

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

OIARTZUNGO UDALA

*ALT-6 Altzibar Mendebaldea Eremuaren Plan Berezia behin betikoz onartzea.*

Tokiko Gobernu Batzarrak 2020/01/28an Arbaisenea S.L. k aurkeztu eta Blas Urbizu arkitektoak idatzitako ALT-6 -Altzibar Mendebaldea- eremuko Plan Bereziari hasierako onarpena ematea erabaki zuen. Eta 2020/04/16an Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu ondoren, ez da alegaziorik jaso.

Jendaurreko epean ere, sustatzaileak eremuaren mugaketa eta antolaketari dagokion xehetasuneko doikuntza proposamena aurkeztu zuen eta Tokiko Gobernu Batzordeak 2020/07/02an onartu.

Bestalde, hasierako onarpena ematearekin batera Ingurumenarekiko Irismen-dokumentuan agertzen ziren interesatuei eta udal arkitektoaren txostenean antzemandakoei eskatutako alorretako txostenen erantzuna honakoa izan zen, Eusko Jaurlaritzako Kultura sailaren, Fomento Ministerioko AESaren eta Gipuzkoako Foru Aldundiko Bide Azpiegitura departamentuko aldeko txostenak jaso dira; eta Eusko Jaurlaritzaren Osasun Publikoko Zuzendaritzara eta Ura Ur agentziaren txostenik, legezko epean, ez da jaso.

Ondoren, Oiartzungo Tokiko Gobernu Batzarrak 2020/07/23an Plan Bereziari behin behineko onarpena eman eta ingurumen organoari ingurumen adierazpen estrategikoa eskatu zion. Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Administrazioaren Zuzendaritzak 2020/10/01ean emandako ALT 6 Altzibar Mendebaldea eremuko Hiri Antolaketarako Plan Bereziaren ingurumen adierazpen estrategikoaren jakinarazpena jaso zen 2020/10/02an.

Bestalde, hasierako onarpenaren ondoren eginitako doikuntzaren ondorioz, eremuan beste lursail bat barneratzen zen eta PAUaren tramitazioa berrito jendaurrean jarri zen; izapide horretan jabe berriak bere desadostasuna adierazi zuen eta sustatzaileak doikuntzari errenuntziatu eta hasierako onarpeneko eremuaren araberako Testu Bateratua aurkeztu du, honi Udalak behin betirako onarpena eman diezaiola.

Beraz, Udal Arkitektoaren txostena ikusirik, Hirigintza Batzordeak joan den abenduaren 14ean aldeko diktamena eman zion dokumentuaren behin betiko onarpenari.

Guzti hau kontuan hartuta, Udaltzarak honako erabakia hartu du:

*Lehena:* Hirigintzako tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituen 46/2020 Dekretuaren 31 eta 32 artikuluetan eta 2/2006 Lurzoru Legearen 95 eta hurrengo artikuluetan oinarrituta, Arbaisenea S.L. sustatzaileak aurkeztutako «A.I.U. ALT 6 Altzibar Mendebaldea» areako Hiri-antolamenduko Plan Bereziaren Testu Bateratuari behin betiko onarpena ematea, honako baldintzetan:

1. Behin betiko onarpenerako dokumentua honako atalek osatzen dute:

a. Blas Urbizu Zabaleta arkitektoak 2020ko abenduan idatzitako Altzibar auzoko «A.I.U. ALT 6 Altzibar Mendebaldea» area-

AYUNTAMIENTO DE OIARTZUN

*Aprobación definitiva del Plan Especial del Ámbito ALT-6 Altzibar Mendebaldea.*

La Junta de Gobierno Local con fecha 28/01/2020 aprobó inicialmente el Plan Especial del ámbito ALT-6 -Altzibar Mendebaldea- promovido por Arbaisenea S.L. y redactado por el arquitecto Blas Urbizu. Tras su publicación en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa de fecha 16/04/2020 no se ha presentado ninguna alegación.

En el periodo de exposición pública, el promotor presentó la delimitación del ámbito, además de la propuesta de ajuste por menorizado, que fueron aprobados por la Junta de Gobierno Local con fecha 02/07/2020.

El sentido de los informes de los distintos departamentos a los que les fue solicitado por tratarse de interesados en el documento de alcance del estudio ambiental o los incluidos en el informe del arquitecto municipal es el siguiente: favorables en el caso del departamento de Cultura del Gobierno Vasco, de AESA del Ministerio de Fomento y del Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa; no se han registrado en plazo informes de la Dirección de Salud Pública del Gobierno Vasco, ni de Ura Agencia Vasca del Agua.

Posteriormente, la Junta de Gobierno Local en fecha 23/07/2020 aprobó provisionalmente el Plan Especial y solicitó al órgano medioambiental la Evaluación Ambiental Estratégica. La Dirección de Administración Ambiental del Gobierno Vasco envió notificación sobre la Resolución por la se formula la declaración ambiental estratégica del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito de intervención urbanística ALT-6 Altzibar Mendebaldea, recibida con fecha 02/10/2020.

Por otra parte, debido al ajuste realizado tras la aprobación inicial, se incluyó otra parcela en el ámbito y volvió a exponerse públicamente la tramitación del PAU; en el trámite, el nuevo propietario mostró su disconformidad y el promotor renunció al ajuste, presentando un Texto Refundido de conformidad con el ámbito de la aprobación inicial, a fin de que el Ayuntamiento lo aprobara definitivamente.

Por tanto, visto informe del arquitecto municipal, la Comisión de Urbanismo ha dictaminado favorablemente la aprobación definitiva del documento, en sesión celebrada el 14 de diciembre.

Tomando todo ello en consideración, el Pleno del Ayuntamiento acuerda lo siguiente:

*Primero:* En base a los artículos 31 y 32 del Decreto 46/2020 de Regulación de Los Procedimientos de Aprobación de los Instrumentos de Ordenación Urbanística y artículos 95 y siguientes de la Ley 2/2006 del Suelo, se aprueba definitivamente el Texto Refundido del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito A.I.U. ALT 6 Altzibar Mendebaldea presentado por el promotor Arbaisenea S.L., con las siguientes condiciones:

1. El documento para la aprobación definitiva se compone de las siguientes partes:

a. Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito de intervención urbanística «A.I.U. ALT 6 / Altzibar Mendebaldea»,

ko Hiri-antolamenduko Plan Berezia. Behin betiko onarpenerako Testu Bateratua dokumentua.

b. Ingurumen Azterketa Estrategikoa. Araudi S.L. enpresak 2019ko irailean idatzitakoa.

2. Plan Bereziaren IV. eranskinean jasotako haztapen-koefizienteak, 2/2006 Legearen 56. artikularen f) atalean ezarritakoa jarraituz, berdinbanaketa-tresnan zehaztuko dira, hau da, idatziko den Birpartzelatze-proiektuan.

*Bigarrena.* Zerga kontzeptuan 6.791,31 €-ko diru-kopurua ordaindu beharko du sustatzaileak.

*Hirugarrena.* Onartutako dokumentua Foru Aldundiko hirigintzako plangintzaren erregistro administratibora bidaltzea. Horren ondoren, behin betiko akordioaren testu osoa eta Plan Bereziaren hirigintzako arauak Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu emango dira. Halaber, behin betiko onepeneko akordioa lurralde historikoan hedadura gehien duen egunkarian edo egunkarietan argitaratu emango da».

Erabaki honen aurrean, nahi duenak administrazioarekiko auzi-errekurtsoa aurkez dezake bi hilabeteko epean, Euskadiko Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzien Aretoan, iragarki hau argitaratu eta biharamunaz geroztik.

Oiartzun, 2021eko urtarrilaren 5a.—Alkatea. (40)

ERANSKINA

V. Dokumentua. Hiri-Antolamenduko Plan Orokorra garatzeko Hirigintza-Arauak.

Atariko titulua. Plan Berezia aplikatzeko xedapen orokorrak.

01. artikulua. Aplikazio-eremua.

02. artikulua. Indarrean jartzea eta indarraldiaren baldintzak.

03. artikulua. Plan Partzialaren Arau Esparrua.

04. artikulua. Plan Berezia osatzen duten dokumentuak eta horien arau-irismena.

Lehen titulua. Hirigintzako Araubide Orokorra.

05. artikulua. Kalifikazio xehatuaren araubidea.

06. artikulua. Plan Berezia garatzeko eta gauzatzeko araubide orokorra.

07. artikulua. Hirigintza-eraikigarritasuna esleitzeko baldintzak.

08. artikulua. «Antolamenduz kanpoko» eraikinak, instalazioak eta erabilerak.

09. artikulua. Urbanizazioa gauzatzeko proiektuak egitea.

10. artikulua. Urbanizazio-kargak zehaztea eta finantzatzea.

11. artikulua. Lurzorua jabari eta/edo erabilera publikoko araubideari atxikitzea.

12. artikulua. Partzelazio-baldintzak.

13. artikulua. Urbanizazioa mantentzea.

Bigarren titulua. Eraikuntzako ordenantza orokorrak.

14. artikulua. Lursail eraikigarrien eraikuntza- eta erabilera-araubidea.

15. artikulua. Lursail eraikigarrien eraikuntza- eta erabilera-erregimena zehaztea..

Hirugarren titulua. Lursail eraikigarrien Ordenantza Partikularrak.

16. artikulua. R.1 lursailaren Ordenantza Partikularra.

Texto Refundido, documento para su aprobación definitiva redactado en diciembre de 2020 por el arquitecto Blas Urbizu Zabaleta.

b. Estudio estratégico medioambiental, redactado en septiembre de 2019 por Araudi S.L.

2. Los coeficientes de ponderación recogidos en el anexo IV del Plan Especial se determinarán en el instrumento de equidistribución, es decir, en el proyecto de Reparcelación que se redacte, de conformidad con lo establecido en el apartado f) del artículo 56 de la Ley 2/2006.

*Segundo.* El promotor deberá abonar la cantidad de 6.791,31 € en concepto de tasa.

*Tercero.* El documento aprobado se remitirá al registro administrativo de Planeamiento urbanístico de la Diputación Foral de Gipuzkoa. Posteriormente se procederá a la publicación en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa del texto íntegro del acuerdo de aprobación definitiva, así como la normativa urbanística del Plan Especial. Asimismo, el acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el diario o diarios de mayor difusión del Territorio Histórico.

Frente al precedente acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, a partir del día siguiente al de la publicación del presente anuncio.

Oiartzun, a 5 de enero de 2021.—El alcalde. (40)

ANEXO

Documento V. Normas urbanísticas de desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana.

Título preliminar. Disposiciones generales para la aplicación del Plan Especial.

Artículo 01. Ámbito de aplicación.

Artículo 02. Entrada en vigor y condiciones de vigencia.

Artículo 03. Marco Normativo del Plan Parcial.

Artículo 04. Documentos constitutivos del Plan Especial y su alcance normativo.

Título primero. Régimen Urbanístico General.

Artículo 05. Régimen de calificación pormenorizada.

Artículo 06. Régimen General para el desarrollo y ejecución del Plan Especial.

Artículo 07. Condiciones de asignación de la edificabilidad urbanística.

Artículo 08. Edificios, instalaciones y usos «fuera de ordenación».

Artículo 09. Formulación de proyectos para la ejecución de la urbanización.

Artículo 10. Determinación y financiación de las cargas de urbanización.

Artículo 11. Adscripción de suelo al régimen de dominio y/o uso público.

Artículo 12. Condiciones de parcelación.

Artículo 13. Mantenimiento de la urbanización.

Título segundo. Ordenanzas generales de Edificación.

Artículo 14. Régimen de edificación y uso de las parcelas edificables.

Artículo 15. Particularización del régimen de edificación y uso de las parcelas edificables.

Título tercero. Ordenanzas Particulares de las parcelas edificables.

Artículo 16. Ordenanza Particular de la parcela R.1.

17. artikulua. R.2 lursailaren Ordenantza Partikularra.

ATARIKO TITULUA

PLAN BEREZIA APLIKATZEKO XEDAPEN OROKORRAK

01. artikulua. Aplikazio-eremua

Hiri Antolamenduko Plan Berezi hau, behin indarrean dagoenean, Oiartzungo Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak mugatuta «ALT6/Altzibar Mendebaldea» HIA hirigintza-jarduerarako eremuan aplikatuko da.

02. artikulua. Indarrean jartzea eta indarraldiaren baldintzak

Plan Berezi hau indarrean jarriko da behin betiko onartzen denean eta indarrean dagoen legerian onarpen hori argitaratzeko ezarritako baldintzak betetzen direnean. Indarrean jarraituko du formalki indargabetu arte. Plan Berezi honetako zehaztapan bat edo batzuk balio gabetzeak, deuseztatzeak edo aldatzeak ez du eraginik izango gainerakoan baliozkotasunean, salbu eta horietako bat aplikaezina denean haien arteko erlazioa edo mendekotasuna dela eta.

03. artikulua. Plan Bereziaren Arau Esparrua.

Indarrean dagoen estatuko eta autonomia-erkidegoko hirigintza-legeriaren xedapen konkurrenteez gain, Hiri Antolamenduko Plan Berezi honen berezko arau-esparrua Oiartzungo Hiri Antolamenduko Plan Orokorra da, bai araubide orokorrari dagokionez, bai Oiartzungo «ALT6/Altzibar Mendebaldea» HIA hirigintza-jarduerarako eremurako berariaz zehazten duen araubideari dagokionez, dagokion Hirigintzako Fitxa Partikularren bidez. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 53. eta 56. artikuluetan ezarritakoaren arabera:

1. Plan Berezi honek interpretatzen du egiturazko antolamendu-maila dutela Oiartzungo HAPOK «ALT6/Altzibar Mendebaldea» HIA hirigintza-jarduerarako eremurako ezartzen dituen zehaztapan hauek:

– Hiri-bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategian duen eginkizuna (53.1.a art.).

– ALT6 eremuan sartutako lurzorua hiri-lurzoru gisa sailkatzea, baina ez «finkatu gabeko» gisa kategorizatzea, antolamendu xehatuari baitagokio, nahiz eta Plan Berezi honek kategorizazio hori berresten duen (53.1.b art.)

– Eremuaren barruko lurzoruaren Kalifikazio Globala, zati batean, Sistema Orokorreko Errepideen Sare Nagusi gisa (2.580 m<sup>2</sup>), eta, beste zati batean, Bizitegi Erabilera Global intentsiboko Zona gisa (6.168 m<sup>2</sup>) (53.1.c art.).

– Garapen-plangintza egiteko epea: 4 urte, HAPOn 5. dokumentuko («Bideragarritasun Ekonomiko-Finantzarioraren Azterlana») 5.6.1 puntuaren arabera (53.1.d art.).

– Ingurumena eta kultura babesteko gidalerroak ALT6 eremuko Hirigintza Fitxa Partikularren F atalean eta HAPOn Hirigintzako Arauen 4.3 ataleko 17. artikuluan («Eraikuntzako Udalen Ordenantzak») (53.1.e art.).

– ALT6 HIAko sistema orokorrak zehaztea: GI-3631 errepidea eta interpretatzen da baita haren biribilgune berria ere (53.1.f art.).

– Babes publikoko etxebizitzaren gutxieneko estandarrak eta zenbakekoak: 600 m<sup>2</sup>t babes ofizialeko etxebizitzetarako, eta 1.208 m<sup>2</sup>t prezio tasatuko etxebizitzetarako (53.1.g art.).

– HIAren mugaketa zehatz-mehatz berraztertu ahal izateko irizpideak. «ALT6/Altzibar Mendebaldea» (HAPOn 4.1 «Hirigintzako Araudi Orokorra»/6. artikulua) (53.1.h art.).

– HAPOn ALT-6 HIAren mugaketa eta perimetroa: HAPOk E eta X planoak (hargatik eragotzi gabe bertan egokitzapenak

Artículo 17. Ordenanza Particular de la parcela R.2.

TÍTULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES GENERALES PARA LA APLICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Artículo 01. *Ámbito de aplicación.*

Este Plan Especial de Ordenación Urbana, una vez en vigor, será de aplicación en el ámbito de intervención urbanística A.I.U. «ALT6/Altzibar Mendebaldea», delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana de Oiartzun.

Artículo 02. *Entrada en vigor y condiciones de vigencia.*

Este Plan Especial entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación de tal aprobación establecidos en la legislación vigente. Mantendrá su vigencia hasta que sea formalmente derogado. La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones de este Plan Especial no afectará a la validez de las restantes, salvo que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquellas.

Artículo 03. *Marco Normativo del Plan Especial.*

Además de las disposiciones concurrentes de la vigente legislación urbanística estatal y autonómica, el marco normativo propio de este Plan Especial de Ordenación Urbana, es el Plan General de Ordenación Urbana de Oiartzun, tanto en cuanto a su régimen general, como en cuanto al régimen que específicamente determina para el ámbito de intervención urbanística A.I.U. «ALT6 / Altzibar Mendebaldea» de Oiartzun, a través de la correspondiente Ficha Urbanística Particular. De acuerdo con lo establecido en los artículos 53 y 56 de la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006:

1.º Este Plan Especial interpreta que tienen rango de ordenación estructural las siguientes determinaciones que establece el PGOU de Oiartzun para el ámbito de intervención urbanística A.I.U. «ALT6/Altzibar Mendebaldea»:

– Su papel en la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo (art. 53.1.a).

– La clasificación del suelo incluido en el ámbito ALT6 como suelo urbano, pero no así su categorización como «no consolidado» que corresponde a la ordenación pormenorizada, aunque este Plan Especial sí confirma tal categorización (art. 53.1.b).

– La Calificación Global del suelo incluido en el ámbito, en parte como Red Principal de Carreteras Sistema General (2.580 m<sup>2</sup>), y en parte como Zona de Uso Global Residencial Intensivo (6.168 m<sup>2</sup>) (art. 53.1.c).

– El plazo para la formulación de planeamiento de desarrollo: 4 años según el punto 5.6.1 del Doc.5 del PGOU «Estudio de Viabilidad Económico-Financiera» (art. 53.1.d).

– Las directrices de protección ambiental y cultural en el apartado F de la Ficha Urbanística Particular del ámbito ALT6 y en el artículo 17 del apartado 4.3 de las NNUU del PGOU «Ordenanzas Municipales de Edificación» (art. 53.1.e).

– La determinación de los sistemas generales incluidos en el A.I.U. ALT6: La carretera GI-3631 y se interpreta que también su nueva glorieta (art. 53.1.f).

– Los estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a protección pública: 600 m<sup>2</sup>t destinados a VPO y 1.208 m<sup>2</sup>t a VPT (art. 53.1.g).

– Los criterios para poder reconsiderar en detalle la delimitación del A.I.U. «ALT6/Altzibar Mendebaldea» (4.1 «Normativa Urbanística General» del PGOU / artículo 6) (art. 53.1.h).

– La delimitación y el perímetro del A.I.U. ALT-6: planos E y X del PGOU (sin perjuicio de la posibilidad de introducir ajustes en

egiteko aukera, HAPOko Hirigintzako Arauen 6. artikulua (4.1) eta Plan Bereziaren araugintza-ahalmenaren beraren araber (53.2.a art.)

– «ALT6/Altzibar Mendebaldea» HIAren antolamendu zehatuaren ezarpena Plan Berezi baten bidez gauzatzea (Fitxa Partikularreko D puntua) (53.2.b art.).

– Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna (4.700 m<sup>2</sup>t s.g. gehienez ere), berezko bizitegi-erabilera eta bateragarriak (hirugarren sektorekoak) (53.2.c art.).

– Sistema lokalen oinarritzko ezaugarriak: Kaleberriaren atzealdea Done Petriekin lotzea oinezkoentzat (baina konfigurazio zehatza zehaztu gabe), eta aparkaleku publikoen kopuru jakin bat aldi baterako egokitzea, Plan Berezi honek zuzkidura iraunkor bihurtzen duena (53.2.d art.).

2. Plan Berezi honek interpretatzen du antolamendu zehatuaren maila dutela Oiarzungo HAPOk «ALT6/Altzibar Mendebaldea» HIA hirigintza-jarduerarako eremurako ezartzen dituen zehaztapen hauek:

– Tokiko sistemen definizioa: HAPOk Kaleberriaren atzealdea Done Petriekin lotzeko oinezkoentzako loturari eta aparkaleku publikoak aldi baterako egokitzeari egiten die erreferentzia, baina bere konfigurazio arautuak Plan Bereziak ezartzen du (56.1.a art.).

– Jarduketa integratuen mugaketa: HAPOk ALT-6 eremuarekin bat datorren jarduketa integratu bat identifikatzen du, eta Plan Berezi honek hala berresten du (56.1.b art.).

– Lurzoria hiri-lurzoru finkatugabe gisa kategorizatzea: Plan Bereziak berretsi egiten du HAPOk ALT6 eremuko lurzorurako proposatzen duen kategoria hori (56.1.c art.).

– Orubeak zehaztea: HAPOk ez du bat bera ere identifikatzen ALT6 eremuan (56.1.d art.).

– Eraikigarritasun fisiko zehatua eta erabilera bateragarrien ehunekoa: HAPOk orientagarria baino ez den eraikigarritasun zehatuaren banaketa jakin bat proposatzen du, Plan Berezi honek izaera arauemailez jasotzen duena (56.1.e art.).

– Erabileren arteko haztapen-koefizienteak: HAPOk haztapen-koefiziente jakin batzuk finkatzen ditu, eta Plan Berezi honek eguneratzen ditu (56.1.f art.).

– Altuerak, solairu-kopurua, hegalkinak, aparkalekuak eta abar: HAPOk orientagarri gisa ezartzen du hori guztia, eta Plan Bereziak arau-izaerarekin birdefinitzen du. (56.1.g art.).

– Lerrokadurak eta sestrak: HAPOk zenbait lerrokadura orientagarri zehatzen ditu. Plan Berezi honek berriz definitzen ditu lerrokadura horiek, eta interpretatzen da arau-izaera dutela bide-sistema orokorrari eragiten diotenenek, Plan Berezi honek bat egiten duen lerrokadura horiekin (56.1.h art.).

– Antolamenduz kanpo dauden elementuak identifikatzea: HAPOk ez ditu berariaz identifikatzen antolamenduz kanpotzat jotako elementu zehatzak (56.1.i art.).

– Ondoren zehetasun-azterlanak idazteko irizpideak eta baldintzak: HAPOk ez du zehetasun-azterketak egiteko irizpide espezifikorik ezartzen, eta, beraz, alderdi hori hirigintzako legeria orokorraren arabera araututzat jo behar da (56.1.j art.).

– Partzelazioa, hura aldatzeko baldintzak, gutxieneko partzela, etab.: HAPOk ez du partzelazio-baldintzarik ezartzen, ez eta gutxieneko partzela-baldintzarik ere (56.1.k art.).

– Antolamenduaren esparru orokorra osatzeko ezarritako beste edozein: HAPOk zehaztapen zehatu gisa berariaz ezartzen du sestra azpiko gehieneko eraikigarritasuna. Plan Berezi honek pixka bat gorantz zuzentzen du, R.1 lursailaren altimetria espezifikoa dela eta. Era berean, azaleran eraiki gabeko eta lurpeko aparkaleku pribatuek okupatutako eremuen erabilera publikoko zortasuna proposatzen du. Hori Plan Bereziak berresten

la misma conforme a lo establecido en el art. 6 de las NNUU del PGOU (4.1) y a la propia capacidad normativa del Plan Especial (art. 53.2.a).

– La remisión del establecimiento de la ordenación pormenorizada del A.I.U. «ALT6/Altzibar Mendebaldea» a Plan Especial (Punto D de la Ficha Particular) (art. 53.2.b).

– La edificabilidad urbanística sobre rasante (4.700 m<sup>2</sup>t s.r. como máximo), el uso característico residencial y los compatibles (terciario) (art. 53.2.c).

– Las características básicas de los sistemas locales: Conexión peatonal de la trasera de Kaleberria con Done Petri (aunque sin definición de su concreta configuración), y habilitación transitoria un determinado número de plazas de aparcamiento público, que este Plan Especial transforma en dotación de carácter permanente (art. 53.2.d).

2.º Este Plan Especial interpreta que tienen rango de ordenación pormenorizada, las siguientes determinaciones que establece el PGOU de Oiarzun para el ámbito de intervención urbanística A.I.U. «ALT6 / Altzibar Mendebaldea»:

– La definición de los sistemas locales: el PGOU se refiere a la conexión peatonal de la trasera de Kaleberria con Done Petri y a la habilitación temporal de plazas de aparcamiento públicas, pero su concreta configuración reglada la establece el Plan Especial (art. 56.1.a).

– La delimitación de actuaciones integradas: el PGOU identifica una actuación integrada coincidente con el ámbito ALT-6, que este Plan Especial confirma (art. 56.1.b).

– La categorización del suelo como urbano como no consolidado: el Plan Especial confirma esta categoría que el PGOU propone para el suelo incluido en el ámbito ALT6 (art. 56.1.c).

– La determinación de solares: el PGOU no identifica ninguno en el ámbito ALT6 (art. 56.1.d).

– La edificabilidad física pormenorizada y el porcentaje de usos compatibles: El PGOU propone con carácter orientativo una determinada distribución de la edificabilidad pormenorizada, que este Plan especial recoge con carácter normativo (art. 56.1.e).

– Los coeficientes de ponderación entre usos: El PGOU fija unos determinados coeficientes de ponderación que este Plan Especial actualiza (art. 56.1.f).

– Las alturas, n.º de plantas, vuelos, aparcamientos, etc.: El PGOU establece todo ello con carácter orientativo y el Plan Especial lo redefine con carácter normativo (art. 56.1.g).

– Las alineaciones y rasantes: El PGOU define una serie de alineaciones de carácter orientativo, que este Plan especial redefine, interpretándose que revisten carácter normativo las que afectan al sistema general viario, a las que este Plan Especial se ajusta (art.56.1.h).

– La identificación de elementos en situación de fuera de ordenación: El PGOU no identifica de forma expresa elementos concretos declarados fuera de ordenación (art. 56.1.i).

– Los criterios y condiciones para la posterior redacción de estudios de detalle: El PGOU no establece criterios específicos para formular estudios de detalle, por lo que este aspecto debe entenderse regulado conforme a la legislación urbanística general (art.56.1.j).

– La parcelación, las condiciones para su modificación, la parcela mínima, etc.: El PGOU no establece condiciones de parcelación ni de parcela mínima (art. 56.1.k).

– Cualesquiera otras establecidas para completar el marco general de la ordenación: El PGOU establece expresamente como determinación pormenorizada, la edificabilidad máxima bajo rasante, que este Plan especial corrige ligeramente al alza por razón de la específica altimetría de la parcela R.1. Asimismo propone la servidumbre de uso público de las zonas no edificadas en superficie y ocupadas por aparcamientos subterráneos

du, baina dagokion solairuko etxebizitzetara beharrezko pribatutasuna emateko beharrezkoak diren zerrendetan izan ezik (56.1.1 art.)

**04. artikulua. Plan Partziala osatzen duten dokumentuak eta horien arau-irismena.**

Hauek dira Plan Berezi hau osatzen duten dokumentuak (Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen (ekainaren 30eko 2/2006 Legea) 68. artikulua izendapenaren arabera, eta urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren (Lurzoruari eta Hiri Birgaitzeari buruzko Legearen testu bategina) 22.4 artikulua arabera, VII. dokumentuari dagokionez):

- I. dokumentua. Memoria (eta eranskinak).
- II. dokumentua. Informazio-planoak.
- III. dokumentua. Antolamendu xehatuaren planoak.
- IV. dokumentua. Egikaritzea antolatzeko eta kudeatzeko jarraibideen azterketa.
- V. dokumentua. Plan orokorra garatzeko.
- VI. dokumentua. Bideragarritasun ekonomiko-finantziarioaren azterketa.
- VII. dokumentua. Iraunkortasun ekonomikoari buruzko memoria.
- VIII. dokumentua. Ingurumen-Dokumentu Estrategikoa.

Hirigintza-jardueraren arau- eta erregulazio-izaera espezifikoa dute «V» dokumentuak (Plan Orokorra garatzeko hirigintza-arauak), «IV» dokumentuak (Egikaritzea antolatzeko eta kudeatzeko jarraibideen azterketa) eta antolamendu xehatuaren plano hauek: III.02 (Kalifikazio xehatua), III.03 (Definizio geometrikoa - oinplanoa), III.04 (Definizio geometrikoa - sekzioak) eta III.06 (Plan Bereziaren Kudeaketa-baldintzak). Gainerako dokumentuek, funtsean, azalpen- eta justifikazio-izaera dute, eta arau-dokumentuen zehaztapenak benetan interpretatzeko iturri dira; nolahi ere, kontraesanik egonez gero, horiek nagusituko dira.

Eskala desberdinetan egindako izaera arauemaileko planoen arteko hirigintza-zehaztapen zehatz batekiko desadostasuna hautematen bada, eskala zehatzago batean idatzitako planoetan ezarritakoa gailenduko da, desadostasuna azken horien edukian ageriko akats material baten ondorio denean izan ezik.

LEHEN TITULUA

HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA

**05. artikulua. A.5 eremuko kalifikazio xehatuaren araubidea.**

Bere mugaketa Plan Berezi honetako Memoriaren I.06.1 atalean justifikatzen denaren arabera doitu ondoren (HAPOn Hirigintza Araudi Orokorren 6. artikuluan ezarritakoaren babesean), «ALT-6/Altzibar Mendebaldea» HIA hirigintza-jarduerarako eremua Plan Berezi honetan ezarritako zonakatze xehatuko zehaztapenen ondoriozko «kalifikazio xehatuaren» araubidearen mende geratzen da. Zehaztapen horiek III.02 planoan («kalifikazio xehatua») jasotzen dira. Plan Berezi honetan ezarritako kalifikazio xehatuaren emaitza honako taula honetan adierazitakoa da:

Lursaila	Mota	Azalera (m <sup>2</sup> )	Hirigintza-eraikigarritasuna s.g. (m <sup>2</sup> t)	Zuzkiduratarako eraikigarritasuna
R-1	Bizitegi kolektiboa blokean	402	600 m <sup>2</sup> t BOE	0
			180 m <sup>2</sup> t 3. SEK.	

de carácter privado, lo que el Plan Especial confirma pero salvo en las franjas necesarias para dotar de la necesaria privacidad a las viviendas de la planta correspondiente (art. 56.1.1)

**Artículo 04. Documentos constitutivos del Plan Parcial y su alcance normativo.**

Este Plan Especial está constituido por los siguientes documentos (Conforme a la denominación del art. 68 de la Ley de Suelo y Urbanismo del País Vasco (Ley 2/2006 de 30 de junio), y conforme al artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre (Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana) por lo que se refiere al Documento VII):

- Documento I. Memoria (y sus anejos).
- Documento II. Planos de información.
- Documento III. Planos de ordenación pormenorizada.
- Documento IV. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución.
- Documento V. Normas Urbanísticas de desarrollo del Plan General.
- Documento VI. Estudio de viabilidad económico-financiera.
- Documento VII. Memoria de sostenibilidad económica.
- Documento VIII. Documento ambiental estratégico.

Revisten un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística, los documentos «V» (Normas urbanísticas de desarrollo del Plan General), «IV» (Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución) y los planos de ordenación pormenorizada III.02 (Calificación pormenorizada), III.03 (Definición geométrica - planta), III.04 (Definición geométrica - secciones) y III.06 (Condiciones de gestión del Plan Especial). El resto de los documentos posee un carácter fundamentalmente explicativo y justificativo y constituyen una fuente de interpretación cierta de las determinaciones de los documentos normativos que, en todo caso, prevalecerán en caso de contradicción.

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 de mayor detalle, salvo que la discrepancia responda a un error material manifiesto en el contenido de estos últimos.

TÍTULO PRIMERO

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

**Artículo 05. Régimen de calificación pormenorizada del área A.5.**

Previo ajuste de su delimitación conforme se justifica en el apartado I.06.1 de la Memoria de este Plan Especial (al amparo de lo establecido en el artículo 6 de la Normativa Urbanística General del PGOU), el ámbito de intervención urbanística A.I.U. «ALT-6 / Altzibar Mendebaldea» queda sometido al régimen de «calificación pormenorizada» resultante de las determinaciones de zonificación pormenorizada establecidas en este Plan Especial y que se grafían en su plano III.02 («Calificación Pormenorizada»). El resultado de la calificación pormenorizada establecida por este Plan Especial, es el que se refleja en el siguiente cuadro:

Lursaila	Mota	Azalera (m <sup>2</sup> )	Hirigintza-eraikigarritasuna s.g. (m <sup>2</sup> t)	Zuzkiduratarako eraikigarritasuna
R-2	Bizitegi kolektiboa blokean	1.968	2.712 m <sup>2</sup> t EL	940 m <sup>2</sup> t
			1.208 m <sup>2</sup> t PTE	
EL.1	Espazio libreak	342	0	0
EL.2	Espazio libreak	705	0	0
VL.1	Tokiko hiri-bidea	652	0	0
VL.2	Tokiko hiri-bildea	918	0	0
SGV.1	Hiri-bide egituratzailea (S.G.)	3.298	0	0
SGV.2	Hiri-bide egituratzailea (S.G.)	689	0	0
"ALT-6" / Altzibar Mendebaldea" HIA eremua, guztira		8.974 m <sup>2</sup> s	4.700 m <sup>2</sup> t H.ERAL.	940 m <sup>2</sup> t ZUZ

Parcela	Tipo	Superficie (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad urbanística s.r. (m <sup>2</sup> t)	Edificabilidad para dotaciones
R-1	Residencial colectiva en Bloque	402	600 m <sup>2</sup> t VPO	0
			180 m <sup>2</sup> t TERC	
R-2	Residencial colectiva en Bloque	1.968	2.712 m <sup>2</sup> t VL	940 m <sup>2</sup> t
			1.208 m <sup>2</sup> t VPT	
EL.1	Espacios Libres	342	0	0
EL.2	Espacios Libres	705	0	0
VL.1	Viario Urbano Local	652	0	0
VL.2	Viario Urbano Local	918	0	0
SGV.1	Viario Urbano Estructurante (S.G.)	3.298	0	0
SGV.2	Viario Urbano Estructurante (S.G.)	689	0	0
Total ámbito A.I.U "ALT-6" / Altzibar Mendebaldea"		8.974 m <sup>2</sup> s	4.700 m <sup>2</sup> t E.URB.	940 m <sup>2</sup> t DOT

**06. artikulua. Plan Berezia garatzeko eta gauzatzeko araubide orokorra.**

Plan Berezi honen garapena eta egikaritzea, 2/2006 Legearen III. Tituluko IV. Kapituluaren ezarritakoaren arabera onartu ondoren, bere zehaztapenetara egokitu dira alde batetik, eta, bestetik, indarrean dagoen Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen V. tituluan («hirigintza-egikaritzea») xedatutakora.

Zehazki, izaera loteslez, eta, besteak beste, formulatzen eta onartzen den Urbanizatzeko Jarduketa Programak hura aldatzeko dituen aukera arautuei kalterik egin gabe, honako hauek aplikatuko dira: Plan Berezi honen «Egikaritzea antolatzeke eta kudeatzeko jarraibideen azterketa» IV. Dokumentuan ezarritako zehaztapenak (arabide eta jarduketa pribatua, hitzarmen bidezko jarduketa-sistema, egikaritze-unitate bakarria mugatzea, egikaritze-unitate bakarrean aurreikusitako garapenaren jarduketa integratuaren izaera, berdinbanatzeko, urbanizatzeko, jabetza eta erabilera publikoko lurzoru lagatzeko, zuzkidurak lagatzeko eta Udalarri dagokion eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren zatia lagatzeko ezarritako gehieneko epeak, hirigintza-kargak eta horien eragiteko modua zehaztea).

**07. artikulua. Hirigintza-eraikigarritasuna esleitzeko baldintzak.**

Plan Berezi honek «ALT6 Altzibar Mendebaldea» HIA hirigintza-jarduerarako eremuan antolatu duen hirigintza-eraikigarritasuna honela esleitu eta banatuko da:

– R.1 lursail antolatuari 600 m<sup>2</sup>t-ko sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna esleituko zaio babes ofizialeko etxebizitzetarako.

**Artículo 06. Régimen General para el desarrollo y ejecución del Plan Especial.**

El desarrollo y la ejecución de este Plan Especial, una vez aprobado conforme a lo establecido en el capítulo IV del Título III de la Ley 2/2006, se ajustarán por un lado a sus propias determinaciones, y por otro, a lo dispuesto en el Título V («Ejecución urbanística») de la vigente Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

En concreto, serán de aplicación con carácter vinculante, y sin perjuicio de las posibilidades regladas de su modificación por parte, entre otros, del P.A.U. que se formule y apruebe, las determinaciones establecidas en el Documento IV de este Plan Especial «Directrices de organización y gestión de la ejecución» (régimen e actuación privada, sistema de actuación por concertación, delimitación de una única unidad de ejecución, carácter de actuación integrada del desarrollo previsto en la referida unidad de ejecución única, plazos máximos establecidos para la equidistribución, urbanización, cesión del suelo de dominio y uso público, de las dotaciones y de la parte del incremento de la edificabilidad ponderada correspondiente al Ayuntamiento, determinación de las cargas urbanísticas y su forma de repercusión).

**Artículo 07. Condiciones de asignación de la edificabilidad urbanística.**

La asignación y distribución de la edificabilidad urbanística ordenada por este Plan Especial en el ámbito de intervención urbanística A.I.U. «ALT6 Altzibar Mendebaldea», se llevará a cabo de la manera siguiente:

– Se asignará a la parcela ordenada R.1 la edificabilidad urbanística de 600 m<sup>2</sup>t s.r. con destino a vivienda de VPO, más la

tarako, gehi 180 m<sup>2</sup>t-ko sestra gaineko hirigintza-erakigarritasuna hirugarren sektoreko erabilerarako, gehi 534 m<sup>2</sup>t-ko sestra azpiko hirigintza-erakigarritasuna babes ofizialeko etxebizitzaren eta hirugarren sektoreko erabileraren eranskinetarako.

— R.2 lursail antolatuari 1.208 m<sup>2</sup>t-ko sestra gaineko hirigintza-erakigarritasuna esleituko zaio prezio tasatuko etxebizitzetarako, gehi 2.712 m<sup>2</sup>t-ko sestra gaineko hirigintza-erakigarritasuna etxebizitza libretarako, gehi 2.996 m<sup>2</sup>t-ko sestra azpiko hirigintza-erakigarritasuna prezio tasatuko etxebizitzaren eta etxebizitza libreen eranskinetarako eta atxiki gabeko eranskinetarako. Gainera, «beste ekipamendu batzuetarako» 940 m<sup>2</sup>t-ko erakigarritasun fisikoa (ez hirigintzakoa) esleituko zaio.

Eraikigarritasunaren esleipen eta banaketa horiek Plan Berezi honetan ezarritako jarduketaren sistemaren esparruan egingo dira, eta formulatzen den birpartzelazio-proiektuak errespetatu beharko ditu.

EL, VL eta SGV kalifikazio xehatuko lursail antolatuak espazio libreei, oinezkoentzako ibilbideei eta aparkaleku publikorako bideei dagozkie, eta, Plan Berezi honek horrela zehazten duenez, ez dute eraikigarritasun fisikorik. Indarrean dagoen hirigintza-legerian xedatutakoaren arabera, lursail horiek izango dituzten erabilerak ezartzeko eskumena duen Administrazioari atxikiko zaizkio.

**08. artikulua.** «Antolamenduz kanpoko» eraikinak, instalazioak eta erabilerak.

Plan berezi honek antolamenduz kanpo uzten ditu Plan Berezi honetan ezarritako erabilera- eta eraikuntza-araubidera egokitzen ez diren eta «Plan Berezia Kudeatzeko Baldintzak/III.06» Planoan grafiatuta dauden eraikin, instalazio eta erabilera guztiak. Eraikin, instalazio eta erabilera horiek Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen III. Tituluko IV. Kapituluko bosgarren atalean («Plangintzarekin bat ez datozen eraikinak eta eraikuntzak») ezarritako araubidearen mende daude. Atal horretako 101. artikuluan ezarritakoari dagokionez, aipatutako elementuak «guztiz bateraezinak dira antolamendu berriarekin», eta «antolamenduz kanpokotzat» jotzen dira artikuluko 3a puntuaren adieran. Eraikin eta instalazio horiek eraisteko epeak Plan Berezi honetako «Egikaritzea antolatzeko eta kudeatzeko jarraibideen azterketa/IV. Dokumentuan» ezarritako etatik datozenak dira.

**09. artikulua.** Urbanizazioa gauzatzeko proiektuak egitea.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko L2/2006 Legearen 194. artikuluan tipifikatutako Urbanizazio Orokorreko Proiektu bat egingo da Plan Berezi hau garatzeko gauzatu behar diren urbanizazio publikoko obrak egiteko, ezarritako Egikaritze Unitate bakarrean. Aipatutako Egikaritze Unitatearen sartutako lurzorua jabeen dagokie horien ekimena. Urbanizazio Proiektu horrek aplikagarria den araudi sektorialean ezarritakoa beteko du (hirigintzakoaz gain), eta izaera loteslea duten Plan Berezi honetako zehaztapenetara egokituko da, eta bere aurreikuspen orientagarriak aldatu ahal izango ditu, kasuan kasuko aldatetaren justifikaziotik ondorioztatzen den irismenarekin. Fase bakar batean erabilera eta jabari publikora bideratutako lurzorua urbanizazioa egitea aurreikusiko du. Egikaritze Unitatearen ingurune hurbilean gauzatzeko urbanizazioa ahalik eta gehien finkatzea jasoko du, ingurune horretan eragina izan behar duten sareen konexio edo pasaguneei kalterik egin gabe. Egikaritze bakarreko Unitatea Urbanizatzeko Proiektuak barne hartuko du erabilera eta jabari publikoko lursailak eta Plan Berezi honek antolatuak lursail eraikigarri pribatuak gauzatzeko egin behar diren obra guztien definizioa, bai eta honako jarduketaren definizioa ere:

— Antolamenduz kanpokotzat jotako eraikuntza eta instalazio guztiak eraistea: estalpeak, itxiturak, baratzeak, zoladura, seina-

edificabilidad urbanística de 180 m<sup>2</sup>t s.r. destinados a uso terciario, más la edificabilidad urbanística de 534 m<sup>2</sup>t b.r. destinados a anejos de las viviendas de VPO y del uso terciario.

— Se asignará a la parcela ordenada R.2 la edificabilidad urbanística de 1.208 m<sup>2</sup>t s.r. con destino a vivienda VPT, más la edificabilidad urbanística de 2.712 m<sup>2</sup>t s.r. con destino a vivienda libre, más la edificabilidad urbanística de 2.996 m<sup>2</sup>t b.r. con destino a anejos de las viviendas VPT y libres y a anejos no vinculados. Además se le asignará la edificabilidad física (no urbanística) de 940 m<sup>2</sup>t destinados a «otros equipamientos».

Dichas asignación y distribución de edificabilidad se hará en el marco del sistema de actuación establecido por este Plan Especial, debiendo ser respetadas por el proyecto de reparcelación que se formule.

Las parcelas ordenadas de calificación pormenorizada EL, VL y SGV corresponden a espacios libres, itinerarios peatonales, viario aparcamiento público y, por determinarlo así este Plan Especial, carecen de edificabilidad física. En virtud de lo dispuesto en la vigente legislación urbanística, dichas parcelas serán adscritas a la Administración competente para la implantación en ellas de los usos a los que resultan destinadas.

**Artículo 08.** Edificios, instalaciones y usos «fuera de ordenación».

Este Plan especial declara fuera de ordenación todos los edificios, instalaciones y usos existentes que no se adecuan al régimen de uso y edificación establecido en este Plan Especial y que se grafían en el Plano «III.06 / Condiciones de Gestión del Plan Especial». Dichos edificios, instalaciones y usos quedan sometidos al régimen establecido en la sección quinta («Edificaciones y construcciones disconformes con el planeamiento») del Capítulo IV del título III de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco. Respecto de lo establecido en el artículo 101 de esa sección, los referidos elementos son «totalmente incompatibles con la nueva ordenación» y se declaran «fuera de ordenación» en la acepción del punto 3a del referido artículo. Los plazos para la demolición de dichos edificios e instalaciones son los que se derivan de los establecidos en el «Documento IV / Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución» de este Plan Especial.

**Artículo 09.** Formulación de proyectos para la ejecución de la urbanización.

Para la ejecución de las obras de urbanización pública que deben materializarse en desarrollo de este Plan Especial en su Unidad de Ejecución única establecida, se formulará un Proyecto de Urbanización General de los tipificados en el artículo 194 LSU 2/2006. Su iniciativa corresponderá a los propietarios de suelo incluido en la referida Unidad de Ejecución. Dicho Proyecto de Urbanización cumplirá lo establecido en la normativa sectorial concurrente que resulte de aplicación (además de la urbanística), y se ajustará a las determinaciones de este Plan Especial que revistan carácter vinculante, pudiendo alterar sus previsiones de carácter orientativo con el alcance que se derive de la propia justificación de la alteración de que se trate. Contemplará la ejecución de la urbanización del suelo destinado a uso y dominio público en una sola fase. Contemplará la máxima consolidación posible de la urbanización materializada en el entorno inmediato de la Unidad de Ejecución, sin perjuicio de las conexiones o pasos de redes que deban incidir en dicho entorno. El Proyecto de Urbanización de la Unidad de ejecución única incluirá la definición de todas las obras que deban llevarse a cabo para materializar las parcelas de uso y dominio público y las parcelas edificables privadas ordenadas por este Plan Especial, e incluirá la definición de las siguientes actuaciones:

— Derribo de todas las construcciones e instalaciones declaradas fuera de ordenación: cobertizos, cierres, huertas, pavi-

leak, zuhaitzak, argiak eta lur gaineko aparkalekuaren gainerako instalazioak, eremuan dauden telefonía eta hornidura elektrikoko aireko lineak (konpainia hornitzaileekin koordinatzeko akordioak egin ondoren eta horniduraren jarraitutasuna bermatuz kaltetuak izan daitezkeen erabilera finkatuei).

– Lurrak mugitzea eta lurra egokitzea tokiko bideak eta bide orokorrak sortzeko, bai eta proiektatutako espazio libreak ere.

– GI-3631 errepidean txertatu beharreko biribilgune berria eta errepide horrekin, haren hegoaldean proiektatutako bide berriarekin eta Kaleberria lotunearekin dituen loturak eraikitzea.

– Eremuaren barruko GI-3631 errepidearen zatia eta hari lotutako espaloiak berrurbanizatzea, Kaleberriaren atzealdean dagoen pasealekutik etorriko den eskaileraren aurreko zebrabidea egitea barne.

– Proiektatutako tokiko bide berria urbanizatzea eta Agerrealde Etxadian lehendik zegoenarekin lotzea, argiteria, oinezkoentzako ibilbideak, aparkalekuak eta lotutako lorategiak barne.

– Eskailera bat sortzea Kaleberriaren atzealdean dagoen pasealekua Done Petri kaleko iparraldeko espaloiarekin lotzeko, baita horri lotutako lorategi-zerrendak ere.

– Erabilera eta jabari publikoko lursailen lurpetik igaro behar duten azpiegitura-sareen tarteak egikaritzea, baita lehendik dauden sareak hobetzea ere, Plan Berezi honek mugatutako lursailen hornidura- eta hargune-beharrak asetzeko, baita lursail eraikigarri berriei dagozkien harguneak ere.

– Beharrezko hiri-altzariak jartzea (bankuak, paperontziak, iturriak, etab.).

– Lur gaineko erabilera publikoko zortasuna ezarri behar zaien lursail eraikigarrietako zonek behar bezala funtzionatzeko beharrezkoak diren zerbitzuen harguneak. Eremu horien gainazaleko urbanizazioa dagokion eraikuntza-proiektuaren parte izango da.

– Erabilera eta jabari publikoko lursailetan gutxienez 47 zuhaitz landatzea.

**10. artikulua. Urbanizazio-kargak zehaztea eta finantzatzea.**

Mugatutako Egikaritze Unitate bakarrari dagozkion urbanizazio-kargak Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 147. artikuluan ezarritakoaren arabera zehaztuko dira, eta hirigintza-eraikigarritasuna duten lursailen titular esleipendun guztiek finantzatuko dituzte, dagokion jarduketa-sistema garatuz zehazten diren baldintzetan. Urbanizazio-kargak finantzatzen laguntzetik salbuetsita dago Oiartzungo Udala, hala badagokio eraikigarritasun haztatuen % 15eko lagapenaren zati edo osotasun gisa dagokion lursailaren edo dagozkion lursailen titular den aldetik.

Urbanizazio-karga gisa, salbuetsita geratuko dira titular horiei jasanarazi ezin zaizkien kostuak edo horien zatia, administrazio eskudunek beren gain hartu behar dituzten sistema orokorretako esku-hartzei dagozkielako, hala badagokio, edo «ALT6/Altzibar Mendebaldea» HIA hirigintza-jarduerarako eremuak ez diren eta egun dauden zerbitzuak birjartzeaz bestelakoak diren lehendik dauden edo aurreikusten diren eraikin edo erabileretarako hornidura- edo hargune-beharretatik eratorritakoak direlako. Jasanarazi ezin diren zenbatekoak hitzartze sistemaren esparruan zehaztuko dira, izapidetzen eta onartzen den Urbanizazio Proiektuan ebaluatu eta ezarri ondoren, eta Oiartzungo Udalarekin

mentación, señalética, arbolado, alumbrado y demás instalaciones del aparcamiento en superficie, líneas aéreas de telefonía y suministro eléctrico que gravitan en el ámbito (previos los acuerdos de coordinación con las compañías suministradoras y garantizando la continuidad del suministro a los usos consolidados que pudieran verse afectados).

– Movimiento de tierras y acondicionamiento del terreno para la creación del viario local y general, así como los espacios libres proyectados.

– Construcción de la nueva glorieta a insertar en la GI-3631 y sus empalmes con dicha carretera, con el nuevo viario proyectado al sur de la misma y con el entronque de Kaleberria.

– Reurbanización del tramo de la GI-3631 comprendido dentro del ámbito y sus aceras asociadas, incluyendo la formalización del paso de cebrá frente a la escalera que procederá del paseo situado en la trasera de Kaleberria.

– Urbanización del nuevo viario local proyectado y su empalme con el preexistente en Agerrealde Etxadia, incluyendo su alumbrado, así como los itinerarios peatonales, los aparcamientos y las zonas ajardinadas asociadas.

– Creación de una escalera que conecte el paseo existente en la trasera de Kaleberria con la acera norte de Done Petri Kalea, incluso sus franjas ajardinadas asociadas.

– Ejecución de los tramos de las redes de infraestructura que deban discurrir por el subsuelo de las parcelas de uso y dominio público, incluso mejora de las redes preexistentes que fuera necesaria para satisfacer las necesidades de abastecimiento y acometida de las parcelas delimitadas por este Plan Especial, incluso las acometidas correspondientes a las nuevas parcelas edificables.

– Disposición del mobiliario urbano necesario (bancos, papeleras, fuentes, etc.).

– Acometidas de servicios necesarias para el correcto funcionamiento de las zonas de las parcelas edificables que hayan de resultar gravadas por servidumbre de uso público en superficie. La urbanización superficial de dichos espacios, formará parte del proyecto de edificación correspondiente.

– Disposición de un mínimo de 47 árboles en las parcelas de uso y dominio públicos.

**Artículo 10. Determinación y financiación de las cargas de urbanización.**

La determinación de las cargas de urbanización correspondientes a la Unidad de Ejecución única delimitada, se hará de acuerdo con lo establecido en el artículo 147 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, y su financiación corresponderá al conjunto de los titulares adjudicatarios de las parcelas con edificabilidad urbanística resultante, y en las condiciones que se determinen a través del desarrollo del correspondiente sistema de actuación. Se exceptúa de contribuir a la financiación de las cargas de urbanización al Ayuntamiento de Oiartzun en su calidad de titular de la parcela o parcelas que le correspondan como parte o totalidad de la cesión del 15 % de la edificabilidad ponderada, en su caso.

Como cargas de urbanización, se exceptuarán los costes, o la parte de ellos, que no resulten repercutibles a dichos titulares por corresponder a intervenciones en los sistemas generales que deban asumir las administraciones competentes, en su caso, o por derivarse de las necesidades de suministro o acometidas a edificios o usos, preexistentes o previstos, no pertenecientes al ámbito de intervención urbanística A.I.U. «ALT6 / Altzibar Mendebaldea» distintos de la reposición de los servicios actualmente existentes. La concreción de los importes no repercutibles se hará en el marco del sistema de Concertación, una vez evaluados y establecidos desde el Proyecto de Urbanización



aldez aurretik adostuta, zeinak, hala badagokio, egin beharreko kanpoko ekarpenak bermatuko baititu, behar diren epeetan.

**11. artikulua. Lurzorua jabari eta/edo erabilera publikoko araubideari atxikitzea.**

Plan Berezi honek titulartasun- eta erabilera-araubide horri atxikitako lursailetan sartutako lurzoru guztia jabari eta erabilera publikorako erabiliko da. Lursail horiek 6.604 m<sup>2</sup> dituzte, eta honako hauek dira:

EL.1 lursaila (Kaleberria Done Petri kalearekin lotzen duten espazio libreak): 342 m<sup>2</sup>.

EL.2 lursaila (R.2 lursaila iparraldetik eta mendebaldetik inguratzen duten espazio libreak): 705 m<sup>2</sup>.

VL.1 lursaila (R.2 lursailaren ekialdean dagoen tokiko bide-sarearen zatia): 652 m<sup>2</sup>.

VL.2 lursaila (R2 lursailaren hegoaldean dagoen bide-sarearen zatia): 918 m<sup>2</sup>.

SGV.1 lursaila (biribilgune berria barne hartzen duen GI-6361 errepidearen zatia): 3.298 m<sup>2</sup>.

Parcela SGV.2 (biribilgune berria Agerrealderekin lotzeko bide-zatia): 689 m<sup>2</sup>.

**12. artikulua. Partzelazio-baldintzak.**

Plan Berezi hau III.02 planoan (Kalifikazio xehatua) ezarritako partzelazioa errespetatuz garatuko da. Oinplanoan definitzen da, geometrikoki, III.03 planoan (Definizio geometrikoa - Oinplanoa), eta horren emaitza Hirigintzatzako Arau hauen 5. artikuluan jasotzen da. Definitutako lursail guztiak hirigintzaren aldetik zatietan dira.

**13. artikulua. Urbanizazioa mantentzea.**

«ALT6/Altzibar Mendebaldea» HIA hirigintza-jarduerarako eremuaren urbanizazio-lanak jasotzeko, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 198. artikuluan eta Oiarzungo HAPOren Urbanizazio Ordenantzen 62. artikuluan (Hirigintzako Arauen 4.3 ataleko II. Titulua) ezarritakoari jarraituko zaio.

Urbanizazio-lanak entregatu eta jaso ondoren, jabari publiko- bideratutako lursailen urbanizazioa, bai eta lursail eraikigarrien barruan erabilera publikoko zortasuna ezarrita duten zonen azaleko urbanizazioa ere mantentzea, Oiarzungo Udalari dago- kio, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 197. artikuluan eta Oiarzungo HAPOren Urbanizazio Ordenantzen 63. eta 64. artikuluetan ezarritako baldintzetan (Hirigintzako Arauen 4.3 ataleko II. Titulua); hargatik eragotzi gabe Udalak beste administrazio batzuen eskumenekoak diren lursailen edo azpiegi- turen mantentze-lanak administrazio horietara bideratzea, erre- gelamendu bidez ezarritako eta/edo udalaren eta kasuan kasu- ko administrazioen artean adostutako baldintzetan.

HAPBak jabari eta erabilera publikorako erabiltzen dituen lursailen urbanizazioa mantentzea, entregatzen direnetik Uda- lak jasotzen dituen arte, eremuko Hitzarmen Batzordeari dago- kio, edo horren ordez obrak sustatu dituen eta beharrezko ber- meak bere gain hartu dituenari, aldez aurretik erabiltzeko beha- rrezkoa den mantentze-lana alde batera utzi gabe, hala badago- kio, Udalari edo eskumena duen administrazioari baitagokio.

Urbanizazio osoa eman eta jaso ahal izango da, edo Udalak aldez aurretik onartutako urbanizazio-proiektuak aurreikusitako urbanizazio-zatiak (horrek bereziki eragingo die lursail pribatu- en barruan erabilera publikoko zortasuna ezarrita duten zonei). Obrak jaso ondoren, Hitzarmen Batzordeak edo haren or- dezko erakundeak abala edo horren zatia itzultzeko eta ezere- z

que se tramite y apruebe, y previo acuerdo con el Ayuntamiento de Oiartzun que, en su caso, garantizará las contribuciones externas que deban realizarse, en los plazos necesarios.

**Artículo 11. Adscripción de suelo al régimen de dominio y/o uso público.**

Se destinará a dominio y uso públicos la totalidad del suelo incluido en parcelas adscritas por este Plan Especial a dicho régimen de titularidad y uso, que suman 6.604 m<sup>2</sup> y que son las siguientes:

Parcela EL.1 (espacios libres que conectan Kaleberria con Done Petri kalea): 342 m<sup>2</sup>.

Parcela EL.2 (espacios libres de rodean por norte y oeste la parcela R.2): 705 m<sup>2</sup>.

Parcela VL.1 (tramo de red viaria local situado al este de la parcela R.2): 652 m<sup>2</sup>.

Parcela VL.2 (tramo de red viaria situado al sur de la parcela R.2): 918 m<sup>2</sup>.

Parcela SGV.1 (tramo de la GI-6361 que incluye la nueva glorieta): 3.298 m<sup>2</sup>.

Parcela SGV.2 (tramo viario de conexión de la nueva glorieta con Agerrealde): 689 m<sup>2</sup>.

**Artículo 12. Condiciones de parcelación.**

Este Plan Especial se desarrollará respetando la parcelación que se establece en su plano III.02 (Calificación Pormenorizada), que se define geoméricamente en planta en su plano III.03 (Definición geométrica - planta) y cuyo resultado queda recogido en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas. Todas las parcelas definidas son urbanísticamente indivisibles.

**Artículo 13. Mantenimiento de la urbanización.**

La recepción de las obras de urbanización del ámbito de intervención urbanística AIU «ALT6 / Altzibar Mendebaldea» se llevará a cabo de acuerdo con lo establecido en el artículo 198 LSU 2/2006 y en el artículo 62 de las Ordenanzas de Urbanización del PGOU de Oiartzun (Título II del apartado 4.3 de sus NNUU).

A partir de la entrega y recepción de las obras de urbanización, el mantenimiento de la urbanización de las parcelas destinadas a dominio público, así como el de la urbanización superficial de las zonas gravadas con servidumbre de uso público dentro de las parcelas edificables, corresponderá al Ayuntamiento de Oiartzun en los términos establecidos en el artículo 197 LSU 2/2006 y en los artículos 63 y 64 de las Ordenanzas de Urbanización del PGOU de Oiartzun (Título II del apartado 4.3 de sus NNUU); Ello sin perjuicio de que el Ayuntamiento derive el mantenimiento de las parcelas o infraestructuras cuya competencia corresponda a otras administraciones, a dichas administraciones en las condiciones que reglamentariamente procedan y/o sean acordadas entre el Ayuntamiento y las administraciones de que se trate.

El mantenimiento de la urbanización de las parcelas destinadas por el PEOU a dominio y uso público, desde su entrega hasta su recepción por parte del Ayuntamiento, corresponderá a la Junta de Concertación del ámbito o a quien en su lugar haya promovido las obras y se haya hecho cargo de las garantías necesarias, sin perjuicio del mantenimiento que resulte necesario por su puesta en uso anticipada, si tal es el caso, que corresponderá en todo caso al Ayuntamiento o a la administración competente de que se trate.

La entrega y la recepción de la urbanización podrá referirse a su totalidad, o a las distintas partes de la misma que prevea el proyecto de urbanización previamente aprobado por el Ayuntamiento (lo que afectará singularmente a las zonas gravadas por servidumbre de uso público dentro de parcelas privadas). Una vez recepcionadas las obras, la Junta de Concertación o la

teko eskatu ahal izango du, eta Udalak eskaera hori onartu beharko du.

## BIGARREN TITULUA

### ERAIKUNTZA- ETA ERABILERA-ORDENANTZAK

**14. artikulua.** *Lursail eraikigarrien eraikuntza- eta erabilera-araubidea.*

Plan Berezi honetan (R.1 eta R.2) antolatutako jabari eta erabilera pribaturako lursailetan garatzen diren eraikuntzak, urbanizazio osagarria eta erabilera, aplikatu beharreko eraikuntza- eta erabilera-araubideari dagokionez, honako zehaztapen hauetara egokituko dira:

1. Oiartzungo Plan Orokorren xedapen arauemaileak, Lurzoruari buruzko 2/2006 Legearen 53. artikuluan ezarritakoaren arabera egiturazko antolamendu-maila dutenak.

2. Plan Berezi honetako xedapen arauemaileak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 56. artikuluan ezarritakoaren arabera antolamendu xehatuko maila dutenak, eta Oiartzungo HAPOk bere baitan hartzen dituen maila bereko zehaztapenen gainetik daudenak, eta plan Berezi honek «ALT6/Altzibar Mendebaldea» HIA hirigintza-jarduerarako eremurako aldatu, zehaztu edo argitu dituenak (ikus Hirigintza Arauen 15. artikulua).

3. Plan Berezi honen III.2 eta III.3 planoetan ezartzen diren definizio geometrikoko baldintzak, lerrokadurak, sestrak eta gorputz irtenak.

4. Lursail bakoitzari aplika dakizkiokeen zehaztapen partikularrak, Plan Berezi Hirigintza Arau hauetako Hirugarren Tituluan jasotakoak («Lursail eraikigarrietarako Hirigintza Arau Partikularrak», 16. eta 17. artikulua).

**15. artikulua.** *Plan Berezi honek antolatutako erabilera eta jabari pribaturako lursailen eraikuntza- eta erabilera-erregimena zehaztea.*

Plan Berezi honek Oiartzungo HAPOk «ALT6/Altzibar Mendebaldea» HIA hirigintza-jarduerarako eremurako ezartzen duen antolamendua xehatua eta zehatza delako, Plan Orokor horretako zehaztapenek antolamendu xehatuaren berezko izaera eta maila dutelako, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak araututakoaren arabera (53. eta 56. artikulua), eta 105/2008 Dekretuaren 30. artikuluan, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 58.1, 70, 103.2 eta 104.a artikuluetan eta Oiartzungo HAPOn beraren Hirigintzako Arauen 4. artikuluan (1. paragrafoa) ezarritakoaren babesean, xedapen hauek aldatu, zehaztu edo argitu dira:

\* HAPOn Hirigintza Arauen 20.4 artikulua: «Arazuko kontzeptuen definizioa eta neurketa-irizpideak»:

«Sct» lursailarekin kontaktuan dagoen itxitura-azalera zehatza alde batera utzita, sestra gaineko eta azpiko hirigintza-eraikigarritasuna zenbatze aldera, Oiartzungo HAPOn Hirigintza Arauen 20.4.a artikuluan araututako «Cs» sestra gaineko koefizientea honela geratuko da ezarrita:

R.1 lursailleko lehen eta bigarren erdisotoko solairuetarako: Cs = 0,50

R.2 lursailaren lehen sotoko solairurako (+41,5 sestra): Cs = 0,00

\* HAPOk Hirigintzako Arauen 38. artikulua «Sotoak eta erdi-sotoak erabiltzeko baldintzak»:

R.1 lursaillean, eska daitezkeen bizigarritasun-baldintza guztiak betetzeari kalterik egin gabe, berariaz baimentzen dira etxebizitza-erabilera erdi-sotoko bi solairu antolatuetan (+37,85 eta +34,70 sestrak).

entidad que la sustituya, podrá solicitar la devolución y cancelación del aval o de la parte del mismo correspondiente, estando el Ayuntamiento obligado a acceder a esta petición.

## TÍTULO SEGUNDO

### ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USO

**Artículo 14.** *Régimen de edificación y uso de las parcelas edificables.*

Las construcciones, urbanización complementaria y los usos que se desarrollen en las parcelas destinadas a dominio y uso privados ordenadas en este Plan Especial (R.1 y R.2) se ajustarán, en cuanto al régimen de edificación y uso aplicable, a las siguientes determinaciones:

1. Disposiciones de carácter normativo del Plan General de Oiartzun que conforme a lo establecido en el artículo 53 de la Ley del Suelo 2/2006, revisten rango de ordenación estructural.

2. Disposiciones de carácter normativo del presente Plan Especial que conforme a lo establecido en el artículo 56 de la Ley del Suelo y Urbanismo 2/2006, revisten rango de ordenación pormenorizada, y que son prevalentes respecto a las determinaciones del mismo rango que en su caso contenga el PGOU de Oiartzun y que han sido objeto de modificación, particularización o clarificación para el ámbito de intervención urbanística A.I.U. «ALT6 / Altzibar Mendebaldea» por parte de este Plan Especial (ver artículo 15 de las NNUU).

3. Condiciones de definición geométrica, alineaciones, rasantes y cuerpos volados, que se establecen en los planos III.2 y III.3 de este Plan Especial.

4. Especificaciones particulares aplicables a cada una de las parcelas, contenidas en el Título Tercero de estas Normas Urbanísticas del Plan Especial («Normas Urbanísticas Particulares para las Parcelas Edificables», artículos 16 y 17).

**Artículo 15.** *Particularización del régimen de edificación y uso de las parcelas destinadas a uso y dominio privado ordenadas por este Plan Especial.*

Por razón del carácter pormenorizado y de detalle de la ordenación que establece este Plan Especial para el el ámbito de intervención urbanística A.I.U. «ALT6 / Altzibar Mendebaldea» del PGOU de Oiartzun, por tratarse de determinaciones de dicho Plan General que revisten el carácter y el rango propios de la ordenación pormenorizada de acuerdo con lo regulado por la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006 (arts. 53 y 56), y al amparo de lo determinado en el artículo 30 del Decreto 105/2008, en los artículos 58.1, 70, 103.2 y 3 y 104.a de la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006 del País Vasco, y en el artículo 4 (párrafo 1.º) de las NNUU del propio PGOU de Oiartzun, se modifican, particularizan o clarifican las siguientes de sus disposiciones:

\* Artículo 20.4 de las NNUU del PGOU «Definición de conceptos normativos y criterios de medición»:

Independientemente de la exacta superficie de cerramiento en contacto con el terreno «Sct», a efecto del cómputo de la edificabilidad urbanística sobre y bajo rasante, el coeficiente sobre-rasante «Cs» regulado en el artículo 20.4.a de las NNUU del PGOU de Oiartzun, queda fijado de la siguiente manera:

Para las plantas de semisótano primero y segundo de la parcela: R.1 Cs = 0,50.

Para la planta de sótano primero de la parcela R.2 (rasante +41,5): Cs = 0,00.

\* Artículo 38 de las NNUU del PGOU «Condiciones de uso de sótanos y semisótanos»:

En la parcela R.1, sin perjuicio del cumplimiento de todas las condiciones de habitabilidad que sean exigibles, se autorizan expresamente los usos de vivienda en las dos plantas de semisótano ordenadas (rasantes +37,85 Y +34,70).

R.2 lursaillean, eska daitezkeen bizigarritasun-baldintza guztiak betetzeari kalterik egin gabe, berariaz baimentzen dira ekipamendu publikoko erabilerak lehen sotoko solairu antolatuan (+41,5 sestra). Aipatutako R.2 lursailaren inguruaren altimetria zehatza dela eta, lehen sotoko solairua partzialki irten ahal izango da ipar-mendebaldean eta mendebaldean, Plan Berezi honek solairu horren zati batean aurreikusi duen ekipamendu publikoko erabileraren ezarpenari komeni bazaio.

\* HAPOn Hirigintzako Arauen 40. artikulua. «Estalkipeko erabilera-baldintzak»:

Artikulu honetan araututako erabilerez gain, R.1 eta R.2 lursailetan berariaz baimentzen dira etxebizitza-erabilerak estalkiaren azpian horretarako egokitutako espazioetan, baldin eta horiek etxebizitza-erabilerarako eskatzen diren bizigarritasun-baldintzak betetzen badituzte, eta, gainera, fisikoki eta erregistroari dagokionez, estalkiaren azpiko solairuan dauden eta solairu horretatik sarbidea duten etxebizitzei lotuta badaude.

\* HAPOn Hirigintzako Arauen 49. artikulua «Baldintza geometrikoak. Elementu irtenak edo hegalkinak»:

R.1 lursailaren eraikuntzan, hegalkinak bakarrik baimentzen dira hegoaldeko fatxadan Done Petri Kalerantz, eta horiek haren garapenaren % 100 estali ahal izango dute, itxiak zein irekiak izan, edo bi motetako konbinazio bat izan.

R.2 partzelaren eraikuntzan, hegalkin irekiak eta itxiak baimentzen dira goiko solairuetako fatxada guztietan, eta ez da mugatzen bi hegalkin-mota horiek batera estaltzen duten fatxadaren garapenaren luzera (beraz, luzera horren % 100era irits daiteke). Hegal itxiek ezin izango dute fatxadaren luzeraren % 40 baino gehiago hartu –muga orokor horri eutsi zaio–, baina hegalkin itxi guztiei eta solairu bakoitzeko fatxaden garapen osoaren luzerari dagokienez.

\* ALT-6 H.I.A. Altzibar Mendebaldea Hirigintzako Fitxa:

– Etxebizitzaren gehieneko kopurua 46 izango da (42 gehi baimendutako % 10eko malgutasuna), eta honela banakaturako dira: babes ofizialeko 8 etxebizitza, prezio tasatuko 12 etxebizitza eta salmenta libreko 26 etxebizitza. HAPOn ezarritako eraikigarritasuna erabiliko da mota bakoitzerako (600 m<sup>2</sup>t, 1.208 m<sup>2</sup>t eta 2.712 m<sup>2</sup>t, hurrenez hurren).

– HAPOk aurreikusitako lur gaineko 50 aparkaleku publikoko aldi baterako zuzkiduraren ordez, gutxienez lur gaineko 40 aparkaleku publikoko zuzkidura iraunkorra ezarriko da.

– Berariaz baimentzen da etxebizitzak jartzea R.1 lursailaren erdi-sotoko solairuetan (+37,85 eta +34,70 sestrak), HAPOk erabilera horretarako eskatzen dituen bizigarritasun-baldintza guztiak betetzeari kalterik egin gabe.

– Berariaz baimentzen da ekipamendu publikoko erabilerak ezartzea R.2 lursailaren sotoko-erdisotoko solairuan (+41,5 sestra), HAPOk erabilera horietarako eskatzen dituen bizigarritasun-baldintza guztiak betetzeari kalterik egin gabe. Solairu hori partzialki irten ahal izango da ipar-mendebaldeko ertzean eta mendebaldeko aldean, Plan Berezi honek haren zati batean aurreikusi duen ekipamendu publikoko erabileraren ezarpenari komeni bazaio.

– Bada, Done Petri kalearen eta Kaleberriaren atzealdearen arteko diferentzia altimetricoa dela eta, berariaz baimentzen da erdi-sotoko bi solairu jartzea beheko solairuaren azpitik eta sotoko solairuaren gainetik, R.1 lursaillean.

– Ezarritako antolamendu xehatuaren konfigurazio zehatza kontuan hartuta, 180 m<sup>2</sup>t-ko eraikigarritasuna, hirugarren sektoreko erabilerarako izango dena, maximotzat hartuko da.

– Ezarritako antolamendu xehatuaren konfigurazio zehatza kontuan hartuta, 3.530 m<sup>2</sup>t-ko sestra azpiko gehieneko eraikigarritasun globala baimenduko da.

En la parcela R.2, sin perjuicio del cumplimiento de todas las condiciones de habitabilidad que sean exigibles, se autorizan expresamente los usos de equipamiento público en la planta de sótano primero ordenada (rasante +41,5) Dada la concreta altimetría del entorno de la referida parcela R.2, la planta de sótano primero podrá resultar parcialmente descollante en su esquina noroeste y lado oeste si ello conviene a la implantación del uso de equipamiento público que este Plan Especial ha previsto en parte de dicha planta.

\* Artículo 40 de las NNUU del PGOU «Condiciones de uso en bajocubiertas»:

Además de los usos regulados en este artículo, en las parcelas R.1 y R.2 se autorizan expresamente los usos de vivienda en los espacios que se habiliten a tal efecto bajo la cubierta, siempre que estos cumplan las condiciones de habitabilidad exigibles para el uso de vivienda, y además estén físicamente y registralmente unidos a viviendas situadas en la planta situada por debajo de la cubierta y a las que se acceda desde dicha planta.

\* Artículo 49 de las NNUU del PGOU «Condiciones geométricas. Cuerpos salientes o vuelos»:

En la edificación de la parcela R.1, solo se autorizan vuelos en su fachada sur hacia Done Petri Kalea, pudiendo éstos cubrir el 100 % del desarrollo de la misma tanto si son cerrados, como sin son abiertos, o una combinación de ambos tipos.

En la edificación de la parcela R.2, se autorizan vuelos abiertos y cerrados en todas las fachadas de las plantas altas, sin limitarse la longitud del desarrollo de fachada que conjuntamente quede cubierta por ambos tipos de vuelos (que puede llegar, por lo tanto, al 100 % de dicha longitud). Se mantiene la limitación general relativa a que los vuelos cerrados no podrán ocupar más del 40 % de la longitud de fachada, pero referida al conjunto de los vuelos cerrados y a la longitud del desarrollo total de las fachadas de cada planta.

\* Ficha Urbanística A.I.U. ALT-6 H.I.A. Altzibar Mendebaldea:

– El número máximo de viviendas será de 46 (42 más el esponjamiento del 10 % permitido) que se desglosarán de la siguiente manera: 8 de VPO, 12 de precio tasado y 26 de venta libre, destinando a cada uno de los tipos la edificabilidad establecida en el PGOU (600 m<sup>2</sup>t, 1.208 m<sup>2</sup>t y 2.712 m<sup>2</sup>t, respectivamente).

– La dotación temporal de 50 plazas de aparcamiento público en superficie prevista por el PGOU, se sustituirá por una dotación permanente de al menos 40 plazas de aparcamiento público en superficie.

– Se autoriza expresamente la implantación de viviendas en las plantas de semisótano de la parcela R.1 (rasantes +37,85 y +34,70), sin perjuicio del cumplimiento de todas las condiciones de habitabilidad exigibles desde el PGOU para este uso.

– Se autoriza expresamente la implantación de usos de equipamiento público en la planta de sótano-semisótano de la parcela R.2 (rasante +41,5) sin perjuicio del cumplimiento de todas las condiciones de habitabilidad exigibles desde el PGOU para tales usos. Dicha planta podrá resultar parcialmente descollante en su esquina noroeste y lado oeste si ello conviene a la implantación del uso de equipamiento público que este Plan Especial ha previsto en parte de la misma.

– Dada la diferencia altimétrica existente entre Done Petri Kalea y la trasera de Kaleberria, se autoriza expresamente la disposición de dos plantas de semisótano por debajo la planta baja y por encima de la planta de sótano en la parcela R.1.

– Dada la concreta configuración de la ordenación pormenorizada establecida, la edificabilidad de 180 m<sup>2</sup>t a destinar a uso terciario, se considerará máxima.

– Dada la concreta configuración de la ordenación pormenorizada establecida, se autorizará una edificabilidad máxima global bajo rasante de 3.530 m<sup>2</sup>t.

– Sestra azpian bakarrik eraikitako eremu pribatuen azalera erabilera publikoko zortasuna ez da zabalduko beheko solairuko fatxadetatik 3 metroko zabalera zerrendetara, horiek beharrezkoak baitira solairu horretan egokitutako etxebizitzetarako beharrezko pribatutasun-baldintzak emateko (horri esker, HAPOk Hirigintza Arauen 4.3 Ataleko «Beste baldintza batzuk» izeneko 26. artikuluan Eraikuntza eta Urbanizazio Ordenantzei buruz ezarritakoa bete ahal izango da.

## HIRUGARREN TITULUA

### LURSAIL ERAIKIGARRIEN HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK

#### 16. artikulua. R.1 lursailaren Ordenantza Partikularra.

- \* Lursail mota: Bizitegi-lursaila.
- \* Lursailaren azalera: III.02 eta III.03 planoetan mugatutakoa (402 m<sup>2</sup>p).
- \* Partzelazio-baldintzak: R.1 lursaila zatiezina da.
- \* Erabilera bereizgarria: bizitegi-erabilera (BOE).
- \* Erabilera baimenduak: Oiertzungo HAPOk Hirigintza Arauen Hirigintzako Araudi Orokorren (4.1) 36., 37., 38., 39., 40., 41. eta 60. artikuluetan ezarritakoak, Plan Berezi honetako Hirigintza Arauen 15. artikuluan ezarritako horietako batzuen zehaztapena kontuan hartuta: berariaz baimentzen dira hirugarren sektoreko erabilera beheko solairuetan (+ 41 sestra), etxebizitza-erabilerak lehen eta bigarren erdi-sotoko solairuetan (+37,85 eta +34,70 sestrak), eta etxebizitza-erabilerak teilatupeko espazioetan, baldin eta horiek funtzionalki eta erregistroaren aldetik bigarren solairuko etxebizitzetara lotuta badaude.
- \* Lehendik dauden eraikuntzak: Plan Berezi hau egiteko ulean ez dago eraikuntzarik. Antolamenduz kanpokotzat jotzen dira lursailaren dauden itxitura, estalpe, instalazio eta landare guztiak.
- \* Oinezkoen irisgarritasuna: Lur publikoarekin kontaktuan dagoen perimetroko edozein lekutatik sartu ahal izango dira oinezkoak R.1 lursailera.
- \* Ibilgailuen irisgarritasuna: Ibilgailuak Kaleberria kaletik bakarrik sartu ahal izango dira lursailaren barruan definitutako aparkalekuetara, udalak dagokion pasabidea prestatu eta baimendu ondoren. Bere garaian, lursailaren parean dagoen GI-3631 errepidearen zatiaren udal-titulartasuna lortzen bada (Altzibarko hegoaldeko saihesbidea egin behar delako), Oiertzungo Udalak, egoki iritzi gero, dagokion pasabidea eman, baimena eman ahal izango die ibilgailuei Done Petri kaletik lursailera sartzeko.
- \* Baimendutako eraikuntzaren ezaugarriak eta parameetroak:
  - Eraikuntza-tipologia: Eraikuntza exentua.
  - Sestra gaineko gehieneko eraikigarritasun konputagarria BOEetarako erabiltzek: 600 m<sup>2</sup>t.
  - Sestra gaineko gehieneko eraikigarritasun konputagarria hirugarren sektorerak: 180 m<sup>2</sup>t.
  - Sestra azpiko gehieneko eraikigarritasun konputagarria (EAO eranskinak eta hirugarren sektorekoak): 534 m<sup>2</sup>t.
  - Oinplanoko okupazio maximoa, sestra gaineko eraikuntzarekin: 201,60 m<sup>2</sup>op.
  - Oinplanoko okupazio maximoa, sestra azpiko eraikuntzarekin: 313,40 m<sup>2</sup>op.
  - Profil baimendua Done Petri Kaletik: S+2ES+BS+2GS.
  - Hegal horizontalaren gailurreko sestra maximoa (R.C.A.H.): +51,30.

– La servidumbre de uso público en superficie de los espacios privados edificados solo bajo rasante, no se extenderá a las franjas de 3m de anchura a partir de las fachadas de planta baja, que son necesarias para dotar de las necesarias condiciones de privacidad a las viviendas habilitadas en esa planta (lo que permitirá cumplir lo determinado en el artículo 26 «Otras condiciones» de las Ordenanzas de Edificación y Urbanización / Apdo. 4.3 de las NNUU del PGOU).

## TÍTULO TERCERO

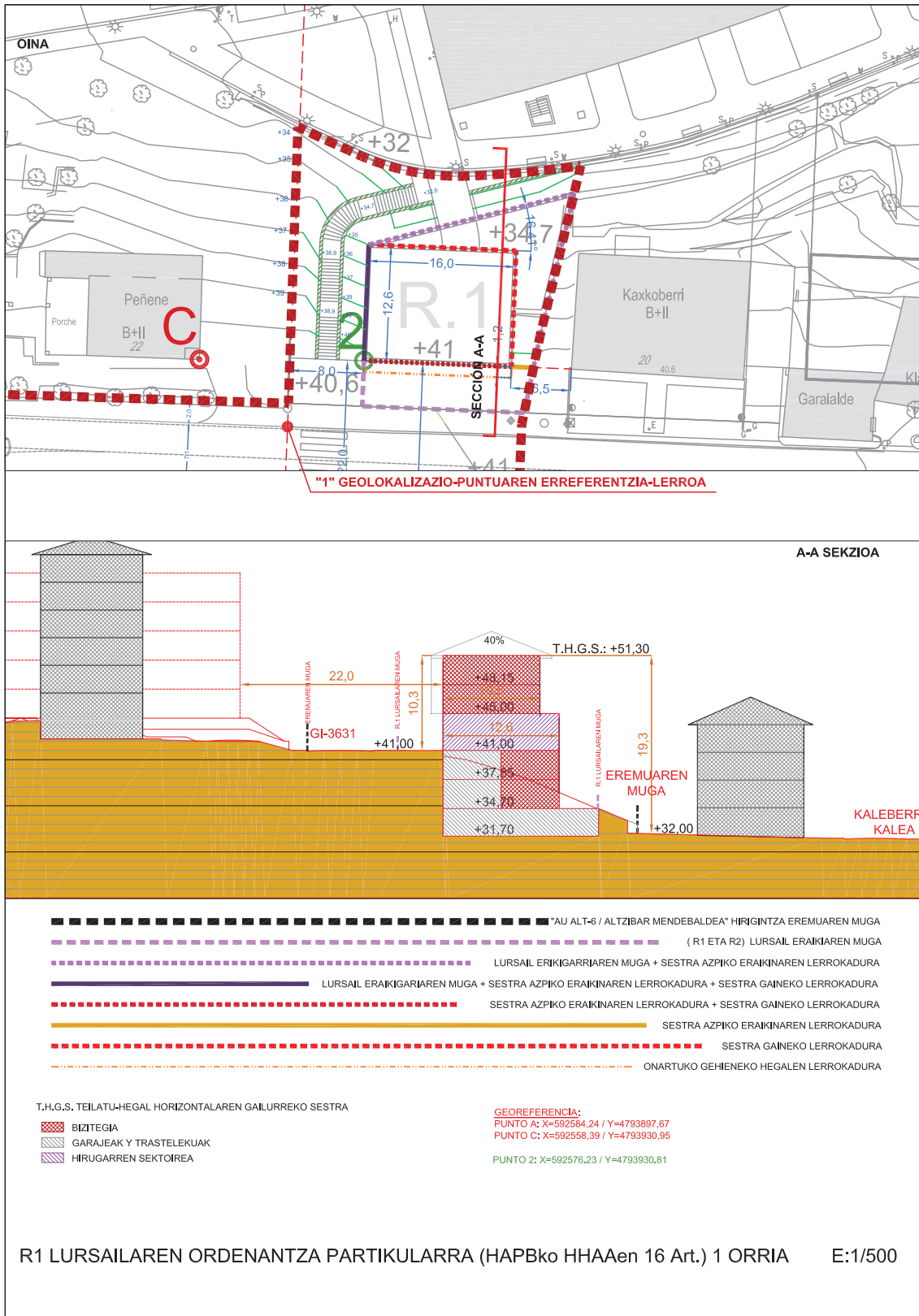
### NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LAS PARCELAS EDIFICABLES

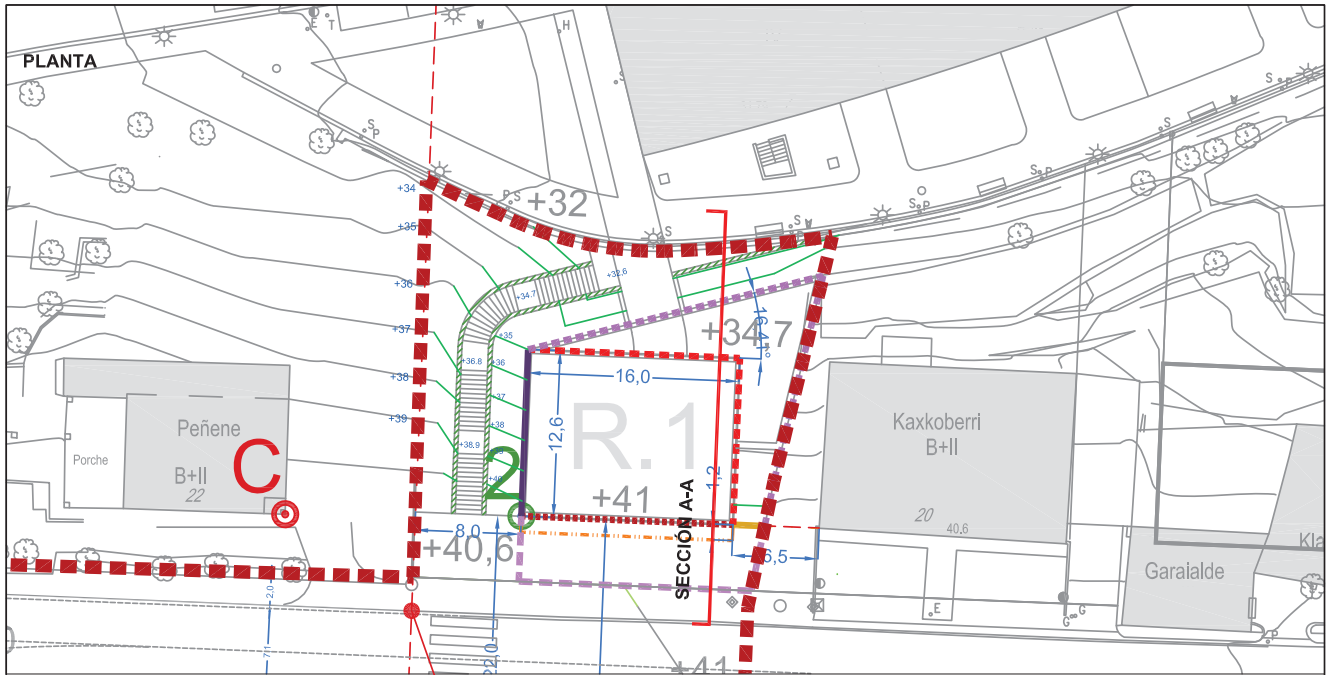
#### Artículo 16. Ordenanza Particular de la parcela R.1.

- \* Tipo de parcela: Residencial.
- \* Superficie de parcela: la delimitada en los planos III.02 y III.03 (402 m<sup>2</sup>p).
- \* Condiciones de parcelación: la parcela R.1 es indivisible.
- \* Uso característico: residencial de VPO.
- \* Usos autorizados: Los establecidos en los artículos, 36, 37, 38, 39, 40, 41 y 60 de la Normativa Urbanística General (4.1) de las NNUU del PGOU de Oiertzungo, teniendo en cuenta la particularización de algunos de ellos establecida en el artículo 15 las Normas Urbanísticas de este Plan Especial: Se autorizan expresamente el uso terciario en planta baja (rasante + 41), los usos de vivienda en las plantas de semisótano primero y segundo (rasantes +37,85 y +34,70), y los usos de vivienda en los espacios de bajo cubierta, solo si éstos están unidos funcional y registralmente a las viviendas de planta segunda.
- \* Edificación existente: No existe edificación en el momento de formular este Plan Especial. Se declaran fuera de ordenación todos los cierres, cobertizos, instalaciones y vegetación existentes en la parcela.
- \* Accesibilidad peatonal: Podrá accederse peatonalmente a la parcela R.1 desde cualquier punto de su perímetro que esté en contacto con suelo público.
- \* Accesibilidad rodada: El acceso rodado a las plazas de aparcamiento definidas dentro de la parcela, solo podrá producirse desde la calle Kaleberria, previa la habilitación y autorización municipal del correspondiente vado. De alcanzarse en su momento la titularidad municipal del tramo de la carretera GI-3631 situado frente a la parcela (por la eventual ejecución de la variante sur de Altzibar), el Ayuntamiento de Oiertzungo podrá autorizar, si lo considera oportuno, mediante la concesión del correspondiente vado, el acceso rodado a la parcela desde Done Petri kalea.
- \* Características y parámetros de la edificación autorizada:
  - Tipología edificatoria: Edificación exenta.
  - Máxima edificabilidad computable sobre rasante para uso de VP: 600 m<sup>2</sup>t.
  - Máxima edificabilidad computable sobre rasante para uso terciario: 180 m<sup>2</sup>t.
  - Máxima edificabilidad computable bajo rasante (anejos VPO y terciario): 534 m<sup>2</sup>t.
  - Máxima ocupación en planta con edificación sobre rasante: 201,60 m<sup>2</sup>op.
  - Máxima ocupación en planta con edificación bajo rasante: 313,40 m<sup>2</sup>op.
  - Perfil autorizado considerado desde Done Petri Kalea: S+2SS+PB+2PA.
  - Máxima rasante de coronación del alero horizontal (R.C.A.H.): 51,30.

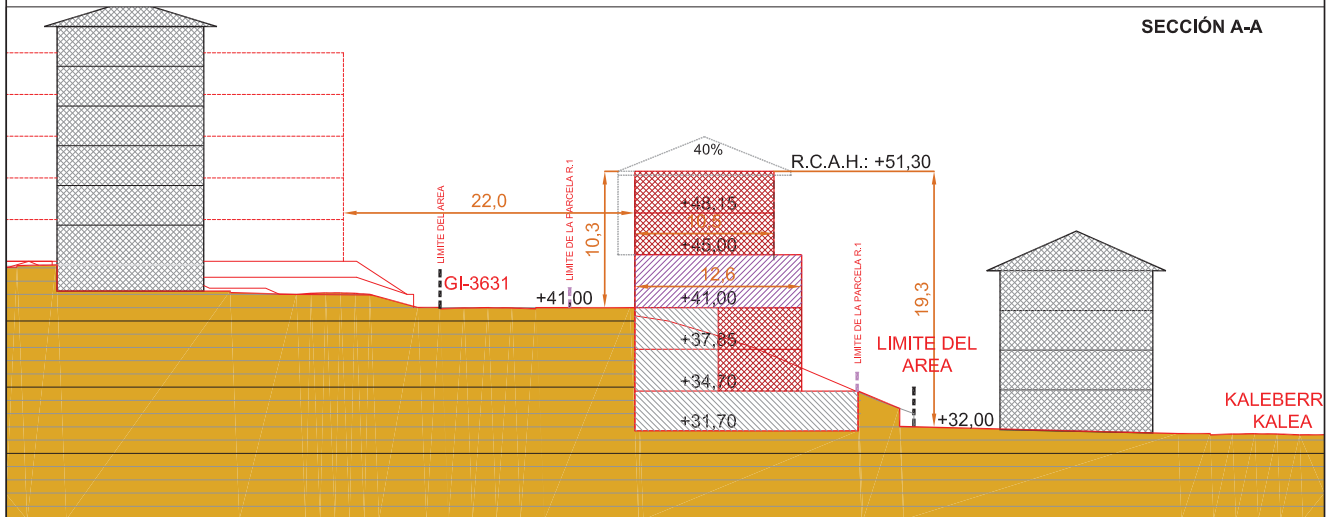
- BOE kopurua: Gutxienez 6 EAO/Gehienez 8 EAO.
- Lursailean aparkatzeko gutxienezko plaza-kopurua: 8.
- Baldintza geometrikoak: eraikuntza berria Plan Berezi honen III.03 eta III.04 planoetan ezarritako baldintza geometrikoetara egokitu da (Definizio geometrikoa oinplanoan eta sekzioan). Baldintza horiek R.1 lursailaren Ordenantza Partikular hau osatzen duen grafikoan daude.

- Número de viviendas de VP: Mínimo 6 VPO/ Máximo 8 VPO.
- Número mínimo de plazas de aparcamiento en parcela: 8
- Condiciones geométricas: La nueva edificación se ajustará a las condiciones geométricas establecidas en los planos III.03 y III.04 de este Plan Especial (Definición geométrica en planta y en sección), y que se reproduce en el gráfico que forma parte de esta Ordenanza Particular de la parcela R.1.





LÍNEA DE REFERENCIA AL PUNTO DE GEOLOCALIZACIÓN "1"



SECCIÓN A-A

- LÍMITE DEL ÁREA URBANÍSTICA "AU ALT-6 / ALTZIBAR MENDEBALDEA"
- - - LÍMITE DE PARCELAS EDIFICABLES ( R1 Y R2)
- · · LÍMITE DE PARCELAS EDIFICABLES + ALINEACIÓN DE LA EDIFICACIÓN BAJO RASANTE
- LÍMITE DE PARCELAS EDIFICABLES + ALINEACIÓN DE LA EDIFICACIÓN BAJO RASANTE + ALINEACIÓN SOBRE RASANTE
- · · ALINEACIÓN DE LA EDIFICACIÓN BAJO RASANTE + ALINEACIÓN SOBRE RASANTE
- ALINEACIÓN DE LA EDIFICACIÓN BAJO RASANTE
- · · ALINEACIÓN DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE
- - - ALINEACIÓN MÁXIMA DE VUELOS ADMITIDOS

R.C.A.H. : RASANTE DE CORONACIÓN DEL ALERO HORIZONTAL

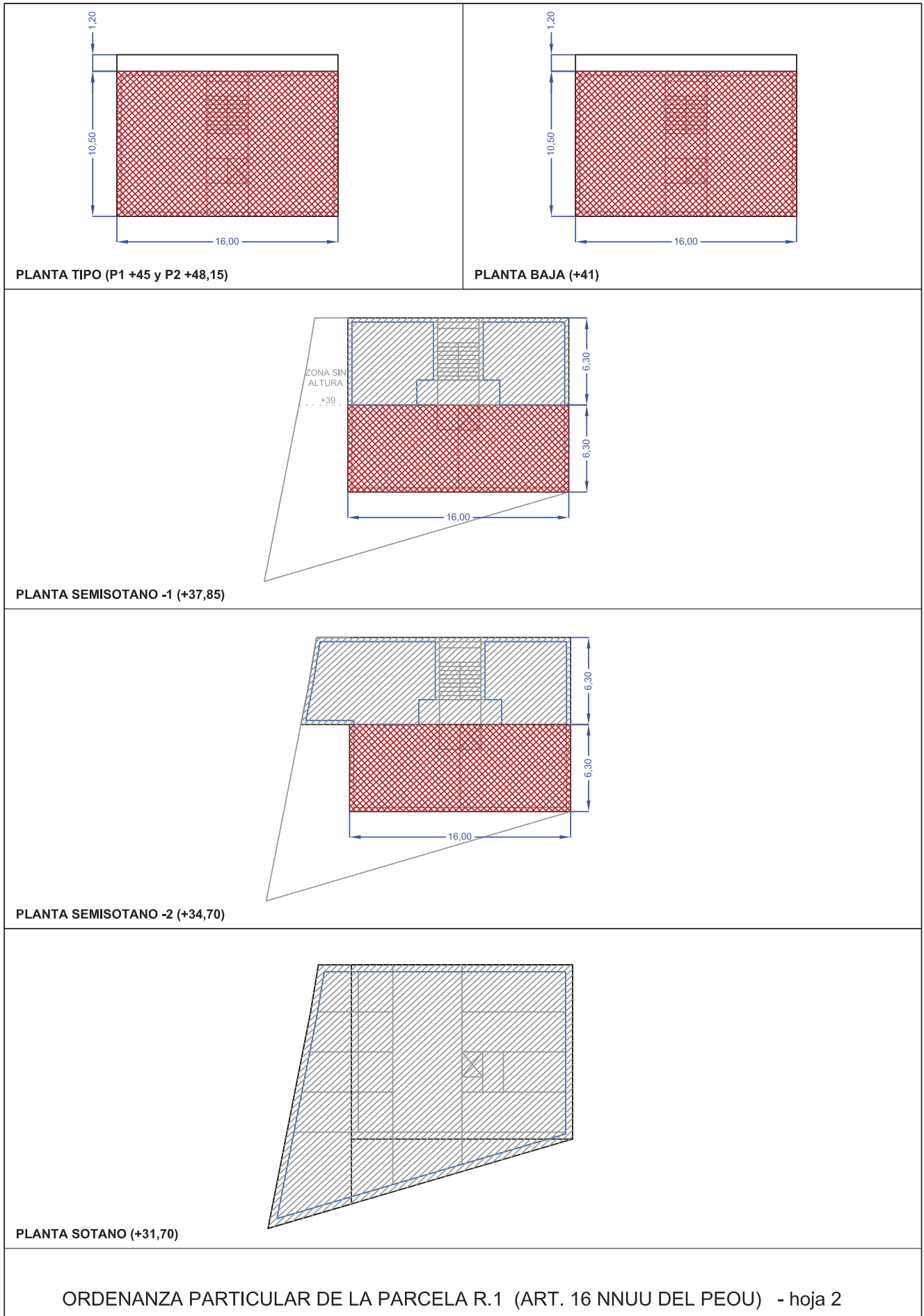
- RESIDENCIAL
- GARAJES Y TRASTEROS
- TERCIARIO

GEOREFERENCIA:  
PUNTO A: X=592584,24 / Y=4793897,67  
PUNTO C: X=592558,39 / Y=4793930,95  
PUNTO 2: X=592576,23 / Y=4793930,81

ORDENANZA PARTICULAR DE LA PARCELA R.1 (ART. 16 NNUU DEL PEOU) - hoja 1 E:1/500







ORDENANZA PARTICULAR DE LA PARCELA R.1 (ART. 16 NNUU DEL PEOU) - hoja 2



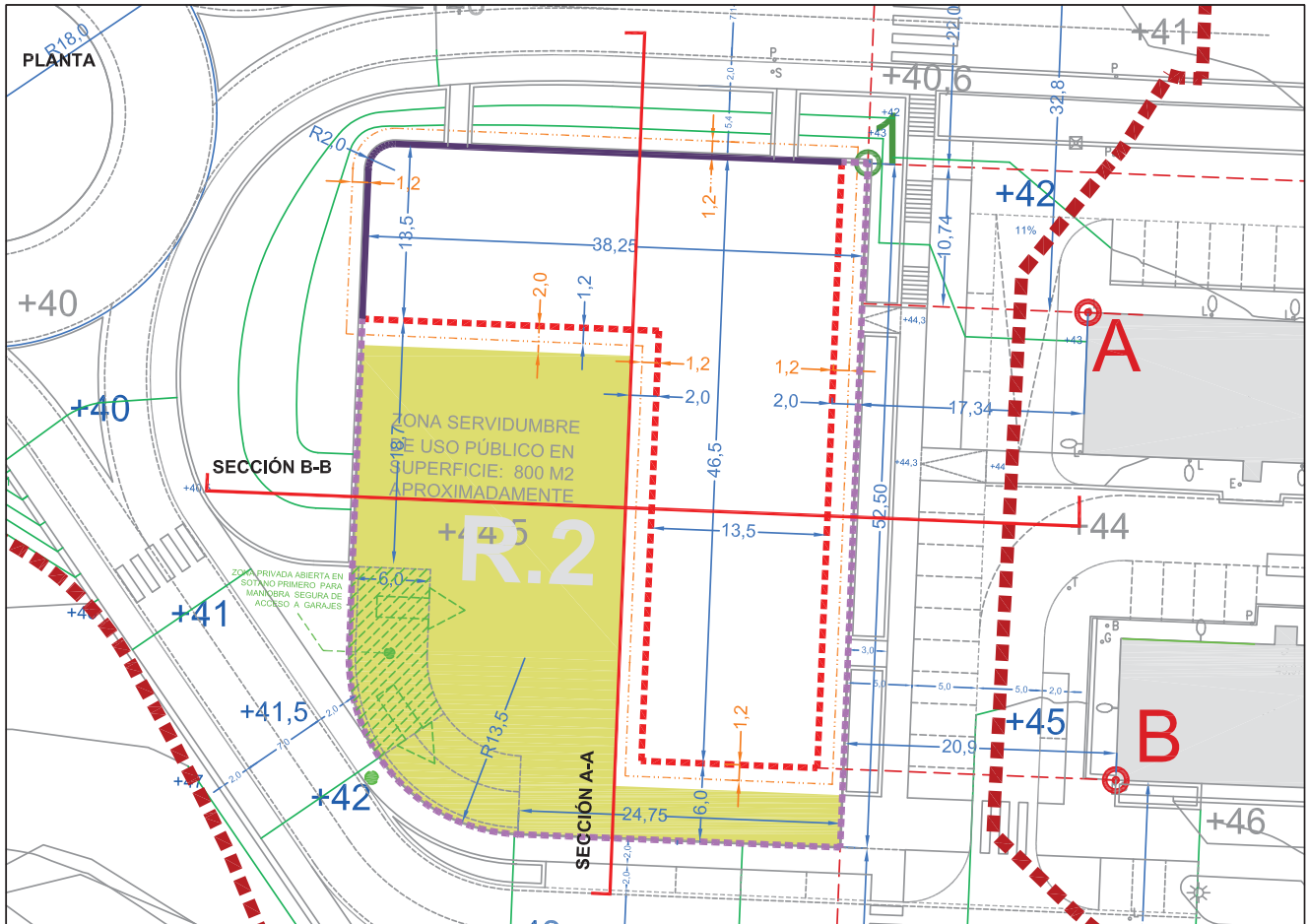
17. artikulua. R.2 lursailaren ordenantza partikularra.

- \* Lursail mota: Bizitegi-lursaila.
- \* Lursailaren azalera: III.02 eta III.03 planoetan mugatutakoa (1.968 m<sup>2</sup>p).
- \* Partzelazio-baldintzak: R.2 lursaila zatiezina da.
- \* Erabilera bereizgarria: bizitegi-erabilera (EL eta PTE).
- \* Erabilera baimenduak: Oiartzungo HAPOk Hirigintza Arauen Hirigintzako Araudi Orokorren (4.1) 36., 37., 38., 39., 40., 41. eta 60. artikuluetan ezarritakoak, Plan Berezi honetako Hirigintza Arauen 15. artikuluan ezarritako horietako batzuen zehaztapena kontuan hartuta: berariaz baimentzen dira ekipamendu publikoko erabilera + 41,50 sestrako solairuetan, etxebizitza-erabilerak beheko solairuetan (+44,50 sestra), eta etxebizitza-erabilerak teilatupeko espazioetan, baldin eta horiek funtzionalki eta erregistroaren aldetik azpiko solairuan dauden etxebizitzetara lotuta badaude.
- \* Lehendik dauden eraikuntzak: Plan Berezi hau egiteko unean, lursailen itxiturak, estalpeak, hormatxoak, instalazio txikiak, baratzeak eta landaretza baino ez daude, eta horiek guztiak antolamenduz kanpokotzat jotzen dira.
- \* Oinezkoen irisgarritasuna: Lur publikoarekin kontaktuan dagoen perimetrotik edozein lekutatik sartu ahal izango dira oinezkoak R.2 lursailera.
- \* Ibilgailuen irisgarritasuna: Ibilgailuak ezin izango dira Done Petri kaletik sartu R.2 lursailaren barruan egokituko diren aparkalekuetara, baina bai lurzoru publikoarekin kontaktuan dagoen lursailaren gainerako perimetrotik, udalak dagokion pasabidea prestatu eta baimendu ondoren.
- \* Baimendutako eraikuntzaren ezaugarriak eta parametroak:
  - Eraikuntza-tipologia: Eraikuntza exentua.
  - Sestra gaineko gehieneko eraikigarritasun konputagarria PTEetarak: 1.208 m<sup>2</sup>t.
  - Sestra gaineko gehieneko eraikigarritasun konputagarria ELetarak: 2.712 m<sup>2</sup>t.
  - Sestra azpiko gehieneko eraikigarritasun konputagarria (PTE eta EL eranskinak): 2.996 m<sup>2</sup>t.
  - Oinplanoko okupazio maximoa, sestra gaineko eraikuntzarekin: 950 m<sup>2</sup>op.
  - Oinplanoko okupazio maximoa, sestra azpiko eraikuntzarekin: 1.968 m<sup>2</sup>op.
  - Profil baimendua Agerrealde Etxaditik: 2S+BS+4GS.
- Horrez gain, Done Petri eta Agerrealde Etxadiako erpinean solairu bat gehiago partzialki eraikitzea baimentzen da, gehienez 220 m<sup>2</sup>t-ko azalera konputagarriaraino, arkitektura-artikulazioa hobetzeko eta PTE etxebizitzetara eta horien sarbide komunitarioei leku egokia emateko. +41,50 sestra-solairua iparalderantz (Done Petri kalea) eta mendebalderantz (etorkizuneko saihesbidea) irten ahal izango da, solairu horren zati bat hartuko duen ekipamendu publikoak okupatzen duen zatian, eta hori komenigarria bada horren ezarpenerako.
- Hegal horizontalaren gailurreko sestra maximoa (R.C.A.H.): +60,25.
- Partzialki baimendutako solairu gehigarria +63,40ra igo da gehienez.
- PTEen gutxieneko etxebizitza-kopurua: 12 etxebizitza
- ELen gehieneko etxebizitza-kopurua: 26 etxebizitza
- Lursailen aparkatzeko gutxieneko plaza-kopurua: 58 plaza.

Artículo 17. Ordenanza Particular de la parcela R.2.

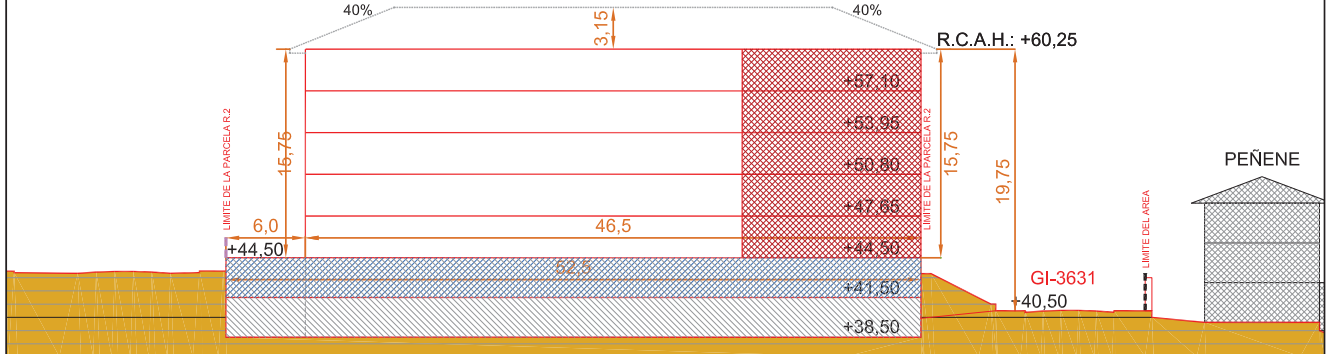
- \* Tipo de parcela: Residencial.
- \* Superficie de parcela: la delimitada en los planos III.02 y III.03 (1.968 m<sup>2</sup>p).
- \* Condiciones de parcelación: la parcela R.2 es indivisible.
- \* Uso característico: residencial de VL y VPT.
- \* Usos autorizados: Los establecidos en los artículos, 36, 37, 38, 39, 40, 41 y 60 de la Normativa Urbanística General (4.1) de las NNUU del PGOU de Oiartzun, teniendo en cuenta la particularización de algunos de ellos que establece el artículo 15 las normas urbanísticas de este Plan Especial: Se autoriza expresamente el uso de equipamiento público en planta de rasante + 41,50, los usos de vivienda en la planta baja (rasante +44,50), y los usos de vivienda en los espacios de bajo cubierta, solo si éstos están unidos funcional y registralmente a las viviendas de la planta situada por debajo.
- \* Edificación existente: En el momento de formular este Plan Especial, en la parcela solo existen cierres, cobertizos, muretes, instalaciones menores, huertas y vegetación, que se declaran en su totalidad como fuera de ordenación.
- \* Accesibilidad peatonal: Podrá accederse peatonalmente a la parcela R.2 desde cualquier punto de su perímetro en contacto con suelo público.
- \* Accesibilidad rodada: El acceso rodado a las plazas de aparcamiento que se habiliten dentro de la parcela R.2, no podrá producirse desde la calle Done Petri, pero sí desde el resto del perímetro de la parcela en contacto con suelo público, previa la habilitación y autorización municipal del correspondiente vado.
- \* Características y parámetros de la edificación autorizada:
  - Tipología edificatoria: Edificación exenta.
  - Máxima edificabilidad computable sobre rasante para uso de VPT: 1.208 m<sup>2</sup>t.
  - Máxima edificabilidad computable sobre rasante para uso de VL: 2.712 m<sup>2</sup>t.
  - Máxima edificabilidad computable bajo rasante (anejos VPT y VL): 2.996 m<sup>2</sup>t.
  - Máxima ocupación en planta con edificación sobre rasante: 950 m<sup>2</sup>op.
  - Máxima ocupación en planta con edificación bajo rasante: 1.968 m<sup>2</sup>op.
  - Perfil autorizado considerado desde Agerrealde Etxadia: 2S+PB+4PA.
- Adicionalmente, se autoriza la construcción parcial de una planta más, hasta una superficie computable de 220 m<sup>2</sup>t como máximo, en el vértice de Done Petri y Agerrealde Etxadia al objeto de mejorar la articulación arquitectónica y dar correcta caída a las viviendas VPT y a sus accesos comunitarios. La planta de rasante +41,50 podrá resultar descollante hacia el norte (Done Petri kalea) y hacia el oeste (futura variante) en la parte ocupada por el equipamiento público que está previsto que acoja parte de dicha planta y si ello conviene a la implantación del mismo.
- Máxima rasante de coronación del alero horizontal (R.C.A.H.): +60,25.
- La planta adicional parcialmente autorizada, se coronará como máximo a la +63,40.
- Número mínimo de viviendas de VPT: 12 viviendas
- Número máximo de viviendas de VL: 26 viviendas
- Número mínimo de plazas de aparcamiento en parcela: 58 plazas.





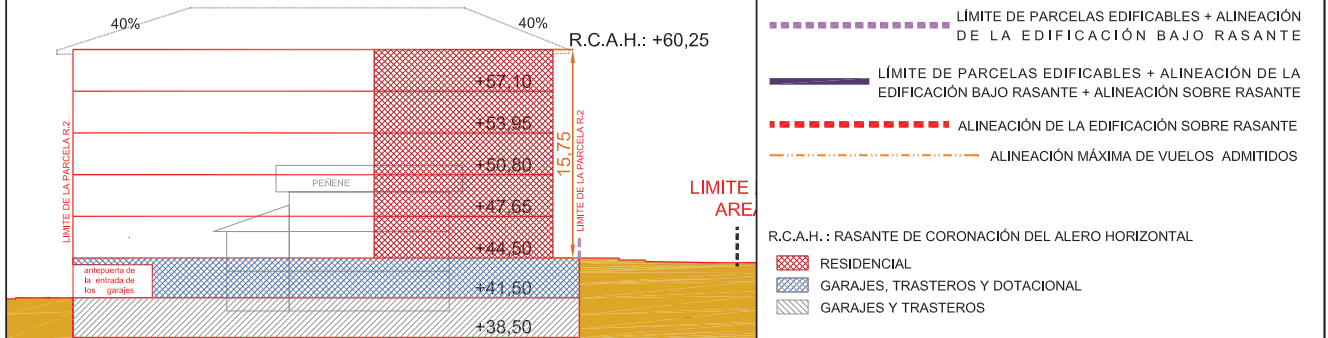
SECCIÓN A-A

POR ENCIMA DE LA QUINTA PLANTA ALTA, PODRÁ HABILITARSE LA PLANTA BAJO-CUBIERTA EN LOS TÉRMINOS ESTABLECIDOS POR EL PGOU DE OIARTZUN, ASÍ COMO UNA SEXTA PLANTA ALTA EN UNA SUPERFICIE MÁXIMA DE 220 M<sup>2</sup> COMPUTABLES



SECCIÓN B-B

POR ENCIMA DE LA QUINTA PLANTA ALTA, PODRÁ HABILITARSE LA PLANTA BAJO-CUBIERTA EN LOS TÉRMINOS ESTABLECIDOS POR EL PGOU DE OIARTZUN, ASÍ COMO UNA SEXTA PLANTA ALTA EN UNA SUPERFICIE MÁXIMA DE 220 M<sup>2</sup> COMPUTABLES



■ LÍMITE DEL ÁREA URBANÍSTICA "AU ALT-6 / ALTZIBAR MENDEBALDEA"

--- LÍMITE DE PARCELAS EDIFICABLES + ALINEACIÓN DE LA EDIFICACIÓN BAJO RASANTE

— LÍMITE DE PARCELAS EDIFICABLES + ALINEACIÓN DE LA EDIFICACIÓN BAJO RASANTE + ALINEACIÓN SOBRE RASANTE

--- ALINEACIÓN DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE

--- ALINEACIÓN MÁXIMA DE VUELOS ADMITIDOS

R.C.A.H.: RASANTE DE CORONACIÓN DEL ALERO HORIZONTAL

■ RESIDENCIAL  
■ GARAJES, TRASTEROS Y DOTACIONAL  
■ GARAJES Y TRASTEROS

GEOREFERENCIA:  
PUNTO A: X=592584,24 / Y=4793897,67 PUNTO 1: X=592567,43 / Y=4793911,12  
PUNTO B: X=592586,36 / Y=4793861,81

ORDENANZA PARTICULAR DE LA PARCELA R.2 (ART. 17 NNUU DEL PEOU) - hoja 1 E:1/500

<p>ESTALPEKO ESPAZIOAK HABILITATZEZA HAPBOKO HIRIBINTZA ARAUDIAREN 40. ARTIKULUKO BALDINTZETAN BAIMENDUTA, HAPBOKO HIRIBINTZA ARAUDIAREN 15. ARTIKULUKO ZEHAZTUTA.</p> <p>ESTALPEKO ESPAZIOAK HABILITATZEZA HAPBOKO HIRIBINTZA ARAUDIAREN 40. ARTIKULUKO BALDINTZETAN BAIMENDUTA, HAPBOKO HIRIBINTZA ARAUDIAREN 15. ARTIKULUKO ZEHAZTUTA.</p> <p>GEHIENEKO OKUPAZIOA SESTR A GAINEKO ERAIKUNTZAREKIN 220 M2T (VUELOS, APARTE)</p> <p>BAIMENDUTAKO HEGALA-MUGA</p> <p><b>SEIGARREN SOLAIRUA (+60,25)</b></p>	<p>SESTRA GAINEKO ERAIKUNTZAK ARAU PARTIKULAR HONETAN ADIERAZITAKOAZ GAIN BESTELAKO FORMA HARTU AHAL IZANGO DU, BETIERE SOLAIRU BAKOITZEAN ADIERAZITAKO GEHIENEKO OKUPAZIO-PARAMETROAK ETA III.03 PLANOAN EZARRITAKO GEHIENEKO LERROKADURAK ERRESPETATZEN BADITU, BAI ETA PLAN BEREZI HONEK ZEHAZTUTAKO GEHIENEKO ERAIKIGARRITASUN-PARAMETROAK ETA ERABILLERA BABESTUEI GUTXIENEKO ATXIKIPENA ERE</p>
<p>GEHIENEKO OKUPAZIOA SESTR A GAINEKO ERAIKUNTZAREKIN 950 M2T (HEGALAK, APARTE)</p> <p>BAIMENDU HEGAL MUGA</p> <p><b>OINPLANO EREDUA (P1+47,65 / P2+50,80/ P3+53,95/ P4+57,10)</b></p>	<p>GEHIENEKO OKUPAZIOA SESTR A GAINEKO ERAIKUNTZAREKIN 950 M2T: ERAIKI GABEKO ESPAZIO PRIBATIBO GEHIGARRIAK 270 M2 GEHIENEZ; GAINERAKOA AZALERAKO ARABILLERA PUBLIKOKO ZORTASUNAK ZERGAPETZEN DU</p> <p>BAIMENDUTAKO HEGAL MUGA</p> <p><b>BEHEKO SOLAIRUA (+44,50)</b></p>
<p>GUTXIENEZ 940 M2(T) ERABILI BEHARKO DIRA "BESTE ZUKIDURA BATZUETARAKO" AZALERA HORREN KOKAPENA ERAIKUNTZA-PROIEKTUAN DEFINITUKO DA. OBIARTZUNGO UDALARENIN ALDEZ AURRETIK ADOSTUTA LEHENENGO SOTOAREN FATXADA IRETEKAK IZAN DAITEKE ADIERAZITAKO ATALETAN (PARRALDEKO FATXADAREN ZATI BAT ETA MENDEBALDEKO FATXADA OSOA), ERABAKITZEN DEN "BESTE ZUKIDURA BATZUEN" LOKALAREN KOKAPENAREN ONDORRIZ, HAREN FATXADA BIHURTZEN BADA, ETA UDALAK KOMEINGARRITZAT JOTZEN BADI, HORRETTARAKO KOIENI DEN BEZALA MODULATUKO DA EL2 ESPAZIO LIBREEN LURSAIAREN EZPONDA, (URBANIZAZIO PROIEKTUAN JASOTA GERATUKO DA HORI).</p> <p>OINEZKOENTZAKO SARBIEDA SOTOKO SOLAIRUAK EBAKUATZEKO ETA SUTEAK ITZALTZEKO ZERBITZUEN ERAIKINERA SARTZEKO (PROIEKTUAN ZEHAZTU BEHAR DA)</p> <p>LEHENGO SOTOAN, GARAJEEN SARRERA MANIOBRA SEGURURUA EGITEKO EREMU PRIBATU IREKIA</p> <p><b>SOTOKO SOLAIRUA -1 (+41,50)</b></p>	<p><b>SOTOKO SOLAIRUA -2 (+38,50)</b></p>
<p><b>R2 LURSAIAREN ORDENANTZA PARTIKULARRA (HAPBOKO HHAAn 17.Art.) 2.ORRIA</b></p>	



<p>HABILITACIÓN DE LOS ESPACIOS BAJO CUBIERTA, AUTORIZADA EN LAS CONDICIONES DEL ARTÍCULO 40 DE LAS NNUU DEL P.G.O.U. PARTICULARIZADO POR EL ARTÍCULO 15 DE LAS NNUU DEL P.G.O.U.</p> <p>HABILITACIÓN DE LOS ESPACIOS BAJO CUBIERTA, AUTORIZADA EN LAS CONDICIONES DEL ARTÍCULO 40 DE LAS NNUU DEL P.G.O.U. PARTICULARIZADO POR EL ARTÍCULO 15 DE LAS NNUU DEL P.G.O.U.</p> <p>OCUPACIÓN MÁXIMA CON EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE 220 M<sup>2</sup>: (VUELOS, APARTE)</p> <p>--- LÍNEA DE VUELO AUTORIZADO</p>	<p>LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE PODRÁ ADOPTAR UNA FORMA DISTINTA DE LA REFLEJADA EN ESTA NORMA PARTICULAR SIEMPRE QUE RESPETE LOS PARÁMETROS MÁXIMOS DE OCUPACIÓN EN CADA PLANTA SEÑALADOS, Y LAS ALINEACIONES MÁXIMAS ESTABLECIDAS EN EL PLANO III.03, ASÍ COMO LOS PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD MÁXIMA Y ADSCRIPCIÓN MÍNIMA A USOS PROTEGIDOS DETERMINADOS POR ESTE PLAN ESPECIAL.</p>
<p><b>PLANTA SEXTA (+60,25)</b></p> <p>OCUPACIÓN MÁXIMA CON EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE 950 M<sup>2</sup>: (VUELOS, APARTE)</p> <p>--- LÍNEA DE VUELO AUTORIZADO</p>	<p>OCUPACIÓN MÁXIMA CON EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE 950 M<sup>2</sup>: ESPACIOS PRIVATIVOS NO EDIFICADOS ADICIONALES, 270 M<sup>2</sup> MÁXIMO; EL RESTO QUEDARÁ GRAVADO POR SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO EN SUPERFICIE</p> <p>--- LÍNEA DE VUELO AUTORIZADO</p>
<p><b>PLANTA TIPO (P1+47,65 / P2+50,80/ P3+53,95/ P4+57,10)</b></p> <p>SE DEBERÁN DESTINAR COMO MÍNIMO 940 M<sup>2</sup> A "OTRAS DOTACIONES". LA UBICACIÓN DE DICHA SUPERFICIE SERÁ DEFINIDA EN EL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN PREVIO ACUERDO CON EL AYUNTAMIENTO DE OARZTUN</p> <p>--- LA FACHADA DEL SÓTANO PRIMERO PODRÁ SER DESCOLLANTE EN LOS TRAMOS SEÑALADOS (PARTE DE LA FACHADA NORTE Y TODA LA FACHADA OESTE) SI, POR LA CONCRETA UBICACIÓN DEL LOCAL DE "OTRAS DOTACIONES" QUE SE ACUERDE, CONSTITUYE FACHADA DEL MISMO, Y EL AYUNTAMIENTO LO CONSIDERA CONVENIENTE. PARA ELLO SE MODULARÁ COMO CONVENGA EL TALLU DE LA PARCELA DE ESPACIOS LIBRES EL2 (LO QUE QUEDARÁ RECOGIDO EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN)</p> <p>ACCESO PEATONAL PARA EVACUACIÓN DE LAS PLANTAS DE SÓTANO Y ACCESO AL EDIFICIO DE LOS SERVICIOS DE EXTINCIÓN DE INCENDIOS (A CONCRETAR EN PROYECTO)</p> <p>ZONA PRIVADA ABIERTA EN SÓTANO PRIMERO PARA MANIOBRA SEGURA DE ACCESO A GARAJES</p>	<p><b>PLANTA BAJA (+44,50)</b></p>
<p><b>PLANTA SOTANO -1 (+41,50)</b></p>	<p><b>PLANTA SOTANO -2 (+38,50)</b></p>

ORDENANZA PARTICULAR DE LA PARCELA R.2 (ART. 17 NNUU DEL PEOU) - hoja 2