

OIARTZUNGO UDALA

Ugaldetxo auzoko UGA-1-A areako Plan Bereziaren behin betiko onarpena.

Udal honek, 2011ko martxoaren 30an egindako osoko bilkuran, Landu Promozioak S.L.k sustatu eta Estudio Urgari enpresak idatzitako Ugaldetxo auzoko UGA-1-A areako Plan Berezia behin betikoz onartzea erabaki zuen.

2/2006 Legearen 89. artikulua betez, Plan Bereziaren ale bat igorri da Foru Aldundira, hirigintzako plangintzaren erregistro administratiboan sartzeko eta honekin batera argitaratuko dira bertan dauden hirigintzako arauak.

Erabaki hau behin betikoa da eta administrazio bidea amaitzen du. Nahi izanez gero, administrazioarekiko auzi errekurtsoa aurkez dezake interesatuak Euskadiko Justiziako Auzitegi Nagusiak Bilbon duen Administrazioarekiko Auzietako Salan, erabaki hau argitaratu edo, kasu bada, jakinarazi eta biharamunetik bi hilabeteko epean.

Hala, partikularrek aukera dute horren aurretik berraztertze hautazko errekurtsoa aurkezteko Udalari, argitaratu edo, kasu bada, jakinarazi eta biharamunetik hasita hilabeteko epean. Hori eginez gero, ezingo da administrazioarekiko auzi errekurtsorik aurkeztu harik eta berraztertzeakoaren berariazko ebazpena eman edo ustezko ezespena gertatu arte.

Oiartzun, 2011ko maiatzaren 2a.—Alkatea. (5351)

4. PROPOSATURIKO ANTOLAMENDUAREN DESKRIBAPENA

4.1. Antolamenduaren deskribapen orokorra.

Proiektuak oinarrian mantendu egiten du, orientabide gisa, HAPB honek garatzen dituen Arau Subsidiarioetan jasotako bide antolamendua.

Zeharkako bidea sortuko da, egungo GI-3631 errepidearen paraleloan, Ugaldetxo Auzoko eraikuntza zaharren aurrealdeko egungo bidegurutzeara libratzeko. Zeharkako bide hori biribilgune batean amaituko da eta handik izango du elkarbidea egungo hormigoi plantarako eta alboko eraikuntzetarako sarbideak, eta handik egingo dira halaber Altxibarekiko lotura eta Elizalderekiko lotura zubibide berri baten bidez.

Bizileku garapen irekiaren ezaugarriak ditu, oro har, multzoak, bloke linealek osatua.

«U» moduan egituratu da, kalitatezko hiri espazioa osatuz Kooperatibaren egungo eraikinen espazio itxiari erantzuteko, eta gainerako aprobetxamenduak modu linealean egokitzen dira, «kalea» osatuz eta beste batzuk, berriz, diseinaturiko bide berriaren ondoan.

Hasiera batean, mantendu egingo da arauan bide berrirako aurreikusitako trazatua, baina ezaugarri hiritarragoa emango zaio, Errepideen Foru Sailarekin beharreko kontsulta egin ondoren. Kontua izango litzateke tzazatu horretan zuhaitzez hornituriko espaloi zabalak egitea, oinezkoentzako igarobideak diseinatzea, galtzada mehartzea, babes-bidearteak sortzea eta abar, abiadura orduko 30 km-ra murrizt dadin lortzeko, saihesbidea baino gehiago hiri zeharbidea izan dadin. Urbanizazio proiektuan zehaztuko dira bidearen sekzioa eta aipaturiko neurri horien aplikazio zehatza, kontuan izanik bidea aldatzeak eragina izan dezakeela zonifikazio xehearen zehaztapenean, Plan Bereziaren aldaketarik egin gabe.

AYUNTAMIENTO DE OIARTZUN

Aprobación definitiva del Plan Especial del área UGA 1-A del barrio de Ugaldetxo.

El Ayuntamiento, en sesión plenaria celebrada el 30 de marzo de 2011, acordó aprobar definitivamente el Plan Especial del área UGA 1-A del barrio de Ugaldetxo, redactado por la empresa Estudio Urgari y promovido por Landu Promozioak S.L.

En cumplimiento del artículo 89 de la Ley 2/2006, se ha remitido un ejemplar del Plan Especial a la Diputación Foral para su inclusión en el registro administrativo del planeamiento urbanístico, publicándose a continuación las normas urbanísticas incluidas en el mismo.

Este acuerdo es definitivo y pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponerse contra el mismo recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Bilbao en el plazo de dos meses a partir del día siguiente al de su publicación o, en su caso su notificación.

Con carácter previo y potestativo los particulares podrán interponer recurso de reposición ante este Ayuntamiento en el plazo de un mes a partir del día siguiente al de su publicación o, en su caso, notificación. En este caso no se podrá interponer el Recurso Contencioso-Administrativo hasta que se resuelva expresamente el de Reposición o se haya producido su desestimación.

Oiartzun, a 2 de mayo de 2011.—El alcalde. (5351)

4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

4.1. Descripción general de la ordenación.

El proyecto mantiene básicamente la ordenación viaria que, de forma orientativa, incluía las NN. SS. que desarrolla el presente P.E.O.U.

Se creará un vial transversal, paralelo al actual GI-3631 que libere en la práctica la actual encrucijada viaria frente a las edificaciones antiguas del Barrio de Ugaldetxo. Este vial transversal desembocará en una glorieta desde la cual se conexionará el acceso a la actual planta de hormigones y edificaciones aledañas, la conexión con Altxibar y la conexión con Elizalde a través de un nuevo viaducto.

El conjunto responde en general a las características de un desarrollo residencial abierto, constituido por bloques lineales.

Se han dispuesto en forma de «U», formalizando un espacio urbano de calidad en respuesta al cerrado espacio de los edificios actuales de la Cooperativa y el resto de aprovechamientos se dispone de manera lineal formalizando «calle» y otros apoyados en el nuevo vial diseñado.

En principio se mantiene el trazado previsto en la norma para el nuevo vial, pero dotándolo de una característica más urbana, previa consulta con el Departamento Foral de Carreteras, se trataría de dotar de amplias aceras arboladas a este trazado, diseño de pasos de peatones, estrechamientos de calzada, creación de isletas refugio, etc. para cumplir el objetivo de una velocidad reducida a 30 km/h, de modo que se convierta más en una travesía urbana que en una variante. La definición precisa de la sección del vial y la aplicación de las distintas medidas mencionadas se realizará en el proyecto de urbanización, teniendo en cuenta que la modificación del vial puede afectar a la definición de la zonificación pormenorizada sin que suponga modificación del Plan Especial.

Egungo ibilgailuentzako zeharbidea oinezkoentzako esparru bilakatuko da, koexistentzia esparru, eta bertatik egoiliarak soilik igaro ahal izango dira. Haren ondoan eraikuntzak egingo dira kalearen lerroakaduran, eta horietan guztietan merkataritza ekipamendurako beheko solairuak egingo dira, nolabaiteko egotea eta hiri harreman dinamismoa sortu ahal izateko.

Etorkizuneko bidea pixkanaka-pixkanaka goratzen joango da +19 sestratik gora (+19,30 da eremu honen batez besteko sestra) +25 kotaraino, eta gero, +21 kotara jaitsiko da berriro ere. Bideak duen esparru gorenean Iradiko bidearekin egiten du topo eta Astigarragako errepidearekin lotzen du honek. 2008ko abenduan idatzi zen «Ugaldetxoko Bidegurutzearen Aforoa» izeneko txostenean justifikatzen da Arau Subsidiarioek planteatzen duten biribilgune hori izateko beharra eta ezkerraldera, Iradiko bide aldera birarik ez egiteko komenigarritasuna. Aurreikusitako antolamendua bat dator Arau Subsidiarioetan aurreikusitakoarekin, eta gainera, zabalgun bat proposatzen du ezkerraldera, Iradi aldera, bira segurtasun handiagoaz eta GI-3631 errepidean trafikoa gelditu gabe egiteko. Gainera, trafikotxiagoko bi maniobrak baztertuko dira, aipaturiko azterketa horren arabera, hauxe da, GI-3631 errepidetik eskuinaldera egiten den bira, Iradi aldera (71 ibilgailu) eta ezkerraldera egiten den bira, Iraditik GI-3631 errepide aldera (114 ibilgailu). Era horretan nabarmen bakunduko da bidegurutzea, eta egin zitezkeen 12 maniobretatik soilik lauan geratuko da. Hala bada, asmoa da trafikoari lehentasuna ematea GI-3631 errepideko etorkizuneko bidetik, eta horretarako, disuasio neurriak hartuko dira bidegurutzean, aipaturiko bira horiek debekatzea eta plan honen esparruaren barnean dagoen bide zatian igarobide goratuak jartzea, esate baterako.

Trazatu hori goratzeak aukera emango du antolamenduan beste bi eraikin sartzeko. Horiek sorturiko mazelan egokituko dira bidera emango duen erdisotoaren bidez.

Eraikuntza horiek +27 sestran planteatzen dira, eta plataforma handia osatuko dute, Astigarragako errepidearekin elkartzen den bidetik sarbidearekin eta espazio librean lursaila izango dute goiko aldean.

Lursailak mugatzerakoan tarte nahikoa utzi da sestrapeko aprobetxamendua lasaitasunez bideratzeko, sorturiko espazioak azalera erabilera publikoko zortasun erregimenarekin bideratuz kasu batzuetan.

Bide bat doa Kooperatibaren etxebizitzaren antolamendua «C» formarekin besarkatzen duten bizileku lursailen inguruan. Bide hori GI-3631 errepidearekin lotzen da «T» moduan eta bertan daude azaleran dauden aparkaleku gehienak. Haren zaku-hondotik joango da gainerako lursailai, jadanik daudenei ere, zerbitzua eta sarbidea emango dien sestrapeko solairura.

Zeharbide berria libratzean, lehen esan dugun bezala, koexistentzia esparrua izango da zaharra, eta Matteo jatetxearen parean aurreko bidegurutzeari konponbidea emango dio pilotalekuarekin eta ekipamendu hornidurarekin, antolatuko diren bide ondoan lerrokaturiko etxebizitzaren atzealdea libratuz, alde nabarmena hori Arau Subsidiarioetan jasotako antolamenduari. Esparruaren goiko aldean dagoen beste ekipamendu lursaila, haren Hegoaldeko muturrean, +27 sestratik du sarbidea eta ibilgailuen sarbidearen goiko aldearekin loturik dago, eremu hau Astigarragako errepidearekin lotzen duen sarbidea, hain zuzen ere. Erabilera zehatzik gabeko espazio erreserba da oinarrian.

Ekipamenduen 420 m²(s) -ak f.200.1/2 lursailaren beheko solairuaren eta e.100.2 lursailako hornidura eraikinaren artean banaturik daude. UAD 2 lursailaren inguruan ibilbide bategite edo gatazka gertatzen da bertan elkartzen direlako Arditurriko

La actual travesía rodada pasa a convertirse en un espacio peatonal, de coexistencia, de acceso restringido únicamente para residentes sobre el cual se ordenan edificaciones formalizando alineación de calle, todos ellos dotados con bajos de equipamiento comercial de modo que se genere un cierto dinamismo de estancia y relación urbana.

El futuro vial se va elevando progresivamente desde la rasante +19 (la rasante media del área es la +19,30) hasta la +25 para volver a descender a la +21 donde se diseña la rotonda ya de salida del barrio. En la zona más elevada del vial se produce el encuentro con el camino de Iradi que conecta con la carretera de Astigarraga. En el informe «Aforo de la Intersección de Ugaldetxo» redactado en diciembre de 2.008 se justifica la necesidad de dicha rotonda que plantean las NN. SS. y la conveniencia de evitar los giros a izquierda hacia el camino de Iradi. La ordenación propuesta se ajusta a lo previsto en las NN. SS. y además propone un ensanchamiento para posibilitar el giro a la izquierda hacia Iradi con mayor seguridad y sin retener el tráfico en la GI-3631. Además se eliminan las dos maniobras con menor tráfico según el citado estudio, que son el giro a la derecha hacia Iradi desde la GI-3631 (71 vehículos) y el giro a izquierda desde Iradi hacia la GI-3631 (114 vehículos). De esta forma la intersección queda muy simplificada, pasando de 12 posibles maniobras a sólo cuatro. Así se pretende priorizar el tráfico a través del futuro vial de la GI-3631 y para ello se adoptan medidas disuasorias en la intersección, como prohibir los citados giros y la disposición de pasos elevados en la parte del vial que está situada dentro del ámbito del presente plan.

La elevación de este trazado permite integrar en la ordenación dos nuevos edificios que se apoyan en la ladera resultante mediante un semisótano que da frente al vial.

Estas edificaciones se plantean a la rasante +27, configurando una gran plataforma con acceso desde el vial de conexión con la carretera de Astigarraga y limitando en la parte superior con una parcela de espacios libres.

La delimitación de las parcelas se ha realizado con suficiente margen para permitir el aprovechamiento bajo rasante con suficiente holgura, regulando los espacios resultantes en ocasiones con un régimen de servidumbre de uso público en superficie.

De manera perimetral a las parcelas residenciales que en forma de «C» abrazan la ordenación de las viviendas de la Cooperativa, se dispone de un vial que enlaza con la carretera GI-3631 con un enlace en «T» y que alberga la mayor parte de los aparcamientos en superficie dispuestos, desde cuyo fondo de saco se accederá a la planta bajo rasante que dará servicio y acceso al resto de las parcelas, incluso a las ya existentes.

Al liberar la nueva travesía viaria, la antigua resulta un espacio de coexistencia como ya se ha descrito, que a la altura del Matteo resuelve su anterior encrucijada con la ubicación del frontón y dotación de equipamiento liberando la parte trasera de las viviendas con alineación a vial que se ordenan, diferencia importante con respecto a la ordenación de las NN.SS. La otra parcela de equipamiento se sitúa en la parte superior del ámbito en su extremo Sur con acceso desde la rasante +27 y relacionándolo con la parte superior del acceso rodado que interconecta este área con la carretera de Astigarraga. Básicamente constituye una reserva de espacio sin uso determinado.

Los 420 m²(t) de equipamiento se ubican repartidos entre la planta baja de la parcela f.200.1/2 y el edificio dotacional de la parcela e.100.2. En el entorno de la parcela UAD 2 se produce un conflicto de itinerarios al confluir el bidegorri de Arditurri,

bidegorria, GI-3631 errepidearen trazatu zaharreko bidegorria eta oinezkoentzako ibilbidea, GI-3631 errepidetik Elizaldera doan bide berria eta inguruko etxebizitzetarako sarbidea. Arazo horri konponbidea emateko, bidegorria lekualdatzea proposatzen da, ahal den neurrian bederen, ibilgailuentzako sarbidea bereizteko, dauden etxebizitzetarako eta etorkizuneko UAD 2rako koexistentzia espazioa izan arren, sarbide nagusia izateaz gainera etorkizuneko ibai parkearen mantenturako ere.

4.2. Bizileku programa.

Elkarren artean antzeko ezaugarriak dituzte proiektatzen diren eraikin guztiek, baina horietakoren batek, f.200.3 lursailak esate baterako, mehelinaren bidez ematen dio konponbidea egungo Xey Enea eraikinarekiko elkarguneari.

Honako soluzio hau proposatzen zaio antolamenduari:

Sustapen librerako bizileku erabilerako lursailak:

f.200.2, f.200.3 eta f.200.4, 7.400 m²(s)-ko aprobetxamenduarekin guztira 81 etxebizitzarako.

f.200.7 lursaila, 31,23 m²-ko azalerarekin eta esleituriko aprobetxamendurik gabea, UAD1-en zati batekin trukea egiteko izango da, hari forma erregularragoa eta eremuaren antolamendu orokorrarekin koordinatuagoa emanez. Era berean, UAD1-ean kokaturiko etxebizitzek erabilera pribatiboko eremuak eduki ahal izango dituzte kanpoko urbanizazioaren mailan babes moduan.

Sustapen kontzertaturako bizileku erabilerako lursailak (BOE eta PTE):

f.200.1 lursaila 10.800 m²(s) ko aprobetxamenduarekin guztira 122 etxebizitza (gehienez) egiteko, horietatik 60 BOE etxebizitzak izango dira, f.200.1/1 lursaillean egongo direnak, eta 62 PTE etxebizitzak f.200.1/2 eta f.200.1/3 lursailen artean banatuak. Eraikuntza unitate bakoitzean kokaturiko BOE eta PTE etxebizitza kopurua, sabaiaren azalera eta perfila, zehaztutako gehiengoarekin, aldatu ahal izango dira f.200.1 lursailaren Xehetasun Azterketaren bidez.

m²(s)-ak ez dira areagotuko, bizileku erabilerako 18.200 m²(s) -ak mantenduko dira, baina etxebizitza kopurua handitzeko baimena ematen da, 203 etxebizitza guztira, batez beste 89,66 m²(s) -koak, ulerturik HAPBaren dokumentua bera arautzen duen Plangintza xehearren mailako zehaztapena dela hau.

Etxebizitza babestuetarako aprobetxamenduaren izaera aldaketa, BOEtik eta PTEra, eta udal mailako oreka ondoko taulan jaso dira, ARR-1A eta ALT-4 esparruen garapenarekin eguneratua hura:

el bidegorri e itinerario peatonal del antiguo trazado de la GI-3631, el nuevo vial que accede a Elizalde desde la GI-3631 y un acceso para las viviendas próximas. Para solucionarlo se propone desplazar el bidegorri y permitir en la manera de lo posible diferenciar el acceso rodado, incluso aunque sea de coexistencia a las viviendas existentes y a la futura UAD2, además de servir de acceso principal también para mantenimiento del futuro parque fluvial.

4.2. El programa de vivienda.

Todos los edificios que se proyectan disponen de similares características entre sí, si bien algunos como la parcela f.200.3 resuelve su encuentro con el edificio actual de Xey Enea en medianera.

Se propone la siguiente solución a la ordenación:

— Parcelas de uso residencial destinadas a la promoción libre:

f.200.2, f.200.3 y f.200.4 con un aprovechamiento de 7.400 m²(t) para un total de 81 viviendas.

La parcela residencial f.200.7, con una superficie de 31,23 m² y sin aprovechamiento asignado, está destinada a una permuta con parte de la UAD1, dotándola de una forma más regular y coordinada con la ordenación general del área. Al mismo tiempo las viviendas ubicadas en la UAD1 podrán disponer de zonas de uso privativo situadas al nivel de la urbanización exterior a modo de protección.

— Parcelas de uso residencial destinadas a la promoción concertada (VPO y VPT):

f.200.1 con aprovechamiento de 10.800 m²(t) para un total de 122 viviendas (máximo), de las cuales serán 60 VPO, situadas en la parcela f.200.1/1 y 62 VPT repartidas entre las parcelas f.200.1/2 y f.200.1/3. La ubicación del número de VPO y VPT en cada unidad edificatoria, así como la superficie de techo y el perfil, con el máximo establecido, podrá ser modificado mediante un Estudio de Detalle de la parcela f.200.1.

No se incrementan los m²(t), se mantienen 18.200 m²(t) de uso residencial pero se autoriza un esponjamiento del n.º de viviendas, hasta un total de 203, con un tamaño promedio de 89,66 m²(t) /vivienda entendiendo que ésta es una determinación de rango de Planeamiento pormenorizado que regula el propio documento de PEOU.

El cambio de carácter del aprovechamiento destinado a vivienda protegida, de V.P.O. a V.P.T., y el equilibrio a nivel municipal se recoge en la siguiente tabla, actualizada con los desarrollos de los ámbitos ARR-1A y ALT-4:

Ambito	Aprovechamiento residencial	VPO		VPT	
		Estandar	Plan	Estandar	Plan
ARR-1A	10.780	2.156	0	2.156	0
ARR-1B	36.064	19.835	20.776	7.213	8.820
UGA-1A	18.200	3.640	5.220	3.640	5.580
ELI-6	20.800	11.440	11.440	4.160	4.160
Total 28-10-2009	85.844	37.071	37.436	17.169	18.560
Total 18-02-2005	68.717	16.037	16.951	0	7.418
Total	154.561	53.108	56.387	17.169	25.978

Sendoturiko bizileku erabilerako lursailak.

Gaur egun eraikita dauden bi lursail daude eremuan, eta horiek sendotu egingo dira beren egungo forma eta aprobetxamenduekin. Bien mugak erregularizatu dira, beti ere aukera emanez eraikin horiek ordezkatzeko balizkoari, lursailaren arabera sestrapeko aprobetxamenduekin eta zortasun bidezko sarbideekin aldameneko f.200.2 eta f.200.3 lursailetatik edo e.100.3 lursailetik.

Horrela, 18.200 m²(s) -ko aprobetxamendua dago guztira eraikuntza berriko 203 etxebizitzetarako, sendotzen diren lursailak eta hornidura bakaneko UAD1, UAD2 eta UAD3 jardura unitateak kontuan hartu gabe.

Kalifikaturiko bizileku lursailek, hornidura bakaneko jardura unitateak kontuan hartu gabe, 9.458,50 m²-ko azalera osatzen dute guztira, haxe da, UGA1A eremu integratuari dagokion eremuaren %22,42.

4.3. Bide sarea, aparkalekua eta beste garraio moduak.

Arau Subsidiarioen dokumentuak planteaturiko bide eskema garatzen du proiektaturiko sareak eta hura zehaztu ere egiten du.

Hala bada, esparruaren Mendebaldea, Altzibarrera eta Elizaldera sarbidea egingo duen etorkizuneko biribilgunearekin lotzen duen 300 metro inguruko luzerako ardatz nagusi honen gainean egituratzen da eremuaren antolamendua. Haxe izango da GI-3631 errepidearen egituraketa berria.

Koexistentzia erabileretarako izango da lehengo zeharbi-dea, azaleran aparkalekurik gabe, egoiliarrek bakarrik sartuko dira bertatik. Azaleran, berriz, bidegorri bat aurreikusia dago, auzoa Arditurriko bizikletentzako ardatzarekin lotuko duena bizikletaz ibili ahal izateko.

Ardatz nagusiaren ortogonalean eta «L» alderantzizatuaren formarekin antolatuko da bigarren mailako bide bakarra antolamenduen ingurutik doan eremuan, eta zaku-hondo gisa eratuko da. Gainera, hortxe egongo da eremuko garaje guztietara, baita daudenetara ere, sartzeko arrapala.

Diseinatu den bideko maldak %6tik beherakoak dira guztiak, eta horrenbestez, ez dago inolako irisgarritasun arazorik, +25 eta +20 sesten arteko desnibela gainditzeko (GI-3631 errepideko berrantolamenduen eta auzoaren arteko maila alde) eskailerak eta arrapala egongo badira ere, baina honek betetzen du irisgarritasun araudia. Koexistentzia eta oinezkoentzako ibilbidea ere ibaian zehar doa Altzibarreko errepidearekin lotuko dituen etorkizuneko biribilgune aldera, eta Matteo jate-txearen aurrean Oiartzun ibaia gurutzatzen duen bide zaharrak koexistentzia esparrua izaten jarraituko du Arditurriko bizikletentzako ardatzera iritsi ahal izateko.

Esparruko aparkalekuari ere konponbidea ematen dio proiektuak. Horretarako, 147 plaza inguru antolatuko ditu, eta kopuru horrek gainditu egiten du 0,15 plaza/25 m²(s)-ko hornidura 4 eremutan banatuta: Bata inguruko zaku-hondoaren ardatzean esparruaren Ipar-mendebaldeko muturrean, beste bat etorkizuneko GI-3631 errepideko zeharbidearen ondoan, beste bat f.200.4 lursailaren Hego-mendebaldean, eta beste bat etorkizuneko UAD2-ren aurrealdean; Arditurriko bidegorriaren eta ibai parkearen lagungarri izan daiteke gainera hori. Gainera, aparkaleku plazak egongo dira bide ardatz berrian eta Rafael Pikabea etorbidearen luzapeneko bide zaharrean. Beste 23 plaza berri ere egokituko dira birmoldaturiko futbol-zelaiaren inguruan, esparrutik kanpo.

Era berean, bizileku lursailetan, sotoko solairuetan 272 arauzko plaza inguru sortzea aurreikusten da, eta kopuru hori areagotu daiteke baimenduko sestrapeko aprobetxamendutik etorritako aukerek onartzen duten heinean.

Parcelas de uso residencial consolidadas.

En el área se incluyen dos parcelas edificadas en la actualidad, las cuales se consolidan en su forma y aprovechamientos actuales. Se regularizan los linderos de ambas, permitiendo en cualquier caso el hipotético supuesto de sustitución de estos edificios, un aprovechamiento bajo rasante coincidente con su parcela y con accesos mediante servidumbres desde las parcelas contiguas f.200.2 y f.200.3 o desde la e.100.3.

Resulta así un aprovechamiento total de 18.200 m²(t) para 203 viviendas de nueva ejecución sin tener en cuenta las parcelas que se consolidan ni las unidades de actuación dotación aislada UAD1, UAD2 y UAD3.

Las parcelas residenciales calificadas, sin tener en cuenta las unidades de actuación de dotación aislada, suman una superficie total de 9.458,50 m², es decir el 22,42% del área correspondiente al área integrada UGA1A.

4.3. La red viaria, el aparcamiento y otros modos de transporte.

La red proyectada desarrolla, precisándolo, el esquema viario planteado por el documento de las NNSS.

La ordenación del área se estructura así sobre este eje principal de unos 300m de longitud que conecta la zona Oeste del ámbito con la futura rotonda que dará acceso a Alzibar y a Elizalde. Esta será la nueva configuración de la carretera GI-3631.

La antigua travesía se destina a uso de coexistencia sin aparcamientos en superficie, acceso solo para residentes y estando definido en su superficie la traza de un bidegorri que de acceso al barrio a la conexión ciclista con el eje ciclabo de Arditurri.

Ortogonal al eje principal y con una forma de «L» invertida se ordena el único viario secundario en el área que discurre de manera perimetral a la ordenación y tiene una disposición en fondo de saco, donde además se va a ubicar la rampa de acceso a todos los garajes del área, incluso a los existentes.

Las pendientes del viario que se diseña son en todo caso inferiores al 6% por lo que no existe ningún problema de accesibilidad, aunque para resolver el desnivel entre la rasante +25 y la +20 (diferencia de nivel entre la reordenación de la GI-3631 y el barrio) se ordenan escaleras y una rampa que cumple la normativa de accesibilidad. El itinerario de coexistencia y peatonal discurre también a lo largo del río hacia la futura rotonda de enlace con la carretera de Alzibar y el antiguo vial que cruza el río Oiartzun frente al restaurante Matteo seguirá siendo un espacio de coexistencia para llegar hasta el eje ciclista de Arditurri.

El proyecto resuelve asimismo el aparcamiento en el ámbito, ordenando para ello la distribución de alrededor de 147 plazas, cantidad que excede de las 0,15 plazas/25 m²(t) dotacional divididas en 4 zonas: Una en el eje en fondo de saco perimetral en el extremo Noroeste del ámbito, otra junto a la futura travesía de la GI-3631, otra al Suroeste de la parcela f.200.4, y otra frente a la futura UAD2 y que puede servir también de apoyo al bidegorri de Arditurri y parque fluvial. Además se disponen de plazas en el nuevo eje viario y en el antiguo vial de prolongación de Rafael Pikabea. También se ordenan 34 nuevas plazas en torno al remodelado campo de fútbol, fuera del ámbito.

Asimismo, se prevé la ejecución de cerca de 272 plazas reglamentarias en plantas de sótano de las parcelas residenciales, número que puede ser incrementado en la medida de las posibilidades derivadas del aprovechamiento bajo rasante autorizado.

e.100.3 lursailean ere 32 plaza eraiki daitezke, erabilera eta jabari publikokoak Udalaren kargura.

Baldintza horietan, gutxienez 451 ibilgailu aparkatzeko gaitasuna du eremuak, memoria honekin batera doazen koadroetan deskribatzen den bezala.

Oinezkoentzako ibilbideei dagokienean, bide bazterretan espaloiak egitea aurreikusten du proiektuak, bloke guztietara sarbidea egiteko, espazio libreen bidez aurreikusitako ibilbideez gainera.

4.4. Espazio libreen sistema.

Antolamenduak «d.100» espazio libreen hornidura jasotzen du, 2/2006 Legea garatzen duen premiazko neurrien 105/2008 Dekretuak HAPBrako xedaturikoa (Sektorearen %15) baino azalera handiagoarekin.

Batik bat etorkizuneko ibai parkea eta hondar espazio txiki batzuk dira horiek, d.110 gisa kalifikatuak.

Halatan, 10.977,90 m²-koa da espazio libreen guztizko azalera, hauxe da, eremuaren azaleraren %26,02.

3 zenbakiko ezaugarrien koadroan justifikatzen da 2/2006 Legea garatzen duen premiazko neurrien 105/2008 Dekretuak eskaturiko espazio libreen estandarrek betetzen direla.

4.5. Ekipamendu komunitariorako sistema.

Baimendutako ekipamendu erregulazioa honela jasoa dago Arau Subsidiarioetan: 1.200 m²(s) merkatariza-hirugarren sektoreko erabilerarako, 900 m²(s) hornidura erabilera berrietarako, eta 420 m²(s) udal beharretarako hornidura erabileretarako.

Merkataritza eta hirugarren sektoreko erabileretarako 1.200 m²(s) -ei dagokienean, f.200.1/3, f.200.2 eta f.200.3 lursailetan antolatuko dira, baina sendotzen diren lursailetan ere onartzen dira erabilera horiek, f.200.5 eta f.200.6 lursailetan, esate batearako.

e.100.1, e.100.2, eta e.100.3 lursailen artean banatzen da hornidura ekipamendua, eta f.200.1/2 lursailaren beheko solairuan dagoen lokal batean ere, 330 m²(s) -koa hura.

e.100.1 lursailak kirol erabilera izango du, eta zehatzago esateko, pilotalekua, eta haren zati txiki batean eraiki ahal izango da, 300 m²(s) -tan, hain zuzen ere, pilotaleku erabileraren erabilera osagarriak bertan egokitzeke.

e.100.2 lursaila ekipamendu komunitariorako erabilera erreserba izango da, 690 m²(s) eraikigarriko aurreikuspenarekin.

e.100.3 lursailak ez du hornidura aprobetxamendurik sestra gainean, baina bai sestrapean, erabilera publikoko aparkalekuak egongo baitira bertan.

4.6. Ingurumen baldintzatzaileak.

Esku hartze honek ingurumenean izan ditzakeen eraginak ahalik eta gehien murriztu eta konpentsatzeko, Oiartzungo Arau Subsidiarioen Zatiko Berrikuspenaren Ingurumen Iraunkortasun Txostenean, 8.2.2 Oiartzun ibaiaren harana atalean, Ugaldetxo auzotik igarotzean, eremu honetarako jasotako neurriak aplikatuko dira. Ibaien ertzen ingurumen tratamendua eta haltzadia berreskuratzea eta soinu eraginak murriztea dira batik bat neurri horiek.

Honako neurri hauek jasotzen ditu Oiartzun ibaiko ibai parkerako aurreikusitako tratamenduak:

También en la parcela e.100.3 se pueden construir bajo rasante 32 plazas de uso y dominio público a cargo del ayuntamiento.

En estas condiciones, el área tiene capacidad para el aparcamiento de un mínimo de 451 vehículos, como se describe en los cuadros anexos a la presente memoria.

Por lo que se refiere a los itinerarios peatonales, el proyecto prevé la disposición de aceras en las márgenes de los viales, posibilitándose el acceso a todos los bloques, además de los recorridos previstos a través de los espacios libres.

4.4. El sistema de espacios libres.

La ordenación contempla una dotación de espacios libres «d.100», con una superficie superior a la establecida por el Decreto 105/2008 de medidas urgentes de desarrollo de la Ley 2/2006 para el P.E.O.U. (15% del Sector).

Éstos se corresponden, principalmente al futuro parque fluvial y a pequeños espacios residuales, calificados como d.110.

Resulta así una superficie total de espacios libres de 10.977,90 m², equivalente a un 26,02% de la superficie de área.

En el cuadro de características n.º 3 se justifica el cumplimiento de los estándares de espacios libres exigidos por el Decreto 105/2008 de medidas urgentes de desarrollo de la Ley 2/2006.

4.5. El sistema de equipamiento comunitario.

La regulación autorizada de equipamiento viene definida en las NN.SS. con una dotación de 1.200 m²(t) de uso comercial-terciario y de 900 m²(t) de nuevo uso dotacional, así como 420 m²(t) de uso dotacional para necesidades municipales.

Con respecto a los 1.200 m²(t) de uso comercial terciario, se ordenan en las parcelas f.200.1/3, f.200.2 y f.200.3, además de estar autorizados dichos usos en las parcelas que se consolidan como la f.200.5 y la f.200.6.

El equipamiento dotacional se reparte entre las parcelas e.100.1, e.100.2, y e.100.3, además de un local en planta baja de la parcela f.200.1/2, de 330 m²(t) .

La parcela e.100.1 tendrá un uso deportivo concretamente un frontón el cual podrá llevar una pequeña parte edificada de 300 m²(t) para usos complementarios del uso de frontón.

La parcela e.100.2 se considera una reserva de uso de equipamiento comunitario con una previsión de 690 m²(t) edificables.

La parcela e.100.3 no tiene aprovechamiento dotacional sobre rasante pero si bajo rasante tratándose de aparcamientos con destino a uso público.

4.6. Condicionantes ambientales.

Con el fin de minimizar y compensar las previsibles afectaciones ambientales que puede generar la actuación se aplicarán las medidas para esta área indicadas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental de la Revisión Parcial de la NN.SS. de Oiartzun en el apartado 8.2.2 Vega del río Oiartzun, a su paso por el barrio de Ugaldetxo, que se centran en el tratamiento ambiental de los márgenes del río y la recuperación de la aliseda, y en la mitigación de las afecciones sonoras.

El tratamiento previsto para el parque fluvial del río Oiartzun incluye las siguientes medidas:

— Jatorrizko morfologia berreskuratzea, eta horretarako, eremuan dauden betegarriak kentzea, eta erabilera publikoa izateko moduan urbanizatzea.

— Ibai erriberan zehar ibilbideak edo oinezkoentzako bideak zolatzea, aldameneko eremuen jarraipen gisa, eta aldameneko hiri parkeekin (Mendibil –Txara) lotzeko ere.

— Lorategi azalera handiak eta erabilera publiko estentsiboko eremuak egokitzea, ingurumen eragin txikiko hiri altzariekin hornituak.

— Ibai ibilgutik hurbilen dagoen eremua birlandatzea bertako espezieekin, haltzadi kantauriarra, hain zuzen ere.

— Ingurumenari begira gogorak diren sistemak baztertuko dira, esate baterako, harri-lubetak eta hormigoizko hormak, eta horien lekuan ezpondak egingo dira. Behar izanez gero, bioingeniaritza sistemetara joko da, ahal baldin bada bederen.

— Elizaldera joateko bideko zubi berria zutabeen gainean goratua egingo da, ibai parke berriarekiko eta ibiaren ibilguarekiko eragina murriztuz.

— Atamixeko askaldegiaren eremuan dauden *Platanus* sp. plantazio artifizialen ordez haltzadi kantauriarraren habitateko espezieak landatuko dira, eta eremuan egin beharreko bioingeniaritza obretarako erabili ahal izango dira egokiak badira.

— Prebentzioaren ikuspegitik begiratuta, honako hiri diseinuko neurri hauen bidez ekin zaio GI-3631 errepidearen trazatu berriaren eragin akustikoa murrizteko beste helburuari:

— Orduko 30 km-ko abiadura txikirako diseinatu da GI-3631 errepidearen trazatu berria.

— Bidearen iparraldean lorategi zerrenda bat egokitu da, zuhaitzez hornitua, bide honen eta dauden nahiz proiektatu diren eraikuntzen artean.

— Xey Enearen eta UAD1-eko eraikinaren kasuan aurreikusita dago aipaturiko babes eremu hori erabilera pribatibokoa izatea, lehenbiziko solairuko etxebizitzak gutxi gora-behera kanpoko urbanizazioaren mailan daudelako; horrek, gainera, aukera ematen du lursailaren itxurak berak soinu pantaila gisa jardun dezan behar izanez gero.

— f.200.4 lursailaren kasuan etxebizitzak bidea baino gora-goko mailan egokitzea erabaki da eta fatxadatik bideko ardatzera gutxienez 13,5 metroko tartea utziaz.

— Urbanizazio proiektuan neurri osagarriak sartu ahal izango dira, esate baterako, lerrokadura haustekak, galtzada estutzeak edo babes-bidearteak sortzea, horrelakorik behar izanez gero.

IHOBEk egindako «Zorua kutsa dezaketen jarduerak dituzten edo izan dituzten zoruen inbentarioan» jasotako datuen arabera, Rafael Pikabea etorbidearen ekialdean dagoen esparruaren zatia Atamix zabortearen barnean dago, 20063-00166 kodearekin identifikatua eta ustez kutsatu gisa kalifikatua. Applus Norcontrol, S.L.U. elkarteak, Oiartzungo Udalak eskatuta, idatzitako txostenean zorua kalitatea aztertzeko 6 kalikata egitea gomendatzen da. Nolanahi ere, eskumena duen erakundeak miatze ikerketa bat egin beharko du Zorua Kalitatearen Adierazpena lortzeko. Lur horiek espazio libre gisa erabili ahal izateko, zorua ezaugarriak eta kalitatea zehaztu beharko dira, eta beharreko ekintzak bideratu beharko dira ingurua ingurumenaren alorrean hobetzeko (betegarriak kendu, kutsatutako zorua tratatu), haltzadi kantauriarraren habitata berreskuratuz.

— La recuperación de la morfología original, mediante la retirada de los rellenos existentes en el área, y su urbanización de forma que permita un uso público compatible.

— Pavimentación de recorridos o senderos peatonales a lo largo de la ribera del río con una vocación de continuidad en las áreas adyacentes, así como de conexión con los parques urbanos próximos (Mendibil –Txara).

— Disposición de amplias superficies ajardinadas así como zonas para el uso público extensivo dotadas de mobiliario urbano de bajo impacto ambiental.

— Revegetación de la zona más próxima al cauce del río con especies autóctonas de la aliseda cantábrica.

— Priorizar la disposición de taludes en lugar de sistemas ambientalmente duros como escolleras o muros de hormigón, en caso de necesidad se recurrirá a sistemas de bioingeniería, si resulta posible.

— El nuevo puente con el vial de acceso hacia Elizalde se resolverá elevado sobre pilas, minimizando el impacto sobre el nuevo parque fluvial y el cauce del río.

— Las plantaciones artificiales de *Platanus* sp. situadas en la zona del merendero de Atamix serán sustituidas por especies pertenecientes al hábitat de la aliseda cantábrica, pudiendo utilizarse, en caso de ser adecuados, para las obras de bioingeniería que deban realizarse en el área.

El otro objetivo de reducir el impacto acústico del nuevo trazado de la GI-3631 se ha abordado desde el punto de vista de la prevención mediante las siguientes medidas de diseño urbano:

— El nuevo trazado de la GI-3631 se ha diseñado para una velocidad reducida de 30 km/h.

— Se ha dispuesto una franja ajardinada y arbolada al norte del vial entre éste y las edificaciones tanto existentes como proyectadas.

— En el caso de Xey Enea y el edificio de la UAD1 está previsto que el mencionado espacio de protección sea de uso privativo al estar las viviendas de la primera planta, aproximadamente, al nivel de la urbanización exterior; este hecho, además, posibilita que el propio cierre de parcela actúe como pantalla sonora en caso necesario.

— En el caso de la parcela f.200.4 se ha optado por situar las viviendas en un nivel superior al vial y emplazarlas, manteniendo una distancia de la fachada al eje del vial de 13,5 m como mínimo.

— En el proyecto de urbanización se podrán incluir medidas adicionales tales como ruptura de alineaciones, estrechamientos de calzada o creación de isletas refugio si se considera necesario.

Según los datos del «Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo», elaborado por IHOBE, la parte del ámbito situada al este de la avenida Rafael Pikabea forma parte del vertedero Atamix, identificado con el código 20063-00166 y calificado como potencialmente contaminada. El informe previo redactado por Applus Norcontrol, S.L.U. a petición del Ayuntamiento de Oiartzun recomienda la realización de 6 calicatas para analizar la calidad del suelo. En cualquier caso será necesaria la realización de una investigación exploratoria para la obtención de la Declaración de la Calidad del Suelo por parte del organismo competente. Para posibilitar el uso como espacio libre de estos terrenos se deberá proceder a la caracterización y la determinación de la calidad del suelo así como definir las acciones necesarias a realizar de cara a la mejora ambiental del entorno recuperando el hábitat de la aliseda cantábrica (retirada de rellenos, tratamiento de los suelos contaminados).

Oiartzungo Plangintza Arau Subsidiarioen Zatiko Berrikuspenaren Oiartzun Ibaiaren Azterketa Hidraulikoan aztertzen den eremuaren antolamendua mantendu egingo da luraren kota eta morfologiari dagokienean, eta horien arteko aldeak eraikuntzen esparrura mugatzen dira batik bat. Eremuaren baldintzak hobetuko ditu proiektuaren morfologiak.

Behar izanez gero, azterketa hidrauliko xehea egingo da Ugaldetxoko ibai terraza osoan, eta hori urbanizazio eta eraikuntza proiektuekin batera tramitatuko da, eta bertan zehaztuko dira ibilgua hobetzeko eta Oiartzun ibaiaren uholde arriskuen aurrean babesteko egin beharreko ekintzak.

ORDENANTZA ARAU-EMAILEAK

Atariko titulua. HAPBaren aplikazioaren inguruko izaera orokorreko xedapenak.

0.1. artikulua. Esku hartze esparrua.

0.2. Artikulua Indarrean hasia eta indarrean egoteko baldintzak.

0.3. Artikulua Proiektuaren esparru arau-emailea.

0.4. Artikulua Proiektua osatzen duten dokumentuak eta horien irismen arau-emailea.

Lehen titulua. UGA – 1. «Ugaldetxo» HEE eremuan aplikatu beharreko hirigintza erregimen orokorra.

1.1. kapitulua. Kalifikazio xehearren erregimena.

1.1.1. Artikulua. UGA - 1A «Ugaldetxo» HEE Eremurako kalifikazio xehearren erregimena gauzatzea.

1.2. Kapitulua. HAPB garatu eta gauzatzeko erregimen juridikoa.

1.2.1. Artikulua Erregimen orokorra.

1.2.2. Artikulua Hirigintza aprobetxamendua esleitzeko baldintzak.

1.2.3. Artikulua Gauzatzeko erregimena zehaztea.

1.2.4. Artikulua Antolamendutik kanpoko eraikinak, instalazioak eta erabilerak.

1.2.5. Artikulua Urbanizazioa gauzatzeko eta dagozkion obrak egiteko beharreko obra proiektuak prestatzeko erregimena.

1.2.6. Artikulua Urbanizazio kargak finantzatzeko baldintzak.

1.2.7. Artikulua Zesioan eman beharreko hornidura publikoetarako lurren erregimen juridikoa.

1.2.8. Artikulua Lursail-zatiketarako baldintzak.

1.2.9. Artikulua Eraikitze ahalmena erabiltzea.

1.2.10. Artikulua Lehen aldiz erabiltzeko lizentziak emateko baldintzak.

Bigarren titulua. UGA – 1. «Ugaldetxo» HEE Eremuan aplikatu beharreko eraikuntza eta erabilerarako ordenantza orokorrak.

2.1. Kapitulua. «bizileku lursailak» («F.200 lursailak») aplikatu beharreko ordenantza orokorrak.

2.1.1. Artikulua Aplikatu beharreko eraikuntza eta erabilerarako erregimena gauzatzea («f.200 lursailak»).

2.1.2. Artikulua Eraikuntza unitateak («f.200 lursailak»).

2.1.3. Artikulua Lerrokadurak («f.200 lursailak»).

2.1.4. Artikulua Eraikinen perfila eta altuera («f.200 lursailak»).

La ordenación del área que se analiza en el Estudio Hidráulico del Río Oiartzun de la Revisión Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Oiartzun se mantiene en cuanto a cotas y morfología del terreno, estando las diferencias entre ambas restringidas básicamente al ámbito de las edificaciones. La morfología del proyecto mejorará las condiciones del área.

En caso necesario se realizará un estudio hidráulico en detalle de toda la terraza fluvial de Ugaldetxo, a tramitar paralelamente a los proyectos de urbanización y edificación, que defina las acciones a realizar de cara a mejorar el cauce y la defensa de la inundabilidad del río Oiartzun.

ORDENANZAS REGULADORAS

Título preliminar. Disposiciones de carácter general referentes a la aplicación del P.E.O.U.

Artículo 0.1. Ámbito de intervención.

Artículo 0.2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia.

Artículo 0.3. Marco normativo del proyecto.

Artículo 0.4. Documentos constitutivos del proyecto y alcance normativo de los mismos.

Título primero. Régimen urbanístico general aplicable en el área A.I.U. UGA-1A «Ugaldetxo».

Capítulo 1.1. Régimen de calificación pormenorizada.

Artículo 1.1.1. Formulación del régimen de calificación pormenorizada del A.I.U. UGA - 1A «Ugaldetxo» 5.

Capítulo 1.2. Régimen jurídico para el desarrollo y ejecución del P.E.O.U.

Artículo 1.2.1. Régimen general.

Artículo 1.2.2. Condiciones de asignación del aprovechamiento urbanístico.

Artículo 1.2.3. Determinación del régimen de ejecución.

Artículo 1.2.4. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.

Artículo 1.2.5. Régimen para la formulación de los proyectos de obra necesarios para la materialización de la urbanización, y para la ejecución de las obras correspondientes.

Artículo 1.2.6. Condiciones de financiación de las cargas de urbanización.

Artículo 1.2.7. Régimen jurídico de los terrenos destinados a dotaciones públicas, objeto de cesión.

Artículo 1.2.8. Condiciones de parcelación.

Artículo 1.2.9. Ejercicio de la facultad de edificar.

Artículo 1.2.10. Condiciones para la concesión de licencias de primera utilización.

Título segundo. Ordenanzas generales de edificación y uso aplicables en el Área A.I.U. UGA-1A «Ugaldetxo».

Capítulo 2.1. Ordenanzas generales aplicables a las «Parcelas Residenciales» («Parcelas f.200»).

Artículo 2.1.1. Formulación del régimen de edificación y uso aplicable («Parcelas f.200»).

Artículo 2.1.2. Unidades de edificación («Parcela f.200»).

Artículo 2.1.3. Alineaciones («Parcelas f.200»).

Artículo 2.1.4. Perfil y altura de los edificios («Parcelas f.200»).

2.1.5. Artikulua Hegalkinak («f.200 Lursailak»).

2.1.6. Artikulua Patioak («f.200 Lursailak»).

2.1.7. Artikulua Erabilera baldintzak («f.200 Lursailak»).

2.1.8. Artikulua Instalazioak («f.200 Lursailak»).

2.2. kapitulua «Ekipamendu komunitarioko» lursailetan aplikatu beharreko ordenantza orokorrak («e.100 Lursailak»).

2.2.1. Artikulua Aplikatu beharreko eraikuntza eta erabilerarako erregimena gauzatzea («e.100 Lursailak»).

2.2.2. Artikulua Eraikuntzarako baldintzak («e.100 Lursailak»).

2.2.3. Artikulua Erabilera baldintzak (Garaje hornidura «e.100 Lursaila»).

Hirugarren titulua. UGA – 1. «Ugaldetxo» HEEan lursail eraikigarriei aplikatu beharreko eraikuntza eta erabilerarako ordenantza partikularrak.

* «f.200.1 Lursaila».

* «f.200.2 Lursaila».

* «f.200.3 Lursaila».

* «f.200.4 Lursaila».

* «f.200.5 Lursaila».

* «f.200.6 Lursaila».

* «e.100.1 Lursaila».

* «e.100.2 Lursaila».

* «e.100.3 Lursaila».

Laugarren titulua. Ingurumen neurrien ordenantza.

4.1. artikulua. Urbanizazioaren ingurumen estandarrak.

2.1.1. artikulua. Eraikuntzaren ingurumen estandarrak.

ATARIKO TITULUA

HAPBaren APLIKAZIOAREN INGURUKO IZAERA OROKORREKO XEDAPENAK

0.1. artikulua. *Esku hartze esparrua.*

1. Oiartzungo Arau Subsidiarioetan mugaturiko UGA 1A Eremu integratua da Proiektu honen esku hartzen esparrua.

0.2. artikulua. *Indarrean hastea eta indarrean egoteko baldintzak.*

1. Behin betiko onartu eta indarrean dagoen legeriak zehaztutako argitaratze baldintzak bete ondoren hasiko da indarrean HAPBaren Proiektu hau, eta halaxe egongo da indargabetzen ez den bitartean.

2. Proiektu honen zehaztapenen bat biderik gabe utzirik edo aldaturik ere, gainerako guztiek indarrean iraungo dute, baldin eta ezdeusean geraturikoarekin izaniko lotura edo mendekotasunaren ondorioz, horietakoren bat aplikatu ezina denean izan ezik.

0.3. artikulua. *Proiektuaren esparru arau-emailea.*

1. Oiartzungo Arau Subsidiarioetan definitutako hirigintza erregimen juridiko orokorra izango da proiektu honen esparru arau-emailea, dokumentu honen beraren zehaztapenekin osatua.

Artículo 2.1.5. Vuelos («Parcelas f.200»).

Artículo 2.1.6. Patios («Parcelas f.200»).

Artículo 2.1.7. Condiciones de uso («Parcelas f.200»).

Artículo 2.1.8. Instalaciones («Parcelas f.200»).

Capítulo 2.2. Ordenanzas generales aplicables a las parcelas de «equipamiento comunitario» («Parcelas e.100»).

Artículo 2.2.1. Formulación del régimen de edificación y uso aplicable («Parcelas e.100»).

Artículo 2.2.2. Condiciones de edificación («Parcela e.100»).

Artículo 2.2.3. Condiciones de uso (Dotación de garajes «Parcela e.100»).

Título tercero. Ordenanzas particulares de edificación y uso aplicables a las parcelas edificables en el área A.I.U. UGA-1A «Ugaldetxo».

* «Parcela f.200.1».

* «Parcela f.200.2».

* «Parcela f.200.3».

* «Parcela f.200.4».

* «Parcela f.200.5».

* «Parcela f.200.6».

* «Parcela e.100.1».

* «Parcela e.100.2».

* «Parcela e.100.3».

Título cuarto. Ordenanza de medidas ambientales.

Artículo 4.1. Estándares ambientales de la urbanización.

Artículo 2.1.1. Estándares ambientales de la edificación.

TITULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACION DEL P.E.O.U.

Artículo 0.1. *Ámbito de intervención.*

1. El ámbito de intervención del presente Proyecto es el Área integrada UGA 1A delimitado en las NN.SS. de Oiartzun.

Artículo 0.2. *Entrada en vigor y condiciones de vigencia.*

1. El presente Proyecto de P.E.O.U. entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente, y, mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.

2. La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones del Proyecto no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

Artículo 0.3. *Marco normativo del proyecto.*

1. Constituyen el marco normativo del presente proyecto el régimen jurídico-urbanístico general definido en las NN.SS. de Oiartzun complementado con las propias determinaciones de este documento.

0.4. artikulua. Proiektua osatzen duten dokumentuak eta horien irismen arau-emailea.

1. HAPB osatzen duten dokumentuak.

Honako dokumentu hauek osatzen dute proiektu hau:

- * «A» dokumentua. Memoria.
- * «B» dokumentua. Ordenantza arau-emaileak.
- * «C» dokumentua. Etapa plana.
- * «D» dokumentua. Ekonomia-finantza azterketa.
- * «E» dokumentua. Planoak.

2. Dokumentuen izaera arau-emailea.

Artikulu honen 1. epigrafean zehazturiko dokumentu guztiak badira ere proiektuaren eduki arau-emailea zehazten dutenak, «B. Ordenantza Arau-emaileak», «C. Etapa Plana» eta «3. Antolamenduaren planoak» atalean berariaz halakotzat definituriko planoak dira funtzio arau-emailea duten eta hirigintza esku hartzea bereziki arautzen duten dokumentuak eta, beraz, dokumentu horietan zehazturikoetara mugatuko da hirigintza esku hartzea.

Gainerako dokumentuek azalpen, erreferentzia edo justifikazio izaera dute nagusiki. Horrenbestez, kontraesanen bat badago beste dokumentu haiek hartuko dira kontuan.

3. Dokumentuen arteko desadostasunak.

Hirigintza alorreko zehaztapen bat egiterakoan, eskala desberdinetan eginiko plano arau-emaileen artean molde bateko edo besteko desadostasunen bat suertatzen bada, eskala handiegan eginiko planoetan zehazturikoa hobetsiko da, desadostasuna azken hauen begi-bistako eduki-akats nabarmenaren ondorio ez bada.

LEHEN TITULUA

UGA – 1. «UGALDETXO» HEE EREMUAN APLIKATU BEHARREKO HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA.

1.1. KAPITULUA. KALIFIKAZIO XEHEAREN ERREGIMENA

1.1.1. artikulua. UGA - 1A «Ugaldetxo» HEE Eremurako kalifikazio xehearen erregimena gauzatzea.

1. UGA - 1A «Ugaldetxo» HEE Eremuak, proiektu honetan ezarritako zonabatatze zehaztapenetatik etorritako kalifikazio xehearen erregimena beteko du, Proiektu honen «3.2. Zonabatatze Xehea» planoan grafiatu dira zehaztapen horiek.

2. Testuinguru horretan, honako erabilera xeheko esparru hauek bereizi dira Eremuan:

- a. Ibai ibilguak.
- a.100 Ibai ibilguak.
- b. Garraio eta komunikabide sistemak.
- b.100 Bideak eta aparkalekuak bide publikoetan.
- b.110 Espaloiak, oinezkoentzako pasealekuak eta bidegorriak.
- d. Hiriko espazio libreen sistema.
- d.100 Hornidura espazio libreak.
- d.110 Espazio libre komunak.

Artículo 0.4. Documentos constitutivos del proyecto y alcance normativo de los mismos.

1. Documentos constitutivos del P.E.O.U.

El presente proyecto está constituido por los siguientes documentos:

- * Documento «A». Memoria.
- * Documento «B». Ordenanzas reguladoras.
- * Documento «C». Plan de etapas.
- * Documento «D». Estudio económico-financiero.
- * Documento «E». Planos.

2. Carácter normativo de los documentos.

Si bien el contenido normativo del proyecto queda definido por el conjunto de los documentos señalados en el epígrafe 1 del presente artículo, son los documentos «B. Ordenanzas Reguladoras», «C. Plan de Etapas» y los planos expresamente definidos como tales del apartado «3. Planos de Ordenación» del documento «E. Planos» los que poseen, específicamente, ese carácter normativo y de regulación de la intervención urbanística, y, por tanto, ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquéllos los que prevalezcan.

3. Discordancias entre documentos.

Si se advirtiese discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos redactados a una escala más amplia, salvo que la discrepancia responda a un error material manifiesto en el contenido de estos últimos.

TITULO PRIMERO

REGIMEN URBANISTICO GENERAL APLICABLE EN EL AREA A.I.U. UGA-1A «UGALDETXO»

CAPITULO 1.1. REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA

Artículo 1.1.1. Formulación del régimen de calificación pormenorizada del Área UGA - 1A.

1. El Área A.U.I. UGA-1A «Ugaldetxo» queda sometido al régimen de calificación pormenorizada resultante de las determinaciones de zonificación establecidas en el presente proyecto, grafiadas concretamente en el plano «3.2. Zonificación Pormenorizada» del mismo.

2. En ese contexto, se diferencian en el Área los tipos de zonas de uso pormenorizado siguientes:

- a. Cauces fluviales.
- a.100 Cauces Fluviales.
- b. Sistemas de transporte y comunicaciones.
- b.100 Viales y aparcamientos en vías públicas.
- b.110 Aceras, paseos peatonales y bidegorris.
- d. Sistema de espacios libres urbanos.
- d.100 Espacios libres dotacionales.
- d.110 Espacios libres comunes.

e. Ekipamendu komunitariorako sistema.

e.100.1 Hornidura ekipamendua.

e.100.2 Hornidura ekipamendua.

e.100.3 Hornidura ekipamendua.

f. Bizileku erabilerako eremuak.

f.200.1 Bizileku intentsiboa.

f.200.2 Bizileku intentsiboa.

f.200.3 Bizileku intentsiboa.

f.200.4 Bizileku intentsiboa.

f.200.5 Bizileku intentsiboa Xey Enea.

f.200.6 Bizileku intentsiboa Xebera Enea.

3. Erabilera xeheko esparru horiei dagokien erabilera eta eraikuntza erregimena, alde batetik, Arau Subsidiarioetan jasotako ordenantza orokorretan ezarritakoa da, eta bestetik, dokumentu honen «Bigarren» eta «Hirugarren» Tituluetan, haien osagarri eta zehaztapen gisa, jasotzen diren erregimenaren ezaugarriak.

4. Urbanizazio proiektuan zehatz daitezkeen GI-3631 bide berriaren aldaketek eragina izan dezakete zonabanatze xehea definitzerakoan, Plan Berezian aldaketarik eragin gabe, Urbanizazio Proiektuak zehazten duenaren bizkar.

1.2. KAPITULUA. HAPB GARATU ETA GAUZATZEKO ERREGIMEN JURIDIKOA

1.2.1. artikulua. Erregimen orokorra.

HAPB hau garatzeko eta gauzatzeko –hirigintza aprobetxamendua esleitzeko, berau gauzatzeko, eraikitze ahalmenaz baliatzeko– erregimen juridikoa honako zehaztapen hauetara egokituko da::

— Indarrean dauden Oiartzungo Arau Subsidiarioetan horri dagokionez ezarritako zehaztapenak.

— Haren edukian bertan ezarritako erregimen juridikoko zehaztapenak.

— HEParen eta idatzi beharreko Urbanizazio Proiektuaren zehaztapenak.

1.2.2. artikulua. Hirigintza aprobetxamendua esleitzeko baldintzak.

1. Esku hartze esparruan aplikatu beharreko baldintzak:

Eremuari esleituriko hirigintza aprobetxamenduari dagokionean, Arau Subsidiarioetan jasotako Araudi Partikularrak 18.200 m²(s)-tan zehazten du eremuari esleitutako bizileku eraikuntzaren aprobetxamendua, 1.200 m²(s)-tan hirugarren sektoreko merkataritza ekipamenduaren aprobetxamendua eta 900 m²(s)-tan hornidura ekipamenduarena (Libreak + BOE +PTE).

1.2.3. artikulua. Gauzatzeko erregimena zehaztea.

Hirigintzako Esku Hartze Programak beharreko gauzatze unitateak mugatu ahal izango ditu, horrek Hirigintza Kudeaketa eta Esku Hartze Sistema errazten baditu.

1.2.4. artikulua. Antolamendutik kanpoko eraikinak, instalazioak eta erabilerak.

Antolamendutik kanpo geratuko dira proiektu honetan ezarritako erabilera eta eraikuntza erregimenera egokitzen ez diren egungo eraikinak, instalazioak eta erabilerak.

e. Sistema de equipamiento comunitario.

e.100.1 Equipamiento dotacional.

e.100.2 Equipamiento dotacional.

e.100.3 Equipamiento dotacional.

f. Zonas de uso residencial.

f.200.1 Residencial intensiva.

f.200.2 Residencial intensiva.

f.200.3 Residencial intensiva.

f.200.4 Residencial intensiva.

f.200.5 Residencial intensiva Xey Enea.

f.200.6 Residencial intensiva Xebera Enea.

3. El régimen de uso y edificación correspondiente a las citadas zonas de uso pormenorizado es el establecido, por un lado, en las ordenanzas, de aplicación general, contenidas en las NN.SS., y, por otro en las incluidas, como complemento y particularización de aquellas, en los Títulos «Segundo» y «Tercero» del presente documento.

4. Las modificaciones del nuevo vial de la GI-3631 que se puedan establecer en el proyecto de urbanización pueden afectar a la definición de la zonificación pormenorizada sin que suponga modificación del Plan Especial, a expensas de lo que el Proyecto de Urbanización determine.

CAPITULO 1.2. REGIMEN JURIDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DEL P.E.O.U.

Artículo 1.2.1. Régimen general.

El régimen jurídico para el desarrollo y la ejecución del presente P.E.O.U. -asignación del aprovechamiento urbanístico, ejecución, ejercicio de la facultad de edificar, etc.- se ajustará a las siguientes determinaciones:

— Determinaciones establecidas a ese respecto en las también vigentes NN.SS. de Oiartzun.

— Determinaciones de régimen jurídico establecidas en su propio contenido.

— Determinaciones del P.A.U. y el Proyecto de Urbanización a redactar.

Artículo 1.2.2. Condiciones de asignación del aprovechamiento urbanístico.

1. Condiciones aplicables al ámbito de intervención:

En relación con el aprovechamiento urbanístico asignado al Área, la Normativa Particular incluida en las NN.SS., lo establece en 18.200 m²(t) de edificación residencial, 1.200 m²(t) de equipamiento comercial terciario y 900 m²(t) de equipamiento dotacional (Libres + VPO + VPT).

Artículo 1.2.3. Determinación del régimen de ejecución.

El P.A.U. podrá delimitar las Unidades de Ejecución oportunas, si ello facilita la Gestión Urbanística, así como su Sistema de Actuación.

Artículo 1.2.4. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.

Se declaran fuera de ordenación los edificios, instalaciones y usos existentes que no se adecuan al régimen de uso y edificación establecido en el presente proyecto.

1.2.5. artikulua. Urbanizazioa gauzatzeko eta dagozkion obrak egiteko beharreko obra proiektuak prestatzeko erregimena.

Aurreikusitako urbanizazio obrak eta haien programazioa HAPBaren esku hartze esparruan HEPren eta Urbanizazio Proiektuaren gai izango dira. Aldi berean, beharreko azterketak egingo dira eremuan kutsaturik egon daitezkeen zoruen kalitatea zehazteko, eta beharreko ekintzak bideratuko dira zoru horiek lehengoratzeko eta espazio libre gisa erabili ahal izateko.

Urbanizazio proiektu horretan, titularitate publikoko espazioak urbanizatzeko eraikuntza zehaztapenen definizioa jasoko da, eta baita esku hartzeko esparruan definitutako erabilera publikoko zortasunaren mende diren titularitate pribatuko espazioen eraikuntza zehaztapenen definizioa ere.

Alderdi zehatz gisa, honako kontu hauek jasoko ditu urbanizazio proiektuak:

— Zehatz-mehatz aztertuko du antolamenduaren egitura-tze-bidearen eraikuntza, baldintza geoteknikoen arabera malda-rik egokienak aztertuta.

— Eraikuntza plataformak gauzatzeko modua eta bidea sortzeko lurrari eutsi/egonkortzeko modua zehaztuko ditu.

— Trafikoaren gutxieneko azterketa egin ondoren, bidearen sekzioaren eta ezaugarrien behin betiko egokitzapena proposatuko du.

— Ingurumenaren alorrean Ibai parkea berrantolatu eta hobetuko da Oiartzun ibaiaren inguruan.

1.2.6. artikulua. Urbanizazio kargak finantzatzeko baldintzak.

Urbanizazio kargen finantzazioaren ondorioetarako, proiektu honen «D. Ekonomia-Finantza Azterketa» dokumentuan zehaztutakoa beteko da.

1.2.7. artikulua. Zesioan eman beharreko hornidura publikoetarako lurren erregimen juridikoa.

Proiektu honek hornidura publikoetarako bideratzen dituen lur eta ondasun guztiak Udalarari emango zaizkio zesioan.

Indarrean dagoen legerian xedatutakoari jarraiki, lur eta ondasun horiek proiektu honetan atxikitzen zaien —eta etorkizuneari atxikiko zaien— helburuaren arabera erregimen eta izaera juridikoa izango dute.

1.2.8. artikulua. Lursail-zatiketarako baldintzak.

Eraikuntza proiektuak prestatzeko dagokionean hurrengo artikuluan zehaztutakoari kalterik egin gabe, antolatutako bizileku lursailak erregistro-finka independentetan zatitu ahal izango dira, honako muga hauekin:

* «f.200» lursailetan, erregistro-finka bakoitzak Proiektu honen Ordenantza Partikularretan definitutako eraikuntza unitate bat izango du gutxienez. Zehatz esateko, f.200.1 lursaila hiru eraikuntza unitatetan zatitu ahal izango da, f.200.1/1, f.200.1/2 eta f.200.1/3.

1.2.9. artikulua. Eraikitze ahalmena erabiltzea.

1. Lursail eraikigarrietarako eraikuntza proiektuak egi-tean eta derrigorrezko udal lizentziak ematean, honako irizpide hauek beteko dira:

a) Oinarrizko proiektuak egitea:

«f.200» lursailetan, eraikuntza unitate bakoitzaren oinar-ritzko proiektu independentea egin ahal izango da.

Artículo 1.2.5. Régimen para la formulación de los proyectos de obra necesarios para la materialización de la urbanización, y para la ejecución de las obras correspondientes.

Las obras de urbanización previstas y su programación en el ámbito de intervención del P.E.O.U. serán objeto de un P.A.U. y un Proyecto de Urbanización. Paralelamente se realizarán los estudios necesarios que permitan determinar la calidad de los suelos potencialmente contaminados existentes en el área y las acciones precisas para su regeneración y su uso como espacios libres.

El citado proyecto de urbanización incorporará la definición de las especificaciones constructivas de la urbanización de los espacios de titularidad pública y los de titularidad privada sometidos a servidumbre de uso público, definidos en su ámbito de intervención.

Como aspectos concretos el proyecto de urbanización contemplará las siguientes cuestiones:

— Estudiará de forma pormenorizada la construcción del vial de vertebración da la ordenación, estudiando detenidamente las pendientes más idóneas según las condiciones geotécnicas.

— Definirá la ejecución de las plataformas de edificación y la contención/estabilización del terreno para la creación del vial.

— Propondrá tras un mínimo estudio de tráfico el ajuste definitivo de la sección del vial y sus características.

— Reordenación y mejora ambiental del Parque fluvial entorno al río Oiartzun.

Artículo 1.2.6. Condiciones de financiación de las cargas de urbanización.

A los efectos de la financiación de las cargas de urbanización se estará a lo establecido en el documento «D. Estudio Económico Financiero» del presente proyecto.

Artículo 1.2.7. Régimen jurídico de los terrenos destinados a dotaciones públicas, objeto de cesión.

Serán objeto de cesión al Ayuntamiento la totalidad de los terrenos y bienes que el presente Proyecto destina a dotaciones públicas.

El régimen y la naturaleza jurídicos de dichos terrenos y bienes serán, en cada caso, los que, en atención a lo dispuesto en la legislación vigente, resulten del destino al que se adscriben, bien en este Proyecto, bien en el futuro.

Artículo 1.2.8. Condiciones de parcelación.

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo siguiente en cuanto a la elaboración de proyectos de edificación, las parcelas residenciales ordenadas, podrán dividirse en fincas registrales independientes, con las siguientes limitaciones:

* En las parcelas «f.200», cada finca registral contendrá al menos una unidad edificatoria de las definidas en las Ordenanzas Particulares del presente Proyecto. Concretamente la parcela f.200.1 podrá ser objeto de tres unidades edificatorias, la f.200.1/1, la f.200.1/2 y la f.200.1/3.

Artículo 1.2.9. Ejercicio de la facultad de edificar.

1. La elaboración de los proyectos de edificación de las parcelas edificables y la concesión de las preceptivas licencias municipales, se ajustará a los siguientes criterios:

a) Formulación de proyectos básicos:

En las parcelas «f.200», cada una de las Unidades de Edificación podrá ser objeto de un proyecto básico independiente.

b) Zorupeko eraikuntzen koordinazioa.

«f.200.1, f.200.2 y f.200.3 lursailak, e.100.3 lursailarekin batera, sestraperko erabilera modu bateratuan eta sarbideak bateratuz egituratu ahal izango dute. Era berean, Kooperatibako eta Olarso Eraikineko garajeei sarbidea utziko diete ezinbestean.

c) Eraikuntza lizentziak ematea:

Oinarrizko proiektua egin duten eraikuntzek eraikuntza lizentzia bakarra beharko dute.

d) Gauzatze proiektuak egitea:

Eraikuntza unitate bakoitzaren oinarrizko proiektu independentea egin ahal izango da.

1.2.10. artikulua. Lehen erabilerarako lizentziak emateko baldintzak.

UGA-1A «Ugaldetxo» HEE Eremuan aurreikusten diren eraikinen lehen erabilerarako lizentziak emateko, proiektu honen «C. Etapa Plana» Dokumentuan zehaztutako urbanizazio obrek eginak egon behar dute aldez aurretik.

BIGARREN TITULUA

UGA – 1. «UGALDET XO» HEE EREMUAN APLIKATU BEHARREKO ERAIKUNTZA ETA ERABILERARAKO ORDENANTZA OROKORRAK

2.1. KAPITULUA. «BIZILEKU LURSAILEI» («f.200 Lursailak») APLIKATU BEHARREKO ORDENANTZA OROKORRAK

2.1.1. artikulua. Aplikatu beharreko eraikuntza eta erabilerarako erregimena gauzatzea («f.200 Lursailak»).

1. Erregimen orokorra:

«f.200 Lursailetan» garatuko diren eraikuntzek Oiarzungo Arau Subsidiarioetan jasotako zehaztapenak eta ondoko zehaztapen hauek beteko dituzte, aplikatu beharreko eraikuntza eta erabilerarako erregimenari dagokionez:

* UGA-1A «Ugaldetxo» HEE Eremurako erregimen hori zehazten duten baldintza orokorretara, Kapitulu honetan jasoak horiek.

* Lursailetak bakoitzean aplikatu beharreko zehaztapen partikularretara, UGA-1A «Ugaldetxo» HEE Eremuko Lursail Eraikigarrietan aplikatu beharreko eraikuntza eta erabilerarako Ordenantza Partikularretan jasotzen direnak (Dokumentu honen «Hirugarren Titulua»).

2. Bizileku erabilerako lursailetan aplikatu beharreko baldintza partikularrak.

HAPB honek lursailetan aplikatu beharreko erregimena definitzen du dagozkion Ordenantza Partikularretan, eta kasuak kasu dagokion aprobetxamendu esleipena aurreikusten du, baita eraikuntzen forma erregulatze hainbat zehaztapen ere.

Gainera, arau horiek, ordezkapen izaeraz, Arau Subsidiarioetan Bizileku erabilera Intentsiboko «f.200 lursailentzat» ezarritako baldintza orokorretara zuzentzen dira, dokumentu honek zehaztapen osagarri batzuk sartzen baditu ere.

Eraikuntzen formaren eta esleitutako aprobetxamenduaren arteko egokitzapena, berriz, lerrokaduren –gehieneko lerrokaduren okupazioa–, patioen eta hegalkinen soluzioen bidez ebartziko da.

Horrela, eraikuntzen forma arautzeko baldintzek definitutako inguratzailen barruan garatuko dira eraikuntzak, eta hainbat aukera bolumetrikoki hartu ahal izango dituzte inguratzailen horren barruan.

b) Coordinación de las edificaciones en subsuelo.

Las parcelas «f.200.1, f.200.2 y f.200.3 junto con la e.100.3» podrán configurar su uso bajo rasante con un carácter unitario, unificando accesos. Asimismo estarán obligados a dar acceso a los garajes de la Cooperativa y del Edificio Olarso.

c) Concesión de licencias de edificación:

Las edificaciones para las que haya sido formulado un proyecto básico, será objeto de una licencia de edificación única.

d) Formulación de los proyectos de ejecución:

Cada una de las Unidades Edificatorias podrá ser objeto de un proyecto de ejecución independiente.

Artículo 1.2.10. Condiciones para la concesión de licencias de primera utilización.

La concesión de licencias de primera utilización de los edificios previstas en el Área A.I.U. UGA-1A «Ugaldetxo» estará condicionada a la ejecución previa de las obras de urbanización que se establecen en el «Documento C. Plan de Etapas» del presente proyecto.

TITULO SEGUNDO

ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACION Y USO APLICABLE EN EL AREA A.I.U. UGA-1A «UGALDET XO»

CAPITULO 2.1. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LAS PARCELAS RESIDENCIALES («Parcelas f.200»)

Artículo 2.1.1. Formulación del régimen de edificación y uso aplicable («Parcelas f.200»).

1. Régimen general:

Las construcciones que se desarrollen en las «Parcelas f.200» se ajustarán, en cuanto al régimen de edificación y uso aplicable, a las determinaciones contenidas en las NN.SS. de Oiarzun y las determinaciones siguientes:

* Condiciones generales que particularizan dicho régimen para el Área A.I.U. UGA-1A «Ugaldetxo», contenidas en el presente Capítulo.

* Especificaciones particulares aplicables en cada una de las parcelas, contenidas en las Ordenanzas Particulares de edificación y uso aplicables a las diferentes Parcelas Edificables en el Área A.I.U. UGA-1A «Ugaldetxo» ->«Título Tercero» del presente Documento-.

2. Condiciones particulares aplicables a las parcelas de uso residencial.

El presente P.E.O.U., define el régimen aplicable a las parcelas en las Ordenanzas Particulares correspondientes, y prevé en cada caso una asignación de aprovechamiento y determinadas regulaciones de la forma de las construcciones.

Además, dichas regulaciones se remiten, con carácter subsidiario, a las condiciones generales establecidas por las NN.SS. para las «Parcelas f.200» de uso Residencial Intensiva, si bien este documento introduce algunas especificaciones adicionales.

El ajuste entre la forma de las construcciones y el aprovechamiento, asignado se resolverá a través de la solución de alineaciones -ocupación de alineaciones máximas-, patios y vuelos adoptada.

Así, las construcciones se desarrollarán dentro de la envolvente definida por las condiciones de regulación de la forma de las edificaciones, y podrán adoptar diferentes soluciones volumétricas dentro de ella.

2.1.2. artikulua. Eraikuntza unitateak («f.200 Lursailak»).

Arkitektura eta eraikuntza ikuspegitik eta ikuspegi funtzionaletik begirata, bizileku erabileretako lursailetan garatu beharreko eraikuntza unitateetarako aurreikusi diren bateragarritasun baldintzek Dokumentu honen «1.2.8.», «1.2.9.» eta «2.1.4.» artikuluetan xedaturikoa beteko dute.

2.1.3. artikulua. Lerrokadurak («f.200 Lursailak»).

— Eraikuntza lerrokadurak kasu bakoitzean Ordenantza Partikularrean xedaturikoari egokitu behar dira. Lerrokadura finkoa definitu da, bideak ematen duena, eta gainerakoak gehieneko lerrokaduratzat hartuko dira.

— Gehieneko lerrokaduretan, fatxada atzeratu ahal izango da.

— Lerrokadura horien taxutzea Azterketa Xeharene bidez egokitu ahal izango da, baldin eta d.100 espazio librearen azalera bere forma linealean errespetatzen bada.

2.1.4. artikulua. Eraikinen perfila eta altuera («f.200 Lursailak»).

1. Arau Subsidiarioetan bizileku erabilerako lursailetarako ezartzen diren erregulazio orokorrekin gain, dagokion Ordenantza Partikularretan zehaztutako baldintzak aplikatuko dira kasu bakoitzean.

2. Dokumentu honetan definitutako mailak egokitu ahal izango dira Urbanizazio Proiektuan, artikulua honen 1. epigrafean ezarritako baldintza orokorren barruan beti ere.

3. f.200 lursailetan eraikuntza perfila edo/era altuera handitzea eragingo duten irtenbide bolumetrikoak onartuko dira. Dena den, hala egiten bada, Azterketa Xeharene bitartez bideratu eta moldatu behar dira, eraikinetakoren baten eskala aldatzearen, baldin eta bere kokapenagatik egokitzat hartzen bada.

2.1.5. artikulua. Hegalkinak («f.200 Lursailak»).

Hegalkinen antolamendua librea izango da eraikuntzaren goiko solairuetan, teilatupeko atzera emaniko aurrealdeetan izan ezik. Hegalkin irekiak edo itxiak onartuko dira, edozein proportziotan, aipaturiko solairu horien fatxada guztietan. Hegalkinak gehienez 1,50 metro irtengo dira f.200.1, f.200.2 eta f.300.3 lursailetarako eta 2,20 metro f.200.4 lursailetarako, inguratzailearen (gehieneko lerrokaduraren) lerrotik neurtuta. Hegalkin itxiak badira, haien azaleraren 100% kontatuko da. Hegalkin irekien azalera ez da azalera eraiki gisa kontatuko hirigintza ondorioetarako, baldin eta eraikinetarako osagai eta bateratze elementu gisa ulertzen badira, batik bat eraikinei eguzki eta ingurumen babesleak ezartzeko, haien iraunkortasuna hobetu ahal izateko.

2.1.6. artikulua. Patioak («f.200 Lursailak»).

Barne patioak onartuko dira pertsonak denbora luzez egoteko etxebizitzetako gelak –egongela, sukaldea, jangela eta logelak– aireztatzeko eta argitzatzeko.

2.1.7. artikulua. Erabilera eta jabari baldintzak («f.200 Lursailak»).

1. Gehieneko etxebizitza kopurua.

UGA-1A «Ugaldetxo» HEE Eremuan eraiki daitezkeen lursailetan aplikatu beharreko eraikuntza eta erabilerako Ordenantza Partikularrek –Dokumentu honen «Hirugarren Titulua»– zehaztutako dute lursail berrietan garatu beharreko etxebizitza unitateen gehieneko kopurua.

Artículo 2.1.2. Unidades de Edificación («Parcelas f.200»).

Las condiciones de unitariedad que, desde una perspectiva arquitectónica, constructiva, o, funcional han sido previstas para las Unidades de Edificación a desarrollar en las parcelas de uso residencial, se ajustará a lo establecido en los artículos «1.2.8.», «1.2.9.» y «2.1.3.» del presente Documento.

Artículo 2.1.3. Alineaciones («Parcelas f.200»).

— Las alineaciones de edificación se ajustarán a lo establecido en cada caso en la Ordenanza Particular correspondiente. Se define un tipo de alineación fija, que es la que da el vial y se consideran las demás como alineaciones máximas.

— En las alineaciones máximas la fachada podrá retirarse de ellas.

— La configuración de estas alineaciones podrá ajustarse mediante un Estudio de Detalle siempre que se respete la superficie del espacio libre d.100 en su configuración lineal.

Artículo 2.1.4. Perfil y altura de los edificios («Parcelas f.200»).

1. Además de las regulaciones de carácter general establecidas para las parcelas de uso residencial en las NN. SS., se aplicarán en cada caso las condiciones definidas en la Ordenanza Particular correspondiente.

2. Dentro de las condiciones generales establecidas en el epígrafe «1» del presente artículo, en el Proyecto de Urbanización, se admitirán ajustes en los niveles definidos en éste documento.

3. En las parcelas f.200 se admitirán soluciones volumétricas que supongan un aumento del perfil edificatorio y/o la altura debiendo tramitarse y ajustarse mediante un Estudio de Detalle en este caso, con el fin de cambiar la escala de alguno de los edificios si así se considera oportuno dada su ubicación.

Artículo 2.1.5. Vuelos («Parcelas f.200»).

La disposición de vuelos será libre en las plantas altas de la edificación, excluidos los frentes retranqueados del ático, autorizándose la disposición de vuelos abiertos o cerrados en cualquier proporción en la totalidad de las fachadas de las citadas plantas, con un saliente máximo de 1,50 metros, para las f.200.1, f.200.2 y f.200.3 y de 2,20m para las f.200.4 medido desde la línea de la envolvente (alineación máxima). En el caso de los vuelos cerrados computarán al 100% de su superficie. Los vuelos abiertos no computarán superficie construida a efectos urbanísticos siempre que se entiendan como elementos compositivos y de unitariedad para los edificios, sobre todo con el objetivo de dotar a las edificaciones de protectores solares y ambientales de cara a mejorar su sostenibilidad.

Artículo 2.1.6. Patios («Parcelas f.200»).

Se autoriza la disposición de patios interiores destinados a la ventilación e iluminación de habitaciones de las viviendas destinadas de forma habitual y prolongada de personas – estancias, cocinas, comedores y dormitorios –.

Artículo 2.1.7. Condiciones de uso y dominio («Parcelas f.200»).

1. Número máximo de viviendas.

El número máximo de unidades de vivienda a desarrollar en las parcelas de nueva ejecución quedará definido por las «Ordenanzas Particulares de edificación y uso aplicables a las diferentes Parcelas Edificables en el Área A.I.U. UGA-1A «Ugaldetxo» - «Título Tercero» del presente Documento-.

2. Eraikuntza Unitateen arteko zortasunak.

Bizileku erabilerako lursail bateko eraikuntza unitateak erregistro bidez bereizten badira, beharreko zortasunak finkatuko dira lursail horietako edozeinetara oinezkoen eta ibilgai-luen sarbidea ziurtatzeko, eta baita era guztietako zerbitzu azpiegiturak egokitzeko zortasunak ere.

3. Garaje hornidura.

Lursail bakoitzean ezarri beharreko gutxieneko aparkaleku kopurua honakoa izango da: Gutxienez 0,35 plaza 25 m²-ko sestra gaineko sabai-azalerako.

Aparkaleku kopuru hori proiektu honen arau partikularretako bakoitzean zehaztuko da.

2.1.8. artikulua. Instalazioak («f.200 Lursailak»).

1. Antenak.

Aurreikusten den lursail bakoitzeko antena bakarra edo antena multzo bakarra jarriko da gehienez, beti ere Telekomunikazioen Araudiaren inguruko otsailaren 22ko 279/1999 Errege Dekretuaren zehaztapenen aurkakoa ez bada xedapen hori, kasu horretan Errege Dekretu horretan edo hori garatzen edo ordezkatzan duten xedapenetan ezarritakoa nagusituko baita.

2. Galdaren gelak.

Ingurumen iraunkortasunari begira hobekuntza moduan ulertzen diren instalazio kolektiboak bultzatzeko, xede hori duten instalazioak egokitzeko esparruak ez dira kontatuko hirigintza aprobetxamenduaren ondorioetarako.

2.2. KAPITULUA. «EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO» LURSAILETAN APLIKATU BEHARREKO ORDENANTZA OROKORRAK («e.100 Lursailak»)

2.2.1. artikulua. Aplikatu beharreko eraikuntza eta erabilerarako erregimena gauzatzea («e.100 Lursailak»).

«e.100 Lursailetan» garatuko diren eraikuntzek honako zehaztapen hauek beteko dituzte aplikatu beharreko eraikuntza eta erabilerarako erregimenari dagokionez:

* Indarrean dauden Oiartzungo Arau Subsidiarioek lursail horietarako zehaztutako oinarritzko eraikuntza eta erabileraren erregimena.

* UGA-1A «Ugaldetxo» HEE Eremurako erregimen hori zehazten duten baldintza orokorrak, Kapitulu honetan bildutakoak.

* Lursailetak bakoitzean aplikatu beharreko zehaztapen partikularrak, «UGA-1A «Ugaldetxo» HEE Eremuko Lursail Eraikigarrietan aplikatu beharreko eraikuntza eta erabilerarako Ordenantza Partikularretan biltzen direnak (Dokumentu honen «Hirugarren Titulua»).

2.2.2. artikulua. Eraikuntzarako baldintzak («e.100 Lursailak»).

1. Eraikuntza aprobetxamenduaren baldintzak.

Ekipamendu Komunitarioko Lursailetan sestra gainean eraiki daitekeen gehiengo aprobetxamendua kasu bakoitzean Ordenantza Partikularretan ezarritakoa izango da.

2. Eraikuntza unitateak.

Proiektu honetan definitutako Ekipamendu Komunitarioko «e.100» Lursail bakoitza eraikuntza unitate bat izango da, haren eraikuntza, funtzionaltasun eta arkitektura taxutzearen ikuspegitik.

2. Servidumbres entre Unidades de Edificación.

En los casos en los que se independicen registralmente las Unidades de Edificación de una parcela de uso residencial, se determinarán las servidumbres necesarias para garantizar el acceso peatonal y de vehículos a cualquiera de ellas, así como para la disposición de todo tipo de infraestructuras de servicios.

3. Dotación de garajes.

El número mínimo de plazas de aparcamiento a implantar en cada parcela, será el resultante de aplicar un mínimo de 0,35 plazas por cada 25 m² de superficie de techo sobre rasante.

Dicho número se concreta en cada una de las normas particulares del presente proyecto.

Artículo 2.1.8. Instalaciones («Parcelas f.200»).

1. Antenas.

Se dispondrá como máximo una sola antena o núcleo de antenas por cada parcela prevista, en la medida en que tal disposición no discrepe con las determinaciones del Real Decreto 279/1999 de 22 de febrero sobre el Reglamento de Telecomunicaciones, en cuyo caso prevalecerá lo dispuesto en el mismo o en las disposiciones que lo desarrollen o sustituyan.

2. Salas de calderas.

Con el fin de promocionar las instalaciones colectivas entendidas como una mejora en cuanto a sostenibilidad ambiental los recintos destinados a instalaciones con este fin no computarán a efectos de aprovechamiento urbanístico.

CAPITULO 2.2. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LAS PARCELAS DE «EQUIPAMIENTO COMUNITARIO» («Parcelas e.100»)

Artículo 2.2.1. Formulación del régimen de edificación y uso aplicable («Parcelas e.100»).

Las construcciones que se desarrollen en las «Parcelas e.100» se ajustarán, en cuanto al régimen de edificación y uso aplicable, a las determinaciones siguientes:

* Régimen básico de edificación y uso definido para dichas parcelas por las vigentes NN.SS. de Oiartzun.

* Condiciones generales que particularizan dicho régimen para el Área A.I.U UGA-1A «Ugaldetxo» establecidas en el presente Capítulo.

* Especificaciones particulares aplicables cada una de las parcelas, contenidas en las «Ordenanzas Particulares de edificación y uso aplicables a las diferentes Parcelas Edificables en el Área UGA-1A «Ugaldetxo» - «Título Tercero» del presente Documento-.

Artículo 2.2.2. Condiciones de edificación («Parcelas e.100»).

1. Condiciones de aprovechamiento edificatorio.

El aprovechamiento edificatorio sobre rasante máximo a desarrollar en las Parcelas de Equipamiento Comunitario será el establecido en cada caso en las Ordenanzas Particulares correspondientes.

2. Unidades de edificación.

Cada una de las Parcelas de Equipamiento Comunitario «e.100» definidas en el presente proyecto constituirá una unidad de edificación a los efectos de su configuración arquitectónica, constructiva y funcional.

Aipatutako lursail horietako batzuk, ordea, hainbat fasetan gauzatu ahal izango dira. Beharreko eraikuntza lizentziak emateko, kasu horretan, esku hartzearen aurreproiektu orokorra aurkeztu beharko da alde zaureretik, arkitektura, eraikuntza eta funtzionaltasunaren ikuspegitik multzo osoaren koherentzia, eta aurreikusitako gauzatze fase desberdinen koherentzia ziurtatu ahal izateko.

Aipaturiko Aurreproiektu hori espresuki onartu beharko du Udalak, eta berau garatuko duten eraikuntza proiektu partzialak aurreproiektu horren edukira egokituko dira.

3. Eraikuntzen formen baldintzak.

Ekipamendu Komunitarioko Lursailak, kasu bakoitzean Ordenantza Partikularretan ezartzen diren eraikuntzen formen erregulazio baldintzak beteko dituzte.

2.2.3. artikulua. *Erabilerrako baldintzak (Garaje hornidura «e.100 Lursaila»).*

UGA-1A «Ugaldetxo» HEE Eremuko «e.100.2 eta e.100.1» Lursailetan espresuki ezabatzen da hornidura garaje plazak izateko eskakizuna.

Erabilera publikoko garaje hornidura dago e.100.3 lursailan.

HIRUGARREN TITULUA

UGA - 1. «UGALDET XO» HEEan LURSAIL ERAIKIGARRIEI APLIKATU BEHARREKO ERAIKUNTZA ETA ERABILERRAKO ORDENANTZA PARTIKULARRAK

AURKIBIDEA

- * «f.200.1 Lursaila».
- * «f.200.2 Lursaila».
- * «f.200.3 Lursaila».
- * «f.200.4 Lursaila».
- * «f.200.5 Lursaila».
- * «f.200.6 Lursaila».
- * «e.100.1 Lursaila».
- * «e.100.2 Lursaila».
- * «e.100.3 Lursaila».

«f.200.1 LURSAILA»

Azalera:

3.936,80 m²(p).

Kalifikazio xehea:

- * «Bizileku Intentsiboa».

(Erabilera nagusia: «Etxebizitza»).

Eraikuntza baldintzak:

- * «Eraikuntza aprobetxamendua»:

f.200.1/1:

— «Etxebizitza erabilera» («f»): 5.220 m²(s).

— «Garaje, trasteleku erabilerak»: (Ikus guztizkoa).

Guztira: 5.220 m²(s).

Algunas de las citadas parcelas, sin embargo, podrán ser objeto de ejecución en varias fases. Para la concesión de las correspondientes licencias de edificación, se exigirá, en ese caso, la previa presentación de un anteproyecto general de la intervención que garantice la coherencia arquitectónica, constructiva, y funcional de la misma en su conjunto, así como la de las diferentes fases de ejecución previstas.

Dicho anteproyecto deberá ser objeto de aprobación expresa por el Ayuntamiento, y, los proyectos de edificación parciales que lo desarrollen se deberán ajustar a su contenido.

3. Condiciones de forma de las construcciones.

Las Parcelas de Equipamiento Comunitario quedarán sujetas a las condiciones de regulación de la forma de las construcciones que se establecen en cada caso en las Ordenanzas Particulares correspondientes.

Artículo 2.2.3. *Condiciones de uso (Dotación de garajes. «Parcelas e.100»).*

Se suprime de forma expresa en las Parcelas «e.100.2 y e.100.1» del Área A.I.U. UGA - 1A «Ugaldetxo» la exigencia de dotación de plazas de garaje dotacionales.

La parcela e.100.3 constituye una dotación de garajes de uso público.

TÍTULO TERCERO

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES A LAS PARCELAS EDIFICABLES EN EL ÁREA A.I.U. UGA-1A «UGALDET XO»

ÍNDICE

- * «Parcela f.200.1».
- * «Parcela f.200.2».
- * «Parcela f.200.3».
- * «Parcela f.200.4».
- * «Parcela f.200.5».
- * «Parcela f.200.6».
- * «Parcela e.100.1».
- * «Parcela e.100.2».
- * «Parcela e.100.3».

«PARCELA f.200.1».

Superficie:

3.936,80 m²(p).

Calificación pormenorizada:

- * «Residencial Intensiva».

(Uso característico: «Vivienda»).

Condiciones de edificación:

- * «Aprovechamiento edificatorio»:

f.200.1/1:

— «Uso vivienda» («f»): 5.220 m²(t).

— «Usos garajes, trasteros»: (Ver total).

Total: 5.220 m²(t).

* «Eraikuntzen forma» arautzea:
— «Eraikuntzaren perfil gorena»: 2SOT+PB+VI+teilatupea.

— Eraikuntzaren altuera: Perfiletik sorturikoa kontuan izanik beheko solairua metro bat altxatua egon daitekeela sestraren gainean eta etxebizitza solairuen barneko altuera libre 2,50 metro izango dela gutxienez.

— Sotoak:

* Lursailean garaje erabilerarako aurreikusitako sotoek eta erdisotoek sarbide bakarra izango dute ibilgailuak sartu eta ateratzeko. Aldameneko lursailekin lotu ahal izango da.

f.200.1/2:

— «Etxebizitza erabilera» («f»): 1.980 m²(s).

— «Garaje, trasteleku erabilerak»: (Ikus guztizkoa).

Guztira: 1.980 m²(s).

— Hornidura ekipamenduaren erabilera 330 m²(s) beheko solairua.

* «Eraikuntzen forma» arautzea:

— «Eraikuntzaren perfil gorena»: 2SOT+PB+VI+tailatupea.

— Eraikuntzaren altuera: Perfiletik sorturikoa kontuan izanik hornidura erabilerako beheko solairuak 3,50 metroko altuera libre izango duela gutxienez eta 4 metrokoa gehienez, eta etxebizitza solairuen barneko altuera libre 2,50 metro izango dela gutxienez.

— Sotoak:

* Lursailean garaje erabilerarako aurreikusitako sotoek eta erdisotoek sarbide bakarra izango dute ibilgailuak sartu eta ateratzeko. Aldameneko lursailekin lotu ahal izango da.

f.200.1/3:

— «Etxebizitza erabilera» («f»): 3.600 m²(s).

— «Garaje, trasteleku erabilerak»: (Ikus guztizkoa).

— «Merkataritza ekipamendu erabilera» 485 m²(s).

Guztira: 4.085 m²(s).

* «Eraikuntzen forma» arautzea:

— «Eraikuntzaren perfil gorena»: 2SOT+PB+VI+teilatupea.

— Eraikuntzaren altuera: Perfiletik sorturikoa kontuan izanik merkataritza erabilerako beheko solairuak 3,50 metroko altuera libre izango duela gutxienez eta 4 metrokoa gehienez, eta etxebizitza solairuen barneko altuera libre 2,50 metro izango dela gutxienez.

— Sotoak:

* Lursailean garaje erabilerarako aurreikusitako sotoek eta erdisotoek sarbide bakarra izango dute ibilgailuak sartu eta ateratzeko. Aldameneko lursailekin lotu ahal izango da.

f.200.1/1, f.200.1/2 eta f.200.1/3:

— Garaje eta trasteleku erabilerak 7.873,60 m²(s).

Erabilera baldintzak:

* Baldintza orokorrak:

* Eraikinaren erabilera eta jabari baldintzek 4 zenbakiko planoan jasotako zehaztapen orokorrak beteko dituzte.

— Etxebizitza kop.: (Orientagarria da hiru blokeetan egitako *Estatuko Aldizkari Ofizialean* eta PTEn banaketa, eta lursailaren Xehetasun Azterketaren bidez aldatu ahal izango da).

* Regulación de la «forma de las construcciones»:

— «Perfil máximo de edificación»: 2SOT+PB+VI+ático.

— Altura de edificación: La resultante del perfil teniendo en cuenta que la planta baja puede estar 1m. elevada sobre la rasante y la altura libre interior de las plantas de vivienda ha de ser mínima 2,50 m.

— Sótanos:

* Los sótanos y semisótanos previstos para uso de garaje en la parcela dispondrán de un solo acceso para entrada y salida de vehículos. Podrá unirse a las parcelas contiguas.

f.200.1/2:

— «Uso vivienda» («f»): 1.980 m²(t).

— «Usos garajes, trasteros»: (Ver total).

Total: 1.980 m²(t).

— Uso equipamiento dotacional 330 m²(t) planta baja.

* Regulación de la «forma de las construcciones»:

— «Perfil máximo de edificación»: 2SOT+PB+VI+ático.

— Altura de edificación: La resultante del perfil teniendo en cuenta que la planta baja de uso dotacional tendrá una altura libre mínima de 3,50 m y máxima de 4 m y la altura libre interior de las plantas de vivienda ha de ser mínima 2,50 m.

— Sótanos:

* Los sótanos y semisótanos previstos para uso de garaje en la parcela dispondrán de un solo acceso para entrada y salida de vehículos. Podrá unirse a las parcelas contiguas.

f.200.1/3:

— «Uso vivienda» («f»): 3.600 m²(t).

— «Usos garajes, trasteros»: (Ver total).

— «Uso de equipamiento comercial» 485 m²(t).

Total: 4.085 m²(t).

* Regulación de la «forma de las construcciones»:

— «Perfil máximo de edificación»: 2SOT+PB+VI+ático.

— Altura de edificación: La resultante del perfil teniendo en cuenta que la planta baja de uso comercial tendrá una altura libre mínima de 3,50 m y máxima de 4 m y la altura libre interior de las plantas de vivienda ha de ser mínima 2,50 m.

— Sótanos:

* Los sótanos y semisótanos previstos para uso de garaje en la parcela dispondrán de un solo acceso para entrada y salida de vehículos. Podrá unirse a las parcelas contiguas.

f.200.1/1, f.200.1/2 y f.200.1/3:

— Usos garajes trasteros 7.873,60 m²(t).

Condiciones de uso:

* Condiciones generales:

* Las condiciones de uso y dominio del edificio se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en el plano n.º 4.

— N.º de viviendas: (El reparto de VPO y VPT en los tres bloques es orientativa y podrá ser modificada mediante la redacción de un Estudio de Detalle de la parcela).

f.200.1/1 60 BOE.

f.200.1/2 22 PTE.

f.200.1/3 40 PTE.

— Gutxieneko aparkaleku plaza kopurua: 167 plz.

Gauzatzeo baldintzak:

* Lursail honetarako honako hauek egin ahal izango dira: Eraikuntzarako oinarritzko proiektu bat sestraperako, eraikuntzarako hiru oinarritzko proiektu sestra gainerako, lursail bakoitzerako bana, eta udal lizentzia bereiziak unitate horietako bakoitzerako.

* Arkitekturaren soluzioa malguagoa izan dadin, Xehetasun Azterketaren bidez, bolumetria desberdinak zehaztu ahal izango dira, perfilari dagokionean, antolaturiko hiru eraikuntzarako, araudiak jasotako gehienekoa kontuan harturik beti ere, eta egokitzapen txikiak ere egin ahal izango dira lerroak-dura eta sestretan.

* Eraikitzeko lizentzia eskaerak lau urtetik beherako epean egingo dira kasu guztietan, UGA-1A «Ugaldetxo» HEE Eremuko urbanizazio eta konpentsazio proiektuak betiko onartzen direnetik aurrera kontatuta.

* Eraikuntzen lehen erabilerarako lizentzia lortu ahal izateko, Proiektu honen «C. Etapa Plana» Dokumentuan zehaztutako urbanizatzeko obligazioak bete beharko dira aurretik.

Jabarirako baldintzak:

* Lursail honek ibilgailuentzako eta oinezkoentzako bidezorria du aldameneko aparkalekuetara.

* Sestrapean eraikitako kanpoaldeko espazioak eta karrepeak erabilera publikoko zortasuna izango dute azaleran.

* Beheko solairuan 330 m²(s) -ko lokala egingo da gizarte erabilerako hornidura ekipamendurako.

«f.200.2 LURSAILA»

Azalera:

939,64 m²(p).

Kalifikazio xehea:

* «Bizileku Intentsiboa».

(Erabilera nagusia: «Etxebizitza Tasatua»).

Eraikuntza baldintzak:

* «Eraikuntza aprobetxamendua»:

— «Etxebizitza erabilera» («f»):

«f.200.2» Eraikuntza Unitatea 2.505 m²(s).

— «Garaje, trasteleku erabilerak»: 1.879,28 m²(s).

— «Merkataritza ekipamendu erabilera» 303 m²(s).

Guztira: 4.687,28 m²(s).

* «Eraikuntzen forma» arautzea:

— «Eraikuntzaren perfila»: 2SOT+PB+V+teilaupia.

— Eraikuntzaren altuera: Perfiletik sorturikoa kontuan izanik merkataritza erabilerako beheko solairuak 3,50 metroko altuera libre izango duela gutxienez eta 4 metrokoa gehienez, eta etxebizitza solairuen barneko altuera libre 2,50 metro izango dela gutxienez.

f.200.1/1 60 VPO.

f.200.1/2 22 VPT.

f.200.1/3 40 VPT.

— N.º mínimo de plazas de aparcamiento: 167 plz.

Condiciones de ejecución:

* El conjunto de la presente parcela, podrá ser objeto de un proyecto básico de edificación bajo rasante, tres proyectos básicos de edificación sobre rasante, uno para cada parcela, y licencias municipales diferenciadas para cada una de estas unidades.

* Con el objetivo de flexibilizar la solución de la arquitectura se podrá, mediante un Estudio de Detalle, definir volúmenes distintas, en lo referido al perfil, de los tres edificios ordenados, teniendo en cuenta el máximo normativo, así como pequeños ajustes en alineaciones y rasantes.

* Las solicitudes de licencia de edificación se deberán formular, en todo caso, en un plazo inferior a cuatro años, a partir de la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización y compensación del Área A.I.U. UGA-1A «Ugaldetxo».

* La concesión de licencia de primera utilización de las construcciones se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización establecidas en el Documento «C. Plan de Etapas» del presente Proyecto.

Condiciones de dominio:

* Esta parcela está gravada con una servidumbre de acceso rodado y peatonal a los aparcamientos contiguos.

* El espacio exterior edificado bajo rasante y el porche tendrán servidumbre de uso público en superficie.

* Se destinará un local de 330 m²(t) en planta baja a equipamiento dotacional con uso social.

«PARCELA f.200.2»

Superficie:

939,64 m²(p).

Calificación pormenorizada:

* «Residencial Intensiva».

(Uso característico: «Vivienda Tasada»).

Condiciones de edificación:

* «Aprovechamiento edificatorio»:

— «Uso vivienda» («f»):

Unidad de Edificación «f.200.2» 2.505 m²(t).

— «Usos garajes, trasteros»: 1.879,28 m²(t).

— «Uso de equipamiento comercial» 303 m²(t).

Total: 4.687,28 m²(t).

* Regulación de la «forma de las construcciones»:

— «Perfil de edificación»: 2SOT+PB+V+ático.

— Altura de edificación: La resultante del perfil teniendo en cuenta que la planta baja de uso comercial tendrá una altura libre mínima de 3,50 m y máxima de 4 m y la altura libre interior de las plantas de vivienda ha de ser mínima 2,50 m.

— Sotoak:

* Lursailean garaje erabilerarako aurreikusitako sotoek eta erdisotoek sarbide bakarra izango dute ibilgailuak sartu eta ateratzeko. Aldameneko lursailekin lotu ahal izango da. Sarbidea zortasun bidez izango da f.200.1 lursailetik edo e.100.3 lursailetik.

Erabilera baldintzak:

* Baldintza orokorrak:

* Eraikinaren erabilera eta jabari baldintzek 4 zenbakiko planoan jasotako zehaztapen orokorrak beteko dituzte.

— Etxebizitza kop.: 29 etxeb.

— Eraikuntza Unitateei esleituriko.

etxebizitza kopurua.

* «f.200.2» Eraikuntza Unitatea 29 etxeb.

— Gutxieneko aparkaleku plaza kopurua: 29 plz.

* «f.200.2» Eraikuntza Unitatea 29 plz.

Gauzatzeko baldintzak:

* Lursail osorako eraikuntzarako oinarritzko proiektu bakarra egingo da eta udal lizentzia bakarra emango da.

* Eraikitzeke lizentzia eskaerak lau urtetik beherako epean egingo dira kasu guztietan, UGA-1A «Ugaldetxo» HEE Eremuko urbanizazio eta konpentsazio proiektuak betiko onartzen direnetik aurrera kontatuta.

* Eraikuntzen lehen erabilerarako lizentzia lortu ahal izateko, Proiektu honen «C. Etapa Plana» Dokumentuan zehaztutako urbanizatzeko obligazioak bete beharko dira aurretik.

Jabarirako baldintzak:

* Lursail honek ibilgailuentzako eta oinezkoentzako bidezorria du erabilera publikoko aldameneko aparkalekura.

* Sestraperan eraikitako kanpoaldeko espazioak eta karrepeak erabilera publikoko zortasuna izango dute azaleran.

«f.200.3 LURSAILA»

Azalera:

746,63 m²(p).

Kalifikazio xehea:

* «Bizileku Intentsiboa».

(Erabilera nagusia: «Etxebizitza»).

Eraikuntza baldintzak:

* «Eraikuntza aprobetxamendua»:

— «Etxebizitza erabilera» («a»): 2.375 m²(s).

— «Garaje, trasteleku erabilerak»: 1.493,26 m²(s).

— «Merkataritza ekipamendu erabilera» 412 m²(s).

Guztira: 4.280,26 m²(s).

* «Eraikuntzen forma» arautzea:

— «Eraikuntzaren perfila»: 2SOT+PB+V+BC / 2SOT+PB+IV+A.

— Eraikuntzaren altuera: Perfiletik sorturikoa kontuan izanik merkataritza erabilerako beheko solairuak 3,50 metroko altuera libre izango duela gutxienez eta 4 metrokoa gehienez, eta etxebizitza solairuen barneko altuera libre 2,50 metro izango dela gutxienez.

— Sótanos:

* Los sótanos y semisótanos previstos para uso de garaje en la parcela dispondrán de un solo acceso para entrada y salida de vehículos. Podrá unirse a las parcelas contiguas. El acceso será mediante servidumbre desde la parcela f.200.1 o e.100.3.

Condiciones de uso:

* Condiciones generales:

* Las condiciones de uso y dominio del edificio se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en el plano n.º 4.

— N.º de viviendas: 29 viv.

— Asignación del número de viviendas a las.

Unidades de Edificación.

* Unidad de Edificación «f.200.2» 29viv.

— N.º mínimo de plazas de aparcamiento: 29 plz.

* Unidad de Edificación «f.200.2» 29 plz.

Condiciones de ejecución:

* El conjunto de la presente parcela, será objeto de un proyecto básico de edificación y una licencia municipal únicos.

* La solicitud de licencia de edificación se deberán formular, en todo caso, en un plazo inferior a cuatro años, a partir de la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización y compensación del Área A.I.U. UGA-1A «Ugaldetxo».

* La concesión de licencia de primera utilización de las construcciones se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización establecidas en el Documento «C. Plan de Etapas» del presente Proyecto.

Condiciones de dominio:

* Esta parcela está gravada con una servidumbre de acceso rodado y peatonal al aparcamiento contiguo de uso público.

* El espacio exterior edificado bajo rasante y el porche tendrán servidumbre de uso público en superficie.

«PARCELA f.200.3»

Superficie:

746,63 m²(p).

Calificación pormenorizada:

* «Residencial Intensiva».

(Uso característico: «Vivienda»).

Condiciones de edificación:

* «Aprovechamiento edificatorio»:

— «Uso vivienda» («a»): 2.375 m²(t).

— «Usos garajes, trasteros»: 1.493,26 m²(t).

— «Uso de equipamiento comercial» 412 m²(t).

Total: 4.280,26 m²(t).

* Regulación de la «forma de las construcciones»:

— «Perfil de edificación»: 2SOT+PB+V+BC / 2SOT+PB+IV+A.

— Altura de edificación: La resultante del perfil teniendo en cuenta que la planta baja de uso comercial tendrá una altura libre mínima de 3,50 m y máxima de 4 m y la altura libre interior de las plantas de vivienda ha de ser mínima 2,50 m.

— Sotoak:

* Lursailean garaje erabilerarako aurreikusitako sotoek eta erdisotoek sarbide bakarra izango dute ibilgailuak sartu eta ateratzeko. Aldameneko lursailekin lotu ahal izango da.

Erabilera baldintzak:

* Baldintza orokorrak:

* Eraikinen erabilera eta jabari baldintzek 4 zenbakiko planoan jasotako zehaztapen orokorrak beteko dituzte.

— Etxebizitza kop.: 28 etxeb.

— Eraikuntza Unitateei esleituriko.

etxebizitza kopurua.

* «f.200.3» Eraikuntza Unitatea 28 etxeb.

— Gutxieneko aparkaleku plaza kopurua: 28 plz.

* «f.200.3» Eraikuntza Unitatea 28 plz.

Gauzatzeko baldintzak:

* Lursail osorako eraikuntzarako oinarritzko proiektu bakarra egingo da eta udal lizentzia bakarra emango da.

* Eraikitze lizentzia eskaerak lau urtetik beherako epean egingo dira kasu guztietan, UGA-1A «Ugaldetxo» HEE Eremuko urbanizazio eta konpentsazio proiektuak betiko onartzen direnetik aurrera kontatuta.

* Eraikuntzen lehen erabilerarako lizentzia lortu ahal izateko, Proiektu honen «C. Etapa Plana» Dokumentuan zehaztutako urbanizatzeko obligazioak bete beharko dira aurretik.

Jabarirako baldintzak:

* Lursail honek ibilgailuentzako eta oinezkoentzako bidezor du aldameneko aparkalekura.

* Sestraperan eraikitako kanpoaldeko espazioak erabilera publikoko zortasuna izango du azaleran.

«f.200.4» LURSAILA

Azalera:

2.927,53 m²(p).

Kalifikazio xehea:

* «Bizileku Intentsiboa».

(Erabilera nagusia: «Etxebizitza»).

Eraikuntza baldintzak:

* «Eraikuntza aprobetxamendua»:

— «Etxebizitza erabilera» («a»): 2.520 m²(t).

— «Garaje, trasteleku erabilerak»: 5.393,10 m²(t).

Guztira: 7.913,10 m²(t).

* «Eraikuntzen forma» arautzea:

— «Eraikuntzaren perfila»: SSOT+PB+II+BC.

— Eraikuntzaren altuera: Perfiletik sorturikoa kontuan izanik beheko solairuak +27 sestran egon behar duela gutxi gora-behera, eta horrenbestez, erdisotoko solairuak gainditu egin behar du altueraren aldea bidetik eta etxebizitza solairuen barneko altuera librea 2,50 metro izango dela gutxienez.

— Sotoak:

* Lursailean garaje erabilerarako aurreikusitako sotoek eta erdisotoek sarbide bakarra izango dute ibilgailuak sartu eta ateratzeko.

— Sótanos:

* Los sótanos y semisótanos previstos para uso de garaje en la parcela dispondrán de un solo acceso para entrada y salida de vehículos desde la parcela contigua.

Condiciones de uso:

* Condiciones generales:

* Las condiciones de uso y dominio del edificio se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en el plano n.º 4.

— N.º de viviendas: 28 viv.

— Asignación del número de viviendas a las.

Unidades de Edificación.

* Unidad de Edificación «f.200.3» 28 viv.

— N.º mínimo de plazas de aparcamiento: 28 plz.

* Unidad de Edificación «f.200.3» 28 plz.

Condiciones de ejecución:

* El conjunto de la presente parcela, será objeto de un proyecto básico de edificación y una licencia municipal únicos.

* La solicitud de licencia de edificación se deberán formular, en todo caso, en un plazo inferior a cuatro años, a partir de la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización y compensación del Área A.I.U. UGA-1A «Ugaldetxo».

* La concesión de licencia de primera utilización de las construcciones se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización establecidas en el Documento «C. Plan de Etapas» del presente Proyecto.

Condiciones de dominio:

* Esta parcela está gravada con una servidumbre de acceso rodado y peatonal al aparcamiento contiguo.

* El espacio exterior edificado bajo rasante tendrá servidumbre de uso público en superficie.

«PARCELA f.200.4»

Superficie:

2.927,53 m²(p).

Calificación pormenorizada:

* «Residencial Intensiva».

(Uso característico: «Vivienda»).

Condiciones de edificación:

* «Aprovechamiento edificatorio»:

— «Uso vivienda» («a»): 2.520 m²(t).

— «Usos garajes, trasteros»: 5.393,10 m²(t).

Total: 7.913,10 m²(t).

* Regulación de la «forma de las construcciones»:

— «Perfil de edificación»: SSOT+PB+II+BC.

— Altura de edificación: La resultante del perfil teniendo en cuenta que la planta baja ha de ubicarse aproximadamente a la rasante +27 y por tanto la planta semisótano salvar la diferencia de altura desde el viario y la altura libre interior de las plantas de vivienda ha de ser mínima 2,50 m.

— Sótanos:

* El semisótano previsto para uso de garajes y anejos en la parcela dispondrán de un solo acceso para entrada y salida de vehículos.

Erabilera baldintzak:

* Baldintza orokorrak:

* Eraikinaren erabilera eta jabari baldintzek 4 zenbakiko planoan jasotako zehaztapen orokorrak beteko dituzte.

— Etxebizitza kop.: 24 etxeb.

— Eraikuntza Unitateei esleituriko.

Etxebizitza kopurua.

* «f.200.4/1» Eraikuntza Unitatea 12 etxeb.

* «f.200.4/2» Eraikuntza Unitatea 12 etxeb.

— Gutxieneko aparkaleku plaza kopurua: 48 plz.

Exekuzio baldintzak:

* Lursail osorako eraikuntzarako oinarritzko proiektu bakarra egingo da eta udal lizentzia bakarra emango da.

* Eraikitze lizentzia eskaerak lau urtetik beherako epean egingo dira kasu guztietan, UGA-1A «Ugaldetxo» HEE Eremuko urbanizazio eta konpentsazio proiektuak betiko onartzen direnetik aurrera kontatuta.

* Eraikuntzen lehen erabilerarako lizentzia lortu ahal izateko, Proiektu honen «C. Etapa Plana» Dokumentuan zehaztutako urbanizatzeko obligazioak bete beharko dira aurretik.

Jabarirako baldintzak:

* Sestraperan eraikitako kanpoaldeko espazioak erabilera publikoko zortasuna izango du azaleran 4. planoaren arabera.

«f.200.5 LURSAILA» (XEY ENEA)

Azalera:

403,65 m²(p).

Kalifikazio xehea:

* «Bizileku Intentsiboa».

(Erabilera nagusia: «Etxebizitza»).

Eraikuntza baldintzak:

* «Eraikuntza aprobetxamendua»:

— «Etxebizitza erabilera» («a»): 808 m²(s) (sendotuko da).

— «Garaje, trasteleku erabilerak»: 355,22 m²(s) (ordezkatzeko bada).

Guztira: 1.163,22 m²(s).

* «Eraikuntzen forma» arautzea:

— «Eraikuntzaren perfila»: SOT+PB+III+BC.

— Eraikuntzaren altuera: Perfiletik sorturikoa kontuan izanik beheko solairuak 3,50 metroko altuera libre izango duela gutxienez eta 4 metrokoa gehienez, eta etxebizitza solairuen barneko altuera libre 2,50 metro izango dela gutxienez.

— Sotoak:

* Soto bat eraiki ahal izango da ordezkatzeko bada. Aldameneko lursailan zehar izango dira sarbideak.

Erabilera baldintzak:

* Baldintza orokorrak:

* Egungo erabilera sendotuko da.

— Etxebizitza kop.: Sendotuko da.

Condiciones de uso:

* Condiciones generales:

* Las condiciones de uso y dominio del edificio se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en el plano n.º 4.

— N.º de viviendas: 24 viv.

— Asignación del número de viviendas a las.

Unidades de Edificación.

* Unidad de Edificación «f.200.4/1» 12 viv.

* Unidad de Edificación «f.200.4/2» 12 viv.

— N.º mínimo de plazas de aparcamiento: 48 plz.

Condiciones de ejecución:

* El conjunto de la presente parcela, será objeto de un proyecto básico de edificación y una licencia municipal únicos.

* La solicitud de licencia de edificación se deberán formular, en todo caso, en un plazo inferior a cuatro años, a partir de la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización y compensación del Área A.I.U. UGA-1A «Ugaldetxo».

* La concesión de licencia de primera utilización de las construcciones se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización establecidas en el Documento «C. Plan de Etapas» del presente Proyecto.

Condiciones de dominio:

* El espacio exterior edificado bajo rasante, según el plano n.º4 tendrán servidumbre de uso público en superficie.

«PARCELA f.200.5» (XEY ENEA)

Superficie:

403,65 m²(p).

Calificación pormenorizada:

* «Residencial Intensiva».

(Uso característico: «Vivienda»).

Condiciones de edificación:

* «Aprovechamiento edificatorio»:

— «Uso vivienda» («a»): 808 m²(t) (se consolida).

— «Usos garajes, trasteros»: 355,22 m²(t) (en caso de sustitución).

Total: 1.163,22 m²(t).

* Regulación de la «forma de las construcciones»:

— «Perfil de edificación»: SOT+PB+III+BC.

— Altura de edificación: La resultante del perfil teniendo en cuenta que la planta baja puede tener entre 3,5 y 4m. de altura libre y la altura libre interior de las plantas de vivienda ha de ser mínima 2,50 m.

— Sótanos:

* Se autoriza la construcción de un sótano en el caso de sustitución. Los accesos serán a través de la parcela contigua.

Condiciones de uso:

* Condiciones generales:

* Se consolida el uso actual.

— N.º de viviendas: Se consolida.

Gauzatzeko baldintzak:

* Eraikina sendotu egingo da. Ez da ordezkatzeari aurreikusten. Horrelakorik planteatzeko bada, soto bat eraiki ahal izango da sestraperan garaje erabilera eta osagarrietarako.

Jabarirako baldintzak:

* Pribatua.

«f.200.6» LURSAILA (XEBERO ENEA)

Azalera:

473,02 m²(p).

Kalifikazio xehea:

* «Bizileku Intentsiboa».

(Erabilera nagusia: «Etxebizitza»).

Eraikuntza baldintzak:

* «Eraikuntza aprobetxamendua»:

— «Etxebizitza erabilera» («a»): 528 m²(s) (sendotuko da).

— «Garaje, trasteleku erabilerak»: 408 m²(s) (ordezkatzeko bada).

Guztira: 936 m²(s).

* «Eraikuntzen forma» arautzea:

— «Eraikuntzaren perfila»: SOT+PB+III+BC. Etxebizitza solairu bat altxatzeko baimena emango da estalkia berritzen bada.

— Eraikuntzaren altuera: Perfiletik sorturikoa kontuan izanik beheko solairuak 3,50 metroko altuera libre izango duela gutxienez eta 4 metrokoa gehienez, eta etxebizitza solairuen barneko altuera libre 2,50 metro izango dela gutxienez.

— Lerrokadurak Lursailaren barnean, garraio bertikalerako elementuak ezarri ahal izango dira, esate baterako igogailuak eta eskailerrak, irisgarritasun neurriak bultzatzeko eta arkitekturen oztopoak kentzeko.

— Sotoak:

* Soto bat eraiki ahal izango da ordezkatzeko bada. Aldameneko lursailean zehar izango dira sarbideak.

Erabilera baldintzak:

* Baldintza orokorrak:

* Egungo erabilera sendotuko da. Etxebizitza erabilera onartuko da beheko solairuan.

— Etxebizitza kop.: Sendotuko da, Beheko Solairuan eta Estalkipeko Solairuan sorturiko hazkundea onarturik.

Gauzatzeko baldintzak:

* Eraikina sendotu egingo da. Etxebizitza solairu bat altxatzeko baimena emango da estalkia berritzen bada, eraikinaren egungo itxura mantenduz. Ez da ordezkatzeari aurreikusten. Horrelakorik planteatzeko bada, soto bat eraiki ahal izango da sestraperan garaje erabilera eta osagarrietarako.

Jabarirako baldintzak:

* Pribatua.

Condiciones de ejecución:

* El edificio se consolida. No se prevé su sustitución. En el caso de que se planté se podrá edificar un sótano bajo rasante para uso de garajes y anejos.

Condiciones de dominio:

* Privado.

«PARCELA f.200.6» (XEBERO ENEA)

Superficie:

473,02 m²(p).

Calificación pormenorizada:

* «Residencial Intensiva».

(Uso característico: «Vivienda»).

Condiciones de edificación:

* «Aprovechamiento edificatorio»:

— «Uso vivienda» («a»): 528 m²(t) (se consolida).

— «Usos garajes, trasteros»: 408 m²(t) (en caso de sustitución).

Total: 936 m²(t).

* Regulación de la «forma de las construcciones»:

— «Perfil de edificación»: SOT+PB+III+BC. Se autoriza el levante de una planta de vivienda en caso de reforma de la cubierta.

— Altura de edificación: La resultante del perfil teniendo en cuenta que la planta baja puede tener entre 3,50 y 4 m de altura libre y la altura libre interior de las plantas de vivienda ha de ser mínima 2,50 m.

— Alineaciones Se autoriza, dentro de su parcela, la implantación de elementos de transporte vertical como ascensores y escaleras en promoción de las medidas de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

— Sótanos:

* Se autoriza la construcción de un sótano en el caso de sustitución. Los accesos serán a través de la parcela contigua.

Condiciones de uso:

* Condiciones generales:

* Se consolida el uso actual. Se autoriza el uso de vivienda en planta baja.

— N.º de viviendas: Se consolida, admitiendo el incremento que resulte en Planta Baja y Planta Bajo Cubierta.

Condiciones de ejecución:

* El edificio se consolida. Se autoriza el levante de una planta de uso vivienda en caso de reforma de la cubierta, manteniendo la imagen actual del edificio. No se prevé su sustitución. En el caso de que se planté se podrá edificar un sótano bajo rasante para uso de garajes y anejos.

Condiciones de dominio:

* Privado.

«e.100.1 LURSAILA»

Azalera:

366,79 m²(p).

Kalifikazio xehea:

* «Kirol ekipamendua».

(Erabilera nagusia: «Pilotalekua»).

Eraikuntza baldintzak:

* «Eraikuntza aprobetxamendua»:

— «Kirol erabilera»: 300 m²(s).

* «Eraikuntzen forma» arautzea:

— «Eraikuntzaren perfila»: SOT+II.

— Eraikuntzaren altuera: 10 m.

— Sotoak:

* Soto bat eraiki ahal izango da.

Erabilera baldintzak:

* Baldintza orokorrak:

* Kirol erabilera eta harekin loturiko osagarriak.

Gauzatze baldintzak:

* Oinarrizko Proiektu eta lizentzia bakarra egingo dira eraikinerako.

Jabarirako baldintzak:

* Publikoa.

«e.100.2 LURSAILA»

Azalera:

522,69 m²(p).

Kalifikazio xehea:

* «Ekipamendu Komunitarioa».

(Erabilera nagusia: «Zehaztu gabe»).

Eraikuntza baldintzak:

* «Eraikuntza aprobetxamendua»:

— «Ekipamendu komunitarioaren erabilera»: 690 m²(s).

* «Eraikuntzen forma» arautzea:

— «Eraikuntzaren perfila»: SOT+III.

— Eraikuntzaren altuera: 15 m.

— Sotoak:

* Soto bat eraiki ahal izango da garaje erabilera eta osagarrietarako.

* «Atzera emateak» 3 metro mugetara.

Erabilera baldintzak:

* Baldintza orokorrak:

* Ekipamendu komunitarioaren erabilera.

Gauzatze baldintzak:

* Oinarrizko Proiektu eta lizentzia bakarra egingo dira eraikinerako.

Jabarirako baldintzak:

* Publikoa.

«PARCELA e.100.1»

Superficie:

366,79 m²(p).

Calificación pormenorizada:

* «Equipamiento deportivo».

(Uso característico: «Frontón»).

Condiciones de edificación:

* «Aprovechamiento edificatorio»:

— «Uso deportivo»: 300 m²(t).

* Regulación de la «forma de las construcciones»:

— «Perfil de edificación»: SOT+II.

— Altura de edificación: 10 m.

— Sótanos:

* Se autoriza la construcción de un sótano.

Condiciones de uso:

* Condiciones generales:

* Uso deportivo y anejos relacionados.

Condiciones de ejecución:

* El edificio será objeto de un Proyecto Básico y licencia únicos.

Condiciones de dominio:

* Público.

«PARCELA e.100.2»

Superficie:

522,69 m²(p).

Calificación pormenorizada:

* «Equipamiento comunitario».

(Uso característico: «Sin definir»).

Condiciones de edificación:

* «Aprovechamiento edificatorio»:

— «Uso equipamiento comunitario»: 690 m²(t).

* Regulación de la «forma de las construcciones»:

— «Perfil de edificación»: SOT+III.

— Altura de edificación: 15 m.

— Sótanos:

* Se autoriza la construcción de un sótano para uso de garajes y anejos.

* «Retiros» 3 m a linderos.

Condiciones de uso:

* Condiciones generales:

* Uso equipamiento comunitario.

Condiciones de ejecución:

* El edificio será objeto de un Proyecto Básico y licencia únicos.

Condiciones de dominio:

* Público.

«e.100.3 LURSAILA»

Azalera:

1.217,32 m²(p).

Kalifikazio xehea:

* «Sestra gaineko espazio librea».

(Erabilera nagusia: «Aparkalekuak sestrapean»).

Eraikuntza baldintzak:

* «Eraikuntza aprobetxamendua»:

— «Ekipamendu komunitarioaren erabilera»: 2.435,00 m²(s).

* «Eraikuntzen forma» arautzea:

— «Eraikuntzaren Perfila»: 2SOT.

— Sotoak:

* f.200.1 Lursailetik izango dute sarbidea.

Erabilera baldintzak:

* Baldintza orokorrak:

* Aparkaleku erabilera.

Gauzatzeko baldintzak:

* Oinarrizko Proiektu eta lizentzia bakarra egingo dira eraikinerako.

Jabarirako baldintzak:

* Publikoa.

LAUGARREN TITULUA

INGURUMEN NEURRIEN ORDENANTZA

4.1. artikulua. Urbanizazioaren ingurumen estandarrak.

Honako ingurumen neurri hauek berariaz justifikatu beharko ditu urbanizazio proiektuak:

— Material birziklatu eta birziklagarrien erabilera, horien bizia amaitzean, gutxienez %60koa izango da zoladura eta hiri altzarietan.

— Ditutzen ingurumen ezaugarrien arabera aukeratuko dira hiri altzariak.

— Ibai parkea urbanizatzerakoan lehentasuna emango zaio esparruaren aldameneko berdeguneekiko loturari.

— Lur iraultzeen azterketa egingo da, esparruan bertan beharreko oreka lortzeko ahaleginak eginez.

— Ingurumenari begira gogorrak diren sistemak baztertuko dira, esate baterako, harri-lubetak eta hormigoizko hormak, eta horien lekuan ezpondak eta bioingeniaritza obrak egingo dira, ahal baldin bada.

— Bide ertzean zuhaitzak landatuko dira beharreko zabalera duten bide guztietan, gutxienez 3,00 metro zabalerako espaloiak badituzte, Elizaldera joateko zubi berrian izan ezik begi bistako arrazoiengatik.

— Lorategietan bertako espezieak landatuko dira, batik bat ibaiaren ertzetan haltzadi kantauiarraren habitateko espezieak izango dira, jatorri genetikoaren ziurtagiriarekin, ahal baldin bada. Gaur egun dauden habitat horretako espezieak kontserbatuko dira, eta gainerakoak ordezkatu egingo dira epe ertainean. Ekoizpen ziurtagiri ekologikoak dituzten ustategietatik etorritako espezieei emango zaie lehentasuna. Gainera ingurumen kontrolerako faktore gisa erabiliko da landaredia, hostoe-

«PARCELA e.100.3»

Superficie:

1.217,32 m²(p).

Calificación pormenorizada:

* «Espacio libre sobre rasante».

(Uso característico: «Aparcamientos bajo rasante»).

Condiciones de edificación:

* «Aprovechamiento edificatorio»:

— «Uso equipamiento comunitario»: 2.435,00 m²(t).

* Regulación de la «forma de las construcciones»:

— «Perfil de edificación»: 2SOT.

— Sótanos:

* El acceso se realizará desde la parcela f.200.1.

Condiciones de uso:

* Condiciones generales:

* Uso de aparcamiento.

Condiciones de ejecución:

* El edificio será objeto de un Proyecto Básico y licencia únicos.

Condiciones de dominio:

* Público.

TITULO CUARTO

ORDENANZA DE MEDIDAS AMBIENTALES

Artículo 4.1. Estándares ambientales de la urbanización.

El proyecto de urbanización incluirá l justificación expresa de las siguientes medidas ambientales:

— El uso de materiales reciclados y reciclables a su fin de vida en pavimentos y mobiliario urbano será de un 60% como mínimo.

— Se seleccionará mobiliario urbano en función de sus características ambientales.

— La urbanización del parque fluvial priorizará la conectividad con las zonas verdes contiguas al ámbito.

— Se realizará un estudio de los movimientos de tierras procurando su equilibrio dentro del propio ámbito.

— Se procurará evitar los sistemas ambientalmente duros como escolleras o muros de hormigón, optando por taludes u obras de bioingeniería si fuera posible.

— Se integrará arbolado viario en todos los viales que tengan la anchura necesaria y que dispongan de aceras de 3,00m de ancho mínimo, exceptuando el nuevo puente de acceso a Elizalde por razones obvias.

— En jardinería se utilizará vegetación de especies autóctonas, especialmente en los márgenes del río serán de especies pertenecientes al hábitat de la aliseda cantábrica, a poder ser con certificado de origen genético. Se conservarán los ejemplares existentes de dicho hábitat, procurando el remplazando del resto a medio plazo. Se priorizará la elección de especies procedentes de explotaciones con certificados ecológicos de producción. La vegetación será utilizada además como factor de

rorkorreko espezieak landatuz Hegoaldean eta Mendebaldean, neguan esparru eguzkitsuak eta udan itzaltsuak lortu ahal izateko.

— Argiteria publikoan argiteria maila egokia ziurtatuko da, eremu bakoitzaren beharrak kontuan harturik, horietan egiten diren jardueren arabera beti ere.

— Kontsumo txikiko teknologiak dituzten argiak erabiliko dira, argia barreiatzen uzten ez dutenak (hiri argien globo efektua), eta horien energia eraginkortasuna handituko da kudeaketarako sistema adimentsuen bidez.

— Kontsumo elektrikoko hiri altzarietan energia berriztagarriak erabiltzearen bideragarritasuna aztertuko da.

— Azalerako euri uren iragaztea bultzatuko da zoruak iragazkortuz, Drainatze Iraunkorreko Hiri Sistemak (SUDS) erabiliz bideetan eta zolatutako eremuetan. Helburua da horrelakoak izatea bide, aparkaleku, espaloi, oinezkoentzako pasealeku eta bidegorrien %25 gutxienez.

— Ureztatzeko eta beste erabilera batzuetarako euri urak biltzeko deposituetatik, azalekoak eta ez, etorritako edatekoa ez den ur hornidurarako sareak ezartzeko aukera teknika, ekonomia eta ingurumen mailan bideragarria den aztertuko da.

— Euri urak eta ur beltzak bereizteko sistema erabiliko da.

— Gehienez ere guztizko bide azaleraren %45 erabiliko da garraio motordunaren azpiegiturarako eta gutxienez %55 oinezkoentzako bide eta bidegorrietarako.

— Mugikortasun iraunkorra bultzatuko da eremuaren barnean, oinezkoentzako ardatzak eta bizikletentzako ibilbideak eginda. Bizikletak aparkatzeko plazak ere egingo dira. Honako helburu hauek lortu nahi dira: 10 plaza kirol ekipamenduko 200 m²(s) -ko, plaza 1 etxebizitzako 200 m²(s) -ko eta plaza 1 berdeguneen 200m²-ko.

— Motordunen garraiorako bideek trafikoa baretzeko beharreko neurriak izango dituzte, esate baterako, abiadura murrizteko elementuak bizileku eremuetatik igarotzean soinu maila murriztearren. Bide horietan ez da kuxetarik egongo.

4.2. artikulua. Eraikuntzaren ingurumen estandarrek.

Iraunkortasun handiagoko multzoa lortzearen, honako ingurumen funtzionaltasun hauek bete beharko dituzte eraikuntzek:

— Soinu eta eguzki baldintzak hobetzeko hegalkin edo arkitektura elementuak izango dituzte, elementu pasibo gisa. Kasu horretan ez dira kontatuko hirigintza ondorioetarako.

— Eraikinek «B Motako» Energia Kalifikazioa izango dute gutxienez.

— Tenperatura txikiko eguzki energia termikoa hartu eta erabiltzeko sistemak instalatuko dira garbitzeko ur beroa ekoizteko, gutxienez eskariaren %40 estaltzeko moduan 60.º C-tan, indarrean dagoen araudiaren arabera kalkulatu.

— Espazio edo lokal bakoitzean argizatze maila egokiak ziurtatuko dira eta indarrean dagoen araudiaren arabera instalazioaren energia eraginkortasuna aski dela egiaztatuko da.

— Erabilera pertsonaleko eta sukaldeko hornikuntza guneetan: Txorrotak, dutxak, tangak, uraren kontsumoa murrizteko mekanismoak jarriko dira.

control ambiental situando especies de hoja caduca en las zonas Sur y Oeste para propiciar espacios soleados en invierno y sombríos en verano.

— En el alumbrado público se garantizará el nivel de iluminación adecuado y ajustado a las necesidades de cada zona en función de las actividades que en ellas se desarrollan.

— Se utilizarán luminarias que incorporen tecnologías de bajo consumo, eviten la dispersión de la iluminación (efecto globo de luz urbano) y se incrementará su eficiencia energética mediante sistemas inteligentes de gestión.

— Se estudiará la viabilidad de utilizar energías renovables para el mobiliario urbano con consumo eléctrico.

— Se favorecerá la infiltración de las aguas pluviales superficiales permeabilizando los suelos, utilizando Sistemas de Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) en viales y zonas pavimentadas. Se fija un objetivo de al menos el 25% de las zonas destinadas a viales, aparcamientos, aceras, paseos peatonales y bidegorris.

— Se estudiará la viabilidad técnica, económica y ambiental de instalar redes de abastecimiento de agua no potable procedente de depósitos, superficiales o no, de acumulación de aguas pluviales para riego u otros usos.

— Se utilizará un sistema separativo de aguas pluviales y fecales.

— Se establece un máximo del 45% de la superficie total de viario para infraestructuras de transporte motorizado y un mínimo del 55% para viario peatonal y bidegorris.

— Se priorizará la movilidad sostenible dentro del área con la inclusión de ejes peatonales y recorridos ciclables. Se incluirán plazas de aparcamiento de bicicletas. Se fija el objetivo de 10plazas/200 m²(t) de equipamiento deportivo, 1plaza/200 m²(t) de vivienda y 1plaza/200m² de espacios verdes.

— Los viales para transporte motorizado incorporarán medidas para la pacificación del tráfico como elementos reductores de la velocidad a su paso por zonas residenciales a fin de reducir el nivel acústico. Se evitará la presencia de arquetas en dichos viales.

Artículo 4.2. Estándares ambientales de la edificación.

Con el fin de obtener un conjunto con mayor sostenibilidad las edificaciones deberán cumplir los siguientes requisitos de funcionalidad ambiental:

— Inclusión de vuelos o elementos arquitectónicos que mejoren las condiciones de acústica y soleamiento, como elementos pasivos. En este caso no computarán a efectos urbanísticos.

— Los edificios tendrán una Calificación Energética «Clase B» como mínimo.

— Se instalarán sistemas de captación y utilización de energía solar térmica de baja temperatura para producción de agua caliente sanitaria, de forma que pueda cubrirse como mínimo el 40% de la demanda de referencia a 60.º C, calculada según normativa vigente.

— Se asegurarán unos niveles adecuados y ajustados de iluminación de cada espacio o local y se comprobará que la eficiencia energética de la instalación según la normativa vigente es suficiente.

— Se deberán instalar mecanismos de reducción del consumo de agua en los puntos de suministro de uso personal, y cocina: Griferías, duchas y cisternas.

— Berotze sistema zentralizatuari emango zaio lehentasuna, banakako kontagailuekin, eta elektrizitatearen edo beste erregai fosilen ordez gas naturala erabiliko da energia iturri gisa.

— Energia errendimendua hobetzeko beharrezko instalazio termikoen esparruak (sistema zentralizatuak) ez dira kontatuko hirigintza ondorioetarako.

Lizentziak gai duen proiektuak berariaz justifikatu beharko du artikuluko hauek betetzen dituela, sartutako soluzio teknikoak deskribaturik.

— Se priorizarán los sistemas centralizados de calefacción con contadores individuales y el uso de gas natural como fuente de energía en lugar de electricidad u otros combustibles fósiles.

— Los recintos de instalaciones térmicas necesarias para la mejora del rendimiento energético (sistemas centralizados) no computarán a efectos urbanísticos.

El proyecto objeto de licencia deberá justificar específicamente el cumplimiento de este articulado, describiendo las soluciones técnicas introducidas.