

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

Asteasuko Lamiategi A-7 hirigintzako esku hartze areako plan partziala. (GHI-036/13-P06).

Ingurumeneko eta Lurralde Antolaketako Departamentuko arduradunak 2013ko maiatzaren 16an, Foru Agindua eman zuen eta horren edukina ematen da ondoren argitarara:

«Udal izapideak egin ondoren, Asteasuko Udalak Lamiategi A-7 Hirigintzako Esku Hartze Areako Plan Partzialaren espedientea aurkeztu du, Gipuzkoako Foru Aldundiak behin betiko onar dezan.

Haren xedea da Lamiategi A-7 Hirigintzako Esku Hartze Areako bititoki eremua garatzea (21.600 m²), Asteasuko Plangintzako Hiri Antolaketako Arauen Aldaketatik (A-7 eta E-1 hirigintzako esku hartze areak eta Arautegiko 11. artikulua) eratorritako zehaztapenen arabera. Aldaketa 2012ko uztailaren 27an onartu zen eta Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean 2012ko irailaren 20an argitaratu zen (181 zk), eta bertan ezartzen zen Plan Partziala egin behar dela 75 etxebizitza gauzatu ahal izateko (33 prezio itundukoak izango dira eta, 12, berriz, babes ofizialekoak).

Asteasuko Udalak orain izapidetutako Plan Partzialak, zehazki, 4.675 m² antolatu ditu bititoki erabilerarako (A lurzattia 2.044 m²; B lurzattia 811 m² eta C lurzattia 1.820 m²) eta 5.348 m², berriz, bideen sistema lokalerako. Halaber, 4.398 m² gordetzen dira herri onurako eta gizarte intereseko zerbitzuetarako eta 502 m² merkataritza edota gizarte ekipamendurako, 5.367 m² espazio libreen sistemarako gordetzeaz gain, eta ubide publikoen sistema orokorra osatzen duten 1.812 m² alde batera utzi gabe.

Bien bitartean, udal igerilekuak egin dira jabetzak, aurrez, Udalari lagatako lurzoruan. Kasu horretan, 3.896 m² neurtzen du plangintza orokorrak jolaserako eta uretarako udal parke-rako bideratutako lurzatiak.

Espedientea izapidetzean Asteasuko Udalak honako jarduerak egin ditu:

Tokiko Gobernu Batzordeak hasierako onarpena eman zion plan partzialari 2012ko abenduaren 5ean, hainbat baldintza jarrita. Jendaurrean ikusgai egon zen denboran alegazio-identzi bat aurkeztu zen.

Gainera, Mugikortasuneko eta Bide Azpiegituretarako Departamentuak 2013ko urtarrilaren 7an jakinarazi zuen ez zegoela inolako eragozpenik espedientea onartzeko.

Bestalde, URA Uraren Euskal Agentziaren 2013ko otsailaren 11ko txostenean bete beharreko baldintza hauek ezarri ziren:

«1. Eremuan beste edozein aktuazio egin baino lehen, obren sustatzaileak Uraren Euskal Agentziaren ekialdeko kantauriar arroen (Gipuzkoa) Bulego honetara eraikuntza proiektuan izandako aldaketa guztiak islatzen dituen proiektu berri bat aurkeztu beharko du, bertan A.I.U. A-7 «Lamiategi» eremuan dagoeneko egin diren eta oraindik egiteko dauden ekintzak azalduz eta obra horiek aurrera eramateko beharrezkoa den Arroko Organismoaren baimena lortzeko eskaria eginez.

2. Proiektu berri horrek, uholdegarrtasuna ekiditeko helburua duten aurreikusitako hobekuntza hidrauliko eta inguru-

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

Plan parcial del área urbanística A.I.U. A-7 (Lamiategi) de Asteasu. (GHI-036/13-P06).

Con fecha 16 de mayo de 2013, el titular del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio dictó la Orden Foral cuyo contenido a continuación se publica:

«Previa su tramitación municipal, el Ayuntamiento de Asteasu presenta para su aprobación definitiva por esta Diputación Foral, el expediente del «Plan Parcial del Área Urbanística A.I.U. A-7 (Lamiategi)» del municipio de Asteasu.

Tiene por objeto el desarrollo residencial del referido ámbito denominado A.I.U. A-7 Lamiategi, de 21.600 m²., conforme a las determinaciones que resultan de la «Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Asteasu (AIU A-7, AIU E 1 y artículo 11 de la Normativa)» aprobada el 27 de julio de 2012, que fue publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa n.º 181, de 20 de setiembre de 2012, donde se establece la necesidad del correspondiente Plan Parcial para ejecutar el programa residencial de 75 viviendas, de las cuales 33 serán de precio convenido y 12 de protección pública.

En concreto, el Plan Parcial ahora tramitado por el Ayuntamiento de Asteasu ordena una superficie de 4.675 m² de parcelas de uso residencial (Parcela A - 2.044 m², Parcela B - 811 m² y Parcela C - 1.820 m²) y de 5.348 m² de sistema local de vialidad. Asimismo, se reserva una parcela de 4.398 m² para destinarla a servicios de interés público y social y una de 502 m² para equipamiento comercial y/o social, además de los 5.367 m² de sistema de espacios libres, ello con independencia de los 1.812 m² que constituyen el sistema general de cauces públicos.

Entretanto ya se han construido las piscinas municipales en el suelo que la propiedad ha cedido previamente al Ayuntamiento. Se define, en este caso, una superficie de 3.896 m², que constituye la parcela destinada, desde el planeamiento general, a parque lúdico acuático municipal.

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

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 5 de diciembre de 2012 acordó la aprobación inicial con condiciones al plan parcial, presentándose un escrito de alegaciones en el periodo de información pública.

Con fecha 7 de enero de 2013 por parte del Departamento de Movilidad e Infraestructuras Viarias se informa que no existe inconveniente para su aprobación.

Con fecha 11 de febrero de 2013 en el informe de URA-Agencia Vasca del Agua se establecen, con carácter vinculante, las siguientes condiciones:

«1.^a Antes de acometer cualquier otra nueva actuación en el sector, el promotor de las obras deberá remitir a la Oficina de las cuencas cantábricas orientales (Gipuzkoa) de la Agencia Vasca del Agua un nuevo proyecto que contemple todas las modificaciones sufridas por el proyecto constructivo, indicando todas las obras ya ejecutadas y las pendientes de ejecución en el A.I.U. A-7 «Lamiategi» y obtener la autorización del Organismo de Cuenca para poder llevar a cabo dichas obras.

2.^a Dicho nuevo proyecto deberá contemplar que las actuaciones de mejora hidráulica y ambiental previstas, cuyo

men hobekuntza guztiak barne izan beharko ditu eta A.I.U. A-7 «Lamiategi»-en beste edozein eraikuntza lanik egin baino lehen uholdegarritasunaren aurkako neurri guzti hauek aurrera eramatea aurreikusi behar du. Zentzu berdinean eta obren baimena lortzeari lotuta, Asteasu erreka inguruan egingo diren ekin-tza guztiak IKAUR-ek 2006an egindako ikerketan jasota zeuden (edo eraginkortasun bereko beste proiektu batean jasotako neurriak) behar bezala justifikatu beharko dira.

3. Azken dokumentuan jasotako birlandatze eta eraberritze paisajistiko neurriak gaur egun tramitean den baimen espedientetik eratorritako Ebazpenean ezarritako hobekuntza hidrauliko eta ingurumen hobekuntza neurriek egokitu beharko zaizkie.

4. Saneamendu sistemari dagokionez, obren sustatzaileak Gipuzkoako Uren Kontsorzioetik adostasun idatzi bat lortu beharko du, non bertako saneamendu sareak sortzea aurreikus-ten diren karga berriak jasateko nahikoa ahalmen badutela eta demanda berriak hornitzeko nahikoa errekurtso badagoela adieraziz.»

Tokiko Gobernu Batzordeak Plan Partziala behin-behine-koz onartu zuen 2013ko martxoaren 1ean, aurkeztutako alegazioa zati batean onetsi ondoren.

Espediente hori 2013ko martxoaren 22an sartu zen Foru Aldundian behin betiko onarpena emate aldera.

Geroago, Udal Batzarrak 2013ko apirilaren 17an hartutako Erabakia bidali dute, Tokiko Gobernu Batzordeak aurrez erabak-itako behin-behineko onarpena baieztatzea.

Dokumentuaren edukia aztertuta, Foru Aldundiko Lurralde Plangintzako Zerbitzuko zerbitzu teknikoek ez dute oharrik egin edo akatsik antzeman espedientea behin betiko onartzeko aldera.

Hortaz, irizten da proposatutako antolaketa zuzena dela, hirigintza xedeei dagokienez, eta, ondorioz, behin betiko onartu behar da Lamiategi A-7 Hirigintzako Esku Hartze Areako Plan Partziala. Dena den, proposamenak gauzatzeko URA Uraren Euskal Agentziaren txostenean eskatutako baldintzak bete behar dira.

Horiek horrela, niri emandako ahalmenak erabiliz eta indarrean dagoen legeria kontuan izanik honako hau.

XEDATZEN DUT

Behin betiko onartzea Asteasuko Lamiategi A-7 Hirigintzako Esku Hartze Areako Plan Partziala.

Behin betiko onarpena baldintza batekin ematen da: Plana gauzaterakoan behar bezala bete behar dira URA Uraren Euskal Agentziaren 2013ko otsailaren 11ko txostenean ezarritako baldintza guztiak.

Ebazpen hau behin betikoa da eta amaiera ematen dio administrazio bideari. Nahi izanez gero, administrazioarekiko auzi errekurtsoa aurkez dezake interesatuak Euskadiko Justiziako Auzitegi Nagusiak Bilbon duen Administrazioarekiko Auzietako Salan. Horretarako, bi hilabeteko epea izango da, erabakia argitaratu edo jakinarazpena jaso eta biharamunetik hasita».

Eranskina: Aipatutako dokumentuan dagoen Hirigintza Arautegiaren testua.

Donostia, 2013ko ekainaren 17a.—Juan José de Pedro, idazkari tekniko.

(1807)

(6122)

objeto es reducir el riesgo de inundabilidad, se realizarán íntegramente antes de acometer cualquier otra nueva actuación edificatoria en el A.I.U. A-7 «Lamiategi». En este sentido y de cara a la autorización de las obras, se deberá justificar adecuadamente que las nuevas intervenciones que se vayan a realizar en el entorno del río Asteasu van a eliminar el riesgo de inundabilidad según estaba recogido en el Estudio Hidráulico de IKAUR de 2006 o, en su defecto, en otra propuesta que ofrezca, al menos, la misma eficacia de manera adecuada.

3.^a Las labores de revegetación y restauración paisajística contempladas en el documento actual tendrán que adecuarse a las medidas de mejora hidráulica y ambiental que finalmente se aprueben en la Resolución de autorización de obras actualmente en trámite.

4.^a En relación con el saneamiento, el promotor deberá recibir un escrito de conformidad del Consorcio de Aguas de Gipuzkoa en el que se justifique la suficiencia de las redes de saneamiento locales para recoger y tratar las nuevas cargas derivadas de los desarrollos previstos, así como la suficiencia del recurso para satisfacer las nuevas demandas.»

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 1 de marzo de 2013 acordó la aprobación provisional al plan parcial, previa estimación parcial de la alegación presentada.

Con fecha 22 de marzo de 2013 se remite el expediente de referencia a esta Diputación Foral para su aprobación definitiva.

Con posterioridad se ha remitido el acuerdo adoptado por el pleno municipal que, en sesión celebrada el 17 de abril de 2013, confirma la aprobación provisional previamente realizada por la Junta de Gobierno Local.

Analizado el contenido del documento por los servicios técnicos del Servicio de Planificación Territorial de esta Diputación Foral, no se formulan observaciones o deficiencias en orden a su aprobación definitiva.

Por tanto, se considera que la ordenación que se plantea es correcta en cuanto a sus objetivos urbanísticos, por lo que procede la aprobación definitiva del Plan Parcial del Área Urbanística A.I.U. A-7 (Lamiategi), ello sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones exigidas en el informe de URA-Agencia Vasca del Agua para poder materializar sus propuestas.

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

DISPONGO

Aprobar definitivamente el «Plan Parcial del Área Urbanística A.I.U. A-7 (Lamiategi)» del municipio de Asteasu.

La aprobación definitiva se otorga bajo la condición de que en la fase de ejecución del plan se habrá de dar debido cumplimiento a la totalidad de las condiciones establecidas en el informe de URA-Agencia Vasca del Agua emitido el 11 de febrero de 2013.

Esta Orden Foral 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 Urbanística contenida en el citado documento.

San Sebastián, a 17 de junio de 2013.—El secretario técnico, Juan José de Pedro.

(1807)

(6122)

ERANSKINA

E Dokumentua

HIRIGINTZAKO ARAUAK

E.1. HIRIGINTZAKO ARAU OROKORRAK

E.2. HIRIGINTZAKO FITXAK

(Lurzati eraikigarrien hirigintzako arau bereziak)

E.1. HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK

I. TITULUA

XEDAPEN OROKORRAK ETA HIRIGINTZAKO
ARAUBIDE OROKORRA.

1. KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua. Aplikazio eremua.

Hirigintzako arau hauek aplikatuko dira, indarrean sartzen direnetik aurrera, plan partzial honen xede den Lamiategi A-7 hirigintzako esku-hartze area guztian.

2. artikulua. Indarraldia.

Plana indarrean sartuko da 15 laneguneko epean, behin betiko onarpen erabakia eta dagokion araudia Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratzen denetik kontatzen hasita, eta indarrean egongo da aldatzen, berrikusten edo ordezkatzan ez den bitartean.

Hirigintzako arau hauetako artikulua bat edo batzuk deuseztatzeak, indargabetzeak edo aldatzeak, ez du gainera-koen baliagarritasunean eragingo, non eta elkarren arteko erlazioa edo mendetasuna direla tarteko, artikulua horietakoren bat aplikaezina gertatzen ez den.

Indargabetzeak jasota dagoen arauak zehazten duen irismena izango du.

3. artikulua. Arau iturriak eta hierarkia.

Lege, erregelamendu orokor eta goragoko mailako beste-lako xedapenen mende egonda ere, lurzati eraikigarri bakoitzaren hirigintzako fitxetan jasotako zehaztapenak errespetatu egingo dira urbanizazio jarduketaren programan, urbanizazio proiektuan eta eraikitze proiektuetan.

4. artikulua. Proiektua osatzen duten dokumentuak eta horien irismen arautzailea.

Proiektua osatzen duten dokumentuak:

A dokumentua. Memoria.

B dokumentua. Informazio planoak.

C dokumentua. Antolaketa planoak.

D dokumentua. Hirigintzako arauak.

E dokumentua. Gauzatzearen garapen eta kudeaketa jarraibideen azterlana.

F dokumentua. Azterlan ekonomiko-finantzariora.

Nahiz eta proiektuaren arau edukia aurreko paragrafoan adierazitako dokumentu multzoan zehaztuta geratu, Antolaketa Planoak deituriko C dokumentuko planoak eta Gauzatzearen Garapen eta Kudeaketa Jarraibideen Azterlana deituriko D dokumentuko eta Hirigintza Arauak izeneko E dokumentuko

ANEXO

Documento E

NORMAS URBANÍSTICAS

E.1. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

E.2. FICHAS URBANÍSTICAS

(Normas Urbanísticas Particulares de las parcelas edificables)

E.1. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN
URBANÍSTICO GENERAL

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Ámbito de aplicación.

Estas Normas Urbanísticas serán de aplicación, desde su entrada en vigor, en la totalidad del territorio del A.I.U. A-7 Lamiategi objeto del presente Plan Parcial.

Artículo 2. Vigencia.

Este Plan entrará en vigor a los 15 días hábiles al de publicación del acuerdo de su aprobación definitiva y de su normativa en el Boletín Oficial de Gipuzkoa y regirá hasta que sea modificado, revisado o sustituido.

La nulidad, anulación o modificación de uno o varios de los artículos de estas Normas Urbanísticas no afectará a la validez de los restantes, salvo en el supuesto de que alguno de éstos resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllos.

La derogación tendrá el alcance que determine la norma que la produzca.

Artículo 3. Fuentes y jerarquía normativas.

Sin perjuicio de su subordinación a las leyes, reglamentos generales y otras disposiciones de mayor rango, esta Normativa y las determinaciones contenidas en las Fichas Urbanísticas de cada Parcela edificable, deberán ser respetadas en el Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Urbanización y los Proyectos de Edificación.

Artículo 4. Documentos constitutivos del proyecto y alcance normativo de los mismos.

El presente proyecto está constituido por los siguientes documentos:

Documento A. Memoria.

Documento B. Planos de información.

Documento C. Planos de ordenación.

Documento D. Normas urbanísticas.

Documento E. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución.

Documento F. Estudio económico financiero.

Si bien el contenido normativo del presente proyecto queda definido por el conjunto de documentos señalados en el párrafo anterior, son los planos del documento C. Planos de Ordenación y los documentos D. Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución y E. Normas Urbanísticas, los que

agiriak dira berariazko arau izaera dutenak eta hirigintza jarduera erregulatzeko dutenak, eta, hortaz, proiektua nahitaz egokitu behar da horien zehaztapenetara.

Gainerako dokumentuek izaera informatiboa dute funtsean; horrela, bada, lehenago aipatutakoekin edukian kontraesanik izanez gero, haiek hobetsiko dira.

Eskala desberdinetan eginiko izaera arauemaileko planoen artean hirigintzako xedapenen batean desadostasunik balego, eskalarik handiengan egindako planoek ezarritakoa nagusituko da, desadostasuna ez bada gertatzen, behintzat, azken horien edukian eginiko akats material nabarmen baten erruz.

2. KAPITULUA. ZONAKAPEN ETA PARTZELAZIO BALDINTZAK

5. artikulua. Zonakapena.

Lamiategi Alorraren zonakapena proiektuko C.2 planoan («Zonakapen xehatua») xedatutakoaren arabera arautuko da, honela:

- Herri ibilguen sistema.
- Espazio libreen sistema.
- Berdeguneak eta oinezkoentzako pasealekuak.
- Bideen sistema lokala.
- Bideen sarea, oinezkoentzako espaloiak, aparkalekuak eta atsedenerako eta jolaserako lekuak.
- Herri onurako eta gizarte intereseko zerbitzuen sistema.
- Jolaserako eta uretarako udal parkerako zuzkidura lurzattia. 1. lurzattia.
- Merkataritza edota gizarte ekipamendurako zuzkidura lurzattia. 2. lurzattia.
- Bizitoki erabilerarako lurzatiak.
- A lurzattia.
- B lurzattia.
- C lurzattia.

6. artikulua. Erabilerak.

Hurrenez hurren, jolaserako ur-parkea (udal igerilekuak) eta merkataritza edota gizarte ekipamendua jartzera bideratutako 1 eta 2 lurzatiei esleitutako zuzkidura erabilerak libreak eta malguak izango dira, eta udal zerbitzu teknikoek zainduko dituzte, dagozkien hirigintzako fitxetan ezarritako zehaztapenak eta parametroak errespetatuta.

A, B eta C lurzatiei esleitutako bizitoki erabilera antolaketa araubide honi egokitu zaio:

— Eraikinak honela antolatuta: Sarbide bertikalen nukleo komun gainean horizontalki nahiz bertikalki multzokatutako «etxebizitzetarako» lokalek eratutako blokeak. Behe solairuko sestra gaineko solairu guztiak etxebizitzetarako eta zerbitzuaren elementu komunetarako bakarrik erabiliko dira. Behe solairuetan, gainera, etxebizitzetara loturiko terrazak edo lorategi pribatuak jar daitezke.

— Erdi-sotoko solairua erabiliko da, bakarrik, garajetarako, trasteleku itxi txikietarako eta zerbitzu komunitariotarako.

— Lurzatiako zati eraikiezinetan espaloiak, lorategiak eta lur gaineko aparkalekuak egingo dira.

poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística, y por tanto ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

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

Si se advirtiera 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 manifiesto error material en el contenido de estos últimos.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE ZONIFICACIÓN Y PARCELACIÓN

Artículo 5. Zonificación.

La zonificación del Sector Lamiategi queda regulada según lo dispuesto en el plano n.º C.2 de «Zonificación pormenorizada» del proyecto de la forma siguiente:

- Sistema de cauces públicos.
- Sistema de espacios libres.
- Zonas verdes y paseos peatonales.
- Sistema local de vialidad.
- Red viaria, aceras peatonales, zonas de aparcamiento público y áreas de estancia y juegos.
- Sistema de servicios de interés público y social.
- Parcela Dotacional para Parque Lúdico Acuático Municipal. Parcela 1.
- Parcela Dotacional de Equipamiento Comercial y/o Social. Parcela 2.
- Parcelas de uso residencial.
- Parcela A.
- Parcela B.
- Parcela C.

Artículo 6. Usos.

Los usos dotacionales asignados a las parcelas 1 y 2 destinadas respectivamente a la implantación de un Parque Lúdico-Acuático (Piscinas Municipales) y Equipamiento Comercial y/o Social serán de carácter libre y flexible, siendo tutelados por los servicios técnicos municipales dentro del respeto de las determinaciones y parámetros establecidos en sus respectivas fichas urbanísticas.

El uso residencial asignado a las parcelas A, B y C se ajustará el siguiente régimen de ordenación:

— Construcciones configuradas en bloques constituidos por locales de «vivienda» agrupados horizontal y verticalmente sobre núcleos comunes de accesos verticales. Todas las plantas sobre rasante de planta baja se destinarán exclusivamente al uso de vivienda y elementos comunes de servicio. En las plantas bajas se podrán disponer, además, terrazas o jardines privativos ligados a las viviendas.

— La planta de semisótano se destinará exclusivamente a garage con plazas de aparcamiento, pequeños trasteros cerrados y servicios comunitarios.

— Las partes no edificables de las parcelas se destinarán a zonas libres para aceras, jardines y plazas de aparcamiento en superficie con servidumbre de paso y estancia pública.

7. artikulua. Partzelazioa.

Hasiera batean antolaketan aurreikusitako lurzatiak zonakapen xehatuko C.2 planoan mugatutakoak dira.

1, 2 eta B lurzatiak gutxieneko lurzati zatietzen bezala definitzen dira.

A eta B lurzatiak zati daitezke, gehienez, bi azpi-lurzatietan, garajeetarako dagokien sarbide zorgunea eratuta.

8. artikulua. Zorguneak.

Plan partzial honetan antolatutako lurzatiek, bakoitzaren hirigintzako fitxan berariaz adierazitako erabilera zorguneaz gain, beharrezko zorguneak izango dituzte azpiegiturako sare nagusiak igarotzeko eta urbanizazio proiektuak ezartzen dituen zerbitzu sareak jartzeko.

3. KAPITULUA. PLAN PARTZIALA GARATZEKO ETA URBANIZAZIO GAUZATZEKO BALDINTZAK

9. artikulua. Urbanizatzeko jarduketa programa.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen arabera, urbanizatzeko jarduketa programa bat idatzi eta izapidetuko da 152.etik 155.era bitarteko artikuluetan ezarritako xedearekin, eremuarekin, eduki tekniko-urbanistikoarekin, eduki juridiko-urbanistikoarekin eta dokumentazioarekin, eta lege horretako 156. artikuluan xedatutakoaren arabera izapidetuko da.

10. artikulua. Urbanizazio proiektua.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen eta plangintzaren erregelamenduaren arabera, urbanizazio proiektu bat idatzi eta izapidetuko da, alor osoari eragingo dioen urbanizazio orokorraren lanak zehazte aldera. Lurzatiaren barne urbanizazioa obra arruntan proiektuen bidez egingo da, eraikuntza proiektuen osagarri gisa izapidetuko direnak.

Urbanizazio proiektuaren idazketa hauei lotuta egongo da: Plan partzialaren eta urbanizatzeko jarduketa programaren memoriak, araudiak eta planoek adierazitako irizpideak eta zehaztapenak eta, behar denean, administrazio eskudunetako zerbitzu teknikoek agindutako jarraibideak.

Urbanizazio proiektuak doikuntza xeheko egokitzapen txikiak sar ditzake ibilgu publikoen, espazio librearen eta bideen sistemetak elementuen antolaketako lerrokaduretan, sestretan eta xehetasun ezaugarrietan, eta plan partzialak jasotzen dituen lurzati eraikigarrien mugen eraketan.

Urbanizazio proiektua egokitu egingo da hirigintza oztipoak kentzeari buruzko legediaren zehaztapenetara eta horiek benetan bete dituela zuritu behar du memorian.

Urbanizazio proiektuan xedatuko da eraikitako etxebizitza bakoitzeko (75), gutxienez, zuhaitz bat landatzea edo kontserbatzea, 2/2006 Legeak 79.2 d) artikuluan ezarritako gutxieneko estandarra beteta.

11. artikulua. Xehetasun azterketak.

Xehetasun azterketak prestatuko dira lurzatiaren eraikuntza antolaketako garrantzi gutxiko alderdi batzuk doitu behar izanez gero, betiere, hauek beteta:

Artículo 7. Parcelación.

Las parcelas inicialmente previstas en la ordenación son las que quedan delimitadas en el plano C.2 de zonificación pormenorizada.

Las parcelas 1, 2 y B se definen como parcelas mínimas indivisibles.

Las parcelas A y C podrán ser objeto de subdivisión en un máximo de 2 subparcelas, constituyéndose la correspondiente servidumbre de acceso a garajes.

Artículo 8. Servidumbres.

Las parcelas configuradas en el presente Plan Parcial presentarán, además de las servidumbres de uso específicamente señaladas para cada una en su respectiva ficha urbanística, las servidumbres necesarias para el paso de las redes generales de infraestructura y la disposición de las redes de servicio que se establezcan en el Proyecto de Urbanización.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL Y DE REALIZACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 9. Programa de actuación urbanizadora.

Según lo previsto por la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006 se redactará y tramitará un Programa de Actuación Urbanizadora con el objeto, ámbito, contenido técnico-urbanístico, contenido jurídico-urbanístico y documentación establecidos en los artículos nos 152 a 155 y que se tramitará con arreglo a lo dispuesto en el art. 156 de dicha Ley.

Artículo 10. Proyecto de urbanización.

Según lo previsto por la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento, se redactará y tramitará un Proyecto de Urbanización que defina las obras de urbanización general que afecten a la totalidad del Sector. Las obras de urbanización interiores a las parcelas se llevarán a cabo mediante Proyectos de Obras Ordinarias, que se tramitarán complementariamente a los Proyectos de Edificación.

La redacción del Proyecto de Urbanización se atenderá a los criterios y determinaciones que se aporten en la memoria, normativa y planos del Plan Parcial y del Programa de Actuación Urbanizadora y a las pautas que, en su caso, dicten los Servicios Técnicos de las Administraciones competentes.

El Proyecto de Urbanización podrá introducir pequeñas adaptaciones puntuales de ajuste fino en las alineaciones, rasantes y características de detalle de la ordenación de los elementos de los Sistemas de Cauces Públicos, Espacios Libres y de Vialidad y en la configuración de los límites de las parcelas edificables contenidas en el presente Plan Parcial.

El Proyecto de Urbanización deberá ajustarse a las determinaciones de la legalidad vigente sobre supresión de barreras urbanísticas y justificar en su Memoria su efectivo cumplimiento.

En el Proyecto de Urbanización se dispondrá la plantación o conservación de, como mínimo, un árbol por cada una de las 75 nuevas viviendas construidas, en cumplimiento del estándar mínimo previsto en el artículo 79.2 d) de la Ley 2/2006.

Artículo 11. Estudios de detalle.

Se podrán elaborar, en su caso, Estudios de Detalle con la finalidad de reajustar algunos de los aspectos no sustanciales de la ordenación edificatoria de las parcelas, siempre que se cumplieren los siguientes extremos:

— Xehetasun azterketak lurzatia oso-osorik hartuko du.

— Ez da proposatutako lurzati bakoitzeko behe solairuaren gaineko gehienezko solairu eraikigarria handitzea.

— Doitu ahal izango da pixka bat bizitoki lurzatietakoa erai-kinen profila, atiko atzeraemana ohiko motako hirugarren solairu batekin ordeztuta, baldin eta proposatzen bada eskailera-buruko 4 etxebizitzako tipologia ordezteko blokeko komunikazio bertikaleko nukleo kopuru handiagoko ipar-hegoa orientazioa duten etxebizitzako tipologiaetik.

— Beti errespetatuko da lurzati bakoitzaren gutxieneko aparkaleku kopurua.

12. artikulua. Urbanizazio lanak gauzatzea.

Alorreko urbanizazio lanak gauzatzeko beharrezkoa da onartzea plan partzial hau, urbanizatzeko jarduketa programa, urbanizazio proiektua eta birpartzelatzeko proiektua.

Lurzati eraikigarriek instalazio hauek izan behar dituzte: Ur hornidurako sarea; sare berezilea euri urentzat eta hondakin-urentzat, saneamendu sarera hartune independenteeekin; argindar hornidurako sarea; telefono sarea eta lurzatian egiten diren jarduera zehatzei aplikagarri zaien arauditik galdagarriak zaizkien zerbitzu instalazioak. Sareak gai horiei buruzko erregelamenduen eta jarraibide teknikoaren arabera proiektatu eta gauzatu beharko dira.

Bide sarearentzako plan partzialeko planoetan adierazitako trazatuak eta neurriak eta azpiegitura zerbitzuen sareen eskemak indikatiboak dira, hortaz, behar bezala zurutako aldaketa xeheak —ez-funtsezkoak— egin daitezke, urbanizazio proiektuari dagokion xehetasun handiagoko azterketa eta kalkularen ondorioz.

Lanak gauzatu aurretik, lur begetalaren goi geruza kendu eta pilatu egingo da, zoladurak hartzen duen eremuetan (bide sarean nahiz beste areetan), etorkizunean lorategietan eta berdeguneetan aprobetxatzeko.

13. artikulua. Obra hidraulikoak egiteko baldintzak.

A-7 hirigintzako esku-hartze areako hirigintza garapenerako beharrezko obra hidraulikoak egingo dira, Lamiategi zubiaren hiri inguruaren uholde arriskua kentzea bermatzeko, Asteasuko Udalak prestatutako azterlan hidraulikotik eratorritako ondorioen arabera, Eusko Jaurlaritzako Gipuzkoako Uren Lurralde Zerbitzuak ezarritako jarraibideei jarraituz, bai uholde-orbanak kalkulatzeko metodologiari dagokionez, bai Asteasu ibaiaren ertzak natura eta ingurumen aldetik lehengoratzeko handiena lortzeko ingeniariaritzaren biguneko irizpideak hartzeaz dagokionez.

14. artikulua. Bide sarearen baldintza teknikoak.

Bide sarearen baldintza zehatzak izango dira plan partzialean jasotako zehaztapenetan oinarritutako urbanizazio proiektuak zehazten dituenak.

Bideen zoladuraren proiektua, kalkulua eta neurria ezartzeko alorreko araudia aplikatuko da.

— El Estudio de Detalle abarcará, como mínimo, de forma integral el conjunto de una parcela.

— No se planteará incremento del techo edificatorio máximo sobre el suelo de planta baja del conjunto de cada parcela.

— Se podrá ajustar, en su caso, ligeramente el perfil edificatorio de las parcelas residenciales, sustituyendo la planta ático retranqueada por una tercera planta tipo normal en el caso de plantearse la sustitución de la tipología de 4 viviendas por descansillo por la tipología de viviendas pasantes N-S con mayor número de núcleos de comunicaciones verticales por bloque.

— Se respetará en todo caso la dotación mínima de aparcamiento de cada parcela.

Artículo 12. Realización de las obras de urbanización.

Para la ejecución de las obras de urbanización del sector se requerirá la aprobación del presente Plan Parcial, del Programa de Actuación Urbanizadora, del Proyecto de Urbanización y del Proyecto de Reparcelación.

Todas las parcelas edificables deberán quedar dotadas de red de suministro de agua, red separativa de aguas pluviales y de aguas residuales, con acometidas independientes a la red general de saneamiento, red de abastecimiento de energía eléctrica, red telefónica y de las instalaciones de servicio que sean exigibles desde la normativa aplicable a las actividades concretas que se lleven a cabo en ella. Estas redes deberán estar proyectadas y ejecutadas según los Reglamentos e Instrucciones Técnicas vigentes en tales materias.

Los trazados y dimensionamientos indicados en los planos del Plan Parcial para la red viaria y los esquemas de redes de los distintos servicios de infraestructura, tienen carácter indicativo, pudiendo por tanto sufrir modificaciones de detalle -no sustanciales- debidamente justificadas, como consecuencia del estudio y cálculo con mayor precisión que corresponde al Proyecto de Urbanización.

Previamente a la ejecución de las obras propiamente dichas, se procederá a la retirada y acopio de la capa superior de tierra vegetal, de todas las zonas ocupadas por pavimento (tanto en red viaria como en otras áreas), para su aprovechamiento futuro en áreas de Jardinería y Zonas Verdes.

Artículo 13. Condiciones de realización de las obras hidráulicas.

Para el desarrollo urbanístico del A.I.U. A-7 se desarrollarán las obras hidráulicas necesarias para garantizar la eliminación del riesgo potencial de inundabilidad del entorno urbano del puente de Lamiategi en el caso de avenidas, de acuerdo con las conclusiones derivadas del Estudio Hidráulico elaborado por el Ayuntamiento de Asteasu, siguiendo las indicaciones establecidas al efecto por el Servicio Territorial de Aguas de Gipuzkoa del Gobierno Vasco, tanto en la metodología de cálculo de las manchas de inundación, como en la adopción de criterios de ingeniería blanda para obtener la máxima recuperación naturalística y ambiental de las márgenes del río Asteasu.

Artículo 14. Condiciones técnicas sobre la red viaria.

Las condiciones concretas respecto a la red viaria serán las que determine el oportuno Proyecto de Urbanización sobre la base de las especificaciones contenidas en el Plan Parcial.

Para el proyecto, cálculo y dimensionamiento de la pavimentación de los viales, será de aplicación la normativa sectorial vigente.

Hau aplikatuko da: Irisgarritasuna sustatzeari buruzko Eusko Jaurlaritzaren 1997ko abenduaren 4ko 20/1997 eta 2000ko apirilaren 11ko 68/2000 dekretuetan jasotako araudia.

15. artikulua. Edateko ura hornitzeko, ureztatze eta suteen aurkako hartueneetako sareen baldintza teknikoak.

Lurzati bakoitzari sare nagusitik ura hornitzeko kontagailuen kaxa bat erabiliko da, zeina kokatuta egongo baita bide publikotik ikuskatzeko moduan, edo, bestela, zerbitzu tekniko adituek onartzuz gero, eraikinari itsatsita leku irisgarri batean.

Suteen aurkako hartuneak jarriko dira.

Kontuan hartuko dira beste instalazioekiko tarreak uzteko baldintzak eta baita NTE-IFA/1975 arauak ezarritako mota teknikokoak, Industria Ministerioko 1975eko abenduaren 9koak, Gobernu Presidentziaren 1979ko martxoaren 15eko 928/1979 Dekretukoak eta gainerako araudietakoak.

Halaber, kontuan hartuko dira NTE-IFR eta NBE-CPI-96 arauak, eta nahitaez bete beharreko 2267/2004 Errege Dekretua (suteen aurkako babesari buruzkoa).

16. artikulua. Euri urak eta hondakin-urak husteko saneamendu sareen baldintza teknikoak.

1. Xedapen orokorrak.

— Alorreatan instalatzen diren eraikinak eta jarduerak behar-tuta daude betetzea, hondakin-urak eta euri urak husteari dagokionez, artikulua honetan jasotako araudiaren alderdi guz-tiak, uren isurketari buruz legediak xedatutakoa alde batera utzi gabe.

— Artikulu honetan ezarritako baldintzak betetzen dituzten hondakin-urak, sukalde, jantoki, zerbitzu sanitario, dutxa eta abarretako ur zikinak eta hozte zirkuituko garbiketako urak (irekiak edo itxiak izan), plan partzial honetan proposatutako ur beltzen sarera bakarrik isuriko dira. Euri uren sarea, hortaz, teiltatuetako eta urbanizatutako eremuetako euri ura jasotzeko erabiliko da eta baita alorra zeharkatzen duten hodi txi-kietakoak ere.

2. Isurketetako arauak.

Debekatuta dago hondakin-urak jasotzen dituen sarera isur-tzea Europar Batasuneko araudiko 1. taldean sartzen diren substantzia kutsatzaileak; edonola ere, ezin dira isuri modu ez zehatzean eta eraginaren afinitatearen edo antzekotasunaren arabera elkartuta adierazten diren konposatu eta materia guz-ti hauek:

a) Eragin hauetakoren bat sor dezakeen edozer:

— Nahasketa sukoiaren edo lehergarrien prestaketa.

— Instalazioetako materialen gainean korrosioa eragin dezaketanak.

— Hodietan uren fluxu libre eta mantentze lanak zailtzen duten sedimentuak, oztupoak eta tratatzeak.

— Ingurumen baldintza toxikoak, arrisksuak eta gogaikar-riak sortzea, instalazioen funtzionamendua eta ikuskatze, gar-biketako eta mantentze lanetako langileen sarrera oztopatzen dutenak.

b) Produktu hauek:

— Gasolina, bentzenoa, nafta, fuel-olioa, petrolioa, olio lurrunkorrak, toluenoa, xilenoa edo sukoiak edo lehergarria den beste edozein solido, likido edo gas.

Deberá aplicarse la normativa recogida en los Decretos del Gobierno Vasco 20/1997 de 4 de diciembre y 68/2000 de 11 de abril, sobre Promoción de la Accesibilidad.

Artículo 15. Condiciones técnicas sobre las redes de abastecimiento de agua potable, riego e hidrantes para incendios.

Para el abastecimiento de agua desde la red general a cada parcela se dispondrá una caja de contadores que quedará ubi-cada de forma que pueda ser inspeccionada desde la vía pública, o bien, de admitirse por los servicios técnicos munici-pales, adosado a la edificación en un lugar accesible.

Se dispondrá una red de hidrantes contra incendios.

Se deberán tener en cuenta las condiciones de separación a otras instalaciones y todas aquellas de tipo técnico establecidas en la NTE-IFA/1975; las del Ministerio de Industria de 9 de diciembre de 1975; el Decreto 928/1979 de 15 de marzo de la Presidencia del Gobierno, y demás normativa vigente.

Se tendrán en cuenta las normas NTE-IFR, NBE-CPI-96 y el RD 2267/2004 de protección contra incendios, de obligatorio cumplimiento.

Artículo 16. Condiciones técnicas sobre las redes de saneamiento de pluviales y evacuación de aguas residuales.

1. Disposiciones generales.

— Todos los edificios y actividades que se instalen en el Sector están obligados a dar cumplimiento en lo que se refiere a evacuación de aguas residuales y pluviales a la totalidad de los extremos de la normativa contenida en este artículo, sin per-juicio de lo estipulado por la legislación vigente sobre vertidos de aguas.

— Las aguas residuales que cumplan las condiciones fija-das por este artículo, así como el efluente de cocinas-comedor, servicios sanitarios, duchas, etc. y las purgas de circuitos de refrigeración (sean abiertos o cerrados), se incorporarán exclu-sivamente a la red de aguas fecales propuesta por el presente Plan Parcial. La red denominada de pluviales queda por lo tanto reservada para recoger las aguas de lluvia de las cubiertas y de la urbanización superficial, así como la de los pequeños caños que atraviesan el sector.

2. Regulación de vertidos.

Se prohíbe el vertido a la red general de recogida de aguas residuales, de sustancias contaminantes incluidas en el Grupo n.º 1 de la normativa de la C.E.E. y en cualquier caso de todos los compuestos y materias que de forma no exhaustiva y agru-pados por afinidad o similitud de efectos se señalan a continua-ción:

a) Todo aquello que pudiera causar alguno de los siguien-tes efectos:

— Formación de mezclas inflamables o explosivas.

— Efectos corrosivos sobre los materiales de las instalacio-nes.

— Sedimentos, obstrucciones o atascos en las tuberías que dificulten el flujo libre de las aguas y las labores de manteni-miento.

— Creación de condiciones ambientales tóxicas, peligrosas o molestas que dificulten el acceso del personal de inspección, limpieza y mantenimiento o funcionamiento de las instalacio-nes.

b) Los siguientes productos:

— Gasolina, benceno, nafta, fuel-oil, petróleo, aceites volá-tiles, tolueno, xileno o cualquier otro tipo de sólido, líquido o gas inflamable o explosivo.

— Kaltzio karburua, bromatoa, kloratoak, hidruoak, perkloratoak, peroxidoak eta abar eta arriskutsua izan daitekeen izatera ezorganikoko substantzia solido, likido edo gaseoso oro.

— Solidoak, likidoak edo gasak, toxikoak edo pozoitsuak, puruak edo beste hondakin batzuekin nahastuak, sarearen ardura duten langileentzako arriskua izan dezaketenak edo ondoezen bat eragin dezaketenak.

— Errautsak, kedarrak, hondarra, lumak, plastikoak, zura, odola, simaurra, animalia hondakinak, ileak, erraiak eta zaintza eta garbitze lanetan oztopoak edo trabak sor dezaketen beste gorputz batzuk.

— Disolbatzaile organikoak, margoak eta koloratzaileak edozein proportziotan.

— Mineral, begetal edo animalia olioak edota gantzak.

— Produktu toxiko edo arriskutsuen gainean legedian jasotako produktu guztiak.

17. artikulua. Argindarra eta argiteria publikoak hornitzeko sareen baldintza teknikoak.

Hau aplikatuko da: Behe-tentsioko Erregelamendu Elektroteknikoa, Goi-tentsioko lineen Erregelamendua, jarraibide osagarriak (MI/BT-73) eta gainerako araudia, eta zerbitzua hornitzen duen konpainiak hartutako irizpideak.

Egun, alorraren erdialdea zeharkatzen duen 13,2 Kv-ko aireko linearen iparraldeko zatia (Asteasu ibaiaren gainetik igarotzen da) lurpean joango da, eta bere horretan gera daiteke errepidearen gainetik igarotzen den linearen iparraldeko zatia.

Behe-tentsioko argindar banaketako gainerako lineak eta telefono lineak lurpean joango dira.

Lurrazpiko transformadore bat gauzatzean edo alorrean dagoena handitzean, beharrezko segurtasun neurri guztiak hartuko dira zaratak, bibrazioak eta abar saiheste aldera.

Argiteria publikoaren banaketa lineak lur azpian joango dira; kuxtatilik izango dituzte gutxi gorabehera 30 metroko distantziara, eta sarearen argi-baldo edo zutabe bakoitzean jarriko dira.

Halaber, kontuan hartuko da dagokion segurtasun zorgunea, argiteria publikoaren argi-baldoen nahiz asko hazten diren zuhaitzen kokapenari dagokionez.

Bideen eta espazio publikoen batez besteko argiztapenak, aurreikusitako trafikoaren (ibilgailuentzako eta oinezkoentzako bideak) eta erabileraren batez besteko intentsitatearen arabera kalkulatu dira. Datu orientatzaile gisa hauek ezartzen dira:

— Ibilgailuentzako bideetan, 20 lux.

— Oinezkoentzako erremuetan, 9 lux.

Ibilgailuentzako bideak elkartzeko diren lekuetan argiztapena % 25 handiko da, aipatutako argi mailaren aldean.

Energia aurrezteko neurri gisa, gauetan argiteria murriztua erabiliko da.

18. artikulua. Lorategiak eta berdeguneak diseinatzeko baldintza teknikoak.

Zuhaitzak landatzerakoak nahikoa leku utziko da modu egokian gara daitezen bermatze aldera.

Lehentasuna izango dute arean eta inguruan jada dauden antzeko zuhaitzak landatzea.

Kontuan hartuko da zuhaitzen garapenak ez dezan oztopatu ibilgailuen eta oinezkoen zirkulazioa eta egote lekuetan eguzkiak jotzea, eta ez dezala argiteria publikoaren argiztapena kalte, ez eta horren uniformetasuna ere.

— Carburo de calcio, bromato, cloratos, hidruos, percloratos, peróxidos, etc., y toda sustancia sólida, líquida o gaseosa de naturaleza inorgánica potencialmente peligrosa.

— Sólidos, líquidos o gases, tóxicos o venenosos, bien puros o mezclados con otros residuos, que puedan constituir peligro para el personal encargado de la Red u ocasionar alguna molestia pública.

— Cenizas, carbonillas, arena, plumas, plásticos, madera, sangre, estiércol, desperdicios animales, pelos, vísceras y otros cuerpos que puedan causar obstrucciones u obstaculizar los trabajos de conservación y limpieza.

— Disolventes orgánicos, pinturas y colorantes en cualquier proporción.

— Aceite y/o grasas de naturaleza minera, vegetal o animal.

— Todos aquellos productos contemplados en la vigente legislación sobre productos tóxicos o peligrosos.

Artículo 17. Condiciones técnicas sobre las redes de suministro de energía eléctrica y de alumbrado público.

Serán de aplicación el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, el Reglamento de Líneas de Alta Tensión, las Instrucciones complementarias (MI/BT-73) y demás normativa vigente, además de los criterios adoptados por la Compañía suministradora del servicio.

Se procederá al soterramiento del tramo Norte (paso sobre el río Asteasu) de la línea aérea de 13,2 Kv que atraviesa en la actualidad la parte central del sector, pudiendo conservarse de modo aéreo el tramo Sur de la línea que pasa sobre la carretera.

Las restantes líneas de distribución de energía eléctrica en baja tensión y telefonía serán todas ellas subterráneas.

En la ejecución, en su caso, de un nuevo transformador subterráneo, o la ampliación del existente junto al sector, se adoptarán cuantas medidas de seguridad sean precisas para evitar ruidos, vibraciones, etc.

Las líneas de distribución para el alumbrado público serán subterráneas, con arquetas a una distancia media aproximada de 30 m. y en cada báculo o columna de la red.

Se tendrá asimismo en cuenta la servidumbre de seguridad correspondiente, en cuanto a la localización, tanto de los báculos de alumbrado público como del arbolado de gran desarrollo.

Las iluminaciones medias de las vías y espacios públicos, se preverán de acuerdo con la intensidad media del tráfico previsto (en viario rodado y peatonal) y del uso (en jardines, zonas verdes). Como datos orientativos se establecen los siguientes:

— Viario rodado 20 lux.

— Zonas peatonales 9 lux.

El incremento de iluminación en los encuentros de vías rodadas será del 25% respecto del nivel lumínico indicado.

Como medida de ahorro energético, se empleará el alumbrado reducido durante la noche.

Artículo 18. Condiciones técnicas para el diseño de los jardines y zonas verdes.

Las plantaciones de arbolado se efectuarán con el espacio necesario para garantizar su perfecto y total desarrollo.

Se adoptarán preferentemente especies de arbolado similares a las existentes en el área y su entorno.

Se tendrá en cuenta que en su pleno desarrollo el arbolado no entorpezca la circulación de vehículos y peatones y el asoleamiento de las zonas libres de estancia, así como que no perjudique sensiblemente la iluminación del alumbrado público, ni su uniformidad.

Hauek ere kontuan hartuko dira: Zuhaitzak klima eta mikroklima ezaugarrietara ondo egokitzea, zaintzari eta mantentzeari dagokionez; hosto erorkorraren tamaina, saneamenduko hustubidea tratatzea saihesteko, eta zolatutako eremuetan, zorua bustita dagoenean, oinezkoak irristatzeko arriskua saihesteko.

Zuhaitzen hasierako garapen fasean kalterik ez izateko, beharrezko babes elementuak jarriko dira jende asko ibiliko dela aurreikusten den lekuetan.

19. artikulua. Telekomunikazio sarearen baldintza teknikoak.

Telekomunikazio sarea egokitu egin beharko da, proiektuan nahiz lanak gauzatzean, NTE-IAT/1973 araura eta zerbitzu mota horrentzako, oro har, aplikagarri den araudira.

20. artikulua. Gas igorpenen kontrola.

Gasak, keak edo baporeak eta aireztapen behartutik edo aire girotuko sistematik sortutako airea kanpora botatzea teilatuen lerroaren gainetik egingo da beti, bide publikoko erabiltzaileei eta ingurukoei eragozpenak sortzea saihesteko moduan.

21. artikulua. Zaraten kontrola.

Sortutako zarata indizeak ez ditu gainditu 33 dezibelio, kontrolatzen den lurzatiaren ondoko kaleko ardatzean neurtuta.

II. TITULUA

LURZATI ERAIKIGARRIEN HIRIGINTZA ARAUAK

I. KAPITULUA. ERABILERA BALDINTZAK

22. artikulua. Erabilera baldintza orokorrak.

Lurzatiaren erabilera baldintzak eta haietan eraikitzen den eraikin multzoaren baldintzak arautuko dira halako moldez, non erraztuko duten haietan garatzen diren zuzkidura eta bizitoki jardueren garapen funtzional egokia.

23. artikulua. Lurzatiaren lurzorua eraikiezinen erabilera baldintzak.

1, 2, A, B eta C lurzatiaren lurzorua libre eraikiezinari erabilera hau emango zaio: Hiri parkea, egoteko berdeguneak, jolaslekuak, lorategiak, oinezkoentzako pasealekuak, sarbideak eta aparkalekuak edo zamalanak egiteko eremuak. A, B eta C bizitoki lurzatiaren lurzorua eraikiezina erabilera publikoko zorgunetun lurzorua libre gisa eratu da.

1, 2, A, B eta C lurzatiaren lurzorua eraikiezinean debekatu dago, hasiera batean, edozein motatako eraikin egitea, behin-behinekoa nahiz iraunkorra; dena den, Udalak baimendu dezake instalazio osagarriak jartzea, duten zeregina dela eta eraikinetik berezita edo hari itsatsita kokatu beharrekoak. Kasu horietan, balioetsiko da espazio libreen hiri parkearen nortasuna ez degradatzea eta, edozein kasutan ere, inguruko lurzatiaren eragozpenik ez sortzea.

Además se considerarán las especies de cara a su conservación y mantenimiento (adecuado a las características climáticas y el microclima), además de que el tamaño de la hoja caduca no ciegue los sumideros de saneamiento, ni que en las áreas pavimentadas, con el suelo mojado, pueda constituir peligro de resbalón para los peatones.

Se deberán contemplar los elementos precisos de protección para evitar el deterioro del arbolado durante su fase inicial de desarrollo en las áreas de previsible mayor concurrencia pública.

Artículo 19. Condiciones técnicas sobre de la red de telecomunicaciones.

La red de telecomunicaciones, deberá adaptarse tanto en proyecto como en la ejecución de las obras a la Norma NTE-IAT/1973 y demás normativa vigente y de aplicación general para este tipo de servicio.

Artículo 20. Control de las emisiones gaseosas.

La expulsión de gases, humos o vapores y del aire procedente de ventilación forzada o del sistema de acondicionamiento, se hará siempre por encima de la línea de cubierta, de forma que se eviten molestias a los usuarios de la vía pública y a los colindantes.

Artículo 21. Control de ruidos.

El índice de producción de ruido no sobrepasará los 33 decibelios, medidos en el eje de la calle contigua a la parcela que se considere.

TITULO II

NORMAS URBANÍSTICAS PARA LAS PARCELAS EDIFICABLES

CAPÍTULO 1. CONDICIONES DE USO

Artículo 22. Condiciones generales de uso.

Las condiciones de uso de las parcelas y del conjunto de los edificios que se construyan en su interior se regularán de forma que faciliten el correcto desarrollo funcional de las actividades de carácter dotacional y residencial que se desarrollen en las mismas.

Artículo 23. Condiciones de uso del suelo no edificable de las parcelas.

El suelo libre no edificable de las parcelas 1, 2, A, B y C se destinará a parque urbano, zonas verdes de estancia, áreas libres de juego, zonas ajardinadas, paseos peatonales, accesos y espacios de aparcamiento o carga y descarga. En las parcelas residenciales A, B y C la totalidad del suelo no edificable se configurará como suelo libre con servidumbre de uso público.

En el suelo no edificable de las parcelas 1, 2, A, B y C queda prohibido, en principio, cualquier tipo de construcción con carácter provisional o permanente, pudiendo, no obstante, autorizar el Ayuntamiento el emplazamiento de instalaciones auxiliares que por su carácter resulte conveniente que se sitúen separados de la edificación o adosados a la misma. En estos casos se valorará la circunstancia de que no se degrade el carácter de parque urbano de los espacios libres y, en cualquier caso, no se causen molestias sobre las parcelas colindantes.

2. KAPITULUA. LURZATIEN EZAUGARRI OROKORRAK

24. artikulua. Lurzati mugaketa eta lurzatiak banatzeko baldintzak.

Lurzati bakoitzaren mugak «C.2 Zonakapen xehatua» eta «C.4 Antolaketaren definizio geometrikoa» planoetan grafiaturik daudenak dira.

1, 2 eta B lurzatiak gutxieneko lurzati unitarioak eta zatienak bezala definitzen dira. A eta C lurzatiak zati daitezke, gehienez, bi azpi-lurzatietan, garajeetarako sarbideko zorgunea eratuta.

25. artikulua. Lurzati eraikigarrien sestrak.

Lurzati eraikigarrien lur-berdinketako sestrak «C.4 Definizio geometrikoa» planoan ezarritakoak dira.

Sestra horiek indikatiboak dira, $\pm 0,5$ m-ko aldaketa onartzen da, eta zehaztasun gehiagorekin egokitu ahal izango dira urbanizazio proiektuan eta lurzati bakoitzaren eraikuntza y barne urbanizazio lanen proiektuetan, betiere, aldatzen ez badira bide nagusiaren sarearen eta lurzatiaren elementu publiko perimetralen ezaugarriak eta sestrak, eta modu egokian konpontzen badira inguruko lurzatietan sor daitezkeen eraginak.

Lurzati lur-berdinketan edo plataforman egiterakoan jartzen diren elementu guztiak lurzatiaren urbanizazio lan gisa hartuko dira, urbanizazio orokorrari egotzi ezin zaizkionak.

26. artikulua. Lurzatiaren sarbideak.

C-3 planoan grafiatuta daude non joango diren bide publiko saretik bizitoki lurzatiaren aparkalekutarako erdi-soto bakoitzera aurreikusitako ibilgailuentzako sarbideak. Sarbideen eraketa zertxobait egokitu daiteke lurzati bakoitzaren eraikuntza garapenaren beharren arabera, baina, errespetatu egin behar dira antolaketako planoetan adierazitako kanpoko bide sareko sestrak. Lurzati bateko sarbideen sisteman funtsezko aldaketa egiteko, behar bezala zuri behar da, beti.

Lurzatiaren jabeak konpondu behar ditu haren sarbideak egiterakoan bide publikoan gerta daitezkeen kalteak; eta erakunde eskudunak lizentzia ematerakoan abalaz eratzeara eska diezaioteko, kalteak konpontzea bermatzeko.

Erdi-sotoetako sarbide arrapalak lurzatiaren barne perimetroan kokatuko dira. Arrapalek gehienez % 15eko malda izango dute eta bide publikoarekin lotu aurretik tarte bat egokituko da, gutxienez 5 metro luze izango da, lurzatiaren kanpoko mugatik kontatuta, eta % 2koa baino malda txikiagoa izango du.

27. artikulua. Aparkalekua.

Plan partzialak gutxieneko aparkaleku kopuru bat aurreikusten du bizitoki lurzati bakoitzarentzat, hau da, erdi-sotoan eraikiko diren gutxieneko plaza kopurua eta kanpoan jarriko diren plaza libreak kontuan hartuta, dagokion hirigintza fitxan zehazten den bezala. Halaber, C.3 planoan zehaztutakoaren arabera, jabetza eta erabilera publikoko 77 aparkaleku ezarriko dira urbanizazioko bide sarean.

CAPÍTULO 2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS PARCELAS

Artículo 24. Delimitación de las parcelas y condiciones de subdivisión parcelaria.

Los límites de cada parcela son los que aparecen grafiados en el plano C.2 de zonificación pormenorizada y en el plano C.4 de definición geométrica de la ordenación.

Las parcelas 1, 2 y B se definen como unitarias e indivisibles. Las parcelas A y C podrán ser objeto de subdivisión en un máximo de 2 subparcelas, constituyéndose la correspondiente servidumbre de acceso a garajes.

Artículo 25. Rasantes de las parcelas edificables.

Las rasantes aproximadas de explanación de las diferentes parcelas edificables quedan establecidas en el plano C.4 de definición geométrica.

Dichas rasantes son indicativas, se admite $\pm 0,5$ m. de variación, y podrán ser ajustadas con mayor precisión en el Proyecto de Urbanización y en los Proyectos de Edificación y Obras de Urbanización interior de cada parcela, siempre que no se modifiquen las características y rasantes de la red viaria general y de los elementos públicos perimetrales a la parcela y que se resuelvan convenientemente las afecciones que, en su caso, pudieran originarse en las parcelas colindantes.

Todos los elementos que, en su caso, se dispongan en el interior de una parcela para la configuración de diferentes explanaciones o plataformas se considerarán como obras de urbanización interior de la parcela no imputables a la urbanización general.

Artículo 26. Accesos a las parcelas.

En el plano C-3 se grafian las posiciones de los accesos rodados unitarios previstos desde la red viaria pública a cada uno de los semisótanos del aparcamiento de las parcelas residenciales. La configuración de los accesos podrá ajustarse ligeramente en función de las necesidades de desarrollo edificatorio de cada parcela, pero deberán respetarse sensiblemente las rasantes de la red viaria exterior señaladas en los planos de ordenación. Cualquier modificación sustancial del sistema de accesos a alguna parcela deberá, en todo caso, ser debidamente justificada.

El titular de cada parcela quedará obligado a reparar los desperfectos que se pudieran ocasionar en la vía pública con motivo de la construcción de los accesos a la misma, pudiendo exigir el organismo competente en el acta de concesión de la licencia la constitución de los avales que garanticen la reparación de tales desperfectos.

La totalidad de las rampas de acceso a los semisótanos se situarán en el perímetro interior de las parcelas. Las rampas presentarán una pendiente máxima del 15% y antes de su conexión a la vía pública dispondrán de un tramo de acuerdo, con longitud no inferior a 5 m., contado a partir del límite exterior de la parcela, y con una pendiente inferior al 2%.

Artículo 27. Aparcamiento.

En el Plan Parcial se prevé una dotación mínima de aparcamiento para cada parcela residencial, entre el número mínimo de plazas interiores a construir en el semisótano y las plazas libres a disponer en el exterior, según se detalla en su correspondiente ficha urbanística. Asimismo, según se define en el plano C.3, se establece una dotación complementaria mínima de 77 plazas de dominio y uso público en la red viaria de la nueva urbanización.

28. artikulua. Lurzatiaren itxitura.

Plan partzialak jasotzen du lurzati bakoitzaren lurzoru erai-gigarriko kanpo perimetroan itxitura jartzea; gai hori definituta eta konponduta geratuko da eraikuntza proiektuen urbanizazio proiektu osagarrietan.

29. artikulua. Lurzatietako espazio libreak.

Lurzatietako espazio libre eraikiezinak ingurumena berreskuratzeko eta hiri parkeko berdegune izateko irizpideekin diseinatuko dira, bermatuta, beti, hirigintza fitxetan ezarritako azpiegituren zorguneak jartzea. Udalak eska dezake ingurumen neurriak hartzea (landare-pantailak, heskaiak, zuhaitza eta abar), lurzatiaren arteko eremu mugakideetan edo ingurukoetan gerta daitezkeen eragin kaltegarriak arintzearen.

3. KAPITULUA. ERAIKUNTZA BALDINTZAK

30. artikulua. Eraikuntzaren ezaugarri orokorrak eta lerrokadurak.

Eraikuntzaren ezaugarri orokorrak, behe solairuaren sestrak eta kanpoko gehienezko lerrokadurak, plan partzialeko planoetan eta hirigintza fitxetan xedatutakoari egokituko dira.

31. artikulua. Eraikuntza okupazioa eta aprobetxamenduak.

Hirigintza arau hauetako hirigintza fitxetan zehazten da lurzati bakoitzaren eraikuntza gaitasuna, oinplanoko okupazioa eta solairu eraikigarrikoa, eta A, B eta C bizitoki lurzatiaren kasuan, etxebizitza kopurua eta mota.

32. artikulua. Eraikuntzako diseinu arkitektonikoaren baldintzak.

Eraikinen eta instalazio osagarrien kanpoko akabera egokia izango da konposizioan eta materialetan, mantentze on bat eta inguruan behar bezala integraztea errazte aldera.

Horretarako, alderdi hauek hartuko dira kontuan:

— Lurzatiaren eraikinen edo eraikitako multzoaren fatxadetako eta teilatuetako konposizio eta material tratamendua ahalik eta bateratuena izango da, ezarpen bakoitzaren aukera funtzionalen arabera.

— Eraikin eta instalazio osagarriek akabera maila duina erakutsi behar dute. Horien tratamendua eraikin nagusien kalitate mailaren parekoa izango da.

— Elementu arkitektonikoak handitzeko edo zati batean aldatzeko lanek (zulo berriak irekitzea, teilatuak aldatzea eta abar) eta jatorrizko fatxaden materialak eta akaberak mantentzeko edo zati batean ordezteko lanek, eraikina osotasunean hartu behar dute, proiektu bateratu batean oinarrituta.

33. artikulua. Bizitoki eraikuntzaren bizigarritasun baldintzak.

— Etxebizitzaren eta lokalen bizigarritasun baldintzen arloan, araudi honetan jasotako jarraibideak eta nahitaez eta orokorrean aplikagarri diren xedapenak kontuan hartzeaz gain, osagarri bezala, babes ofizialeko etxebizitzak arautzen dituzten ordenantzak edo horiek ordezteko egiten direnak aplikatuko dira.

Artículo 28. Cerramientos de parcela.

En el presente Plan Parcial se contempla la disposición de un cerramiento perimetral exterior para el conjunto del suelo edificable de cada parcela, extremo que deberá quedar definido y resuelto en los respectivos proyectos de urbanización complementaria a los proyectos de edificación.

Artículo 29. Espacios libres de las parcelas.

Los espacios libres no edificables del interior de las parcelas se diseñarán con criterios de restauración ambiental y con carácter de zonas verdes de parque urbano, garantizando, en todo caso, el cumplimiento de las servidumbres de paso de infraestructuras establecidas en las fichas urbanísticas. El Ayuntamiento podrá exigir la adopción de medidas ambientales (pantallas vegetales, setos, arbolado, etc.) que tiendan a atemperar el posible impacto desfavorable que pueda generarse en las zonas de colindancia o proximidad entre parcelas.

CAPITULO 3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Artículo 30. Características generales y alineaciones de la edificación.

Las características generales edificatorias, así como las rasantes de implantación de la planta baja y las alineaciones exteriores máximas se ajustarán a lo dispuesto en los planos y las fichas urbanísticas del Plan Parcial.

Artículo 31. Ocupación y aprovechamientos edificatorios.

En las Fichas Urbanísticas de las presentes Normas Urbanísticas se especifica la capacidad edificatoria máxima de cada parcela, en ocupación en planta, en techo edificable y, en el caso de las parcelas residenciales A, B y C, en el número máximo y tipo de viviendas.

Artículo 32. Condiciones de diseño arquitectónico de la edificación.

El acabado exterior de los edificios y de las instalaciones complementarias adoptarán un tratamiento compositivo y unos materiales adecuados que faciliten un buen mantenimiento y su correcta integración en el entorno ambiental.

Para ello se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

— El tratamiento compositivo y de materiales de fachadas y cubiertas de un edificio o conjunto edificado sobre una parcela deberá ser lo más unitario posible dentro de las posibilidades funcionales de cada implantación.

— Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno. Su tratamiento será de idéntico nivel de calidad que las edificaciones principales.

— La realización, en su caso, de obras de ampliación o modificación parcial de elementos arquitectónicos (apertura de nuevos huecos, variación de cubiertas, etc.) y las obras de mantenimiento o sustitución parcial de los materiales y acabados de las fachadas originales requerirá la consideración global del edificio en su conjunto en base al correspondiente Proyecto unitario.

Artículo 33. Condiciones de habitabilidad de la edificación residencial.

— En materia de condiciones de habitabilidad de viviendas y locales, además de las indicaciones contenidas en la presente normativa y de las disposiciones que sean de obligatoria y general aplicación, regirán, con carácter complementario, las Ordenanzas reguladoras de las Viviendas de Protección Oficial o las que se dicten en sustitución de las mismas.

— Etxebizitza edo apartamentu orok, gutxienez, erabilera desberdineko espazio edo leku hauek izango ditu: Bainugela (-dutxa, konketa eta komuna), sukaldea edo sukalde-jantokia edo sukalde-egongela, logela bikoitza, egongela-logela izango dena ez bada programatzen egongela independente bat edo sukalde-egongela bat.

— Ezingo da eraiki etxebizitzarik 40 m² baino azalera erabilgarri txikiagoa duenik.

— Etxebizitzetako gelen gutxienezko neurriak hauek izango dira:

- * Sala edo egongela: 12 m².
- * Egongela-logela: 20 m².
- * Banakako logela: 6 m².
- * Logela bikoitza: 10 m².
- * Sukaldea: 6 m².
- * Sukalde-jangela edo sukalde-egongela: 20 m².
- * Atondoa: 1,40 m².
- * Pasilloaren gutxienezko zabalera: 0,90 m.

Aipatutako azalera gela bakoitzaren erabilgarriak dira, eta haiek neurtzekoan ez dira kontuan hartuko itxitura eta bereizteko elementuak.

— Etxebizitza guztietan nahitaezkoa izango da arropak eskegitzeko leku bat jartzea, estalita eta kaletik ez ikusteko eran.

— Etxebizitza orok, gutxienez, bi bao izango ditu eraikina kanpoko fatxadetara, eta horietako bat egongelan egongo da, egongela-logela izan edo sukalde-egongela izan.

Egongelek, logelek, sukaldeek eta jangelek argiztapen naturaleko eta aireztapeneko baoak izango dituzte, erabilgarriak eremuaren 1/3 batean eta gardenak edo zeharrargiak izango dira. Baoen azalera, gutxienez, gelen oinplanoaren azalaren 1/8rena izango da, baina, inolaz ere ez 1 m² baino txikiagoa.

Bainugelek gutxienez, 0,40 m²-ko aireztapen baoak izango dituzte eta komunek (komuna eta konketa) 0,25 m²-koak. Bao horiek sistema hauetako batekin ordeztu daitezke:

a) Hodi bidezko aireztapenak, 1975eko uztailaren 2ko Aginduak onartutako «Osasungarritasun instalazioak: Aireztapena» arau teknikoaren arabera, edo etorkizunean horiek ordezkatzeko dituzten arauen arabera.

b) Bitarteko mekanikoen bidezko aireztapen behartua, gutxienez 30 m³/ordu erauzketa emaria bermatzekoa.

Etxebizitza edo apartamentu orok lurrina erauzteko hodia izango du sukaldean, eraikineko teilatura edo gunerik garaiera aterako dena.

Erabilera kolektiboko eskailerekin argiztapen eta aireztapen naturala izango dute.

34. artikulua. Eraikuntzaren segurtasun baldintzak.

Baoak, leihoak, pasabideak eta abar babestuta egongo dira, gutxienez, 1 metroko altuerako karela edo barandaren bidez, betiere, jendea erortzeko arriskua badago.

Eraikin bakoitzak teilatura igotzeko sarbidea izango du, kanpoaldetik edo itxitako geletatik aparteko espaziotik.

Areako eraikinek eta instalazioek, segurtasun ondorioetarako, errespetatu egin behar dituzte aireko argindar lineen ero-

— Toda vivienda o apartamento tendrá, como mínimo, los siguientes espacios o dependencias de diferente uso: Baño completo (ducha, lavabo e inodoro), cocina o cocina-comedor o cocina-estar y un dormitorio doble, que será sala-dormitorio si no se programase una sala independiente o una cocina-estar.

— No podrán construirse viviendas cuya superficie útil sea inferior a 40 m².

— Las dimensiones mínimas de las habitaciones de las viviendas serán las siguientes:

- * Sala o cuarto de estar: 12 m².
- * Sala-dormitorio: 20 m².
- * Dormitorio individual: 6 m².
- * Dormitorio doble: 10 m².
- * Cocina: 6 m².
- * Cocina-comedor o cocina-estar: 20 m².
- * Vestíbulo: 1,40 m².
- * Anchura mínima del pasillo: 0,90 m.

Las superficies indicadas son las útiles de cada pieza o habitación y se excluirá de su cómputo o elementos de cerramiento y separación que las conformen.

— En todas las viviendas será obligatorio disponer de un espacio cubierto y protegido de vistas desde la calle para el tendido de la ropa.

— Toda vivienda tendrá, al menos, dos huecos con apertura sobre las fachadas exteriores del edificio, de los que uno tendrá el destino de sala de estar, siquiera sea en sus modalidades de sala-dormitorio o cocina-estar.

Los espacios destinados a sala o cuarto de estar, dormitorio, cocina y comedor tendrán huecos de iluminación natural y de ventilación, practicables al menos en 1/3 de su área y de superficie transparente o translúcida. La superficie total de huecos será, como mínimo, de 1/8 de la superficie en planta de los recintos correspondientes y, en cualquier caso, no inferior a 1 m².

Los cuartos de baño tendrán huecos de ventilación de 0,40 m² como mínimo y los aseos (inodoro y lavabo) de 0,25 m². Se podrán sustituir esos huecos por alguno de los siguientes sistemas:

a) Ventilaciones por conducto, de acuerdo con las normas técnicas de «Instalaciones de Salubridad: Ventilación», aprobadas por Orden de 2 de Julio de 1975, o con las normas que en el futuro sustituyan a las citadas.

b) Ventilación forzada por medios mecánicos que garanticen un caudal mínimo de extracción de 30 m³/hora.

Toda vivienda o apartamento dispondrá de un conducto de extracción de vahos de cocina, con salida a cubierta o parte superior del edificio.

Las escaleras de uso colectivo tendrán iluminación y ventilación natural.

Artículo 34. Condiciones de seguridad de la edificación.

Los huecos, ventanas, pasarelas, etc., estarán protegidas por un antepecho o barandilla de al menos 1 m. de altura siempre que puedan representar para las personas peligro de caída.

Se dispondrá al menos en cada edificio un acceso a cubierta desde el exterior o desde un espacio independiente de toda dependencia cerrada.

Las construcciones e instalaciones del área, a efectos de seguridad, deberán respetar las distancias mínimas respecto de

anbideekiko gutxieneko distantziak, goi-tentsioko lineen erregelamendu teknikoak 35.2 artikuluan ezarritakoak (1968ko azaroaren 28ko 3.151/1968 Dekretua, 311 zk. *Estatuko Aldizkari Ofiziala*) eta hura ordezkatzan duten arauetan ezarritakoak.

Suteen, tximisten edo bestelako istripuen kontrako babesari dagokionez, jarduera bakoitzari jarduera lizentzia ematen zaionetik galdagarriak zaizkion segurtasun neurriez gain, gaiarekin zerikusia duten lege eta erregelamendu orokorrak beteko dira.

III. TITULUA

ZUZKIDURAZKO LURZATIETAKO LURZORUAREN OKUPAZIOKO, ERAIKUNTZAKO ETA ERABILERA KO ETA URBANIZAZIOKO ELEMENTU OROKORREN HIRIGINTZA ARAUAK

35. artikulua. Herri onurako eta gizarte intereseko zerbitzuen sistema. zuzkidurazko ekipamenduko lurzatiak.

1 lurzatiaren (udalaren jolas eta ur parkea) eta 2. lurzatiaren (merkataritza eta gizarte ekipamendua) okupazio, eraikuntza, erabilera, partzelazioa eta, hala behar denean, aparkaleku zuzkidura baldintzak, dagozkien hirigintza fitxetan daude islatuta. Lurzatiak eratzeko izapideak egitean ezarriko dira lurzati bakoitzaren titulartasun baldintzak.

36. artikulua. Herri ibilguen sistema.

Herri ibilguen sistemari atxikitzen zaio C-2 planoan mugatutako lurzoru, Asteasu ibaiaren ibilguaren ingurumen antolaketari eta lehengoratzeari dagokiona.

Erabilera eta jabetza baldintzak: Uren jabari publikoa.

Urbanizazio baldintzak: Ibilgu berria naturalizatu egingo da, C-6 planoan zehaztutako trazatu eta ingurumen tratamendu baldintzen arabera.

37. artikulua. Espazio libreen eta berdeguneen sistema.

Espazio libreen sistema honako hauek osatzen dute: Lorategiak, berdeguneak, pistak eta erdigunean eta alorraren ertzetan ezarritako oinezkoentzako eta bizikletentzako pasealekuak, eta Asteasu ibaiaren eskuinaldean ibai parkea eratzeko beharrezko diren ezpindak eta lubetak.

Erabilera baldintzak: Bakarrik, berdegune, erabilera publiko lorategi eta kirol pista txikiak bezala.

Jabetza baldintzak: Jabetza publikoa.

Okupazio baldintzak: Lurzoru eraikiezina; kontzeptu horretan ez dira sartzen hiri altzariei dagozkien eraikinak edo interes orokorreko azpiegitura publikoko instalazioak.

Urbanizazio baldintzak: Espazio horien urbanizazioa honetan datza: Behar diren lurrak prestatuko dira inguruko baldintza klimatikoaren arabera egokienak diren zuhaitzak landatzeko, eta pistak, bideak eta oinezkoentzako bidexkak egingo dira.

38. artikulua. Bideen sistema lokala.

Bideen sistema lokala hauek osatzen dute: Ibilgailuentzako bideak, ibilgailuek eta oinezkoek partekatzeke eremuak, aparkalekuak, espaloiak eta zona libre osagarriak.

Erabilera baldintzak: Erabilera publikoa.

— Galtzadak: Ibilgailuen erabilera librea eta aparkalekua.

los conductos de las líneas eléctricas aéreas establecidas por el artículo 35.2. del Reglamento técnico de líneas de alta tensión (Decreto 3151/1.968 de 28 de noviembre, *Boletín Oficial del Estado* n.º 311) o por las normas que se puedan dictar en sustitución de éste.

En lo referente a protección contra incendios, rayos y otros accidentes, además de las medidas de seguridad que a cada actividad concreta le puedan ser exigibles desde la concesión de licencia de actividad, se dará cumplimiento a las leyes y reglamentos generales sobre la materia (RD 2267/2004 y CTE-SI-314/2006).

TITULO III

NORMAS URBANÍSTICAS DE OCUPACIÓN, EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO DE LAS PARCELAS DOTACIONALES Y DE LOS ELEMENTOS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 35. Sistema de servicios de interés público y social. parcelas de equipamiento dotacional.

Las condiciones de ocupación, edificación, uso, parcelación y, en su caso, dotación de aparcamiento de la parcela 1, Parque Lúdico-Acuático Municipal, y de la parcela 2, Equipamiento Comercial y/o Social, aparecen reflejadas en las Fichas Urbanísticas correspondientes. En el trámite de nueva configuración parcelaria se establecerán las condiciones de titularidad de cada parcela.

Artículo 36. Sistema de cauces públicos.

Se adscribe al sistema de cauces públicos el suelo delimitado en el plano C-2 correspondiente a la reordenación y restauración ambiental del cauce del río Asteasu.

Condiciones de uso y dominio: Dominio público hidráulico.

Condiciones de urbanización: El nuevo cauce se renaturalizará según las condiciones de trazado y tratamiento medioambiental definidas en el plano C-6.

Artículo 37. Sistema de espacios libres y zonas verdes.

El sistema de espacios libres está constituido por los jardines, zonas verdes, pistas y los paseos peatonales y para bicicletas dispuestos en la parte central y en los bordes exteriores del sector y por los taludes y terraplenes necesarios para la configuración del parque fluvial dispuesto a lo largo de la margen derecha del río Asteasu.

Condiciones de uso: Exclusivamente como zonas verdes, jardines de uso público y pequeñas pistas deportivas.

Condiciones de dominio: Dominio público.

Condiciones de ocupación: Suelo no edificable, no incluyendo en tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano o instalaciones de infraestructuras públicas de interés general.

Condiciones de urbanización: La urbanización de estos espacios consistirá en la preparación necesaria de los terrenos para efectuar las plantaciones arbóreas que, con arreglo a las condiciones climáticas de la zona, pueda corresponder, y la ejecución de pistas, caminos y sendas peatonales que se dispongan.

Artículo 38. Sistema local de vialidad.

El sistema local de vialidad está compuesto por: Viales de circulación rodada, áreas de coexistencia rodada y peatonal, aparcamientos, aceras y zonas libres complementarias.

Condiciones de uso: Uso público.

— Calzadas: Uso libre de tránsito rodado y aparcamiento.

— Partekatze eremuak: Ibilgailuentzako eta oinezkoentzako erabilera mistoa.

— Espaloiak: Oinezkoen erabilerrako bakarrik.

Aparkaleku publikoko zuzkidura: Plan partzialean aurreikusten da 77 aparkalekuko gutxieneko zuzkidura, jabetza eta erabilera publikoko lurzoruan; hori erabilera publikoko beste 25 aparkalekurekin osatuko da, bizitoki lurzatiako lur gainean.

Jabetza baldintzak: Jabetza publikoa.

Okupazio eta eraikuntza baldintzak: Lurzoru eraikiezina, hiri altzarien elementuak eta poligonoko azpiegitura zerbitzuko instalazioak izan ezik.

Urbanizazio baldintzak: Urbanizazio proiektuaren arabera.

IV. TITULUA

HIRIGINTZA FITXAK

39. artikulua. *Hirigintza fitxak.*

Hirigintza Arauen dokumentuaren 2. zatian jasotzen dira hirigintza fitxak, 1, 2, A, B eta C lurzatiarentzako araudi berezietan.

Lurzati bakoitzari dagozkion eraikuntza proiektuek eta urbanizazio lanen proiektu osagarriek araudi berezi hori bete beharko dute.

E.2. HIRIGINTZA FITXAK

(Lurzati eraikigarrien hirigintzako arau bereziak).

- 1 lurzatiaren hirigintza fitxa E.2.1.
- 2 lurzatiaren hirigintza fitxa E.2.3.
- A lurzatiaren hirigintza fitxa E.2.5.
- B lurzatiaren hirigintza fitxa E.2.10.
- C lurzatiaren hirigintza fitxa E.2.15.

1 LURZATIAREN HIRIGINTZA FITXA

Azalpen orokorra eta antolaketa irizpideak.

1 lurzati A-7 hirigintzako esku-hartze arearen ekialdean +97 kota inguruan dagoen plataforma ia horizontala da. Forma luzanga irregularra dauka eta 3.896 m²-ko azalera.

Bertan eraikita dago udalaren jolas eta ur parkea (udal igerilekuak), honela osatuta dagoena: Bi igerileku (helduentzako eta haurrentzako), eremu libre handi batez inguratuta daudenak (eguzkia hartzeko, egoteko eta jolaserako berdegunea eta hiri parkea), eta lurzatiaren mendebaleko ertzean dagoen zerbitzu eraikin bat (aldagelak, komunak, taberna eta makina-gela).

Bertara sartzeko ibilgailuek eta oinezkoek partekatzen duten bide bat erabiltzen da, Asteasuko erdigunearekin zuzenean lotzen duen Asteasu ibaiaren eskuinaldetik doana, alegia.

Erabilera, okupazio, aprobetxamendu eta lurzati zatitzeko baldintzak.

Erabilerak: Udal jabetzako zuzkidura eta gizarte ekipamendua, udalaren jolas eta ur parkera bideratuta (igerilekuak, zerbitzu eraikina eta berdeguneak).

— Zonas de coexistencia: Uso mixto para tránsito rodado y peatonal.

— Aceras: Uso exclusivo de tránsito peatonal.

Dotación de aparcamiento público: En el Plan Parcial se prevé una dotación mínima de aparcamiento de 77 plazas sobre suelo de dominio y uso público, que se complementa con un mínimo de otras 25 plazas de uso público en superficie a disponer en las parcelas residenciales.

Condiciones de dominio: Titularidad pública.

Condiciones de ocupación y edificación: Suelo no edificable, salvo los elementos propios del mobiliario urbano e instalaciones de servicio de las infraestructuras del polígono.

Condiciones de urbanización: Según Proyecto de Urbanización.

TITULO IV

FICHAS URBANÍSTICAS

Artículo 39. Fichas urbanísticas.

La 2.^a parte del Documento de las Normas Urbanísticas contiene las Fichas Urbanísticas con la normativa específica para las parcelas 1, 2, A, B y C.

Esta normativa específica deberá ser cumplimentada por los Proyectos de Edificación y Proyectos complementarios de Obras de Urbanización correspondientes a cada parcela.

E.2. FICHAS URBANÍSTICAS

(Normas Urbanísticas Particulares de las Parcelas Edificables).

- Ficha urbanística de la parcela 1 E.2.1.
- Ficha urbanística de la parcela 2 E.2.3.
- Ficha urbanística de la parcela A E.2.5.
- Ficha urbanística de la parcela B E.2.10.
- ficha urbanística de la parcela C E.2.15.

FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA 1

Descripción general y criterios de ordenación.

La Parcela 1 corresponde a una plataforma sensiblemente horizontal dispuesta a la cota aproximada +97 en la parte Este del A.I.U. A-7. Presenta forma alargada irregular con una superficie de 3.896 m².

Ya se ha construido en ella el Parque Lúdico-Acuático Municipal (Piscinas Municipales) constituido por dos piscinas (mayores y pequeños), rodeadas de una amplia zona libre de solarium, estancia y juegos configurada con tratamiento de zona verde y parque urbano, y un edificio de servicios, con vestuarios, aseos, bar, botiquín y cuarto de máquinas, situado en el extremo Oeste de la parcela.

El acceso se ha resuelto mediante la apertura de una vía de coexistencia rodada y peatonal dispuesta a lo largo de la margen derecha del río Asteasu que conecta directamente con el centro de Asteasu.

Condiciones de uso, ocupación, aprovechamiento y subdivisión parcelaria.

Usos: Equipamiento de carácter dotacional y social de titularidad pública municipal, destinado a Parque Lúdico-Acuático Municipal (piscinas, edificio de servicios y zonas verdes libres).

Okupazioa: Behe solairuan eraiki daitekeen gehienezko azalera: 700 m².

Parke gisa hartzen diren berdeguneen gutxieneko azalera: 1.500 m².

Solairu eraikigarria: Solairu eraikigarriaren gehienezko azalera: 700 m² t.e.

Lurzatia zatitzea: Lurzati unitario zatiezina.

Eraikuntza eta urbanizazio baldintzak.

Sestrak: Lurzatiaren lur-berdinketaren sestra orokorra +97 kotaren inguruan ezartzen da.

Lerrokadurak: Eraikinaren kanpoko lerrokadurak C-3 eta C-4 planoetan adierazitakora egokituko dira.

Eraikin profila: Behe solairua.

Gehienezko altuera: Lur-berdinketaren sestratik 4,50 metro.

Barneko urbanizazio lanak:

Eraikuntza proiektua hauekin osatuko da: Berdeguneen tratamendu proiektuarekin eta lurzati osoaren urbanizazio proiektuarekin.

Lurzatia urbanizatzerakoan 1.500 m²-ko berdegune bat mantenduko da.

Kudeaketa baldintzak.

Kudeaketa baldintzak:

Eraikuntza proiektua idatzi eta onartu behar da, parkea eta urbanizazioa gaitzeko proiektu osagarriarekin.

Proiektua eta urbanizazioa jada gauzatuta daude.

2 LURZATIAREN HIRIGINTZA FITXA

— Azalpen orokorra eta antolaketa irizpideak.

2 lurzatia 502 m²-ko plataforma txiki ia horizontal bat da; alorraren hego-mendebaldean dago +100,50 kota inguruan.

Bertan merkataritza edo gizarte ekipamendu txiki bat eraikitzea aurreikusten da, sistema lokalen sareko ekipamendu pribatuko elementu gisa.

Sarbidea alorreko aparkaleku publikoko saretik egingo da.

Erabilera, okupazio, aprobetxamendu eta lurzatia zatitzeko baldintzak:

Erabilerak: Zuzkidurazko merkataritza edo gizarte ekipamendua; jabetza pribatua.

Okupazioa: Behe solairuan eraiki daitekeen gehienezko azalera: 150 m².

Solairu eraikigarria: Solairu eraikigarriaren gehienezko azalera: 300 m² t.e.

Lurzatia banatzea: Lurzati unitario banaezina.

Eraikuntza eta urbanizazio baldintzak.

Sestrak: Lurzatiaren lur-berdinketaren sestra orokorra +100,50 kota inguruan ezartzen da.

Lerrokadurak: Eraikinaren kanpoko lerrokadurak C-3 eta C-4 planoetan adierazitakora egokituko dira.

Eraikin profila: Behe solairua eta goi solairu bat.

Gehienezko altuera: Lur-berdinketaren sestratik 6 metro.

Ocupación Superficie máxima edificable en planta baja: 700 m².

Superficie mínima de zonas verdes con tratamiento de parque: 1.500 m².

Techo edificable: Superficie máxima de techo edificable: 700 m² t.e.

Subdivisión parcelaria: Parcela unitaria indivisible.

Condiciones de edificación y urbanización.

Rasantes La rasante general de explanación de la parcela se sitúa a la cota aproximada +97.

Alineaciones: Las alineaciones límite exteriores de la edificación se ajustarán a lo indicado en los planos C-3 y C-4.

Perfil edificatorio: Planta baja.

Altura máxima: 4,50 metros desde la rasante de explanación.

Obras de urbanización interior:

El Proyecto de Edificación se complementa con el proyecto del tratamiento de las zonas verdes libres y de la urbanización para el conjunto de la parcela.

En la urbanización de la parcela se conservará el tratamiento de zona verde para una superficie mínima de 1.500 m².

Condiciones de gestión.

Condiciones de gestión:

Redacción y aprobación de un Proyecto de Edificación con proyecto complementario de habilitación de Parque y Urbanización.

Proyecto y urbanización ya ejecutados.

FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA 2

Descripción general y criterios de ordenación.

La Parcela 2 corresponde a una pequeña plataforma de 502 m² de superficie sensiblemente horizontal dispuesta a la cota aproximada +100,50 en la parte SO del sector.

Se prevé en ella la posibilidad de construcción de un pequeño Equipamiento Comercial o Social como elemento de equipamiento privado de la red de sistemas locales.

El acceso se resuelve desde la red de aparcamiento público del sector.

Condiciones de uso, ocupación, aprovechamiento y subdivisión parcelaria.

Usos: Equipamiento de carácter dotacional, comercial o social, de titularidad privada.

Ocupación Superficie máxima edificable en planta baja: 150 m².

Techo edificable: Superficie máxima de techo edificable: 300 m² t.e.

Subdivisión parcelaria: Parcela unitaria indivisible.

Condiciones de edificación y urbanización.

Rasantes La rasante general de explanación de la parcela se prevé a la cota aproximada +100,50.

Alineaciones: Las alineaciones límite exteriores de la edificación se ajustarán a lo indicado en los planos C-3 y C-4.

Perfil edificatorio: Planta baja y una planta alta.

Altura máxima: 6 metros desde la rasante de explanación.

Barneko urbanizazio lanak:

Eraikuntza proiektuaren osagarri gisa, lurzati osoarentzako urbanizazio lanen proiektua idatziko da, hau ezarrita:

— Lurzatiko lurzoru librearen tratamendua, erabilera publiko zorgunearekin lur gaineko aparkalekua egiteko.

Zuzkidurak.

Aparkalekua: Lurzatiko leku eraikiezinean lurgaineko 5 aparkaleku plaza jarriko dira, erabilera publikoko zorgunearekin.

Kudeaketa baldintzak.

Kudeaketa baldintzak:

Eraikuntza eta urbanizazio proiektu osagarria idatzi eta onartu behar da.

A LURZATIAREN HIRIGINTZA FITXA

— *Azalpen orokorra eta antolaketa irizpideak.*

A lurzattia A-7 hirigintzako esku-hartze arearen mendebaldeko eite irregularreko lur-berdinketa da, behin Lamiategi base-rria kenduta eta Asteasu ibaiaren eskuinaldean aurreikusitako kalea trazatuta.

Lurzatiak 2.044 m² neurtzen du, eta +98 eta +100 koten artean dagoen lur-berdinketa ia horizontala da.

Tipologia irekiko bizitoki bloke bat egitea aurreikusten da, lurrazpiko aparkalekura bideratutako erdi-sotoaren gainean. Eraikinaren profila: Erdi-sotoaren zokaloaren gaineko behe solairua, bi goi solairu eta atiko atzeraemana.

Blokean 32 etxebizitza egin daitezke, behe solairuko sestra gainean 2.987 m² t.e-ko azalerarekin. 32 etxebizitzak etxebizitza libre edo prezio adostukoak izango dira (A eta C lurzatie-tan gehienez 30 etxebizitza libre eraikiko dira eta 33 prezio adostukoak* Entre las parcelas A y C se podrá construir como máximo hasta 30 viviendas libres y hasta 33 viviendas de precio convenido).

Behe solairuko etxebizitzetan lorategiak eta terrazak jar daitezke erdi-sotoaren gainean.

Erdi-sotoak lurzatiaren azalera gehiena har dezake, erabilera publikoko zorguneko eremu libreria bideratutako zati eraikiezina izan ezik, eraikuntza zokalo bat eratuta kale perimetralari dagokionez. Behe solairuko bizitoki eraikina gutxienez 4 metro atzeraemango da, erdi-soto eraikigarriaren kanpoko perimetrotik.

Bizitoki eraikina bloke ireki batean garatuko da eta ez da onartuko etxebizitzetako gela nagusiek (egongelak, sukaldeak, jangelak edo logelak) aireztatzeko barne patiorik izatea.

Erdi-sotoan (aparkaleku plazak eta trasteleku itxiak joango dira) gutxienezko aparkaleku estandarra 36 plaza da. Lurzatiaren zati eraikiezina erabilera publikoko zorgunea duen lurzoru urbanizatu gisa eratu da. Han lurgaineko 6 aparkaleku plaza jarriko dira.

Erabilera, okupazio, aprobetxamendu eta lurzattia zatitzeko baldintzak:

Eremu eraikigarriaren erabilera:

Obras de urbanización interior:

Complementariamente al Proyecto de Edificación se redactará un Proyecto de Obras de Urbanización para la totalidad de la parcela, en el que se establezca:

— El tratamiento del suelo libre de la parcela destinado a aparcamiento en superficie con servidumbre de uso público.

Dotaciones.

Aparcamiento: Se dispondrá en la parte no edificable de la parcela una dotación mínima de 5 plazas de aparcamiento libre en superficie, con servidumbre de uso público.

Condiciones de gestión.

Condiciones de gestión:

Redacción y aprobación de un Proyecto de Edificación y urbanización complementaria.

FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA A

Descripción general y criterios de ordenación.

La parcela A corresponde a una explanación de forma irregular configurada en la parte Oeste del A.I.U. A-7 una vez eliminado el C.º Lamiategi y trazada la nueva calle prevista por la margen derecha del río Asteasu.

La parcela presenta una superficie de 2.044 m² con una explanación sensiblemente horizontal entre las cotas aproximadas +98 a +100.

Se prevé el desarrollo de un bloque residencial de tipología abierta sobre la base edificatoria de una planta de semisótano de aparcamiento subterráneo. Edificación con perfil de planta baja sobre el zócalo del semisótano, dos plantas altas y una última planta alta de ático retranqueado.

El bloque presenta capacidad para acoger hasta 32 viviendas, con una superficie máxima total construida sobre rasante de planta baja de 2.987 m² t.e. De las 32 viviendas previstas, todas ellas corresponden a viviendas libres o de precio convenido (Entre las parcelas A y C se podrá construir como máximo hasta 30 viviendas libres y hasta 33 viviendas de precio convenido).

En las viviendas de planta baja se podrán disponer, sobre el techo del semisótano, jardines o terrazas particulares.

El semisótano podrá ocupar la mayor parte de la superficie de la parcela, salvo una parte no edificable destinada a zona libre con servidumbre de uso público, configurando un zócalo edificatorio con respecto a la calle perimetral circundante. La edificación residencial de la planta baja se retranqueará un mínimo de 4 metros del perímetro exterior del semisótano edificable.

La edificación residencial se desarrollará en un bloque abierto, en el que no se admitirá la disposición de patios interiores para la ventilación de las habitaciones principales de las viviendas – estancias, cocinas, comedores o dormitorios-.

En la planta de semisótano, destinado a plazas de aparcamiento y trasteros cerrados, se dispondrá un estándar mínimo de aparcamiento interior subterráneo de 36 plazas. La parte libre no edificable de la parcela se configurará como suelo urbanizado con servidumbre de uso público. En ella se dispondrá una dotación mínima de otras 6 plazas de aparcamiento en superficie.

Condiciones de uso, ocupación, aprovechamiento y subdivisión parcelaria:

Usos zona edificable:

— Goiko solairuak: Etxebizitzak.

— Behe solairua: Atariak, etxebizitzak eta terraza pribatuak.

— Erdi-sotoak: Aparkalekua, trastelekuak eta zerbitzuko elementu komunak.

Eremu eraikiezinaren erabilerak: Lurzoru librea, erabilera publikoko zorgunearekin, oinezkoentzako eremuetarako, lora-tegiatarako eta lurgaineko aparkalekuetarako bideratuta.

Gehienezko eraikuntza okupazioa:

— Eraiki daitekeen gehienezko azalera: Erdi-sotoan: 1.408 m².

— Behe solairuan eraiki daitekeen gehienezko azalera: 683 m².

— Behe solairuko sestra gaineko solairu eraikigarriaren gehienezko azalera, hegalak barne: 2.987m² t.e.

Etxebizitza kopurua eta mota: Gehienez 32 etxebizitza, libreak edo prezio adostukoak.

Lurzatia zatitzea eta gutxieneko lurzattia:

A lurzattia zati daiteke, gehienez, bi azpi-lurzatietan, garaje-atarako sarbideko zorgunea eratuta. Lurzatiak gutxienez 1.000 m² izango ditu.

Eraikuntza eta urbanizazio baldintzak.

Sestrak: Eraikinaren behe solairuaren zoruaren sestra orokorra +101 (± 0,5 m) inguruko kota unitarioan jarriko da.

Lerrokadurak: Eraikinaren kanpoko lerrokadurak C-3 eta C-4 planoetan adierazitakora egokituko dira, bai behe solairuan eta goi solairuetan, nahiz erdi-sotoan.

Eraikuntza profila eta gehieneko altuerak:

— Erdi-sotoa, behe solairua, bi goi solairu eta atiko atze-eremana.

— Kanpo erlaitzaren gehieneko altuera: 9,50 metro (BS+2 GS).

— Atikoko erlaitzaren gehieneko altuera: 12 metro.

— Gehienez 14,50 metroko altuera, behe solairuaren sestatik teilatuetako gailurreraino.

— Behe solairuaren zoruaren sestra orokorra +101 (± 0,5 m) inguruko kotan.

Eraikuntza baldintzak:

— Lurzatik eraikuntza lanak arau honen arabera egingo dira:

— Bizitoki erabilerako behe solairuaren eta goi solairuen altuera 2,80 eta 3,15 metro artekoa izango da.

— Eraikinaren goi solairuetako fatxadetako hegalak libreak izango dira eta gehienez 1 metro irtengo dira fatxadaren marra xehearekiko. Behe solairuetan ez da hegalik egingo.

— Eraikinen goialdeko erlaitz-hegalek 1,50 metro irtengo dira gehienez fatxadaren marra xehetik, hegalak dituzten fatxadetan eta 1 metro fatxadaren marratik hegalik ez duten fatxadetan.

— Atikoen gorputz eraikiak antzeraemango dira, gutxienez, 2 metro behe solairuko kanpo fatxadaren marra xehearekiko.

— Eraikinaren teilatu inklinatuak hegaletik abiatuko dira, gehienez % 40ko maldarekin, horma-atalik gabe.

— Plantas altas: Viviendas.

— Planta baja: Portales, viviendas y terrazas privadas.

— Plantas de semisótano: Aparcamiento, trasteros y elementos comunes de servicio.

Usos zona no edificable: Suelo libre con servidumbre de uso público destinado a zonas peatonales, jardines y aparcamientos en superficie.

Ocupación edificatoria máxima:

— Superficie máxima edificable en semisótano: 1.408 m².

— Superficie máxima edificable en planta baja: 683 m².

— Superficie máxima total de techo edificable sobre rasante de planta baja, incluidos vuelos: 2.987m² t.e.

Número y tipo de viviendas: 32 viviendas como máximo, libres o de precio convenido.

Subdivisión parcelaria y parcela mínima:

La parcela A podrá ser objeto de subdivisión en un máximo de 2 subparcelas, constituyéndose, en su caso, la correspondiente servidumbre de acceso a garajes. La parcela mínima se establece en 1.000 m².

Condiciones de edificación y urbanización.

Rasantes La rasante general del suelo de la planta baja del conjunto de la edificación se dispondrá a la cota unitaria aproximada +101 (± 0,5 m).

Alineaciones: Las alineaciones límite exteriores de la edificación se ajustarán a lo indicado en los planos C-3 y C-4, tanto en planta baja y plantas altas, como en la planta de semisótano.

Perfil edificable y alturas máximas:

— Planta de semisótano, planta baja, dos plantas altas y una tercera planta alta de ático retranqueado.

— Altura máxima de la cornisa exterior: 9,50 metros (PB+2P).

— Altura máxima a cornisa de planta ático: 12 metros.

— Altura máxima de 14,50 m. desde la rasante de planta baja hasta el caballete o gallur de las cubiertas.

— Rasante unitaria del suelo de la planta baja a la cota aproximada +101 (± 0,5 m).

Condiciones de edificación:

— La edificación de la parcela se atenderá a la siguiente normativa:

— La altura de la planta baja y de las plantas altas residenciales será de 2,80 a 3,15 metros.

— Los vuelos en fachada de la edificación en las plantas altas serán libres y presentarán un saliente máximo de 1 metro respecto a la línea fina de fachada. En las plantas bajas no se dispondrán vuelos.

— Los aleros de cornisa de coronación de edificios presentarán un saliente máximo de 1,50 metros de la línea fina de fachada en frentes de fachada con vuelos y de 1 metro de la línea de fachada en frentes de fachadas sin vuelos.

— Los cuerpos edificados de los áticos se retranquearán como mínimo 2 metros respecto de la línea fina de fachada exterior de planta baja.

— Las cubiertas inclinadas de la edificación partirán del alero con una pendiente máxima del 40%, sin presentar paños verticales.

— Bizitoki eraikina bloke ireki batean garatuko da eta ez da onartuko etxebizitzetako gela nagusiak (egongelak, sukaldeak, jangelak edo logelak) aireztatzeko barne patiorik izatea.

— Eraikineko kanpo paramentuak, etxebizitzetan nahiz erdi-sotoan, eta lorategien eta terrazan itxitura partzialak kanpoko fatxadaren behin betiko ezaugarriekin akabatuko dira, arkitektura konposizioari nahiz materialen erabilerari dagokienez.

— Bizitokiko solairu eraikigarriaren azalera zenbatzerakoan eraikitako azalera guztia hartuko da kontuan, hegal itxiak, elementu komunak eta 1,50 metro baino altuera handiagoko teilatupekoak barne hartuta, fatxadako estalitako terrazak edo balkoiak izan ezik, horien azalaren % 50 zenbatuko baita. Ez dira solairu eraikigarriko azalera bezala zenbatuko azken solairuetako atzeraemanak eta 1,50 metro baino altuera txikiagoa duten teilatupekoak.

— Aparkalekuko sarbide arrapalak espazio zabalera ratio batzuekin eratuko dira, aukera emango dutenak aparkaleku plaza zabalak izatea, maniobrak erraz egitea eta ibilgailuak gurutzatzea, eta saihestuko dutenak aparkaleku plazetara iristeko maniobra zailak eta korapilatsuak egitea.

Barneko urbanizazio lanak:

Eraikuntza proiektuaren edo proiektuen osagarri gisa, lurzati osoarentzako urbanizazio lanen proiektu unitarioa idatziko da, hau ezarrita:

— Lurrazpiko aparkalekura ibilgailuak eta oinezkoak sartzeko sistema.

— Blokeko atarrietara sartzeko sistema.

— Eraikin blokearen perimetroan itxitura jarriko da eta baita behe solairuetan ezartzen diren lorategien edo terraza partikularren elementu bereizleetan ere.

— Oinezkoentzako, lorategietarako eta lur gaineko aparkalekurako bideratutako lurzatiaren lurzoru libre eraikiezina tratatuko da (zoadura, lorategia eta hiri altzariak), erabilera publikoko zorgunearekin.

— Bizitoki multzoko instalazioen eta zerbitzuen gainerako elementu komunak (hartuneak, kontagailuen taulak, zerbitzu orokorrak eta abar).

Zuzkidurak.

Aparkalekua: Lurzatian eraikitako erdi-sotoan 36 aparkaleku ezartzea aurreikusten da. Lurzatiko leku eraikiezinean lur gaineko 6 aparkaleku jarriko dira, erabilera publikoko zorgunearekin.

Kudeaketa baldintzak.

Kudeaketa baldintzak: Lurzatiarentzat eraikuntza proiektu bakarra idaztea, lurzati osoaren urbanizazio osagarria zehaztuta.

Lurzatia zatitzen bada, lurzatiarentzat aurreproiektu bat egin behar da, azpi-lurzatiaren eraikuntza proiektua egin aurretik.

Zorguneak: Erabilera publikoko zorgunea, oinezkoentzako espaloietara, lorategietara eta lur gaineko aparkaleku libreria bideratutako lurzatiaren lurzoru eraikiezinarentzako, lurzatiaren kargura behar bezala urbanizatu ondoren.

— La edificación residencial se desarrollará en un bloque abierto en el que no se admitirá la disposición de patios interiores para la ventilación de habitaciones principales de las viviendas – estancias, cocinas, comedores o dormitorios-.

— En la edificación, todos los paramentos exteriores, tanto en las plantas de vivienda como en semisótano, y, en su caso, los cerramientos parciales de jardines y terrazas, presentarán acabados, tanto en su composición arquitectónica como en la utilización de materiales, con características de fachada exterior definitiva.

— Para el cómputo de las superficies máximas de techo edificable residencial se contará toda la superficie construida, incluidos los vuelos cerrados, los elementos comunes y los espacios bajo cubierta con altura superior a 1,50 metros, salvo las terrazas o balcones cubiertos dispuestos en fachada, que computarán al 50% de su superficie. No computarán como superficie de techo edificable las terrazas descubiertas de las últimas plantas retranqueadas y los espacios bajocubierta con altura libre inferior a 1,50 metros.

— La disposición de las rampas de acceso al aparcamiento se configurarán con unos ratios de amplitud espacial que permitan, junto al dimensionamiento holgado de las plazas de aparcamiento, la fácil maniobrabilidad y el cruce de vehículos, y eviten el tener que realizar maniobras complicadas y complejas para el acceso a las plazas del aparcamiento.

Obras de urbanización interior:

Complementariamente al Proyecto o Proyectos de Edificación se redactará un Proyecto de Obras de Urbanización unitario para la totalidad de la parcela, en el que se establezca:

— El sistema de acceso viario y peatonal al aparcamiento subterráneo.

— El sistema de acceso a los diferentes portales del bloque.

— El tratamiento del cerramiento perimetral general del bloque edificatorio y el de los elementos separadores de los jardines o terrazas particulares que se dispongan en planta baja.

— El tratamiento – pavimentación, jardinería y mobiliario urbano - de todo el suelo libre no edificable de la parcela destinado a espacio peatonal, jardines y aparcamiento en superficie, con servidumbre de uso público.

— La resolución de todos los restantes elementos comunitarios de instalaciones y servicios del grupo residencial (acomodadas, cuartos de contadores, servicios generales, etc).

Dotaciones.

Aparcamiento: La previsión mínima de dotación de aparcamiento interior a disponer en el semisótano edificado de la parcela será de 36 plazas. Además se dispondrá en la parte no edificable de la parcela una dotación mínima de otras 6 plazas de aparcamiento libre en superficie, con servidumbre de uso público.

Condiciones de gestión.

Condiciones de gestión: Redacción de un Proyecto único de Edificación para el conjunto de la parcela, con definición de la urbanización complementaria de la totalidad de la parcela.

En el caso de subdivisión de la parcela se deberá formular una anteproyecto para el conjunto de la parcela de forma previa al proyecto de edificación de la subparcela.

Servidumbres: Servidumbre de uso público para el conjunto del suelo no edificable de la parcela destinada a aceras peatonales, jardines y aparcamiento libre en superficie, una vez debidamente urbanizado por cuenta de la parcela.

Lurzatia zatitzen bada, garajera sartzeko zorgunea.

Urbanizazio proiektuan zerbitzuen azpiegitura sareen elementuak eta instalazioak kokatzeko ezar daitezkeen gainerako zorguneak.

B LURZATIAREN HIRIGINTZA FITXA

— *Azalpen orokorra eta antolaketa irizpideak.*

B lurzattia A-7 hirigintzako esku-hartze arearen mendebaldeko eite irregularreko lur-berdinketa da; Lamiategi Berri etxearen parean dago, behin Lamiategi baserria kenduta.

Lurzatiak 811m² neurtzen du, eta +100,5 kotan dagoen lurberdinketa ia horizontala da.

Tipologia irekiko bizitoki bloke bat egitea aurreikusten da, lurrazpiko aparkalekura bideratutako erdi-sotoaren gainean. Eraikinaren profila: Erdi-sotoaren zokaloaren gaineko behe solairua, bi goi solairu eta atiko atzeraemana.

Blokean 12 etxebizitza egin daitezke, behe solairuko sestra gainean 1.120 m² t.e-ko azalerarekin. 12 etxebizitzak babes publikokoak izango dira.

Behe solairuko etxebizitzetan lorategiak eta terraza partikularrak jar daitezke erdi-sotoaren gainean.

Erdi-sotoak lurzatiaren azalera gehiena har dezake, erabilerak publikoko zorguneko eremu librerak bideratutako zati eraikiezina izan ezik, eraikuntza zokalo bat eratuta kale perimetralari dagokionez. Behe solairuko bizitoki eraikina gutxienez 4 metro atzeraemango da, kalera ematen duen fatxadako erdi-soto eraikigarriaren kanpoko perimetrotik.

Bizitoki eraikina bloke ireki batean garatuko da eta ez da onartuko etxebizitzetako gela nagusiek (egongelak, sukaldeak, jangelak edo logelak) aireztatzeko barne patiorik izatea.

Erdi-sotoan (aparkaleku plazak eta trasteleku itxiak joango dira) gutxienezko aparkaleku estandarra 12 plaza da. Lurzatiaren zati eraikiezina erabilerak publikoko zorgunea duen lurzoru urbanizatu gisa eratuko da. Han lurgaineko 4 aparkaleku plaza jarriko dira.

Erabilera, okupazio, aprobetxamendu eta lurzattia zatitzeko baldintzak:

Eremu eraikigarriaren erabilerak:

— Goi solairuak: Etxebizitzak.

— Behe solairua: Atariak, etxebizitzak eta terraza pribatuak.

— Erdi-sotoak: Aparkalekua, trastelekuak eta zerbitzuko elementu komunak.

Eremu eraikiezinen erabilerak: Lurzoru librea, erabilera publikoko zorgunearekin, oinezkoentzako eremuetarako, lorategietarako eta lurgaineko aparkalekuetarako bideratuta.

Gehienezko eraikuntza okupazioa:

— Eraiki daitezkeen gehienezko azalera: Erdi-sotoan: 528 m².

— Eraiki daitezkeen gehienezko azalera: Behe solairuan: 256 m².

— Behe solairuko sestra gaineko solairu eraikigarriaren gehienezko azalera, hegalak barne: 1.120 m² t.e.

Servidumbre de acceso a garaje en caso de subdivisión de la parcela.

Las restantes servidumbres que se establezcan, en su caso, en el Proyecto de Urbanización para la disposición de elementos e instalaciones de las redes infraestructurales de servicios.

FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA B

Descripción general y criterios de ordenación.

La parcela B corresponde a una explanación de forma irregular configurada en el extremo Oeste del A.I.U. A-7 frente a la casa Lamiategi Berri una vez eliminado el C.º Lamiategi.

La parcela presenta una superficie de 811 m² con una explanación sensiblemente horizontal a la cota aproximada +100,5.

Se prevé el desarrollo de un bloque residencial de tipología abierta sobre la base edificatoria de una planta de semisótano de aparcamiento subterráneo. Edificación con perfil de planta baja sobre el zócalo del semisótano, dos plantas altas y una última planta alta de ático retranqueado.

El bloque presenta capacidad para acoger 12 viviendas, con una superficie máxima total construida sobre rasante de planta baja de 1.120 m² t.e. Las 12 viviendas previstas corresponden todas ellas a viviendas de VPP.

En las viviendas de planta baja se podrán disponer, sobre el techo del semisótano, jardines o terrazas particulares.

El semisótano podrá ocupar la mayor parte de la superficie de la parcela, salvo una parte no edificable destinada a zona libre con servidumbre de uso público, configurando un zócalo edificatorio con respecto a la calle perimetral circundante. La edificación residencial de la planta baja se retranqueará un mínimo de 4 metros del perímetro exterior del semisótano edificable en la fachada a la calle.

La edificación residencial se desarrollará en un bloque abierto, en el que no se admitirá la disposición de patios interiores para la ventilación de las habitaciones principales de las viviendas – estancias, cocinas, comedores o dormitorios-.

En la planta de semisótano, destinado a plazas de aparcamiento y trasteros cerrados, se dispondrá un estándar mínimo de aparcamiento interior subterráneo de 12 plazas. La parte libre no edificable de la parcela se configurará como suelo urbanizado con servidumbre de uso público. En ella se dispondrá una dotación mínima de como mínimo otras 4 plazas de aparcamiento en superficie.

Condiciones de uso, ocupación, aprovechamiento y subdivisión parcelaria:

Usos zona edificable:

— Plantas altas: Viviendas.

— Planta baja: Portales, viviendas y terrazas privadas.

— Plantas de semisótano: Aparcamiento, trasteros y elementos comunes de servicio.

Usos zona no edificable: Suelo libre con servidumbre de uso público destinado a zonas peatonales, jardines y aparcamientos en superficie.

Ocupación edificatoria máxima:

— Superficie máxima edificable en semisótano: 528 m².

— Superficie máxima edificable en planta baja: 256 m².

— Superficie máxima total de techo edificable sobre rasante de planta baja, incluidos vuelos: 1.120 m² t.e.

Etxebizitza kopurua eta mota: Babes publikoko 12 etxebizitza, gehienez.

Lurzatia zatitzea y gutxieneko lurzattia:

B lurzattia gutxieneko lurzatti banaezin gisa eratzen da.

Eraikuntza eta urbanizazio baldintzak.

Sestrak: Eraikinaren behe solairuaren zoruaren sestra orokorra +101,5 (± 0,5 m) inguruko kota unitarioan jarriko da.

Lerrokadurak: Eraikinaren kanpoko lerrokadurak C-3 eta C-4 planoetan adierazitakora egokituko dira, bai behe solairuan eta goi solairuetan, nahiz erdi-sotoan.

Eraikuntza profila eta gehieneko altuerak:

— Erdi-sotoa, behe solairua, bi goi solairu eta atiko atze-raemana.

— Kanpo erlaitzaren gehieneko altuera: 9,50 metro (BS+2 GS).

— Atikoko erlaitzaren gehieneko altuera: 12 metro.

— Gehienez 14,50 metroko altuera, behe solairuaren sestratik teilatueta gailurreraino.

— Behe solairuaren zoruaren sestra orokorra +101,5 (± 0,5 m) inguruko kotan.

Eraikuntza baldintzak:

— Lurzattiko eraikuntza lanak arau honen arabera egingo dira:

— Bizitoki erabilerako behe solairuaren eta goi solairuaren altuera 2,80 eta 3,15 metro artekoa izango da.

— Eraikinaren goi solairuetako fatxadetako hegalek libreak izango dira eta gehienez 1 metro irtengo dira fatxadaren marra xehearekiko. Behe solairuetan ez da hegalek egingo.

— Eraikinen goialdeko erlaitz-hegalek 1,50 metro irtengo dira gehienez fatxadaren marra xehetik, hegalek dituzten fatxadetan, eta 1 metro fatxadaren murratik hegalek ez duten fatxadetan.

— Atikoen gorputz eraikiak antzeraemango dira, gutxienez, 2 metro behe solairuko kanpo fatxadaren marra xehearekiko.

— Eraikinaren teilatu inklinatuak hegaletik abiatuko dira, gehienez % 40ko maldarekin, horma-atilik gabe.

— Bizitoki eraikina bloke ireki batean garatuko da eta ez da onartuko etxebizitzetako gela nagusiek (egongelak, sukaldeak, jangelak edo logelak) aireztatzeko barne patiorik izatea.

— Eraikineko kanpo paramentuak, etxebizitzetan nahiz erdi-sotoan, eta lorategien eta terrazan itxitura partzialak kanpoko fatxadaren behin betiko ezaugarriekin akabatuko dira, arkitektura konposizioari nahiz materialen erabilerari dagokienez.

— Bizitokiko solairu eraikigarriaren azalera zenbatzerakoan eraikitako azalera guztia hartuko da kontuan, hegalek itxiak, elementu komunak eta 1,50 metro baino altuera handiagoko teilatupekoak barne hartuta, fatxadako estalitako terrazak edo balkoiak izan ezik, horien azalaren % 50 zenbatuko baita. Ez dira solairu eraikigarriko azalera bezala zenbatuko azken solairuetako atzeraemana eta 1,50 metro baino altuera txikiagoa duten teilatupekoak.

Número y tipo de viviendas: 12 viviendas, como máximo, de VPP.

Subdivisión parcelaria y parcela mínima:

La parcela B se configura como parcela mínima indivisible.

Condiciones de edificación y urbanización.

Rasantes La rasante general del suelo de la planta baja del conjunto de la edificación se dispondrá a la cota unitaria aproximada +101,5 (± 0,5 m).

Alineaciones: Las alineaciones límite exteriores de la edificación se ajustarán a lo indicado en los planos C-3 y C-4, tanto en planta baja y plantas altas, como en la planta de semisótano.

Perfil edificable y alturas máximas:

— Planta de semisótano, planta baja, dos plantas altas y una tercera planta alta de ático retranqueado.

— Altura máxima de la cornisa exterior: 9,50 metros (PB+2P).

— Altura máxima a cornisa de planta ático: 12 metros.

— Altura máxima de 14,50 m. desde la rasante de planta baja hasta el caballete o gallur de las cubiertas.

— Rasante unitaria del suelo de la planta baja a la cota aproximada +101,5 (± 0,5 m).

Condiciones de edificación:

— La edificación de la parcela se atenderá a la siguiente normativa:

— La altura de la planta baja y de las plantas altas residenciales será de 2,80 a 3,15 metros.

— Los vuelos en fachada de la edificación en las plantas altas serán libres y presentarán un saliente máximo de 1 metro respecto a la línea fina de fachada. En las plantas bajas no se dispondrán vuelos.

— Los aleros de cornisa de coronación de edificios presentarán un saliente máximo de 1,50 metros de la línea fina de fachada en frentes de fachada con vuelos y de 1 metro de la línea de fachada en frentes de fachadas sin vuelos.

— Los cuerpos edificados de los áticos se retranquearán como mínimo 2 metros respecto de la línea fina de fachada exterior de planta baja.

— Las cubiertas inclinadas de la edificación partirán del alero con una pendiente máxima del 40%, sin presentar paños verticales.

— La edificación residencial se desarrollará con un bloque abierto en el que no se admitirá la disposición de patios interiores para la ventilación de habitaciones principales de las viviendas – estancias, cocinas, comedores o dormitorios-.

— En la edificación, todos los paramentos exteriores, tanto en las plantas de vivienda como en semisótano, y, en su caso, los cerramientos parciales de jardines y terrazas, presentarán acabados, tanto en su composición arquitectónica como en la utilización de materiales, con características de fachada exterior definitiva.

— Para el cómputo de las superficies máximas de techo edificable residencial se contará toda la superficie construida, incluidos los vuelos cerrados, los elementos comunes y los espacios bajo cubierta con altura superior a 1,50 metros, salvo las terrazas o balcones cubiertos dispuestos en fachada, que computarán al 50% de su superficie. No computarán como superficie de techo edificable las terrazas descubiertas de las últimas plantas retranqueadas y los espacios bajocubierta con altura libre inferior a 1,50 metros.

Aparkalekuko sarbide arrapalak espazio zabalera ratio batzuekin eratuko dira, aukera emango dutenak aparkaleku plaza zabalak izatea, maniobrak erraz egitea eta ibilgailuak gurutzatzea, eta saihestuko dutenak aparkaleku plazetara iristeko maniobra zailak eta korapilatsuak egitea.

Barneko urbanizazio lanak:

Eraikuntza proiektuaren edo proiektuen osagarri gisa, lurzati osoarentzako urbanizazio lanen proiektua idatziko da, hau ezarrita:

— Lurrazpiko aparkalekura ibilgailuak eta oinezkoak sartzeko sistema.

— Blokeko atarrietara sartzeko sistema.

— Eraikin blokearen perimetroan itxitura jarriko da eta baita behe solairuetan ezartzen diren lorategien edo terraza partikularren elementu bereizleetan ere.

— Oinezkoentzako, lorategietarako eta lur gaineko aparkalekurako bideratutako lurzatiaren lurzoru libre eraikiezina tratatu egingo da (zoldura, lorategia eta hiri altzariak), erabilera publikoko zorgunearekin.

— Bizitoki multzoko instalazioen eta zerbitzuen gainerako elementu komunak (hartuneak, kontagailuen taulak, zerbitzu orokorrak eta abar).

Zuzkidurak.

Aparkalekua: Lurzatian eraikitako erdi-sotoan 12 aparkaleku plaza ezartzea aurreikusten da. Lurzatiko leku eraikiezinean lurgaineko 4 aparkaleku plaza jarriko dira, erabilera publikoko zorgunearekin.

Kudeaketa baldintzak.

Kudeaketa baldintzak: Kudeaketa baldintzak: Lurzatiarentzat eraikuntza proiektu bakarra idaztea, lurzati osoaren urbanizazio osagarria zehaztuta.

Zorguneak: Erabilera publikoko zorgunea, oinezkoentzako espaloietara, lorategietara eta lurgaineko aparkaleku libreria bideratutako lurzatiaren lurzoru eraikiezinarentzako, lurzatiaren kargura behar bezala urbanizatu ondoren.

Urbanizazio proiektuan zerbitzuen azpiegitura sareen elementuak eta instalazioak kokatzeko ezar daitezkeen gainerako zorguneak.

C LURZATIAREN HIRIGINTZA FITXA

— *Azalpen orokorra eta antolaketa irizpideak.*

C lurzattia A-7 hirigintzako esku-hartze arearen erdigunean eratutako eite irregularreko lur-berdinketa da, behin Asteasu ibaiaren eskuinaldean aurreikusitako kalea trazatuta.

Lurzatiak 1.820 m² neurtzen du, eta +97 eta +99 koten artean dagoen lur-berdinketa ia horizontala da.

Tipologia irekiko bizitoki bloke bat egitea aurreikusten da, lurrazpiko aparkalekura bideratutako erdi-sotoaren gainean. Eraikinaren profila: Erdi-sotoaren zokaloaren gaineko behe solairua, bi goi solairu eta atiko atzeraemana.

Blokean 31 etxebizitza egin daitezke, behe solairuko sestra gainean 2.893 m² t.e-ko azalera eraikiarekin. 31 etxebizitzak etxebizitza libreak edo prezio adostukoak izango dira (A eta C

La disposición de las rampas de acceso al aparcamiento se configurarán con unos ratios de amplitud espacial que permitan, junto al dimensionamiento holgado de las plazas de aparcamiento, la fácil maniobrabilidad y el cruce de vehículos, y eviten el tener que realizar maniobras complicadas y complejas para el acceso a las plazas del aparcamiento.

Obras de urbanización interior:

Complementariamente al Proyecto o Proyectos de Edificación se redactará un Proyecto de Obras de Urbanización unitario para la totalidad de la parcela, en el que se establezca:

— El sistema de acceso viario y peatonal al aparcamiento subterráneo.

— El sistema de acceso a los diferentes portales del bloque.

— El tratamiento del cerramiento perimetral general del bloque edificatorio y el de los elementos separadores de los jardines o terrazas particulares que se dispongan en planta baja.

— El tratamiento – pavimentación, jardinería y mobiliario urbano - de todo el suelo libre no edificable de la parcela destinado a espacio peatonal, jardines y aparcamiento en superficie, con servidumbre de uso público.

— La resolución de todos los restantes elementos comunitarios de instalaciones y servicios del grupo residencial (acometidas, cuartos de contadores, servicios generales, etc).

Dotaciones.

Aparcamiento: La previsión mínima de dotación de aparcamiento interior a disponer en el semisótano edificado de la parcela será de 12 plazas. Además se dispondrá en la parte no edificable de la parcela una dotación mínima de otras 4 plazas de aparcamiento libre en superficie, con servidumbre de uso público.

Condiciones de gestión.

Condiciones de gestión: Redacción de un Proyecto único de Edificación para el conjunto de la parcela, con definición de la urbanización complementaria de la totalidad de la parcela.

Servidumbres: Servidumbre de uso público para el conjunto del suelo no edificable de la parcela destinada a aceras peatonales, jardines y aparcamiento libre en superficie, una vez debidamente urbanizado por cuenta de la parcela.

Las restantes servidumbres que se establezcan, en su caso, en el Proyecto de Urbanización para la disposición de elementos e instalaciones de las redes infraestructurales de servicios.

FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA C

Descripción general y criterios de ordenación.

La parcela C corresponde a una explanación de forma irregular configurada en la parte central del A.I.U. A-7 una vez trazada la nueva calle prevista por la margen derecha del río Asteasu.

La parcela presenta una superficie de 1.820 m² con una explanación sensiblemente horizontal entre las cotas aproximadas +97 a +99.

Se prevé el desarrollo de un bloque residencial de tipología abierta sobre la base edificatoria de una planta de semisótano de aparcamiento subterráneo. Edificación con perfil de planta baja sobre el zócalo del semisótano, dos plantas altas y una última planta alta de ático retranqueado.

El bloque presenta capacidad para acoger hasta 31 viviendas, con una superficie máxima total construida sobre rasante de planta baja de 2.893 m² t.e. De las 31 viviendas previstas,

lurzatieta gehienez 30 etxebizitza libre eraikiko dira eta 33 prezio adostukoak * Entre las parcelas A y C se podrá construir como máximo hasta 30 viviendas libres y hasta 33 viviendas de precio convenido).

Behe solairuko etxebizitzetan lorategiak eta terraza partikularrak jar daitezke erdi-sotoaren gainean.

Erdi-sotoak lurzatiaren azalera gehiena har dezake, erabilerak publikoko zorguneko eremu librerak bideratutako zati eraikiezina izan ezik, eraikuntza zokalo bat eratuta kale perimetralari dagokionez. Behe solairuko bizitoki eraikina gutxienez 4 metro atzeraemango da, erdi-soto eraikigarriaren kanpoko perimetrotik (3 metro A eta C lurzatiaren arteko pasabidean).

Bizitoki eraikina bloke ireki batean garatuko da eta ez da onartuko etxebizitzetako gela nagusiek (egongelak, sukaldeak, jangelak edo logelak) aireztatzeke barne patiorik izatea.

Erdi-sotoan (aparkaleku plazak eta trasteleku itxiak joango dira) gutxienez aparkaleku estandarra 31 plaza da. Lurzatiaren zati eraikiezina erabilerak publikoko zorgunea duen lurzoru urbanizatu gisa eratu da. Han lurgaineko 10 aparkaleku jarriko dira.

Erabilerak, okupazio, aprobetxamendu eta lurzati zatitzeke baldintzak:

Eremu eraikigarriaren erabilerak:

— Goi solairuak: Etxebizitzak.

— Behe solairua: Atariak, etxebizitzak eta terraza pribatuak.

— Erdi-sotoak: Aparkalekua, trastelekuak eta zerbitzuko elementu komunak.

Eremu eraikiezina erabilerak: Lurzoru librea, erabilerak publikoko zorgunearekin, oinezkoentzako eremuetarako, lorategietarako eta lurgaineko aparkalekuetarako.

Gehienezko eraikuntza okupazioa:

— Eraiki daitezkeen gehienezko azalera: Erdi-sotoan: 1.364 m².

— Eraiki daitezkeen gehienezko azalera: Behe solairuan: 661 m².

— Behe solairuko sestra gaineko solairu eraikigarriaren gehienezko azalera, hegalak barne: 2.893 m² t.e.

Etxebizitza kopurua eta mota: Gehienez 31 etxebizitza, libre edo prezio adostukoak (A eta C lurzatieta gehienez 30 etxebizitza libre eraikiko dira eta 33 prezio adostukoak * Entre las parcelas A y C se podrá construir como máximo hasta 30 viviendas libres y hasta 33 viviendas de precio convenido).

Lurzati zatitzeke eta gutxienezko lurzati:

C lurzati zati daitezke, gehienez, bi azpi-lurzatieta, garajetarako sARBIDEKO zorgunea eratuta. Lurzatiak gutxienez 900 m² izango ditu.

Eraikuntza eta urbanizazio baldintzak.

Sestrak: Eraikinaren behe solairuaren zoruaren sestra orokorra +100 (± 0,5 m) inguruko kota unitarioan jarriko da.

Lerrokadurak: Eraikinaren kanpoko leerrokadurak C-3 eta C-4 planoetan adierazitakora egokituko dira, bai behe solairuan eta goi solairuetan, nahiz erdi-sotoan.

Eraikuntza profila eta gehienezko altuerak:

todas ellas corresponden a viviendas libres o de precio convenido (Entre las parcelas A y C se podrá construir como máximo hasta 30 viviendas libres y hasta 33 viviendas de precio convenido).

En las viviendas de planta baja se podrán disponer, sobre el techo del semisótano, jardines o terrazas particulares.

El semisótano podrá ocupar la mayor parte de la superficie de la parcela, salvo una parte no edificable destinada a zona libre con servidumbre de uso público, configurando un zócalo edificatorio con respecto a la calle perimetral circundante. La edificación residencial de la planta baja se retranscurrirá un mínimo de 4 metros del perímetro exterior del semisótano edificable (3 m. en el paso entre las parcelas A y C).

La edificación residencial se desarrollará en un bloque abierto, en el que no se admitirá la disposición de patios interiores para la ventilación de las habitaciones principales de las viviendas – estancias, cocinas, comedores o dormitorios-.

En la planta de semisótano, destinado a plazas de aparcamiento y trasteros cerrados, se dispondrá un estándar mínimo de aparcamiento interior subterráneo de 31 plazas. La parte libre no edificable de la parcela se configurará como suelo urbanizado con servidumbre de uso público. En ella se dispondrá una dotación mínima de otras 10 plazas de aparcamiento en superficie.

Condiciones de uso, ocupación, aprovechamiento y subdivisión parcelaria:

Usos zona edificable:

— Plantas altas: Viviendas.

— Planta baja: Portales, viviendas y terrazas privadas.

— Plantas de semisótano: Aparcamiento, trasteros y elementos comunes de servicio.

Usos zona no edificable: Suelo libre con servidumbre de uso público destinado a zonas peatonales, jardines y aparcamientos en superficie.

Ocupación edificatoria máxima:

— Superficie máxima edificable en semisótano: 1.364 m².

— Superficie máxima edificable en planta baja: 661 m².

— Superficie máxima total de techo edificable sobre rasante de planta baja, incluidos vuelos: 2.893 m² t.e.

Número y tipo de viviendas: 31 viviendas como máximo, libres o de precio convenido (Entre las parcelas A y C se podrá construir como máximo hasta 30 viviendas libres y hasta 33 viviendas de precio convenido).

Subdivisión parcelaria y parcela mínima:

La parcela C podrá ser objeto de subdivisión en un máximo de 2 subparcelas, constituyéndose, en su caso, la correspondiente servidumbre de acceso a garajes. La parcela mínima se establece en 900 m².

Condiciones de edificación y urbanización.

Rasantes La rasante general del suelo de la planta baja del conjunto de la edificación se dispondrá a la cota unitaria aproximada +100 (± 0,5 m).

Alineaciones: Las alineaciones límite exteriores de la edificación se ajustarán a lo indicado en los planos C-3 y C-4, tanto en planta baja y plantas altas, como en la planta de semisótano.

Perfil edificable y alturas máximas:

— Erdi-sotoa, behe solairua, bi goi solairu eta atiko atze-raemana.

— Kanpo erlaitzaren gehieneko altuera: 9,50 metro (BS+2 GS).

— Atikoko erlaitzaren gehieneko altuera: 12 metro.

— Gehienez 14,50 metroko altuera, behe solairuaren ses-tratik teiltuetako gailurreraino.

— Behe solairuaren zoruaren sestra orokorra +100 (\pm 0,5 m) inguruko kotan.

Eraikuntza baldintzak:

— Lurzatiko eraikuntza lanak arau honen arabera egingo dira:

— Bizitoki erabilerako behe solairuaren eta goi solairu-
altuera 2,80 eta 3,15 metro artekoa izango da.

— Eraikinaren goi solairuetako fatxadetako hegalkak libreak izango dira eta gehienez 1 metro irtengo dira fatxadaren marra xehearekiko. Behe solairuetan ez da hegalkak egingo.

— Eraikinen goialdeko erlaitz-hegalek 1,50 metro irtengo dira gehienez fatxadaren marra xehetik, hegalkak dituzten fatxa-detan, eta 1 metro fatxadaren marrik hegalkak ez duten fatxa-detan.

— Atikoen gorputz eraikiak antzeraemango dira, gutxienez, 2 metro behe solairuko kanpo fatxadaren marra xehearekiko.

— Eraikinaren teilatu inklinatuak hegaletik abiatuko dira, gehienez % 40ko maldarekin, horma-atalik gabe.

— Bizitoki eraikina bloke ireki batean garatuko da eta ez da onartuko etxebizitzetako gela nagusiek (egongelak, sukaldeak, jangelak edo logelak) aireztatzeke barne patiorik izatea.

— Eraikineko kanpo paramentuak, etxebizitzetan nahiz erdi-sotoan, eta lorategien eta terrazan itxitura partzialak kanpoko fatxadaren behin betiko ezaugarriekin akabatuko dira, arkitektura konposizioari nahiz materialen erabilerari dagokienez.

Bizitokiko solairu eraikigarriaren azalera zenbatzerakoan eraikitako azalera guztia hartuko da kontuan, hegal itxiak, elementu komunak eta 1,50 metro baino altuera handiagoko teiltupekoak barne hartuta, fatxadako estalitako terrazak edo balkoiak izan ezik, horien azalaren % 50 zenbatuko baita. Ez dira solairu eraikigarriko azalera bezala zenbatuko azken solairuetako atzeraemana eta 1,50 metro baino altuera txikiagoa duten teiltupekoak.

— Aparkalekuko sarbide arrapalak espazio zabalera ratio batzuekin eratuko dira, aukera emango dutenak aparkaleku plaza zabalak izatea, maniobrak erraz egitea eta ibilgailuak gurutzatzea, eta saihestuko dutenak aparkaleku plazetara iristeko maniobra zailak eta korapilatsuak egitea.

Barneko urbanizazio lanak:

Eraikuntza proiektuaren edo proiektuen osagarri gisa, lurzati osoarentzako urbanizazio lanen proiektua idatziko da, hau ezarrita:

— Lurrazpiko aparkalekura ibilgailuak eta oinezkoak sartzeko sistema.

— Blokeko atarietara sartzeko sistema.

— Planta de semisótano, planta baja, dos plantas altas y una tercera planta alta de ático retranqueado.

— Altura máxima de la cornisa exterior: 9,50 metros (PB+2P).

— Altura máxima a cornisa de planta ático: 12 metros.

— Altura máxima de 14,50 m. desde la rasante de planta baja hasta el caballete o gallur de las cubiertas.

— Rasante unitaria del suelo de la planta baja a la cota aproximada +100 (\pm 0,5 m).

Condiciones de edificación:

— La edificación de la parcela se atenderá a la siguiente normativa:

— La altura de la planta baja y de las plantas altas residenciales será de 2,80 a 3,15 metros.

— Los vuelos en fachada de la edificación en las plantas altas serán libres y presentarán un saliente máximo de 1 metro respecto a la línea fina de fachada. En las plantas bajas no se dispondrán vuelos.

— Los aleros de cornisa de coronación de edificios presentarán un saliente máximo de 1,50 metros de la línea fina de fachada en frentes de fachada con vuelos y de 1 metro de la línea de fachada en frentes de fachadas sin vuelos.

— Los cuerpos edificados de los áticos se retranquearán como mínimo 2 metros respecto de la línea fina de fachada exterior de planta baja.

— Las cubiertas inclinadas de la edificación partirán del alero con una pendiente máxima del 40%, sin presentar paños verticales.

— La edificación residencial se desarrollará en un bloque abierto en el que no se admitirá la disposición de patios interiores para la ventilación de habitaciones principales de las viviendas – estancias, cocinas, comedores o dormitorios-.

— En la edificación, todos los paramentos exteriores, tanto en las plantas de vivienda como en semisótano, y, en su caso, los cerramientos parciales de jardines y terrazas, presentarán acabados, tanto en su composición arquitectónica como en la utilización de materiales, con características de fachada exterior definitiva.

Para el cómputo de las superficies máximas de techo edificable residencial se contará toda la superficie construida, incluidos los vuelos cerrados, los elementos comunes y los espacios bajo cubierta con altura superior a 1,50 metros, salvo las terrazas o balcones cubiertos dispuestos en fachada, que computarán al 50% de su superficie. No computarán como superficie de techo edificable las terrazas descubiertas de las últimas plantas retranqueadas y los espacios bajocubierta con altura libre inferior a 1,50 metros.

— La disposición de las rampas de acceso al aparcamiento se configurarán con unos ratios de amplitud espacial que permitan, junto al dimensionamiento holgado de las plazas de aparcamiento, la fácil maniobrabilidad y el cruce de vehículos, y eviten el tener que realizar maniobras complicadas y complejas para el acceso a las plazas del aparcamiento.

Obras de urbanización interior:

Complementariamente al Proyecto o Proyectos de Edificación se redactará un Proyecto de Obras de Urbanización unitario para la totalidad de la parcela, en el que se establezca:

— El sistema de acceso viario y peatonal al aparcamiento subterráneo.

— El sistema de acceso a los diferentes portales del bloque.

— Eraikin blokearen perimetroan itxitura jarriko da eta baita behe solairuetan ezartzen diren lorategien edo terraza partikularren elementu bereizleetan ere.

— Oinezkoentzako, lorategietarako eta lur gaineko aparkalekurako bideratutako lurzatiaren lurzoru libre eraikiezina tratatuko da (zoladura, lorategia eta hiri altzariak), erabilera publikoko zorgunearekin.

— Bizitoki multzoko instalazioen eta zerbitzuen gainerako elementu komunak (hartuneak, kontagailuen taulak, zerbitzu orokorrak eta abar).

Zuzkidurak.

Aparkalekua: Lurzatian eraikitako erdi-sotoan 31 aparkaleku ezartzea aurreikusten da. Lurzatiako leku eraikiezinean lurgaineko 10 aparkaleku jarriko dira, erabilera publikoko zorgunearekin.

Kudeaketa baldintzak.

Kudeaketa baldintzak: Lurzatiarentzat eraikuntza proiektu bakarra idaztea, lurzati osoaren urbanizazio osagarria zehaztuta.

Lurzatia zatitzen bada, lurzatiarentzat aurreproiektu bat egin behar da, azpi-lurzatiaren eraikuntza proiektua egin aurretik.

Zorguneak: Erabilera publikoko zorgunea, oinezkoentzako espaloietara, lorategietara eta lurgaineko aparkaleku libreria bideratutako lurzatiaren lurzoru eraikiezinarentzako, lurzatiaren kargura behar bezala urbanizatu ondoren.

Lurzatia zatitzen bada, garajera sartzeko zorgunea.

Urbanizazio proiektuan zerbitzuen azpiegitura sareen elementuak eta instalazioak kokatzeko ezar daitezkeen gainerako zorguneak.

— El tratamiento del cerramiento perimetral general del bloque edificatorio y el de los elementos separadores de los jardines o terrazas particulares que se dispongan en planta baja.

— El tratamiento – pavimentación, jardinería y mobiliario urbano - de todo el suelo libre no edificable de la parcela destinado a espacio peatonal, jardines y aparcamiento en superficie, con servidumbre de uso público.

— La resolución de todos los restantes elementos comunitarios de instalaciones y servicios del grupo residencial (acometidas, cuartos de contadores, servicios generales, etc).

Dotaciones.

Aparcamiento: La previsión mínima de dotación de aparcamiento interior a disponer en el semisótano edificado de la parcela será de 31 plazas. Además se dispondrá en la parte no edificable de la parcela una dotación mínima de otras 10 plazas de aparcamiento libre en superficie, con servidumbre de uso público.

Condiciones de gestión.

Condiciones de gestión: Redacción de un Proyecto único de Edificación para el conjunto de la parcela, con definición de la urbanización complementaria de la totalidad de la parcela.

En el caso de subdivisión de la parcela se deberá formular un anteproyecto para el conjunto de la parcela de forma previa al proyecto de edificación de la subparcela.

Servidumbres: Servidumbre de uso público para el conjunto del suelo no edificable de la parcela destinada a aceras peatonales, jardines y aparcamiento libre en superficie, una vez debidamente urbanizado por cuenta de la parcela.

Servidumbre de acceso a garaje en caso de subdivisión de la parcela.

Las restantes servidumbres que se establezcan, en su caso, en el Proyecto de Urbanización para la disposición de elementos e instalaciones de las redes infraestructurales de servicios.