

DOCUMENTO B2:**ORDENANZAS REGULADORAS PARTICULARES****(Fichas Urbanísticas)**

" III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.2. (Sub)ámbito «15.2 Zubizarreta».

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

- Sobre rasante: 6.532 m²(t).
- Bajo rasante: 5.540 m²(t). (***)

(***) La edificabilidad plasmada bajo rasante en las fichas urbanísticas refleja una alineación máxima. El proyecto de edificación que se proponga deberá adecuarse a las alineaciones de manera que de ninguna forma sobrepase la edificabilidad bajo rasante establecida en este texto de las presentes normas particulares.

b) Número de plantas de la edificación:

- Sobre rasante: IV + ático (a).
- Bajo rasante: II y III.

B. Condiciones de uso.

a) Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global «A.20», establecidas en este Plan General.

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

— Edificabilidad residencial existente, a derribar y sustituir: 289 m²(t).

— Nueva edificabilidad residencial:

* Edificabilidad residencial protegida:

* Destinada a vivienda de protección oficial (34%): 1.494 m²(t).

* Destinada a vivienda tasada (34%): 1.495 m²(t).

* Edificabilidad residencial de promoción libre (32%): 1.406 m²(t).

* Nueva edificabilidad residencial total: 4.395 m²(t).

— Edificabilidad residencial total: 4.684 m²(t).

La edificabilidad urbanística restante prevista en el (sub)ámbito se destina a usos terciarios, e incluye los portales de la edificación.

2. Condiciones generales reguladoras de la red de sistemas locales

Se procederá a la ordenación y ejecución de una conexión viaria que, pasando por debajo de Kondeako Aldapa, permita la comunicación de este Ámbito con Berazubi, y viceversa.

3. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en este Plan General.

5. Régimen general de programación y ejecución.

Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

El desarrollo urbanístico previsto en el (sub)ámbito «15.2. Zubizarreta» se condiciona a la cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos exteriores al mismo que se indican a continuación:

** Cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos exteriores al mismo vinculados a la calle que, arrancando desde la carretera de conexión con Leaburu, está situada entre las edificaciones de los números 43, 47 y 53, por un lado, y 41, 45, 51 y 55, por otro, todos ellos de San Blas Auzoa. Esta cesión se extenderá tanto a los terrenos actualmente ocupados por esa calle, como a los afectados por las provisiones de mejora y ampliación de la misma, en la medida y extensión en la que su propiedad corresponda a titulares de terrenos incluidos en dicho (sub)ámbito.*

** Cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos situados entre dicho (sub)ámbito y el Ámbito Urbanístico «19 San Blas», en la medida y con la extensión que resulte de la consideración conjunta de los dos condicionantes siguientes:*

** Resultar necesarios para la conexión, cuando menos peatonal, de aquellos (sub)ámbito y ámbito, de conformidad con los proyectos específicos (bien de planeamiento, bien de urbanización) que se promuevan a los efectos de la determinación de, entre otros fines, dichas conexión.*

** Tratarse de terrenos cuya propiedad corresponda a los mismos titulares que los del referido (sub)ámbito «15.2 Zubizarreta».*

A los efectos de la consecución de esos objetivos se procederá a la elaboración y suscripción de un convenio entre, por un lado, el Ayuntamiento y, por otro, los propietarios de los citados terrenos.

IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

1. Calificación pormenorizada.

Régimen de calificación pormenorizada de los (sub)ámbitos «15.2 Zubizarreta».

a) Edificabilidad física de las parcelas ordenadas:

—Parcela «a.20.1/15.2»:

** Sobre rasante: 3.402 m²(t).*

** Bajo rasante: 2.750 m²(t). (***)*

—Parcela «a.20.2/15.2»:

** Sobre rasante: 3.130 m²(t).*

** Bajo rasante: 2.790 m²(t). (***)*

*(***) La edificabilidad plasmada bajo rasante en las fichas urbanísticas refleja una alineación máxima. El proyecto de edificación que se proponga deberá adecuarse a las alineaciones de manera que de ninguna forma sobrepase la edificabilidad bajo rasante establecida en este texto de las presentes normas particulares.*

b) Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas.

—Parcela «a.20.1/15.2»:

Dichas condiciones son las reflejadas en los gráficos adjuntos a esta Norma Particular.

La edificabilidad plasmada bajo rasante en las fichas urbanísticas refleja una alineación máxima. El proyecto de edificación que se proponga deberá adecuarse a las alineaciones de manera que de ninguna forma sobrepase la edificabilidad bajo rasante establecida en este texto de las presentes normas particulares.

—Parcela «a.20.2/15.2»:

Dichas condiciones son las reflejadas en los gráficos adjuntos a esta Norma Particular.

La edificabilidad plasmada bajo rasante en las fichas urbanísticas refleja una alineación máxima. El proyecto de edificación que se proponga deberá adecuarse a las alineaciones de manera que de ninguna forma sobrepase la edificabilidad bajo rasante establecida en este texto de las presentes normas particulares.

No obstante, la ordenación específica del (sub)ámbito podrá ser objeto de un Estudio de Detalle que reajuste la ordenación específica prevista en este Plan General.

c) Condiciones de edificación y parcelación

El conjunto de la edificación proyectada, tanto sobre rasante como bajo rasante, en cada una de las parcelas "a.20.1/15.2" y "a.20.2/15.2" será objeto de un único proyecto de edificación.

Las condiciones de parcelación jurídica tanto de las parcelas urbanísticas ordenadas como de los bloques de edificación serán las establecidas en la fase de ejecución de la ordenación planteada, bien en el correspondiente Programa de Actuación Organizadora, bien en el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución en la que se integren.

d) Condiciones de uso de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas.

— Las condiciones de uso de cada una de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas en este Ámbito son las establecidas con carácter general para las mismas en el documento "2.1. Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General, incluidas las reguladoras del tamaño medio de la vivienda.

— (Sub)ámbito «15.2 Zubizarreta»

:

** Edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a usos residenciales:*

** Parcela «a.20.1/15.2»: 2.484 m²(t).*

** Parcela «a.20.2/15.2»: 2.200 m²(t).*

** Los criterios de vinculación de la edificabilidad residencial bien al régimen de vivienda protegida, bien al de promoción libre son los expuestos en el anterior epígrafe «III».*

** Edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a otros usos:*

** Usos de garaje y auxiliares en la planta baja de la parcela «a.20.1/15.2» (incluye portales): 259 m²(t).*

** Usos terciarios en la planta baja «a.20.1/15.2» (incluye portales): 259 m²(t).*

** Usos terciarios o de garaje en la planta baja de la parcela «a.20.2/15.2» (incluye portales): 930 m²(t). (***)*

*(***) La edificabilidad plasmada bajo rasante en las fichas urbanísticas refleja una alineación máxima. El proyecto de edificación que se proponga deberá adecuarse a las alineaciones de manera que de ninguna forma sobrepase la edificabilidad bajo rasante establecida en este texto de las presentes normas particulares.*

2. Categorización del suelo urbano.

— Los terrenos del (sub)ámbito «15.2 Zubizarreta» tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización y edificación.

V. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

- Se ha de tener en cuenta, a lo efectos correspondientes, la presencia bien dentro del ámbito bien en sus inmediaciones de la regata Zelai y de la carretera "N-1".
- También se ha de tener presente a los efectos correspondientes la existencia en el ámbito de los suelos potencialmente contaminados reflejados en el plano "IV.1 Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística" del documento "5.Planos" de este Plan General.

VI. CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES

Dentro de este ámbito no se integra edificación ni elemento alguno en el Catálogo de este Plan General.

VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

1. Régimen de urbanización.

B. El régimen de urbanización del (sub)ámbito «15.2 Zubizarreta» será el definido en el proyecto de urbanización a formular a los efectos de la ejecución de la ordenación planteada en el mismo. El ámbito de ese proyecto se extenderán hasta el límite del Ámbito «17. Apatta».

2. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Se declaran fuera de ordenación la totalidad de las edificaciones existentes en el (sub)ámbito «15.2 Zubizarreta»

3. Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

3.1. Condiciones de actuación.

B. El (sub)ámbito «15.2 Zubizarreta» conforma, en sí mismo, un ámbito de actuación integrada independiente.

3.2. Condiciones específicas de formulación y programación de Programas de Actuación Urbanizadora

Cada uno de los ámbitos de actuación integrada mencionados en el apartado anterior será objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, a promover en los plazos máximos que se exponen a continuación:

—Programa a promover en el ámbito de actuación integrada conformado por el subámbito «15.2 Zubizarreta»: En el plazo de tres meses contados a partir de la entrada en vigor de este Plan.

3.3. Coeficientes de ponderación de usos.

Referidos al conjunto del Ámbito Urbanístico se plantean los coeficientes de ponderación de usos siguientes:

- Vivienda de protección oficial de régimen general: 1,00.*
- Vivienda de régimen tasado: 1,70.*
- Vivienda libre: 5,00.*
- Uso terciario: 1,70*
- Uso industrial: 2,00.*
- Uso de equipamiento privado: 1,70.*
- Garaje y trastero vinculados al régimen de protección oficial: 0,35.*
- Garaje y trastero vinculados al régimen tasado: 0,40.*
- Garaje y trastero de promoción libre: 0,50.*

3.4. Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.

A. Con carácter general, esas condiciones serán las que, en cada caso, determinen tanto el referido Programa de Actuación Urbanizadora como el proyecto de equidistribución a promover en cada unidad de ejecución que se delimite.

En todo caso, la totalidad de las cargas de urbanización (obras de urbanización; coste de derribo de edificaciones e instalaciones existentes; indemnización de todo tipo de bienes y derechos a eliminar; gastos de realojo de viviendas; gastos de realojo o extinción de actividades; honorarios de elaboración de proyectos; etc.) resultantes en dichas unidades de ejecución, así como las que, en su caso y aún siendo exteriores, se adscriban a ellas, serán consideradas como cargas propias de las mismas a los efectos de su ejecución y abono.

B. En ese contexto general, se considerarán como tales cargas de urbanización, entre otras:

La ejecución y abono del conjunto de las obras de urbanización previstas dentro del mismo, incluidas las de ejecución de la correspondiente acera de conexión con el Ámbito Urbanístico colindante «17. Apatta».

La cesión de terrenos y el abono de las cargas mencionados en el apartado «5.B» del anterior epígrafe «III» será considerada como carga de urbanización externa tanto al ámbito de actuación integrada como a la unidad de ejecución.

VIII. MEDIDAS DE CARÁCTER MEDIOAMBIENTAL

1. Hidrogeología (acuíferos)

El ámbito se asienta sobre materiales en origen aluviales que suelen dar lugar a acuíferos derícticos, en general no consolidados, de porosidad intergranular, elevada anisotropía, y próximos a la Unidad Hidrogeológica de Elduain.

Si bien se estima que las posibles afecciones no serán significativas, dada la presencia en la zona de ese recurso, las obras han de acometerse con el cuidado necesario, y con el debido control de extremos como los vertidos, las excavaciones, etc., con el fin de evitar cualquier afección sobre el mismo.

2. Otras cuestiones

La ejecución del desarrollo urbanístico del Ámbito debe ajustarse a los criterios que se establezcan en las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 del Documento "2.1. Normas Urbanísticas Generales" en lo referente a: Preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento y depósito de los residuos que se generen; eliminación y/o minimización de ruido, polvo, etc. derivados de las obras; eliminación y/o minimización de los perjuicios derivados de las obras a ejecutar en la población del entorno; cualesquiera otras cuestiones que, reguladas en esas Ordenanzas, sean de aplicación.

IX. MEDIDAS DE CARÁCTER MEDIOAMBIENTAL

Se incluyen a continuación los gráficos referidos al (sub)ámbito "15.2. Zubizarreta".

- Gráfico "1(1). Planta de ordenación. Definición geométrica sobre rasante".
- Gráfico "1(2). Planta de ordenación. Definición geométrica bajo rasante".
- Gráfico "2. Calificación global"
- Gráfico "3(1). Zonificación pormenorizada sobre rasante"
- Gráfico "3(1). Zonificación pormenorizada bajo rasante"
- Gráfico "4. Condiciones de edificación y uso. Plantas y secciones".
- Gráfico "5. Condiciones de ejecución".

15.BIDEBIETA-IZASKUN-IPARRAGIRRE-KONDEKO ALDAPA (bakoitiak)
15.2.ZUBIZARRETA



ESCALA 1/1000 ESKALA

15.2 AZPIESPARRUAREN MUGA
 PROIEKTUAREN SESTRA

—+80—

LÍMITE DE SUBÁMBITO 15.2
 RASANTE PROYECTADA

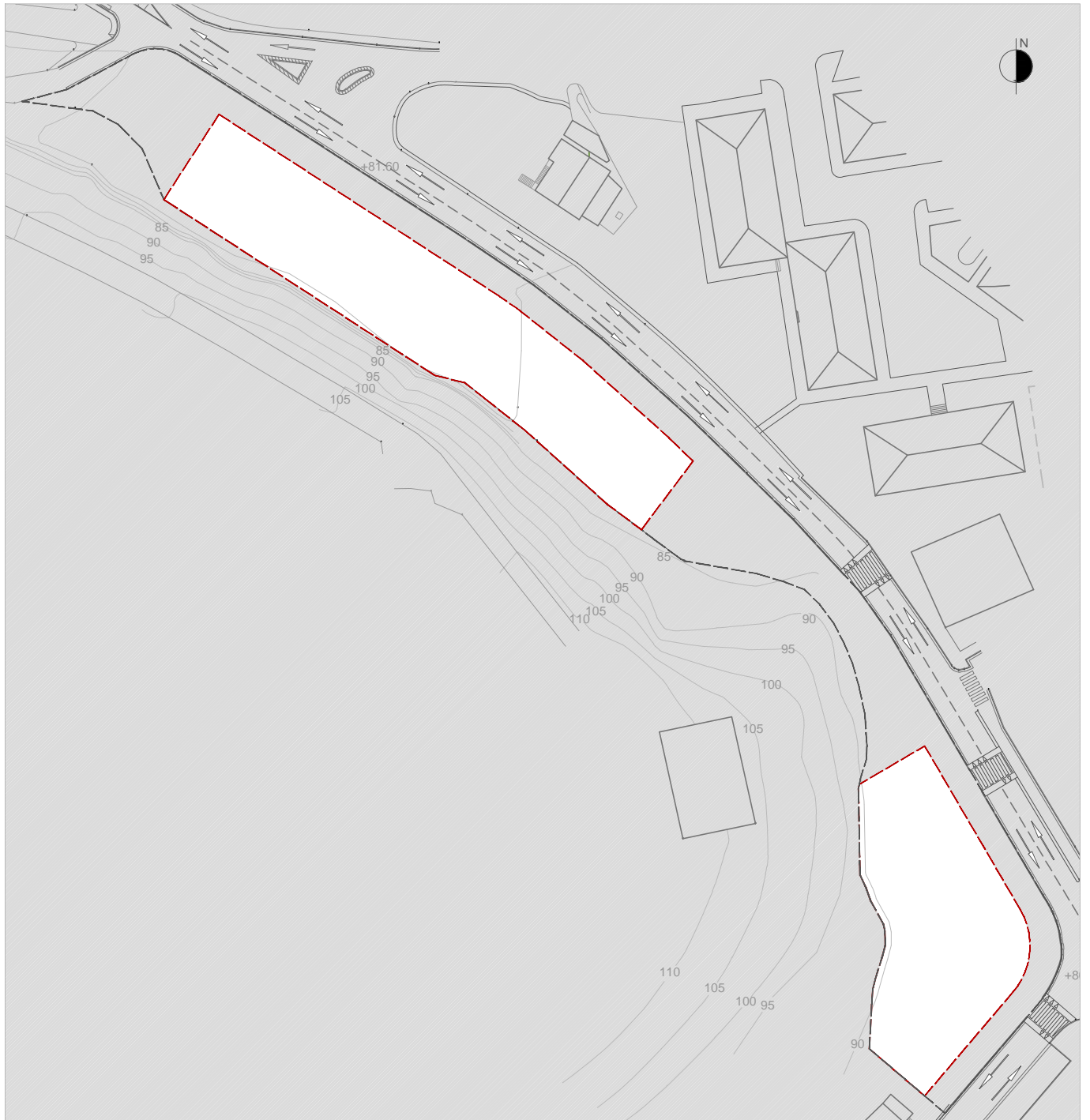
GRÁFICO 1 (1). GRAFIKOA

**PLANTA DE ORDENACIÓN. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA SOBRE RASANTE
 ANTOLAMENDUAREN OINPLANOA.DEFINIZIO GEOMETRIKOA LUR ARRASETIK GORA**



arkitektoa/arquitecto
jabier TELLERIA ELORZ
 antonio lekuona 2, 1 telf. 943116050
 20400 tolosa www.euskalproject.com
 gipuzkoa estudio@euskalproject.com

15.BIDEBIETA-IZASKUN-IPARRAGIRRE-KONDEKO ALDAPA (bakoitiak)
15.2.ZUBIZARRETA



ESCALA 1/1000 ESKALA

15.2 AZPIESPARRUAREN MUGA
 PROIEKTUAREN SESTRA

—+80—

LÍMITE DE SUBÁMBITO 15.2
 RASANTE PROYECTADA

GRÁFICO 1 (2) GRAFIKOA

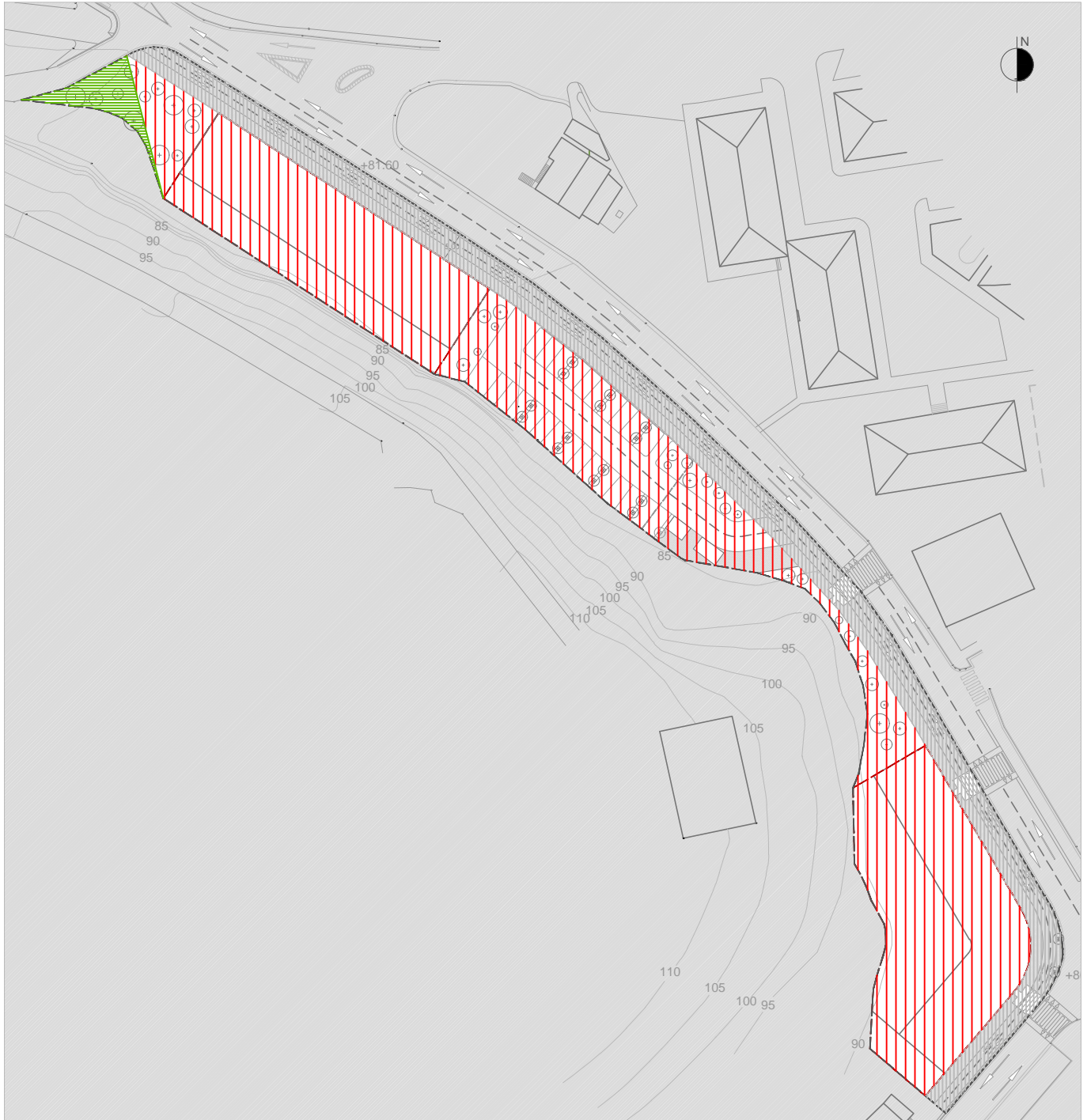
**PLANTA DE ORDENACIÓN. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA BAJO RASANTE
 ANTOLAMENDUAREN OINPLANOA.DEFINIZIO GEOMETRIKOA LUR ARRASETIK BEHERA**



arkitektoa/arquitecto
jabier TELLERIA ELORZ

antonio lekuona 2, 1 telf. 943116050
 20400 tolosa www.euskalproject.com
 gipuzkoa estudio@euskalproject.com

15.BIDEBIETA-IZASKUN-IPARRAGIRRE-KONDEKO ALDAPA (bakoitiak)
15.2.ZUBIZARRETA



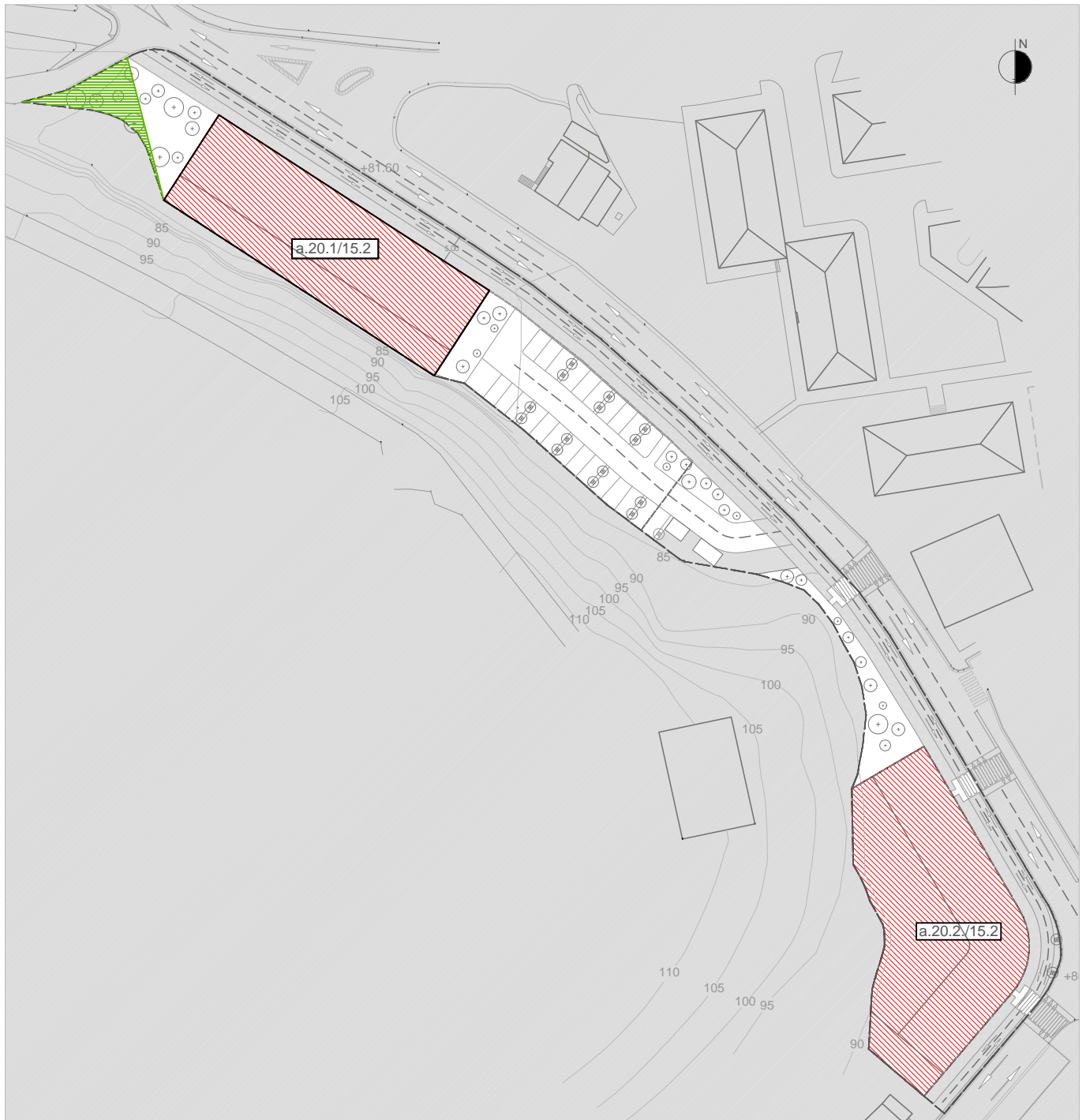
ESCALA 1/1000 ESKALA

15.2 AZPIESPARRUAREN MUGA	—	4.520,12 m ²
ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-ZONA RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA	a.20 	3.229,98 m ²
BIDE KOMUNIKAZIO SAREA RED DE COMUNICACIÓN VIARIA	e.10 	1.189,98 m ²
HIRIKO ESPAZIO LIBREAK ESPACIOS LIBRES	f.10 	100,25 m ²

GRÁFICO 2 GRAFIKOA
CALIFICACIÓN GLOBAL
KALIFIKAZIO GLOBALA



15.BIDEBIETA-IZASKUN-IPARRAGIRRE-KONDEKO ALDAPA (bakoitiak)
15.2.ZUBIZARRETA



ESCALA 1/1000 ESKALA




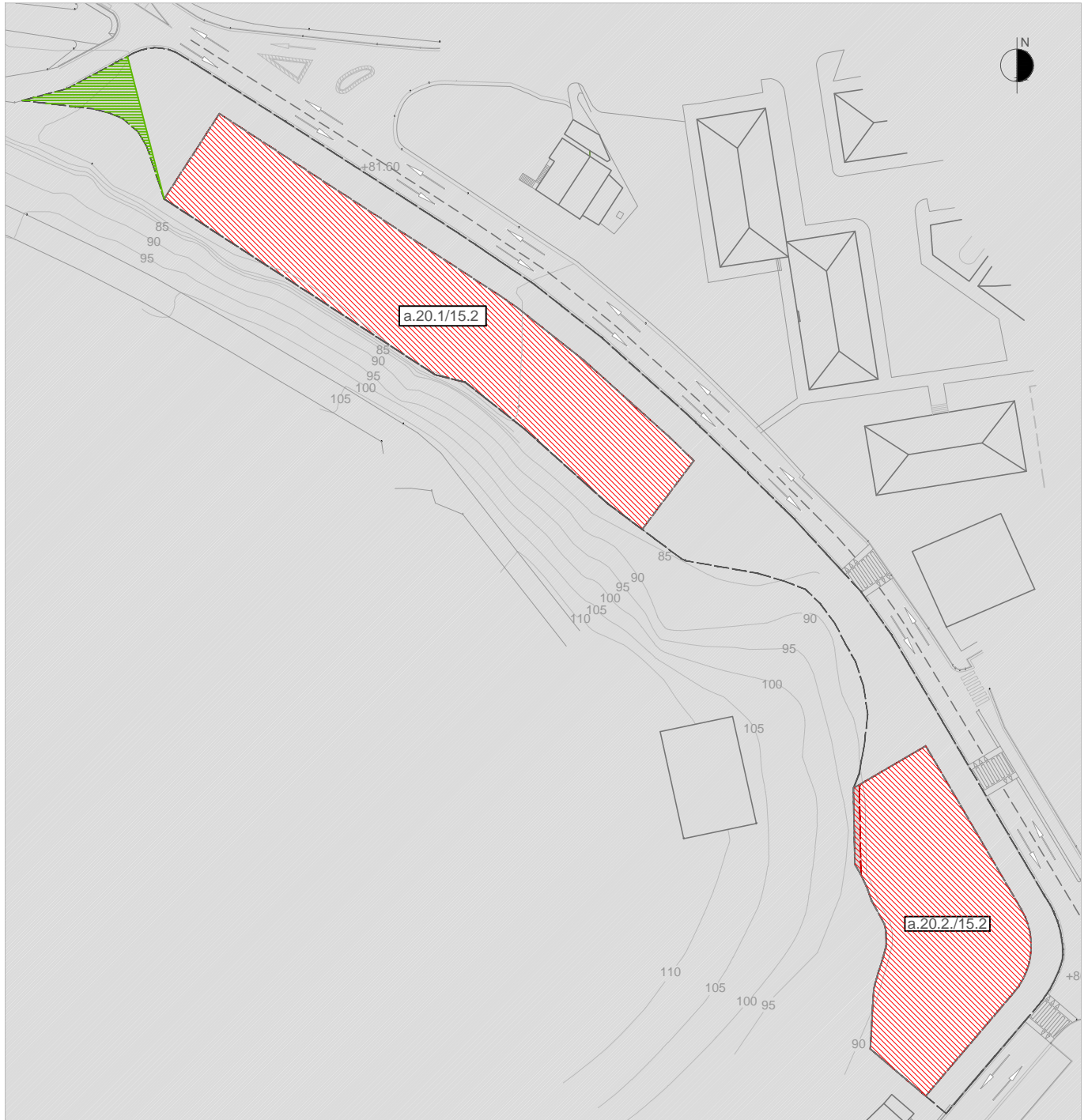



15.2 AZPIESPARRUAREN MUGA	-----	LÍMITE DE SUBÁMBITO 15.2
ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-LURZAILA a.20	a.20 	a.20 RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA
BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA	e.10 	e.10 RED DE COMUNICACIÓN VIARIA
HIRIKO ESPAZIO LIBREAK	f.10 	f.10 ESPACIO LIBRE

GRÁFICO 3(1) GRAFIKOA
**ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA SOBRE RASANTE
 PROPOSATUTAKO ZONIFIKAZIO XEHATUA LUR ARRASETIK GORA**

15.BIDEBIETA-IZASKUN-IPARRAGIRRE-KONDEKO ALDAPA (bakoitiak)
15.2.ZUBIZARRETA

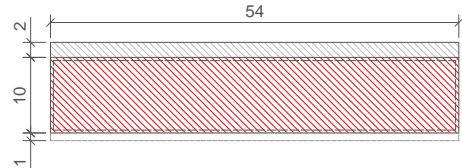


15.2 AZPIESPARRUAREN MUGA	-----	LÍMITE DE SUBÁMBITO 15.2
ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-LURZAILA a.20	a.20 	a.20 a.20 RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA
BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA	e.10 	e.10 RED DE COMUNICACIÓN VIARIA
HIRIKO ESPAZIO LIBREAK	f.10 	f.10 ESPACIO LIBRE

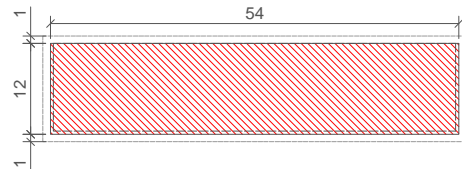
ESCALA 1/1000 ESKALA

GRÁFICO 3 (2). GRAFIKOA
**ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA SOBRE RASANTE
 PROPOSATUTAKO ZONIFIKAZIO XEHATUA LUR ARRASETIK GORA**

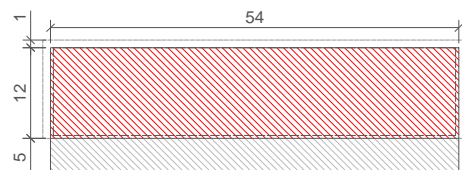
Parcela a.20.1/15.2 Lursaila



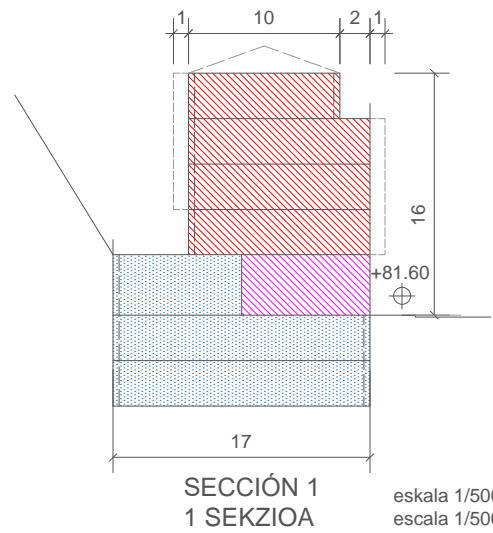
PLANTA ÁTICO ATIKOKO SOLAIRUA



PLANTAS II,III II,III SOLAIRUA

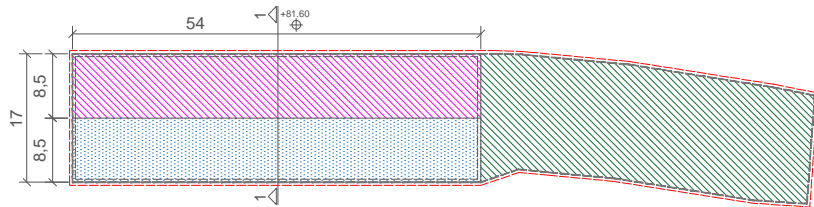


PLANTA I I SOLAIRUA

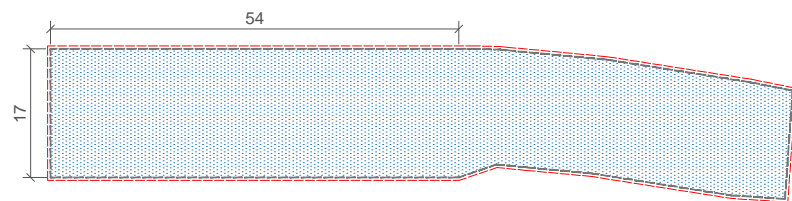


SECCIÓN 1 1 SEKZIOA

escala 1/500
escala 1/500



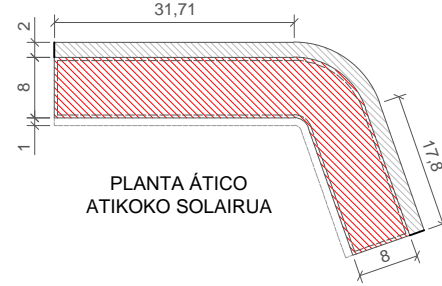
PLANTA BAJA BEHE SOLAIRUA



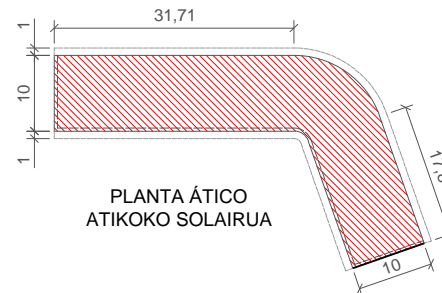
SÓTANO I, II I,II SOTOA

ESCALA 1/1000 ESKALA

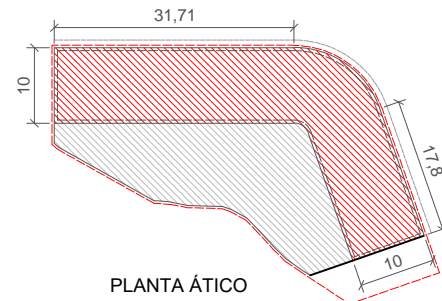
Parcela a.20.2/15.2 Lursaila



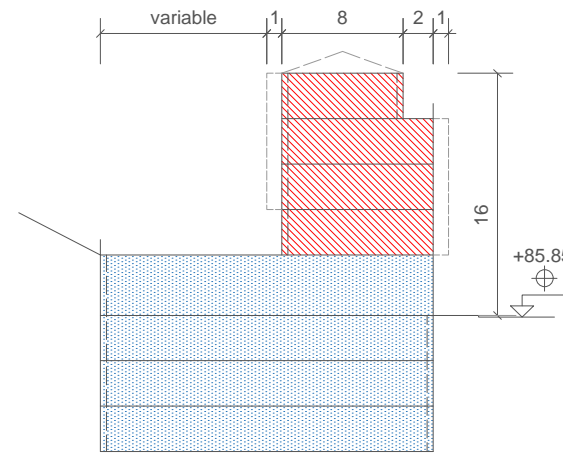
PLANTA ÁTICO ATIKOKO SOLAIRUA



PLANTA ÁTICO ATIKOKO SOLAIRUA

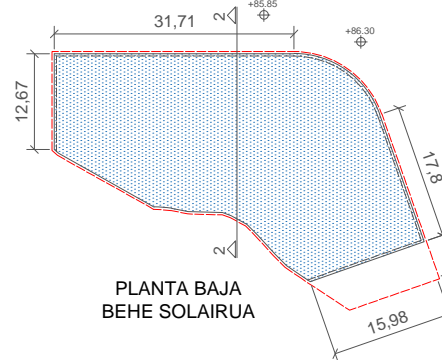


PLANTA ÁTICO ATIKOKO SOLAIRUA

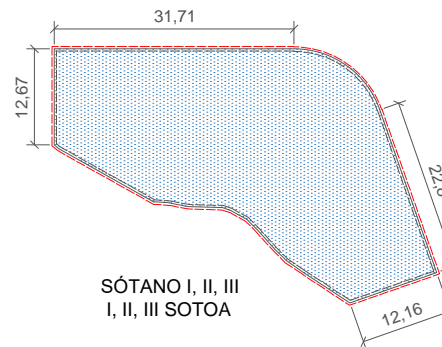


SECCIÓN 2 2 SEKZIOA

escala 1/500
escala 1/500



PLANTA BAJA BEHE SOLAIRUA



SÓTANO I, II, III I, II, III SOTOA

ESCALA 1/1000 ESKALA

15.BIDEBIETA-IZASKUN-IPARRAGIRRE-KONDEKO ALDAPA (bakoitiak)
15.2 ZUBIZARRETA

Lursailaren muga		Lursailaren muga
Eraikuntza unitatea		Unidad de edificación
Nahitaezko lerrokadura		Alineación obligatoria
Lerrokadura maximoa		Alineación máxima
Faxadan baimendutako hegaliak		Vuelos autorizados en fachada
Garajeko ibilgailu-sarbidearen nahitaezko kokapena		Localización obligatoria de acceso de vehículos de garaje
Bizitegi-erabilera		Uso residencial
Industria-erabilera		Uso industrial
Hirugaren sektoreko erabilera		Uso terciario
Ekipamendu komunitarioko erabilera		Uso de equipamiento comunitario
Garajea eta erabilera osagarriak		Garaje y usos auxiliares
Terraza estaligabea (Etebizitza edo lokal erantsiaren erabilera pribatiboa)		Terraza descubierta (Uso privativo de vivienda o local anejo)
Erabilera publikoko eremuak		Áreas de uso público
Erabilera publikoko eremuak		Lursailaren muga
Erabilera publikoa. Eraikiezina, baimendutako sestrapean izan ezik.		Uso público. No edificable excepto bajo rasante
Sestra perimetrala		Rasante perimetral
Eraikuntza-altuera neurtzeko sestra perimetrala		Rasante perimetral de medición de la altura de la edificación



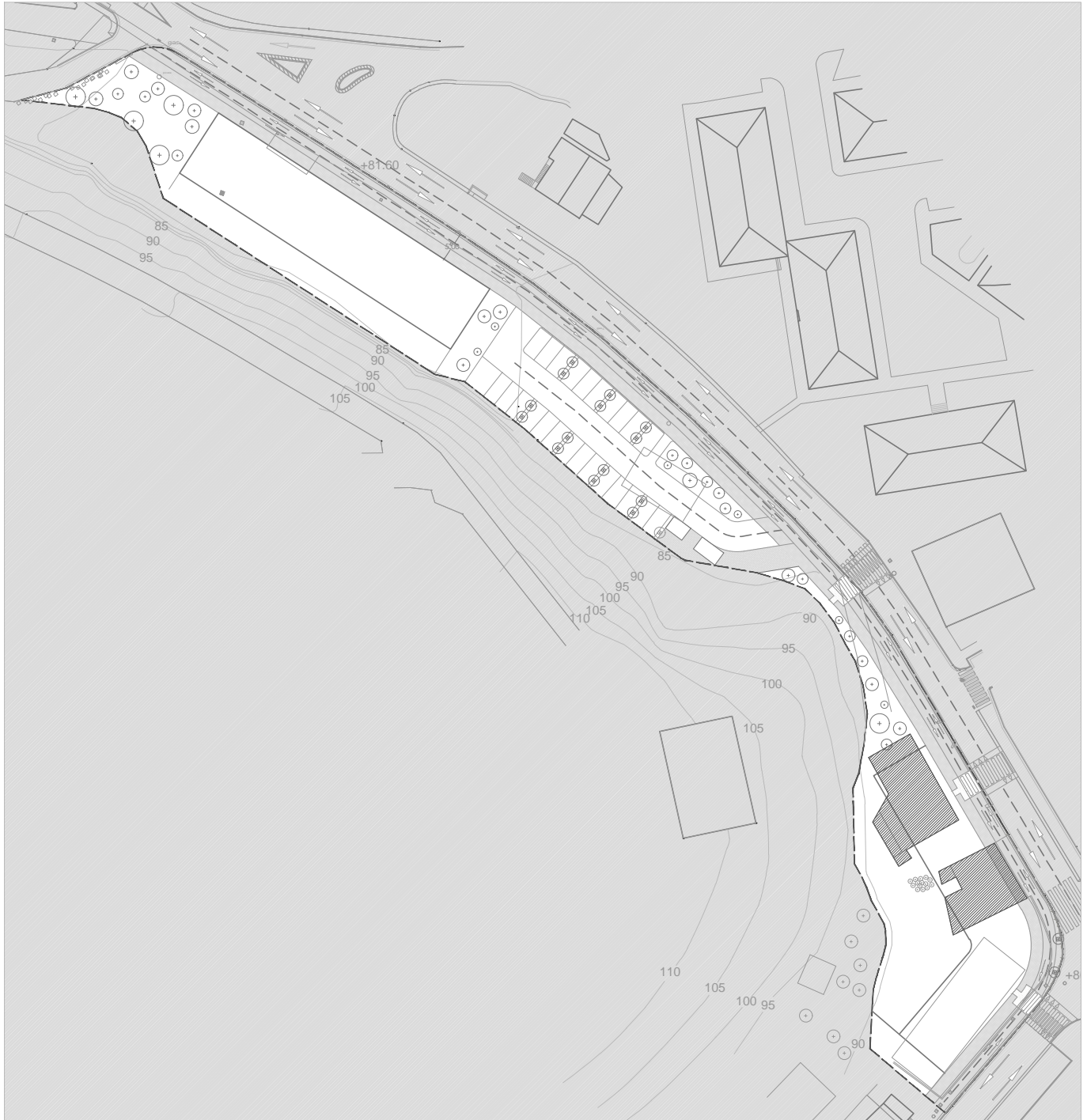
GRÁFICO 4. GRAFIKOA

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO. PLANTAS Y SECCIONES ERAIKITZEKO ETA ERABILTZEKO BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK



arkitektoa/arquitecto
jabier TELLERIA ELORZ
antonio lakuna 2, 1
20400 tolosa
gipuzkoa
tel. 9431 16050
www.euskalproject.com
estudio@euskalproject.com

15.BIDEBIETA-IZASKUN-IPARRAGIRRE-KONDEKO ALDAPA (bakoitiak)
15.2.ZUBIZARRETA



ESCALA 1/1000 ESKALA

JARDUN INTEGRATU ESPARRUA 17 Zb.



LÍMITE DE SUBÁMBITO 15.2

ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK



EDIFICIOS DE FUERA DE ORDENACIÓN

GRÁFICO 5. GRAFIKOA
CONDICIONES DE EJECUCIÓN
GAUZATZEKO BALDINTZAK