan gertatzen diren eragin sektorialak, hala nola errepideak, inpaktu akustikoa, sistema orokor hidraulikoa eta uholde-arriskua, eta kostaldeei buruzko legeriatik eratorritakoak.
 - a) Horregatik, sektorekatze-planarekin edo plan partzialarekin batera, zaratari, trafikoari eta uholde-arriskuari buruzko azterlana aurkeztuko da.
5. Lurzoruaren kalitateari buruzko ikerketa xehatua eta leheneratze-alternatiben azterketa egin beharko dira. Azterlan horren ondorioen arabera erabakiko dira etorkizuneko erabilerak eta proposatzen den antolamendua. Hori oinarri hartuta, Alternatiben Azterketa eta Lehengoratzeko Plana egingo dira. Azterketa hori IHOBek onartu beharko du, eta, amaitzeko, lurzoruaren kalitatearen adierazpena egingo da.
6. Hala, sektorekatze-planak eremu osoaren bideragarritasuna aztertuko du, ekonomia-jardueraren eta bizitegi-jardueraren erabilera mistoaren antolaketatzat hartuta.
7. Hirigintza-antolamendua planteatzeko eta ezartzeko,

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Delimitación del ámbito

1. Se establece en los planos de ordenación.

Clase de suelo

1. urbanizable no sectorizado

Calificación global

1. Mixto (industrial-terciario-residencial)
 - a) Destino del suelo: 85% actividades económicas, 15% residencial.

Superficie

1. 41.982,52 m².

Edificabilidad urbanística

1. Sobre rasante:
 - a) Actividad económica: 0,65 m²t/m²s.
 - b) Residencial: 0,45 m²t/m²s.
 - c) Estos porcentajes podrán ajustarse en función de la ordenación que finalmente se prevea.
2. Baro rasante:
 - a) Será establecida por el plan de sectorización

Criterios de ordenación:

1. Con el desarrollo de este ámbito se pretende legalizar y ordenar los suelos que están ocupando las actuales instalaciones y edificaciones industriales aplicando las edificabilidades y estándares dotacionales establecidos reglamentariamente.
2. Igualmente se pretende ordenar las parcelas y edificaciones que puedan implantarse en sustitución de las actualmente existentes, iniciando la actuación a partir de la redacción del correspondiente plan de sectorización y preceptivo Plan Parcial.
3. La actuación servirá asimismo para la obtención de los suelos destinados a espacios libres aprovechando las mediaciones de la ribera del río Narrondo. La recuperación a descubierto de este cauce fluvial y la mejora de sus márgenes será otros de los objetivos a conseguir por la ordenación.
4. También, la ordenación deberá tener en cuenta las afecciones sectoriales que concurren en el ámbito como son carreteras, impacto acústico, sistema general hidráulico e inundabilidad, y las derivadas de la legislación de costas.
 - a) Por motivo de ello, el Plan de sectorización o el Plan Parcial serán acompañados de un estudio de ruido, tráfico e inundabilidad.
5. Se deberá realizar un Estudio de Investigación Detallada de la calidad del Suelo y Estudio de Alternativas de Recuperación, bajo cuyas conclusiones se derivarán los futuros usos y ordenación que se proponga. En base al mismo, se realizará un Estudio de Alternativas y Plan de Recuperación que deberá ser aprobado por IHOB y que culminará con la declaración de calidad del suelo.
6. Así, el Plan de sectorización estudiará la viabilidad de todo el ámbito a partir de una consideración de ordenación de usos mixta actividad económica y residencial.

Kostaldeei buruzko uztailaren 28ko 22/1988 Legearen 25. artikuluan zortasun-eremuari buruz ezarritako araudia bete beharko da.

8. Antolamenduak itsasora (itsasadarra) sartzeko puntuak aurreikusiko ditu, bai ibilgailuenak, bai oinezkoenak, itsas-lehorreko jabari publikoko lerroarekin zuzenean lotzen direnak.
9. Jarduketaren garapenean, Narrondo itsasadarraren ertzak estali eta birnaturalizatzea kendu beharko da, ezponda etzanak sortuz eta ibaiertzeko landaredia bioingeniaritzako tekniken bidez landatuz.

Garapen-tresna

1. Sektorekatze-plana.

Garatzeko plaza

1. 8 urte, Plan Orokorra indarrean dagoenetik kontatzen hasita.

7. El planteamiento y establecimiento de la ordenación urbanística se sujetará en todo caso, a la regulación establecida sobre la zona de servidumbre en el artículo 25 de la ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

8. La ordenación preverá puntos de acceso al mar (ría), tanto rodado como peatonal que conecten directamente con la línea de dominio público marítimo terrestre.

9. El desarrollo de la actuación deberá contemplar la eliminación de la cobertura y renaturalización de las márgenes de la ría del Narrondo mediante la creación de taludes tendidos y plantación de vegetación de ribera con técnicas de bioingeniería.

Instrumento de desarrollo

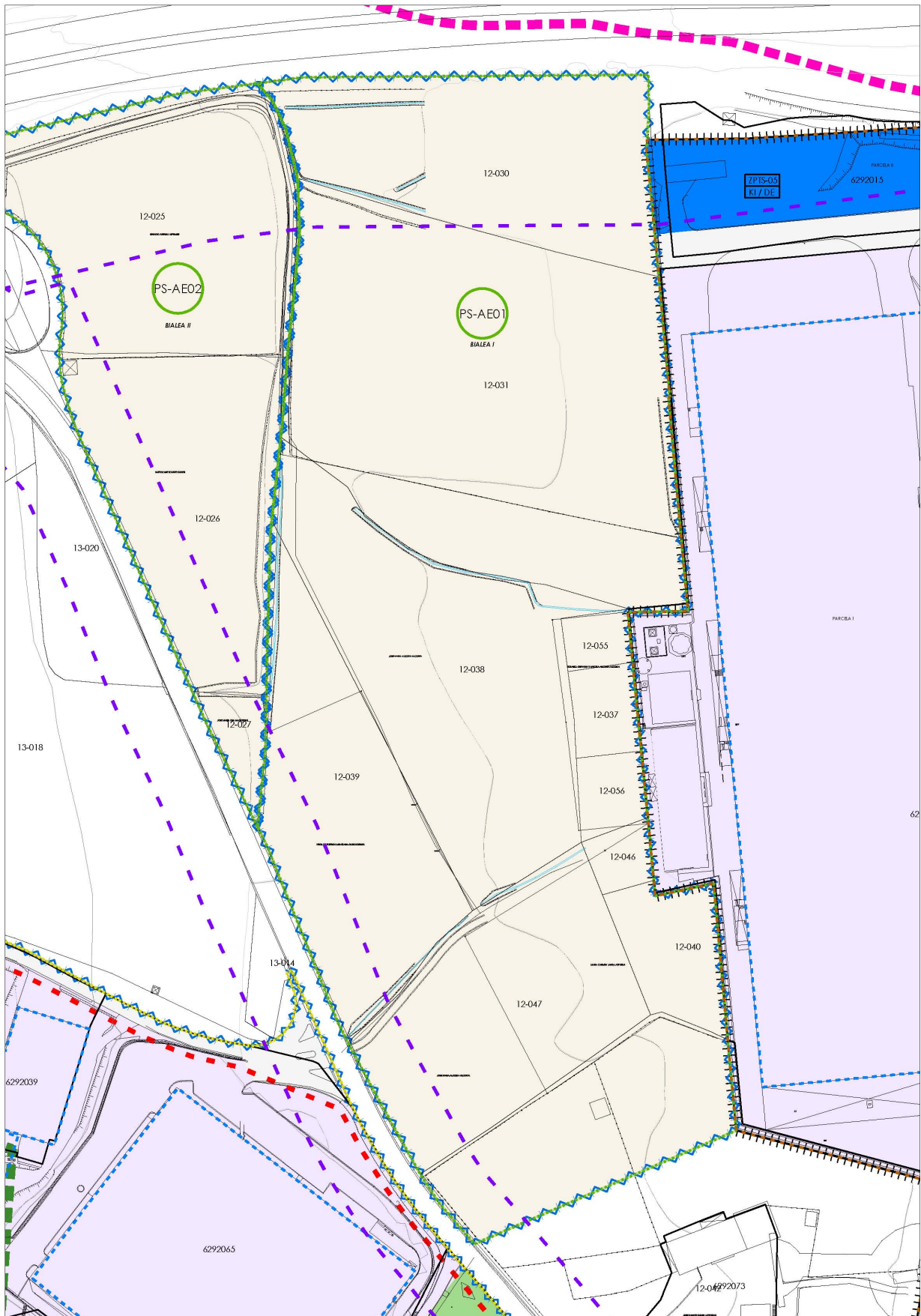
1. Plan de sectorización.

Plaza para su desarrollo

1. 8 años a computar desde la vigencia del Plan General.

PS-AE01 BIALEA I

PS-AE01 BIALEA I



PS-AE01 Bialea I

EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK

Eremuaren mugaketa

1. Antolamendu-planoetan ezartzen da.

Lurzoru mota

1. Urbanizagarri sektorizatugabea

Kalifikazio orokorra

1. Jarduera ekonomikoa (industrial- hirugarren sektorekoa).

Azalera

1. 46.937 m².

Hirigintza-eraikigarritasuna

- a) Sestra gainean: 0,65 m²t/m²s lurzoru gordina.
- b) Sestra-baroa: sektorizazio-planak ezarriko du.

Antolamendu-irizpideak

1. Sektorekatze-planak eremua hainbat garapen-sektoretan zatitzea komeni den aztertuko du, premien aurreikuspenaren eta lurzoru garatzeko programaren arabera.
2. Planak bermatu beharko du eremua bide-sarean integratzen dela. Xeyko berehalako sektorearekin eta lehendik dauden errotanda eta bideekin beharrezkoak diren bide- eta lotura-loturak aztertu eta apuntatuko ditu. Baita mendebalderako balizko loturak ere, hurbileko eremuekiko lotura konpontzeko.
3. Era berean, Oikiako errepidearekiko (GI-3760) lotura-punturik onena mugatuko du, eta, bereziki, Guascor Energyren instalazioen parean kokatzea komeni den aztertuko da, bide hori Oikiako herrigunearekin lotzen duen bidegurutzea aprobetxatuz.
4. Sektorekatze-planak, halaber, eremua garatzeko antolamendu-mota eta lurzati egokiena aztertuko ditu, tamainari, neurriei, okupazioari, lurzati eraikigarrien azalerari eta behar funtzionalei dagokienez (instalazioak, aparkalekua, etab.).
5. Hiri-zerbitzuak eta -azpiegiturak ebaztea ere sektorekatze-planaren xede izango da, premien eta konponbideen aurrerapenarekin. Hurbileko jarduera-eremuetako beharrek behar bezala koordinatzea aztertuko da, guztientzako baterako irtenbideak bateratzen saiatuz.

Garapen-tresna

1. Sektorekatze-plana.

Garatzeko plaza

1. 8 urte, Plan Orokorra indarrean dagoenetik kontatzen hasita.

PS-AE01 Bialea I

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Delimitación del ámbito

1. Se establece en los planos de ordenación.

Clase de suelo

1. Urbanizable no sectorizado

Calificación global

1. Actividad económica (industrial-terciario).

Superficie

1. 46.937 m².

Edificabilidad urbanística

1. Sobre rasante: 0,65 m²t/m²s de suelo bruto.
2. Baro rasante: será establecida por el plan de sectorización.

Criterios de ordenación

1. El Plan de sectorización estudiará la conveniencia de subdividir el ámbito en varios sectores de desarrollo en función de la previsión de necesidades y programa de desarrollo de suelo.
2. El Plan deberá garantizar la integración del ámbito en la red viaria. Estudiará y apuntará las conexiones viales y enlaces necesarios con el inmediato sector de Xey y sus rotondas y viales ya existentes. También los eventuales enlaces hacia el oeste, para resolver la conexión con los ámbitos inmediatos.
3. De igual forma, delimitará el mejor punto de conexión con la carretera de Oikia (GI-3760) y especialmente se estudiará la conveniencia de situarlo a la altura de las instalaciones de Guascor Energy, aprovechando el cruce ya existente que enlaza este vial con el núcleo urbano de Oikia.
4. El Plan de sectorización estudiará también el tipo de ordenación y parcela más conveniente para el desarrollo del ámbito, en cuanto a su tamaño, dimensiones, ocupación, superficie de parcelas edificables y necesidades funcionales (instalaciones, aparcamiento, etc.).
5. La resolución de los servicios e infraestructuras urbanas será también objeto de desarrollo del plan de sectorización, con un preavance de necesidades y soluciones. Se estudiará su adecuada coordinación con las necesidades de los ámbitos de actividad inmediatos, tratando de conciliar soluciones conjuntas para todos ellos.

Instrumento de desarrollo

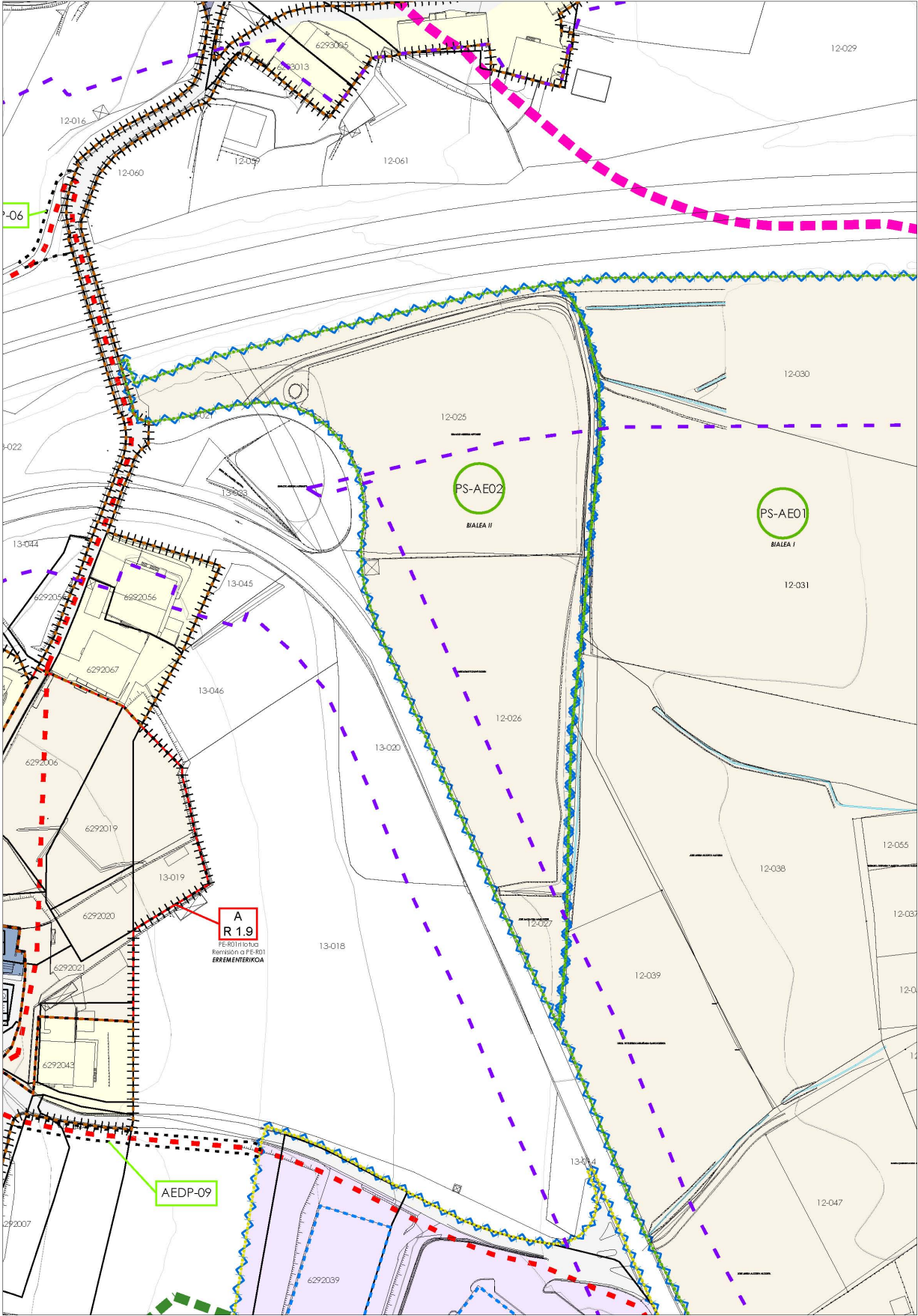
1. Plan de sectorización.

Plaza para su desarrollo

1. 8 años a computar desde la vigencia del Plan General.

PS-AE02 BIALEA II

PS-AE02 BIALEA II



PS-AE02 Bialea II

EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK

Eremuaren mugaketa

1. Antolamendu-planoetan ezartzen da.

Lurzoru mota

1. Urbanizagarri sektorizatugabea

Kalifikazio orokorra

1. Hirugarren sektoreko jarduera ekonomikoa.

Azalera

1. 14.747 m².

Hirigintza-eraikigarritasuna

1. Jarduera ekonomikoa: 0,55 m²t/m²s.
2. Sestra azpian: sektorizatzeko-planak ezarriko du.

Antolamendu-irizpideak

1. Eremuaren tamaina txikia eta Oikiako nukleotik hurbil dagoenez, inpaktu txikiko jarduera ekonomiko mistoetara eta hirugarren sektoretik hurbil daudenetara bideratzea proposatzen da.
2. Planak hurbileko eremuekiko beharrezko bide-konexioak eta lotuneak aztertu eta zehaztuko ditu.
3. Sektorekatze-planak, halaber, eremua garatzeko antolamendu-mota eta lurzati egokiena aztertuko ditu, tamainari, neurriari, okupazioari, lurzati eraikigarrien azalerari eta behar funtzionalei dagokienez (instalazioak, aparkalekua, etab.).
4. Hiri-zerbitzuak eta -azpiegiturak ebatzea ere sektorekatze-planaren xede izango da, premien eta konponbideen aurrerapenarekin. Hurbileko jarduera-eremuetako beharrekiko behar bezala koordinatzea aztertuko da, eta guztientzako baterako irtenbideak bateratzen saiatuko da.

Garapen-tresna

1. Sektorekatze-plana.

Garatzeko plaza

1. 8 urte, Plan Orokorra indarrean dagoenetik kontatzen hasita.

PS-AE02 Bialea II

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Delimitación del ámbito

1. Se establece en los planos de ordenación.

Clase de suelo

1. Urbanizable no sectorizado

Calificación global

1. Actividad económica terciaria.

Superficie

1. 14.747 m².

Edificabilidad urbanística

1. Sobre rasante: 0,55 m²t/m²s.
2. Bajo rasante: será establecida por el plan de sectorización.

Criterios de ordenación

1. Dada la pequeña dimensión del ámbito, y cercanía al núcleo de Oikia, se propone destinarlo a actividades económicas de bajo impacto, mixtas y de naturaleza cercana al terciario.
2. El Plan estudiará y apuntará las conexiones viales y enlaces necesarios con los ámbitos inmediatos.
3. El Plan de sectorización estudiará también el tipo de ordenación y parcela más conveniente para el desarrollo del ámbito, en cuanto a su tamaño, dimensiones, ocupación, superficie de parcelas edificables y necesidades funcionales (instalaciones, aparcamiento, etc.).
4. La resolución de los servicios e infraestructuras urbanas será también objeto de desarrollo del plan de sectorización, con un preavance de necesidades y soluciones. Se estudiará su adecuada coordinación con las necesidades de los ámbitos de actividad inmediatos, tratando de conciliar soluciones conjuntas para todos ellos.

Instrumento de desarrollo

1. Plan de sectorización.

Plaza para su desarrollo

1. 8 años a computar desde la vigencia del Plan General.

E. LURZORU URBANIZAEZIN

E. SUELO NO URBANIZABLE

E.1 ANTOLAMENDU PARTIKULARREKO EREMUAK ETA ZUZKIDURA PUBLIKOAK GAUZATZEKO JARDUKETAK

E.1 AMBITOS CON ORDENACIÓN PARTICULAR Y ACTUACIONES DE EJECUCIÓN DE DOTACIONES PÚBLICAS

E.1.1 ANTOLAMENDU PARTIKULARREKO EREMUAK

E.1.1 AMBITOS CON ORDENACIÓN PARTICULAR

AOP-02 EKIOLA

AOP-02 EKIOLA



AOP-02 Ekiola

Eremuaren deskribapena

1. Eremuak eguzki-baratze bat eraikitzeko proiektuak eragindako lurzorua mugatzen du, eta haren hirigintza-zehaztapenak Ekiolako Parke Fotovoltaikoa sortzeko Plan Bereziaren bidez ezarri dira. Plan hori Zumaiako Udalaren Osoko Bilkurak onartu zuen behin betiko, 2022ko abenduaren 1ean (GAO. , 2023ko otsailaren 13koa).
2. Jardueraren eremua Oikia auzoan dago, izen bereko hirigunearen hegoaldean eta S-3 Guaskor industria-sektorearen ondoan. Parke fotovoltaikoa instalatzeko eremua mendebaldean dagoen landa-bideak, hegoaldean dagoen auzo-bide batek eta iparraldean eta ekialdean dagoen lurzoru urbanizaezin pribatuak mugatzen dute.
3. Jarduketak 13015 landa-partzelari eragiten dio.

EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK

Eremua mugatzea

1. Antolamendu-planoetan ezartzen da.

Lurzoruaren sailkapena

1. Lurzoru urbanizaezina.

Landagunea

1. Nekazaritza, abeltzaintza eta landazabala trantsizioko landa-paisaia.

Azalera

1. 19.523 m².

Antolamendu-zehaztapenak

1. Partzelazioak
 - a) Lurzoru urbanizaezinean kokatutako finken partzelazioak edo banaketak egiteko, alde zuzenetik dagokion udal-lizentzia eskuratu beharko da.
 - b) Plan Orokor honen arloan indarrean dagoen legerian eta zehaztapenetan ezarritako zatiketa-irizpideetara eta gainerako baldintzetara egokitu beharko dira, betiere arau horien partzelazioari buruzko erregulazioa indarreko legeriarekin bat badator.
 - c) Horrela, partzelak bereizi ahal izango dira, baldin eta lurzati edo finka berrien emaitza laborantzako gutxienezko unitatearen azalera edo handiagoa bada. Era berean, beheagoko azalera bereizi ahal izango dira, baldin eta lehendik dauden beste nekazaritza-ustiategi batzuei gehituko zaizkiela bermatzen bada, laborearen gutxienezko unitatea amaitu arte.
2. Transformazio-zentrorako gehieneko eraikuntza-lerroak, instalazioenak eta gehieneko ingurutzailerenak: antolamendu-planoetan ezartzen dira.
3. Erretiroak:
 - a) Landa-bideetara: eraikinek (TZ) bidearen ertzetik 10 metro errespetatuko dituzte. Hesiak 1,5 metro.
 - b) Auzo-bide publikoetara: eraikinek 7.5 metro errespetatzen dituzte bidearen ardatzetik eta lursailaren itxura 1 metro zelaigunearen kanpoko ertzetik, zolatutako eremutik edo auzo-bide publikoen

AOP-02 Ekiola

Descripción del ámbito

1. El ámbito delimita el suelo afectado por el proyecto de construcción de una huerta solar cuyas determinaciones urbanísticas han sido establecidas a través del Plan Especial de creación del Parque Fotovoltaico de Ekiola aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Zumaia del 1 de diciembre de 2022 (BOG n. 29, de 13 de febrero de 2023).
2. El ámbito de la actuación está situado en el barrio de Oikia, al sur del núcleo urbano del mismo nombre e inmediato al sector industrial S-3 Guaskor. El ámbito para la instalación del parque fotovoltaico queda delimitado por la el camino rural al oeste, un camino vecinal al sur y suelo no urbanizable privado al norte y este.
3. La actuación afecta a la parcela rústica 13015.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Delimitación del ámbito

1. Se establece en los planos de ordenación.

Clasificación de suelo

1. Suelo no urbanizable.

Zona rural

1. Zona agroganadera y campiña paisaje rural de transición.

Superficie

1. 19.523 m².

Determinaciones de ordenación

1. Parcelaciones
 - a) Las parcelaciones o segregaciones de fincas situadas en suelo no urbanizable estarán sujetas a la obligación de la previa obtención de la correspondiente licencia municipal.
 - b) Estas deberán ajustarse a los criterios de división y demás condiciones establecidas en la legislación vigente en la materia y en las determinaciones de este Plan General, siempre y cuando la regulación sobre parcelación de dichas Normas sea acorde con la legalidad vigente.
 - c) Así, se permite la segregación de parcelas que den como resultado nuevas parcelas o fincas con superficie igual a o superior a la unidad mínima de cultivo. Igualmente se permite la segregación de superficies inferiores si se garantiza su agregación a otras explotaciones agrarias existentes hasta culminar la unidad mínima de cultivo.
2. Alineaciones máximas constructivas, de las instalaciones y de la envolvente máxima para el centro de transformación: se establecen en los planos de ordenación.
3. Retiros:
 - a) A caminos rurales: las edificaciones (CT) respetarán 10 metros del borde del camino. El vallado 1,5 metros.
 - b) A Caminos vecinales públicos: las edificaciones respetan 7.5 metros desde el eje del camino y el cierre de finca 1 metro desde la arista exterior de explanación, de la zona

arekatik, eta ziurtatu behar da aurrez aurre dauden itxituren arteko gutxieneko sekzio bat ez dela inola ere 6 metrotik beherakoa izango.

c) Azpiegituretara:

- Gas: Gas-hoditik 2 metroko distantzia ezartzen da perimetro-itxitura jartzeko eta 5 metrokoa plaka fotovoltaikoak jartzeko.
- 30Kv linea elektrikoa: linearen azpian eraikitzen den orok kabletik 5 metroko gutxieneko distantzia bertikala errespetatu beharko du.

4. Eraikinak:

- a) Oro har, ez da eraikitze baimenik ematen. Transformazio-zentroetarako etxolak, plaka fotovoltaikoak eta beste instalazio eta azpiegitura batzuk bakarrik ezar daitezke.
- b) Etxolak ezingo ditu 25 m² baino gehiago izan.
- c) Solairu kopurua: PB.
- d) Teilatu-hegalaren edo erlaitzaren altuera: 3 metro.
- e) Gailurraren altuera: 4,5 metro.

5. Zortasun aeronautikoak:

- a) Eremu honetan eraikitzen den edozein elementu ez du gaindituko Donostiako aireportuko zortasun aeronautikoetatik abiatuta zehaztutako 100 metroko azalera mugatzailea.

6. Nahitaez hesitu beharko da eguzki-baratzearen eremuaren perimetroa.

- a) Gehieneko altuera 1,80 metrokoa izango da, ezartzen den luraren sestraren gainean bertikalean neurtuta.
- b) Itxitura sinpleak egiteko metalezko hesia edo alanbrezko sarea erabil daiteke, landarediarekin batera.
- c) Era berean, itxitura mistoak ere onartzen dira, 1,20 metro baino garaiagoa ez den faseitsu batez osatuak, eta horren gainean burdin hesi metaliko bat, egurrezkoa edo sare metalikozkoa bermatzen da, onartutako gehieneko altuera osatu arte.

7. Egiturak eta instalazioak luraren orografiara egokituz kokatuko dira, lur-erazketarik eta terrazamendurik egin gabe eta zimenduak jarri beharrik gabe.

8. Instalazioa ixtean, instalatutako elementu guztiak desmuntatu eta desegingo dira, eta lurra garbi eta hasierako egoeran itzuli beharko da.

9. Erabili beharreko materialak: egitura osoa material metalikoz eginda egongo da, eta material horrek ez du ez korrosiorik ez lurzoruan kutsadurarik sortuko.

10. Instalatzeko, desmuntatzeko, mantentzeko eta funtzionatzeko baldintzak Plan Berezia bertan zehaztutakoak izango dira.

11. Erabilera-araubidea:

- a) Erabilera nagusia: zerbitzu-azpiegiturak, parke fotovoltaikoaren modalitatean, onura publikoko eta interes sozialeko arazoengatik justifikatzen denean.
- b) Erabilera bateragarriak: Parke fotovoltaikoarekin bateragarriak diren nekazaritzako edota abeltzaintzako erabilera. Eremuaren barruan kokatutako espazio libreak eta berdeguneak.
- c) Erabilera debekatuak: gainerakoak.

12. Gainerako zehaztapenak:

pavimentada o cuneta de los caminos vecinales públicos, asegurando que, en ningún caso, se pueda dar que una sección mínima entre cierres enfrentados sea inferior a 6 metros

c) A infraestructuras:

- Gas: Se establece un retiro de 2 metros a la tubería de gas para la colocación del cierre perimetral y 5 metros para la colocación de placas fotovoltaicas.
- Línea eléctrica 30Kv: todo lo que se construya debajo de la línea deberá respetar una distancia mínima en vertical de 5 metros al cable.

4. Edificaciones:

- a) Con carácter general no se autoriza la edificación. Se permite únicamente la implantación de casetas para centros de transformación, la instalación de placas fotovoltaicas y otras instalaciones e infraestructuras.
- b) La caseta no podrá tener más de 25 m².
- c) Número de plantas: PB.
- d) Altura al alero o cornisa: 3 metros.
- e) Altura a la cumbrera: 4,5 metros.

5. Servidumbres aeronáuticas:

- a) Cualquier elemento que se construya en este ámbito no superará la superficie limitadora de 100 metros definida a partir de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián.

6. Obligatoriamente deberá vallarse el perímetro del ámbito de la huerta solar.

- a) Se establece una altura máxima de 1,80 metros medidos en vertical sobre la rasante del terreno en el que se implanta.
- b) Se permiten los cierres simples mediante valla metálica o malla de alambre que podrá ir, acompañada de vegetación.
- c) Se admiten también cierres mixtos formados por una fase ciega, de altura no superior a 1,20 metros sobre la que se apoya una verja metálica, de madera o de malla metálica hasta completar la altura máxima admitida.

7. Las estructuras e instalaciones se ubicarán adaptándose a la orografía del terreno, sin producir desmontes ni aterrazamientos y sin necesidad de realizar cimentaciones.

8. El cierre de la instalación conllevará el desmontaje y desmantelamiento de todos los elementos instalados, debiendo devolver el terreno limpio y en su estado inicial.

9. Materiales a utilizar: la totalidad de la estructura estará fabricada en material metálico que no produzca corrosión ni contaminación al suelo.

10. Las condiciones de instalación, desmontaje, mantenimiento y funcionamiento serán las definidas en el propio Plan Especial.

11. Régimen de uso:

- a) Uso predominante: Infraestructuras de servicios, en la modalidad de parque fotovoltaico cuando se justifique por motivos de utilidad pública e interés social.
- b) Usos compatibles: Los usos agrícolas, y/o ganaderos, que resulten compatibles con el parque fotovoltaico. Espacios libres y zonas verdes ubicados en el interior del ámbito.
- c) Usos prohibidos: el resto.

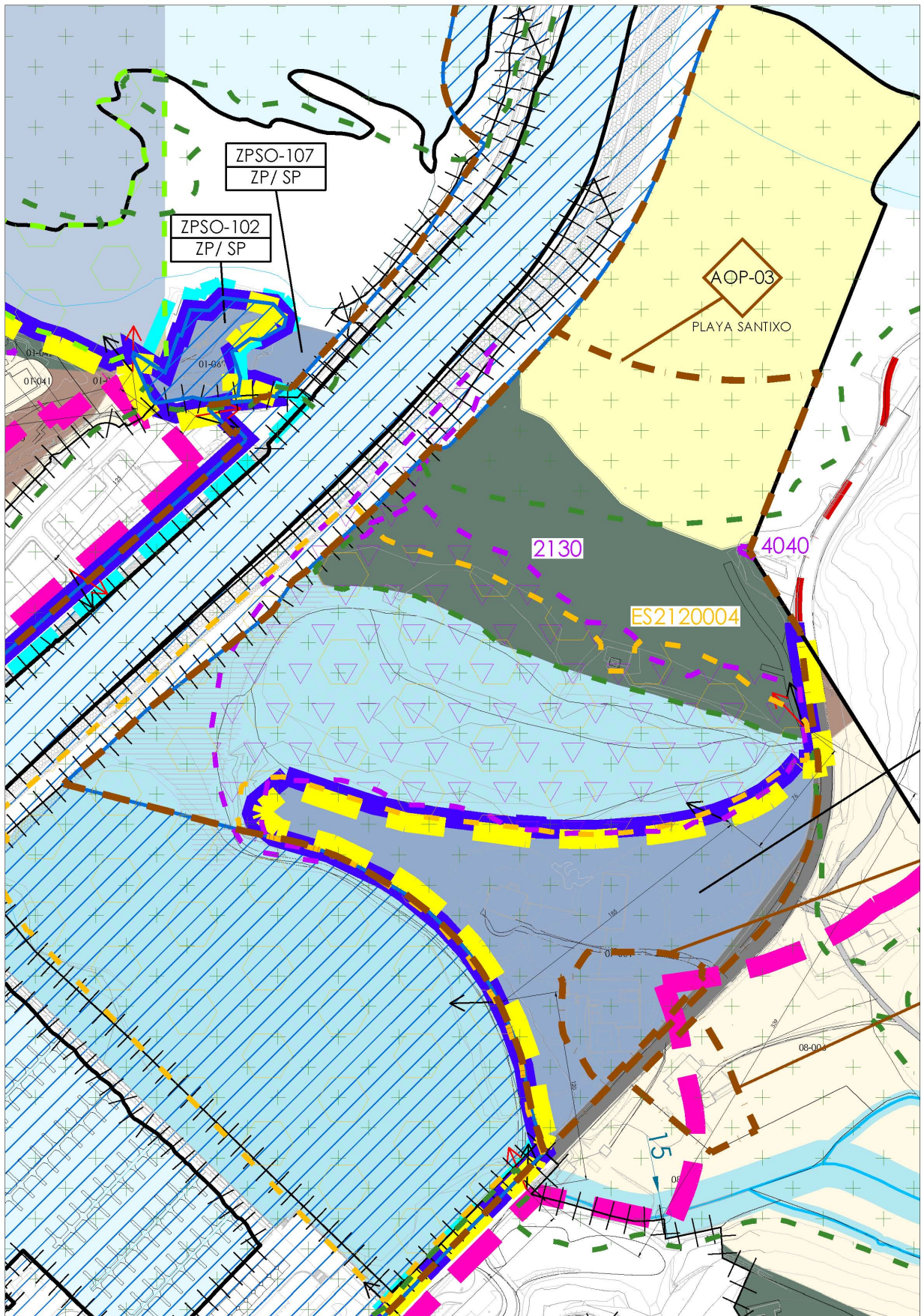
a) Araudi honetan berariaz ezarri ez diren gainerako zehaztapenentarako, Ekiolako Parke Fotovoltaikoa sortzeko Plan Bereziaren xedatutakoa eta ezarritakoa beteko da. Plan berezi hori Zumaiako Udaleko Osoko Bilkurak onartu zuen behin betiko 2022ko abenduaren 1ean (GAO). (2023ko otsailaren 13koa). Dokumentu hori indarrean dago eta Plan Orokor hau garatzeko dokumentazioaren zati da.

12. Resto de determinaciones:

a) Para el resto de determinaciones no establecidas expresamente en esta normativa, se estará a lo dispuesto y establecido en el Plan Especial de creación del Parque Fotovoltaico de Ekiola aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Zumaia del 1 de diciembre de 2022 (BOG n. 29, de 13 de febrero de 2023), documento que permanece vigente y forma parte de la documentación de desarrollo de este Plan General.

AOP-03 PLAYA SANTIXO

AOP-03 PLAYA SANTIXO



AOP-03 Playa Satixo

Eremuaren deskribapena

1. Eremuak barne hartzen du indarrean dagoen 2. sistema orokorra, Santiagoko hondartza eta duna, garatzeko Plan Bereziaren mugaketa, Zumaia eta Getaria udalerriei eragiten diena.
2. Plan Orokor berriak indarrean dagoen eta egiturazko hirigintza-zehaztapen izaera duen antolamendua onartu, txertatu eta aldatu gabe mantendu du (oro har, dokumentu honetara lotu da). Hala ere, Zuloagako finkaren duna-eremuan, berariaz jaso da AEP1 eremuan, xehetasun-azterketaren bidez, garatutako antolamendua xehatua. Zehazki, HAPOK API-SNU02-A Zuloaga Museoa izeneko azpierrezua mugatu du, aipatutako xehetasun-azterketaren bidez antolatu dena.

EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK

Eremuaren mugaketa

1. Antolamendu-planoetan ezarri da.

Azalera

1. 122.715 m².

Kalifikazio orokorra

1. Sistema orokorra lurzoru urbanizaezinean.

Zonakatze xehatua

- a) 2. sistema orokorra, Santiagoko duna eta hondartza, garatzeko Plan Bereziaren ezarritakoa.

Eremuaren arauketa orokorra

1. Eremuaren antolamendua Zumaia eta Getariako «Santiagoko hondartza» 2. Sistema Orokorra garatzeko Plan Bereziaren ezarritakora igortzen da. Plan hori 2007ko urtarrilaren 26ko Foru Aginduaren bidez onartu zen behin betiko (GAO, 30. zk., 2007ko otsailaren 102koa), eta 2011ko ekainaren 1ean erregistratu zen Gipuzkoako Plangintzako Inbentarioan. Dokumentu horrek indarrean jarraitzen du, eta Plan Orokor hau garatzeko dokumentazioaren zati da.

AOP-03 Playa Satixo

Descripción del ámbito

1. El ámbito engloba la delimitación del vigente Plan Especial de desarrollo del Sistema General 2, playa y duna de Santiago que afecta a los municipios de Zumaia y Getaria.
2. El nuevo Plan General asume, incorpora y mantiene sin modificar la ordenación ya vigente y que tiene carácter de determinación urbanística estructural, remitiéndose con carácter general a este documento. No obstante, se recoge explícitamente la ordenación pormenorizada desarrollada por vía de estudio de detalle en el ámbito AEP1, en el área dunar de la finca de Zuloaga. Concretamente, el PGOU delimita un subámbito denominado API-SNU02-A Museo Zuloaga que ha sido ordenado mediante el mencionado estudio de detalle.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Delimitación del ámbito

1. Se establece en los planos de ordenación.

Superficie

1. 122.715 m².

Calificación global

1. Sistema general en suelo no urbanizable.

Zonificación pormenorizada

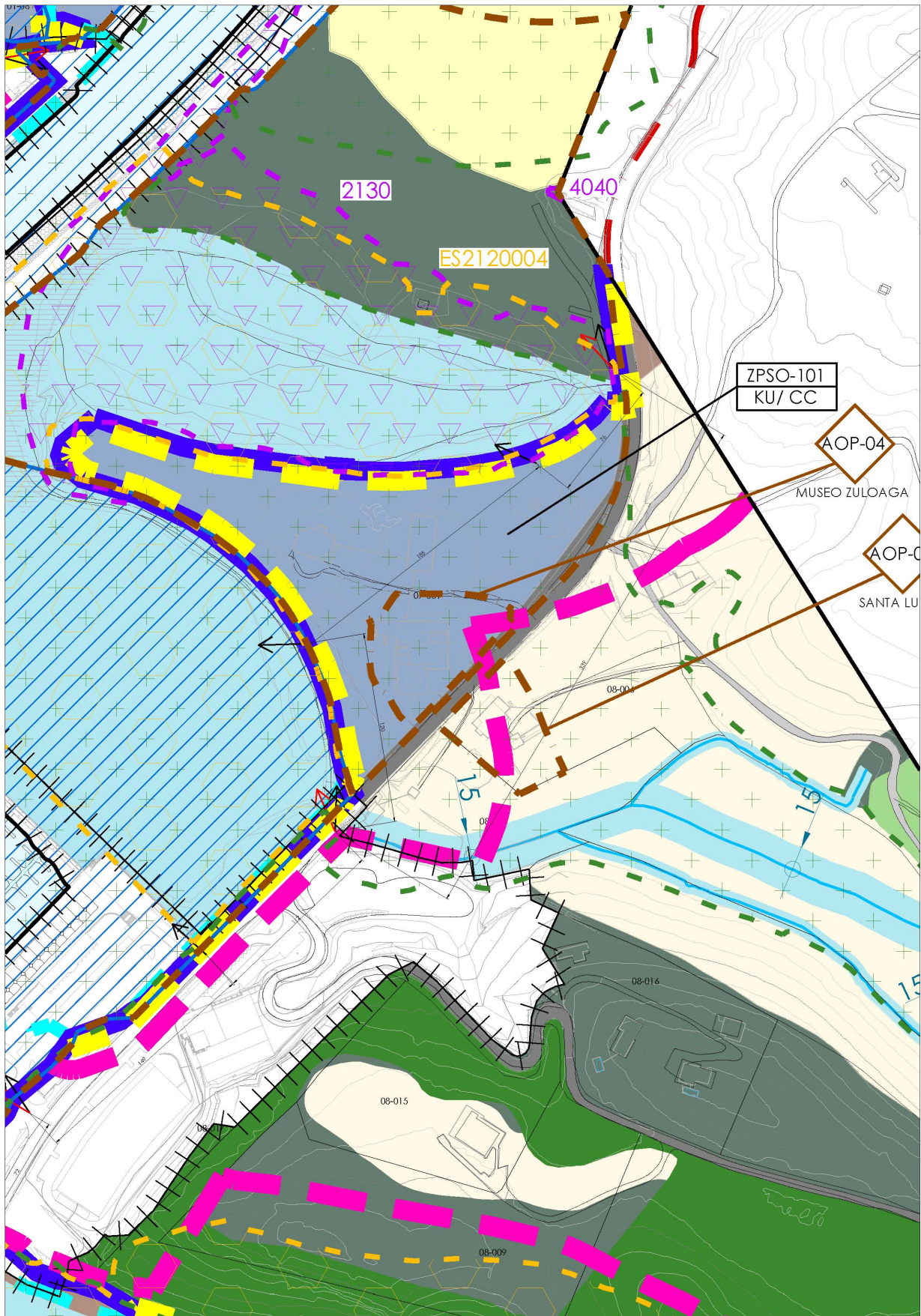
1. La establecida en el Plan Especial de desarrollo del Sistema General 2, playa y duna de Santiago.

Regulación general del ámbito

1. La ordenación del ámbito se remite a lo establecido en el Plan Especial de desarrollo del Sistema General 2 «Playa de Santiago» de Zumaia y Getaria aprobado definitivamente mediante Orden Foral de 26 de enero de 2007 (BOG nº 30, de 102 de febrero de 2007) y fecha de registro en el inventario de planeamiento de Guipuzkoa de 01 de junio de 2011, documento que permanece vigente y forma parte de la documentación de desarrollo de este Plan General.

AOP-04 MUSEO ZULOAGA

AOP-04 MUSEO ZULOAGA



AOP-04 Museo Zuloaga

1. Jardueraren deskribapena:

- a) 2015eko abenduaren 30eko ezohiko bilkuran Zumaiako Udalak onartutako Zuloaga Museoa handitzeko obren xehetasun-azterketak antolatutako eremua da.
- b) Eremuak Museoaren egungo eraikuntza mantentzen du, eta hori handitzea aurreikusten du, eraikin-multzo berri bat gehituz.
- c) Azpieremu honen antolamendu-baldintzak aipatutako xehetasun-azterketan adierazitakoak dira, orain adierazitako zehaztapenekin batera.

EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK

Lurzoru mota

1. Urbanizaezina.

Baimendutako erabilerak

1. Kultura-ekipamendua.

Antolamendu-zehaztapenak

1. Partzelazioak: eremu zatiezina da.
2. Eraikuntzak oinplanoan gehenez har dezakeen okupazioa: 879,32 m².
3. Lerrokatadak:
 - a) Lehendik dagoen eraikuntza: egungoak.
 - b) Eraikuntza berria: erantsitako antolamendu-planoetan ezarritakoak.
4. Solairu-kopurua:
 - a) Finkatutako eraikuntza: egungo altuera mantenduko da (B+1+E).
 - b) Eraikuntza berria: sestra gaineko solairu bat (BS).
5. Eraikuntzaren gehieneko altuera:
 - a) Finkatutako eraikuntza: egungoa.
 - b) Eraikin berria: garaiera gailurrean: 7,30 m (ikusitako ebaketak).
6. Baimendutako eraikigarritasuna:
 - a) Finkatutako eraikuntza: egun gauzaturik dagoena.
 - b) Eraikuntza berria: 220,05 m²s.
7. Eraikuntzaren baldintza estetikoak:
 - a) Estalkiak, ahal dela, inklinatuak izango dira, eta gehenez ere % 35eko maldak izango dituzte. Debebatuta dago estalkia bi malda mantsardatuta zatitzea, malda handiena kota baxuenean dagoenean. Estalki lauen kasuan, estalkia belarrez, urez, tratatutako egurrez, zinkez edo beste material noblez estaliko da.
 - b) Estalki-material gisa, ahal dela, ura, tratatutako egurra edo belarra erabiliko dira. Halakorik ezean, zeramikazko teilak edo horien bariatateak erabiliko dira, eta debekatuta dago arbela edo antzeko akabera duten lauzak erabiltzea.
 - c) Fatxadako material gisa, emokadura margotua, egur tratatua, ageriko hormigoi margotua, beira edo harria,

AOP-04 Museo Zuloaga

Descripción de la actuación:

1. Corresponde con el ámbito ordenado por el Estudio de Detalle de las obras de ampliación del Museo Zuloaga aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Zumaia en sesión extraordinaria de 30 de diciembre de 2015.
2. El ámbito mantiene la edificación existente del Museo y prevé su ampliación añadiendo un nuevo cuerpo edificatorio.
3. Las condiciones de ordenación de este ámbito son las establecidas en el mencionado estudio de detalle junto a las determinaciones ahora indicadas.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clase de suelo

1. No urbanizable.

Usos permitidos

1. Equipamiento cultural.

Determinaciones de ordenación:

1. Parcelaciones: se considera el ámbito indivisible.
2. Ocupación máxima en planta por la edificación: 879,32 m².
3. Alineaciones:
 - a) Edificación existente: las actuales.
 - b) Nueva edificación: Las establecidas en los planos de ordenación adjuntos.
4. Número de plantas:
 - a) Edificación consolidada: se mantiene la altura actual (B+1+BC).
 - b) Nueva edificación: una planta sobre rasante (PB).
5. Altura máxima de la edificación:
 - a) Edificación consolidada: la actual.
 - b) Nueva edificación: altura a cumbre: 7,30 m (ver secciones).
6. Edificabilidad permitida:
 - a) Edificación consolidada: la actual materializada.
 - b) Nueva edificación: 220,05 m²t.
7. Condiciones estéticas de la edificación:
 - a) Las cubiertas deberán ser preferentemente inclinadas, con pendientes máximas del 35 %, prohibiéndose la cubierta dividida en dos pendientes amansardada cuando la de mayor inclinación sea la situada en la cota más baja. En el caso de cubiertas planas, la cubierta será de hierba, agua, madera tratada, zinc u otro material noble.
 - b) Como material de cubierta se utilizará, preferentemente, la cubierta de agua, de madera tratada o vegetal de hierba. En su defecto, teja cerámica o sus variedades, prohibiéndose la utilización de pizarra o loseta de acabado similar.
 - c) Como material de fachada se utilizará el revoco pintado, madera tratada, hormigón visto pintado, vidrio o piedra

edozein bariatatetan, erabiliko dira. Debeakuta dago ageriko hormigoizko blokean amaitzea. Nolanahi ere, kalitate txikiko materialak saihestuko dira, eta ohiko materialetatik nabarmen bereizten direnak saihestuko dira.

8. Urbanizazioaren eta espazio librearen baldintzak:

a) Indarrean dago xehetasun-azterlanean lurzoruaren helburuari eta erabilerari buruz ezarritakoa.

9. Jarduketak garatzeko eta egikaritzeko baldintzak:

a) Itsasoaren eta lehorren arteko jabari publikoan aurreikusitako jarduketa guztiek dagokien baimena beharko dute egikaritu aurretik.

b) Egikaritze-tresna: eraikuntza-proiektua.

c) Epea: 4 urte.

en cualquiera de sus variedades, prohibiéndose las terminaciones en bloque de hormigón visto. En cualquier caso se evitarán materiales de baja calidad y se procurará evitar aquellos que difieran ostensiblemente de los materiales tradicionales.

8. Condiciones de la urbanización y espacio libre:

a) Rige lo establecido en el estudio de detalle mencionado en cuanto al destino, uso y utilización del suelo.

9. Condiciones de desarrollo y ejecución de actuaciones:

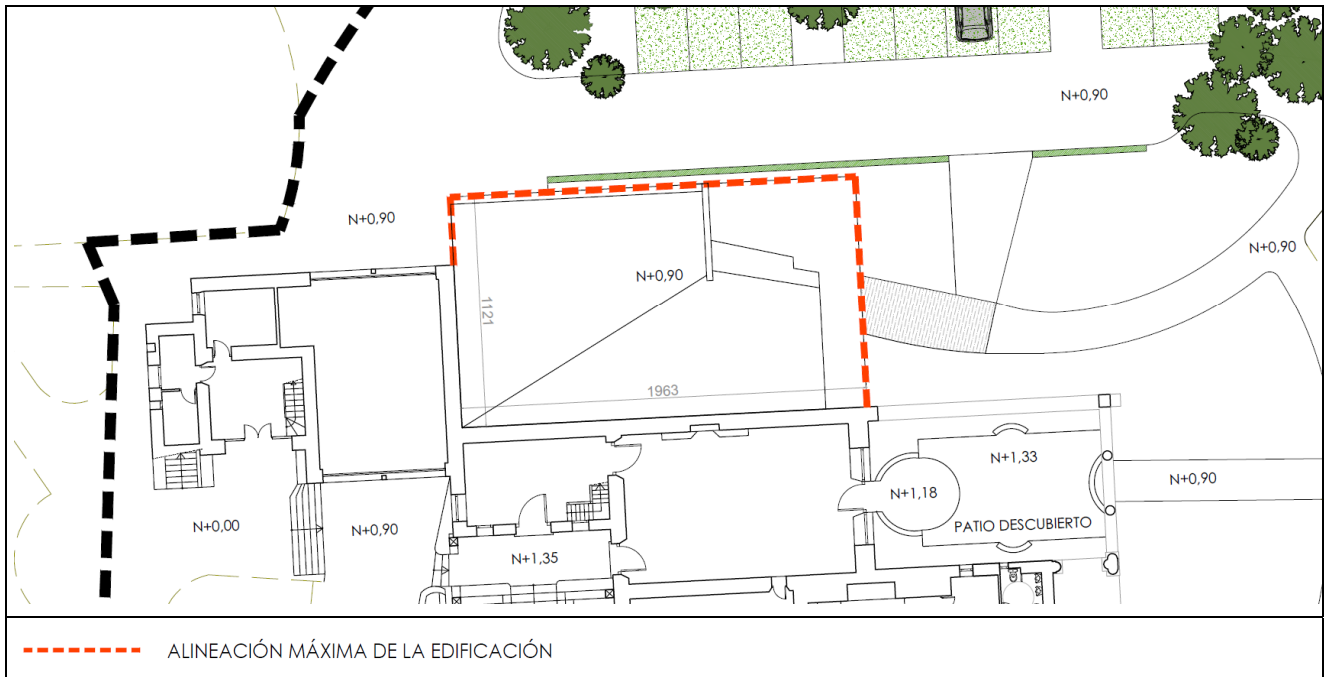
a) La totalidad de las actuaciones previstas en el dominio público marítimo-terrestre precisarán de la correspondiente autorización con carácter previo a su ejecución.

b) Instrumento de ejecución: proyecto de edificación.

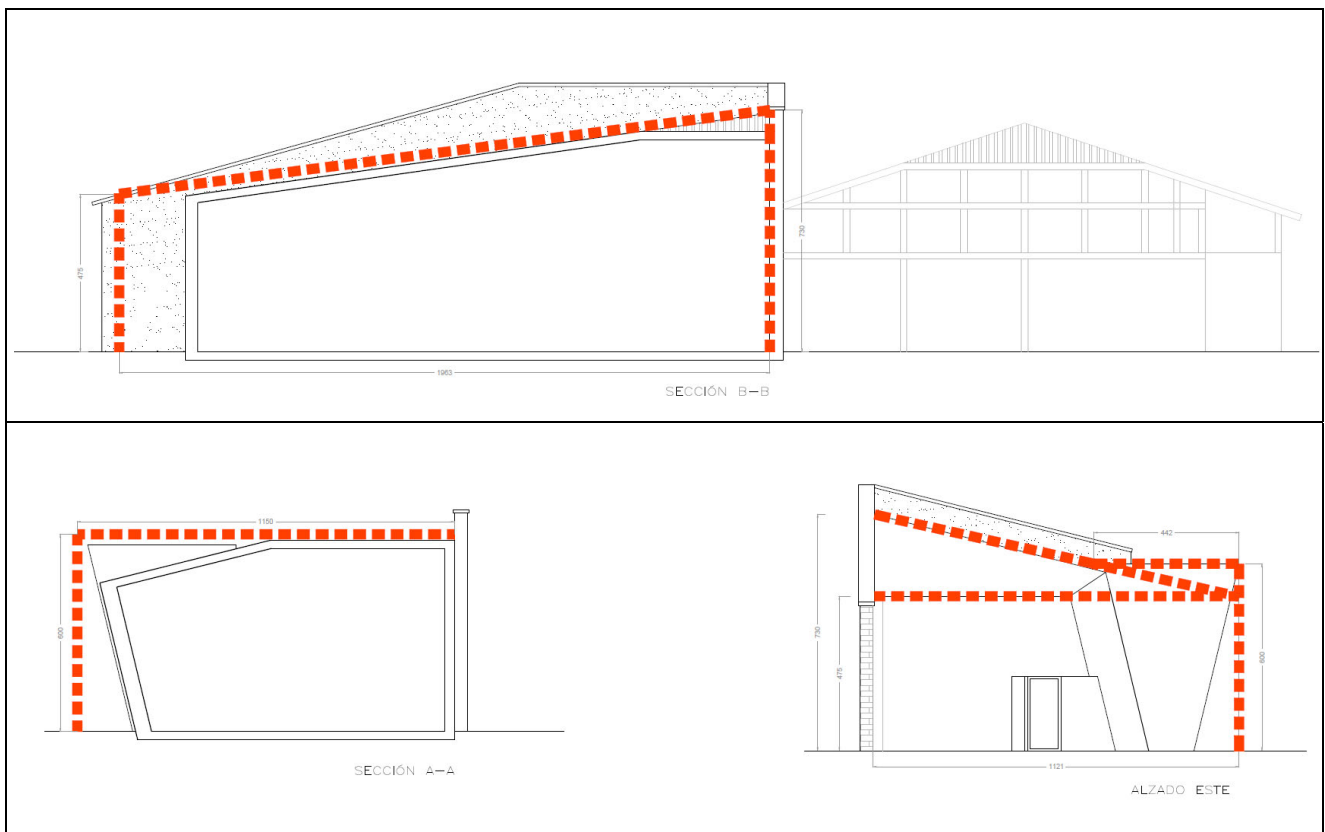
c) Plazos: 4 años.

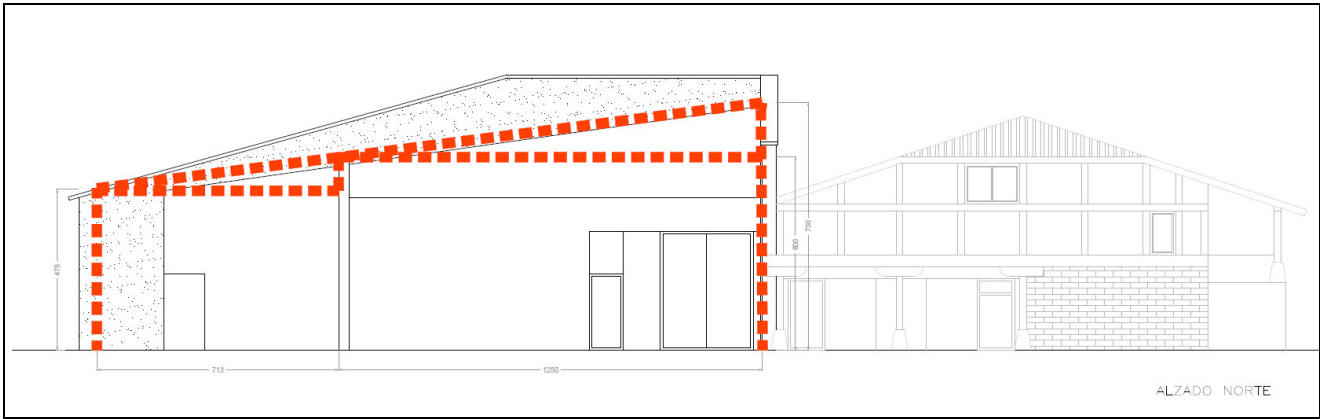


Zuloaga Museoa azpierzemua. Lurzoruaren erabileren eta xedearen planoak.
 Museo Zuloaga. Plano de usos y destino del suelo.



Zuloaga Museoa azpierzemua. Eraikuntza berriaren gehieneko lerrokadura-planoa.
 Museo Zuloaga. Plano de alineación máxima de la nueva edificación.

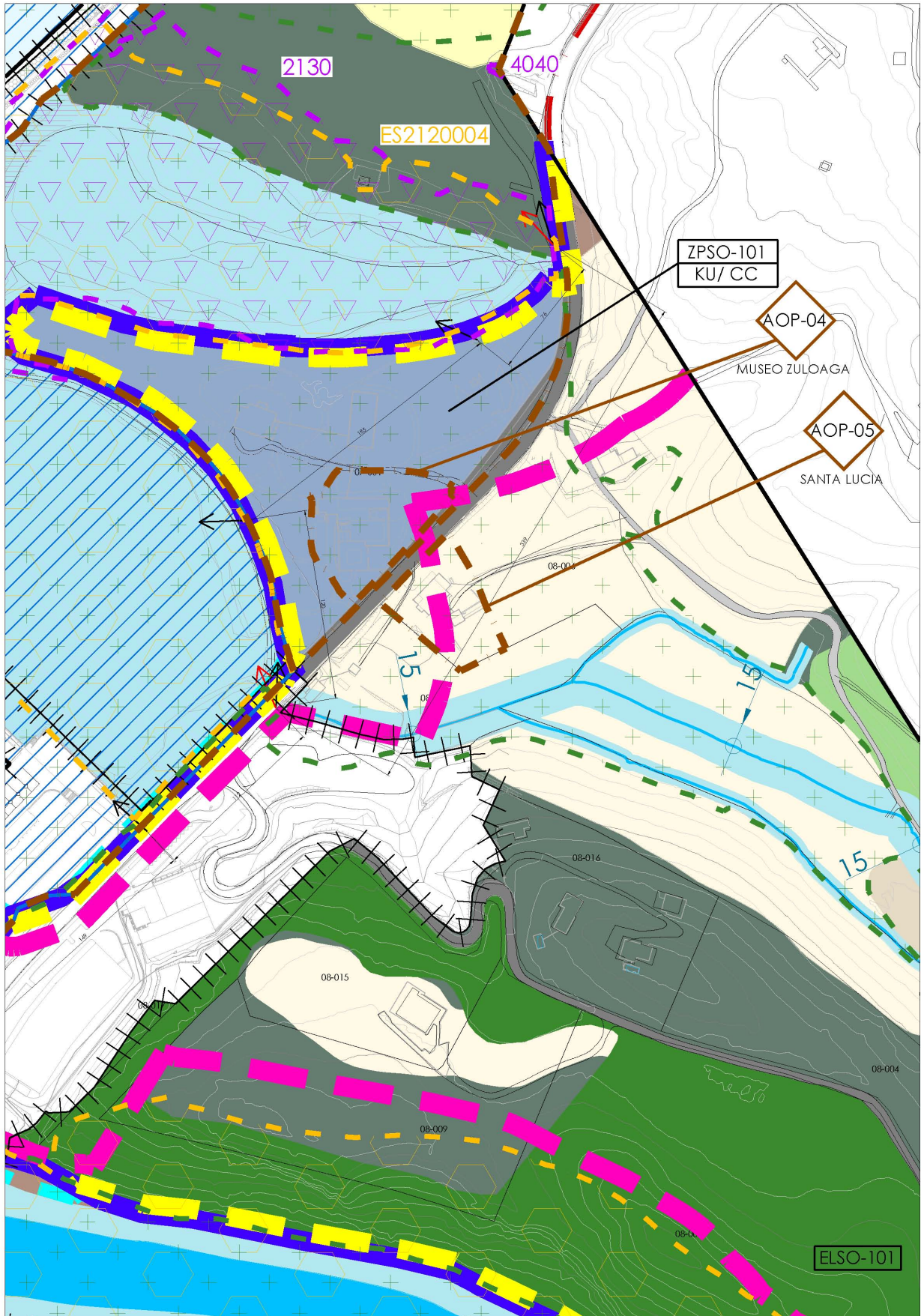




*Zuloaga Museoa azpierzemua. Eraikuntza berriaren ebaketak eta altxaerak.
Museo Zuloaga. Secciones y alzados de la nueva edificación.*

AOP-05 SANTA LUCIA

AOP-05 SANTA LUCIA



AOP-05 Santa Lucia

Jarduketaren deskribapena

1. Santa Luzia eremuan jatorriz bizitegiko eraikin bat dago, bi eranskinekin batera.
2. Eremuaren zati bat ostatu-erabilerarako erabiltzea proposatzen da.
3. Itsasoaren eta lehorren arteko jabari publikoaren babes-zortasuneko eremuak eragiten dio eremuari. Errepideek ere eragiten diote, eta eraikin nagusiak oinarritzko babesak dauka.

EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK

Eremuaren mugaketa

1. Antolamendu-planoetan ezarri da.

Azalera

1. 3.425 m².

Landa-eremua

1. Trantsizioko landa-paisaia.

Eraikuntza- eta erabilera-zehaztapenak:

1. Eraikigarritasuna: 600 m²s.
2. Erabilera: tertziarioa - ostatua.
3. Gainerako zehaztapenak: Plan Bereziak ezarriko ditu.
4. Jarduketak itsas-lehorreko jabari publikoaren zortasun-eremuari eragiten dionez, eta lehendik dagoen eraikuntza Kostaldee buruzko uztailaren 28ko 22/1988 Legea baino lehenagokoa denez, jarduketa lege horren laugarren xedapen iragankorraren mende dago.
5. Jarduerak garatzeko eta egikaritzeko baldintzak:
 - a) Jarduketa Kosten administrazioaren txostenaren mende dago, eta, hala badagokio, interes publikoko deklarazioaren mende.
 - b) Garapen-tresna: Plan Berezia.
 - c) Epea: 4 urte.

AOP-05 Santa Lucia

Descripción de la actuación

1. El ámbito de Santa Lucia alberga una edificación originalmente residencial acompañada de dos anexos.
2. Se propone destinar parte del ámbito a uso de alojamiento.
3. El ámbito está afectado por la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre. También tiene afecciones de carreteras y el edificio principal está protegido con grado básico.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Delimitación del ámbito

1. Se establece en los planos de ordenación.

Superficie

1. 3.425 m².

Zona rural

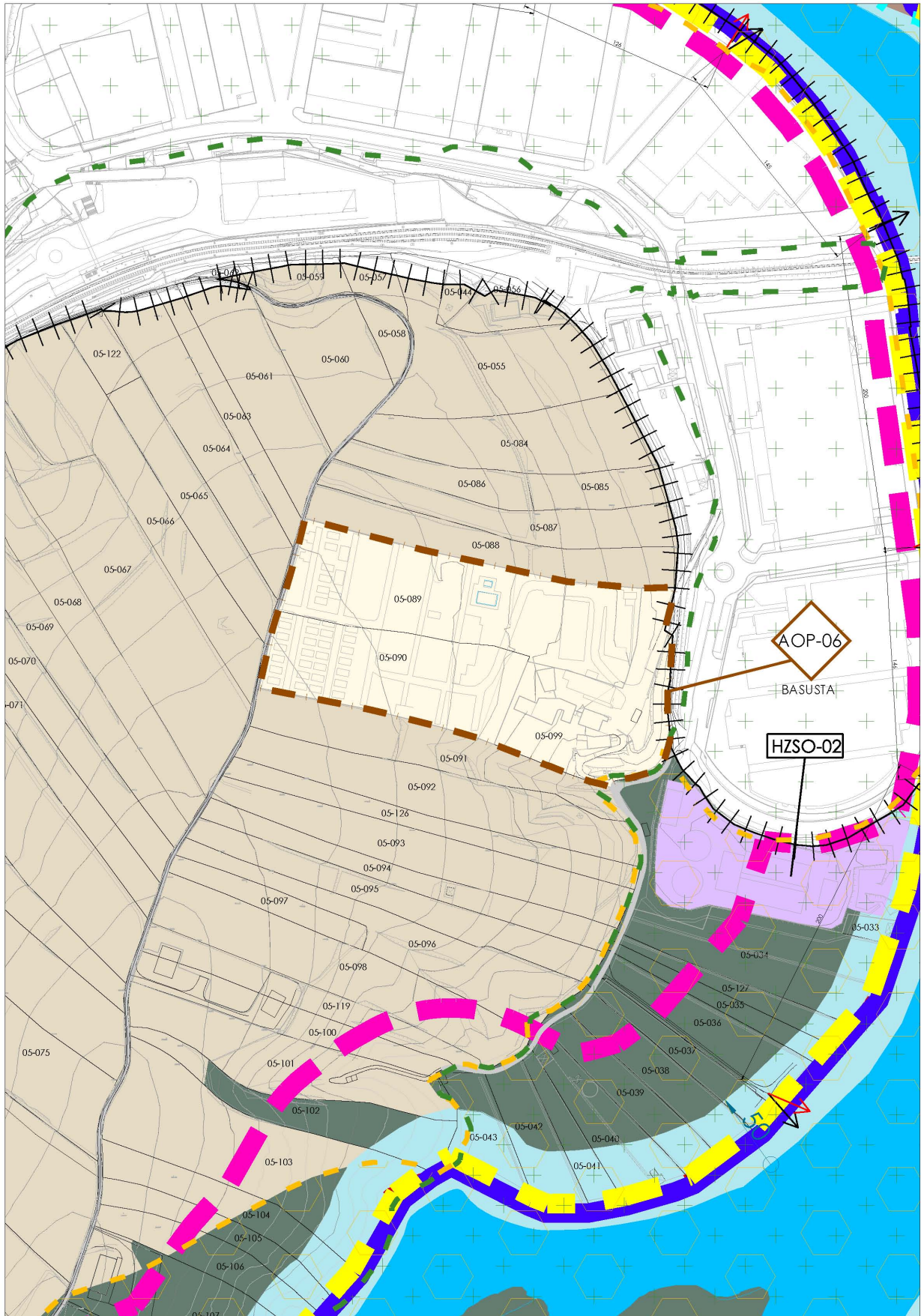
1. Agroganadero paisaje rural de transición.

Determinaciones de edificación y uso

1. Edificabilidad: 600 m²t.
2. Uso: terciario-alojamiento.
3. Resto de determinaciones: serán establecidas por el Plan Especial.
4. Dado que la actuación afecta a la zona de servidumbre del dominio público marítimo terrestre, y la construcción existente es anterior a la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, la actuación se sujeta a la disposición transitoria cuarta de la mencionada Ley.
5. Condiciones de desarrollo y ejecución de actuaciones:
 - a) La actuación está sujeta a informe de la administración de Costas y en su caso, declaración de interés público.
 - b) Instrumento de desarrollo: Plan Especial.
 - c) Plazo: 4 años.

AOP-06 BASUSTA

AOP-06 BASUSTA



AOP-06 Basusta

Deskribapena eta irizpideak

1. Mugatutako eremua da, eta bertan kanpin bat ezarrita dago, lurzoru urbanizaezinean, Plan Berezi baten bidez garatu zena. Basusta M.A.1. ingurumen- hobekuntzako eremuan zegoen, eta Plan Berezia 2013ko maiatzaren 2an onartu zen behin betiko (GAO, 88. zk., 2013ko maiatzaren 10eko).

Eremua mugatzea

1. Antolamendu-planoetan jasotzen da.

Azalera

1. 27.878 m².

Sektoreko legeria arautzailea

1. Oro har, Euskal Autonomia Erkidegoan kanpinak eta beste kanpaketa-turismoko modalitate batzuk arautzeari buruzko uztailaren 30eko 396/2013 Dekretua eta indarrean dauden edo onartzen diren gainerako legeria eta araudi osagarriak edota ordezkoko aplikatuko dira eremuan.

Eraikuntza-zehaztapenak

1. Gehieneko eraikigarritasuna: 0,15 m²s/m²l jarduera ezartzeari atxikitako lurzatiarekiko.
2. Distantziak:
 - a) Gutxienez 100 m eraikin edo eraikuntzen fatxada bakoitzetik eremuaren kanpoan dagoen beste edozein eraikinetara.
 - b) 10 m partzelaren mugetara.
 - c) 20 m bide eta ur-ibilgu publikoetara.
3. Eraikuntzaren gehieneko altuera: 5 metro gailurretik.
4. Etxebizitza-kopurua: gehienez bi etxebizitza eraiki ahal izango dira, eraikuntzak eta instalazioak zaintzen dituzten pertsonentzat. Etxebizitzarako azalera ezin izango du gaintu 0,02 m²/m²-ko proportzioa jardueraren ezarpenari atxikitako lurzatiarekiko.

Erabilera-zehaztapenak

1. Erabilera nagusia:
 - a) Aisialdiko erabilerak eta jarduerak, 2 kanpin motako aisialdi intentsiboko modalitatean.
 - b) Izaera osagarriko erabilerak eta jarduerak ere baimenduta daude, erabilera nagusiari dagokionez.
2. Erabilera bateragarriak: ez dira aurreikusi.
3. Erabilera debekatuak: erabilera nagusitzat jotzen ez diren guztiak.

Garapen-zehaztapenak:

1. Kanpinerako lurzoruaren azalera handitzeko, interes publikoko deklarazioa beharko da. Era berean, egungo instalazioak handitzeko edo ezarritako antolamendu-zehaztapenak aldatzeko, Plan Berezi bat onartu beharko da.

AOP-06 Basusta

Descripción y criterios

1. Corresponde con el ámbito delimitado, que acoge la implantación de un camping que fue desarrollado mediante Plan Especial en suelo no urbanizable en la zona de mejora ambiental de Basusta M.A.1., aprobado definitivamente el 2 de mayo de 2013 (BOG número 88, de 10 de mayo de 2013).

Delimitación del ámbito

1. Se recoge en los planos de ordenación.

Superficie

1. 27.878 m².

Legislación sectorial reguladora

1. Con carácter general, será de aplicación en el ámbito el Decreto 396/2013, de 30 de julio, de ordenación de los campings y otras modalidades de turismo de acampada en la Comunidad Autónoma de Euskadi y resto de legislación y normativa complementaria y/o sustitutiva vigente o que se apruebe.

Determinaciones de edificación

1. Edificabilidad máxima: 0,15 m²t/m²s respecto de la parcela adscrita a la implantación de la actividad.
2. Distancias:
 - a) Desde cada fachada del edificio, edificios o construcciones, no menos de 100 m. a cualquier otro edificio ajeno situado en el exterior del ámbito.
 - b) 10 metros a lindero de la propia parcela.
 - c) 20 metros a caminos y cursos de agua públicos.
3. Altura máxima de la edificación: 5 metros a cumbre.
4. Número de viviendas: podrán construirse hasta dos viviendas, destinadas a las personas que custodien las construcciones e instalaciones. La superficie destinada a vivienda no podrá superar la proporción de 0,02 m²/m² respecto de la parcela adscrita a la implantación de la actividad.

Determinaciones de uso

1. Uso principal:
 - a) Usos y actividades de ocio y esparcimiento en su modalidad de recreo intensivo tipo 2 camping.
 - b) Se permiten también los usos y actividades de carácter auxiliar respecto del principal.
2. Usos compatibles: No se contemplan.
3. Usos prohibidos: todos aquellos no señalados como principales.

Determinaciones de desarrollo

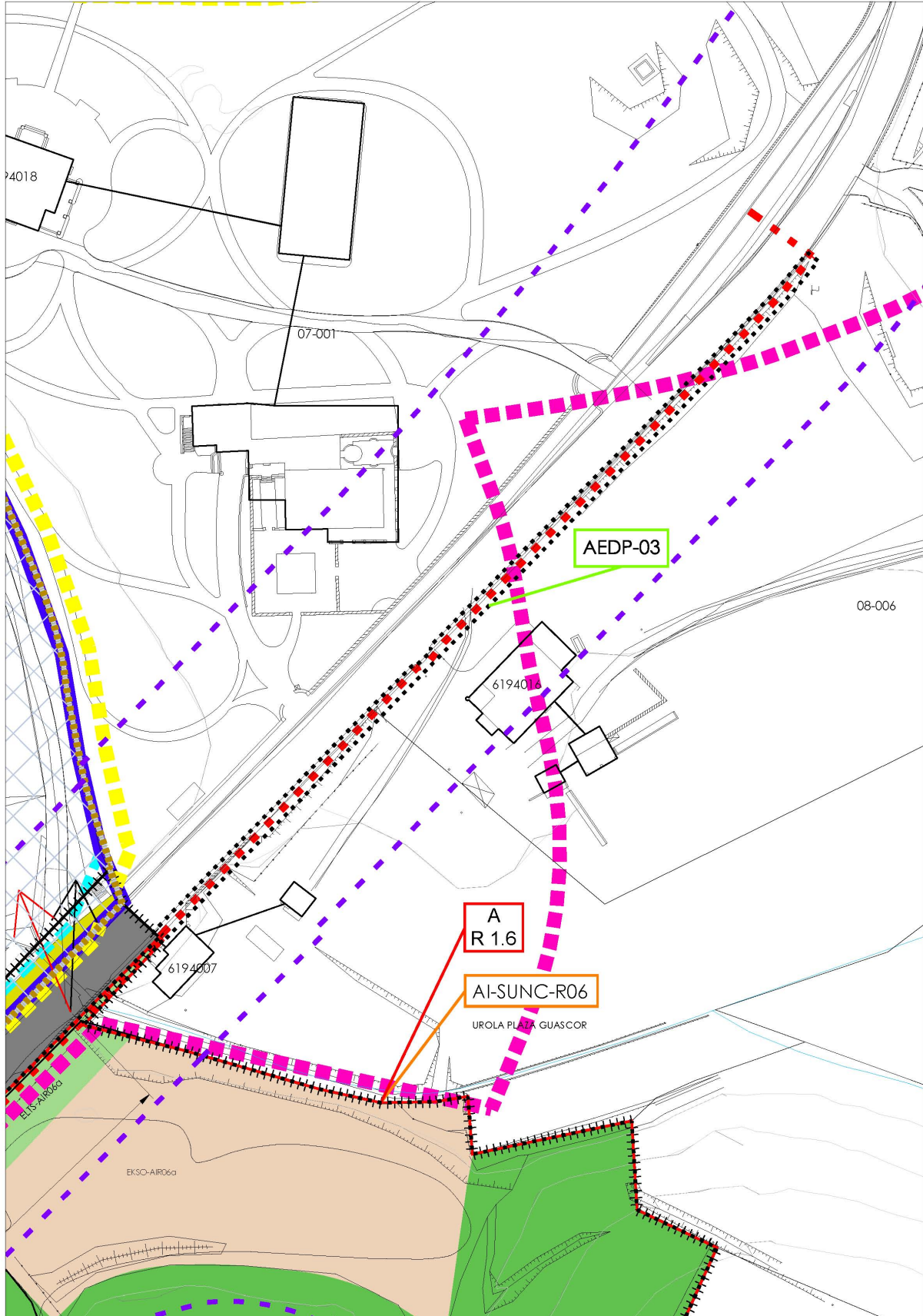
1. La ampliación de la superficie de suelo dedicada a camping precisará de declaración de interés público. De igual manera, la ampliación de las instalaciones actuales o la modificación de las determinaciones de ordenación establecidas precisará de la aprobación de un Plan Especial.

E.1.2 ZUZKIDURA PUBLIKOAK GAUZATZEKO
JARDUKETAK

E.1.2 ACTUACIONES DE EJECUCIÓN DE
DOTACIONES PÚBLICAS

AEDP-03 BIDEGORRI GUASCOR-PLAYA SANTIAGO

AEDP-03 BIDEGORRI GUASCOR-PLAYA SANTIAGO



AEDP-03 Bidegorri Guascor-Playa Santiago

1. Deskribapena eta irizpideak:

- a) Jardueraren helburua bidegorria Guascoreko eremutik Santiago hondartzaraino luzatzea da. Proiektuak publikoak ez diren lurzoruak lortuko ditu, eta bidegorriaren trazadura egingo da.
- b) Bidegorriaren trazadurak tamaina handiko landare-elementuak errespetatuko ditu.

Gauzatzeez-haztapenak

1. Jarduketaren mugaketa: antolamendu-planoetan jasotzen da.
2. Eragindako lurzatiak
 - a) 08018 lursaila: 119,2 m².
 - b) 08006 lurzatia: 340,4 m².
 - c) Espazio publikoa: 150,9 m².
3. Azalera: 610,5 m².
4. Ekimena: publikoa.
5. Gauzatzeko eskumena: Zumaiako Udala eta Gipuzkoako Foru Aldundia.
6. Jarduteko tresna: desjabetze-proiektua, urbanizazio-obren proiektua.
7. Garatzeko plaza: 8 urte Plan Orokorraren indarralditik aurrera.

AEDP-03 Bidegorri Guascor-Playa Santiago

Descripción y criterios

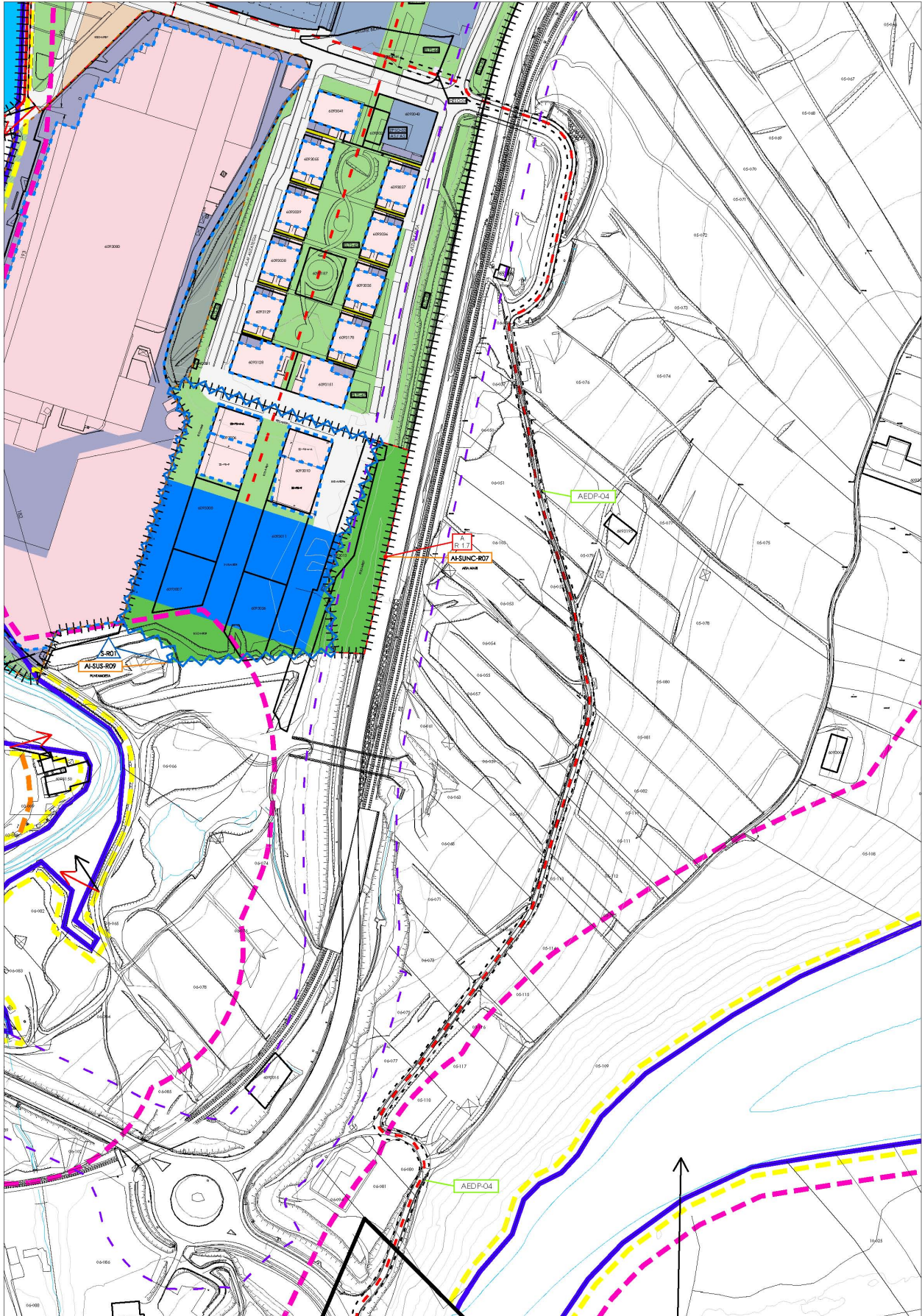
1. La actuación pretende prolongar el bidegorri desde el ámbito de Guascor hasta la Playa de Santiago. El proyecto obtendrá los suelos que no son públicos y la ejecución del mencionado trazado del bidegorri.
2. El trazado del bidegorri respetará los elementos vegetales de gran porte que puedan existir.

Determinaciones de ejecución

1. Delimitación de la actuación: se recoge en los planos de ordenación.
2. Parcelas afectadas
 - a) Parcela 08018: 119,2 m².
 - b) Parcela 08006: 340,4 m².
 - c) Espacio público: 150,9 m².
3. Superficie: 610,5 m².
4. Iniciativa: pública.
5. Competencia de ejecución: Ayuntamiento de Zumaia y Diputación de Gipuzkoa.
6. Instrumento de actuación: proyecto de expropiación, proyecto de obras de urbanización.
7. Plaza para su desarrollo: 8 años a computar desde la vigencia del Plan General.

AEDP-04 ZUMAIAKO BIDEGORRIA – KORTA POLIGONOA

AEDP-04 BIDEGORRI ZUMAIA-POLÍGONO KORTA



AEDP-04 Zumaiako bidegorria – Korta poligonoa

Deskribapena eta irizpideak

1. Jarduketaren bidez bidegorri proiektua garatu nahi da, Zumaiako herrigunea Kortako jarduera ekonomikoen poligonoarekin lotzeko. Proiektuak publikoak ez diren lurzorua lortuko ditu, eta bidegorriaren trazadura egingo da.
2. Trazaduraren aurreproiektu bat idatziko da, azkenean jarduketari lotzen zaion lurzorua eta eragindako lurzati pribatuak definitzeko, desjabetze-proiektuak zehazte aldera.

Gauzatze-zehaztapenak

1. Jarduketaren mugaketa: antolamendu-planoetan jasotzen da.
2. Azalera: 10.178,20 m².
3. Ekimena: publikoa.
4. Gauzatzeko eskumena: Zumaiako Udala eta Gipuzkoako Foru Aldundia.
5. Jarduteko tresna: desjabetze-proiektua, urbanizazio-obren proiektua.
6. Garatzeko plaza: 8 urte Plan Orokorraren indarralditik aurrera.

AEDP-03 AEDP-04 Bidegorri Zumaia-Polígono Korta

Descripción y criterios

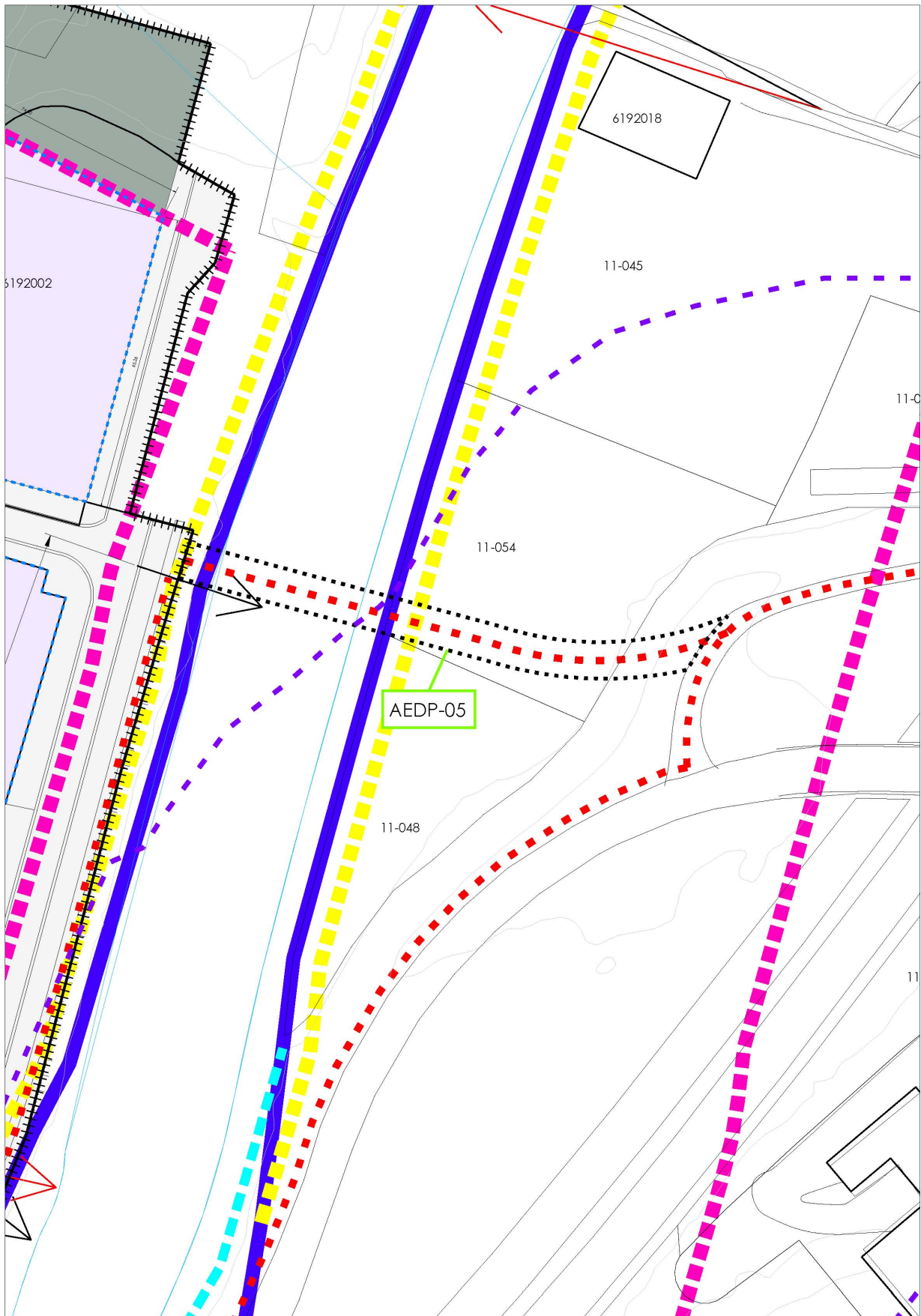
1. La actuación pretende desarrollar el proyecto de bidegorri para enlazar el núcleo urbano de Zumaia con el polígono de actividades económicas de Korta. El proyecto obtendrá los suelos que no son públicos y la ejecución del mencionado trazado del bidegorri.
2. Se redactará un anteproyecto del trazado que defina el suelo que finalmente se vincula a la actuación y las parcelas privadas afectadas al objeto de definir los correspondientes proyectos de expropiación.

Determinaciones de ejecución

1. Delimitación de la actuación: se recoge en los planos de ordenación.
2. Superficie: 10.178,20 m².
3. Iniciativa: pública.
4. Competencia de ejecución: Ayuntamiento de Zumaia y Diputación de Gipuzkoa.
5. Instrumento de actuación: proyecto de expropiación, proyecto de obras de urbanización.
6. Plaza para su desarrollo: 8 años a computar desde la vigencia del Plan General.

AEDP-05 KORTA INDUSTRIALDEKO PASABIDEA

AEDP-05 PASARELA POLÍGONO KORTA



AEDP-05 Korta industrialdeko pasabidea

Deskribapena eta irizpideak

1. Jarduketak itsasadarraren gaineko pasabide bat prestatu nahi du, bidegorria oinezkoentzat eta bizikletentzat Kortako jarduera ekonomikoen poligonoarekin lotzeko. Proiektuak publikoak ez diren lurzorua lortuko ditu, eta bidegorriaren trazadura egingo da.
2. Trazaduraren aurreproiektu bat idatziko da, azkenean jarduketari lotzen zaion lurzorua eta eragindako lurzati pribatuak definitzeko, desjabetze-proiektuak zehazte aldera.

Gauzatze-zehaztapenak

1. Jarduketaren mugaketa: antolamendu-planoetan jasotzen da.
2. Eragindako lurzati pribatuak:
 - a) 11054a lursaila: 430,50 m².
 - b) Espazio publikoa: 505,9 m².
3. Azalera: 936,4 m².
4. Ekimena: publikoa.
5. Egikaritzeko zehaztapenak: Pasabideak indarrean dagoen plan hidrologikoaren 47. artikuluan edo hori ordeztzen duen dokumentuan ezarritako zubien diseinuari buruzko araudia hartuko du.
6. Gauzatzeko eskumena: Zumaiako Udala eta Gipuzkoako Foru Aldundia.
7. Jarduteko tresna: desjabetze-proiektua, urbanizazio-obren proiektua.
8. Garatzeko plaza: 8 urte Plan Orokorraren indarralditik aurrera.

AEDP-05 Pasarela Polígono Korta

Descripción y criterios

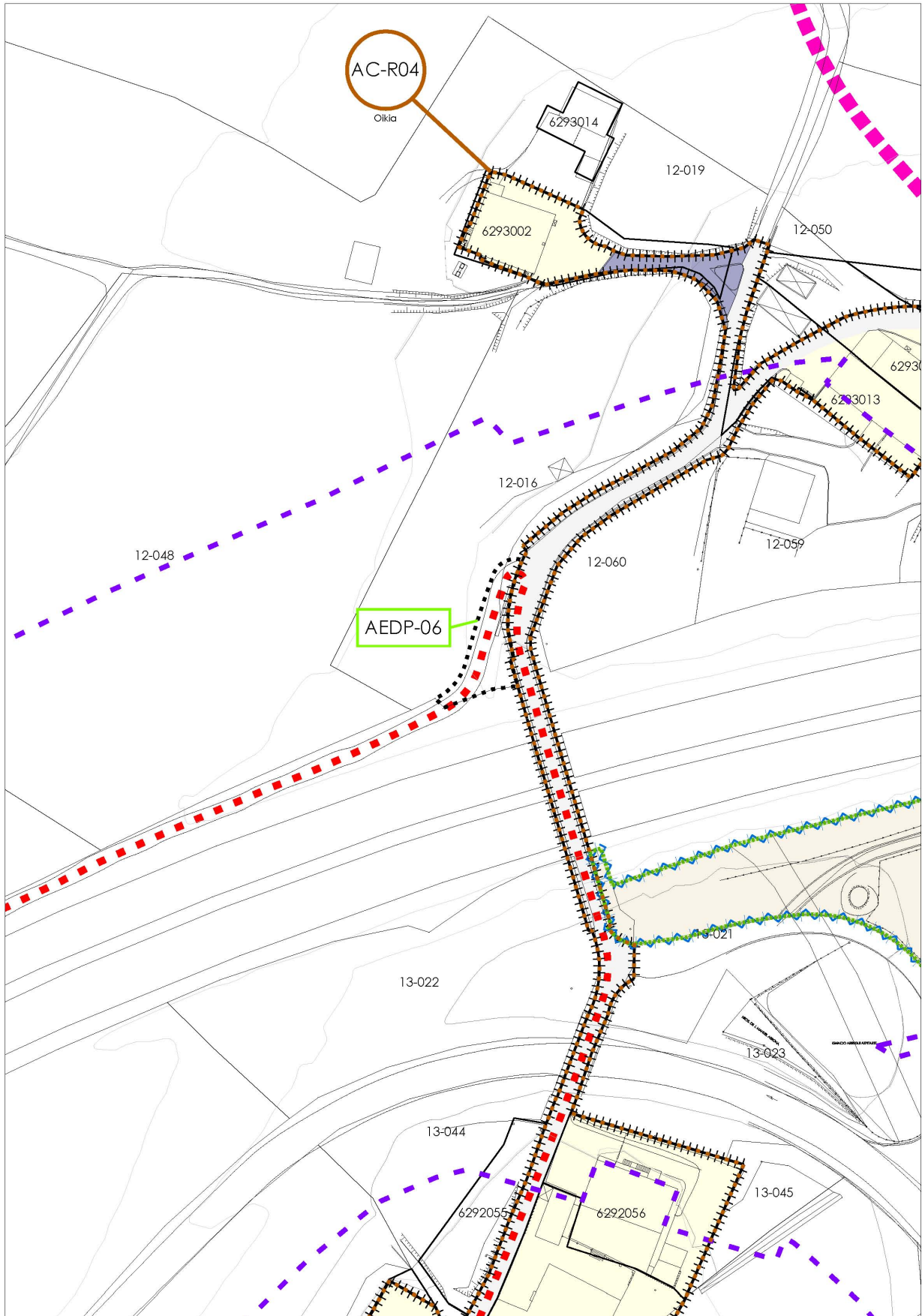
1. La actuación pretende habilitar un paso Pasarela) sobre la ría para enlazar peatonalmente y ciclable el bidegorri con el polígono de actividades económicas de Korta. El proyecto obtendrá los suelos que no son públicos y la ejecución del mencionado trazado del bidegorri.
2. Se redactará un anteproyecto del trazado que defina el suelo que finalmente se vincula a la actuación y las parcelas privadas afectadas al objeto de definir los correspondientes proyectos de expropiación.

Determinaciones de ejecución

1. Delimitación de la actuación: se recoge en los planos de ordenación.
2. Parcelas privadas afectadas:
 - a) Parcela 11054a: 430,50 m².
 - b) Espacio público: 505,9 m².
3. Superficie: 936,4 m².
4. Iniciativa: pública.
5. Determinaciones de ejecución: La pasarela adoptará la normativa relativa al diseño de puentes establecida en el artículo 47 del vigente Plan hidrológico o documento que lo sustituya.
6. Competencia de ejecución: Ayuntamiento de Zumai y Diputación de Gipuzkoa.
7. Instrumento de actuación: proyecto de expropiación, proyecto de obras de urbanización.
8. Plaza para su desarrollo: 8 años a computar desde la vigencia del Plan General.

AEDP-06 BIDEGORRIAREN TRAZADURA EGOKITZEA

AEDP-06 ADECUACIÓN TRAZADO DE BIDEGORRI



AEDP-06 Bidegorriaren trazadura egokitzea

Deskribapena eta irizpideak

1. Jarduketak Bidegorriaren trazadura egokitu nahi du, dagoen desnibela gainditzeko.

Gauzatze-zehaztapenak

1. Jarduketaren mugaketa: antolamendu-planoetan jasotzen da.
2. Azalera: 235 m².
3. Ekimena: publikoa.
4. Gauzatzeko eskumena: Zumaiaiko Udala eta Gipuzkoako Foru Aldundia.
5. Jarduteko tresna: desjabetze-proiektua, urbanizazio-bren proiektua.
6. Garatzeko plaza: 8 urte Plan Orokorraren indarralditik aurrera.

AEDP-06 Adecuación trazado de Bidegorri

Descripción y criterios

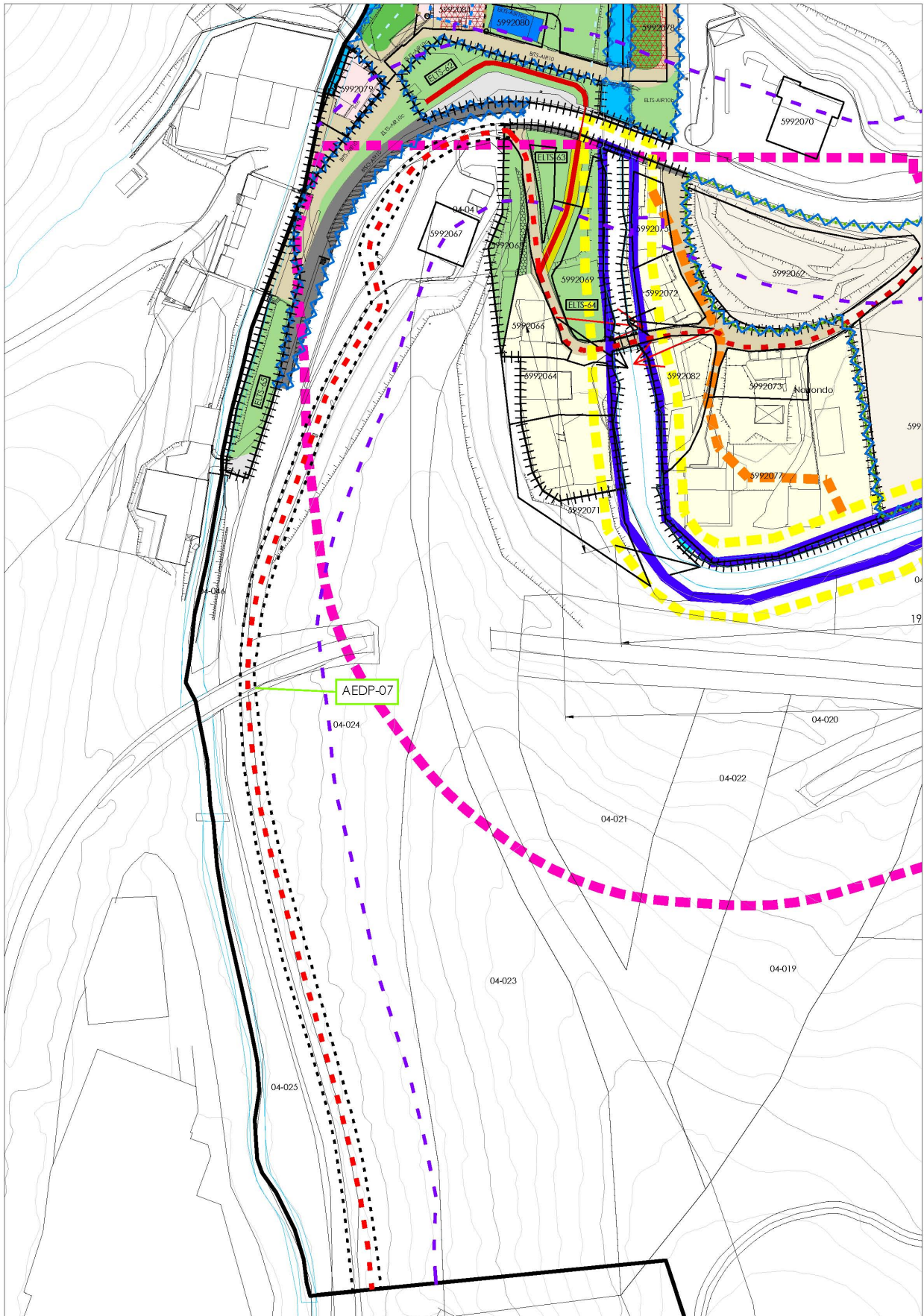
1. La actuación pretende reajustar el trazado del Bidegorri al objeto de salvar el desnivel existente.

Determinaciones de ejecución

1. Delimitación de la actuación: se recoge en los planos de ordenación.
2. Superficie: 235 m².
3. Iniciativa: pública.
4. Competencia de ejecución: Ayuntamiento de Zumaia y Diputación de Gipuzkoa.
5. Instrumento de actuación: proyecto de expropiación, proyecto de obras de urbanización.
6. Plaza para su desarrollo: 8 años a computar desde la vigencia del Plan General.

AEDP-07 ZUMAI-A-ZESTOA BIDEGORRI

AEDP-07 BIDEGORRI ZUMAI-A-ZESTOA



AEDP-07 Zumaia-Zestoa bidegorri

Deskribapena eta irizpideak

1. Jarduketaren helburua Zumaia Zestoarekin eta lurraldearen barnealdearekin lotzeko bidegorri proiektua garatzea da. Proiektuak publikoak ez diren lurzorua lortuko ditu, eta bidegorriaren trazadura egingo da.
2. Trazaduraren aurreproiektu bat idatziko da, azkenean jarduketari lotzen zaion lurzorua eta eragindako lurzati pribatuak definitzeko, desjabetze-proiektuak zehazte aldera.

Gauzatze-zehaztapenak

1. Jarduketaren mugaketa: antolamendu-planoetan jasotzen da.
2. Azalera: 4.300 m².
3. Ekimena: publikoa.
4. Gauzatzeko eskumena: Zumaia Udala eta Gipuzkoako Foru Aldundia.
5. Jarduteko tresna: desjabetze-proiektua, urbanizazio-obren proiektua.
6. Garatzeko plaza: 8 urte Plan Orokorren indarralditik aurrera.

AEDP-07 Bidegorri Zumaia-Zestoa

Descripción y criterios

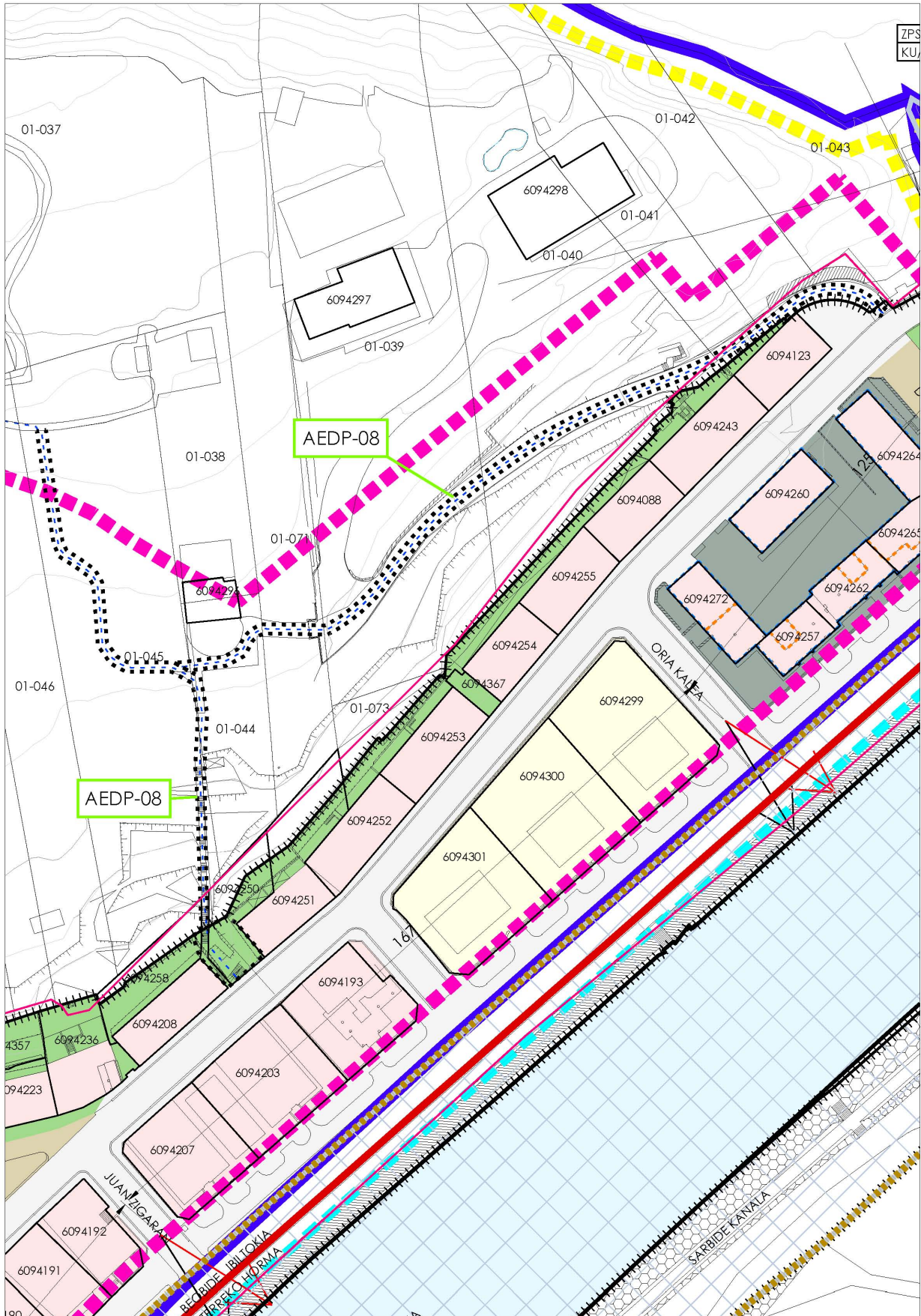
1. La actuación pretende desarrollar el proyecto de bidegorri para enlazar Zumaia con Zestoa y el interior del territorio. El proyecto obtendrá los suelos que no son públicos y la ejecución del mencionado trazado del bidegorri.
2. Se redactará un anteproyecto del trazado que defina el suelo que finalmente se vincula a la actuación y las parcelas privadas afectadas al objeto de definir los correspondientes proyectos de expropiación.

Determinaciones de ejecución

1. Delimitación de la actuación: se recoge en los planos de ordenación.
2. Superficie: 4.300 m².
3. Iniciativa: pública.
4. Competencia de ejecución: Ayuntamiento de Zumaia y Diputación de Gipuzkoa.
5. Instrumento de actuación: proyecto de expropiación, proyecto de obras de urbanización.
6. Plaza para su desarrollo: 8 años a computar desde la vigencia del Plan General.

AEDP-08 TALAIMENDI BIDEA, 1

AEDP-08 TALAIMENDI BIDEA, 1



AEDP-08 Talaimendi bidea, 1

Deskribapena eta irizpideak

1. Proiektuaren helburua da Talaia mendirako sarbide berri bat lortzea Juan Belmonte kaletik, eremu horrek Zumaiako herrigunearekin duen lotura hobetuz.
2. 2 metroko zabalerako bidexka bat jarriko da adierazitako jarduketan zehar, mendian lehendik dauden bideekin lotzeko.

Gauzatze-zehaztapenak

1. Jarduketaren mugaketa: antolamendu-planoetan jasotzen da.
2. Eragindako lurzati pribatuak:
 - a) 01045a lurzatia.
 - b) 01044 lurzatia
 - c) 6094250 lurzatiko lurzoru publikoa.
3. Azalera: 374,20 m².
4. Ekimena: publikoa.
5. Gauzatzeko eskumena: Zumaiako Udala.
6. Jarduteko tresna: desjabetze-proiektua, urbanizazio-obren proiektua.
7. Garatzeko plaza: 4 urte Plan Orokorraren indarralditik aurrera.

AEDP-08 Talaimendi bidea, 1

Descripción y criterios

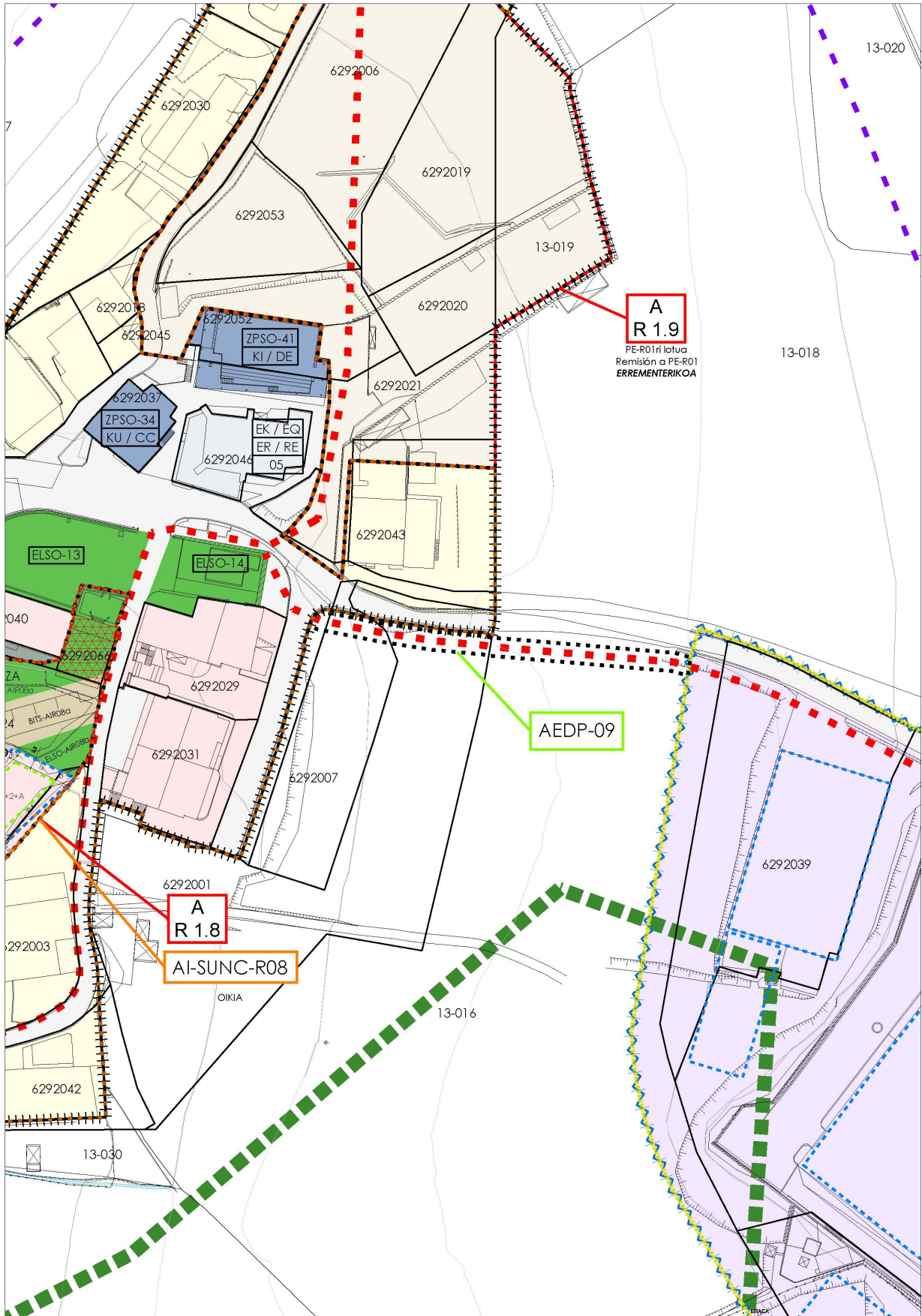
1. El proyecto pretende la consecución de un nuevo acceso al monte Talaia desde la calle Juan Belmonte mejorando con ello la conectividad de este ámbito con el núcleo urbano de Zumaia.
2. Se dispondrá un sendero de 2 metros de anchura a lo largo de la actuación indicada para enlazar con los caminos ya existentes en el monte.

Determinaciones de ejecución

1. Delimitación de la actuación: se recoge en los planos de ordenación.
2. Parcelas privadas afectadas:
 - a) Parcela 01045a.
 - b) Parcela 01044
 - c) Suelo público en parcela 6094250.
3. Superficie: 374,20 m².
4. Iniciativa: pública.
5. Competencia de ejecución: Ayuntamiento de Zumaia.
6. Instrumento de actuación: proyecto de expropiación, proyecto de obras de urbanización.
7. Plaza para su desarrollo: 4 años a computar desde la vigencia del Plan General.

AEDP-09 OIKIAKO INDUSTRIALDEALDEKO BIDEA

AEDP-09 OIKIAKO INDUSTRIALDEALDEKO BIDEA



AEDP-09 Oikiako industrialdealdeko bidea

Deskribapena eta irizpideak

1. Oikia auzoa Xey industrialdearekin lotzen duen bidegorriaren zati da. Errepidea estua denez, beharrezkoa da hau zabaltzea, bidegorria jarri ahal izateko
2. 2 metroko zabalerako bidexka bat jarriko da antolamendu-planoetan adierazitako jarduketan zehar.

Gauzatze-zehaztapenak

1. Jarduketaren mugaketa: antolamendu-planoetan jasotzen da.
2. Azalera: 330 m².
3. Distantzia: 69 m.
4. Ekimena: publikoa.
5. Gauzatzeko eskumena: Zumaiako Udala.
6. Jarduteko tresna: desjabetze-proiektua, urbanizazio-obren proiektua.
7. Garatzeko plaza: 8 urte Plan Orokorraren indarralditik aurrera.

AEDP-09 Oikiako industrialdealdeko bidea

Descripción y criterios

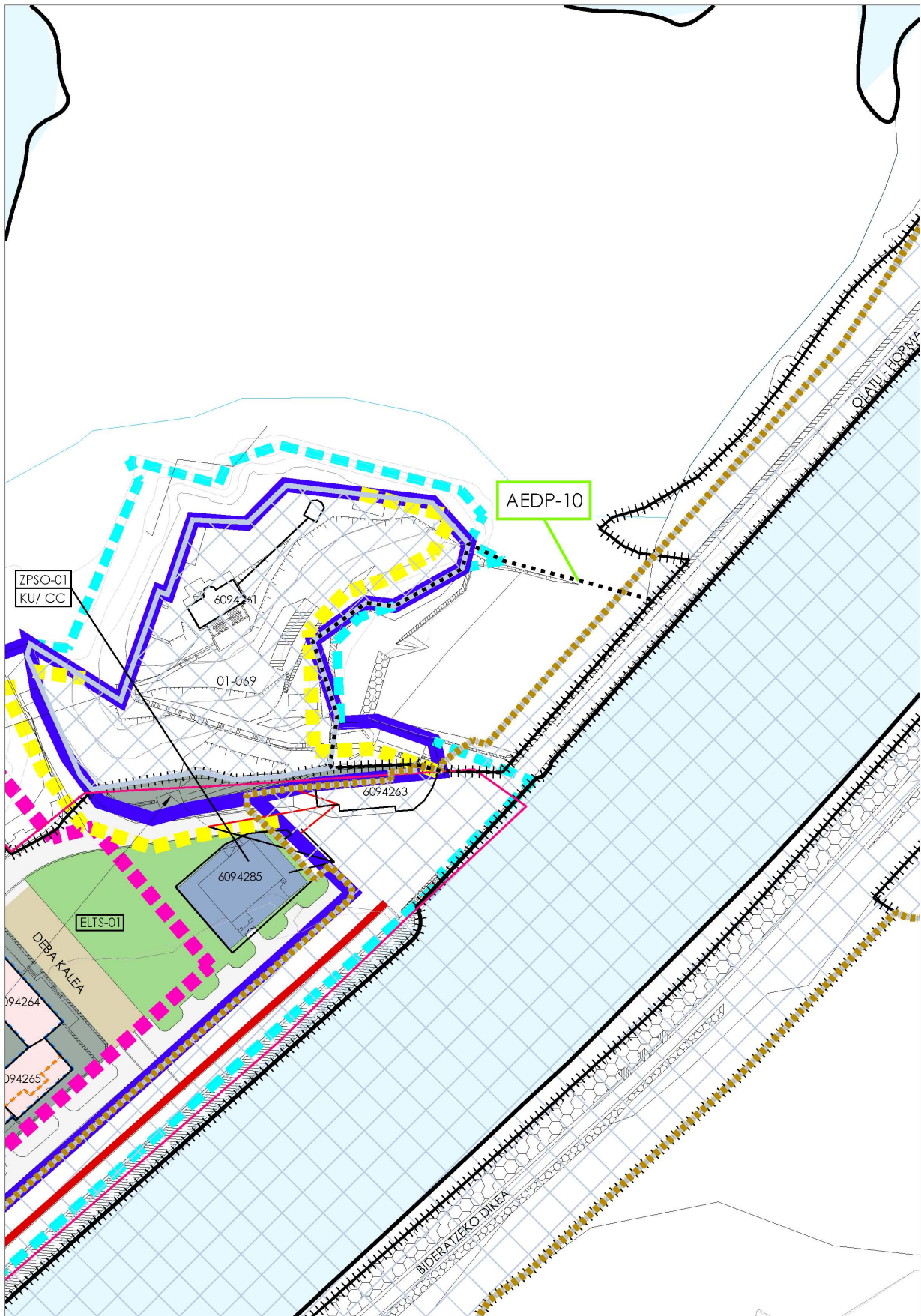
1. Forma parte del carril bici que une el barrio de Oikia con la zona industrial de Xey. Debido a la estrechez del viario es necesario ampliar la carretera para poder implantar el carril bici.
2. Se dispondrá un sendero de 2 metros de anchura a lo largo de la actuación indicada en los planos de ordenación.

Determinaciones de ejecución

1. Delimitación de la actuación: se recoge en los planos de ordenación.
2. Superficie: 330 m².
3. Distancia: 69 m
4. Iniciativa: pública.
5. Competencia de ejecución: Ayuntamiento de Zumaia.
6. Instrumento de actuación: proyecto de expropiación, proyecto de obras de urbanización.
7. Plaza para su desarrollo: 8 años a computar desde la vigencia del Plan General.

AEDP-10 IGERILEKU NATURALA

AEDP-10 PISCINA NATURAL



AEDP-10 Igerileku naturala

Deskribapena eta irizpideak

1. Jarduketaren asmoa da Talaimendiren oinean dagoen eta jada zizelkatuta eta aldatuta dagoen espazioa egokitzea, bainatzeko itsasoko ur-igerileku natural bat ezartzeko. Parajea naturala da, itsasertzean dagoelako, Zumaiako itsasargiaren ondoan, Urola ibaiaren estuarioaren mendebaldeko ertzean.
2. Jarduketa-eremu ia osoak itsasoaren eta lehorraren arteko jabari publikoari eragiten dio, eta, beraz, itsasoaren eta lehorraren arteko jabari publikoko lurzoruen emakida izapidetu beharko da aipatutako ekipamendu publikoa ezartzeko.
3. Esku-hartzea ingurune naturalaren gutxieneko afektazioarekin aurreikusi da. Uraren tratamendurik ere ez da egingo, sarrera eta irteera erregulatu ezean; beraz, jarduketak eta mantentze-lanak ez dute inolako eraginik izango itsasoko uretan.
4. Bertara sartzeko, Julio Beobide ibilbidea eta Juan Belomente kalea erabiliko dira.

Gauzatze-zehaztapenak

1. Jarduketaren mugaketa: antolamendu-planoetan jaso da.
 - a) Eremuak puntualki eragiten dio portuko sistema orokorrari.
2. Azalera: 2.259 m².
3. Lurzorua sailkapena: urbanizaezina.
4. Hirigintza-kalifikazioa:
 - a) Zuzkidura publikoaren sistema orokorra (ZPSO-107).
5. Baldintzatzaile gainjarriak: interes geologikoko eremu batek eragiten dio eremuari.
 - a) HAPOren araudi orokorreko dokumentuaren 276. artikularekin bat etorritik, interes geologikoko eremuak eragiten dien edozein jarduketaren berri eman beharko du ingurumen-agintaritzak eskudunak.
6. Proiektua gauzatzeko irizpideak eta baldintzak:
 - a) Proposamena lehendik dauden ingurune eta elementu natural eta egitura artifizialek egokitu beharko da. Hormigonatutako azalera eta azalera berriak gutxienekoak izango dira, eta arroka naturala eta egiturak aprobetxatuko dira igerilekua finkatzeko.
 - b) Ohantzearen gaineko esku-hartzea ere oso gutxienekoa izango da, eta komuneko segurtasuna bermatzea izango du helburu bakartzat. Nolanahi ere, irtengune harritsu eta nabariak mantenduko dira, baita igerilekuan bertan ere.
 - c) Programari dagokionez:
 - Igerilekurako sarbideek eta trantsizio-plataformak dauden egiturak aprobetxatuko dituzte.
 - Itsasoa behatzeko eta bertan egoteko lekuak ezarri ahal izango dira. Horiek luraren topografiara egokituko dira, landare-elementuei eragin gabe, halakorik balego.
 - Hasiera batean, ez da solarium-eremurik aurreikusten.
 - Gutxieneko hiri-altzariak ezarriko dira, eta irisgarritasunean eta garbiketan laguntzen duten

AEDP-10 Piscina natural

Descripción y criterios

1. La actuación pretende el acondicionamiento del espacio existente y ya tallado y modificado al pie del Talaimendi para ubicar una piscina natural de agua del mar para el baño. El paraje es natural, por las propias características de su situación al borde del mar, ubicado junto al el faro de Zumaia, sobre la orilla oeste del estuario del río Urola.
2. La práctica totalidad del ámbito de actuación afecta al dominio público marítimo terrestre, lo que precisará de trámite de concesión de terrenos de dominio público marítimo-terrestre para la ubicación del mencionado equipamiento de naturaleza pública.
3. La intervención se concibe con una afectación mínima del entorno natural. Tampoco se va a hacer ningún tratamiento del agua salvo regular su entrada y salida por lo que la actuación y su mantenimiento, no va a tener ninguna influencia sobre el agua del mar.
4. Los accesos al lugar se articularán a través de Julio Beobide ibilbidea y Juan Belomente kalea.

Determinaciones de ejecución

1. Delimitación de la actuación: se recoge en los planos de ordenación.
 - a) El ámbito afecta puntualmente al sistema general portuario.
2. Superficie: 2.259 m².
3. Clasificación de suelo: no urbanizable.
4. Calificación urbanística:
 - a) Sistema general de dotación pública (ZPSO-107).
5. Condicionantes superpuestos: el ámbito está afectado por un área de interés geológico.
 - a) De acuerdo con el artículo 276 del documento de normativa general del PGOU, cualquier actuación que afecte a las áreas de interés geológico deberá informarse por la autoridad ambiental competente.
6. Criterios y condiciones para la ejecución del proyecto:
 - a) La propuesta deberá adaptarse al medio y elementos naturales y estructuras artificiales construidas ya existentes. Las superficies hormigonadas y de nueva creación serán mínimas, tratando de aprovechar la propia roca natural y estructuras para consolidar el vaso.
 - b) La intervención sobre el lecho será también mínima y tendrá como objeto únicamente garantizar la seguridad en el baño. En todo caso, se mantendrán las salientes rocosos y protuberancias más evidentes, incluso en el propio vaso de la piscina.
 - c) En cuanto al programa:
 - Los accesos y plataforma de transición a la piscina aprovecharán las estructuras existentes.
 - Podrán disponerse lugares de estancia y observación del mar. Estos se adaptarán a la topografía del terreno, sin afectar a elementos vegetales si los hubiera.
 - No se contempla en principio zona de solárium.
 - La ubicación de mobiliario urbano será mínima y limitada a elementos que ayuden a la accesibilidad y limpieza.

elementuak izango dira.

- Esku-hartzeak eskailerak edo antzeko elementuak ahalbidetuko ditu igerilekurako sarbidean eta segurtasunean laguntzeko. Argiztapena onartuko da.
- Aldameneko espazioan kokatu beharreko eraikuntza osagarriren bat onartu ahal izango da. Gehieneko eraikigarritasun fisikoa 150 m²s-koa izango da.

7. Garapen-zehaztapenak:

- a) Ekimena: publikoa.
- b) Egikaritzeko eskumena: Zumaiako Udala.
- c) Jarduketa-tresna: egikaritze-proiektua.
- d) Izapideak eta baimenak:
 - Kostaldeei buruzko uztailaren 28ko 22/1988 Legearen 31. artikulua araberak, jarduketa administrazio-emakidaren mende dago.
 - Administrazio-emakida ebatzeko, dagokion proiektua idatzi beharko da, eta bertan zehaztuko dira egin beharreko instalazioen eta obren ezaugarriak, okupatu edo erabili beharreko itsasoaren eta lehorraren arteko jabari publikoko eremuaren hedadura, eta egin beharreko obra deskribatzen eta neurritzen duten gainerako xehetasun eta zehaztapenak (Kostaldeei buruzko uztailaren 28ko 22/1988 Legearen 42.1 artikulua).
 - Proiektuak itsasoaren eta lehorraren arteko jabari publikoa nabarmen aldatzen badu, jabari horretan izango duen eragina eta izango dituen ondorioak ebaluatzeko azterlan bat idatzi beharko da. Azterlan hori ez idaztea justifikatuta egon beharko da.
- e) Garatzeko epea: 8 urte, Plan Orokorra indarrean dagoenetik kontatzen hasita.

- La intervención posibilitará escaleras o elementos similares de ayuda al acceso y seguridad a la piscina. Sí se admite iluminación.
- Podrá admitirse algún tipo de edificación auxiliar complementaria a ubicar en el espacio inmediato. Su edificabilidad física máxima será de 150 m²t.

7. Determinaciones de desarrollo:

- a) Iniciativa: pública.
- b) Competencia de ejecución: Ayuntamiento de Zumaia.
- c) Instrumento de actuación: proyecto de ejecución.
- d) Trámites y autorizaciones:
 - De acuerdo con el artículo 31 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, la actuación está sujeta a concesión administrativa previa.
 - Para la resolución de la concesión administrativa deberá redactarse el correspondiente proyecto en el que se fijarán las características de las instalaciones y obras a realizar, la extensión de la zona de dominio público marítimo-terrestre a ocupar o utilizar y resto de detalles y especificaciones que describan y dimensionen la obra a ejecutar (artículo 42.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas).
 - Si el proyecto produce una alteración importante del dominio público marítimo-terrestre se requerirá además la redacción de un estudio de evaluación de su impacto y efectos sobre el mismo. La no redacción de este estudio deberá estar justificada.
- e) Plaza para su desarrollo: 8 años a computar desde la vigencia del Plan General.