Gipuzkoako Aldizkari Ofiziala — Boletín Oficial de Gipuzkoa

2020ko azaroaren 27a, ostirala — 228 — Viernes, a 27 de noviembre de 2020

SORALUZE-PLACENCIA DE LAS ARMASKO UDALA

Soraluzeko «14-Olaldea» Hirigintza eremuaren hiri antolaketa plan berezia behin betiko onartzea.

Soraluzeko Udaleko Osoko bilkuran 2020ko urriaren 7ko ohiko saioan honako akordioak hartu zituen, Soraluzeko Plan orokorraren «14-Olaldea» izeneko eremuaren plan bereziari dagokionez:

Lehenik. Informazio publiko aldian aurkeztu ziren bi alegazioei erantzuna ematea, arkitektu aholkulariek 2020ko ekainean egindako txostenean jarritako edukiarekin. Hau da, orohar ukatu egin da alegazioen idatzian eskatutakoa, baina ontzat eman da, Olea industri fabrikaren egoera «antolakuntzaz kanpo» izatetik «plangintzarekin ez-konforme» erregimenera pasatzea, PAU agiria (urbanizazio jardueraren programa) onartu bitartean.

Bigarrenik. Behin betiko onarpena eman zion Soraluzeko Hirigintza plan orokorreko «14-Olaldea» izeneko eremuaren hiri antolakuntzako plan bereziaren testu bateratuari, jarraian atxikitu den zati normatiboarekin, Euskadiko lurzoru eta Hirigintza 2/2006 legearen 89 artikuluak ezarritakoari jarraiki.

Hirugarrenik. Behin betiko onartutako agiria Foru Aldundiko Hirigintza plangintzako erregistro administratibora bidaltzea erabaki zuen, eta Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean zein zabalduen dagoen egunkarietan argitaratzea.

Akordio hau behin betikoa da eta bide administratiboari eman dio amaiera. Bere aurka Euskadiko Justizia Auzitegi Nagusiaren Administrazio gaietarako areto aurrean errekurtso judiziala jar daiteke, azken argitaratze egunaren biharamonaz geroztik bi hilabeteko epean.

Soraluze-Placencia de las Armas, 2020ko azaroaren 17a.—Iker Aldazabal Basauri, alkatea. (6178)

LEHEN TITULUA

XEDAPEN OROKORRAK

Artikulua 1. Plan Bereziaren Interbentzio Eremua.

Plan Berezi honen interbentzio eremua «14 Olaldea» Hirigintza-eremua da. Berau plan berezi honetako «5 planoak» agiriko ondorengo planoek mugatzen dute: «I.1 Eremuaren egoera» eta «I.2. Eremuaren mugaketa, egungo egoera».

Artikulua 2. Indarrean sartzea eta Plan Bereziaren indarraldiaren baldintzak.

1. Plan Berezi hau indarrean sartuko da, behin betiko onartua denean eta indarrean dagoen legediak ezarritako iragarpen baldintzak bete ondoren, eta indarrean jarraituko du indargabetua ez den bitartean.

2. Planaren zehaztapen bat do batzuk deuseztatzeak, baliogabetzeak edo aldatzeak, ez die gainerakoen baliogarritasunari eragingo, beraien artean dagoen lootura edo menpekotasunagatik aplikaezina ez bada behintzat.

AYUNTAMIENTO DE SORALUZE-PLACENCIA DE LAS ARMAS

Aprobación definitiva del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito urbanístico «14-Olaldea» de Soraluze.

El Pleno del Ayuntamiento de Soraluze, en sesión ordinaria del día 7 de octubre de 2020, adoptó el siguiente acuerdo, en cuanto al Plan especial de ordenación urbana del ámbito «14-Olaldea» del plan general de Soraluze:

Primero. Dar respuesta a las dos alegaciones presentadas en el periodo de información pública, en el sentido reflejado en el informe de junio de 2020 de los arquitectos asesores. Es decir, en general, se deniega lo solicitado en el escrito de alegaciones, pero, se acepta el cambio de régimen de la fábrica industrial «Olea» de «fuera de ordenación» a «disconforme con el planeamiento», en tanto se apruebe el PAU (Programa de Actuación Urbanizadora).

Segundo. Aprobar Definitivamente el texto refundido del Plan Especial de Ordenación Urbana relativa al ámbito urbanístico «14-Olaldea» del plan general de ordenación de Soraluze, con la parte normativa de las normas urbanísticas que se publican a continuación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 89 de la ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de Euskadi.

Tercero. Remitir el documento aprobado al registro administrativo de Planificación Urbanística de la Diputación Foral y publicar la resolución en el Boletín Oficial de Gipuzkoa y el periódico o periódicos de mayor difusión en el territorio histórico.

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

Soraluze-Placencia de las Armas, a 17 de noviembre de 2020.—El alcalde, Iker Aldazabal Basauri. (6178)

TÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1. Ámbito de intervención del Plan Especial.

El ámbito de intervención del presente Plan Especial está conformado por el ámbito urbanístico «14 Olaldea», delimitado en los planos «I.1. Situación del ámbito» y «I.2. Delimitación del ámbito. Situación actual» del documento «5. Planos» de este Plan Especial.

Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia del Plan Especial.

1. Este Plan Especial entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente, y, mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.

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

EK\CV GAO-I-2020-06178

Artikulua 3. Plan Bereziaren agiriak eta beraien zein bertako xedapenen irismena.

1. Plan Bereziaren agiriak.

Plan Berezi honek ondorengo agiri hauek ditu:

— Dokumentua «1.1. Hirigintza antolamenduaren informazio- eta justifikazio memoria».

— Dokumentua «2. Hirigintza arauak».

— Dokumentua «3. Exekuzioa antolatu eta kudeatzeko irizpideen azterketa».

— Dokumentua «4. Azterketa ekonomikoa».

— Dokumentua «5. Planoak».

2. Agirien arau izaera.

Aurreko atalean aipatutako agiri guztiek osatzen dute planaren arau-edukia. Hala ere, «2. Hirigintza arauak», «3. Exekuzioa antolatu eta kudeatzeko irizpideen azterketa» eta 5. Dokumentuko antolaketa planoak («II. Antolaketa planoak») dira bereziki arau izaera hori dutenak eta hirigintza arloko eskuartzea aratuko dutenak, eskuartzea bertan jasotakoei lotu beharko zaielarik derrigor.

Gainerako dokumentuek batez ere adierazpenezko, erreferentziazko edo jusfikaziozko izaera dute eta hauen eta aurrez adierazitakoen artean kontraesanik balego, lehendabizikoak gailenduko dira.

3. Agirien arteko kontraesanak.

Plan Bereziaren dokumentu arauemaile ezberdinek xedatutakoen artean egon litezkeen aldeak inarreango legegidaren argitan ebatziko dira (horri dagokionez, kontuan hartu behar dira, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 7. artikuluan ezarritako irizpideak, bai eta, hala badagokio, lege hori garatzeko sustatzen diren xedapenetan ezarritakoak ere).

Izaera arauemailea duten eskala ezberdinetan egindako planoen arteko aldeak daudenean eskala handiagoan egindako planoan zehaztutakoa gailenduko da, azken hauetan akats nabarmenik ez badago behintzat.

Nolanahi ere den, plano arauemaile digitalizatuen gainean egindako eremu, lurzati eta abarren neurketari zein lurzati eta eraikinen lerrokadura eta sestren zehazteari lotutako aurreikuspenek lehentasuna izango dute planoen papereko edizioen aurrean.

Horrekin bat etorriz, izaera edo oinarri bereziki grafikoa duten gaietan iritzi ezberdinak edo desadostasunak baleude, Plan honetako plano arauemaile digitalizatuetatik eratorritako ondorioak gailenduko dira, gainontzeko dokumentuetan dauden edo horietatik eratorritakoen aurrean, aurrenekoen paperezko edizioak Barne.

BIGARREN TITULUA

KALIFIKAZIO XEHETUAREN ARAUBIDEA

Artikulua 4. Kalifikazio xehetuaren araubidea. Baldintza orokorrak.

Plan berezi honek eragindako eramua planaren xedapenetatik eratorritako kalifikazio xehetuaren araubidean dago.

Hurrenkeran jarritako kalifikazio xehetuko eremuak Plan honetako «5 Planoak» dokumentuko «II. 1.1. Zonakatze xehetua» planoan jasotakoak dira.

Artículo 3. Documentos del Plan Especial y alcance normativo de los mismos y de sus determinaciones.

1. Documentos del Plan Especial.

Este Plan Especial contiene los siguientes documentos:

— Documento «1.1. Memoria informativa y justificativa de la ordenación urbanística».

— Documento «2. Normas Urbanísticas».

— Documento «3. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución».

— Documento «4. Estudio económico».

— Documento «5. Planos».

2. Carácter normativo de los documentos.

Si bien el contenido normativo del Plan es el resultante del conjunto de los documentos mencionados en el anterior apartado 1, son los documentos «2. Normas Urbanísticas», «3. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución» y los planos de ordenación del documento 5 («II. Planos de ordenación») los que tienen, específicamente, ese carácter normativo y de regulación de la intervención urbanística, y, por tanto, ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

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

3. Discordancias entre documentos.

Las divergencias que, en su caso, pudieran plantearse entre las determinaciones de los distintos documentos normativos de este Plan Especial serán resueltas de acuerdo con los criterios establecidos en la legislación vigente (se han de tener en cuenta a ese respecto, entre otros, los criterios establecidos en el artículo 7 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, así como en las disposiciones que, en su caso, se promuevan en su desarrollo).

En el supuesto de divergencias entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá la establecida en los planos de escala más amplia, salvo que responda a un error material manifiesto en el contenido de estos últimos.

En todo caso, las previsiones asociadas a la medición de ámbitos, parcelas, etc., a la determinación de alineaciones y rasantes de parcelas y edificaciones, etc. resultantes y/o realizadas sobre los planos normativos digitalizados primarán respecto de las que puedan realizarse y/o estén realizadas sobre las ediciones en papel de los mismos.

En consonancia con ello, en caso de discrepancia o disparidad de criterios en materias de carácter y/o trasfondo fundamentalmente gráfico, prevalecerán las conclusiones que resulten de los planos normativos digitalizados de este Plan, frente a las que consten o resulten de los restantes documentos del mismo, incluidas las ediciones en papel de aquéllos.

TÍTULO SEGUNDO

RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 4. Régimen de calificación pormenorizada. Condiciones generales.

El ámbito afectado por este Plan Especial queda sujeto al régimen de calificación pormenorizada resultante de sus determinaciones.

Las subzonas de calificación pormenorizada ordenadas son, en concreto, las grafiadas en el plano «II.1.1. Zonificación pormenorizada» del documento «5. Planos» de este Plan.

EK\CV GAO-I-2020-06178

Artikulua 5. Kalifikazio xehetuko azpieremuen sistematizazioa. Araubide orokorra.

1. Plan honetan bereiztu eta arautu diren kalifikazio xehetuko azpieremuek Soraluze-Placencia de las Armaseko egungo Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean ezarritako sistematizazioari erantzuten diote, dokumentu honetan aurreikusitako moduan osatua.

2. Plan honetan zerrendatutako kalifikazio xehetuko azpieremuak ondorengoak dira:

* a. Bizitegi lurzatia.

— Lurzatia «a.2/14 Bizitegi arrunta».

* c. Hirugarren sektoreko lurzatia.

— Lurzatia «c/14 Hirugarren sektorekoa».

* e. Bide sarea.

— Lurzatia «e/14 Bide sarea».

* f. Gune libreak:

— «f.1/14. Hirigune libreak».

— «f.2/14. Gune libre arruntak».

* g. Ekipamendu lurzatia.

— Lurzatia «g/14 Ekipamendua».

3. Ordenatutako kalifikazio azpieremuen erabilera eta edifikazio erregimena eremu horietarako Hiri Antolamendurako Plan Orokorrean ezarritakoa eta beronen garapenari eta zehaztasunari begira Plan Berezi honetan ezarritakoak dira.

4. «a.2/14» y «f.1/14» azpieremu xehetuek beren artean gainjartzen diren hirigintza-azpiremuak osatzen dituzte.

HIRUGARREN TITULUA

ERAGINDAKO LURZATIEN HIRIGINTZA-KATEGORIZAZIOAREN ARAUBIDEA

Artikulua 6. Eragindako lurzatien hirigintza-kategorizazioaren araubidea.

1. («AAI.1/14») Jarduketa Integratuko Eremuan dauden edota honi lotuta dauden lurzatiak.

Plan Berezi honetan mugatutako («AAI.1/14») Jarduketa Integratuko Eremuan dauden lurzatiak kontsolidatu gabeko hirilurzoru kategoria dute urbanizazio kontsolidaturik ez dagoelako edo nahikoa ez delako.

2. Plan Berezi honen aurreikuspenek eragindako gainerako lurzatiak.

Arestuan ipatutako jardun-eremu integratuan ez dauden Plan Berezi honen aurreikuspenek eragindako gainerako lutrzatiak ondorengo kategoria dute:

Hiri-lurzoru kontsolitatua, dagoen-dagoenean mantentzen den neurrian.

LAUGARREN TITULUA

PLAN BEREZIAREN EXEKUZIO-ARAUBIDEA

Artikulua 7. Plan Bereziaren exekuzio-araubidea arautzen duten irizpide orokorrak.

1. Urbanizaziorik ez dagoelako edo nahikoa ez delako kontsolidatu gabeko hiri-lurzoru moduan kategorizatutako lurzatietarako antolaketa-proposamenen exekuzio araubidea.

— Modu horretan sailkatutako eta kategorizatutako plan honetan mugatutako «AAI.1/14» Jarduketa Integratuko Eremuan daude. Berauen mugaketa Plan honetako «5. Planoak» doku-

Artículo 5. Sistematización de las subzonas de calificación pormenorizada. Régimen general de las mismas.

1. Las subzonas de calificación pormenorizada diferenciadas y reguladas en este Plan responden a la sistematización establecida en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Soraluze-Placencia de las Armas, complementada en los términos previstos en este documento.

2. Las subzonas de calificación pormenorizada ordenadas en este Plan son concretamente las siguientes:

* a. Parcela residencial:

— Parcela «a.2/14 Residencial común».

* c. Parcela terciaria.

— Parcela «c/14 Terciaria».

* e. Red viaria.

— Parcela «e/14 Red viaria».

* f. Espacios Libres:

— «f.1/14. Espacios libres urbanos».

— «f.2/14. Espacios libres comunes».

* g. Parcela de equipamiento.

— Parcela «g/14 Equipamiento».

3. El régimen de edificación y uso de las subzonas de calificación pormenorizada ordenadas es el establecido para las mismas, por un lado, en el citado Plan General de Ordenación Urbana, y, por otro, a modo de desarrollo y particularización de las anteriores, en este Plan Especial.

4. Las subzonas pormenorizadas «a.2/14» y «f.1/14» conforman subzonas urbanísticas parcialmente superpuestas entre sí.

TÍTULO TERCERO

RÉGIMEN DE CATEGORIZACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS AFECTADOS

Artículo 6. Régimen de categorización urbanística de los terrenos afectados.

1. Terrenos integrados en el Ámbito de Actuación Integrada («AAI.1/14») y/o vinculados a este.

Los terrenos integrados en el Ámbito de Actuación Integrada («AAI.1/14») delimitado en este Plan Especial se categorizan como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.

2. Restantes terrenos afectados por las previsiones de este Plan Especial.

Los restantes terrenos afectados por las previsiones de este Plan Especial, no integrados en el mencionado Ámbito de Actuación Integrada, se categorizan:

Como suelo urbano consolidado, en la medida en que se mantengan en su situación actual.

TÍTULO CUARTO

RÉGIMEN DE EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Artículo 7. Criterios generales reguladores del régimen de ejecución del Plan Especial.

1. Régimen de ejecución de las propuestas de ordenación planteadas en los terrenos categorizados como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización.

— La totalidad de los terrenos clasificados y categorizados de esa manera, se integran en el Ámbito de Actuación Integrada «AAI.1/14» delimitado en este Plan. Su delimitación es la refle-

EK\CV GAO-I-2020-06178

mentuko «II.3.1. jarduketa eremuen mugaketa: integratutako jarduketa-eremua eta bestelako jarduketa moduak» planoan zehaztutakoa da.

— Jarduketa integratuko eremu horri dagokion urbanizatzeko jarduketa-programa formulatuko da.

— Urbanizatzeko jarduketa-programa horrek zehaztuko ditu haren xede den eremuan planteatutako antolamendu-proposamenak egikaritzeko baldintzak, honako hauei buruzkoak barne: egikaritze-unitateak mugatzea; jarduketa-sistema zehaztea; urbanizazio-obren proiekzioa eta egikaritzea (urbanizazio-aurreproiektu baten irismenarekin); aurreikusitako obrak eta jarduketak egikaritzeko eta ordaintzeko erantzukizunak, bereiztuz, alde batetik, betebeharrak eta aipatutako jarduketa-eremu integratuan aurreikusitako hirigintza-garapenari lotutako erantzukizunak, eta, bestetik, administrazio publikoari dagozkionak, hau edozein dela ere.

2. «14 Olaldea» eremuko gainerako lurzatietan planteatutako antolaketa-proposamenen exekuzio araubidea.

Aipatutako Jarduketa Eremu Integratuan ez dauden «14. Olaldea» eremuko gainerako lurzatiak baldintza arautzaile hauei lotuta egongo dira:

— Jarduketa isolatuak, dauden daudenean mantentzeagatik kontsolidatutako hiri-lurzoru moduan kategorizatzeko baldintzak betetzen dituzten neurrian.

Artikulua 8. Eraikinak, instalazioak eta antolaketarekin bat ez datozen erabilerak.

1. Planteatutako antolamendu xehatuaren kontrako «14. Olaldea» eremuan dauden eraikin, instalazio, antolaketa eta erabilerak ez datoz bat planeamenduarekin, eta Plan honek ez du horiek desagertzeko epe jakinik ezartzen.

Plan honetako «5. Planoak» dokumentuan dagoen «II.3.2. Antolamenduaren aurkako eraikinak» planoan identifikatzen dira aipatu deklarazioaren oinarrian dauden eraikin, instalazio eta erabilerak.

2. Halaber, antolamenduaren kontrakotzat jotzen dira eremuko gainerako elementuak, plano horretan identifikatuta ez badaude ere, planteatutako antolamendua behar bezala gauzatzea eragozten badute.

3. Eragindako eraikin eta instalazioetan honako jarduketa eta erabilera hauek baimendu ahal izango dira:

— Ez da baimenik ematen bolumena handitzeko edo eraikitako azalera handitzeko.

— Ezaugarri orokorrak sendotzeko, modernizatzeko edo hobetzeko obrak baimentzen dira, baina ezin dira kontuan hartu higiezinaren balizko errebalorizaziorako, eta hori jasota geratuko da xede horretarako ematen diren udal-lizentzietan.

— Honako obra hauek baimentzen dira: eraikuntza edo instalazioa gutxieneko bizigarritasun- eta osasungarritasun-baldintzetan mantentzea, eta/edo hirugarrenei kalterik ez eragitea; indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideetara egokitzeko hobekuntza eta modernizazioa (irisgarritasuna, energia-efizientzia, bizigarritasuna, osasungarritasuna, etab.).

— Lehendik dauden erabilerak mantentzea baimentzen da.

Artikulua 9. Partzelazio-baldintzak.

1. Antolatutako lurzati berrien partzelazio-baldintzak.

A. Plan Berezi honetan antolatutako hirigintza-luzati berriak «5. Planoak» dokumentuko «II.1.1 Zonifikazio xehatua» planoan mugatutakoak dira, baita dokumentu honetan bertan jasotako grafikoetan ere (bosgarren titulua).

jada en el plano «II.3.1. Delimitación de ámbitos de actuación: ámbito de actuación integrada y otras modalidades de actuación» del documento «5. Planos» de este Plan.

— Se procederá a la formulación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora referido a ese Ámbito de Actuación Integrada.

— Dicho Programa de Actuación Urbanizadora determinará las condiciones de ejecución de las propuestas de ordenación planteadas en el ámbito objeto del mismo, incluidas las referentes a: la delimitación de la o las unidades de ejecución; la determinación del sistema de actuación; la proyección y ejecución de las obras de urbanización (con el alcance propio de un anteproyecto de urbanización); las responsabilidades de ejecución y abono de las obras y actuaciones previstas, previa diferenciación de, por un lado, las obligaciones y responsabilidades asociadas al desarrollo urbanístico previsto en el mencionado ámbito de actuación integrada, y, por otro, las que corresponden a la Administración pública, cualquiera que sea ésta.

2. Régimen de ejecución de las propuestas de ordenación planteadas en los restantes terrenos del ámbito «14. Olaldea».

Los restantes terrenos del ámbito «14. Olaldea», no integrados en el mencionado Ámbito de Actuación Integrada, se entenderán sujetos a las condiciones reguladoras de:

— Las actuaciones aisladas, en la medida en que, por mantenerse en su situación actual, reúnen las condiciones para su categorización como suelo urbano consolidado.

Artículo 8. Edificios, instalaciones y usos disconformes con la ordenación.

1. Se declaran disconformes con el planeamiento los edificios, construcciones, instalaciones y usos existentes en el ámbito «14. Olaldea» no acordes con la ordenación pormenorizada planteada para los que este Plan no establece un determinado plazo de desaparición.

En el plano «II.3.2. Edificios disconformes con la ordenación» incluido en el documento «5. Planos» de este Plan se identifican los edificios, instalaciones y usos objeto de dicha declaración.

2. También se declaran disconformes con la ordenación los restantes elementos del ámbito que, aún no estando identificados en el citado plano, impidan la correcta ejecución de la ordenación planteada.

3. Las actuaciones y usos autorizables en los edificios e instalaciones afectados serán los siguientes:

— No se autorizan las obras de aumento del volumen o la superficie edificada existentes.

— Se autorizan las obras de consolidación, modernización o mejora de sus características generales, sin que puedan tenerse en cuenta a los efectos de una eventual revalorización del inmueble, lo que se hará constar en la o las correspondientes licencias municipales que se concedan con dicho fin.

— Se autorizan las obras de: mantenimiento de la edificación o instalación en unas condiciones mínimas de habitabilidad y salubridad, y/o para evitar daños a terceros; mejora y modernización para la adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes (accesibilidad, eficiencia energética, habitabilidad, salubridad, etc.).

— Se autoriza el mantenimiento de los usos existentes.

Artículo 9. Condiciones de parcelación.

1. Condiciones de parcelación de las nuevas parcelas ordenadas.

A. Las nuevas parcelas urbanísticas ordenadas en este Plan Especial son las delimitadas en el plano «II.1.1. Zonificación pormenorizada» del documento «5. Planos» del mismo, así como en los gráficos incluidos en este mismo documento (título quinto).

EK\CV GAO-I-2020-06178

B. Antolatutako bizitegi-lurzati berria, hirigintza-ondorioetarako, lurzati autonomo eta bereizia izango da, eta jarraian azalduko diren esku-hartzeko baldintzen mende egongo da:

— 14. artikuluan eraikuntza-proiektuak egiteari buruz ezarritakoa alde batera utzi gabe, Plan Berezi honetan mugatutako bizitegi-lurzatiak zatitu ahal izango dira, bai mugatutako egikaritze-unitatean sustatu beharreko berdinbanaketa-proiektuan, bai ondoren, proiektu horretan horri buruz ezar daitezkeen irizpideekin bat etorriz, erregistro-finka independenteetan.

Nolanahi ere, erregistroko lurzati bakoitzak lurzati horretan bereiz daitezkeen eraikuntza-unitateak jasoko ditu, aipatutako berdinbanaketa-proiektuan edo, hala badagokio, ondoren (obra berriaren deklarazioaren osagarri gisa, etab.) lotzen zaion lurpeko eraikinari dagokion zatiarekin batera, bertan horri buruz ezar daitezkeen irizpideekin bat etorriz.

— Berdinbanaketarako proiektu horrek Plan Berezi honetan planteatutako antolamenduak partzelan bereizitako erregistro-finken artean formalizatuko ditu ibilgailuak, pertsonak, hiri-zerbitzuen azpiegiturak eta abar sartzeko, igarotzeko, egikaritzeko, mantentzeko eta abarretarako zortasunak.

C. Plan Berezi honetan antolatutako gainerako partzela edo azpieremu xehatuak haien partzelazio-baldintza propioen mende egongo dira, aipatutako berdinbanaketa-proiektuan edo ondoren zehazten diren baldintzetan, proiektu horretan bertan eta/edo horietan aplikatzekoak diren xedapenetan haientzat ezarritako irizpideekin bat etorriz.

D. Nolanahi ere, dokumentu honetako bosgarren tituluan lurzati horietako bakoitzerako ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

2. Kontsolidatutako lurzatiaren partzelazio baldintzak.

A. Hirugarren sektoreko lurzati finkatua antolamenduaren ondoriozko doikuntzekin baliozkotzen da. Zatiezina izango da hirigintza-partzela den aldetik.

Artículo 10. Antolatutako zuzkiduren eta horiei lotutako lursailen araubide juridikoa.

1. Plan Berezi honek zuzkidura publikoetarako bideratzen dituen lursailak eta elementuak Soraluzeko Udalari lagako zaizkio, baita bizitegi-eraikuntzaren behealdean aurreikusitako ekipamendua ere, gauzatu ondoren.

2. Tratándose de terrenos y bienes vinculados al Ámbito de Actuación Integrada («AAI.1/14») delimitado en este Plan, su cesión será formalizada en el contexto del proyecto de equidistribución a elaborar y aprobar en la o las unidades de ejecución que delimite el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en aquél ámbito.

3. Plan honetan mugatutako Jardun Integratuko Eremuari («AAI.1/14») lotutako lursailak eta ondasunak izanik, horien lagapena eremu horretan sustatu beharreko Jardun Urbanizatzailearen Programa mugatzen duen egikaritze-unitatean edo unitateetan egin eta onartu beharreko berdinbanaketa-proiektuaren testuinguruan formalizatuko da.

4. Plan Berezi honetan aurreikusitako titulartasun pribatuko espazio eta lursailen gaineko erabilera publikoko zortasunak, bai eta beren proposamenak gauzatzeko beharrezkoak diren gainerakoak ere, «AAI.1/14» jarduketa integratuko eremuan mugatzen den egikaritze-unitatean sustatu beharreko berdinbanaketa-proiektuan formalizatuko dira.

B. La nueva parcela residencial ordenada tendrá, a efectos urbanísticos, la condición de parcela autónoma y diferenciada, y estará sujeta a las condiciones de intervención que se exponen a continuación:

— Sin perjuicio de lo establecido en el siguiente artículo 14 en cuanto a la elaboración de proyectos de edificación, las parcelas residenciales delimitadas en este Plan Especial podrá ser divididas bien en el proyecto de equidistribución a promover en la unidad de ejecución que se delimite, bien con posterioridad, de conformidad con los criterios que a ese respecto se puedan establecer en dicho Proyecto, en fincas registrales independientes.

En todo caso, cada parcela registral contendrá las unidades de edificación que, en su caso, puedan diferenciarse en dicha parcela, junto con la parte correspondiente de edificación en subsuelo que se le vincule bien en el citado proyecto de equidistribución, bien, en su caso, con posterioridad (complementariamente a la declaración de obra nueva, etc.), de conformidad con los criterios que a ese respecto se puedan establecer en él.

— Dicho proyecto de equidistribución formalizará las servidumbres de acceso, paso, ejecución, mantenimiento, etc. de vehículos, personas, infraestructuras de servicios urbanos, etc., que la ordenación planteada en este Plan Especial conlleva entre las distintas fincas registrales que, en su caso, se diferencien en la parcela.

C. Las restantes nuevas parcelas o subzonas pormenorizadas ordenadas en este Plan Especial quedarán sujetas a las condiciones de parcelación propias de las mismas, en los términos que para ellas se determinen bien en el referido proyecto de equidistribución, bien con posterioridad de conformidad con los criterios establecidos para las mismas en ese mismo proyecto y/o en las disposiciones de aplicación en las mismas.

D. Serán de aplicación, en todo caso, las condiciones establecidas para cada una de esas parcelas en el siguiente Título Quinto de este documento.

2. Condiciones de parcelación de la parcela consolidada.

A. La parcela terciaria consolidada se convalida con los reajustes resultantes de la ordenación. Será indivisible en cuanto que parcela urbanística.

Artículo 10. Régimen jurídico de las dotaciones ordenadas y de los terrenos vinculados a las mismas.

1. Los terrenos y elementos que este Plan Especial destina a dotaciones públicas serán objeto de cesión al Ayuntamiento de Soraluze-Placencia de las Armas, incluso la dotación de equipamiento prevista en el bajo de la edificación residencial, una vez ejecutada.

2. Tratándose de terrenos y bienes vinculados al Ámbito de Actuación Integrada («AAI.1/14») delimitado en este Plan, su cesión será formalizada en el contexto del proyecto de equidistribución a elaborar y aprobar en la o las unidades de ejecución que delimite el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en aquél ámbito.

3. El régimen y la naturaleza jurídicos de esos terrenos y bienes será, en cada caso, el que, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales de aplicación en la materia, resulte del destino y uso al que se adscriba cada uno de ellos, bien en este Plan Especial, bien en el futuro.

4. Las servidumbres de uso público sobre espacios y terrenos de titularidad privada previstas en este Plan Especial, así como las restantes que para la ejecución de sus propuestas resulten necesarias, serán formalizadas en el proyecto de equidistribución a promover en la unidad de ejecución que se delimite en el ámbito de actuación integrada «AAI.1/14».

EK\CV GAO-I-2020-06178

Artikulua 11. Hirigintza-eraikigarritasuna eta haren esleipena.

1. Plan honetan mugatutako Jardun Integratuko Eremuan («AAI.1/14») aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasunaren esleipena.

Eraikigarritasun horren esleipena bat etorriko da, indarreko hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera, aipatutako jarduketa integratuko eremuan sustatu beharreko urbanizatzeko jarduketa-programak mugatutako egikaritze-unitatean edo unitateetan egin eta onartu beharreko berdinbanaketa-proiektuak zehazten dituen irizpideekin.

2. «14. Olaldea» eremuko gainerako lurretan aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasunaren esleipena.

Eraikigarritasun horren esleipena indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako irizpideetara egokituko da.

3. Erabilerak haztatzeko koefizienteak.

«3. Exekuzioa Antolatzeko eta Kudeatzeko Jarraibideak» eta «4. Ekonomia- eta finantza-bideragarritasunaren azterketa» dokumentuetan azaldutako irizpideetan oinarritutako Plan honetan aurreikusitako erabileren haztapen-koefizienteak, ondorengo koadroan islatutakoak dira.

Artículo 11. La edificabilidad urbanística y su adjudicación.

1. Adjudicación de la edificabilidad urbanística prevista en el Ámbito de Actuación Integrada («AAI.1/14») delimitado en este Plan.

La adjudicación de esa edificabilidad se adecuará a los criterios que, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, determine el proyecto de equidistribución a elaborar y aprobar en la o las unidades de ejecución que delimite el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en el citado Ámbito de Actuación Integrada.

2. Adjudicación de la edificabilidad urbanística prevista en los restantes terrenos del ámbito «14. Olaldea».

La adjudicación de esa edificabilidad se adecuará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente.

3. Los coeficientes de ponderación de usos.

Los coeficientes de ponderación de usos previstos en este Plan, sustentados en los criterios expuestos en el documento «3. Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución» y «4. Estudio de viabilidad económico-financiera», son los reflejados en el siguiente cuadro.

Erabilera eta araubide juridiko-ekonomikoa / Uso y régimen jurídico-económico	*Haztapen koefizienteak / Coeficientes ponderación*
Etxebizitza / Vivienda	
Babes sozialeko babes publikoa / Protección Pública de Protección Social	1,00
Erregimen tasatu autonomikoko babesa / Protegida de régimen tasado autonómico	1,54
Promozio askea / Promoción libre	1,80
Hirugarren sektorea / Terciario	0,63
Aparkalekuak – Eranskinak / Aparcamiento – Anejos	
Etxebizitza babestu publikoak / De viviendas protegidas públicas	0,39
Promozio askea / De promoción libre	0,42

Nolanahi ere, koefiziente horiek eguneratu eta/edo berregokitu ahal izango dira, mugatutako egikaritze-unitateei buruzko berdinbanaketa-proiektua edo proiektuak egiteko testuinguruan, justifikatutzat jotzen diren baldintzetan eta irismenarekin.

Artikulua 12. Urbanizazio-obren proiektuak formulatzeko araubidea.

1. Plan honetan mugatutako («AAI.1/14») Jarduketa Integratuko Eremuan aurreikusitako urbanizazio-obrak.

— Jarduketa Integratuko Eremuan eta horri lotutako lursail eta elementu guztietan aurreikusitako urbanizazio-obren proiekzio-araubidea, alde batetik, Eremu horretan sustatu beharreko Urbanizatzeko Jarduketa Programan eta, bestetik, haren garapenean sustatu beharreko proiektuetan (urbanizazio- eta berdinbanaketa-proiektuak) zehaztutakoa izango da.

2. Urbanizazio-proiektu horiek egiteko eta gauzatzeko baldintza orokorrak.

Proiektu horiek arlo horretan aplikatzekoak diren xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko dira, eta esku hartzeko neurri egokiak zehaztuko dituzte, besteak beste helburu hauekin:

— Kutsadura akustikoa ezabatzea eta/edo ahal den neurrian murriztea.

— Argi-kutsadura prebenitzea eta/edo ahal den neurrian murriztea.

— Energia-eraginkortasuna sustatzea.

En todo caso, esos coeficientes podrán se actualizados y/o reajustados en el contexto de la elaboración del o de los proyecto de equidistribución referentes a la o las unidades de ejecución que se delimiten, en los términos y con el alcance que se estimen justificados.

Artículo 12. Régimen de formulación de proyectos de obras de urbanización.

1. Obras de urbanización previstas en el Ámbito de Actuación Integrada («AAI.1/14») delimitado en este Plan.

— El régimen de proyección de las obras de urbanización previstas en el citado Ámbito de Actuación Integrada y en el conjunto de los terrenos y elementos vinculados a él, será el que se determine, por un lado, en el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en ese Ámbito, y, por otro, en los proyectos a promover en su desarrollo (proyectos de urbanización y de equidistribución).

2. Condiciones generales de elaboración y ejecución de los citados proyectos de urbanización.

La elaboración y ejecución de esos proyectos se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia, y determinarán las medidas adecuadas de intervención con, entre otros, los siguientes fines:

— Eliminar y/o reducir en lo posible la contaminación acústica.

— Prevenir y/o reducir en lo posible la contaminación lumínica.

— Fomentar la eficiencia energética.

EK\CV GAO-I-2020-06178

— Uraren erabileran eraginkortasuna eta aurrezpena sustatzea.

— Lurzoru iragazkorrak egon daitezen sustatzea.

Artikulua 13. Urbanizazio-kargak egikaritzeko eta ordaintzeko baldintzak.

1. «AAI.1/14» jarduketa integratuaren eremuan, eta, zehazki, bertan mugatzen diren egikaritze-unitateetan, ondoriozko urbanizazio-kargak egikaritzeko eta ordaintzeko baldintzak Plan Berezi honetan eta hura garatzeko sustatu beharreko proiektuetan ezarritakoak izango dira (Urbanizatzeko Jarduketa Programa; egikaritze-unitatea berdinbanatzeko proiektua; urbanizazio-proiektua).

Artikulua 14. Eraikuntza-proiektuak formulatzeko, eraikitzeko ahalmena erabiltzeko eta lehen erabilerako lizentziak emateko baldintzak.

1. Eremuan aurreikusitako eraikinen proiekzioa eta egikaritzea arlo horretan aplikatzekoak diren xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko da, hirigintza-plangintza (2016ko Plan Orokorra eta Plan Berezi hau) eta udalerrian indarrean dauden eraikuntza-ordenantzak barne.

2. Lurzati eraikigarriak eraikitzeko proiektuak egiteko eta nahitaezko udal-lizentziak emateko, honako irizpide hauei jarraituko zaie:

* Plan Berezi honetan mugatutako bizitegirako hirigintza-lurzatiak bi eraikuntza-unitate bereizi ditu (sestra gaineko blokeak), eta horietako bakoitza, hasiera batean, bakarra eta zatiezina izango da, dagokion eraikuntza-proiektua egiteko.

* Salbuespen gisa, eraikuntza-unitate horietako bakoitza bi zatitan edo gehiagotan banatu ahal izango da, haietako bakoitzerako eraikuntza-proiektu bereizi eta egokia formulatzeko.

Nolanahi ere, esku hartzeko irizpide hori aplikatzeko, besteak beste, honako baldintza hauek bete beharko dira:

— Komenigarritasunaren eta egokitasunaren justifikazioa.

— Eragindako lurzatiarentzat Plan honetan ezarritako aurreikuspen eta baldintza guztiak betetzen direla justifikatzea.

— Lurzatian proiektatutako eraikin osoa (sestra gainean nahiz azpian) baldintza orokor egokietan gauzatuko dela bermatuko duten esku hartzeko irizpideak zehaztea, fase desberdinetan egin arren.

— Acreditación de la autonomía constructiva de cada una de las unidades de edificación que se diferencien en cada parcela, y de la debida coordinación de todas ellas tanto a los efectos de su proyección como de su ejecución.

— Lurzati bakoitzean bereizten diren eraikuntza-unitate bakoitzaren eraikuntza-autonomia egiaztatzea, bai eta horiek guztiak behar bezala koordinatuta daudela ere, bai proiektatzeko, bai gauzatzeko.

— Mugatutako eraikuntza-unitateen programa eta/edo gauzatze-faseak zehaztea.

— Udalak, behar bezala justifikatuta, egokitzat jo ditzakeen beste baldintza batzuk, aipatutako azpizatiketa egiteko.

— Adierazitako helburuak eta egokitzat jotzen diren gainerakoak lortuko direla bermatzeko beharrezkoak diren neurri guztiak zehaztea.

Esku hartzeko baldintzak zehazteko orduan, mugatuko den egikaritze-unitatean sustatu beharreko berdinbanaketa-proiektuaren ondorioak edo, eraginpeko lurzatian aurreikusitako eraikin-multzoari dagokionez, xede horrekin sustatzen den aurre-

— Fomentar la eficiencia y el ahorro en el uso del agua.

— Incentivar la presencia de suelos permeables.

Artículo 13. Condiciones de ejecución y abono de las cargas de urbanización.

1. Las condiciones de ejecución y abono de las cargas de urbanización resultantes en el ámbito de actuación integrada «AAI.1/14», y, más en concreto, en las unidades de ejecución que se delimiten en ella, serán las establecidas tanto en este Plan Especial, como en los proyectos a promover en su desarrollo (Programa de Actuación Urbanizadora; proyecto de equidistribución de la unidad de ejecución; proyecto de urbanización).

Artículo 14. Condiciones de formulación de proyectos de edificación, de ejercicio de la facultad de edificar, y de concesión de licencias de primera utilización.

1. La proyección y ejecución de las edificaciones previstas en el ámbito se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia, incluidos el planeamiento urbanístico (Plan General de 2016 y este Plan Especial) y las ordenanzas de edificación vigentes en el municipio.

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

* La parcela urbanística residencial delimitada en este Plan Especial, dispone de dos unidades de edificación (bloques sobre rasante) diferenciadas, y cada una de ellas será considerada, en principio, como única e indivisible a los efectos de la elaboración del correspondiente proyecto de edificación.

* Excepcionalmente, cada una de esas unidades de edificación podrá ser dividida en dos o más partes a los efectos de la formulación, para cada una de éstas, del correspondiente y diferenciado proyecto de edificación.

En todo caso, la aplicación de ese criterio de intervención se entenderá supeditada al cumplimiento, entre otras, de las condiciones siguientes:

— Justificación de su conveniencia e idoneidad.

— Justificación del cumplimiento del conjunto de las previsiones y requisitos establecidos en este Plan para la parcela afectada.

— Determinación de los criterios de intervención que garanticen la ejecución del conjunto de la edificación proyectada en la parcela (tanto sobre como bajo su rasante) en las debidas condiciones globales, aún cuando se proceda a ello en fases diferenciadas.

— Acreditación de la autonomía constructiva de cada una de las unidades de edificación que se diferencien en cada parcela, y de la debida coordinación de todas ellas tanto a los efectos de su proyección como de su ejecución.

— Justificación y acreditación de la calidad tanto arquitectónica como general de la actuación prevista en cada una de las citadas unidades de edificación y/o fases de ejecución asociadas a cada una de ellas.

— Determinación del programa y/o fases de ejecución de las unidades de edificación delimitadas.

— Otras condiciones que, justificadamente, el Ayuntamiento pueda estimar adecuadas para proceder a la indicada subdivisión.

— Determinación del conjunto de las medidas necesarias para garantizar la consecución de los indicados objetivos, así como de cualesquiera otros que se estimen adecuados.

A los efectos de la determinación de las condiciones de intervención a ese respecto se estará a lo que resulte bien del proyecto de equidistribución a promover en la unidad de ejecución que se delimite, bien del anteproyecto que, referido al conjunto

EK\CV GAO-I-2020-06178

proiektuaren ondorioak hartuko dira kontuan. Baldintza horiek zehaztu ahal izango dira, halaber, lehenengo fasean gauzatu nahi den eraikuntza-unitateari buruzko eraikuntza-proiektua egiteko testuinguruan; kasu horretan, proiektu hori lurzatian aurreikusitako gainerako eraikuntzara hedatuko da, baldintza horiek zehazteko beharrezkoak diren baldintzetan eta irismenarekin.

* Plan Berezi honetan definitutako eraikuntza-unitate bakoitzean aurreikusitako eraikinei edo horiek azpibanatzen diren eraikinei eraikuntzako oinarrizko proiektu independente bat egingo zaie.

* Sestra azpian aurreikusitako eraikuntzari oinarrizko proiektu bereizia egin ahal izango zaio (Plan Berezi honetan antolatutako lurzatian sestra azpian aurreikusitako eraikin osoari dagokiona), edo lurzati horretan formulatzen diren oinarrizko proiektuen parte izan ahal izango da.

* Sestra azpian aurreikusitako eraikuntzak Plan Berezi honetan ezarritako irizpideetara egokitu beharko dira, bai lurzatian antolatutako eraikuntza-unitate bakoitzean, bai bi edo gehiagotan.

Horrekin bat etorriz, eraikuntza horietarako sarbide eta irteeren sistema Plan honetan ezarritako irizpideetara egokituko da, baita «AAI.1/14» jarduketa integratuko eremua Urbanizatzeko Jarduketa Programak eta mugatutako egikaritze-unitatean sustatu beharreko urbanizazio-proiektuak zehaztu ditzaketenetara ere. Programa eta proiektu horiek Plan honetan horri dagokionez ezarritako irizpideak birdoitu ahal izango dituzte, Egokitzat jotzen den irismenarekin eta neurrian.

Era berean, egikaritze-unitate horretan sustatu beharreko berdinbanaketa-proiektuak zortasunak eta esku hartzeko gainerako neurriak zehaztuko ditu, horri dagokionez planteatutako helburuak lortzea bermatzeko egokitzat jotzen badira.

* Eraikuntza-unitate horietan aurreikusitako eraikin bakoitzak eraikuntza-lizentzia bakarra eta independentea izango du.

Nolanahi ere, adierazitakoaren arabera, sestra azpian aurreikusitako eraikinari lizentzia bereizia eta, era berean, independentea eman ahal izango zaio.

* Bereizitako eraikuntza-lizentzia baten xede den eraikin bakoitzak egikaritze-proiektu bakarra izan beharko du.

* Bereizitako eraikuntza-lizentzia baten xede diren eraikinetako bakoitza bereizita tratatuko da, lehen erabilerako lizentzia egokia emateari dagokionez.

Azken lizentzia hori, era berean, Plan Berezi honetan ezarritako irizpideetara egokituko da, urbanizazio-obrak programatzeari eta egikaritzeari dagokienean, aipatutako Urbanizatzeko Jarduketa Programan horri dagokionez bereiz daitezkeen faseak barne.

Artikulua 15. Xehetasun-azterketak formulatzeko araubidea.

Xehetasun-azterketak egin ahal izango dira, Plan Berezi honetan ezarritako antolamendu-aurreikuspenak berregokitzeko, azterlan horien berezko esku-hartze eremuaren barruan.

de la edificación prevista en la parcela afectada, se promueva con ese fin. Esas condiciones podrán ser determinadas, asimismo, en el contexto de la elaboración del proyecto de edificación referente a la unidad de edificación que se proyecte ejecutar en una primera fase; en ese caso, dicho proyecto se extenderá asimismo al resto de la edificación prevista en la parcela en los términos y con el alcance necesarios para determinar aquellas condiciones.

* Las edificaciones previstas en cada una de las unidades de edificación definidas en este Plan Especial o en las que se subdividan las mismas, serán objeto de un proyecto básico de edificación independiente.

* La edificación prevista bajo rasante podrá bien ser objeto de un proyecto básico diferenciado (referido a la totalidad de la edificación prevista bajo rasante en la parcela ordenada en este Plan Especial), bien formar parte del o de los proyectos básicos que se formulen en esa parcela.

* Las construcciones previstas bajo rasante deberán adecuarse a los criterios establecidos en este Plan Especial tanto en cada una de las unidades de edificación ordenadas en la parcela, como para dos o más de ellas.

En consonancia con ello, el sistema de los accesos y salidas a/de esas construcciones se adecuará a los criterios establecidos en este Plan, así como a los que en su desarrollo puedan determinar tanto el Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito de actuación integrada «AAI.1/14» como el proyecto de urbanización a promover en la unidad de ejecución que se delimite; dichos Programa y proyecto podrán reajustar los criterios establecidos a ese respecto en este Plan en la medida y con el alcance que se estimen adecuados.

A su vez, el proyecto de equidistribución a promover en dicha unidad de ejecución procederá a la determinación de las servidumbres y restantes medidas de intervención que para garantizar la consecución de los objetivos planteados a ese respecto se estimen adecuados.

* Cada una de las edificaciones previstas en las citadas unidades de edificación será objeto de una licencia de edificación única e independiente.

En todo caso, en atención a lo indicado, la edificación prevista bajo rasante podrá ser objeto de licencia diferenciada y, asimismo, independiente.

* Cada una de las edificaciones que sea objeto de una licencia de edificación diferenciada deberá ser objeto de un proyecto de ejecución único.

* Cada una de las edificaciones que sea objeto de una licencia de edificación diferenciada será objeto de tratamiento diferenciado a los efectos de la concesión de la correspondiente licencia de primera utilización.

La concesión de esa última licencia se adecuará, a su vez, a los criterios establecidos en este Plan Especial a los efectos de la programación y de la ejecución de las obras de urbanización, incluidas las fases que a este respecto puedan diferenciarse en el citado Programa de Actuación Urbanizadora.

Artículo 15. Régimen de formulación de Estudios de Detalle.

Podrá procederse a la formulación de Estudios de Detalle con el objeto de reajustar las previsiones de ordenación establecidas en este Plan Especial, dentro del campo de intervención propio de dichos Estudios.

EK\CV GAO-I-2020-06178

BOSGARREN TITULUA

ERAIKUNTZARI, ERABILERARI, JABARIARI ETA INGURUMENARI BURUZKO ORDENANTZAK. LURSAILA KONFIGURATZEKO BALDINTZA FORMALAK

I KAPITULUA. IRIZPIDE OROKORRAK

Artikulua 16. Eraikuntzari eta erabilerari buruzko araudi orokorra.

Antolatutako azpieremu xehatuen eraikuntza- eta erabilera-erregimen orokorra indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean ezarritakoa da, Plan Berezi honetan ezarritako baldintzetan eta irismenarekin osatua eta/edo berregokitua.

Artikulua 17. Antolatutako eraikinen forma arautzeko baldintza orokorrak.

Antolatutako eraikinen forma arautzeko baldintza orokorrak indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean ezarritakoak dira, horiek ezartzea aurreikusten den azpieremu xehatuaren tipologiarako, eta Plan Berezi honetan ezarritako baldintzetan eta irismenarekin osatu eta/edo berregokitu dira.

Artikulua 18. Antolatutako partzelen eta eraikinen erabilera-araubidea arautzen duten baldintzak.

Antolatutako partzelen eta eraikinen erabilera-erregimena arautzeko baldintza orokorrak indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean azpieremu xehatuaren tipologiarako ezarritakoak dira, eta Plan Berezi honetan ezarritako baldintzetan eta irismenarekin osatu eta/edo berregokitu dira.

Bereziki, eremuko etxebizitzen batez besteko tamaina 55 m^2 (t)-ra murriztu ahal izango da, adinekoentzako edo gazteentzako edo beste kolektibo batzuentzako laguntza-programetarako etxebizitzak edo bizitokiak garatzea erabakitzen den eraikuntza-unitate edo atarietan.

Artikulua 19. Antolatutako lurzati eta eraikinen jabari-araubidea arautzen duten baldintzak.

Antolatutako lurzati eta eraikinen jabari-erregimena arautzeko baldintza orokorrak indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean azpieremu xehatuaren tipologiarako ezarritakoak dira, Plan Berezi honetan ezarritako baldintzetan eta irismenarekin osatuak eta/edo berregokituak.

II KAPITULUA. BIZITEGI-LURZATIEI BURUZKO ORDENANTZA PARTIKULARRAK («a» lurzatiak)

Artikulua 20. «a.2/14» bizitegitarako lurzatiaren eraikuntza, erabilera eta jabariari buruzko ordenantza partikularrak.

1. Azalera:

— Lurzatiaren sestra gaineko azalera: 2.700 m^2.

— «f.1» azpieremuko sestraren azpian dagoen lurzatiaren azalera: 1.685 m^2.

— Guztira: 4.385 m^2.

2. Mugaketa: Plan Berezi honetako plano eta grafikoetan ezarritako.

3. Kalifikazio xehatuaren araubidea:

«a.2 Bizitegi Komuna» tipologiako azpizonakoa.

4. Hirigintza-eraikigarritasuna eta haren erabilera-baldintzak:

A. Sestra gainean.

a) Bizitegi erabilera:

— Gizarte-babeseko babes publikoko etxebizitza: 4.300 m^2(t).

TÍTULO QUINTO

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN, USO, DOMINIO Y DE CARÁCTER AMBIENTAL. CONDICIONES FORMALES DE CONFIGURACIÓN DE LA PARCELA

CAPÍTULO I. CRITERIOS GENERALES

Artículo 16. Régimen general de edificación y uso.

El régimen general de edificación y uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas es el establecido en el vigente Plan General de Ordenación Urbana, complementado y/o reajustado en los términos y con el alcance establecidos en este Plan Especial.

Artículo 17. Condiciones generales reguladoras de la forma de las edificaciones ordenadas.

Las condiciones generales reguladoras de la forma de las edificaciones ordenadas son las establecidas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana para la correspondiente tipología de subzona pormenorizada en la que se prevé su implantación, complementadas y/o reajustadas en los términos y con el alcance establecidos en este Plan Especial.

Artículo 18. Condiciones reguladoras del régimen de uso de las parcelas y edificaciones ordenadas.

Las condiciones generales reguladoras del régimen de uso de las parcelas y edificaciones ordenadas son las establecidas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana para la correspondiente tipología de subzona pormenorizada, complementadas y/o reajustadas en los términos y con el alcance establecidos en este Plan Especial.

En particular, el tamaño medio de las viviendas en el ámbito podrá reducirse hasta 55 m^2(t) en aquellas unidades edificatorias o portales en los que se opte por desarrollar viviendas o alojamientos con destino a programas de tipo asistencial para las personas mayores o para jóvenes u otros colectivos.

Artículo 19. Condiciones reguladoras del régimen de dominio de las parcelas y edificaciones ordenadas.

Las condiciones generales reguladoras del régimen de dominio de las parcelas y edificaciones ordenadas son las establecidas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana para la correspondiente tipología de subzona pormenorizada, complementadas y/o reajustadas en los términos y con el alcance establecidos en este Plan Especial.

CAPÍTULO II. ORDENANZAS PARTICULARES REFERENTES A LAS PARCELAS RESIDENCIALES (parcelas «a»).

Artículo 20. Ordenanzas particulares de edificación, uso y dominio de la parcela residencial «a.2/14».

1. Superficie:

— Superficie sobre rasante de la parcela: 2.700 m^2.

— Superficie de la parcela situada bajo la rasante de la subzona «f.1»: 1.685 m^2.

— Total: 4.385 m^2.

2. Delimitación: la establecida en los planos y gráficos de este Plan Especial.

3. Régimen de calificación pormenorizada:

El propio de la subzona de tipología «a.2 residencial común».

4. Edificabilidad urbanística y condiciones de uso de la misma:

A. Sobre rasante.

a) Destinada a uso residencial:

— Vivienda de protección pública de protección social: 4.300 m^2(t).

EK\CV GAO-I-2020-06178

— Etxebizitza tasatua: 4.300 m^2(t).

— Sustapen libreko etxebizitza: 1.300 m^2(t).

— Bizitegi erabilera guztira: 9.900 m^2(t).

b) Hirugarren sektoreko erabilerarako (atariak eta bestelako balizko elementu komunak Barne): 1.544 m^2(t).

c) Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasun osoa: 11.444 m^2(t).

B. Sestra azpian.

Sestra azpian baimendutako solairu kopuruari lotutako eraikigarritasuna, «f.1» espazio librearen azpian dagoen zatia barne, Plan Berezi honetan haientzat aurreikusitako gehieneko lerrokaduren barruan.

Eraikigarritasun hori aparkalekurako edo sestra azpian baimendutako beste erabilera batzuetarako erabiliko da.

5. Eraikigarritasun fisiko gehigarria:

Eraikinaren beheko solairuan, hirugarren sektoreko erabilerez gain, ekipamendu publikorako 300 m^2(t) antolatu eta gauzatuko dira. Ekipamendu horiek zehaztasunez kokatuko dira bai berdinbanaketa-proiektuan, bai eraikuntza-proiektuan. Eraikigarritasun fisiko horretan atarien eta eraikuntzaren beste elementu komun posibleen zati proportzionala sartzen da.

6. Eraikuntzaren forma arautzeko baldintzak:

A. Solairu kopurua:

— Sestraren gainetik: 6 solairu (VI).

— Sestraren azpitik: 2 solairu (II).

B. Sestraren gaineko eraikuntzaren altuera: 19,00 m.

C. Eraikuntzaren lerrokadurak (sestra gainekoak eta azpikoak).

— Arau partikular honi dagokion grafikoan jasotakoak.

— Grafiko horretan islatutako lerrokadurak eraikuntzaren gehieneko lerrokadurak dira, sestra gainekoak zein behekoak.

Nolanahi ere, sestra azpiko eraikuntzaren lerrokadura horiek egokitu egin ahal izango dira dagokion eraikuntza-proiektua egin eta onartzearen testuinguruan, betiere horien komenigarritasuna edo egokitasuna justifikatu ondoren, solairu horien eraikuntza-konfigurazioari berari, proiektatutako aparkalekuaren antolamendu eta diseinuari, lursailen baldintza geoteknikoei edo behar bezala egiaztatutako beste edozein zirkunstantziari lotutako arrazoiengatik.

D. Eraikuntzaren hegala arautzeko baldintzak:

Arau partikular honi dagokion grafikoan jasotako hegalak baimentzen dira.

Hegalak irekiak edo itxiak izan ahalko dira, kasuan kasuko eraikuntza-proiektuan ezarritako proportzioan.

7. Lurzatia eta eraikuntza erabiltzeko beste baldintza batzuk:

A. Etxebizitza-kopurua eta horien araubide juridiko-ekonomikoa.

— Lurzatian baimendutako gehieneko etxebizitza kopurua 2016ko Plan Orokorrean etxebizitzaren batez besteko tamaina arautzen duten irizpideak aplikatzearen emaitza da.

— 4.300 m^2 (t) babes sozialeko erregimen publikoari lotutako etxebizitzetarako dira (A eraikuntza-unitatea), beste 4.300 m^2 (t) erregimen tasaturako (B eraikuntza-unitatea), eta gainerako 1.300 m^2 (t) sustapen libreko etxebizitzen erregimen propiorako (A eraikuntza-unitatea).

— Vivienda tasada: 4.300 m^2(t).

— Vivienda de promoción libre: 1.300 m^2(t).

— Total uso residencial: 9.900 m^2(t).

b) Destinada a uso terciario (incluidos portales y otros posibles elementos comunes): 1.544 m^2(t).

c) Edificabilidad urbanística total sobre rasante: 11.444 m^2(t).

B. Bajo rasante.

La edificabilidad asociada al número de plantas autorizado bajo rasante, incluida la parte situada bajo el espacio libre «f.1», dentro de las alineaciones máximas previstas para las mismas en este Plan Especial.

Dicha edificabilidad se destinara a aparcamiento o a otros usos autorizados bajo rasante.

5. Edificabilidad física adicional:

En la planta baja de la edificación, además de los usos terciarios, se ordenarán y ejecutarán 300 m^2(t) con destino a equipamiento público que se localizarán con precisión bien en el proyecto de equidistribución, bien en el proyecto de edificación. Dicha edificabilidad física incluye la parte proporcional de portales y otros posibles elementos comunes de la edificación.

6. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:

A. Número de plantas:

— Sobre rasante: 6 plantas (VI).

— Bajo rasante: 2 plantas (II).

B. Altura de la edificación sobre rasante: 19,00 m.

C. Alineaciones de la edificación (sobre y bajo rasante).

— Las reflejadas en el gráfico que corresponde a la presente Norma Particular.

— Las alineaciones reflejadas en ese gráfico tienen el carácter de alineaciones máximas de la edificación tanto sobre como bajo rasante.

En todo caso, esas alineaciones de la edificación bajo rasante podrán ser reajustadas en el contexto de la elaboración y aprobación del correspondiente proyecto de edificación, previa justificación de su conveniencia o idoneidad por razones asociadas a la propia configuración constructiva de esas plantas, a la organización y diseño del aparcamiento proyectado, a los condicionantes geotécnicos de los terrenos o a cualesquiera otras circunstancias debidamente contrastadas.

D. Condiciones reguladoras de los vuelos de la edificación:

Se autorizan los vuelos reflejados en el gráfico correspondiente a la presente Norma Particular.

Los vuelos podrán ser abiertos o cerrados en la proporción que se establezca en el proyecto de edificación correspondiente.

7. Otras condiciones de uso de la parcela y de la edificación:

A. Número de viviendas y régimen jurídico-económico de las mismas.

— El número máximo de viviendas autorizado en la parcela es el resultante de la aplicación de los criterios reguladores del tamaño promedio de la vivienda establecidos en el Plan General de 2016.

— 4.300 m^2(t) se destinan a viviendas vinculadas al régimen de pública de protección social (unidad edificatoria A), otros 4.300 m^2(t) para el régimen tasado (unidad edificatoria B), y los 1.300 m^2(t) restantes al régimen propio de las viviendas de promoción libre (unidad edificatoria A).

EK\CV GAO-I-2020-06178

B. Aparkalekuen gutxieneko kopurua:

— 180 plazas. Automobilentzako aparkalekuak (gutxieneko zuzkidura): 180 plaza.

C. Sestra gaineko lursail eraikiezinak erabiltzeko eta tratatzeko baldintzak.

Lursail horiek erabilera publikoko espazio libreetarako izango dira.

8. Ingurumen-baldintzak:

Baldintza horiek, akustikoak barne, Plan Orokorraren «1.2 Ingurumen Jasangarritasunaren Txostena» dokumentuan azaltzen direnak dira, baita Plan Berezi honen ingurumen-ebaluazio sinplifikatutik eratortzen direnak ere.

9. Lurzatiaren eta eraikuntzaren jabari-baldintzak.

— Lurzatia eta eraikuntza titulartasun pribatukoak dira.

— Lurzatiak erabilera publikoko zortasun bat izango du lurrazalean, dagokion grafikoan islatutako zatian.

— Lurzatia eta eraikuntza obrak egiteko, motordun ibilgailuak eta bizikletak sartzeko, hiri-zerbitzuen azpiegiturak igarotzeko eta abarrerako behar diren zortasunen eraginpean geratzen dira, alde zein kontra, Plan Berezi hau garatzeko sustatuko diren proiektuetatik (berdinbanaketa, urbanizazioa, eta abar) ondorioztatzen diren baldintzetan eta irismenarekin.

10. Lursaila konfiguratzeko baldintza juridiko-formalak.

Dokumentu honetan oro har ezarritakoak.

11. Gauzatzeko baldintzak. Eraikuntza-proiektuak egitea eta gauzatzea.

Dokumentu honetan oro har ezarritakoak.

12. Grafikoak:

1. Lurzatiaren mugaketa. Eraikitzeko baldintzak, erabilera eta jabaria.

2. Lurzatiaren mugaketa. Eraikitzeko baldintzak, erabilera eta jabaria.

III KAPITULUA. HIRUGARREN SEKTOREKO LURZATIEI BURUZKO ORDENANTZA PARTIKULARRAK (Lurzatiak «c»).

Artikulua 21. «c/14» hirugarren partzelaren eraikuntza, erabilera eta jabariari buruzko ordenantza partikularrak.

1. Azalera: 381 m^2.

2. Mugaketa: Plan Berezi honetako plano eta grafikoetan dagoena.

3. Kalifikazio xehatuaren araubidea Régimen de calificación pormenorizada:

«c hirugarren sektoreko erabilerako lurzatia» tipologiako azpizonakoa.

4. Hirigintza-eraikigarritasuna eta haren erabilera-baldintzak:

A. Sestraren gainetik.

Dagoen eraikigarritasuna finkatu egingo da.

a) Hirugarren sektoreko erabilerarako. (Estimatua) 56 m^2(t).

b) Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasun osoa. (Estimatua) 56 m^2(t).

B. Sestraren azpitik.

Dagoen eraikigarritasuna finkatu egingo da.

a) Hirugarren sektoreko erabilerarako. (Estimatua) 56 m^2(t).

B. Número mínimo de plazas de aparcamiento.

— Plazas de aparcamiento para automóviles (dotación mínima): 180 plazas.

C. Condiciones de uso y tratamiento de los terrenos de la parcela no edificables sobre rasante.

Esos terrenos se destinarán a espacios libres de uso público.

8. Condiciones medioambientales.

Esas condiciones, incluidas las de carácter acústico, son las expuestas en el documento «1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental» del Plan General y las que resulten de la evaluación ambiental simplificada del presente Plan Especial.

9. Condiciones de dominio de la parcela y de la edificación.

— La parcela y la edificación son de titularidad privada.

— La parcela queda gravada con una servidumbre de uso público en superficie, en la parte reflejada en el gráfico correspondiente.

— La parcela y la edificación quedan afectadas, tanto a favor como en contra, por las servidumbres necesarias para la ejecución de las obras, el acceso de vehículos motorizados y bicicletas, así como para el paso, etc. de infraestructuras de servicios urbanos, en los términos y con el alcance que resulten de los proyectos (equidistribución, urbanización, etc.) a promover en desarrollo de este Plan Especial.

10. Condiciones jurídico-formales de configuración de la parcela.

Las establecidas con carácter general en este documento.

11. Condiciones de ejecución. Elaboración de proyectos de edificación y ejecución de los mismos.

Las establecidas con carácter general en este documento.

12. Gráficos:

1. Delimitación de la parcela. Condiciones de edificación, uso y dominio.

2. Delimitación de la parcela. Condiciones de edificación, uso y dominio.

CAPÍTULO III. ORDENANZAS PARTICULARES REFERENTES A LAS PARCELAS TERCIARIAS (Parcelas «c»).

Artículo 21. Ordenanzas particulares de edificación, uso y dominio de la parcela terciaria «c/14».

1. Superficie: 381 m^2.

2. Delimitación: la establecida en los planos y gráfico de este Plan Especial.

3. Régimen de calificación pormenorizada:

El propio de la subzona de tipología «c parcela de uso terciario».

4. Edificabilidad urbanística y condiciones de uso de la misma:

A. Sobre rasante.

Se consolida la edificabilidad existente.

a) Destinada a uso terciario. (Estimado) 56 m^2(t).

b) Edificabilidad urbanística total sobre rasante. (Estimado) 56 m^2(t).

B. Bajo rasante.

Se consolida la edificabilidad existente.

a) Destinada a uso terciario. (Estimado) 56 m^2(t).

EK\CV GAO-I-2020-06178

b) Sestra azpiko hirigintza-eraikigarritasun osoa. (Estimatua) 56 m^2(t).

Sestra gainean zein azpian, eraikigarritasun hori bulego-erabileretarako, bulego profesionalerako edo ekipamendu komunitariorako soilik erabili ahal izango da, aurrekoekin bateragarriak diren modalitateetan.

5. Eraikuntzaren forma arautzeko baldintzak:

Dagoen erikigarritasuna finkatu egingo da.

6. Sestra gaineko lursail eraikiezinak erabiltzeko eta tratatzeko baldintzak.

Lehendik dagoen eraikuntza finkatuta, lurzatiko gainerako lursailak espazio libre pribatuetarako erabiliko dira.

7. Ingurumen baldintzak:

Baldintza horiek, akustikoak barne, Plan Orokorraren «1.2 Ingurumen Jasangarritasunaren Txostena» dokumentuan azaltzen direnak dira, baita Plan Berezi honen ingurumen-ebaluazio sinplifikatutik eratortzen direnak ere.

8. Lurzatiaren eta eraikuntzaren jabari-baldintzak.

Lurzatia eta eraikuntza titulartasun pribatukoak dira.

9. Lursaila konfiguratzeko baldintza juridiko-formalak.

Dokumentu honetan oro har ezarritakoak.

10. Gauzatzeko baldintzak. Eraikuntza-proiektuak egitea eta gauzatzea.

Dokumentu honetan oro har ezarritakoak.

11. Grafikoak:

Arau Partikular honetan ez da grafikorik sartu.

IV KAPITULUA. KOMUNIKAZIO-ERABILERETARAKO AZPIGUNEEI BURUZKO ORDENANTZA PARTIKULARRAK (Azpiguneak «e»)

Artikulua 22. Bide-sareko erabileretarako azpieremuak arautzen dituzten ordenantza partikularrak.

1. Azalera: 305 m^2.

2. Mugaketa: Plan berezi honetako planoetan dagoena.

3. Kalifikazio xehatuaren araubidea:

«e» tipologiei dagokiena. Bide-sarea.

4. Azpieremu xehatua erabiltzeko baldintzak:

Komunikazio-erabileretara bideratzen da, dagozkien erabilera lagungarriekin eta/edo horiekin bateragarriak direnekin osatuta, «e» motako lurzatietarako oro har ezarritako baldintzetan.

7. Ingurumen baldintzak:

Baldintza horiek, akustikoak barne, Plan Orokorraren «1.2 Ingurumen Jasangarritasunaren Txostena» dokumentuan azaltzen direnak dira, baita Plan Berezi honen ingurumen-ebaluazio sinplifikatutik eratortzen direnak ere.

8. Antolatutako azpieremuen titulartasun-baldintzak:

Azpieremuaren titulartasuna publikoa da (Soraluzeko Udala).

9. Grafikoak:

Arau Partikular honetan ez da grafikorik sartu.

V KAPITULUA. HIRIKO ESPAZIO LIBREEI BURUZKO ORDENANTZA PARTIKULARRAK (Azpiguneak «f.1»)

Artikulua 23. Hiriko espazio libreak arautzen dituzten ordenantza partikularrak.

1. Azalera: 3.969 m^2.

b) Edificabilidad urbanística total bajo rasante. (Estimado) 56 m^2(t).

Tanto sobre como bajo rasante, dicha edificabilidad podrá destinarse exclusivamente a usos de oficina, despacho profesional o equipamiento comunitario en las modalidades compatibles con los anteriores.

5. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:

Se consolida la edificación existente.

6. Condiciones de uso y tratamiento de los terrenos de la parcela no edificables sobre rasante.

Consolidada la edificación existente, el resto de los terrenos de la parcela se destinarán a espacios libres privados.

7. Condiciones medioambientales:

Esas condiciones, incluidas las de carácter acústico, son las expuestas en el documento «1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental» del Plan General y las que resulten de la evaluación ambiental simplificada del presente Plan Especial.

8. Condiciones de dominio de la parcela y de la edificación.

La parcela y la edificación son de titularidad privada.

9. Condiciones jurídico-formales de configuración de la parcela.

Las establecidas con carácter general en este documento.

10. Condiciones de ejecución. Elaboración de proyectos de edificación y ejecución de los mismos.

Las establecidas con carácter general en este documento.

11. Gráficos:

No se incluyen gráficos en la presente Norma Particular.

CAPÍTULO IV. ORDENANZAS PARTICULARES REFERENTES A LAS SUBZONAS DESTINADAS A USOS DE COMUNICACIÓN (Subzonas «e»)

Artículo 22. Ordenanzas particulares reguladoras de las subzonas destinadas a usos de red viaria.

1. Superficie: 305 m^2.

2. Delimitación: la establecida en los planos de este Plan Especial.

3. Régimen de calificación pormenorizada:

El propio de las tipologías «e. Red viaria».

4. Condiciones de uso de la subzona pormenorizada:

Se destina a usos de comunicación, complementados con los correspondientes usos auxiliares y/o compatibles con los mismos en los términos establecidos con carácter general para las parcelas de tipología «e».

7. Condiciones medioambientales:

Esas condiciones, incluidas las de carácter acústico, son las expuestas en el documento «1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental» del Plan General y las que resulten de la evaluación ambiental simplificada del presente Plan Especial.

8. Condiciones de titularidad de las subzonas ordenadas:

La subzona es de titularidad pública (Ayto. de Soraluze).

9. Gráficos:

No se incluyen gráficos en la presente Norma Particular.

CAPÍTULO V. ORDENANZAS PARTICULARES REFERENTES A LOS ESPACIOS LIBRES URBANOS (Subzonas «f.1»)

Artículo 23. Ordenanzas particulares reguladoras de los espacios libres urbanos.

1. Superficie: 3.969 m^2.

EK\CV GAO-I-2020-06178

2. Mugaketa: Plan Berezi honetako planoetan dagoena.

3. Kalifikazio xehatuaren araubidea:

«f.1 hiri-espazio librea» tipologiako azpieremuei dagokiena.

4. Eraikigarritasun fisikoa:

— Sestra gainetik: 0.

— Sestra azpitik: 0.

5. Eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak:

A. Solairu kopurua:

— Sestra gainetik: 0.

— Sestra azpitik: 0.

6. Azpieremu xehatua erabiltzeko baldintzak:

Espazio libreen berezko erabileretara bideratzen da, dagozkien erabilera lagungarriekin eta/edo horiekin bateragarriak direnekin osatuta, «f.1» motako lurzatietarako oro har ezarritako baldintzetan.

7. Ingurumen baldintzak:

Baldintza horiek, akustikoak barne, Plan Orokorraren «1.2 Ingurumen Jasangarritasunaren Txostena» dokumentuan azaltzen direnak dira, baita Plan Berezi honen ingurumen-ebaluazio sinplifikatutik eratortzen direnak ere.

8. Azpieremuaren titulartasun-baldintzak:

Bere erabilera publikoetarako erabiltzen da (Soraluzeko Udala).

9. Grafikoak:

Ez da grafikorik sartu arau partikular honetan.

VI KAPITULUA. ESPAZIO LIBRE KOMUNEI BURUZKO ORDENANTZA PARTIKULARRAK (Azpiguneak «f.2»)

Artikulua 24. Espazio libre komunak arautzen dituzten ordenantza partikularrak.

1. Azalera: 1.246 m^2.

2. Mugaketa: Plan berezi honetako planoetan dagoena.

3. Kalifikazio xehatuaren araubidea:

«f.2 espazio libre komuna» tipologiako azpieremuei dagokiena.

4. Eraikigarritasun fisikoa:

— Sestra gainetik: 0.

— Sestra azpitik: 0.

5. Eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak:

A. Solairu kopurua:

— Sestra gainetik: 0.

— Sestra azpitik: 0.

6. Azpieremu xehatua erabiltzeko baldintzak:

Espazio libreen berezko erabileretara bideratzen da, dagozkien erabilera lagungarriekin eta/edo horiekin bateragarriak direnekin osatuta, «f.2» motako lurzatietarako oro har ezarritako baldintzetan.

7. Ingurumen baldintzak:

Baldintza horiek, akustikoak barne, Plan Orokorraren «1.2 Ingurumen Jasangarritasunaren Txostena» dokumentuan azaltzen direnak dira, baita Plan Berezi honen ingurumen-ebaluazio sinplifikatutik eratortzen direnak ere.

2. Delimitación: la establecida en los planos de este Plan Especial.

3. Régimen de calificación pormenorizada:

El propio de las subzonas de tipología «f.1 Espacio libre urbano».

4. Edificabilidad física:

— Sobre rasante: 0.

— Bajo rasante: 0.

5. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:

A. Número de plantas:

— Sobre rasante: 0.

— Bajo rasante: 0.

6. Condiciones de uso de la subzona pormenorizada:

Se destina a los usos propios de los espacios libres, complementados con los correspondientes usos auxiliares y/o compatibles con los mismos en los términos establecidos con carácter general para las parcelas de tipología «f.1».

7. Condiciones medioambientales:

Esas condiciones, incluidas las de carácter acústico, son las expuestas en el documento «1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental» del Plan General y las que resulten de la evaluación ambiental simplificada del presente Plan Especial.

8. Condiciones de titularidad de la subzona:

Se destina a los usos públicos propios de la misma (Ayuntamiento de Soraluze).

9. Gráficos:

No se incluyen gráficos en la presente Norma Particular.

CAPÍTULO VI. ORDENANZAS PARTICULARES REFERENTES A LOS ESPACIOS LIBRES COMUNES (Subzonas «f.2»)

Artículo 24. Ordenanzas particulares reguladoras de los espacios libres comunes.

1. Superficie: 1.246 m^2.

2. Delimitación: la establecida en los planos de este Plan Especial.

3. Régimen de calificación pormenorizada:

El propio de las subzonas de tipología «f.2 Espacio libre común».

4. Edificabilidad física:

— Sobre rasante: 0.

— Bajo rasante: 0.

5. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:

A. Número de plantas:

— Sobre rasante: 0.

— Bajo rasante: 0.

6. Condiciones de uso de la subzona pormenorizada:

Se destina a los usos propios de los espacios libres, complementados con los correspondientes usos auxiliares y/o compatibles con los mismos en los términos establecidos con carácter general para las parcelas de tipología «f.2».

7. Condiciones medioambientales:

Esas condiciones, incluidas las de carácter acústico, son las expuestas en el documento «1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental» del Plan General y las que resulten de la evaluación ambiental simplificada del presente Plan Especial.

EK\CV GAO-I-2020-06178

8. Azpieremuaren titulartasun-baldintzak:

Bere erabilera publikoetarako erabiltzen da (Soraluzeko Udala).

9. Grafikoak:

Ez da grafikorik sartu arau partikular honetan.

VII KAPITULUA. AZPIEREMUEI BURUZKO ORDENANTZA PARTIKULARRAK KOMUNITATEAREN EKIPAMENDUARI («g» azpieremuak)

Artikulua 25. «g/14» ekipamendu-lurzatiaren eraikuntza, erabilera eta jabariari buruzko ordenantza partikularrak.

1. Azalera: 195 m^2.

2. Mugaketa: Plan Berezi honetako plano eta grafikoetan dagoena.

3. Kalifikazio xehatuaren araubidea: tipologiarena «g. Komunitatearen ekipamendua» tipologiarena.

4. Eraikigarritasun fisikoa:

* Sestra gainetik: 150 m^2(t).

* Sestra azpitik: Sestra azpian baimendutako solairu kopuruari lotutako eraikigarritasuna.

5. Eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak:

A. Solairu kopurua:

— Sestra gainetik: 1 solairu (I).

— Sestra azpitik: 2 solairu (II).

B. Eraikuntzaren altuera sestra gainean (teilatu-hegalekiko gehieneko altuera): 4,00 m.

C. Eraikuntzaren lerrokadurak (sestra gainekoak eta behekoak).

— Sestra gainean: ekipamendu-instalazioak eraikitzeko proiektuan zehaztutakoak.

— Sestra azpian: eraikuntza lurzati osora hedatu ahal izango da.

6. Lurzatia eta eraikuntza erabiltzeko baldintzak:

Lurzatia eta eraikuntza ekipamendu-erabileretarako dira.

Berregokitzea alde batera utzi gabe, erabilera soziokulturaletarako erabiltzea aurreikusten da.

Halaber, baimena ematen da erabilera lagungarriak eta/edo aurrekoekin bateragarriak direnak ezartzeko, «g» motako lurzatietarako oro har ezarritakoaren arabera.

7. Ingurumen baldintzak.

Baldintza horiek, akustikoak barne, Plan Orokorraren «1.2 Ingurumen Jasangarritasunaren Txostena» dokumentuan azaltzen direnak dira, baita Plan Berezi honen ingurumen-ebaluazio sinplifikatutik eratortzen direnak ere.

8. Partzelaren eta eraikuntzaren titulartasun-baldintzak.

Lurzatiaren eta bertan proiektatutako eraikinen eta instalazioen erabilera publikoa aurreikusten da.

9. Lursaila konfiguratzeko baldintza juridiko-formalak.

Lurzatia partzela bakarra eta zatiezina da.

10. Beste gai batzuk.

Lurzatian baimendutako instalazioak arautzeko baldintzak, horiekin lotutako eraikinak barne, aurreko ataletan azaldutako aurreikuspenen arabera zehaztuko dira, dagokion obra-proiektuaren testuinguruan. Nolanahi ere, egokitzat jotzen den guztie-

8. Condiciones de titularidad de la subzona:

Se destina a los usos públicos propios de la misma (Ayuntamiento de Soraluze).

9. Gráficos:

No se incluyen gráficos en la presente Norma Particular.

CAPÍTULO VII. ORDENANZAS PARTICULARES REFERENTES A LAS SUBZONAS DESTINADAS A EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (Subzonas «g»)

Artículo 25. Ordenanzas particulares de edificación, uso y dominio de la parcela de equipamiento «g /14».

1. Superficie: 195 m^2.

2. Delimitación: la establecida en los planos y gráficos de este Plan Especial.

3. Régimen de calificación pormenorizada: el de la tipología «g. Equipamiento comunitario».

4. Edificabilidad física:

— Sobre rasante: 150 m^2(t).

— Bajo rasante: La edificabilidad asociada al número de plantas autorizado bajo rasante.

5. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:

A. Número de plantas:

— Sobre rasante: 1 planta (I).

— Bajo rasante: 2 plantas (II).

B. Altura de la edificación sobre rasante (altura máxima a aleros): 4,00 m.

C. Alineaciones de la edificación (sobre y bajo rasante).

— Sobre rasante: las que se determinen en el correspondiente proyecto de edificación y/o construcción de las instalaciones equipamentales.

— Bajo rasante: la edificación podrá extenderse a la totalidad de la parcela.

6. Condiciones de uso de la parcela y de la edificación:

La parcela y la edificación se destinan a usos de equipamiento.

Sin perjuicio de su reajuste, se prevé su destino a usos socio-culturales.

Se autoriza asimismo la implantación de los usos auxiliares y/o compatibles con los anteriores, según lo establecido con carácter general para las parcelas de tipología «g».

7. Condiciones medioambientales.

Esas condiciones, incluidas las de carácter acústico, son las expuestas en el documento «1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental» del Plan General y las que resulten de la evaluación ambiental simplificada del presente Plan Especial.

8. Condiciones de titularidad de la parcela y de la edificación.

Se prevé el destino público de la parcela y de las edificaciones e instalaciones proyectadas en ella.

9. Condiciones jurídico-formales de configuración de la parcela.

La parcela tiene la condición de parcela única e indivisible.

10. Otras cuestiones.

Las condiciones reguladoras de las instalaciones autorizadas en la parcela, incluidas las edificaciones asociadas a ellas, serán determinadas, de conformidad con las previsiones expuestas en los apartados anteriores, en el contexto del correspondiente pro-

EK\CV GAO-I-2020-06178

tan, xehetasun-azterlan bat egin eta onartuko da aldez aurretik, baldintza horiek zehazteko.

11. Grafikoak.

Ez da grafikorik sartu arau partikular honetan.

VIII KAPITULUA. INGURUMENAREKIN LOTUTAKO NEURRIAK

Artikulua 26. Neurri orokorrak.

1. Arlo horretan indarrean dauden xedapenetan eta proiektuetan ezarritako ingurumen-arloko neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira, baita udalerriko Plan Orokorrean ezarritakoak ere («2.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuaren 173.etik 178.era bitarteko artikuluak; «1.3. Ingurumen-jasangarritasunaren txostena» dokumentua).

2. Era berean, udalerriaren Plan Orokorraren ingurumen-jasangarritasunari buruzko txostena Gainbegiratzeko Programan (VII. atala) xedatutakoari jarraituko zaio; zehazki, ezartzen da beharrezkoa dela udalaren jarraipen-txosten bat egitea ingurumen-ikuspegitik, eta bertan jasoko da egikaritze-proiektuetarako aurreikusitako ingurumen-baldintzatzaileak betetzen direla, baldin eta proiektu horiek funtsezko aldaketak egiten badituzte Plan Bereziari dagokionez.

3. Kontuan hartuko dira udalerriko Plan Orokorraren ingurumen-jasangarritasunari buruzko txostena Gainbegiratzeko Programan ezarritako ingurumen-adierazleak.

4. Tokian gertatzen diren baldintzatzaile gainjarriei lotutako neurriak aplikatuko dira: kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak, helburu akustikoak, uholde-arriskua, etab.

5. Ingurumen-organoak inbentariatutako zazpi lurzatien lurzoruaren kalitateari buruzko adierazpena egin beharko du, dagokion Urbanizatzeko Jarduketa Programaren hasierako onespenaren aurretik edo, nolanahi ere, dagozkion birpartzelatze-proiektuen hasierako onespenaren aurretik jarduera potentzialki kutsagarriak izateagatik.

6. Santa Ana kaleko horma duen egungo ezpondan dagoen akazia faltsua ezabatzea planteatzen da.

7. Eremuan egiten den jarduera orok Debako ibai-ekosistemari eusten saiatu beharko du, interes bereziko ur-zozoaren eta martin arrantzalearen espezieak daudelako.

8. Jarduketek arroko erakundearen nahitaezko baimena lortu beharko dute, eta uholde-arriskuari dagokionez aplikatu beharreko arauak betetzen direla egiaztatu beharko da.

Artikulua 27. Urbanizazio- eta eraikuntza-proiektuei aplikatzeko neurriak.

1. Dagozkien urbanizazio- eta eraikuntza-proiektuetan honako neurri eta jardunbide egoki hauek kontuan hartzea gomendatzen da, jasangarritasun-irizpideak eta klima-aldaketa arintzeko eta horretara egokitzeko irizpideak aintzat hartuta:

— Eraikinak ahalik eta eraginkortasun energetiko handiena lortzeko eta energia berriztagarriak aprobetxatzeko diseinatuko dira. Era berean, ahalik eta gehien aurreztuko da eta ahalik eta eraginkortasun handiena lortuko da argiteria publikoan.

— Eraikuntzan lehengai ez-berriztagarrien kontsumoa murriztea.

— Uraren eta hornidura- eta saneamendu-sistemen erabileraren eraginkortasuna.

— Espazio libreak eta garraio-azpiegiturak birnaturalizatzea.

— Lorategiak eta berdeguneak iraunkortasun-irizpideekin diseinatzea eta kudeatzea.

yecto de obras. En todo caso, siempre que se estime adecuado, se procederá a la previa elaboración y aprobación de un Estudio de Detalle con el fin de determinar dichas condiciones.

11. Gráficos.

No se incluyen gráficos en la presente Norma Particular.

CAPÍTULO VIII. MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

Artículo 26. Medidas generales.

1. Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en el Plan General del municipio (artículos 173 a 178, etc. del documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»; documento «1.3. Informe de Sostenibilidad Ambiental»).

2. Se estará asimismo según lo dispuesto en el Programa de Supervisión del informe de sostenibilidad ambiental del Plan General del municipio (apartado VII); en particular, se establece la necesidad de emitir un informe municipal de seguimiento desde la perspectiva ambiental en el que se recogerá el cumplimiento de los condicionantes ambientales previstos para los proyectos de ejecución en los casos en los que estos introduzcan modificaciones sustanciales en relación con el Plan Especial.

3. Se tendrán en cuenta los indicadores ambientales establecidos en el Programa de Supervisión del informe de sostenibilidad ambiental del Plan General del municipio.

4. Serán de aplicación las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos que se den en el lugar: suelos potencialmente contaminados; objetivos acústicos; inundabilidad; etc.

5. Deberá emitirse por el Órgano Ambiental la declaración de calidad de suelo de las siete parcelas inventariadas por haber albergado actividades potencialmente contaminantes con anterioridad a la aprobación inicial del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora o, en cualquier caso, antes de la aprobación inicial de los correspondientes proyectos de reparcelación.

6. Se plantea erradicar la falsa acacia existente en el actual talud con muro de la calle de Santa Ana.

7. Toda actuación en el ámbito deberá procurar mantener el ecosistema fluvial del Deba por la presencia de las especies de interés especial de mirlo acuático y martín pescador.

8. Las actuaciones deberán obtener la preceptiva autorización del organismo de cuenca acreditándose el cumplimiento de las normas de aplicación en relación con el riesgo de inundación.

Artículo 27. Medidas de aplicación a los proyectos de urbanización y edificación.

1. Se recomienda que los proyectos de urbanización y edificación correspondientes consideren las medidas y buenas prácticas siguientes con criterios de sostenibilidad y de mitigación y adaptación al cambio climático:

— Los edificios se diseñarán buscando la máxima eficiencia energética y el aprovechamiento de energías renovables. Asimismo se buscará el máximo ahorro y eficiencia en el alumbrado público.

— La reducción del consumo de materias primas no renovables en la construcción y edificación.

— La eficiencia en el uso del agua y de los sistemas de abastecimiento y saneamiento.

— La renaturalización de espacios libres e infraestructuras de transporte.

— El diseño y gestión de jardines y espacios verdes con criterios de sostenibilidad.

EK\CV GAO-I-2020-06178

Horri dagokionez, kontuan hartu ahal izango dira IHOBEren «EAEko etxebizitzetarako eraikuntza jasangarriaren gida», IHOBEren «klima-aldaketara egokitzeko irtenbide naturalak» eta Udalsarea 21en «lorategi eta berdegune jasangarriak diseinatzeko eskuliburua».

2. Solido edo likido kutsatzaileen isurketa oro saihestuko da. Makina-parkeetarako, ibilgailuak garbitzeko eta, oro har, instalazio osagarrietarako eremuak ibilguetatik hidraulikoki isolatuko dira.

3. Kontrol neurriak hartuko dira mugitutako eta landaretzarik gabeko lurrak landare espezie edo espezie exotiko inbaditzaileentzako sarrera edo hedapen bideak izan ez daitezen, zaintza programak eta, hala badagokio, desagerrarazte programak barne.

4. Proiektua gauzatzen den bitartean, garbitasun-baldintza onenetan mantenduko dira obren eremuak eta haien eraginpeko ingurunea (makineria-parkeak, makineria-pasabideak, sarbideak). Obrak amaitu ondoren, garbiketa-kanpaina zorrotz bat egingo da, eta proiektuaren eragin-eremuak ez du hondakinik izango.

5. Ingurumena zaintzeko eta haren jarraipena egiteko programa bat egongo da, eta berariazko aurrekontu bat izango du, dagokion proiektuari erantsi beharko zaiona.

6. Obrek dirauten bitartean soinu-eragozpenak saihestuko dira. Obrak egiteko erabiltzen diren makinen eta ibilgailuen soinu-igorpenak otsailaren 22ko 212/2002 Errege Dekretuan ezarritakoa beteko du (212/2002 Errege Dekretua, aire zabalean erabiltzen diren makina jakin batzuek inguruan sortzen dituzten soinu-igorpenak arautzen dituena).

Aurreko hirigintza-arauek Olaldeko eremuko hirigintza-erregulazioa ezartzen dute.

Se podrá tener en cuenta al respecto la «Guía de Edificación sostenible para la vivienda en la CAPV» del IHOBE, las «Soluciones Naturales para la adaptación al cambio climático en el ámbito local de la CAPV» del IHOBE y el «Manual para el diseño de jardines y zonas verde sostenibles» de Udalsarea 21.

2. Se evitará cualquier vertido o derrame de sólidos o líquidos contaminantes. Las áreas destinadas a parques de maquinaria, limpieza de vehículos y, en general, las instalaciones auxiliares, se aislarán hidráulicamente de los cauces.

3. Se adoptarán medidas de control para evitar que los terrenos removidos y desprovistos de vegetación constituyan una vía de entrada o expansión para especies vegetales o exóticas invasoras, incluyendo programas de vigilancia y, en su caso, erradicación.

4. Se mantendrán durante la ejecución del proyecto las zonas propias de las obras así como su entorno afectado (parques de maquinaria, zonas de paso de maquinaria, áreas de acceso) en las mejores condiciones de limpieza. Una vez finalizadas las obras, se llevará a cabo una rigurosa campaña de limpieza, debiendo quedar el área de influencia del proyecto totalmente limpia de restos.

5. Se contará con un programa de vigilancia y seguimiento ambiental, con un presupuesto específico que deberá ser incorporado al correspondiente proyecto.

6. Se evitarán las molestias sonoras durante el desarrollo de las obras. La emisión sonora de la maquinaria y vehículos usados en la ejecución de las obras cumplirá lo establecido por el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre.

Las Normas Urbanísticas que preceden establecen la regulación urbanística en el ámbito de Olaldea.

EK\CV GAO-I-2020-06178