

**GIPUZKOAKO FORU ALDUNDIA****INGURUMENENKO ETA LURRALDE  
ANTOLAKETAKO DEPARTAMENTUA****Lurralde Antolaketako Zuzendaritza Nagusia**

*Asteasuko Udal Plangintzako Hiri Antolaketako Arauetako A-0 hirigintzako esku-hartze areako Hiri Antolaketako Plan Berezia, bi lurzatiren aldaketa xehatuari dagokionez. (GHI-108/12-P08).*

Ingurumeneko eta Lurralde Antolaketako Departamentuko Foru Diputatuak ondoren argitara ematen den Foru Agindua eman zuen 2012ko azaroaren 12an:

«Udal izapideak egin ondoren, behin betiko onartzeko aurkeztu da Asteasuko Udal Plangintzako Hiri Antolaketako Arauetako A-0 Hirigintzako Esku-hartze Areako Hiri Antolaketako Plan Berezia, bi lurzatiren aldaketa xehatua egite aldera.

Usabiaga Oyarzabal eta Del Valle Murga familiak sustatutako espeditarearen xedea da berriro definitzea Hiri Antolaketako Arauetako A-0 Hirigintzako Esku-hartze Areako Kale Nagusia 16 eta 30 zenbakietako eraikuntza unitateei dagokien antolaketa xehatua, aukera izateko egungo etxebizitza kopurua handitzeko eta bi eraikinen bizigarritasuna hobetzeko (eraikinak Asteasuko erdigunean daude).

Izapidetzerakoan, Asteasuko Udalak jarduera hauek egin ditu:

2012ko martxoaren 23an, partikularrek aipatutako plan berezia aurkeztu zuten Asteasuko Udalean, aipatu Plan Berezia tramitatzeko. Idazkariaren eta udal arkitektoaren aldeko txostenaren ondoren, Udal Batzarrak hasierako onarpena eman zion 2012ko martxoaren 28an; jendaurrean ikusgai egon zen denboran ez zen alegaziorik aurkeztu.

2012ko uztailaren 26an, Uraren Euskal Agentziak dokumentuaren aldeko txostena egin zuen eta han adierazten zen lanak hasi aurretik baimena eskatu behar zaiola erakunde horri.

Nahitaezko txostenak egin ondoren, Udal Batzarrak behin-behineko onartu zuen 2012ko abuztuaren 24an.

Aipatutako espeditatea 2012ko irailaren 19an aurkeztu zen, Foru Aldundiak behin betiko onar zezan.

Foru Aldundiko Lurralde Plangintzako Zerbitzuak planaren edukia aztertuta, ikusi da ez dagoela eragozpenik Plan Berezian jasotako eraikuntza arauak behin betiko onartzeko, ez baitute aldaketarik eragiten Hiri Antolaketako Arauetako egiturazko zehaztapenetan.

Horrela, bada, niri emandako ahalmenak erabiliz eta aplikagarria den legeria kontuan izanik honako hau.

**DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA****DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y  
ORDENACION DEL TERRITORIO****Dirección General de Ordenación Territorial**

*Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito A.I.U. A-0 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Asteasu referida a la modificación pormenorizada de dos parcelas. (GHI-108/12-P08).*

Con fecha 12 de noviembre de 2012, el Diputado Foral del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio dictó la Orden Foral cuyo contenido a continuación se publica:

«Tras su tramitación por el Ayuntamiento, se presenta para aprobación definitiva el «Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito A.I.U. A-0 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Asteasu referida a la modificación pormenorizada de dos parcelas».

El expediente, promovido por las familias Usabiaga Oyarzabal y del Valle Murga, tiene por objeto redefinir la ordenación pormenorizada que resulta de las Normas Subsidiarias vigentes en las unidades edificatorias de Kale Nagusia 16 y 30 del Área de Intervención Urbanística A.I.U. A-0, posibilitando un aumento del número de viviendas existentes y mejoras de la habitabilidad de ambos edificios, situados en el núcleo urbano central de Asteasu.

En su tramitación, el Ayuntamiento de Asteasu ha realizado las siguientes actuaciones:

Con fecha 23 de marzo de 2012, los particulares presentan en el Ayuntamiento de Asteasu para su tramitación el referido Plan Especial. Previo dictamen favorable del Secretario y del Arquitecto Municipal, el pleno municipal en sesión celebrada el 28 de marzo de 2012 acordó su aprobación inicial, no presentándose alegaciones en el período de información pública.

Con fecha 26 de julio de 2012 el documento fue informado favorablemente por la Agencia Vasca del Agua, señalando la necesidad de solicitar autorización ante dicho organismo antes de comenzar las obras,

Emitidos los informes pertinentes el Pleno Municipal, en sesión de 24 de agosto de 2012, acordó su aprobación provisional.

Con fecha 19 de setiembre de 2012, se registra el expediente de referencia en esta Diputación Foral para su aprobación definitiva.

Analizado el contenido del plan por el Servicio de Planificación Territorial de esta Diputación Foral, se estima que no existe inconveniente para otorgar la aprobación definitiva a las reglas de edificación contenidas en este plan especial, que no suponen cambios en las determinaciones estructurales de las Normas Subsidiarias vigentes.

En su virtud, en el ejercicio de las facultades que me competen, vista la legislación de aplicación,

## XEDATZEN DUT

Behin betiko onartzea Usabiaga Oyarzabal eta Del Valle Murga familiek sustatutako Asteasuko Udal Plangintzako Hiri Antolaketako Arauetako A-0 Hirigintzako Esku-hartze Areako Hiri Antolaketako Plan Berezia, bi lurzatiren aldaketa xehatuari dagokionez.

Ebazpen hau behin betikoa da eta administrazio bidea amaitzen du. Nahi izanez gero, administrazioarekiko auzi errekurtsioa aurkez dezake interesatuak Euskadiko Justiziako Auzitegi Nagusiak Bilbon duen Administrazioarekiko Auzietako Salan. Horretarako, bi hilabeteko epea dute, ebazpena argitaratu edo jakinarazpena jaso eta biharamunetik hasita».

Eranskina: Aipatutako dokumentuan dagoen Arautegiaren testua.

Donostia, 2012ko azaroaren 27a.—Juan José de Pedro, idazkari teknikoa.

(3492)

(11167)

## ERANSKINA

## «B» DOKUMENTUA

## GARAPENERAKO HIRIGINTZA ARAUAK

## ATARIKO TITULUA

## HIRI ANTOLAKETAKO PLAN BEREZIA APLIKATZEKO XEDAPEN OROKORRAK

*0.1. artikulua. Esku-hartze eremua.*

Hiri antolaketako plan berezi honen esku-hartze eremua Asteasuko Hiri Antolaketako Arauetako A-0 Hirigintzako Esku-hartze Areako Kale Nagusia 16 eta 30 zenbakietako kudeaketa unitateetara mugatzen da.

*0.2. artikulua. Indarrean sartzea eta indarraldiaren baldintzak.*

1. Hiri Antolaketako Plan Berezia indarrean sartuko da behin betiko onartu eta argitaratzeko legediak ezarritako baldintzak bete ondoren, eta indarrean egongo da indargabetu bitartean.

2. Agiri honetako zehaztapen batzuk deuseztatzeak, indargabetzeak edo aldatzeak ez du gainerakoan baliagarritasunean eragingo, non eta, elkarren arteko erlazioa edo mendetasuna direla tarteko, zehaztapen horietakoren bat aplikaezina gertatzen ez den.

*0.3. artikulua. Hiri Antolaketako Plan Bereziaren arau esparrua.*

Planaren arau esparrua honela dago osatuta: Asteasuko Hiri Antolaketako Arauetan zehaztutako araubide juridiko urbanistiko orokorra, eta, bereziki, A-0 Hirigintzako Esku-hartze Areari dagokion hirigintzako arau berezia.

*0.4. artikulua. Plana osatzen duten agiriak eta horien helmen arautzailea.*

1. Hiri Antolaketako Plan Berezia osatzen duten agiriak.

Plana, zeinen xedea den A-0 Hirigintzako Esku-hartze Areako bi lurzatiren antolaketa xehatua aldatzea, agiri hauek osatzen dute:

## DISPONGO

Aprobar definitivamente el «Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito A.I.U. A-0 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Asteasu referida a la modificación pormenorizada de dos parcelas», promovido por las familias Usabiaga Oyarzabal y del Valle Murga.

Esta Resolución es definitiva y pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponerse contra ella 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, notificación».

Anexo: Texto de la normativa contenida en el citado documento.

San Sebastián, a 27 de noviembre de 2012.—El secretario técnico, Juan José de Pedro.

(3492)

(11167)

## ANEXO

## DOCUMENTO «B»

## NORMAS URBANISTICAS DE DESARROLLO

## TITULO PRELIMINAR

## DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACION DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

*Artículo 0.1. Ámbito de intervención.*

El ámbito de intervención del presente Plan Especial de Ordenación Urbana se circunscribe a las unidades de gestión de kale Nagusia 16 y 30 del AIU A-0 de las Normas Subsidiarias de Asteasu.

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

1. El presente Plan Especial de Ordenación Urbana 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 derogada.

2. La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones del Plan 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 Plan Especial de Ordenación Urbana.*

El régimen jurídico-urbanístico general definido en las Normas Subsidiarias de Asteasu, y de forma específica en lo que al ámbito urbanístico AIU A-0 se refiere, la norma urbanística particular referida a éste incluida, constituyen el marco normativo del presente plan.

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

1. Documentos constitutivos del Plan Especial de Ordenación Urbana.

El presente plan, cuyo objeto es la modificación de la ordenación pormenorizada de dos parcelas del AIU A-0, está constituido por los siguientes documentos:

- \* «A» dokumentua. Memoria informatiboa eta zurigarria.
- \* «B» dokumentua Garapenerako hirigintza arauak.
- \* «C» dokumentua Planaren gauzatzea antolatzeko eta kudeatzeko artezpideen azterlana.
- \* «D» dokumentua Bideragarritasun ekonomikoaren eta finantzarioaren azterlana.
- \* «E» dokumentua Informazioko eta antolaketa xehatuko planoak.

## 2. Agirien arau izaera.

Planaren eduki arautzailea 1. artikuluko honetako 1. epigrafean aipatutako agirien osotasunean zehaztua badago ere, bereziki arau izaera dutenak eta hirigintzako esku-hartzeak arautzen dituztenak honako hauek dira: «B. Hiri Antolaketako Arauen hirigintzako garapen arauak», «C. Planaren gauzatzea antolatzeko eta kudeatzeko artezpideen azterlana», «D. Bideragarritasun ekonomikoaren eta finantzarioaren azterlana» eta «E. Planoak» agiriko antolaketa xehatuko planoak; beraz, hirigintzako esku-hartze oro agiri horietako xedapenei lotu beharko zaie nahitaez.

Gainerako agiriak izaera indikatiboa, erreferentziala edo zurigarria dute; horregatik, bada, edukia kontraesanean badago lehenago aipatutakoekin, haiek hobetsiko dira.

## 3. Agirien arteko desadostasuna.

Eskala desberdinetan egindako izaera arautzailea duten planoetako hirigintza-zehaztapenen batean desadostasunik antzeman ez gero, eskalarik handienean egindako planoek ezarritakoa nagusituko da, baldin eta desadostasunak azken plano horietako edukiaren akats material bat nabarmena ez bada behintzat.

## LEHEN TITULUA

### A-0 EREMUAN APLIKATU DAITEKEEN HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA

#### 1.1. KAPITULUA. KALIFIKAZIO XEHATUKO ARAUBIDEA

*1.1.1. artikulua. A-0 Hirigintzako Esku-hartze Arearen «kalifikazio xehatuaren» araubidearen formulazioa.*

1. A-0 Hirigintzako Esku-hartze Area, hiri antolaketako plan berezi honetan ezarritako zonakatzeko xedapenetatik ondorioztatzen den kalifikazio xehatuaren araubidearen pean dago.

Xedapen horiek Asteasuko Hiri Antolaketako Arauetako Hirigintzako Arau Orokorretan ezarritako sistematikari erantzuten diete.

2. Hala, Areak erabilera xehatuko eremu motak bereizten dira:

- Jabetza pribatuko etxebizitzetarako eraikina.
- Jabetza pribatuko etxebizitzetarako eraikinari loturiko behe solairuko edo erdi-sotoko eraikin osagarriak.
- Jabetza pribatuko etxebizitzetarako lurzatiari atxikitako lurzoru libre eraikiezina.

3. Erabilera xehatuko eremu horien erabilera eta eraikitze araubidea, oro har aplikatu beharreko hirigintzako arauetan ezarritakoa da.

- \* Documento «A». Memoria informativa y justificativa.
- \* Documento «B». Normas urbanísticas de desarrollo.
- \* Documento «C». Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución.
- \* Documento «D». Estudio de viabilidad económico-financiera.
- \* Documento «E». Planos de información y de ordenación pormenorizada.

## 2. Carácter normativo de los documentos.

Si bien el contenido normativo del plan queda definido por el conjunto de los documentos señalados en el epígrafe 1 del presente artículo, son los documentos «B. Normas Urbanísticas de desarrollo del Normas Subsidiarias», «C. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución», «D. Estudio de viabilidad económico-financiera» y los planos de ordenación pormenorizada 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 ÁMBITO A-0

#### CAPITULO 1.1. REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA

*Artículo 1.1.1. Formulación del régimen de «calificación pormenorizada» del A.I.U. A-0.*

1. El Ámbito Urbanístico del AIU A0 queda sometido al régimen de calificación pormenorizada resultante de las determinaciones de zonificación establecidas en el presente Plan Especial de Ordenación Urbana.

Dichas determinaciones responden a la sistemática establecida en las Normas Urbanísticas Generales del Normas Subsidiarias de Asteasu.

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

- Edificación residencial de propiedad privada.
- Construcciones auxiliares de planta baja o semisótano anexas a la edificación residencial, de propiedad privada.
- Suelo libre no edificable adscrito a parcela residencial, de propiedad privada.

3. El régimen de uso y edificación correspondiente a las citadas zonas de uso pormenorizado es el establecido en las normas urbanísticas de aplicación general.

## 1.2. KAPITULUA. HIRI ANTOLAKETAKO PLAN BEREZIA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA

### 1.2.1. artikulua. Araubide orokorra.

Hiri Antolaketako Plan Berezia garatzeko eta gauzatzeko araubide juridikoa –hirigintza eraikigarritasuna esleitzea, gauzatzea, eraikitze ahalmena erabiltzea eta abar– xedapen hauek egokituko da:

— Asteasuko Hiri Antolaketako Arauetan ezarritako araubidea, Hirigintzako Arau Orokorretan oro har ezarritakoa dela, eremuari dagokion arau berezian berariaz ezarritakoa dela.

— Araubide juridikoaren edukian bertan ezarritako xedapenak.

### 1.2.2. artikulua. «Hirigintza eraikigarritasuna» esleitzeko baldintzak.

#### 1. Zuzenean gauzatzeko diren kudeaketa unitateak:

Hiri Antolaketako Arauen arabera eraikigarritasuna esleitzea xedapen hauek egokituko da:

\* Kale Nagusia 16ko kudeaketa unitatearen azalera: 669,24 m<sup>2</sup>.

\* Kale Nagusia 30eko kudeaketa unitatearen azalera 450,74 m<sup>2</sup>.

\* Kale Nagusia 16, tipologia: ETC.

\* Kale Nagusia 30, tipologia: ETC.

\* Hiri Antolaketako Arauek ezarritako eraikigarritasuna:

Kale Nagusia 16: 0,5324 m<sup>2</sup>(t) Kale Nagusia 30: 0,5324 m<sup>2</sup>(t).

### 1.2.3. artikulua. Gauzatzeko araubidea zehaztea.

Jarduera bakoitzari eraginda, ekimen pribatuko jarduera zuzenean bi kudeaketa unitate aurreikusten dira.

### 1.2.4. artikulua. Antolaketaz kanpoko eraikinak, instalazioak eta erabilerak.

Eremuan ez dago antolaketaz kanpoko eraikinak.

### 1.2.5. artikulua. Lurzati pribatuen zorguneak.

Lurzati pribatuen gainean ez da berariaz ezartzen erabilerak publikoko zorgunerik.

### 1.2.6. artikulua. Eraikitze ahalmena erabiltzea.

Oro har, eremuan aurreikusitako eraikinak gauzatzeko hirigintzako legedian nahiz Asteasuko Hiri Antolaketako Arauetan ezarritako baldintzak betetzearen mende dago.

Lurzati eraikigarrietako eraikitze proiektuak prestatzeko eta nahitaezko udal lizentziak emateko, irizpide hauek hartuko dira kontuan:

#### a) Oinarrizko proiektuen formulazioa:

Hiri Antolaketako Plan Bereziak mugatutako hirigintzako lurzatiak zatitzetik ateratzen den erregistroko finka bakoitzarentzat oinarrizko eraikuntza-proiektu bateratua egin ahal izango da.

#### b) Eraikitze lizentziak ematea:

Eraikuntza lizentzia bakar emango da oinarrizko proiektu bateratua duten eraikinetzat.

## CAPITULO 1.2. REGIMEN JURIDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

### Artículo 1.2.1. Régimen general.

El régimen jurídico para el desarrollo y la ejecución del presente Plan Especial de Ordenación Urbana –asignación de la edificabilidad urbanística, ejecución, ejercicio de la facultad de edificar, etc.– se ajustará a las siguientes determinaciones:

— Régimen establecido en las Normas Subsidiarias de Asteasu, tanto, con carácter general, en las Normas Urbanísticas Generales como de forma específica en la Norma Particular correspondiente al Ámbito.

— Determinaciones de régimen jurídico establecidas en su propio contenido.

### Artículo 1.2.2. Condiciones de asignación de la «edificabilidad urbanística».

#### 1. Unidades de gestión de ejecución directa:

La asignación de la edificabilidad de acuerdo con el Normas Subsidiarias se ajusta a las siguientes determinaciones:

\* Superficie de la unidad de gestión Kale Nagusia 16: 669,24 m<sup>2</sup>.

\* Superficie de la unidad de gestión Kale Nagusia 30: 450,74 m<sup>2</sup>.

\* Tipología Kale Nagusia 16: ETC.

\* Tipología Kale Nagusia 30: ETC.

\* Edificabilidad establecida por el Normas Subsidiarias.

Kale Nagusia 16: 826,56 m<sup>2</sup>(t) Kale Nagusia 30: 1.080,23 m<sup>2</sup>(t).

### Artículo 1.2.3. Determinación del régimen de ejecución.

Afectando a cada una de las actuaciones, se prevén sendas unidades de gestión de actuación directa, de iniciativa privada.

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

No existen edificios fuera de ordenación en el ámbito.

### Artículo 1.2.5. Servidumbres en las parcelas privadas.

No se establecen expresamente servidumbres de uso público sobre las parcelas privadas.

### Artículo 1.2.6. Ejercicio de la facultad de edificar.

Con carácter general, la ejecución de los edificios previstos en el ámbito estará condicionada a la cumplimentación de los requisitos establecidos tanto en la vigente legislación urbanística como en el Normas Subsidiarias de Asteasu.

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:

Cada una de las fincas registrales en que sean divididas las parcelas urbanísticas delimitadas por el presente Plan Especial de Ordenación Urbana podrá ser objeto de un proyecto básico de edificación unitario.

#### b) Concesión de licencias de edificación:

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

c) Gauzatze proiektuen formulazioa:  
 Gauzatze proiektu bakarra izango du eraikitze lizentzia bereizia eman zaion eraikin bakoitzak.

Eraikinak emandako lizentzian ezarritako epean gauzatuko dira.

*1.2.13. artikulua. Lehen erabilerarako lizentziak emateko baldintzak.*

Lehen erabilerarako lizentziak ematea lizentzietan ezarritako baldintzak betetzearen mende geratzen da.

BIGARREN TITULUA

EREMUAN APLIKAGARRI DIREN ERAIKUNTZAKO ETA ERABILERAKO HIRIGINTZAKO GARAPEN ARAU OKORRAK

2.1. KAPITULUA. LURZATIEI APLIKAGARRI ZAIZKIEN HIRIGINTZAKO GARAPEN ARAUAK

*2.1.1. artikulua. Lurzatietan aplikagarri diren eraikuntzako eta erabilerako araubidearen formulazioa.*

1. Araubide orokorra.

Plan honetako lurzatietan egingo diren eraikinak, aplikagarri den eraikuntza eta erabilera araubideari dagokionez, xedapen hauetara egokituko dira:

- \* Hiri Antolaketako Arauetan lurzati horientzat zehaztutako eraikuntzako eta erabilerako oinarrizko araubidea eta, bereziki, hor jasota dagoen eta A-0 Hirigintzako Esku-hartze Areari dagokion araua berezia.

- \* Aplikagarri diren udal ordenantzak.

- \* Araubide horrek hiri antolaketako plan berezi honetan jasotako eremuentzat ezartzen dituen baldintza orokorrak.

2. Etxebizitza erabilerako lurzatiei aplikagarri zaizkien baldintza bereziak.

Hiri antolaketako plan berezi honek hirigintzako garapen arau berezietan aurreikusten du, alde batetik, lurzati bakoitzarentzat eraikigarritasun esleipen bat eta, bestetik, eraikinen eitearen erregulazio batzuk.

Eraikinen eitearen eta esleitutako eraikigarritasunaren arteko doikuntza eraikina lerrokadurei —gehieneko lerrokadurak hartuta— eta forma bolumetrikoki egokituta egingo da.

*2.1.2. artikulua. Eraikinaren lerrokadurak.*

Mantendu egiten dira lehendik dauden lerrokadurak.

*2.1.3. artikulua. Eraikinen profila eta altuera.*

Zehaztutako kudeaketa unitate bakoitzeko eraikinen profila eta altuera hauek izango dira:

	Profila	Gehieneko altuera hegialaren barreneko ertzerak		Perfil	Altura máxima a borde inferior de alero
Kale Nagusia 16	III+TP	9,59 m	Kale Nagusia 16	III+BC	9,59 m
Kale Nagusia 30	III+TP	9,43 m	Kale Nagusia 30	III+BC	9,43 m

c) Formulación de los proyectos de ejecución:

Cada una de las edificaciones cuya ejecución haya sido objeto de una licencia de edificación diferenciada deberá ser objeto de un proyecto de ejecución único.

La ejecución de las edificaciones, se ajustará a los plazos establecidos en la licencia concedida.

*Artículo 1.2.13. Condiciones para la concesión de licencias de primera utilización.*

La concesión de licencias de primera utilización quedará condicionada a la cumplimentación de las condiciones impuestas en las respectivas licencias.

TITULO SEGUNDO

NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO GENERALES DE EDIFICACION Y USO APLICABLES EN EL ÁMBITO

CAPITULO 2.1. NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO GENERALES APLICABLES A LAS PARCELAS

*Artículo 2.1.1. Formulación del régimen de edificación y uso aplicable en las Parcelas.*

1. Régimen general:

Las construcciones que se desarrollen en las Parcelas objeto del presente Plan 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 Normas Subsidiarias y, en particular, por la Norma Particular del mismo correspondiente al A.I.U. A0.

- \* Ordenanzas municipales de aplicación.

- \* Condiciones generales que particularizan dicho régimen para los ámbitos contenidos en el presente Plan Especial de Ordenación Urbana.

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

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana, en las Normas Urbanísticas de Desarrollo Particulares correspondientes, prevé para cada parcela una asignación de la edificabilidad y determinadas regulaciones de la forma de las construcciones.

El ajuste entre la forma de las construcciones y la edificabilidad asignada se resolverá mediante la correspondiente adecuación de la edificación a las alineaciones —ocupación de alineaciones máximas—, y forma volumétrica existente.

*Artículo 2.1.2. Alineaciones de la edificación.*

Se mantienen las alineaciones existentes.

*Artículo 2.1.3. Perfil y altura de los edificios.*

El perfil y altura de las edificaciones para cada una de las unidades de gestión definidas son los siguientes:

## HIRUGARREN TITULUA

ALDATUTAKO KUDEAKETA UNITATEEI  
APLIKAGARRI ZAIZKIEN ERAIKUNTZAKO ETA  
ERABILERA KO HIRIGINTZAKO GARAPEN ARAU  
BEREZIAK

KALE NAGUSIA 16KO  
ZUZENEAN KUDEATZEKO UNITATEA

*Azalera:*

669,24 m<sup>2</sup>.

*Kalifikazio xehatua:*

— Jabetza pribatuko etxebizitzetarako eraikina.

— Jabetza pribatuko etxebizitzetarako lurzatiari atxikitako lurzoru libre eraikiezina.

*Eraikuntza baldintzak:*

\* «Eraikigarritasuna»:

— Etxebizitza erabilera: 826,56 m<sup>2</sup>(t) (sestra gainean).

0 m<sup>2</sup>(t) (sestra azpian).

\* Kale Nagusia 16ko kudeaketa unitateko etxebizitza kopurua 5.

\* Eraikinen eiteen erregulazioa:

— Lerrokadurak:

\* Lehendik daudenak.

— «Okupazioa»:

\* Lehendik dagoena. 0 m<sup>2</sup>(t) (sestra azpian).

— «Eraikinaren profila»:

\* III+TP.

— Gehieneko altuera hegalerara:

\* 9,59 m.

*Erabilera baldintzak:*

\* Baldintza orokorrak:

\* Erabilera eta jabetza baldintzak Asteasuko Hiri Antolaketako Arauetan ezarritako xedapen orokorretarako ego-  
kituko dira.

## TÍTULO TERCERO

NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO  
PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES  
A LAS UNIDADES DE GESTIÓN MODIFICADAS

UNIDAD DE GESTIÓN DIRECTA  
DE KALE NAGUSIA 16

*Superficie:*

669,24 m<sup>2</sup>.

*Calificación pormenorizada:*

— Edificación residencial de propiedad privada.

— Suelo libre no edificable adscrito a parcela residencial, de propiedad privada.

*Condiciones de edificación:*

\* «Edificabilidad»:

— Uso residencial 826,56 m<sup>2</sup>(t) (Sobre rasante).

0 m<sup>2</sup>(t) (Bajo rasante).

\* Número de viviendas de la unidad de gestión Kale Nagusia 16 5.

\* Regulación de la forma de las construcciones:

— Alineaciones:

\* Las existentes en la actualidad.

— «Ocupación»:

\* La existente en la actualidad. 0 m<sup>2</sup>(t) (Bajo rasante).

— «Perfil de edificación»:

\* III+BC.

— Altura máxima a alero:

\* 9,59 m.

*Condiciones de uso:*

\* Condiciones generales:

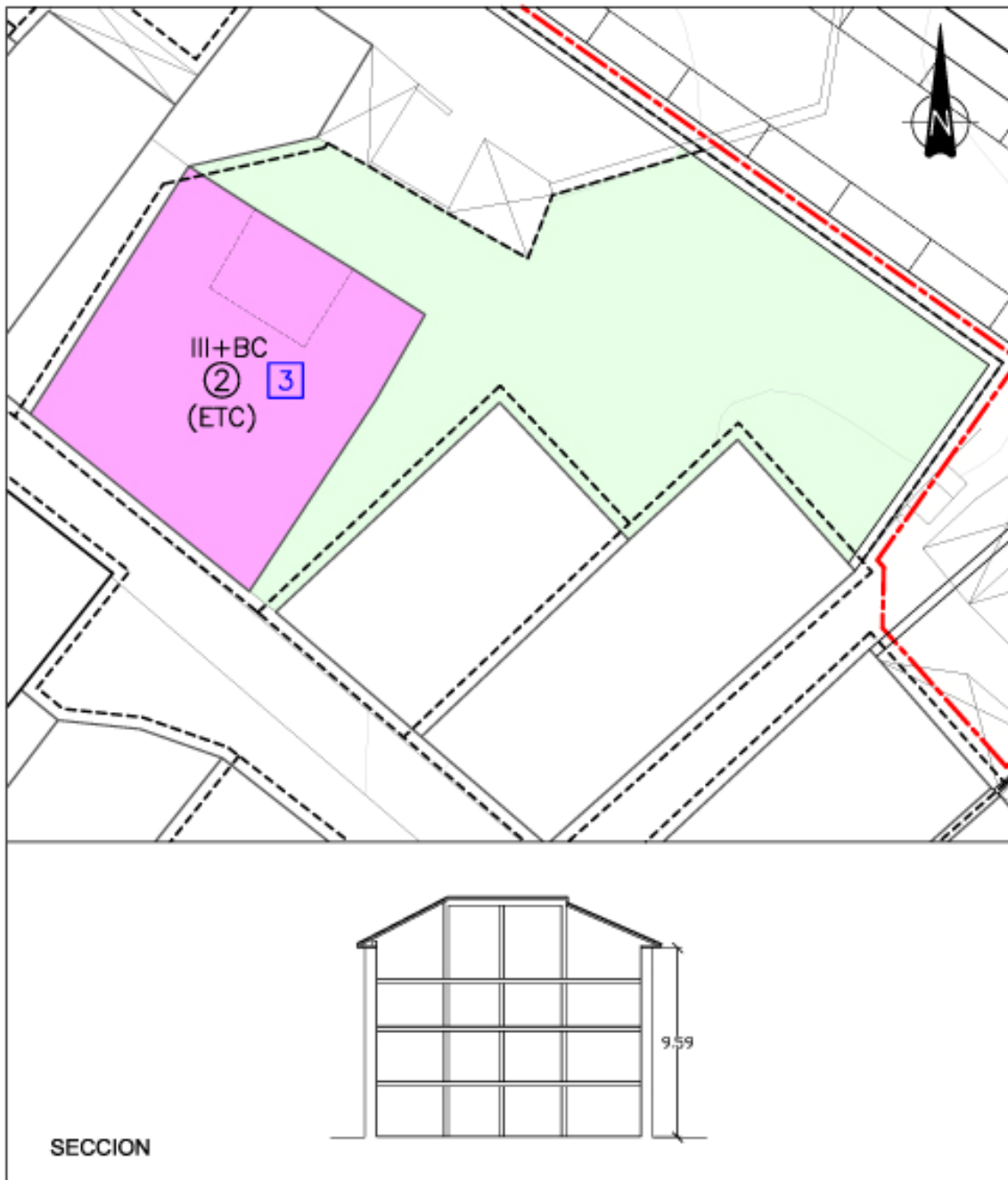
\* Las condiciones de uso y dominio se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en las Normas Subsidiarias de Asteasu.

*Gauzatze baldintzak:*

\* Jarduketa zuzena berritze edo berreraikitze eragiketetan.

*Condiciones de ejecución:*

\* Actuación directa en operaciones de reforma o reconstrucción.



ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA Y DOMINIO DEL SUELO

- EDIFICACION RESIDENCIAL, DE PROPIEDAD PRIVADA
- CONSTRUCCIONES AUXILIARES DE PLANTA BAJA O SEMISOTANO ANEXAS A LA EDIFICACION RESIDENCIAL, DE PROPIEDAD PRIVADA
- SUELO LIBRE NO EDIFICABLE ADSCRITO A PARCELA RESIDENCIAL, DE PROPIEDAD PRIVADA

UNIDADES DE GESTIÓN

- DELIMITACION DE LAS DIFERENTES PARCELAS DEL SUELO URBANO CONFIGURADAS COMO UNIDADES DE EJECUCION DIRECTA EN EL AMBITO DE PLANEAMIENTO DE ORDENACION CONSOLIDADA A.I.U A-0
- DELIMITACION DE LAS AREAS DE INTERVENCION URBANISTICA PARA LAS QUE SE PLANTEA UNA NUEVA ORDENACION

CONDICIONES DE EDIFICACION

- III+BC ALINEACIONES LIMITE Y PERFILES MAXIMOS DE LA EDIFICACION
- 2 Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES CONSOLIDADAS
- 3 Nº DE NUEVAS VIVIENDAS PROPUESTAS
- (ETC) TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION RESIDENCIAL

ORDENACION PORMENORIZADA SEGUN PEOU DEL A.I.U. A0

A.I.U.	PARCELA CORRESPONDIENTE A KALE NAGUSIA 16
A-0	TXIMELANE <span style="float: right;">e. 1/300</span>

KALE NAGUSIA 30EKO  
ZUZENEAN KUDEATZEKO UNITATEA*Azalera:*

450,74 m<sup>2</sup>.

*Kalifikazio xehatua:*

— Jabetza pribatuko etxebizitzetarako eraikina.

— Jabetza pribatutako etxebizitzetarako eraikinari loturiko behe solairuko edo erdi-sotoko eraikin osagarriak.

*Eraikuntza baldintzak:*

\* «Eraikigarritasuna»:

— Etxebizitza erabilera 1.080,23 m<sup>2</sup>(t) (sestra gainean).

0 m<sup>2</sup>(t) (sestra azpian).

\* Kale Nagusia 30eko kudeaketa unitateko etxebizitza kopurua 4.

\* Eraikinen eiteen erregulazioa:

— Baldintza orokorrak:

\* Lehendik daudenak.

— «Okupazioa»:

\* Lehendik dagoena. 0 m<sup>2</sup>(t) (sestra azpian).

— «Eraikinaren profila»:

\* III+TP.

— Gehieneko altuera hegalaria:

\* 9,43 m.

*Erabilera baldintzak:*

\* Baldintza orokorrak:

\* Erabilera eta jabetza baldintzak Asteasuko Hiri Antolaketako Arauetan ezarritako xedapen orokorretarako egokituko dira.

## UNIDAD DE GESTIÓN DIRECTA DE KALE NAGUSIA 30

*Superficie:*

450,74 m<sup>2</sup>.

*Calificación pormenorizada:*

— Edificación residencial de propiedad privada.

— Construcciones auxiliares de planta baja o semisótano anexas a la edificación residencial, de propiedad privada.

*Condiciones de edificación:*

\* «Edificabilidad»:

— Uso residencial 1.080,23 m<sup>2</sup>(t) (Sobre rasante).

0 m<sup>2</sup>(t) (Bajo rasante).

\* Número de viviendas de la unidad de gestión Kale Nagusia 30 4.

\* Regulación de la forma de las construcciones:

— Condiciones generales:

\* Las existentes en la actualidad.

— «Ocupación»:

\* La existente en la actualidad. 0 m<sup>2</sup>(t) (Bajo rasante).

— «Perfil de edificación»:

\* III+BC.

— Altura máxima a alero:

\* 9,43 m.

*Condiciones de uso:*

\* Condiciones generales:

\* Las condiciones de uso y dominio se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en las Normas Subsidiarias de Asteasu.

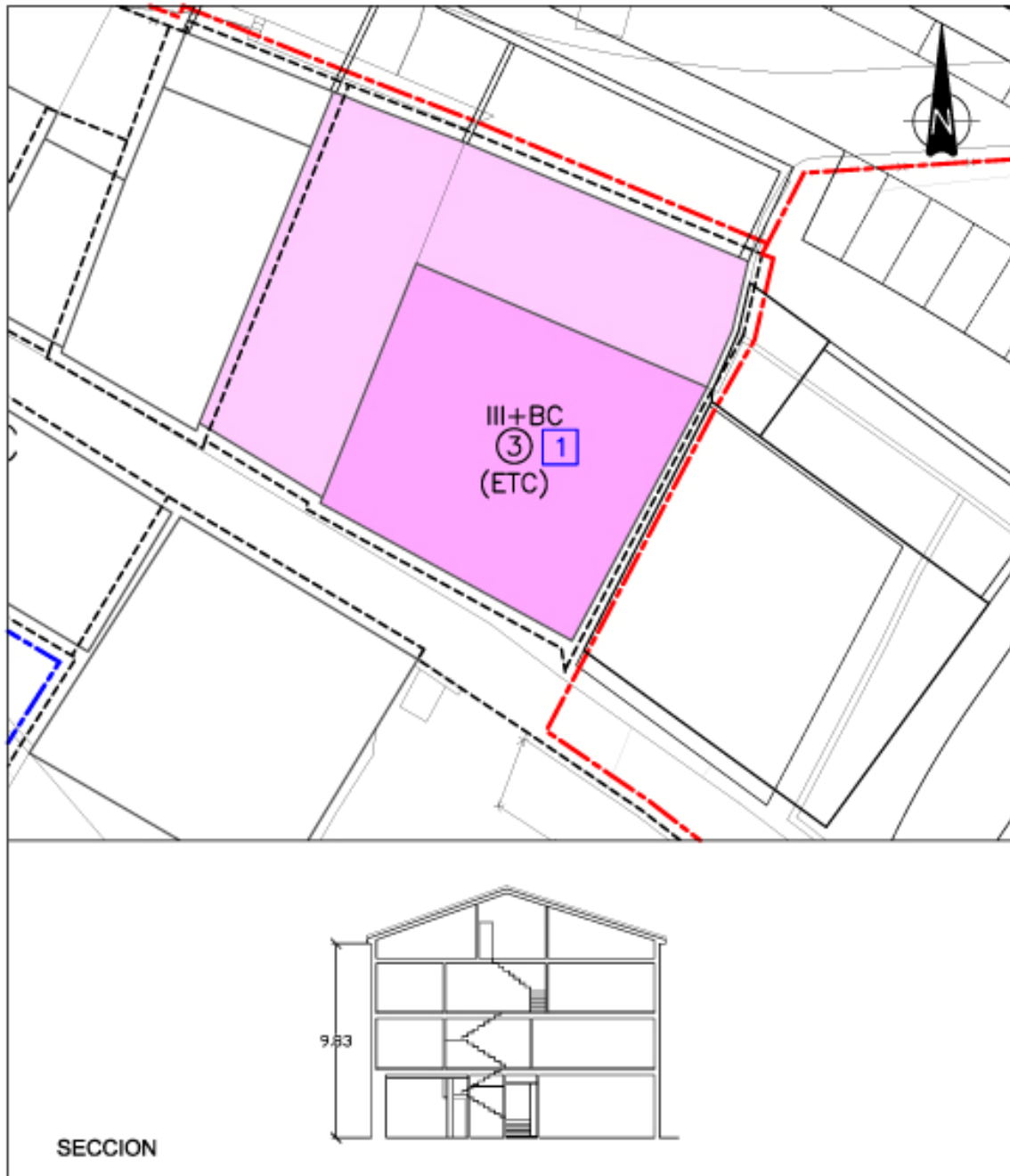


*Gauzatze baldintzak:*

\* Jarduketa zuzena berritze edo berreraikitze eragiketetan.

*Condiciones de ejecución:*

\* Actuación directa en operaciones de reforma o reconstrucción.



ZONIFICACION PORMENORIZADA Y DOMINIO DEL SUELO

- EDIFICACION RESIDENCIAL, DE PROPIEDAD PRIVADA
- CONSTRUCCIONES AUXILIARES DE PLANTA BAJA O SEMISOTANO ANEXAS A LA EDIFICACION RESIDENCIAL, DE PROPIEDAD PRIVADA

UNIDADES DE GESTION

- DELIMITACION DE LAS DIFERENTES PARCELAS DEL SUELO URBANO CONFIGURADAS COMO UNIDADES DE EJECUCION DIRECTA EN EL AMBITO DE PLANEAMIENTO DE ORDENACION CONSOLIDADA A.I.U A-0
- DELIMITACION DE LAS AREAS DE INTERVENCION URBANISTICA PARA LAS QUE SE PLANTEA UNA NUEVA ORDENACION

CONDICIONES DE EDIFICACION

- III+BC ALINEACIONES LIMITE Y PERFILES MAXIMOS DE LA EDIFICACION
- 3 Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES CONSOLIDADAS
- 1 Nº DE NUEVAS VIVIENDAS PROPUESTAS
- (ETC) TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION RESIDENCIAL

ORDENACION PORMENORIZADA SEGUN PEOU DEL A.L.U. A0

A.L.U. **A-0** PARCELA CORRESPONDIENTE A KALE NAGUSIA 30 PEÑANA e. 1/300