HAPO PGOU GETXO

GETXOKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRAREN BERRIKUSPENA

7. PASEA. BEHIN BETIKO ONARTUTAKO DOKUMENTUA

2025-11-10EKO OSOKO BILKURA BEREZIAN BEHIN BETIKO ONARTUTAKO DOKUMENTUA, BILKURA BEREAN ONARTUTAKO ERANSKINA SARTUTA,
ETA KONTUAN HARTUTA AURREKO PLANGINTZA EGIKARITZEKO EGINTZEK ERAGINDAKO ZUZENKETAK

ARAUDI PARTIKULARRAK

MAIATZA 2026

Getxo bizi ezazu

AURKIBIDEA

TITULUA I. **HIRI–LURZORU FINKATUA** 1

KAPITULUA I. JARDUKETA ISOLATUAK 1

ATALA 1. ZEHAZTAPEN OROKORRAK 1

1.- artikulua.- Finkatutako eremuak 1

ATALA 2. LA GALEA (AC–R01) 2

2.- artikulua.- Eremurako zehaztapen orokorrak 2

3.- artikulua.- AA–R01. Juan Vallejo Real de Asúa 18 (poligonoa 09, etxadia 03, lursaila 08) 3

ATALA 3. MAIDAGAN (AC–R02) 6

4.- artikulua.- Eremurako zehaztapen orokorrak 6

5.- artikulua.- AA–R01. (AC–02) Mirua Peña Santa Marina (poligonoa 08, etxadia 17, lursaila 08) 7

6.- artikulua.- AA–R02. (AC–02). Juan Cuadrado 8Q (poligonoa 08, etxadia 31, lursaila 05) 10

ATALA 4. GOÑI–BARRI (AC–R03) 13

7.- artikulua.- Eremurako zehaztapen orokorrak 13

8.- artikulua.- AA–R01 AC–03). Martiartu Avendaño (poligonoa 08, etxadia 30, lursaila 02) 14

ATALA 5. AIXERROTA (AC–R04) 17

9.- artikulua.- Eremurako zehaztapen orokorrak 17

10.- artikulua.- AA–R01. (AC-04). Kortiñe Aixerrota (poligonoa 11, etxadia 03, lursaila 08) 18

11.- artikulua.- AA–R02 (AC-04). Sollube 16 (poligonoa 11, etxadia 03, lursaila 07) 21

12.- artikulua.- AA–R03. (AC-04). Sollube 20 (poligonoa 11, etxadia 03, lursaila 14) 24

13.- artikulua.- AA–R04. (AC–04). Gustavo Adolfo Becquer 15 (poligonoa 11, etxadia 06, lursaila 03) 27

ATALA 6. ORMAZA (AC–R05) 30

14.- artikulua.- Eremurako zehaztapen orokorrak 30

15.- artikulua.- AA–R01. (AC-05). Maidagan 14 (poligonoa 08, etxadia 25, lursaila 09) 31

16.- artikulua.- AA–R02. (AC-05). Maidagan 10 (poligonoa 08, etxadia 40, lursaila 01) 34

17.- artikulua.- AA–R03. (AC-05). Ormatzabekoa (poligonoa 08, etxadia 39, lursaila 02) 37

ATALA 7. ALANGO (AC–R06) 40

18.- artikulua.- Eremurako zehaztapen orokorrak 40

19.- artikulua.- AA–M01. (AC-R06.) (Tertziarioa) Euskalherria 28A (poligonoa 03, etxadia 58 lursaila 10) 41

ATALA 8. KONPORTE I (AC–R07) 44

20.- artikulua.- Eremurako zehaztapen orokorrak 44

21.- artikulua.- AA–R01. (AC-07). Juan Bautista Uribarri (poligonoa 05, etxadia 01, lursaila 06) 45

ATALA 9. KONPORTE II (AC–R07) 48

22.- artikulua.- Eremurako zehaztapen orokorrak 48

23.- artikulua.- AA–R01 (AC-R08). Konporte 8A (poligonoa 74, etxadia 02, lursaila 05) 49

ATALA 10. ITURRIBARRI II (AC–R09) 52

24.- artikulua.- Eremurako zehaztapen orokorrak 52

25.- artikulua.- AA–R01. (AC–09). Iturgitxi (poligonoa 06, etxadia 09, lursaila 02) 53

26.- artikulua.- AA–M01 (AC–R09) (Tertziarioa) Izalde Areneazpi (poligonoa 06, etxadia 11, lursaila 03) 56

27.- artikulua.- AA–R02 (AC–R09). Izalde Arene (poligonoa 06, etxadia 11, lursaila 04) 59
28.- artikulua.- AA–R03. (AC–R09). Izalde Iturgitxi (poligonoa 06, etxadia 10, lursaila 01) 62
29.- artikulua.- AA–R04 (AC–R09). Arene 26 (poligonoa 06, etxadia 17, lursaila 01) 65
30.- artikulua.- AA–R05. (AC–R09). Iturribarri 8 (poligonoa 06, etxadia 18, lursaila 01) 68
31.- artikulua.- AA–R06. (AC–R09). Arene 34 (poligonoa 06, etxadia 18, lursaila 02) 71

ATALA 11. KONPORTE III (AC–R10) 74
32.- artikulua.- Eremurako zehaztapen orokorrak 74
33.- artikulua.- AA–R01 (AC–R10). Ormetxe 15 (poligonoa 05, etxadia 50, lursaila 06) 75

ATALA 12. ETXEZURI (AC–R11) 78
34.- artikulua.- Eremurako zehaztapen orokorrak 78
35.- artikulua.- AA–R01 (AC–R11). Los Chopos 4A (poligonoa 04, etxadia 08, lursaila 01) 79
36.- artikulua.- AA–R02 (AC–R11). Chopos 4B (poligonoa 04, etxadia 08, lursaila 01) 82

ATALA 13. GAINERAKO EREMUAK (R. AMB.) 86
37.- artikulua.- Zehaztapen orokorrak 86
38.- artikulua.- AA–M01. (R. AMB.) Zugatzarte 52 (Tertziarioa) (polígonoa 52, etxadia03, lursaila 01) 87
39.- artikulua.- AA–R01 (R. AMB.). Alangobarri 13, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26 (polígonoa 30, , etxadia 01, lursailak 04, 06, 07, 09, 10, 11, 12, 15, 16, 17, 18) 90
40.- artikulua.- AA–D01 (R. AMB.) (Zuzkidura publikoa). San Nicolás 2 (poligonoa 38, etxadia 10 lursaila 06) 93
41.- artikulua.- AA–D02 (R. AMB.) (Zuzkidura publikoa). Algorta Etorbidea 74B (poligonoa 29, etxadia 01 lursaila 01) 96

TITULUA II. **FINKATU GABEKO HIRI–LURZORUA** 99

KAPITULUA I. ZUZENEKO JARDUERAK 99

ATALA 1. GAINERAKO EREMUAK (Resto AMB) 99
42.- artikulua.- ADI–01 Particular de Ibarra 100
43.- artikulua.- ADI–02 Particular de Ibarra 102
44.- artikulua.- ADI–03 Jose Maria Iparraguirre 4, 6 eta 8 104

KAPITULUA II. ZUZKIDURA PUBLIKOAK GAUZATZEKO JARDUKETAK 106

ATALA 1. EREMU EZ FINKATUETAN 106
45.- artikulua.- AEDP–SUNC–A. Espazio Librea Irekitzea (Paseo el Puerto, 29) 107
46.- artikulua.- AEDP–SUNC–B. Los Chopos Etorbidean Igogailua (Txakursolo 10, 12) 109
47.- artikulua.- AEDP–SUNC– C. Particular de Ibarra Kalea irekitzea (Particular de Ibarra 4) 111
48.- artikulua.- AEDP–SUNC– D. Particular de Ibarra Kalea irekitzea (Particular de Ibarra 5) 113
49.- artikulua.- AEDP–SUNC– E–Padre Félix de la Virgen Kalea irekitzea 115
50.- artikulua.- AEDP–SUNC– F –Bastiantxuna Kalearen Zabalkuntza 117
51.- artikulua.- AEDP–SUNC–G–Urgull irteeraren zabalkuntza 119
52.- artikulua.- AEDP–SUNC–H. Maidagan kalearen zabalkuntza (Maidagan 5) 121
53.- artikulua.- AEDP–SUNC–I– Maidagan kalearen zabalkuntza (Maidagan 41) 123
54.- artikulua.- AEDP –SUNC–J –Zubilleta zubiaren zabalkuntza 125

KAPITULUA III. ZUZKIDURA JARDUKETAK 128

ATALA 1. ZUZKIDURA MULTZOAK 128
55.- artikulua.- AGD Zuzkidura-multzoak AGD 128

56.- artikulua.- AGD. Errekagane Zuzkidura–Multzoa 129
57.- artikulua.- AGD. Algorta Zuzkidura–Multzoa 133

ATALA 2. BIZITEGI–ERABILERA 137
58.- artikulua.- AD–R01. Maidagan 22 138
59.- artikulua.- AD–R02. Aretxondo 4 144
60.- artikulua.- AD–R03. Basagoiti 43 150
61.- artikulua.- AD–R04. Julián Garaizar 10 156
62.- artikulua.- AD–R05. Julián Garaizar 8 162
63.- artikulua.- AD–R06 Julián Garaizar 6 168
64.- artikulua.- AD–R07. Marques del Real Socorro 3 174
65.- artikulua.- AD–R 08. Manuel Smith 3 180
66.- artikulua.- AD–R09 Amalloa 8 186
67.- artikulua.- AD–R10. Amalloa 6 192
68.- artikulua.- AD–R11. Santa Eugenia 18 198
69.- artikulua.- AD–R12. Mayor 29B 204
70.- artikulua.- AD–R13 Máximo Aguirre 18 210
71.- artikulua.- AD–R14. Jolastokieta 11 216
72.- artikulua.- AD–R15. Errebitarte 9 222
73.- artikulua.- AD–R16. Santa Ana 25 228
74.- artikulua.- AD–R17. Eretza 4A 234
75.- artikulua.- AD–R18. Martikoena 11–13 240
76.- artikulua.- AD–R19. San Nicolás 8 246
77.- artikulua.- AD–R20. Estrada de Goñi 5 252
78.- artikulua.- AD–R21. Estrada de Ormaza 24 258
79.- artikulua.- AD–R22. Oka 2A 264
80.- artikulua.- AD–R23. Cervantes 4 y Zugatzarte 56–6 270
81.- artikulua.- AD–R24. Máximo Aguirre 29 276
82.- artikulua.- AD–R25. Amistad 7 282
83.- artikulua.- AD–R26. Simon Otxandategi 140 288
84.- artikulua.- AD–R27. Salsidu 113 294
85.- artikulua.- AD–R28 Salsidu 70 300
86.- artikulua.- AD–R29. Aretxondo 14 (Bizitegi erabilera+ ostatu erabilera Goiezti) 306
87.- artikulua.- AD–R30. San Ignacio 8 312
88.- artikulua.- AD–R31. Telefonica Ibaigane 10 318
89.- artikulua.- AD–R32. Telefonica Gaztelumendi 19 325
90.- artikulua.- AD–R33. Muxikeaurrekoa 14 331
91.- artikulua.- AD–R34. Ibaibide 11 337
92.- artikulua.- AD–R35. Neguri 6 (antiguo Taller) 343
93.- artikulua.- AD–R36. Torrebarria 1 y 3 349
94.- artikulua.- AD–R37. Maidagan 58 355
95.- artikulua.- AD–R38. Maidagan 60ª 361
96.- artikulua.- AD–R39. Zubitxoa 1 367
97.- artikulua.- AD–R40. Gustavo Adolfo Bécquer 7 374

ATALA 3. BIZITEGITARAKO EZ DEN ERABILERA 380
98.- artikulua.- AD–E01. Algorta 108 (Colegio Trinitarios) 381
99.- artikulua.- AD–E02. Gobela 17 (Colegio Divina Pastora) 387
100.- artikulua.- AD–M01. Atxekolandeta 1 (Palacio Lezama Leguizamon subzona alojamiento) 393
101.- artikulua.- AD–M02. Ibarrangoa 1 (Gasolinera) 399
102.- artikulua.- AD–M03. Caridad 2 (Restaurante Ugartena) 405
103.- artikulua.- AD–E03. Santa Eugenia 25 (Aparcamiento) 411
104.- artikulua.- AD–M04. Maidagan 45 (Cooperativa) 417
105.- artikulua.- AD–M05. Basagoiti 61 y 63 (Zubiri+ Eterna) 423
106.- artikulua.- AD–E04. Los Chopos 18 (Club Jolaseta) 429

KAPITULUA IV. URBANIZAZIOA ERABERRITZEKO EDO BERRITZEKO JARDUKETAK 435

ATALA 1. JARDUKETA INTEGRATUAK. BIZITEGI–ERABILERA 435

107.- artikulua.- ARRU AI –R01 Martikoena 436
108.- artikulua.- ARRU AI –R02 San Nicolás 446
109.- artikulua.- ARRU AI–R03 Katea – Puerto Orduña 457
110.- artikulua.- ARRU AI –R04 Algorta 468
111.- artikulua.- ARRU AI –R05 Zubilleta 476
112.- artikulua.- ARRU AI –R06 Galea 490
113.- artikulua.- ARRU AI –R07 Txiskiena 498
114.- artikulua.- ARRU AI –R08 Areneazpi 508
115.- artikulua.- ARRU AI –R09 Nervión Iturgitxi 518
116.- artikulua.- ARRU AI –R10 Ormaza 527
117.- artikulua.- ARRU AI –R11 Azkorrane 542

ATALA 2. PLAN BEREZIRA BIDALITAKO ARLOAK 552

118.- artikulua.- PEOU–01 PUERTO VIEJO 553
119.- artikulua.- PEOU–02 PLAZA DE LA ESTACIÓN 556
120.- artikulua.- PEOU–03 TRINITARIOS 560
121.- artikulua.- PE–R01 URI 562
122.- artikulua.- PE–R02 PERUNE 565
123.- artikulua.- PE–R03 DILIZ GOIKOA 568
124.- artikulua.- PE–R04 DILIZ BEHEKOA 571
125.- artikulua.- PE–R05 SARATXAGA 574
126.- artikulua.- PE–R06 MOREAGA 577

TITULUA III. LURZORU URBANIZAGARRI SEKTORIZATUA 580

KAPITULUA I. URBANIZAZIO BERRIKO JARDUKETAK, ZEHATZ–MEHATZ ORDENATUTA 580

ATALA 1. BIZITEGI–ERABILERA 580

127.- artikulua.- ANU S–R01 TOSU 581
128.- artikulua.- ANU S–R02 MURU 602
129.- artikulua.- ANU S–R03 PEÑA SANTA MARINA 620

ATALA 2. JARDUERA EKONOMIKOAREN ERABILERA 646

130.- artikulua.- ANU S–M01 MARTITURRI 647

TITULUA IV. ANTOLATU GABEKO LURZORU URBANIZAGARRI SEKTORIZATUA 666

KAPITULUA I. URBANIZAZIO BERRIKO JARDUKETAK XEHETASUNEZ ANTOLATU GABE 666

ATALA 1. BIZITEGI–ERABILERA 666

131.- artikulua.- ANU S–R04 DENDARIENA 667

132.- artikulua.- ANU S–R05 DILIZGOIKOA 680

TITULUA V. **LURZORU URBANIZAEZINA** 691

KAPITULUA I. ZUZKIDURA PUBLIKOAK GAUZATZEKO JARDUKETAK 691

ATALA 1. ZUZKIDURA PUBLIKOAK GAUZATZEKO JARDUKETAK 691

133.- artikulua.- AEDP–SNU–A Larrañazubi,12 692
134.- artikulua.- AEDP–SNU–B Larrañazubi,12 695
135.- artikulua.- AEDP–SNU–C Faduraren zabalkuntza 698
136.- artikulua.- AEDP–SNU–D Munarrikolanda kalearen irekiera Berangon 705

TITULUA VI. **BATERAGARRITASUN PLANAREN BIDEZ ANTOLATU BEHARREKO EREMUAK** 707

KAPITULUA I. GETXO BERANGO (MIMENAGA) BATERAGARRITZE–PLANA 707

ATALA 1. ZEHAZTAPEN OROKORRAK 707

137.- artikulua.- Antolamendu zehaztapenak 707

TITULUA I.
HIRI–LURZORU FINKATUA

KAPITULUA I. JARDUKETA ISOLATUAK

ATALA 1. ZEHAZTAPEN OROKORRAK

1.- artikulua.- Finkatutako eremuak

1. Plan honek finkatu egiten du hura onartu eta indarrean jarri aurretik indarrean zegoen hirigintza-araubidea, bai eta araubide hori gauzatzeko sustatutako proiektuak ere (konpentsazio- eta birpartzelazio-proiektuak, urbanizazio-proiektuak, obra-lizentziak, etab.), Plan Orokor honek kontrakorik xedatzen ez badu.

2. Araudi partikularrean eta antolamendu xehatuko planoetan berariaz identifikatzen dira eremu finkatu gisa 1985eko Udal Plangintzako Arau Subsidiarioek mugatutako lurzoru urbanizagarriko sektoreen kudeaketaren ondoriozko lurzoruak eta eraikitzeko dauden 2001eko HAPOk mugatutako egikaritze-unitateak.

3. Eskubide eta kargak betetzat joko dira hirigintza-araubide bateratu hori gauzatzearen ondoriozko baldintzetan eta irismenarekin.

4. Plan honek finkatutako hirigintza-plangintzako dokumentuak gauzatzeko sustatzen diren hirigintza-proiektuak dokumentu horietan ezarritako hirigintza-parametroetara egokituko dira, finkatze horrek justifikatzen duen moduan eta irismenarekin.

ATALA 2. LA GALEA (AC–R01)

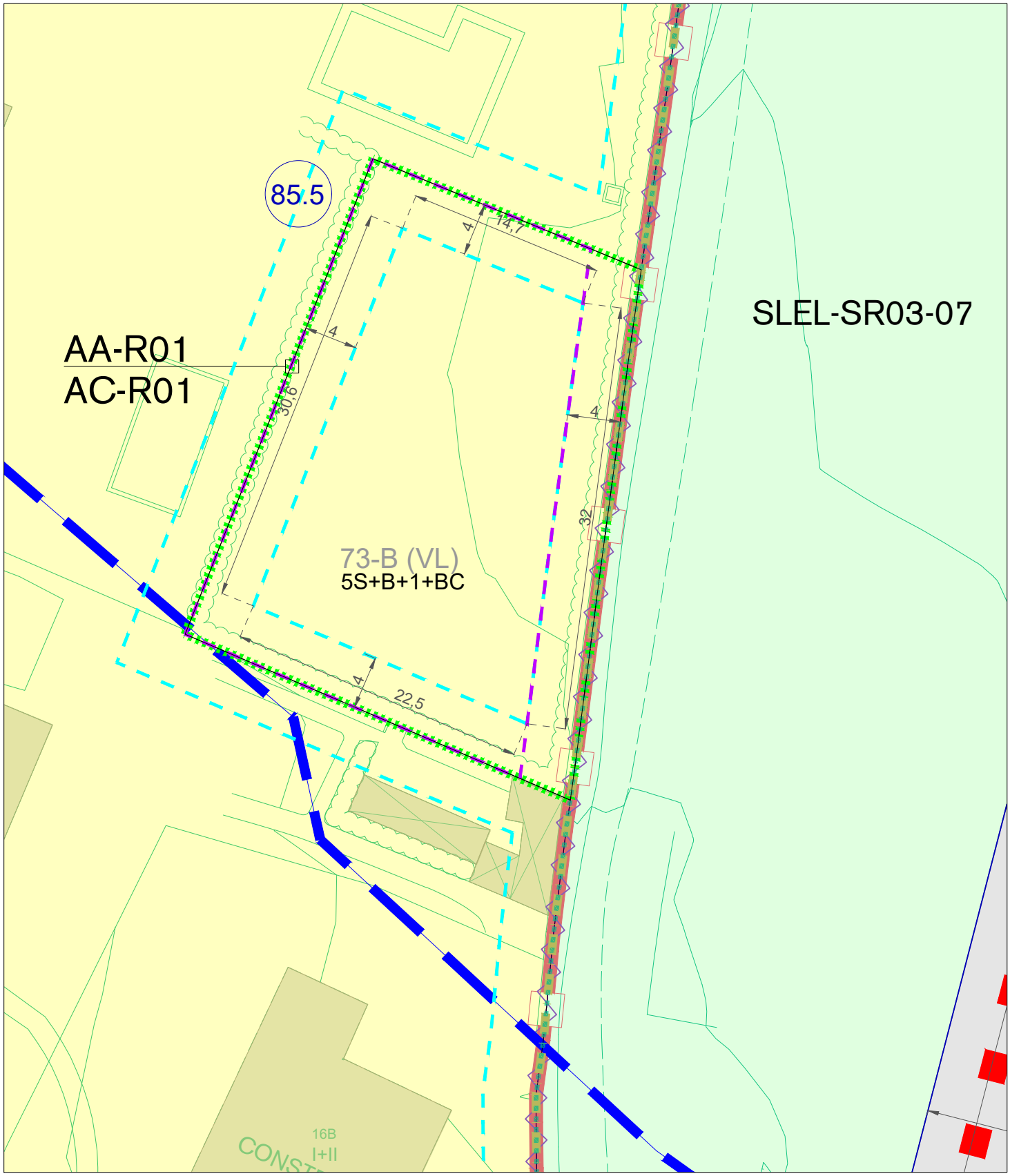
2.- artikulua.- Eremurako zehaztapen orokorrak

1. Eremua, oro har, Plan Orokor honek esleitutako kalifikazio orokor eta xehatuan ezarritako eraikuntza– eta erabilera–araubidearen arabera arautzen da.

2. Aurrekoa gorabehera, jarraian adierazitako jarduketa isolatua Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren 47. Ordenantzan ezarritako baldintzen arabera arautzen da. Ordenantza hori 2000ko urtarrilaren 18ko Foru Erabakiaren bidez onartu zen behin betiko (2001eko uztailaren 23ko BAO, 141. zk.), Alkatetzaren 1410/2013 Dekretuaren bidez onartutako Testu Bategina (2013ko irailaren 9ko BAO, 172. zk.) eta hutsen zuzenketa Bizkaiko Aldizkari Ofizialean (2013ko irailaren 25ekoa, 184. zk.). Aldaketa, garapen–plangintza eta hura garatzeko onartutako hirigintza–berdinbanaketarako tresnak indarrean daude oraindik Araudi Partikular honetan ezarritako aldaketa xehekatuak izan ezik..

3. Xehezko zehaztapenak doitu ahal izango dira xehetasun–azterketaren bidez.

3. artikulua.- AA-R01 (AC-R01). Juan Vallejo Real de Asua 18 (poligonoa 09, etxadia 03, lursaila 08)



ARAUDI PARTIKULARRA

Kokapena	Juan Vallejo Real de Asúa 18		
Katastroko erreferentzia	Poligonoa 09	Etxadia 03	Lursaila 08
Hirigintzako lurzatia	73–B		
Azalera AA (m^2)	1.035,05		
Kalifikazio xehatua	A–06. Eraikin isolatua duten lursailetako azpieremuak		
Oinplanoko okupazioa	25 %.		
Sestra azpiko okupazioa	Jabari publikorako nahitaezko tarteak aplikatzearen eta antolamendu–planoetan ezarritako eraikuntza–lerrokaduretara egokitzearen emaitza.		
Lerrokadurak	Antolamendu–planoetan ezartzen dira.		
Sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa (m^2s)	196,66 (Azalera de lursaila x 0,19 m^2s/m^2)		
Sestra azpiko eraikigarritasun fisikoa (m^2s)	Jabari publikoko nahitaezko tarteak aplikatzearen, antolamendu-planoetan ezarritako eraikuntza-lerrokaduretara egokitzearen eta gehienez sestra azpiko 5 solairu gehienez sestra azpian.		
Solairu kopurua	5S+B+1+BC		
Eraikuntzaren gehieneko altuera (metroak)	Esleitutako kalifikazioaren araudi orokorrean ezarritakoaren arabera.		
Etxebizitza kopurua (orientagarria)	2		
Etxebizitzen araubidea	Etxebizitza libreak		
Mugekiko tartea (metroak)	4		
Beste eraikin batzuekiko tartea (metroak)	–		
Jabari publikorako tartea (metroak)	4		
Sestra gaineko bizitegi-eraikigarritasunaren gehikuntza (m^2s)	196,66		
Espazio libreen sistema orokorren estandarra	39,33		
Antolatutako espazio libreen sistema orokorra	0,00		
Espazio libreen sistema orokorren saldoa	–39,33		
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorren estandarra	2,95		
Antolatutako zuzkidura-bizitokien sistema orokorra	0,00		
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorren saldoa	–2,95		
Arau-zehaztapenak	Natura-ondarearen babesa: Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira. Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.		
Baldintzatzaile gainjarriak	CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak. CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua. CS – 09 Geologia Interesdun Guneak.		

ARAUDI PARTIKULARRA

Baldintzatzaile gainjarriak	CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak. CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Zortasun Irrati-elektrikoak. CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa. CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila. CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen direnean IAA 2024ko uztaila. CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak. CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa. CS – 15 Azpiegituren Babesa: Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren Eragin-Eremua. CS – 15 Azpiegiturak Babesa: Partzuergoaren Ur Hornidurarako Sarearen Eragin-eremua.
Gauzatzeko epea (gehienezkoa)	8 urte

ATALA 3. MAIDAGAN (AC–R02)

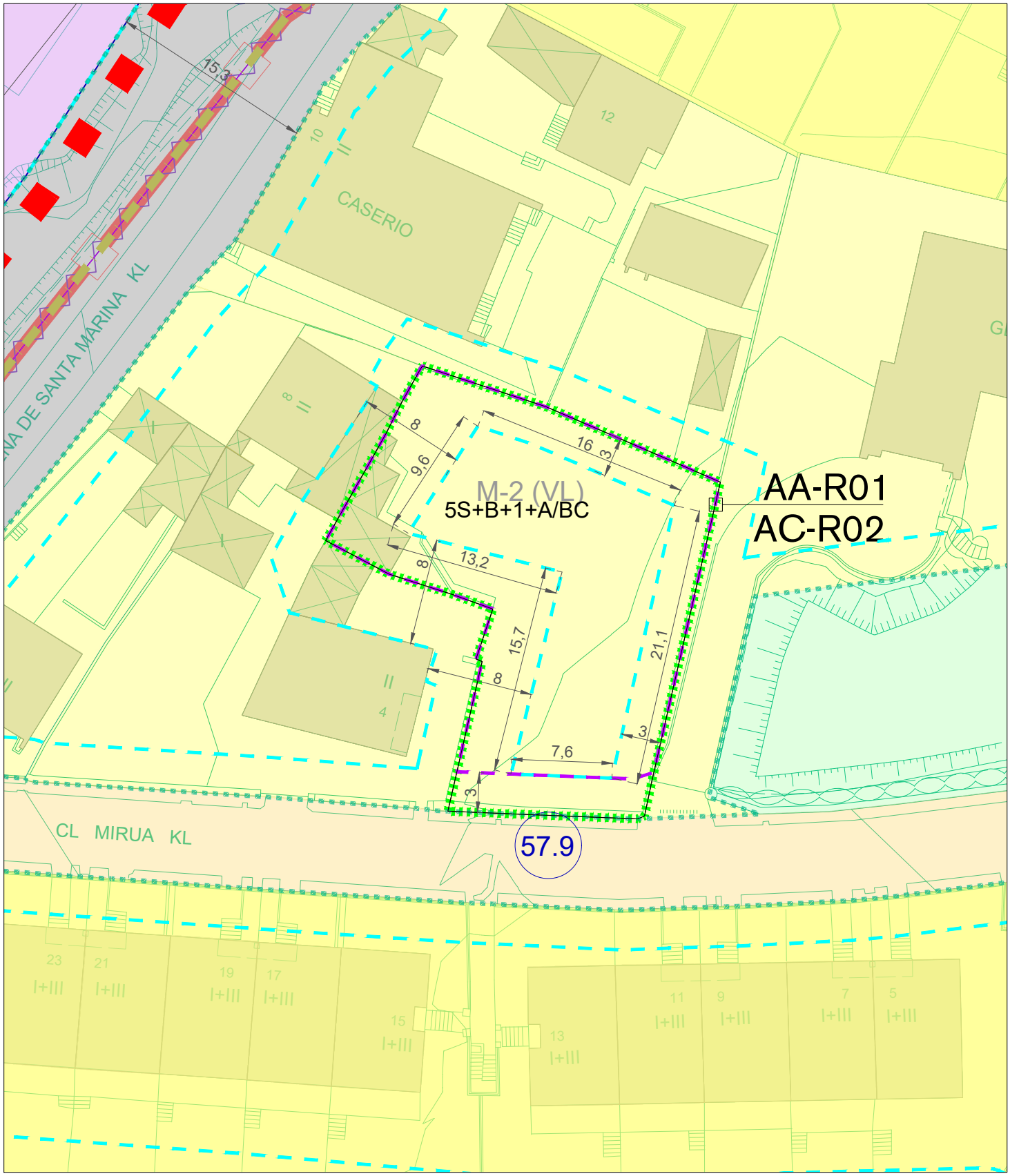
4.- artikulua.- Eremurako zehaztapen orokorrak

1. Eremua, oro har, esleitutako Kalifikazio xehatuan ezarritako eraikuntza– eta erabilera–araubidearen arabera arautzen da.

2. Aurrekoa gorabehera, jarraian adierazitako jarduketa isolatuak Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren 53. ordenantzan ezarritako baldintzen arabera arautzen dira. Ordenantza hori 2000ko urtarrilaren 18ko Foru Erabakiaren bidez onartu zen behin betiko (BAO, 141. zk., 2001eko uztailaren 23koa), Alkatetzaren 1410/2013 Dekretuaren bidez onartutako Testu Bategina (BAO, 172. zk., 2013ko irailaren 9koa) eta hutsen zuzenketa Bizkaiko Aldizkari Ofizialean (184. zk., 2013ko irailaren 25ekoa). Aldaketa, garapen–plangintza eta hura garatzeko onartutako hirigintza–berdinbanaketarako tresnak indarrean daude ondorio horietarako Araudi Partikular honetan ezarritako aldaketa xehekatuak izan ezik.

3. Xehezko zehaztapenak doitu ahal izango dira xehetasun–azterketaren bidez.

5. artikulua.- AA-R01 (AC-R02) Mirua (poligonoa 08, etxadia 17, lursaila 08)



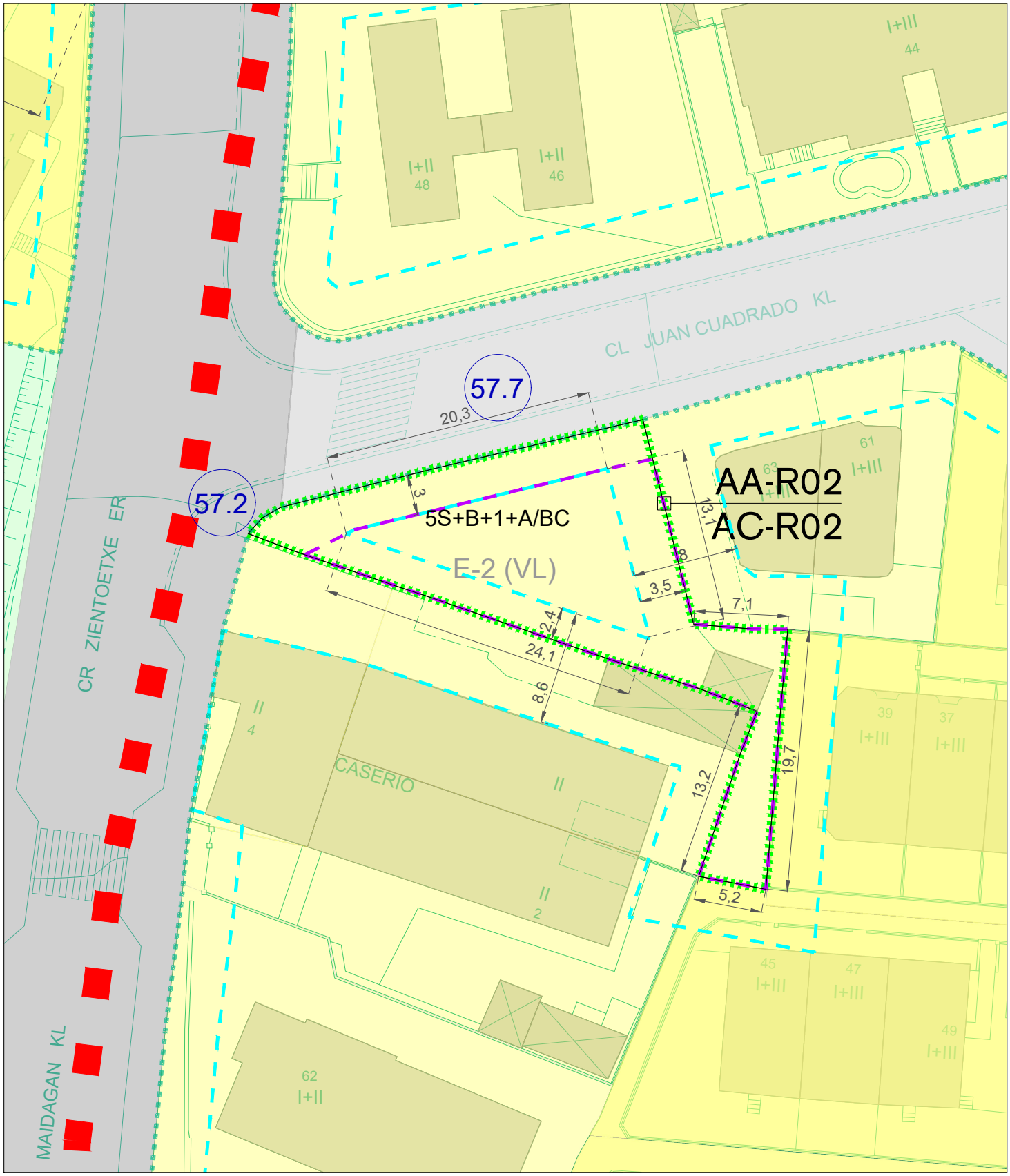
ARAUDI PARTIKULARRA

Kokapena	Peña Santa Marina		
Katastroko erreferentzia	Poligonoa 08	Etxadia 17	Lursaila 08
Hirigintzako lurzatia	M–2 (ARAU SUBSIDIARIOAK MAIDAGAN UGL)		
Azalera AA (m^2)	597,90		
Kalifikazio xehatua	A–06. Eraikin isolatua duten lursailetako azpieremuak		
Oinplanoko okupazioa	25 %		
Sestra azpiko okupazioa	Antolamendu–planoetan ezarritako jabari publikorako nahitaezko tarteak eta eraikuntza–lerrokadurak aplikatzearen emaitza.		
Lerrokadurak	Antolamendu–planoetan ezartzen dira.		
Sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa (m^2s)	294,00		
Sestra azpiko eraikigarritasun fisikoa (m^2s)	Jabari publikoko nahitaezko tarteak aplikatzearen, antolamendu-planoetan ezarritako eraikuntza-lerrokaduretara egokitzearen eta gehienez sestra azpiko 5 solairu gehienez sestra azpian.		
Solairu kopurua	5S+B+1+A/BC Atiko solairua konfiguratzeko, 1. solairuko fatxadarako 2,5 m–ko tartea ezarri da.		
Eraikuntzaren gehieneko altuera (metroak)	Esleitutako kalifikazioaren araudi orokorrean ezarritakoaren arabera.		
Etxebizitza kopurua (orientagarria)	2		
Etxebizitzen araubidea	Etxebizitza libreak		
Mugekiko tartea (metroak)	3		
Beste eraikin batzuekiko tartea (metroak)	8		
Jabari publikorako tartea (metroak)	3		
Sestra gaineko bizitegi-eraikigarritasunaren gehikuntza (m2s)	294,00		
Espazio libreen sistema orokorren estandarra	58,80		
Antolatutako espazio libreen sistema orokorra	0,00		
Espazio libreen sistema orokorren saldoa	–58,80		
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorren estandarra	4,41		
Antolatutako zuzkidura-bizitokien sistema orokorra	0,00		
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorren saldoa	–4,41		
Arau-zehaztapenak	Natura-ondarearen babesa: Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira. Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.		
Baldintzatzaile gainjarriak	CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak.		

ARAUDI PARTIKULARRA

Baldintzatzaile gainjarriak	CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua. CS – 09 Geologia Interesdun Guneak. CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak. CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Zortasun Irrati-elektrikoak. CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin akustikoa: 2021-2026 Zarata Mapa. CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin akustikoa: 2024ko uztaileko EAIren Zarata Mapa. CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen direnean IAA 2024ko uztaila. CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak. CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.
Gauzatzeko epea (gehienezkoa)	8 urte

6. artikulua.- AA-R02 (AC-R02). Juan Cuadrado 8Q (poligonoa 08, etxadia 31, lursaila 05)



ARAUDI PARTIKULARRA

Kokapena	Juan Cuadrado 8Q		
Katastroko erreferentzia	Poligonoa 08	Etxadia 31	Lursaila 05
Hirigintzako lurzatia	E–2 (ARAU SUBSIDIARIOAK MAIDAGAN UGL)		
Azalera AA (m^2)	434,74		
Kalifikazio xehatua	A–06. Eraikin isolatua duten lursailetako azpieremuak		
Oinplanoko okupazioa	25 %		
Sestra azpiko okupazioa	Antolamendu–planoetan ezarritako jabari publikorako nahitaezko tarteak eta eraikuntza–lerrokadurak aplikatzearen emaitza.		
Lerrokadurak	Antolamendu–planoetan ezartzen dira.		
Sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa (m^2s)	294,00		
Sestra azpiko eraikigarritasun fisikoa (m^2s)	Jabari publikoko nahitaezko tarteak aplikatzearen, antolamendu-planoetan ezarritako eraikuntza-lerrokaduretara egokitzearen eta gehienez sestra azpiko 5 solairu gehienez sestra azpian.		
Solairu kopurua	5S+B+1+A/BC Atiko solairua konfiguratzeko, 1. solairuko fatxadarako 2,5 m–ko tartea ezarri da.		
Eraikuntzaren gehieneko altuera (metroak)	Esleitutako kalifikazioaren araudi orokorrean ezarritakoaren arabera.		
Etxebizitza kopurua (orientagarria)	2		
Etxebizitzen araubidea	Etxebizitza libreak		
Mugekiko tartea (metroak)	Antolaketa xehatuaren arabera		
Beste eraikin batzuekiko tartea (metroak)	8		
Jabari publikorako tartea (metroak)	3		
Sestra gaineko bizitegi-eraikigarritasunaren gehikuntza (m^2s)	294,00		
Espazio libreen sistema orokorren estandarra	58,80		
Antolatutako espazio libreen sistema orokorra	0,00		
Espazio libreen sistema orokorren saldoa	–58,80		
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorren estandarra	4,41		
Antolatutako zuzkidura-bizitokien sistema orokorra	0,00		
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorren saldoa	–4,41		
Arau-zehaztapenak	Natura-ondarearen babesa: Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira. Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.		
Baldintzatzaile gainjarriak	CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak.		

Baldintzatzaile gainjarriak	CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua. CS – 09 Geologia Interesdun Guneak. CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak. CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Zortasun Irrati-elektrikoak. CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin akustikoa: 2021-2026 Zarata Mapa. CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin akustikoa: 2024ko uztaileko EAIren Zarata Mapa. CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen direnean IAA 2024ko uztaila. CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak. CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.
Gauzatzeko epea (gehienezkoa)	8 urte

ATALA 4. GOÑI–BARRI (AC–R03)

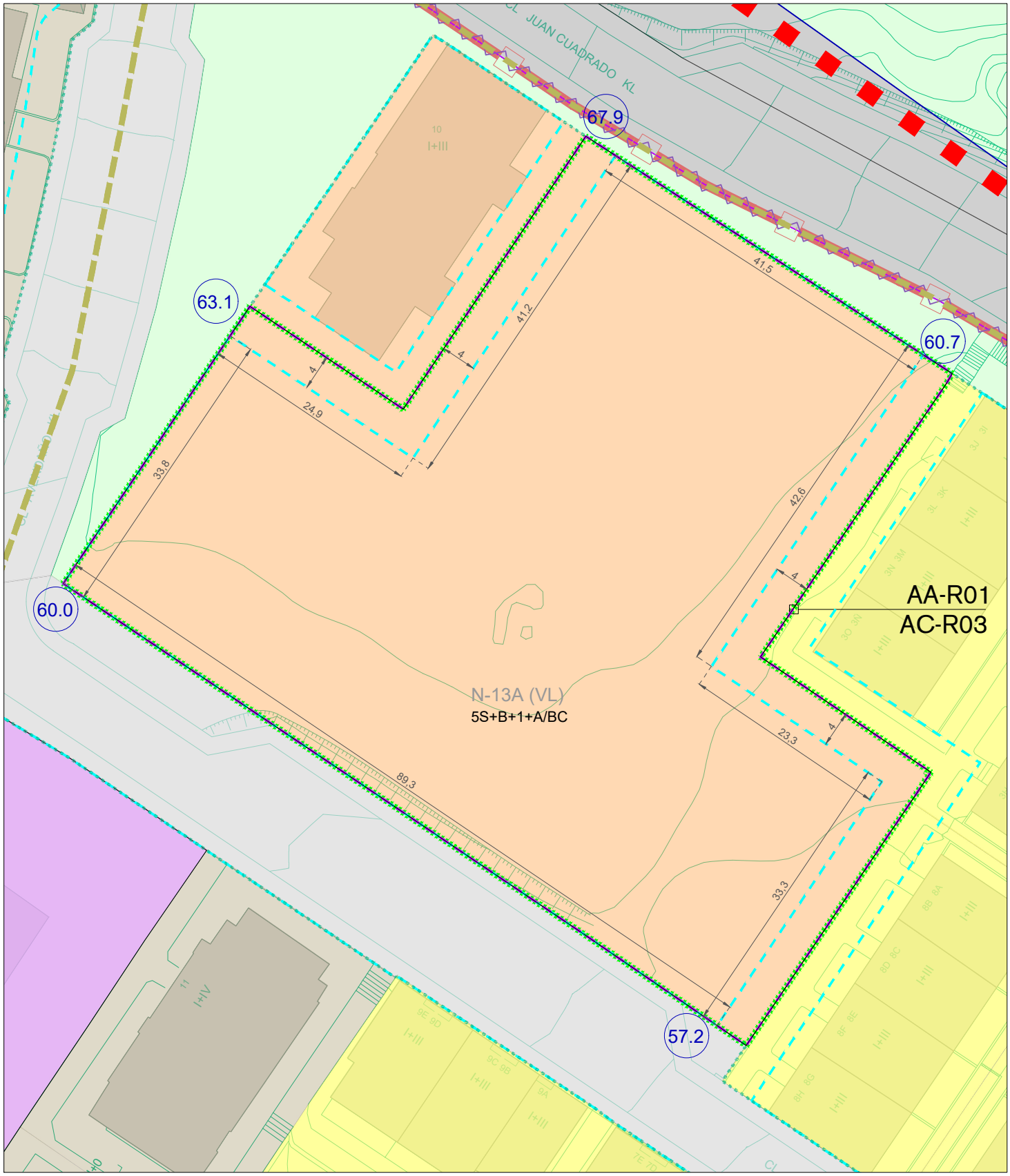
7.- artikulua.- Eremurako zehaztapen orokorrak

1. Eremua, oro har, esleitutako Kalifikazio xehatuan ezarritako eraikuntza– eta erabilera–araubidearen arabera arautzen da.

2. Aurrekoa gorabehera, jarraian adierazitako jarduketa isolatuak Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren 52. ordenantzan ezarritako baldintzen arabera arautzen dira. Ordenantza hori 2000ko urtarrilaren 18ko Foru Erabakiaren bidez onartu zen behin betiko (BAO, 141. zk., 2001eko uztailaren 23koa), Alkatetzaren 1410/2013 Dekretuaren bidez onartutako Testu Bategina (BAO, 172. zk., 2013ko irailaren 9koa) eta hutsen zuzenketa Bizkaiko Aldizkari Ofizialean (184. zk., 2013ko irailaren 25ekoa). Aldaketa, garapen–plangintza eta hura garatzeko onartutako hirigintza–berdinbanaketarako tresnak indarrean daude ondorio horietarako Araudi Partikular honetan ezarritako aldaketa xehekatuak izan ezik.

3. Xehezko zehaztapenak doitu ahal izango dira xehetasun–azterketaren bidez.

8. artikulua.- AA-R01 (AC-R03). Martiartu Avendaño (poligonoa 08, etxadia 30, lursaila 02)



ARAUDI PARTIKULARRA

Kokapena	Martiartu 06		
Katastroko erreferentzia	Poligonoa 08	Etxadia 30	Lursaila 02
Hirigintzako lurzatia	N–13A (ARAU SUBSIDIARIOAK GOÑIBARRI UGL)		
Azalera AA (m^2)	5.371,80		
Kalifikazio xehatua	A–03. Eraikuntza irekiko lurzatien azpieremuak		
Oinplanoko okupazioa	25 %		
Sestra azpiko okupazioa	Antolamendu–planoetan ezarritako jabari publikorako nahitaezko tarteak eta eraikuntza–lerrokadurak aplikatzearen emaitza.		
Lerrokadurak	Antolamendu–planoetan ezartzen dira.		
Sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa (m^2s)	5.255,70		
Sestra azpiko eraikigarritasun fisikoa (m^2s)	Jabari publikoko nahitaezko tarteak aplikatzearen, antolamendu-planoetan ezarritako eraikuntza-lerrokaduretara egokitzearen eta gehienez sestra azpiko 5 solairu gehienez sestra azpian.		
Solairu kopurua	5S+B+1+A/BC Atiko solairua konfiguratzeko, 1. solairuko fatxadarako 2,5 m–ko tartea ezarri da.		
Eraikuntzaren gehieneko altuera (metroak)	Esleitutako kalifikazioaren araudi orokorrean ezarritakoaren arabera.		
Etxebizitza kopurua (orientagarria)	48		
Etxebizitzen araubidea	Etxebizitza libreak		
Mugekiko tartea (metroak)	4		
Beste eraikin batzuekiko tartea (metroak)	8		
Jabari publikorako tartea (metroak)	4		
Sestra gaineko bizitegi-eraikigarritasunaren gehikutza (m^2s)	5.255,70		
Espazio libreen sistema orokorren estandarra	1.051,14		
Antolatutako espazio libreen sistema orokorra	0,00		
Espazio libreen sistema orokorren saldoa	–1.051,14		
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorren estandarra	78,84		
Antolatutako zuzkidura-bizitokien sistema orokorra	0,00		
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorren saldoa	–78,84		
Arau-zehaztapenak	Natura-ondarearen babesa: Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira. Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.		
Baldintzatzaile gainjarriak	CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak.		

Baldintzatzaile gainjarriak	CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua. CS – 09 Geologia Interesdun Guneak. CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak. CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Zortasun Irrati-elektrikoak. CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin akustikoa: 2021-2026 Zarata Mapa. CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin akustikoa: 2024ko uztaileko EAIren Zarata Mapa. CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen direnean IAA 2024ko uztaila. CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak. CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.
Gauzatzeko epea (gehienezkoa)	8 urte

ATALA 5. AIXERROTA (AC–R04)

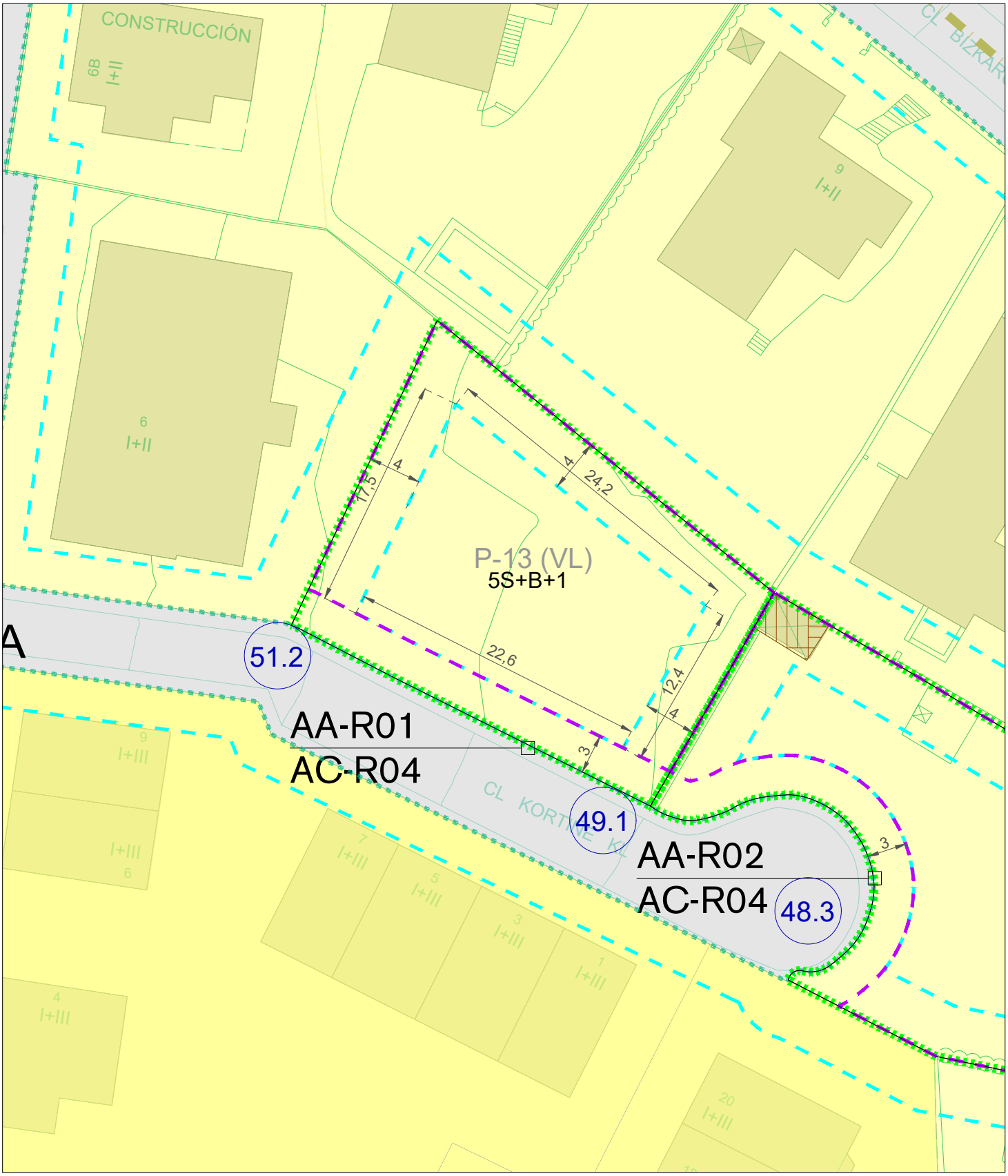
9.- artikulua.- Eremurako zehaztapen orokorrak

1. Eremua, oro har, esleitutako Kalifikazio xehatuan ezarritako eraikuntza– eta erabilera–araubidearen arabera arautzen da.

2. Hala eta guztiz ere, jarraian adierazitako jarduketa isolatuak 2000ko urtarrilaren 18ko Foru Erabakiaren bidez behin betiko onartutako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren 50. Ordenantzan (2001eko uztailaren 23ko BAO, 141. zk.), Alkatetzaren 1410/2013 Dekretuaren bidez onetsitako Testu Bateginean (2013ko irailaren 9ko BAO, 172. zk.) eta 2013ko irailaren 25eko Bizkaiko Aldizkari Ofizialean (184. zk.) ezarritako baldintzen arabera arautzen dira, bai eta aldaketa, garapen–plangintza eta hura garatzeko onartutako hirigintza–berdintasuneko tresnetan ezarritako baldintzen arabera ere, eta ondorio horietarako baino ez dira indarrean egongo Araudi Partikular honetan ezarritako aldaketa xehekatuak izan ezik.

3. Xehezko zehaztapenak doitu ahal izango dira xehetasun–azterketaren bidez.

10. artikulua.- AA-R01 (AC-R04). Kortiñe (poligonoa 11, etxadia 03, lursaila 08)

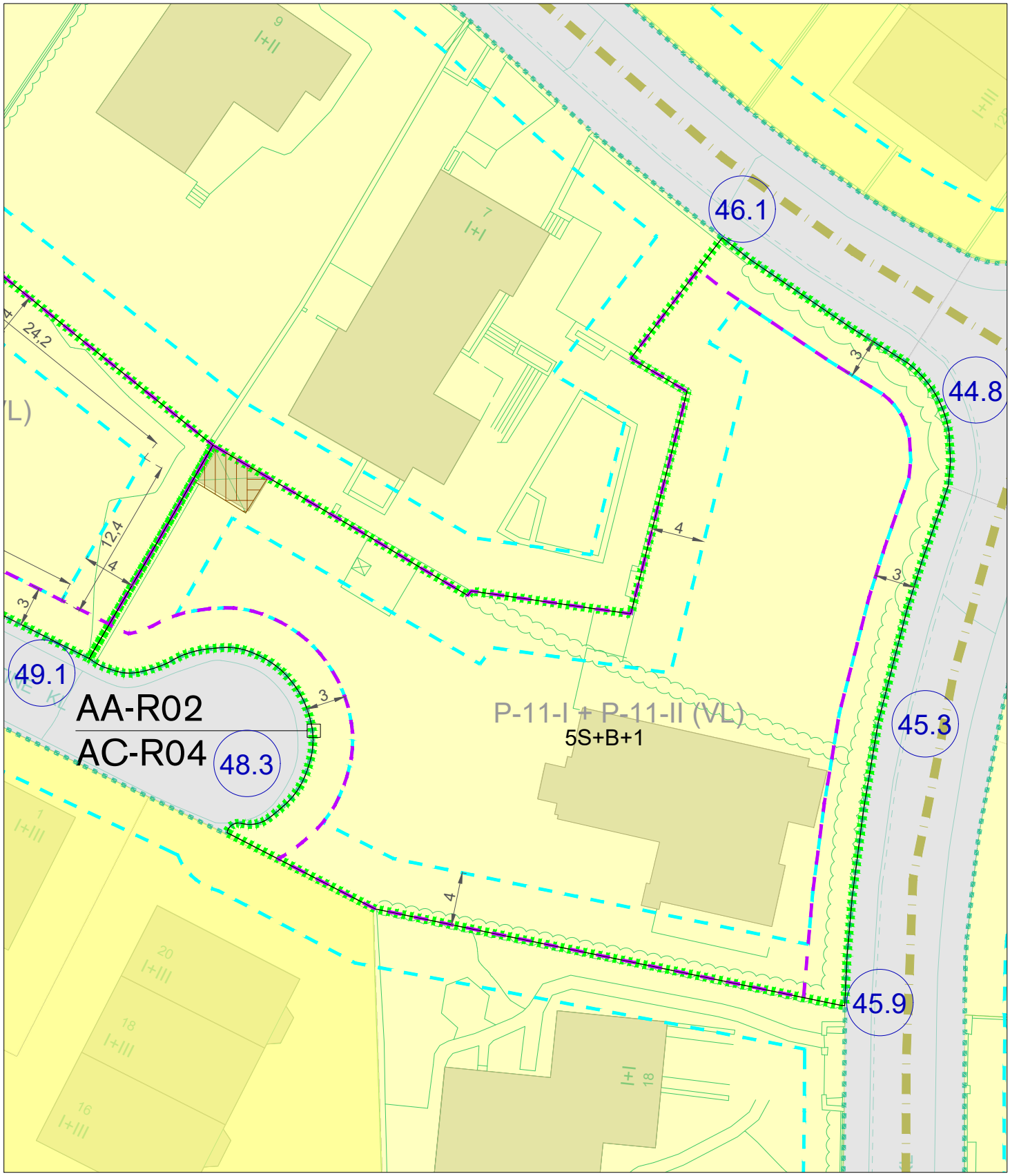


ARAUDI PARTIKULARRA

Kokapena	Kortiñe 02B		
Katastroko erreferentzia	Poligonoa 11	Etxadia 03	Lursaila 08
Hirigintzako lurzatia	P –13 (ARAU SUBSIDIARIOAK AIXERROTA UGL)		
Azalera AA (m^2)	687,12		
Kalifikazio xehatua	A–06. Eraikin isolatua duten lursailetako azpieremuak		
Oinplanoko okupazioa	25 %		
Sestra azpiko okupazioa	Antolamendu–planoetan ezarritako jabari publikorako nahitaezko tarteak eta eraikuntza–lerrokadurak aplikatzearen emaitza.		
Lerrokadurak	Antolamendu–planoetan ezartzen dira.		
Sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa (m^2s)	553,53		
Sestra azpiko eraikigarritasun fisikoa (m^2s)	Jabari publikoko nahitaezko tarteak aplikatzearen, antolamendu-planoetan ezarritako eraikuntza-lerrokaduretara egokitzearen eta gehienez sestra azpiko 5 solairu gehienez sestra azpian.		
Solairu kopurua	5S+B+1		
Eraikuntzaren gehieneko altuera (metroak)	Esleitutako kalifikazioaren araudi orokorrean ezarritakoaren arabera.		
Etxebizitza kopurua (orientagarria)	4		
Etxebizitzen araubidea	Etxebizitza libreak		
Mugekiko tartea (metroak)	4		
Beste eraikin batzuekiko tartea (metroak)	8		
Jabari publikorako tartea (metroak)	3		
Sestra gaineko bizitegi-eraikigarritasunaren gehikuntza (m^2s)	553,53		
Espazio libreen sistema orokorren estandarra	110,71		
Antolatutako espazio libreen sistema orokorra	0,00		
Espazio libreen sistema orokorren saldoa	–110,71		
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorren estandarra	8,30		
Antolatutako zuzkidura-bizitokien sistema orokorra	0,00		
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorren saldoa	–8,30		
Arau-zehaztapenak	Natura-ondarearen babesa: Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira. Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.		
Baldintzatzaile gainjarriak	CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak. CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua.		

Baldintzatzaile gainjarriak	CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua. CS – 09 Geologia Interesdun Guneak. CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak. CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Zortasun Irrati-elektrikoak. CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin akustikoa: 2021-2026 Zarata Mapa. CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin akustikoa: 2024ko uztaileko EAIren Zarata Mapa. CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen direnean IAA 2024ko uztaila. CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak. CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa. CS – 15 Azpiegituren Babesa: Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren Eragin-Eremua.
Gauzatzeko epea (gehienezkoa)	8 urte

11. artikulua.- AA-R02 (AC-R04). Sollube 16 (poligonoa 11, etxadia 03, lursaila 07)



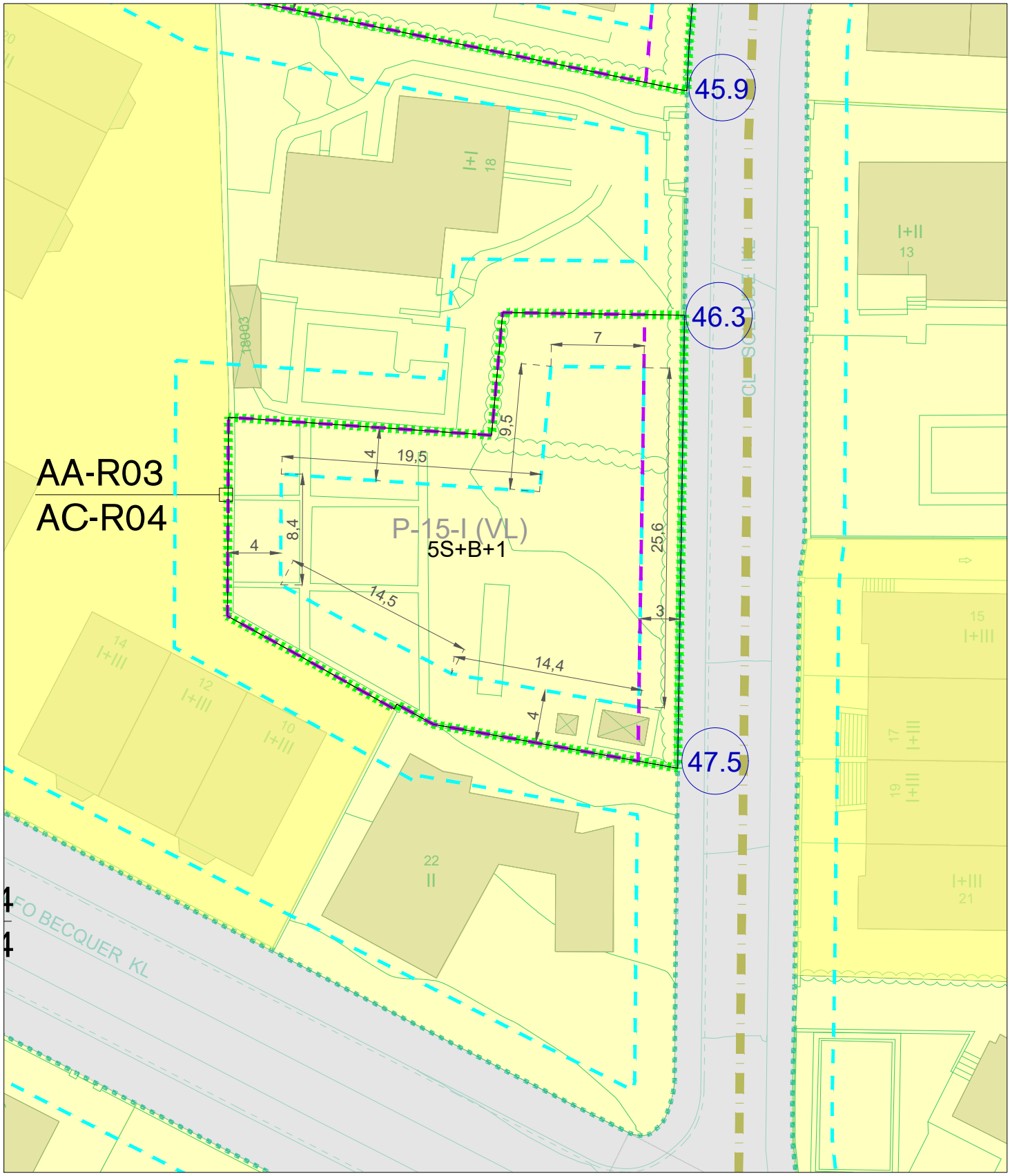
ARAUDI PARTIKULARRA

Kokapena	Sollube 16		
Katastroko erreferentzia	Poligonoa 11	Etxadia 03	Lursaila 07
Hirigintzako lurzatia	P–11–I + P–11–II (ARAU SUBSIDIARIOAK AIXERROTA UGL)		
Azalera AA (m²)	1.832,89		
Kalifikazio xehatua	A–06. Eraikin isolatua duten lursailetako azpieremuak		
Oinplanoko okupazioa	25 %		
Sestra azpiko okupazioa	Antolamendu–planoetan ezarritako jabari publikorako nahitaezko tarteak eta eraikuntza–lerrokadurak aplikatzearen emaitza.		
Lerrokadurak	Antolamendu–planoetan ezartzen dira.		
Sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa (m²s)	768,50 (401,20 m²s gauzatu ditu jada eta 367,30 m²s eraikitzeke)		
Sestra azpiko eraikigarritasun fisikoa (m²s)	Jabari publikoko nahitaezko tarteak aplikatzearen, antolamendu-planoetan ezarritako eraikuntza-lerrokaduretara egokitzearen eta gehienez sestra azpiko 5 solairu gehienez sestra azpian.		
Solairu kopurua	5S+B+1		
Eraikuntzaren gehieneko altuera (metroak)	Esleitutako kalifikazioaren araudi orokorrean ezarritakoaren arabera.		
Etxebizitza kopurua (orientagarria)	3		
Etxebizitzen araubidea	Etxebizitza libreak		
Mugekiko tartea (metroak)	4		
Beste eraikin batzuekiko tartea (metroak)	8		
Jabari publikorako tartea (metroak)	3		
Sestra gaineko bizitegi-eraikigarritasunaren gehikuntza (m²s)	367,30		
Espazio libreen sistema orokorren estandarra	73,46		
Antolatutako espazio libreen sistema orokorra	0,00		
Espazio libreen sistema orokorren saldoa	–73,46		
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorren estandarra	5,51		
Antolatutako zuzkidura-bizitokien sistema orokorra	0,00		
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorren saldoa	–5,51		
Arau-zehaztapenak	Natura-ondarearen babesa: Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira. Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.		
Baldintzatzaile gainjarriak	CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak. CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua.		

ARAUDI PARTIKULARRA

Baldintzatzaile gainjarriak	CS – 09 Geologia Interesdun Guneak. CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak. CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Zortasun Irrati-elektrikoak. CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin akustikoa: 2021-2026 Zarata Mapa. CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin akustikoa: 2024ko uztaileko EAIren Zarata Mapa. CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen direnean IAA 2024ko uztaila. CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak. CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa. CS – 15 Azpiegituren Babesa: Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren Eragin-Eremua.
Gauzatzeko epea (gehienezkoa)	8 urte

12. artikulua.- AA-R03 (AC-R04). Sollube 20 (poligonoa 11, etxadia 03, lursaila 14)

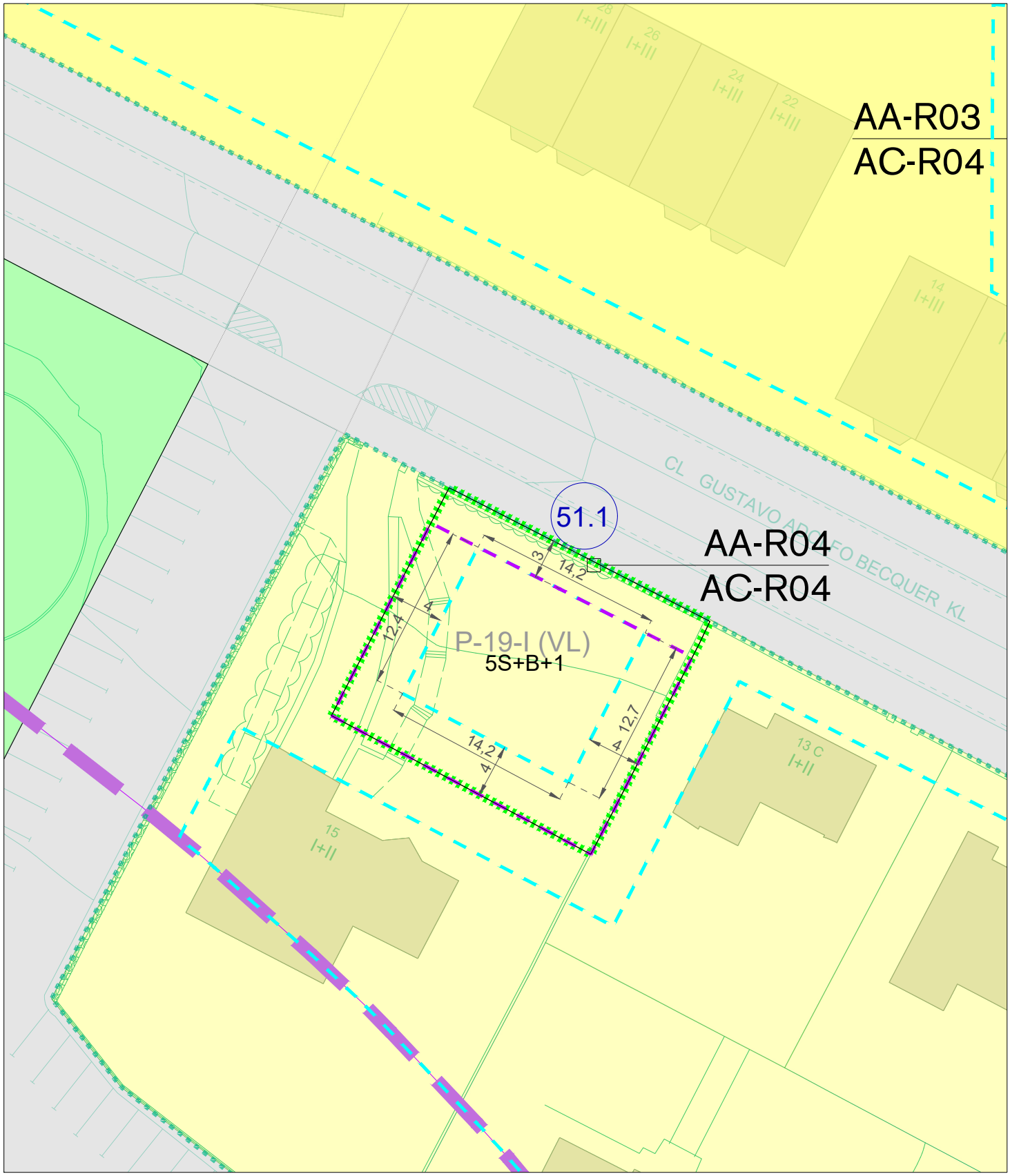


ARAUDI PARTIKULARRA

Kokapena	Sollube 18		
Katastroko erreferentzia	Poligonoa 11	Etxadia 03	Lursaila 14
Hirigintzako lurzatia	P–15–I (ARAU SUBSIDIARIOAK AIXERROTA UGL)		
Azalera AA (m^2)	856,33		
Kalifikazio xehatua	A–06. Eraikin isolatua duten lursailetako azpieremuak		
Oinplanoko okupazioa	25 %		
Sestra azpiko okupazioa	Antolamendu–planoetan ezarritako jabari publikorako nahitaezko tarteak eta eraikuntza–lerrokadurak aplikatzearen emaitza.		
Lerrokadurak	Antolamendu–planoetan ezartzen dira.		
Sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa (m^2s)	431,03		
Sestra azpiko eraikigarritasun fisikoa (m^2s)	Jabari publikoko nahitaezko tarteak aplikatzearen, antolamendu-planoetan ezarritako eraikuntza-lerrokaduretara egokitzearen eta gehienez sestra azpiko 5 solairu gehienez sestra azpian.		
Solairu kopurua	5S+B+1		
Eraikuntzaren gehieneko altuera (metroak)	Esleitutako kalifikazioaren araudi orokorrean ezarritakoaren arabera.		
Etxebizitza kopurua (orientagarria)	4		
Etxebizitzen araubidea	Etxebizitza libreak		
Mugekiko tartea (metroak)	4		
Beste eraikin batzuekiko tartea (metroak)	8		
Jabari publikorako tartea (metroak)	3		
Sestra gaineko bizitegi-eraikigarritasunaren gehikuntza (m^2s)	431,03		
Espazio libreen sistema orokorren estandarra	86,21		
Antolatutako espazio libreen sistema orokorra	0,00		
Espazio libreen sistema orokorren saldoa	–86,21		
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorren estandarra	6,47		
Antolatutako zuzkidura-bizitokien sistema orokorra	0,00		
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorren saldoa	–6,47		
Arau-zehaztapenak	Natura-ondarearen babesa: Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira. Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.		
Baldintzatzaile gainjarriak	CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak. CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua. CS – 09 Geologia Interesdun Guneak.		

Baldintzatzaile gainjarriak	CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak. CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Zortasun Irrati-elektrikoak. CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin akustikoa: 2021-2026 Zarata Mapa. CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin akustikoa: 2024ko uztaileko EAIren Zarata Mapa. CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen direnean IAA 2024ko uztaila. CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak. CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa. CS – 15 Azpiegituren Babesa: Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren Eragin-Eremua.
Gauzatzeko epea (gehienezkoa)	8 urte

13. artikulua.- AA-R04 (AC-R04). Gustavo Adolfo Bécquer 15 (poligonoa 11, etxadia 06, lursaila 03)



ARAUDI PARTIKULARRA

Kokapena	Gustavo Adolfo Bequer 15–A		
Katastroko erreferentzia	Poligonoa 11	Etxadia 06	Lursaila 03
Hirigintzako lurzatia	P–19–I (ARAU SUBSIDIARIOAK AIXERROTA UGL)		
Azalera AA (m²)	433,80		
Kalifikazio xehatua	A–06. Eraikin isolatua duten lursailetako azpieremuak		
Oinplanoko okupazioa	25 %		
Sestra azpiko okupazioa	Antolamendu–planoetan ezarritako jabari publikorako nahitaezko tarteak eta eraikuntza–lerrokadurak aplikatzearen emaitza.		
Lerrokadurak	Antolamendu–planoetan ezartzen dira.		
Sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa (m²s)	171,24		
Sestra azpiko eraikigarritasun fisikoa (m²s)	Jabari publikoko nahitaezko tarteak aplikatzearen, antolamendu-planoetan ezarritako eraikuntza-lerrokaduretara egokitzearen eta gehienez sestra azpiko 5 solairu gehienez sestra azpian.		
Solairu kopurua	5S+B+1		
Eraikuntzaren gehieneko altuera (metroak)	Esleitutako kalifikazioaren araudi orokorrean ezarritakoaren arabera.		
Etxebizitza kopurua (orientagarria)	1		
Etxebizitzen araubidea	Etxebizitza libreak		
Mugekiko tartea (metroak)	4		
Beste eraikin batzuekiko tartea (metroak)	8		
Jabari publikorako tartea (metroak)	3		
Sestra gaineko bizitegi-eraikigarritasunaren gehikuntza (m²s)	171,24		
Espazio libreen sistema orokorren estandarra	34,25		
Antolatutako espazio libreen sistema orokorra	0,00		
Espazio libreen sistema orokorren saldoa	–34,25		
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorren estandarra	2,57		
Antolatutako zuzkidura-bizitokien sistema orokorra	0,00		
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorren saldoa	–2,57		
Arau-zehaztapenak	Natura-ondarearen babesa: Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira. Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.		
Baldintzatzaile gainjarriak	CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak. CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua. CS – 09 Geologia Interesdun Guneak.		

ARAUDI PARTIKULARRA

Baldintzatzaile gainjarriak	CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak. CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Zortasun Irrati-elektrikoak. CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin akustikoa: 2021-2026 Zarata Mapa. CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin akustikoa: 2024ko uztaileko EAIren Zarata Mapa. CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen direnean IAA 2024ko uztaila. CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak. CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa. CS – 15 Azpiegituren Babesa: Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren Eragin-Eremua.
Gauzatzeko epea	8 urte

ATALA 6. ORMAZA (AC–R05)

14.- artikulua.- Eremurako zehaztapen orokorrak

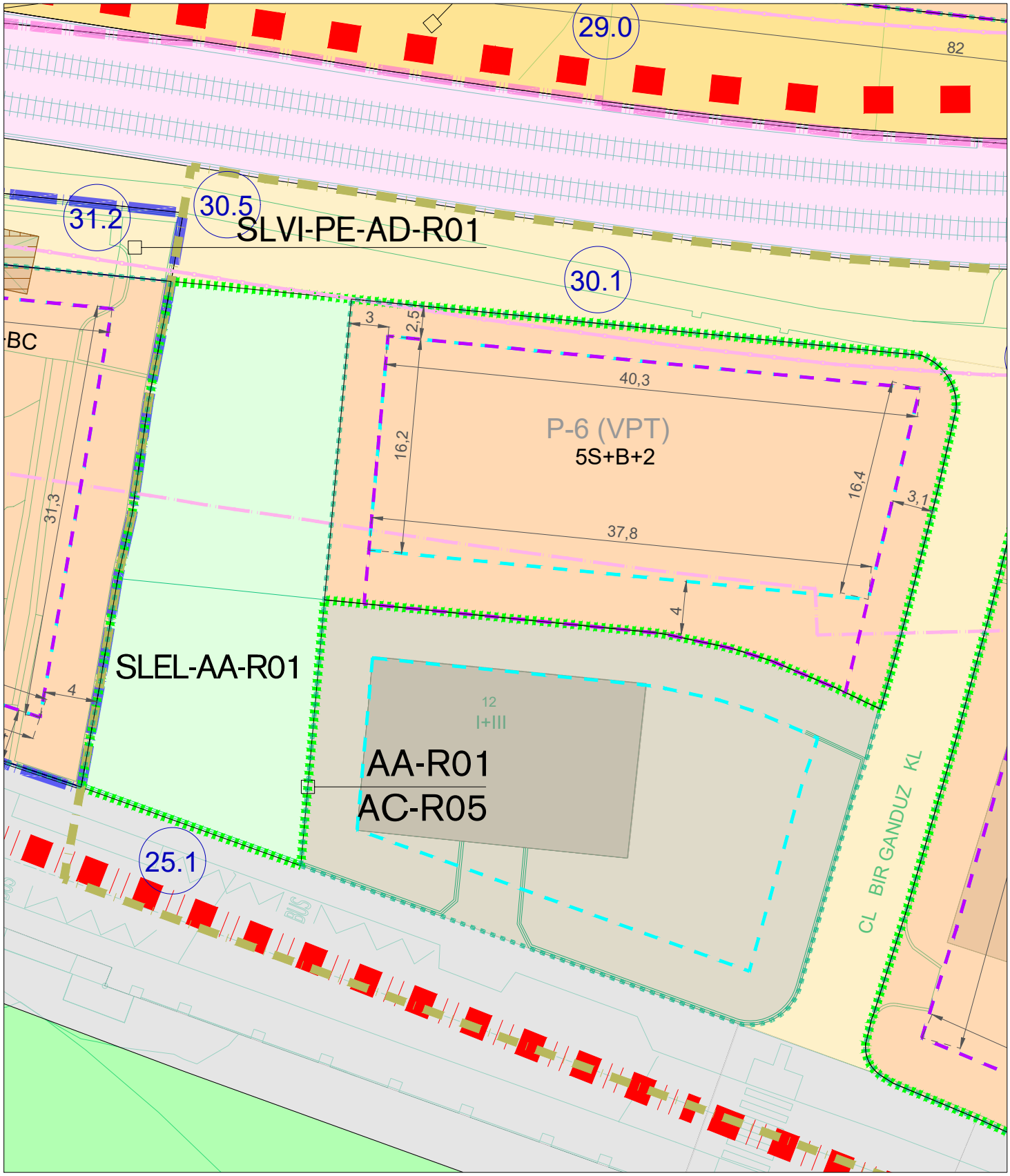
1. Eremua, oro har, esleitutako Kalifikazio xehatuan ezarritako eraikuntza– eta erabilera–araubidearen arabera arautzen da.

2. Aurrekoa gorabehera, jarraian adierazitako jarduketa isolatuak 2000ko urtarrilaren 18ko Foru Erabakiaren bidez behin betiko onartutako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren 42 zenbakiko Ordenantzan eta 42–2 egikaritze–unitatean (2001eko uztailaren 23ko BAO, 141 zk.), Alkatetzaren 1410/2013 Dekretuaren bidez onetsitako Testu Bateginean (2013ko irailaren 9ko BAO, 172 zk.) eta 2013ko irailaren 25eko Bizkaiko Aldizkari Ofizialean (184 zk.) egindako hutsen zuzenketan (aldaketa, garapen–plangintza eta hirigintza–banaketa parekatuko tresnak) ezarritako baldintzen arabera arautzen dira. Aldaketa eta tresna horiek indarrean jarraitzen dute ondorio horietarako Araudi Partikular honetan ezarritako aldaketa xehekatuak izan ezik.

3. Ormazako 42.2 EUko P–6 emaitzako lurzatia xehetasunez antolatzen da HAPOtik, Espazio Libreen Sistema Lokal bat lortzeko (Maidagan parkearen eta trenbidearen ondoko pasealekuaren arteko lotura hobetuko duena). Lurzati hori laga eta urbanizatu egin beharko da AA–R01 jarduketa isolatua kudeatzen den bitartean.

4. Xehezko zehaztapenak doitu ahal izango dira xehetasun–azterketaren bidez.

15. artikulua.- AA-R01 (AC-R05). Maidagan 14 (poligonoa 08, etxadia 25, lursaila 09)



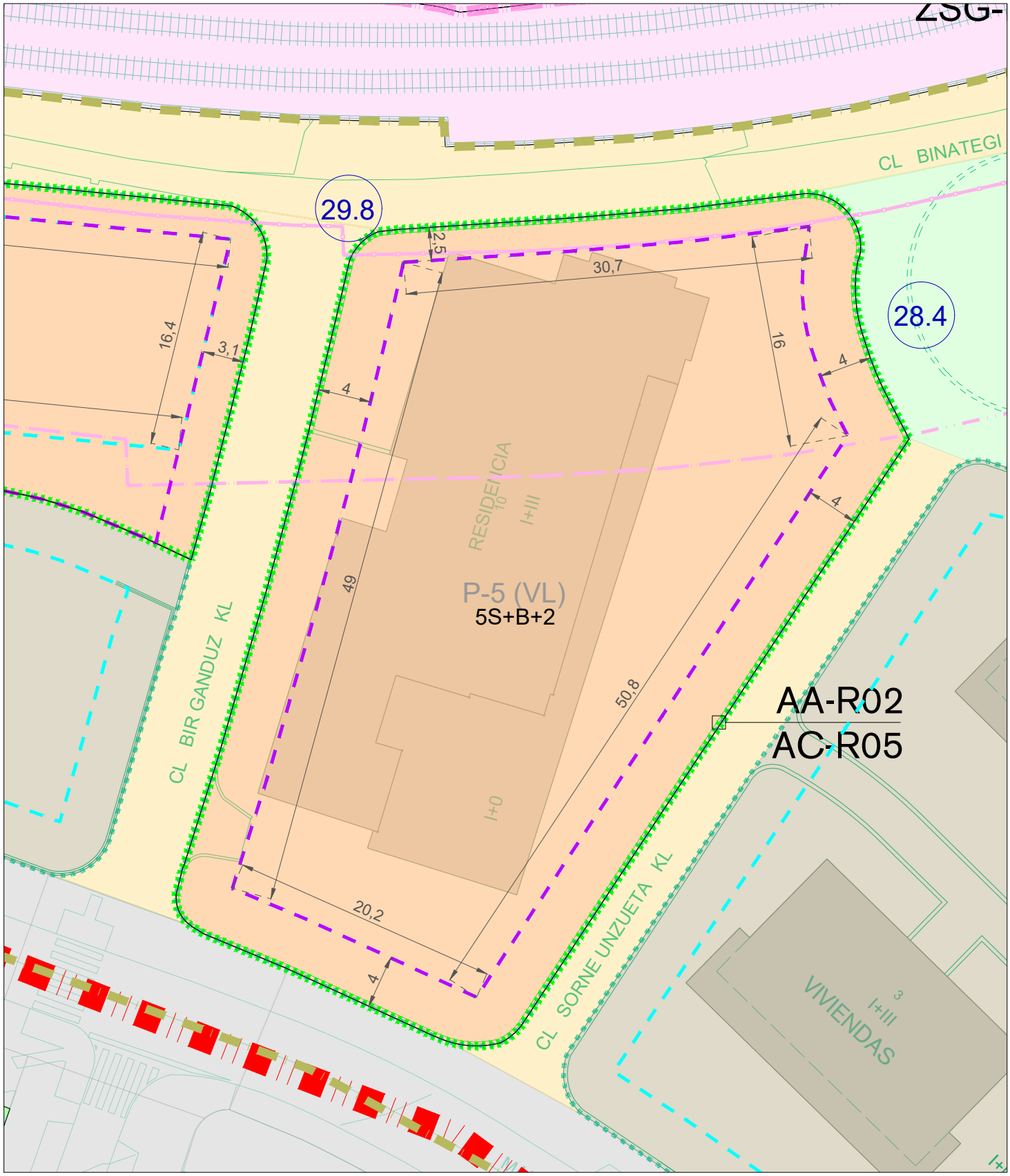
ARAUDI PARTIKULARRA

Kokapena	Maidagan 14A		
Katastroko erreferentzia	Poligonoa 08	Etxadia 25	Lursaila 09
Hirigintzako lurzatia	P–6 (2001–eko HAPOaren 42.2 EU)		
Azalera AA (m²)	1.680,21		
Azalera lursaila (m²)	1.051,39		
Kalifikazio xehatua	A–03. Eraikuntza irekiko lurzatien azpieremuak (1.051,39 m²) SLEL Sistema Lokalen Espazio Libreen azpizona (628,32 m²)		
Oinplanoko okupazioa	Gehieneko lerrokadurek zehaztutakoa (% 60)		
Sestra azpiko okupazioa	Antolamendu–planoetan ezarritako jabari publikorako nahitaezko tarteak eta eraikuntza–lerrokadurak aplikatzearen emaitza.		
Lerrokadurak	Antolamendu–planoetan ezartzen dira.		
Sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa (m²s)	1.676,50		
Sestra azpiko eraikigarritasun fisikoa (m²s)	Jabari publikoko nahitaezko tarteak aplikatzearen, antolamendu-planoetan ezarritako eraikuntza-lerrokaduretara egokitzearen eta gehienez sestra azpiko 5 solairu gehienez sestra azpian.		
Solairu kopurua	5S+B+2		
Eraikuntzaren gehieneko altuera (metroak)	Esleitutako kalifikazioaren araudi orokorrean ezarritakoaren arabera.		
Etxebizitza kopurua (orientagarria)	17		
Etxebizitzen araubidea	Babeseko Etxebizitza tasatuak		
Mugekiko tartea (metroak)	Gehieneko lerrokaduren arabera		
Beste eraikin batzuekiko tartea (metroak)	8		
Jabari publikorako tartea (metroak)	Gehieneko lerrokaduren arabera		
Sestra gaineko bizitegi-eraikigarritasunaren gehikuntza (m²s)	1.676,50		
Espazio libreen sistema orokorren estandarra	335,30		
Antolatutako espazio libreen sistema orokorra	0,00		
Espazio libreen sistema orokorren saldoa	–335,30		
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorren estandarra	25,15		
Antolatutako zuzkidura-bizitokien sistema orokorra	0,00		
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorren saldoa	–25,15		
Arau-zehaztapenak	Natura-ondarearen babesa: Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira. Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.		

ARAUDI PARTIKULARRA

Arau-zehaztapenak	Afekzio akustikoak: Kalitate Akustikoko Helburuak kanpoan betetzen ez badira ere, eraikuntza-lizentzia lortu ahal izango da zuzkidura-jarduketa ZPAE 3ren barruan dagoelako. Halaber, CS–12.4 plano-sortan jasotako inpaktu akustikoari buruzko azterlanean (2024ko uztaila) definitutako fatxadetako isolamenduak beteko dira, barruko espazioan kalitate akustikoko helburuak lortzeko. Eraikuntza-obretarako lizentzietarako eremua garatzean, bibrazio-mailen ebaluazioa egingo da, aplikatu beharreko kalitate akustikoko helburuak betetzen direla egiaztatzeko eta, hala badagokio, neurri zuzentzaileak ezartzeko. Bizitegi-eraikina trenbidetik 75 metro baino gutxiagora eraikitzeko lizentzia lortzeko, bibrazio-inpaktuari buruzko azterlana egin beharko da.
Baldintzatzaile gainjarriak	CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak. CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua. CS – 09 Geologia Interesdun Guneak. CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak. CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin akustikoa: 2021-2026 Zarata Mapa. CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin akustikoa: 2024ko uztaileko EAIren Zarata Mapa. CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen ez direnean IAA 2024ko uztaila. CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak. CS – 13 Eragin Akustikoa: Trenbidearen Zortasun akustikoko aldeak. CS – 13 Eragin Akustikoa: Trenbidearen Bibrazio-mailak Ebaluatzeko Eremua. CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa. CS – 15 Azpiegituren Babesa: Trenbidearen Eragin-eremua.
Gauzatzeko epea (gehienezkoa)	8 urte
Gauzatzeko baldintzak	Eraiki aurretik edo eraikitzearekin batera, Espazio Libreen Tokiko Sistemen Azpieremua urbanizatzeko obrak egin beharko dira, ondoren Getxoko Udalari kargarik gabe lagatzeko.

16. artikulua.- AA-R02 (AC-R05). Maidagan 10 (poligonoa 08, etxadia 40, lursaila 01)

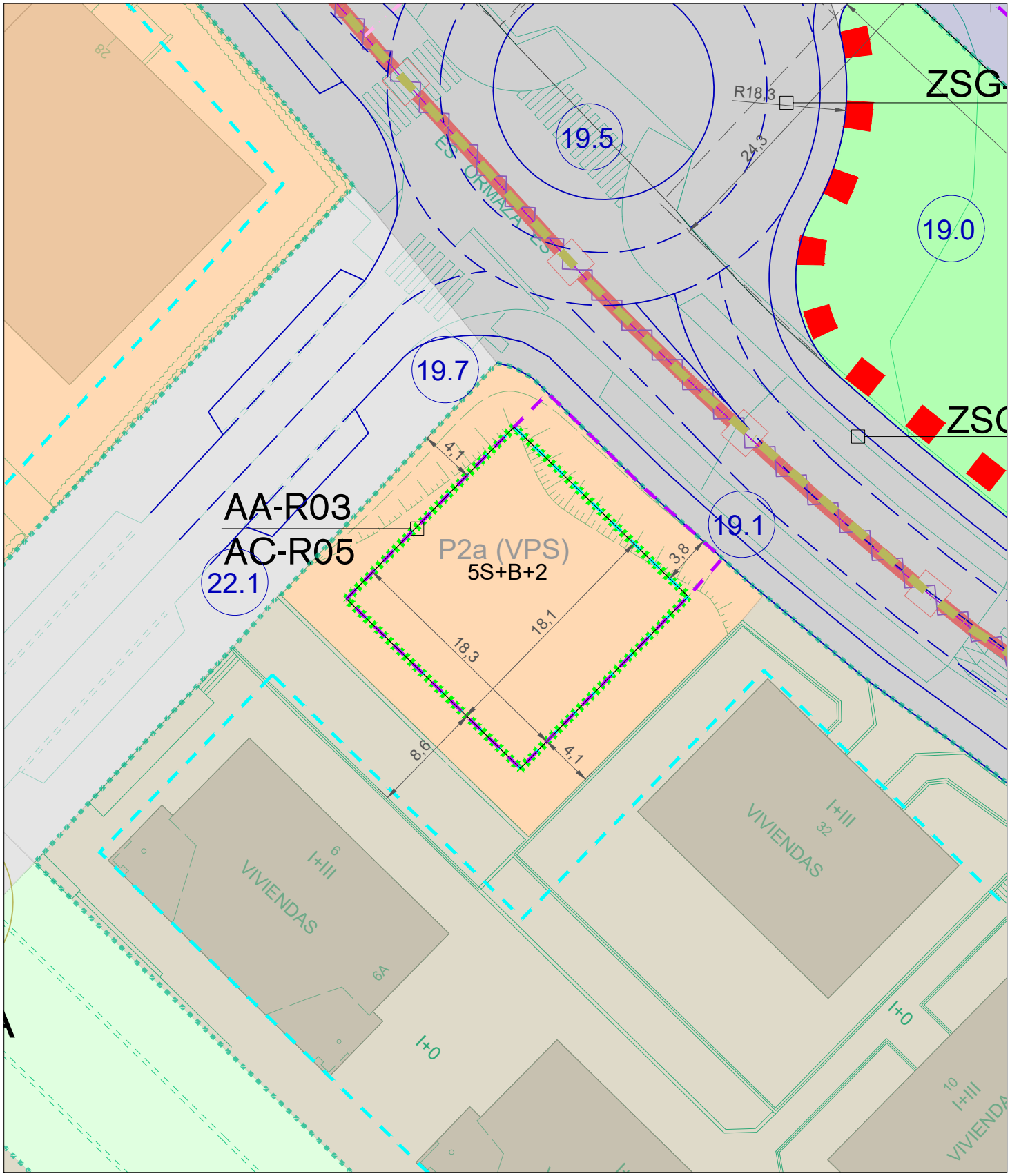


ARAUDI PARTIKULARRA

Kokapena	Maidagan 10		
Katastroko erreferentzia	Poligonoa 08	Etxadia 40	Lursaila 01
Hirigintzako lurzatia	P–5 (2001–eko HAPOaren 42.2 EU)		
Azalera AA (m^2)	2.245,36		
Kalifikazio xehatua	A–03. Eraikuntza irekiko lurzatien azpieremuak		
Oinplanoko okupazioa	30 %		
Sestra azpiko okupazioa	Antolamendu–planoetan ezarritako jabari publikorako nahitaezko tarteak eta eraikuntza–lerrokadurak aplikatzearen emaitza.		
Lerrokadurak	Antolamendu–planoetan ezartzen dira.		
Sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa (m^2s)	2.000,00		
Sestra azpiko eraikigarritasun fisikoa (m^2s)	Jabari publikoko nahitaezko tarteak aplikatzearen, antolamendu-planoetan ezarritako eraikuntza-lerrokaduretara egokitzearen eta gehienez sestra azpiko 5 solairu gehienez sestra azpian.		
Solairu kopurua	5S+B+2		
Eraikuntzaren gehieneko altuera (metroak)	Esleitutako kalifikazioaren araudi orokorrean ezarritakoaren arabera.		
Etxebizitza kopurua (orientagarria)	18		
Etxebizitzen araubidea	Etxebizitza libreak		
Mugekiko tartea (metroak)	Gehieneko lerrokaduren arabera		
Beste eraikin batzuekiko tartea (metroak)	8		
Jabari publikorako tartea (metroak)	Gehieneko lerrokaduren arabera		
Sestra gaineko bizitegi-eraikigarritasunaren gehikuntza (m^2s)	2.000,00		
Espazio libreen sistema orokorren estandarra	400,00		
Antolatutako espazio libreen sistema orokorra	0,00		
Espazio libreen sistema orokorren saldoa	–400,00		
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorren estandarra	30,00		
Antolatutako zuzkidura-bizitokien sistema orokorra	0,00		
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorren saldoa	–30,00		
Arau-zehaztapenak	Natura-ondarearen babesa: Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira. Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko. Afekzio akustikoak: Kalitate Akustikoko Helburuak kanpoan betetzen ez badira ere, eraikuntza-lizentzia lortu ahal izango da zuzkidura-jarduketa ZPAE 3ren barruan dagoelako.		

Arau-zehaztapenak	Afekzio akustikoak: Halaber, CS–12.4 plano-sortan jasotako inpaktu akustikoari buruzko azterlanean (2024ko uztaila) definitutako fatxadetako isolamenduak beteko dira, barruko espazioan kalitate akustikoko helburuak lortzeko. Eraikuntza-obretarako lizentzietarako eremua garatzean, bibrazio-mailen ebaluazioa egingo da, aplikatu beharreko kalitate akustikoko helburuak betetzen direla egiaztatzeko eta, hala badagokio, neurri zuzentzaileak ezartzeko. Bizitegi-eraikina trenbidetik 75 metro baino gutxiagora eraikitzeko lizentzia lortzeko, bibrazio-inpaktuari buruzko azterlana egin beharko da.
Baldintzatzaile gainjarriak	CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak. CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua. CS – 09 Geologia Interesdun Guneak. CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak. CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin akustikoa: 2021-2026 Zarata Mapa. CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin akustikoa: 2024ko uztaileko EAIren Zarata Mapa. CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen ez direnean IAA 2024ko uztaila. CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak. CS – 13 Eragin Akustikoa: Trenbidearen Zortasun akustikoko aldeak. CS – 13 Eragin Akustikoa: Trenbidearen Bibrazio-mailak Ebaluatzeko Eremua. CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa. CS – 15 Azpiegituren Babesa: Trenbidearen Eragin-eremua.
Gauzatzeko epea (gehienezkoa)	8 urte

17. artikulua.- AA-R03 (AC-R05). Ormatzabekoa (poligonoa 08, etxadia 39, lursaila 02)



ARAUDI PARTIKULARRA

Kokapena	Ormatzabekoa		
Katastroko erreferentzia	Poligonoa 08	Etxadia 39	Lursaila 02
Hirigintzako lurzatia	P–6 (2001–eko HAPOaren 42.2 EU)		
Azalera AA (m²)	332,09		
Kalifikazio xehatua	A–03. Eraikuntza irekiko lurzatien azpieremuak		
Oinplanoko okupazioa	Gehieneko lerrokadurek zehaztutakoa (% 60)		
Sestra azpiko okupazioa	Jabari publikorako nahitaezko tarteak aplikatzearen eta antolamendu-planoetan ezarritako eraikuntza-lerrokaduretara egokitzearen emaitza.		
Lerrokadurak	Antolamendu–planoetan ezartzen dira.		
Sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa (m²s)	1.040,23		
Sestra azpiko eraikigarritasun fisikoa (m²s)	Jabari publikoko nahitaezko tarteak aplikatzearen, antolamendu-planoetan ezarritako eraikuntza-lerrokaduretara egokitzearen eta gehienez sestra azpiko 5 solairu gehienez sestra azpian.		
Solairu kopurua	5S+B+2		
Eraikuntzaren gehieneko altuera (metroak)	Esleitutako kalifikazioaren araudi orokorrean ezarritakoaren arabera.		
Etxebizitza kopurua (orientagarria)	12		
Etxebizitzen araubidea	Babes sozialeko etxebizitzak (BSE)		
Mugekiko tartea (metroak)	–		
Beste eraikin batzuekiko tartea (metroak)	8		
Jabari publikorako tartea (metroak)	–		
Sestra gaineko bizitegi-eraikigarritasunaren gehikuntza (m²s)	1.040,23		
Espazio libreen sistema orokorren estandarra	208,05		
Antolatutako espazio libreen sistema orokorra	0,00		
Espazio libreen sistema orokorren saldoa	–208,05		
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorren estandarra	15,60		
Antolatutako zuzkidura-bizitokien sistema orokorra	0,00		
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorren saldoa	–15,60		
Arau-zehaztapenak	Natura-ondarearen babesa: Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira. Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko. Afekzio akustikoak: Kalitate Akustikoko Helburuak kanpoan betetzen ez badira ere, eraikuntza-lizentzia lortu ahal izango da zuzkidura-jarduketa ZPAE 3ren barruan dagoelako.		

ARAUDI PARTIKULARRA

Arau-zehaztapenak	Afekzio akustikoak: Halaber, CS–12.4 plano-sortan jasotako inpaktu akustikoari buruzko azterlanean (2024ko uztaila) definitutako fatxadetako isolamenduak beteko dira, barruko espazioan kalitate akustikoko helburuak lortzeko.
Baldintzatzaile gainjarriak	CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak. CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua. CS – 09 Geologia Interesdun Guneak. CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak. CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin akustikoa: 2021-2026 Zarata Mapa. CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin akustikoa: 2024ko uztaileko EAIren Zarata Mapa. CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen ez direnean IAA 2024ko uztaila. CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak. CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.
Gauzatzeko epea (gehienezkoa)	8 urte

ATALA 7. ALANGO (AC–R06)

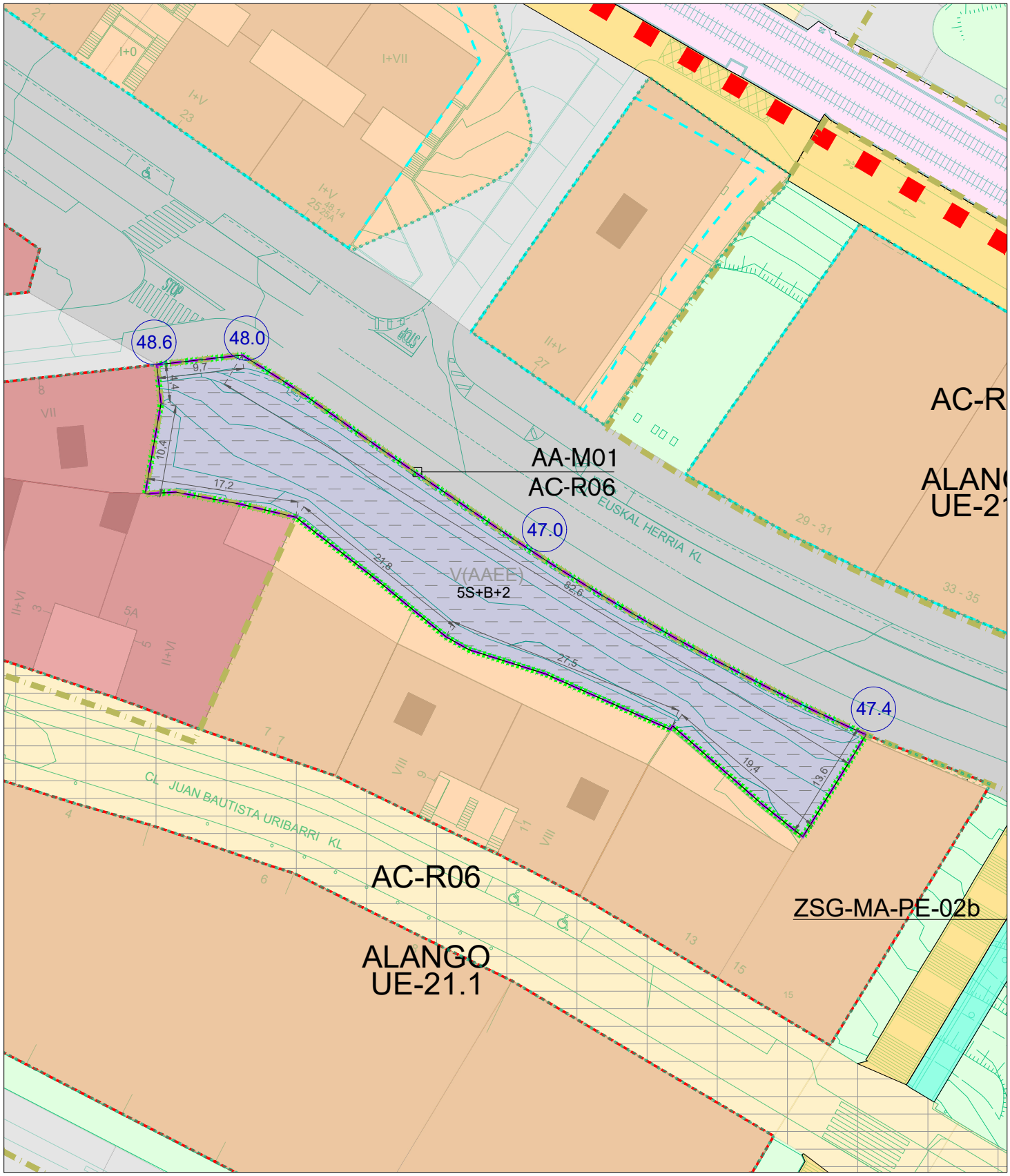
18.- artikulua.- Eremurako zehaztapen orokorrak

1. Eremua, oro har, Plan Orokor honek esleitutako kalifikazio orokor eta xehatuan ezarritako eraikuntza– eta erabilera–araubidearen arabera arautzen da.

2. Hala eta guztiz ere, jarraian adierazitako jarduketa isolatuak 2000ko urtarrilaren 18ko Foru Erabakiaren bidez behin betiko onartutako Hiri Antolamenuko Plan Orokorraren 21. ordenantzan eta 21.1 egikaritze–unitatean (2001eko uztailaren 23ko BAO, 141. zk.), Alkatetzaren 1410/2013 Dekretuaren bidez onetsitako Testu Bateginean (2013ko irailaren 9ko BAO, 172. zk.) eta 2013ko irailaren 25eko Bizkaiko Aldizkari Ofizialean (184. zk.) ezarritako baldintzen arabera arautzen dira, bai eta aldaketa, garapen–plangintza eta garapenean onartutako hirigintza–banaketa berdinerako tresnen arabera ere, eta ondorio horietarako baino ez dira indarrean egongo Araudi Partikular honetan ezarritako aldaketa xehekatuak izan ezik.

3. Xehezko zehaztapenak doitu ahal izango dira xehetasun–azterketaren bidez.

19. artikulua.- AA-M01 (AC-R06). (Tertziarioa) Euskalherria 28A (poligonoa 03, etxadia 58, lursaila 10)



ARAUDI PARTIKULARRA

Kokapena	Euskalherria 28A		
Katastroko erreferentzia	Poligonoa 03	Etxadia 58	Lursaila 10
Hirigintzako lurzatia	28A (2001–eko HAPOaren 21.1 EU)		
Azalera AA (m²)	1.223,09		
Kalifikazio xehatua	B–06. Terciario oficina (cuarto sector)		
Oinplanoko okupazioa	HAPOk inposatua		
Sestra azpiko okupazioa	Antolamendu–planoetan ezarritako jabari publikorako nahitaezko tarteak eta eraikuntza–lerrokadurak aplikatzearen emaitza.		
Lerrokadurak	–		
Sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa (m²s)	2.440,00		
Sestra azpiko eraikigarritasun fisikoa (m²s)	Jabari publikoko nahitaezko tarteak aplikatzearen, antolamendu-planoetan ezarritako eraikuntza-lerrokaduretara egokitzearen eta gehienez sestra azpiko 5 solairu gehienez sestra azpian.		
Solairu kopurua	5S+B+2		
Eraikuntzaren gehieneko altuera (metroak)	Esleitutako kalifikazioaren araudi orokorrean ezarritakoaren arabera.		
Mugekiko tartea (metroak)	–		
Beste eraikin batzuekiko tartea (metroak)	–		
Jabari publikorako tartea (metroak)	–		
Arau-zehaztapenak	Natura-ondarearen babesa: Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira. Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko. Afekzioak trenbidearen bibrazioengatik: Eraikuntza-obretarako lizentzietarako eremua garatzean, bibrazio-mailen ebaluazioa egingo da, aplikatu beharreko kalitate akustikoko helburuak betetzen direla egiaztatzeko eta, hala badagokio, neurri zuzentzaileak ezartzeko.		
Baldintzatzaile gainjarriak	CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak. CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua. CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak. CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Aerodromoko Zortasunak. CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin akustikoa: 2021-2026 Zarata Mapa. CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin akustikoa: 2024ko uztaileko EAIren Zarata Mapa. CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen ez direnean IAA 2024ko uztaila.		

ARAUDI PARTIKULARRA

Baldintzatzaile gainjarriak	CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak. CS – 13 Eragin Akustikoa: Trenbidearen Zortasun akustikoko aldeak. CS – 13 Eragin Akustikoa: Trenbidearen Bibrazio-mailak Ebaluatzeko Eremua. CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa. CS – 15 Azpiegituren Babesa: Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren Eragin-Eremua.
Gauzatzeko epea (gehienezkoa)	8 urte

ATALA 8. KONPORTE I (AC–R07)

20.- artikulua.- Eremurako zehaztapen orokorrak

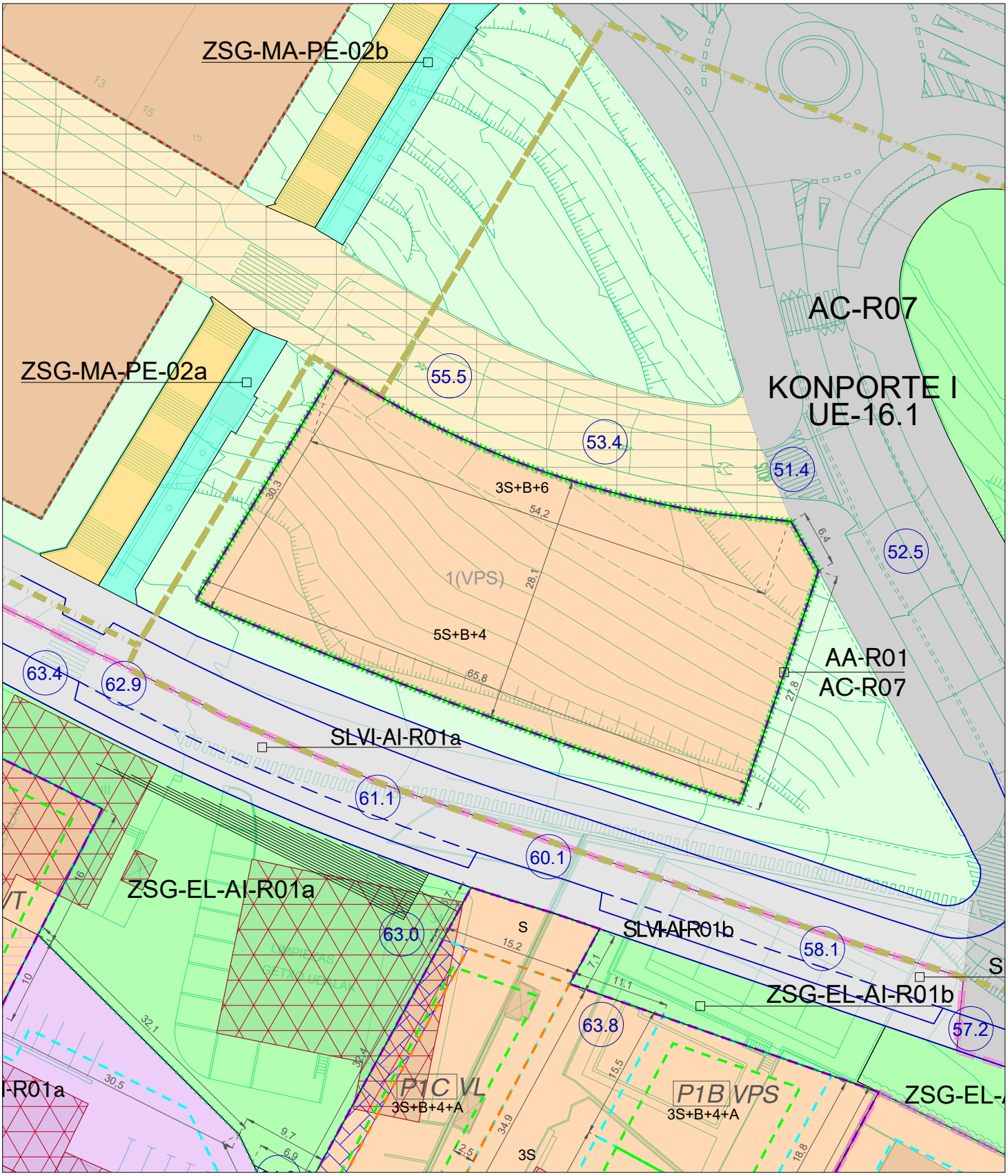
1. Eremua, oro har, Plan Orokor honek esleitutako kalifikazio orokor eta xehatuan ezarritako eraikuntza– eta erabilera–araubidearen arabera arautzen da.

2. Hala eta guztiz ere, jarraian adierazitako jarduketa isolatuak 2000ko urtarrilaren 18ko Foru Erabakiaren bidez behin betiko onartutako Hiri Antolamenuko Plan Orokorraren 16. ordenantzan eta 16.1 egikaritze–unitatean (2001eko uztailaren 23ko BAO, 141. zk.), Alkatetzaren 1410/2013 Dekretuaren bidez onetsitako Testu Bateginean (2013ko irailaren 9ko BAO, 172. zk.) eta 2013ko irailaren 25eko Bizkaiko Aldizkari Ofizialean (184. zk.) ezarritako baldintzen arabera arautzen dira, bai eta aldaketa, garapen–plangintza eta garapenean onartutako hirigintza–banaketa berdinerako tresnen arabera ere, eta ondorio horietarako baino ez dira indarrean egongo Araudi Partikular honetan ezarritako aldaketa xehekatuak izan ezik.

3. Alangoko 16.1 EUko 1. emaitzako lurzatia xehetasunez antolatu da HAPOtik, bloke bakarra eraiki ahal izateko, baldin eta irtenbide hori aukeratzen bada, eta inguruko espazio libreak berrantolatu dira.

4. Xehezko zehaztapenak doitu ahal izango dira xehetasun–azterketaren bidez.

21. artikulua.- AA-R01 (AC-R07). Juan Bautista Uribarri (poligonoa 05, etxadia 01, lursaila 06)



ARAUDI PARTIKULARRA

Kokapena	Alango 25		
Katastroko erreferentzia	Poligonoa 05	Etxadia 01	Lursaila 06
Hirigintzako lurzatia	1 (2001–eko HAPOaren 16.1 EU)		
Azalera AA (m²)	1.830,94		
Kalifikazio xehatua	A–03. Eraikuntza irekiko lurzatien azpieremuak		
Oinplanoko okupazioa	HAPOk inposatua		
Sestra azpiko okupazioa	Jabari publikorako nahitaezko atzerapenak aplikatzearen emaitza eta antolamendu-planoetan ezarritako lerrokadurak.		
Lerrokadurak	Antolamendu–planoetan ezartzen dira.		
Sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa (m²s)	6.100,00		
Sestra azpiko eraikigarritasun fisikoa (m²s)	Jabari publikoko nahitaezko tarteak aplikatzearen, antolamendu-planoetan ezarritako eraikuntza-lerrokaduretara egokitzearen eta gehienez sestra azpiko 3 solairuren baliokidea.		
Solairu kopurua	2S+B+6 / 4S+B+4		
Eraikuntzaren gehieneko altuera (metroak)	Esleitutako kalifikazioaren araudi orokorrean ezarritakoaren arabera.		
Etxebizitza kopurua (orientagarria)	68		
Etxebizitzen araubidea	Babes sozialeko etxebizitzak (BSE)		
Mugekiko tartea (metroak)	–		
Beste eraikin batzuekiko tartea (metroak)	–		
Jabari publikorako tartea (metroak)	–		
Sestra gaineko bizitegi-eraikigarritasunaren gehikuntza (m²s)	6.100,00		
Espazio libreen sistema orokorren estandarra	1.220,00		
Antolatutako espazio libreen sistema orokorra	0,00		
Espazio libreen sistema orokorren saldoa	–1.220,00		
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorren estandarra	91,50		
Antolatutako zuzkidura-bizitokien sistema orokorra	0,00		
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorren saldoa	–91,50		
Arau-zehaztapenak	Natura-ondarearen babesa: Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira. Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko. Afekzio akustikoak: Kalitate Akustikoko Helburuak kanpoan betetzen ez badira ere, eraikuntza-lizentzia lortu ahal izango da zuzkidura-jarduketa ZPAE 3ren barruan dagoelako.		

ARAUDI PARTIKULARRA

Arau-zehaztapenak	Afekzio akustikoak: Halaber, CS12.4 plano-sortan jasotako inpaktu akustikoari buruzko azterlanean (2024ko uztaila) definitutako fatxadetako isolamenduak beteko dira, barruko espazioan kalitate akustikoko helburuak lortzeko.
Baldintzatzaile gainjarriak	CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak. CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua. CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak. CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Aerodromoko Zortasunak. CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin akustikoa: 2021-2026 Zarata Mapa. CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin akustikoa: 2024ko uztaileko EAIren Zarata Mapa. CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen ez direnean IAA 2024ko uztaila. CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak. CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa. CS – 15 Azpiegituren Babesa: Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren Eragin-Eremua.
Gauzatzeko epea (gehienezkoa)	8 urte

ATALA 9. KONPORTE II (AC–R07)

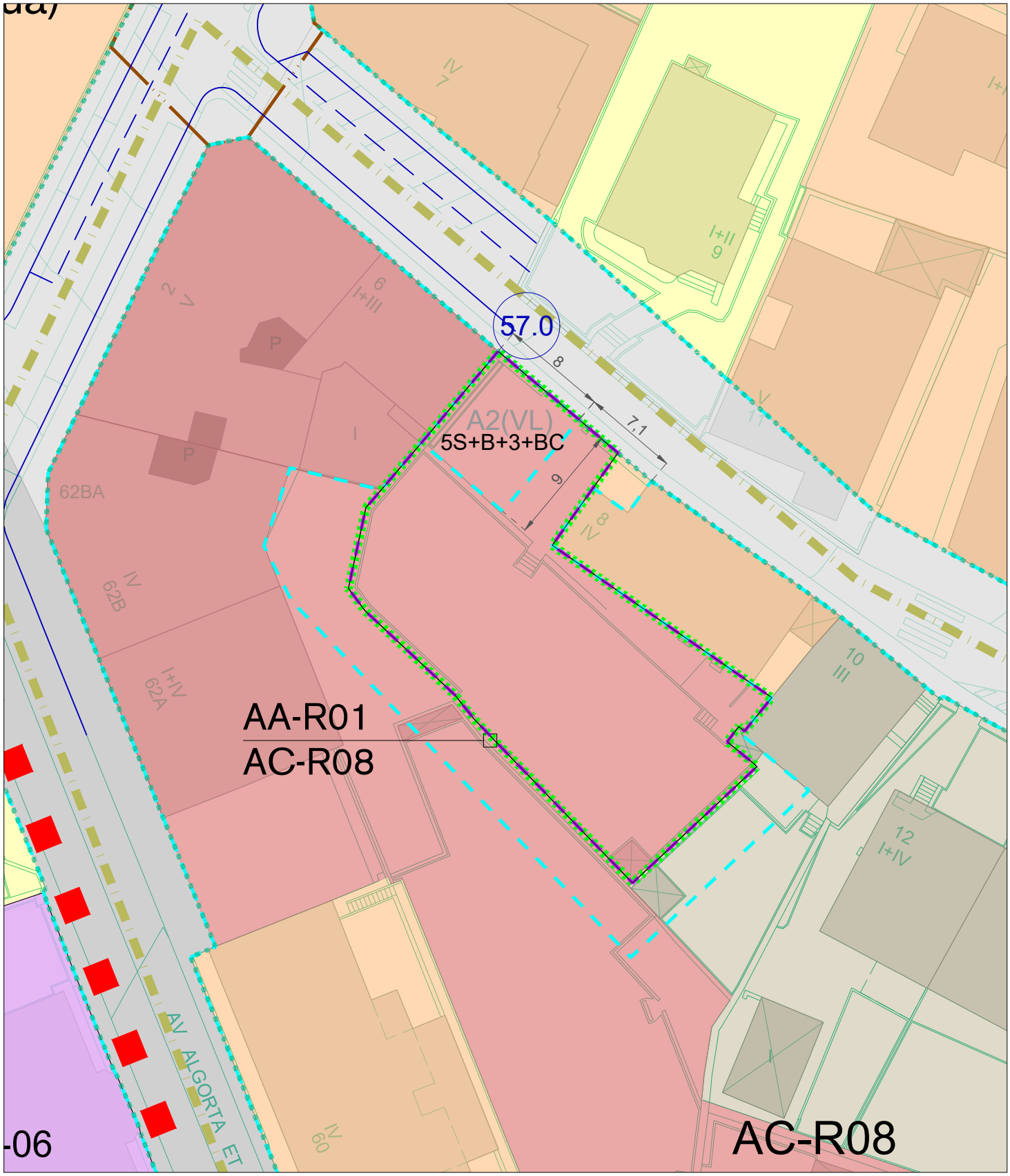
22.- artikulua.- Eremurako zehaztapen orokorrak

1. Eremua, oro har, Plan Orokor honek esleitutako kalifikazio orokor eta xehatuan ezarritako eraikuntza– eta erabilera–araubidearen arabera arautzen da.

2. Hala eta guztiz ere, jarraian adierazitako jarduketa isolatuak Arau Subsidiarioen 11.4 egikaritze–unitatean eta 2000ko urtarrilaren 18ko Foru Erabakiaren bidez behin betiko onartutako Hiri Antolamenuko Plan Orokorraren 17. ordenantzan (2001eko uztailaren 23ko BAO, 141. zk.), Alkatetzaren 1410/2013 Dekretuaren bidez onetsitako Testu Bateginean (2013ko irailaren 9ko BAO, 172. zk.) eta 2013ko irailaren 25eko Bizkaiko Aldizkari Ofizialean (184. zk.) ezarritako baldintzen arabera arautzen dira, bai eta aldaketa, garapen–plangintza eta garapenean onartutako hirigintza–banaketa berdinerako tresnen arabera ere, eta ondorio horietarako baino ez dira indarrean egongo Araudi Partikular honetan ezarritako aldaketa xehekatuak izan ezik.

3. Xehezko zehaztapenak doitu ahal izango dira xehetasun–azterketaren bidez.

23. artikulua.- AA-R01 (AC-R08). Konporte 8A (poligonoa 74, etxadia 02, lursaila 05)



ARAUDI PARTIKULARRA

Kokapena	Konporte 8A		
Katastroko erreferentzia	Poligonoa 74	Etxadia 02	Lursaila 05
Hirigintzako lurzatia	A2 (ARAU SUBSIDIARIOAK UA11.4)		
Azalera AA (m^2)	587,29		
Kalifikazio xehatua	A–02. Subzonas de lursailas con edificación en etxadias.		
Oinplanoko okupazioa	HAPOk inposatua.		
Sestra azpiko okupazioa	Antolamendu–planoetan ezarritako jabari publikorako nahitaezko tarteak eta eraikuntza–lerrokadurak aplikatzearen emaitza.		
Lerrokadurak	Antolamendu–planoetan ezartzen dira.		
Sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa (m^2s)	348,00		
Sestra azpiko eraikigarritasun fisikoa (m^2s)	Jabari publikoko nahitaezko tarteak aplikatzearen, antolamendu-planoetan ezarritako eraikuntza-lerrokaduretara egokitzearen eta gehienez sestra azpiko 5 solairu gehienez sestra azpian.		
Solairu kopurua	5S+B+3+BC		
Eraikuntzaren gehieneko altuera (metroak)	Esleitutako kalifikazioaren araudi orokorrean ezarritakoaren arabera.		
Etxebizitza kopurua (orientagarria)	3		
Etxebizitzen araubidea	Etxebizitza libreak		
Mugekiko tartea (metroak)	–		
Beste eraikin batzuekiko tartea (metroak)	–		
Jabari publikorako tartea (metroak)	–		
Sestra gaineko bizitegi-eraikigarritasunaren gehikuntza (m^2s)	348,00		
Espazio libreen sistema orokorren estandarra	69,60		
Antolatutako espazio libreen sistema orokorra	0,00		
Espazio libreen sistema orokorren saldoa	–69,60		
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorren estandarra	5,22		
Antolatutako zuzkidura-bizitokien sistema orokorra	0,00		
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorren saldoa	–5,22		
Arau-zehaztapenak	Natura-ondarearen babesa: Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira. Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.		
Baldintzatzaile gainjarriak	CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak. CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua.		

ARAUDI PARTIKULARRA

Baldintzatzaile gainjarriak	CS – 08 Paisaia Babesteko Eremuak eta Elementuak. CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak. CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Aerodromoko Zortasunak. CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin akustikoa: 2021-2026 Zarata Mapa. CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin akustikoa: 2024ko uztaileko EAIren Zarata Mapa. CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen direnean IAA 2024ko uztaila. CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak. CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa. CS – 15 Azpiegituren Babesa: Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren Eragin-Eremua.
Gauzatzeko epea (gehienezkoa)	8 urte

ATALA 10. ITURRIBARRI II (AC–R09)

24.- artikulua.- Eremurako zehaztapen orokorrak

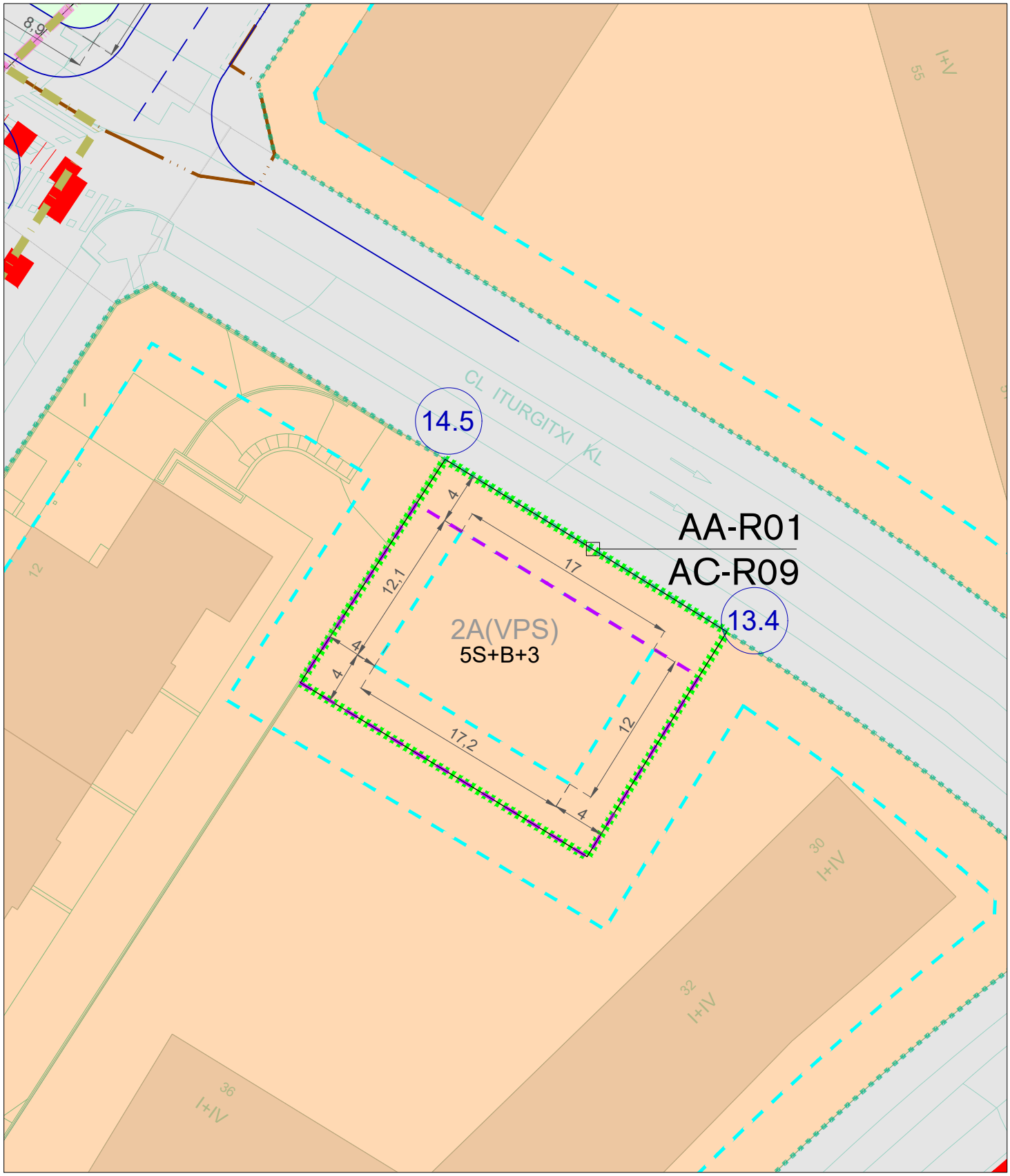
1. Eremua, oro har, Plan Orokor honek esleitutako kalifikazio orokor eta xehatuan ezarritako eraikuntza– eta erabilera–araubidearen arabera arautzen da.

2. Aurrekoa gorabehera, jarraian adierazitako jarduketa isolatuak Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren 24. ordenantzan ezarritako baldintzen arabera arautzen dira. Ordenantza hori 2000ko urtarrilaren 18ko Foru Erabakiaren bidez onartu zen behin betiko (BAO, 141. zk., 2001eko uztailaren 23koa), Alkatetzaren 1410/2013 Dekretuaren bidez onartutako Testu Bategina (BAO, 172. zk., 2013ko irailaren 9koa) eta 2013ko irailaren 25eko Bizkaiko Aldizkari Ofizialean (184. zk.) egindako hutsen zuzenketa. Aldaketa eta tresna horiek indarrean jarraitzen dute ondorio horietarako Araudi Partikular honetan ezarritako aldaketa xehekatuak izan ezik.

3. Era berean, Iturribarri II Barne Erreformako Plan Berezia arautzen duten ordenantzak (2007ko otsailaren 23ko Getxoko Udalaren Osoko Bilkuraren Erabakiaren bidez (2007ko maiatzaren 3ko BAO, 86. zk.) behin betiko onartu zen) eta 2012ko ekainaren 27ko Sailtze Proiektua (plangintza orokorra bezala, indarrean dago) arautzen ditu Araudi Partikular honetan ezarritako aldaketa xehekatuak izan ezik.

4. Xehezko zehaztapenak doitu ahal izango dira xehetasun–azterketaren bidez.

25. artikulua.- AA-R01 (AC-R09). Iturgitxi (poligonoa 06, etxadia 09, lursaila 02)



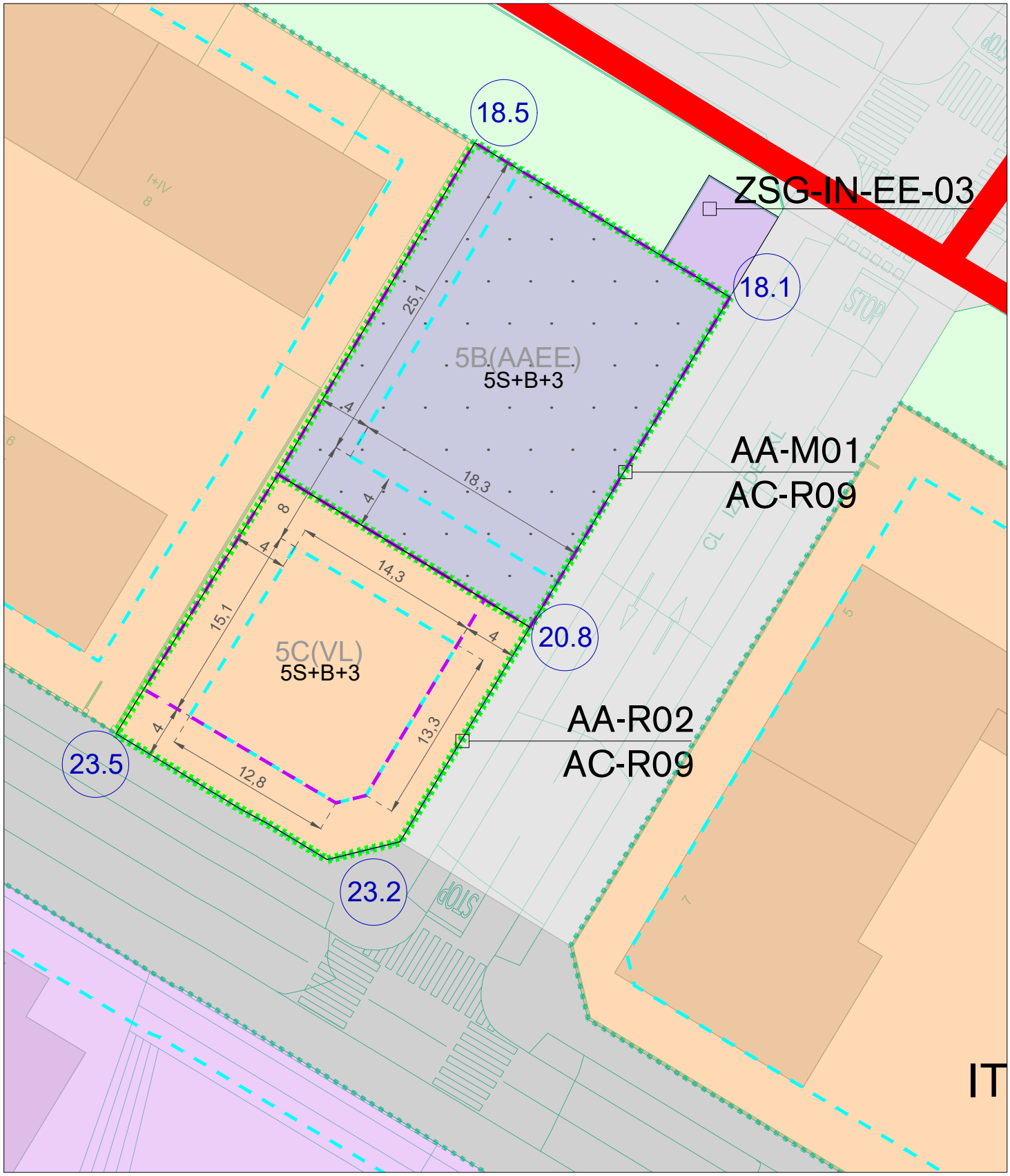
ARAUDI PARTIKULARRA

Kokapena	Iturgitxi		
Katastroko erreferentzia	Poligonoa 06	Etxadia 09	Lursaila 02
Hirigintzako lurzatia	2A (2001–eko HAPOaren 24.2 EU)		
Azalera AA (m²)	503,09		
Kalifikazio xehatua	A–03. Eraikuntza irekiko lurzatien azpieremuak		
Oinplanoko okupazioa	Ezarritako lerrokaduren arabera.		
Sestra azpiko okupazioa	Antolamendu–planoetan ezarritako jabari publikorako nahitaezko tarteak eta eraikuntza–lerrokadurak aplikatzearen emaitza.		
Lerrokadurak	Antolamendu–planoetan ezartzen dira.		
Sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa (m²s)	741,20		
Sestra azpiko eraikigarritasun fisikoa (m²s)	Jabari publikoko nahitaezko tarteak aplikatzearen, antolamendu-planoetan ezarritako eraikuntza-lerrokaduretara egokitzearen eta gehienez sestra azpiko 5 solairu gehienez sestra azpian.		
Solairu kopurua	5S+B+3		
Eraikuntzaren gehieneko altuera (metroak)	Esleitutako kalifikazioaren araudi orokorrean ezarritakoaren arabera.		
Etxebizitza kopurua (orientagarria)	68		
Etxebizitzen araubidea	Babes sozialeko etxebizitzak (BSE)		
Mugekiko tartea (metroak)	4		
Beste eraikin batzuekiko tartea (metroak)	8		
Jabari publikorako tartea (metroak)	4		
Sestra gaineko bizitegi-eraikigarritasunaren gehikuntza (m²s)	741,20		
Espazio libreen sistema orokorren estandarra	148,24		
Antolatutako espazio libreen sistema orokorra	0,00		
Espazio libreen sistema orokorren saldoa	–148,24		
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorren estandarra	11,12		
Antolatutako zuzkidura-bizitokien sistema orokorra	0,00		
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorren saldoa	–11,12		
Arau-zehaztapenak	Natura-ondarearen babesa: Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira. Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.		
Baldintzatzaile gainjarriak	CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak. CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua. CS – 08 Paisaiarekiko Inpaktuen Integrazioa		

ARAUDI PARTIKULARRA

Baldintzatzaile gainjarriak	CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak. CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin akustikoa: 2021-2026 Zarata Mapa. CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin akustikoa: 2024ko uztaileko EAIren Zarata Mapa. CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen direnean IAA 2024ko uztaila. CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak. CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.
Gauzatzeko epea (gehienezkoa)	8 urte

26. artikulua.- AA-M01 (AC-R09) (Tertziarioa). Izalde Areneazpi (poligonoa 06, etxadia 11, lursaila 03)

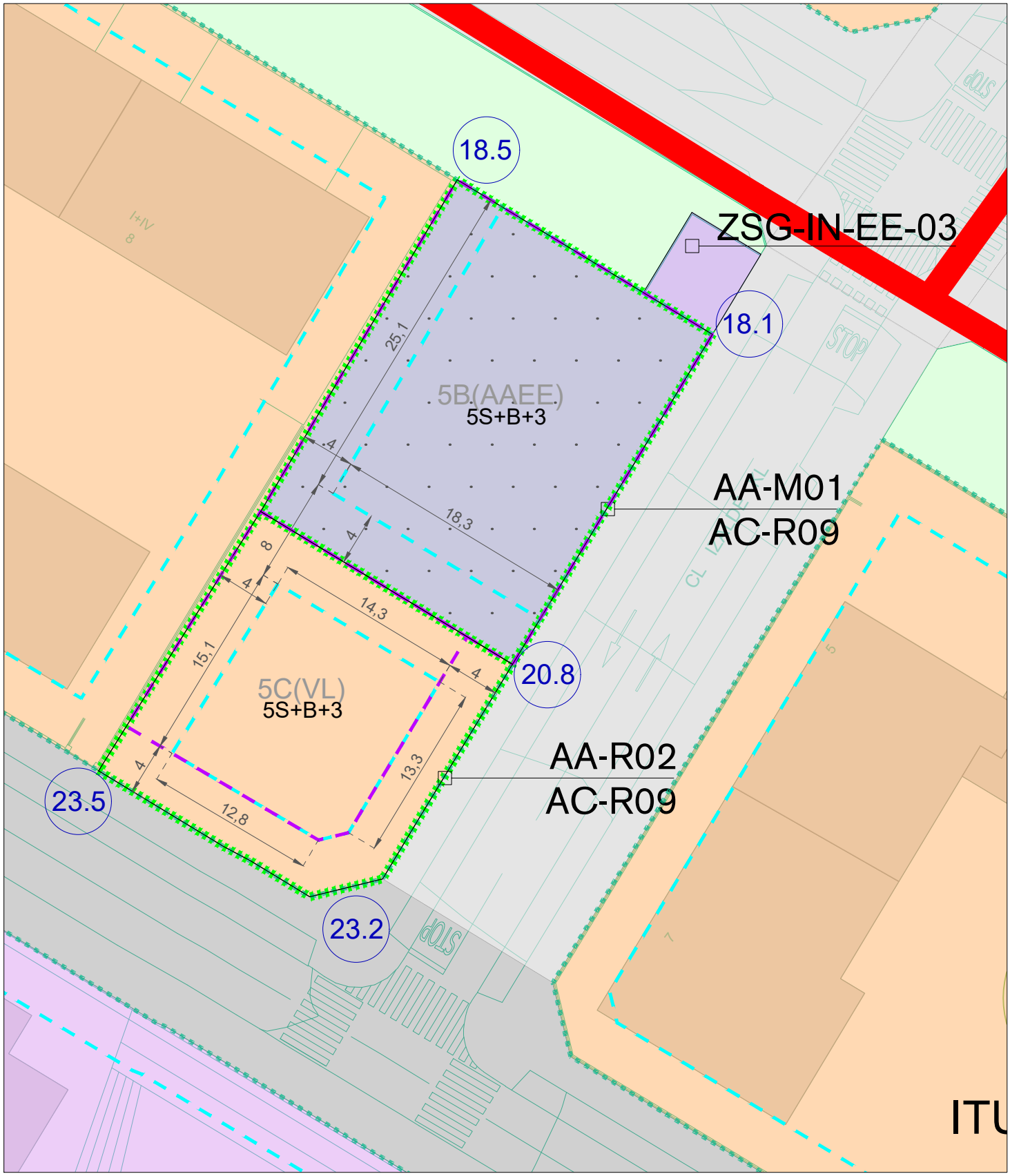


ARAUDI PARTIKULARRA

Kokapena	Arene 25C		
Katastroko erreferentzia	Poligonoa 06	Etxadia 11	Lursaila 03
Hirigintzako lurzatia	5B (2001–eko HAPOaren 24.2 EU)		
Azalera AA (m^2)	650,58		
Kalifikazio xehatua	B–04. Hirugarren sektorekoa ostatua		
Oinplanoko okupazioa	HAPOk inposatua		
Sestra azpiko okupazioa	Antolamendu–planoetan ezarritako jabari publikorako nahitaezko tarteak eta eraikuntza–lerrokadurak aplikatzearen emaitza.		
Lerrokadurak	Antolamendu–planoetan ezartzen dira.		
Sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa (m^2s)	1.040,08		
Sestra azpiko eraikigarritasun fisikoa (m^2s)	Jabari publikoko nahitaezko tarteak aplikatzearen, antolamendu-planoetan ezarritako eraikuntza-lerrokaduretara egokitzearen eta gehienez sestra azpiko 5 solairu gehienez sestra azpian.		
Solairu kopurua	5S+B+3		
Eraikuntzaren gehieneko altuera (metroak)	Esleitutako kalifikazioaren araudi orokorrean ezarritakoaren arabera.		
Etxebizitza kopurua (orientagarria)	–		
Etxebizitzen araubidea	–		
Mugekiko tartea (metroak)	4		
Beste eraikin batzuekiko tartea (metroak)	8		
Jabari publikorako tartea (metroak)	–		
Arau-zehaztapenak	Natura-ondarearen babesa: Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira. Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.		
Baldintzatzaile gainjarriak	CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak. CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua. CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak. CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Aerodromoko Zortasunak. CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin akustikoa: 2021-2026 Zarata Mapa. CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin akustikoa: 2024ko uztaileko EAIren Zarata Mapa. CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen direnean IAA 2024ko uztaila.		

Baldintzatzaile gainjarriak	CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak. CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.
Gauzatzeko epea (gehienezkoa)	8 urte

27. artikulua.- AA-R02 (AC-R09). Izalde Arene (poligonoa 06, etxadia 11, lursaila 04)



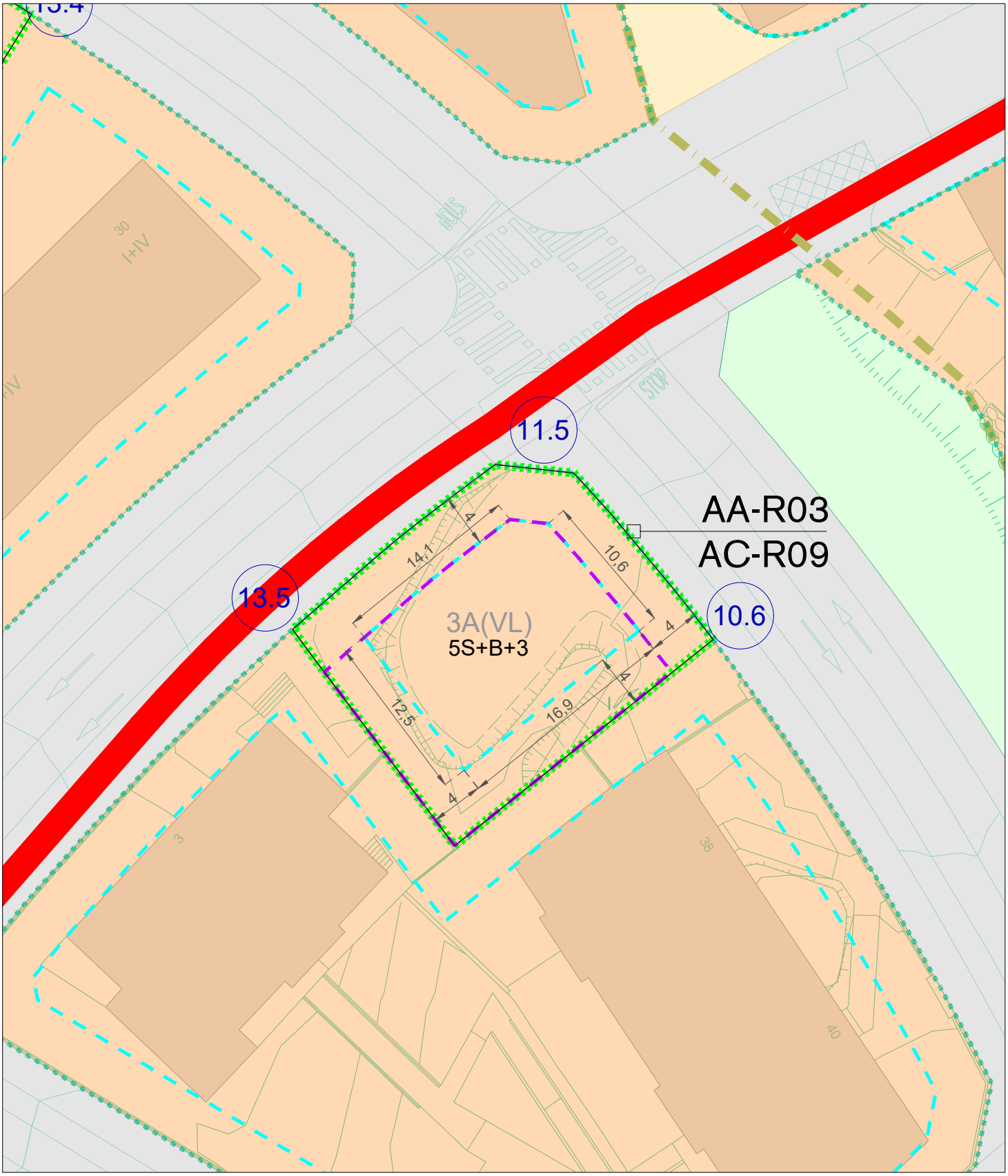
ARAUDI PARTIKULARRA

Kokapena	Arene 25D		
Katastroko erreferentzia	Poligonoa 06	Etxadia 11	Lursaila 04
Hirigintzako lurzatia	5C (2001–eko HAPOaren 24.2 EU)		
Azalera AA (m²)	506,58		
Kalifikazio xehatua	A–03. Eraikuntza irekiko lurzatien azpieremuak		
Oinplanoko okupazioa	40 %		
Sestra azpiko okupazioa	Antolamendu–planoetan ezarritako jabari publikorako nahitaezko tarteak eta eraikuntza–lerrokadurak aplikatzearen emaitza.		
Lerrokadurak	Antolamendu–planoetan ezartzen dira.		
Sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa (m²s)	700,79		
Sestra azpiko eraikigarritasun fisikoa (m²s)	Jabari publikoko nahitaezko tarteak aplikatzearen, antolamendu-planoetan ezarritako eraikuntza-lerrokaduretara egokitzearen eta gehienez sestra azpiko 5 solairu gehienez sestra azpian.		
Solairu kopurua	5S+B+3		
Eraikuntzaren gehieneko altuera (metroak)	Esleitutako kalifikazioaren araudi orokorrean ezarritakoaren arabera.		
Etxebizitza kopurua (orientagarria)	6		
Etxebizitzen araubidea	Etxebizitza libreak		
Mugekiko tartea (metroak)	4		
Beste eraikin batzuekiko tartea (metroak)	8		
Jabari publikorako tartea (metroak)	4		
Sestra gaineko bizitegi-eraikigarritasunaren gehikuntza (m²s)	700,79		
Espazio libreen sistema orokorren estandarra	140,16		
Antolatutako espazio libreen sistema orokorra	0,00		
Espazio libreen sistema orokorren saldoa	–140,16		
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorren estandarra	10,51		
Antolatutako zuzkidura-bizitokien sistema orokorra	0,00		
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorren saldoa	–10,51		
Arau-zehaztapenak	Natura-ondarearen babesa: Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira. Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.		

ARAUDI PARTIKULARRA

Arau-zehaztapenak	Afekzioak trenbidearen bibrazioengatik: Eraikuntza-obretarako lizentzietarako eremua garatzean, bibrazio-mailen ebaluazioa egingo da, aplikatu beharreko kalitate akustikoko helburuak betetzen direla egiaztatzeko eta, hala badagokio, neurri zuzentzaileak ezartzeko.
Baldintzatzaile gainjarriak	CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak. CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua. CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak. CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Aerodromoko Zortasunak. CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin akustikoa: 2021-2026 Zarata Mapa. CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin akustikoa: 2024ko uztaileko EAIren Zarata Mapa. CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen direnean IAA 2024ko uztaila. CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak. CS – 13 Eragin Akustikoa: Trenbidearen Zortasun akustikoko aldeak. CS – 13 Eragin Akustikoa: Trenbidearen Bibrazio-mailak Ebaluatzeko Eremua. CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.
Gauzatzeko epea (gehienezkoa)	8 urte

28. artikulua.- AA-R03 (AC-R09). Izalde Iturgitxi (poligonoa 06, etxadia 10, lursaila 01)

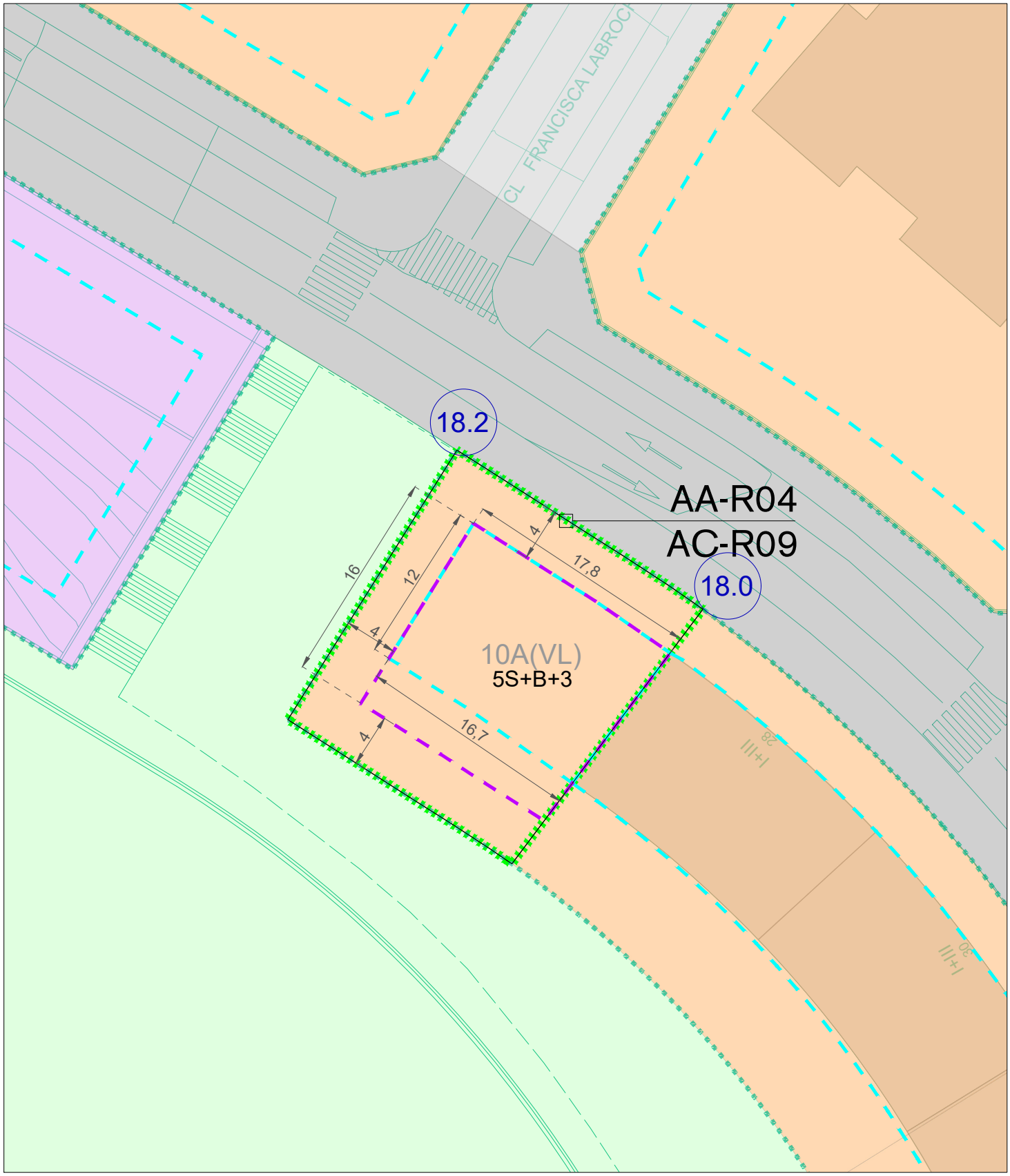


ARAUDI PARTIKULARRA

Kokapena	Areneazpi 31A		
Katastroko erreferentzia	Poligonoa 06	Etxadia 10	Lursaila 01
Hirigintzako lurzatia	3A (2001–eko HAPOaren 24.2 EU)		
Azalera AA (m^2)	497,02		
Kalifikazio xehatua	A–03. Eraikuntza irekiko lurzatien azpieremuak		
Oinplanoko okupazioa	40 %		
Sestra azpiko okupazioa	Antolamendu–planoetan ezarritako jabari publikorako nahitaezko tarteak eta eraikuntza–lerrokadurak aplikatzearen emaitza.		
Lerrokadurak	Antolamendu–planoetan ezartzen dira.		
Sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa (m^2s)	767,05		
Sestra azpiko eraikigarritasun fisikoa (m^2s)	Jabari publikoko nahitaezko tarteak aplikatzearen, antolamendu-planoetan ezarritako eraikuntza-lerrokaduretara egokitzearen eta gehienez sestra azpiko 5 solairu gehienez sestra azpian.		
Solairu kopurua	5S+B+3		
Eraikuntzaren gehieneko altuera (metroak)	Esleitutako kalifikazioaren araudi orokorrean ezarritakoaren arabera.		
Etxebizitza kopurua (orientagarria)	7		
Etxebizitzen araubidea	Etxebizitza libreak		
Mugekiko tartea (metroak)	4		
Beste eraikin batzuekiko tartea (metroak)	8		
Jabari publikorako tartea (metroak)	4		
Sestra gaineko bizitegi-eraikigarritasunaren gehikuntza (m^2s)	767,05		
Espazio libreen sistema orokorren estandarra	153,41		
Antolatutako espazio libreen sistema orokorra	0,00		
Espazio libreen sistema orokorren saldoa	–153,41		
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorren estandarra	11,51		
Antolatutako zuzkidura-bizitokien sistema orokorra	0,00		
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorren saldoa	–11,51		
Arau-zehaztapenak	Natura-ondarearen babesa: Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira. Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.		
Baldintzatzaile gainjarriak	CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak. CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua.		

Baldintzatzaile gainjarriak	CS – 08 Paisaiarekiko Inpaktuen Integrazioa. CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak. CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin akustikoa: 2021-2026 Zarata Mapa. CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin akustikoa: 2024ko uztaileko EAIren Zarata Mapa. CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen direnean IAA 2024ko uztaila. CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak. CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.
Gauzatzeko epea (gehienezkoa)	8 urte

29. artikulua.- AA-R04 (AC-R09). Arene 26 (poligonoa 06, etxadia 17, lursaila 01)



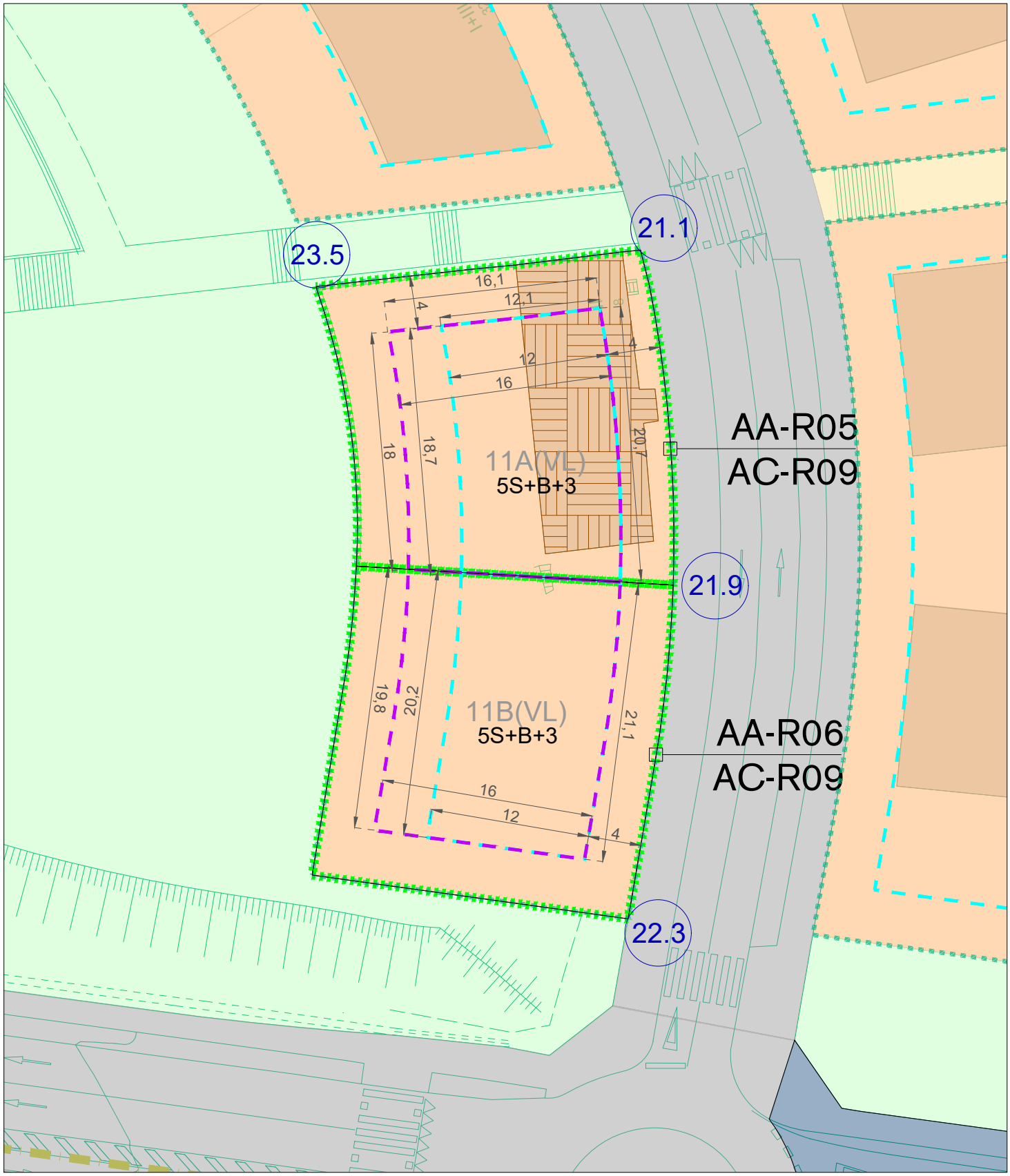
ARAUDI PARTIKULARRA

Kokapena	Arene 26A		
Katastroko erreferentzia	Poligonoa 06	Etxadia 17	Lursaila 01
Hirigintzako lurzatia	10A (2001–eko HAPOaren 24.2 EU)		
Azalera AA (m²)	506,15		
Kalifikazio xehatua	A–03. Eraikuntza irekiko lurzatien azpieremuak		
Oinplanoko okupazioa	40 %		
Sestra azpiko okupazioa	Antolamendu–planoetan ezarritako jabari publikorako nahitaezko tarteak eta eraikuntza–lerrokadurak aplikatzearen emaitza.		
Lerrokadurak	Antolamendu–planoetan ezartzen dira.		
Sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa (m²s)	782,49		
Sestra azpiko eraikigarritasun fisikoa (m²s)	Jabari publikoko nahitaezko tarteak aplikatzearen, antolamendu-planoetan ezarritako eraikuntza-lerrokaduretara egokitzearen eta gehienez sestra azpiko 5 solairu gehienez sestra azpian.		
Solairu kopurua	5S+B+3		
Eraikuntzaren gehieneko altuera (metroak)	Esleitutako kalifikazioaren araudi orokorrean ezarritakoaren arabera.		
Etxebizitza kopurua (orientagarria)	7		
Etxebizitzen araubidea	Etxebizitza libreak		
Mugekiko tartea (metroak)	4		
Beste eraikin batzuekiko tartea (metroak)	8		
Jabari publikorako tartea (metroak)	4		
Sestra gaineko bizitegi-eraikigarritasunaren gehikuntza (m²s)	782,49		
Espazio libreen sistema orokorren estandarra	156,50		
Antolatutako espazio libreen sistema orokorra	0,00		
Espazio libreen sistema orokorren saldoa	–156,50		
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorren estandarra	11,74		
Antolatutako zuzkidura-bizitokien sistema orokorra	0,00		
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorren saldoa	–11,74		
Arau-zehaztapenak	Natura-ondarearen babesa: Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira. Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.		

ARAUDI PARTIKULARRA

Arau-zehaztapenak	Afekzioak trenbidearen bibrazioengatik: Eraikuntza-obretarako lizentzietarako eremua garatzean, bibrazio-mailen ebaluazioa egingo da, aplikatu beharreko kalitate akustikoko helburuak betetzen direla egiaztatzeko eta, hala badagokio, neurri zuzentzaileak ezartzeko.
Baldintzatzaile gainjarriak	CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak. CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua. CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak. CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Aerodromoko Zortasunak. CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin akustikoa: 2021-2026 Zarata Mapa. CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin akustikoa: 2024ko uztaileko EAIren Zarata Mapa. CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen direnean IAA 2024ko uztaila. CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak. CS – 13 Eragin Akustikoa: Trenbidearen Zortasun akustikoko aldeak. CS – 13 Eragin Akustikoa: Trenbidearen Bibrazio-mailak Ebaluatzeko Eremua. CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa. CS – 15 Azpiegituren Babesa: Foru-errepidearen Eragin-eremua.
Gauzatzeko epea (gehienezkoa)	8 urte

30. artikulua.- AA-R05 (AC-R09). Iturribarri 8 (poligonoa 06, etxadia 18, lursaila 01)

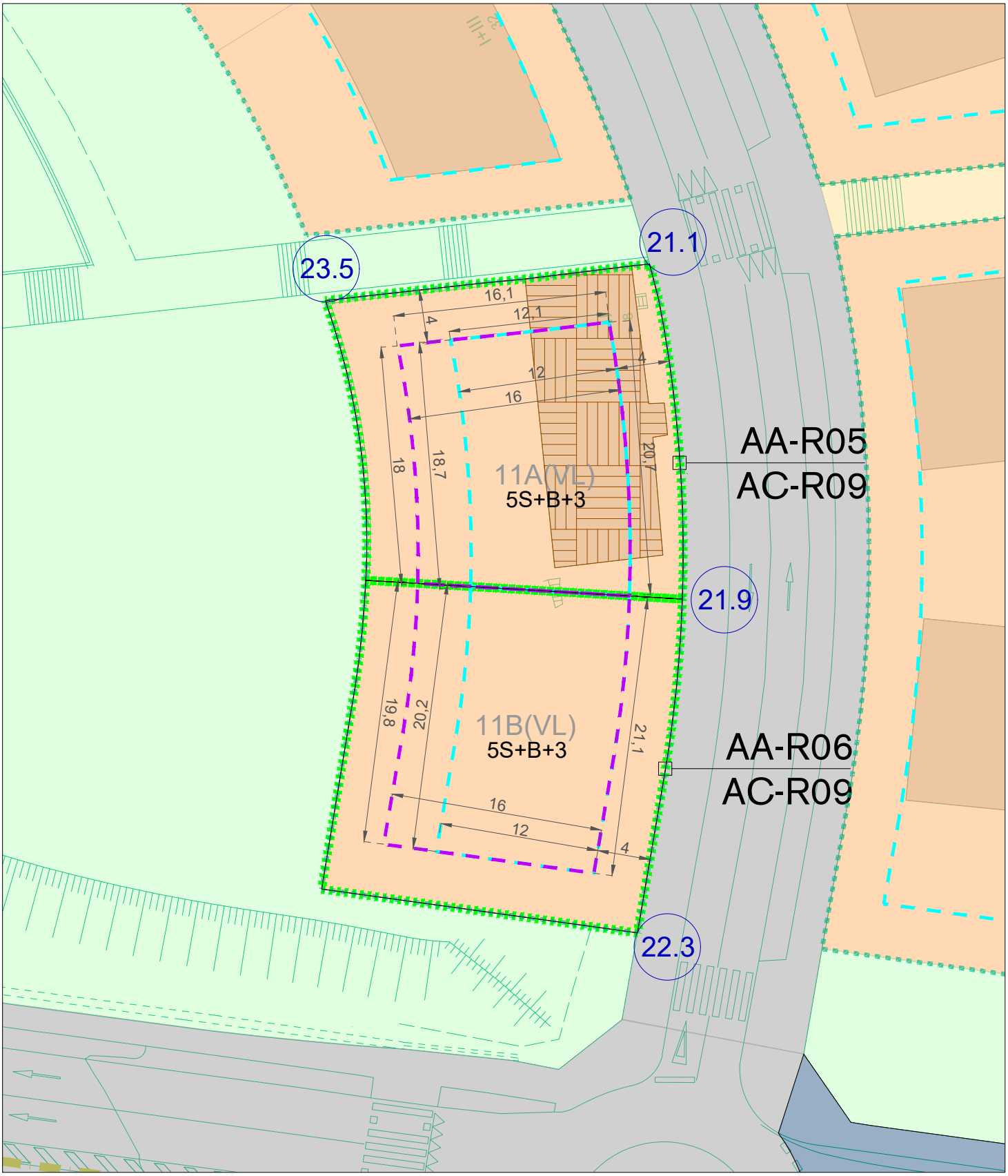


ARAUDI PARTIKULARRA

Kokapena	Iturribarri 08		
Katastroko erreferentzia	Poligonoa 06	Etxadia 18	Lursaila 01
Hirigintzako lurzatia	11A (2001–eko HAPOaren 24.2 EU)		
Azalera AA (m^2)	562,23		
Kalifikazio xehatua	A–03. Eraikuntza irekiko lurzatien azpieremuak		
Oinplanoko okupazioa	40 %		
Sestra azpiko okupazioa	Antolamendu–planoetan ezarritako jabari publikorako nahitaezko tarteak eta eraikuntza–lerrokadurak aplikatzearen emaitza.		
Lerrokadurak	Antolamendu–planoetan ezartzen dira.		
Sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa (m^2s)	510,18		
Sestra azpiko eraikigarritasun fisikoa (m^2s)	Jabari publikoko nahitaezko tarteak aplikatzearen, antolamendu-planoetan ezarritako eraikuntza-lerrokaduretara egokitzearen eta gehienez sestra azpiko 5 solairu gehienez sestra azpian.		
Solairu kopurua	5S+B+3		
Eraikuntzaren gehieneko altuera (metroak)	Esleitutako kalifikazioaren araudi orokorrean ezarritakoaren arabera.		
Etxebizitza kopurua (orientagarria)	5		
Etxebizitzen araubidea	Etxebizitza libreak		
Mugekiko tartea (metroak)	4		
Beste eraikin batzuekiko tartea (metroak)	8		
Jabari publikorako tartea (metroak)	4		
Sestra gaineko bizitegi-eraikigarritasunaren gehikuntza (m^2s)	510,18		
Espazio libreen sistema orokorren estandarra	102,04		
Antolatutako espazio libreen sistema orokorra	0,00		
Espazio libreen sistema orokorren saldoa	–102,04		
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorren estandarra	7,65		
Antolatutako zuzkidura-bizitokien sistema orokorra	0,00		
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorren saldoa	–7,65		
Arau-zehaztapenak	Natura-ondarearen babesa: Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira. Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.		

Arau-zehaztapenak	Afekzio akustikoak: Kalitate Akustikoko Helburuak kanpoan betetzen ez badira ere, eraikuntza-lizentzia lortu ahal izango da zuzkidura-jarduketa ZPAE 3ren barruan dagoelako. Halaber, CS–12.4 plano-sortan jasotako inpaktu akustikoari buruzko azterlanean (2024ko uztaila) definitutako fatxadetako isolamenduak beteko dira, barruko espazioan kalitate akustikoko helburuak lortzeko. Eraikuntza-obretarako lizentzietarako eremua garatzean, bibrazio-mailen ebaluazioa egingo da, aplikatu beharreko kalitate akustikoko helburuak betetzen direla egiaztatzeko eta, hala badagokio, neurri zuzentzaileak ezartzeko.
Baldintzatzaile gainjarriak	CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak. CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua. CS – 08 Paisaiarekiko Inpaktuen Integrazioa CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak. CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Aerodromoko Zortasunak. CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin akustikoa: 2021-2026 Zarata Mapa. CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin akustikoa: 2024ko uztaileko EAIren Zarata Mapa. CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen ez direnean IAA 2024ko uztaila. CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak. CS – 13 Eragin Akustikoa: Foru Errepidearen Zortasun Akustikoko Eremua. CS – 13 Eragin Akustikoa: Trenbidearen Zortasun akustikoko aldeak. CS – 13 Eragin Akustikoa: Trenbidearen Bibrazio-mailak Ebaluatzeko Eremua. CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa. CS – 15 Azpiegituren Babesa: Foru-errepidearen Eragin-eremua.
Gauzatzeko epea (gehienezkoa)	8 urte

31. artikulua.- AA-R06 (AC-R09). Arene 34 (poligonoa 06, etxadia 18, lursaila 02)



ARAUDI PARTIKULARRA

Kokapena	Arena 28A		
Katastroko erreferentzia	Poligonoa 06	Etxadia 18	Lursaila 02
Hirigintzako lurzatia	11B (2001–eko HAPOaren 24.2 EU)		
Azalera AA (m²)	589,18		
Kalifikazio xehatua	A–03. Eraikuntza irekiko lurzatien azpieremuak		
Oinplanoko okupazioa	40 %		
Sestra azpiko okupazioa	Antolamendu–planoetan ezarritako jabari publikorako nahitaezko tarteak eta eraikuntza–lerrokadurak aplikatzearen emaitza.		
Lerrokadurak	Antolamendu–planoetan ezartzen dira.		
Sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa (m²s)	837,00		
Sestra azpiko eraikigarritasun fisikoa (m²s)	Jabari publikoko nahitaezko tarteak aplikatzearen, antolamendu-planoetan ezarritako eraikuntza-lerrokaduretara egokitzearen eta gehienez sestra azpiko 5 solairu gehienez sestra azpian.		
Solairu kopurua	5S+B+3		
Eraikuntzaren gehieneko altuera (metroak)	Esleitutako kalifikazioaren araudi orokorrean ezarritakoaren arabera.		
Etxebizitza kopurua (orientagarria)	8		
Etxebizitzen araubidea	Etxebizitza libreak		
Mugekiko tartea (metroak)	4		
Beste eraikin batzuekiko tartea (metroak)	8		
Jabari publikorako tartea (metroak)	4		
Sestra gaineko bizitegi-eraikigarritasunaren gehikuntza (m²s)	837,00		
Espazio libreen sistema orokorren estandarra	167,40		
Antolatutako espazio libreen sistema orokorra	0,00		
Espazio libreen sistema orokorren saldoa	–167,40		
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorren estandarra	12,56		
Antolatutako zuzkidura-bizitokien sistema orokorra	0,00		
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorren saldoa	–12,56		
Arau-zehaztapenak	Natura-ondarearen babesa: Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira. Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.		

ARAUDI PARTIKULARRA

Arau-zehaztapenak	Afekzio akustikoak: Kalitate Akustikoko Helburuak kanpoan betetzen ez badira ere, eraikuntza-lizentzia lortu ahal izango da zuzkidura-jarduketa ZPAE 3ren barruan dagoelako. Halaber, CS—12.4 plano-sortan jasotako inpaktu akustikoari buruzko azterlanean (2024ko uztaila) definitutako fatxadetako isolamenduak beteko dira, barruko espazioan kalitate akustikoko helburuak lortzeko. Eraikuntza-obretarako lizentzietarako eremua garatzean, bibrazio-mailen ebaluazioa egingo da, aplikatu beharreko kalitate akustikoko helburuak betetzen direla egiaztatzeko eta, hala badagokio, neurri zuzentzaileak ezartzeko.
Baldintzatzaile gainjarriak	CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak. CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua. CS – 08 Paisaiarekiko Inpaktuen Integrazioa CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak. CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Aerodromoko Zortasunak. CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin akustikoa: 2021-2026 Zarata Mapa. CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin akustikoa: 2024ko uztaileko EAIren Zarata Mapa. CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen ez direnean IAA 2024ko uztaila. CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak. CS – 13 Eragin Akustikoa: Foru Errepidearen Zortasun Akustikoko Eremua. CS – 13 Eragin Akustikoa: Trenbidearen Zortasun akustikoko aldeak. CS – 13 Eragin Akustikoa: Trenbidearen Bibrazio-mailak Ebaluatzeko Eremua. CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa. CS – 15 Azpiegituren Babesa: Foru-errepidearen Eragin-eremua.
Gauzatzeko epea (gehienezkoa)	8 urte

ATALA 11. KONPORTE III (AC–R10)

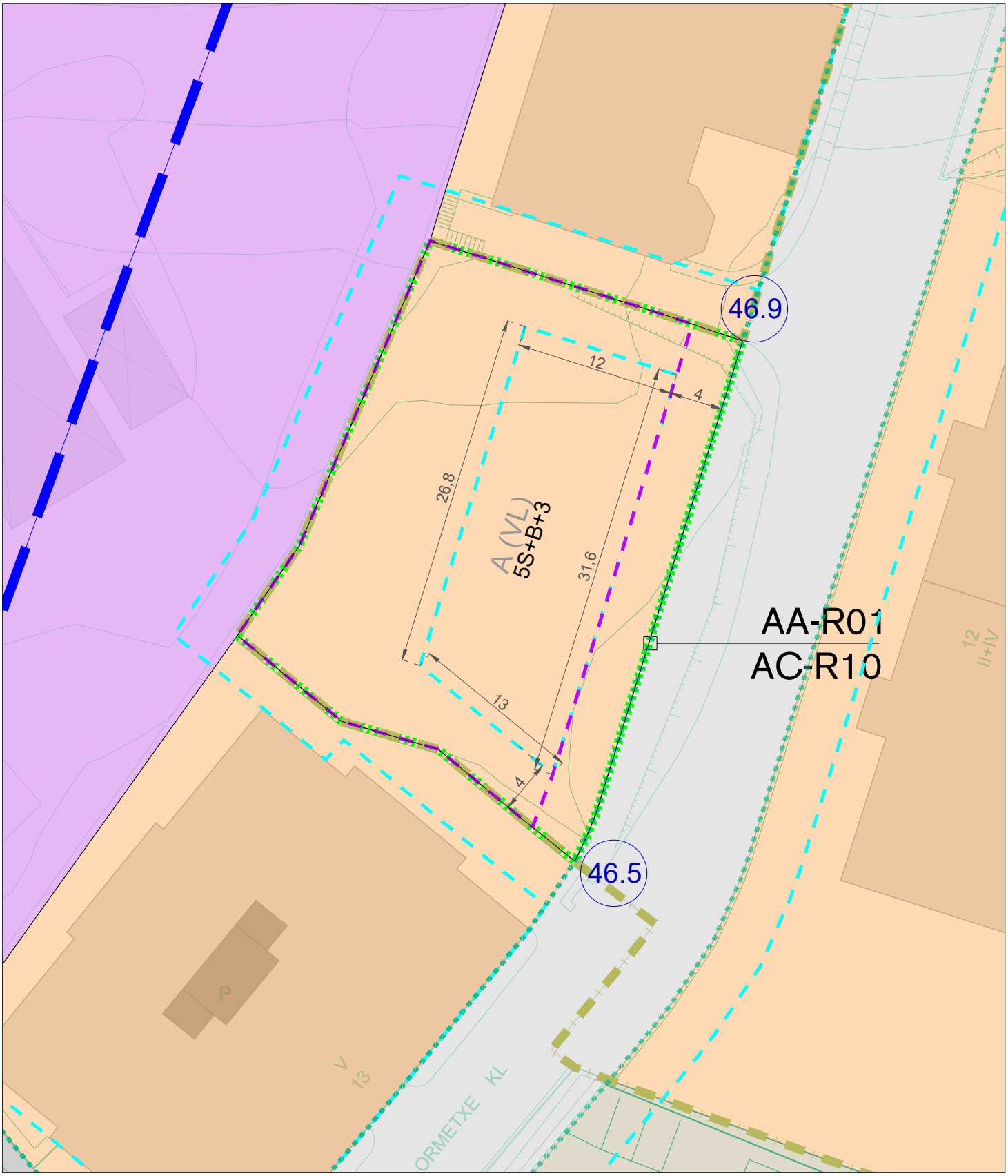
32.- artikulua.- Eremurako zehaztapen orokorrak

1. Eremua, oro har, Plan Orokor honek esleitutako kalifikazio orokor eta xehatuan ezarritako eraikuntza– eta erabilera–araubidearen arabera arautzen da.

2. Hala eta guztiz ere, jarraian adierazitako jarduketa isolatuak 2000ko urtarrilaren 18ko Foru Erabakiaren bidez behin betiko onartutako Hiri Antolamenuko Plan Orokorraren 16. ordenantzan eta 16.3 egikaritze–unitatean (2001eko uztailaren 23ko BAO, 141. zk.), Alkatetzaren 1410/2013 Dekretuaren bidez onetsitako Testu Bateginean (2013ko irailaren 9ko BAO, 172. zk.) eta 2013ko irailaren 25eko Bizkaiko Aldizkari Ofizialean (184. zk.) ezarritako baldintzen arabera arautzen dira, bai eta aldaketa, garapen–plangintza eta garapenean onartutako hirigintza–banaketa berdinerako tresnen arabera ere, eta ondorio horietarako baino ez dira indarrean egongo Araudi Partikular honetan ezarritako aldaketa xehekatuak izan ezik.

3. Xehezko zehaztapenak doitu ahal izango dira xehetasun–azterketaren bidez.

33. artikulua.- AA-R01 (AC-R10). Ormetxe 15 (poligonoa 05, etxadia 50, lursaila 06)



ARAUDI PARTIKULARRA

Kokapena	Ormetxe 15		
Katastroko erreferentzia	Poligonoa 05	Etxadia 50	Lursaila 06
Hirigintzako lurzatia	A (2001–eko HAPOaren 16.3 EU)		
Azalera AA (m²)	998,70		
Kalifikazio xehatua	A–03. Eraikuntza irekiko lurzatien azpieremuak		
Oinplanoko okupazioa	%25		
Sestra azpiko okupazioa	Antolamendu–planoetan ezarritako jabari publikorako nahitaezko tarteak eta eraikuntza–lerrokadurak aplikatzearen emaitza.		
Lerrokadurak	Antolamendu–planoetan ezartzen dira.		
Sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa (m²s)	1.300,00		
Sestra azpiko eraikigarritasun fisikoa (m²s)	Jabari publikoko nahitaezko tarteak aplikatzearen, antolamendu-planoetan ezarritako eraikuntza-lerrokaduretara egokitzearen eta gehienez sestra azpiko 5 solairu gehienez sestra azpian.		
Solairu kopurua	5S+B+3		
Eraikuntzaren gehieneko altuera (metroak)	Esleitutako kalifikazioaren araudi orokorrean ezarritakoaren arabera.		
Etxebizitza kopurua (orientagarria)	12		
Etxebizitzen araubidea	Etxebizitza libreak		
Mugekiko tartea (metroak)	4		
Beste eraikin batzuekiko tartea (metroak)	8		
Jabari publikorako tartea (metroak)	4		
Sestra gaineko bizitegi-eraikigarritasunaren gehikuntza (m²s)	1.300,00		
Espazio libreen sistema orokorren estandarra	260,00		
Antolatutako espazio libreen sistema orokorra	0,00		
Espazio libreen sistema orokorren saldoa	–260,00		
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorren estandarra	19,50		
Antolatutako zuzkidura-bizitokien sistema orokorra	0,00		
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorren saldoa	–19.50		
Arau-zehaztapenak	Natura-ondarearen babesa: Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira. Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.		
Baldintzatzaile gainjarriak	CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak. CS-01 Arrisku naturalak: Arrisku Geologikoak. CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua.		

ARAUDI PARTIKULARRA

Baldintzatzaile gainjarriak	CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak. CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Aerodromoko Zortasunak. CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin akustikoa: 2021-2026 Zarata Mapa. CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin akustikoa: 2024ko uztaileko EAIren Zarata Mapa. CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen direnean IAA 2024ko uztaila. CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak. CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.
Gauzatzeko epea (gehienezkoa)	8 urte

ATALA 12. ETXEZURI (AC–R11)

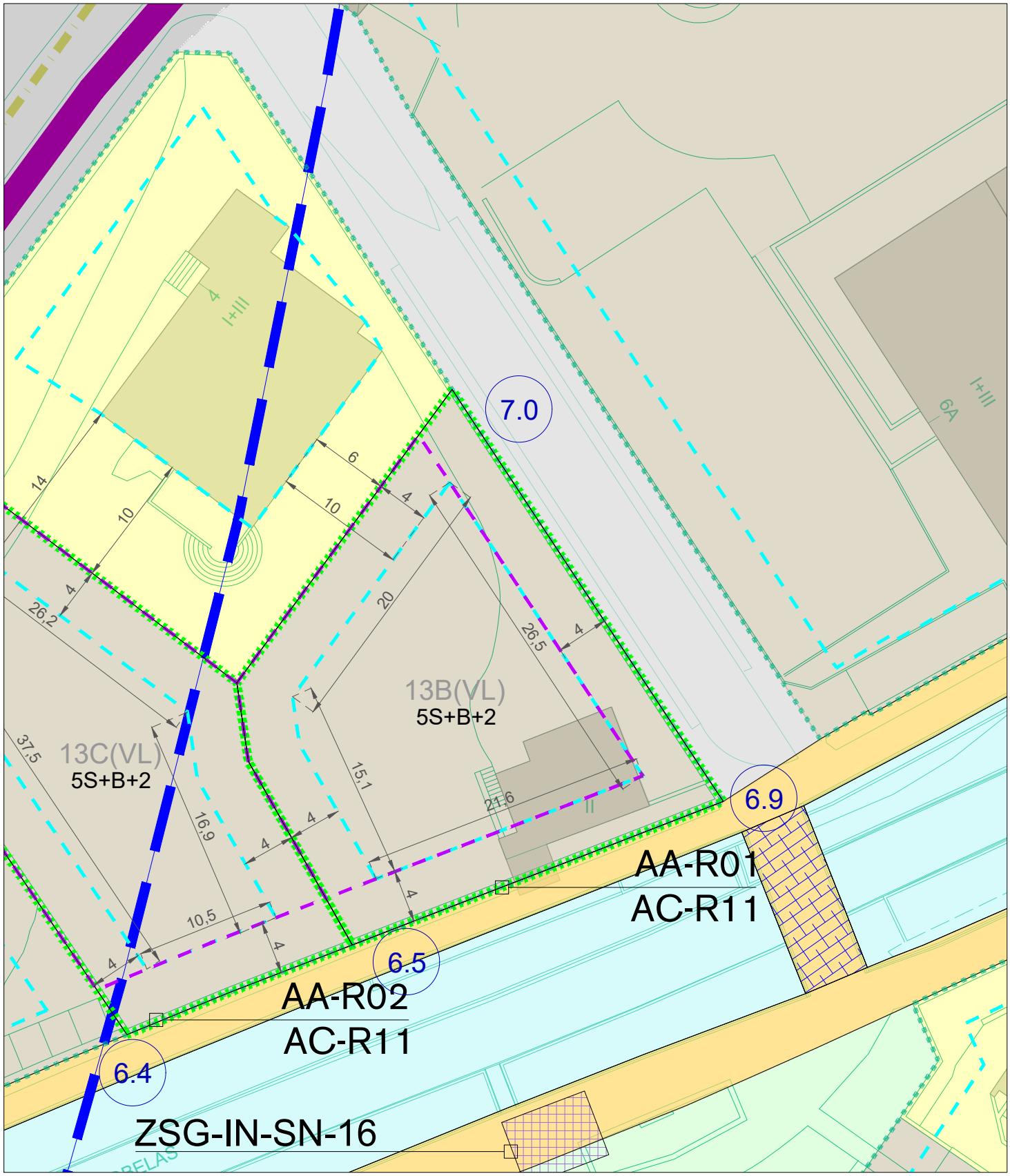
34.- artikulua.- Eremurako zehaztapen orokorrak

1. Eremua, oro har, Plan Orokor honek esleitutako kalifikazio orokor eta xehatuan ezarritako eraikuntza– eta erabilera–araubidearen arabera arautzen da.

2. Hala eta guztiz ere, jarraian adierazitako jarduketa isolatuak Arau Subsidiarioen Etxezuriko 1. SAPUa eta 2000ko urtarrilaren 18ko Foru Erabakiaren bidez behin betiko onartutako Hiri Antolamenuko Plan Orokorraren 10. ordenantzan (2001eko uztailaren 23ko BAO, 141. zk.), Alkatetzaren 1410/2013 Dekretuaren bidez onetsitako Testu Bateginean (2013ko irailaren 9ko BAO, 172. zk.) eta 2013ko irailaren 25eko Bizkaiko Aldizkari Ofizialean (184. zk.) ezarritako baldintzen arabera arautzen dira, bai eta aldaketa, garapen–plangintza eta garapenean onartutako hirigintza–banaketa berdinerako tresnen arabera ere, eta ondorio horietarako baino ez dira indarrean egongo Araudi Partikular honetan ezarritako aldaketa xehekatuak izan ezik.

3. Xehezko zehaztapenak doitu ahal izango dira xehetasun–azterketaren bidez.

35. artikulua.- AA-R01 (AC-R11). Chopos 4A (poligonoa 04, etxadia 08, lursaila 01)



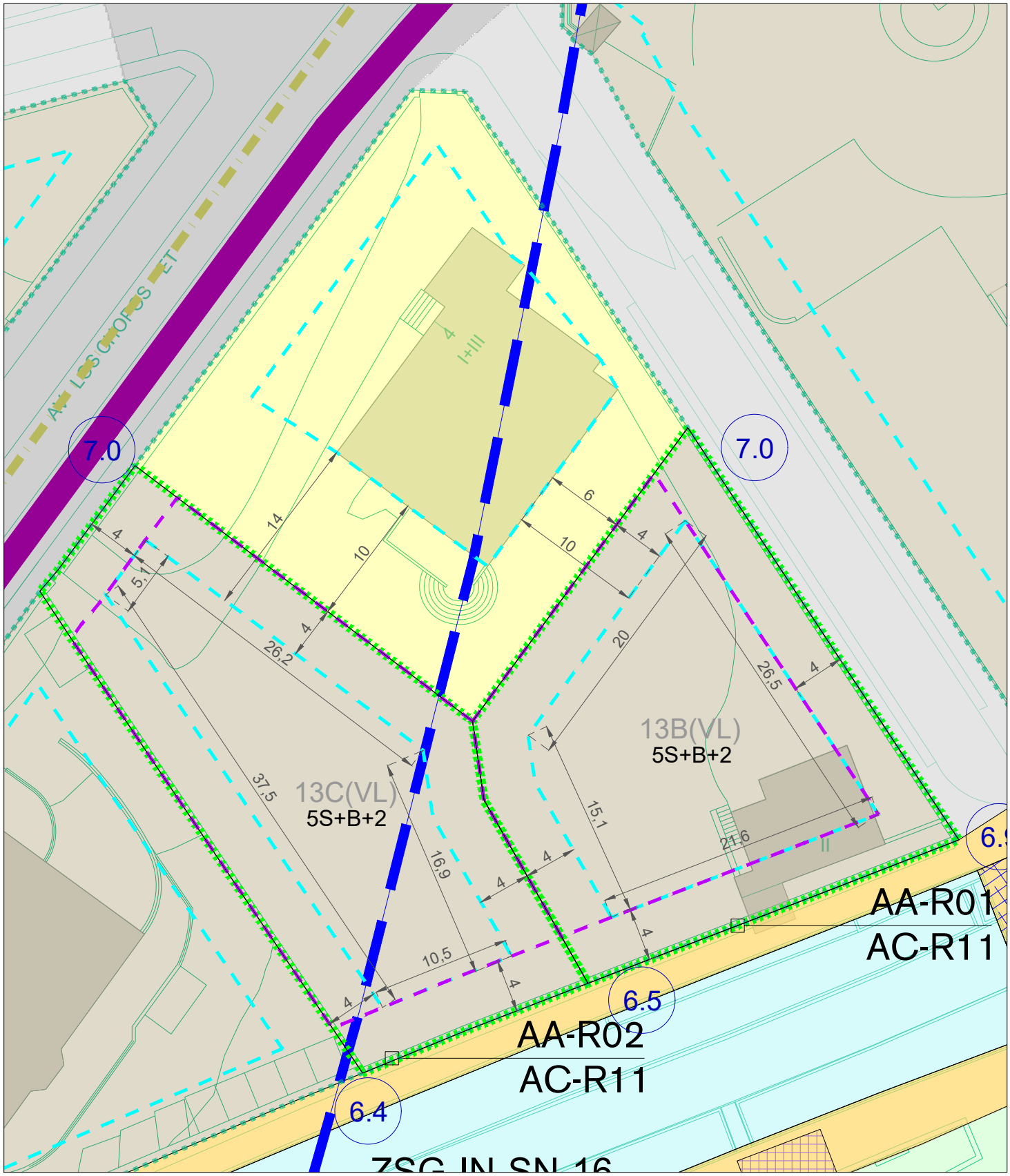
ARAUDI PARTIKULARRA

Kokapena	Los Chopos 4A		
Katastroko erreferentzia	Poligonoa 04	Etxadia 08	Lursaila 01
Hirigintzako lurzatia	13B (ARAU SUBSIDIARIOAK ETXEZURI UGL)		
Azalera AA (m²)	819,52		
Kalifikazio xehatua	A–04. Eraikuntza taldekatua duten lurzatien azpieremuak.		
Oinplanoko okupazioa	%25		
Sestra azpiko okupazioa	Antolamendu–planoetan ezarritako jabari publikorako nahitaezko tarteak eta eraikuntza–lerrokadurak aplikatzearen emaitza.		
Lerrokadurak	Antolamendu–planoetan ezartzen dira.		
Sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa (m²s)	347,50		
Sestra azpiko eraikigarritasun fisikoa (m²s)	Jabari publikoko nahitaezko tarteak aplikatzearen, antolamendu-planoetan ezarritako eraikuntza-lerrokaduretara egokitzearen eta gehienez sestra azpiko 5 solairu gehienez sestra azpian.		
Solairu kopurua	5S+B+2		
Eraikuntzaren gehieneko altuera (metroak)	Esleitutako kalifikazioaren araudi orokorrean ezarritakoaren arabera.		
Etxebizitza kopurua (orientagarria)	3		
Etxebizitzen araubidea	Etxebizitza libreak		
Mugekiko tartea (metroak)	4		
Beste eraikin batzuekiko tartea (metroak)	8		
Jabari publikorako tartea (metroak)	4		
Sestra gaineko bizitegi-eraikigarritasunaren gehikuntza (m²s)	347,50		
Espazio libreen sistema orokorren estandarra	69,50		
Antolatutako espazio libreen sistema orokorra	0,00		
Espazio libreen sistema orokorren saldoa	–69,50		
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorren estandarra	5,21		
Antolatutako zuzkidura-bizitokien sistema orokorra	0,00		
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorren saldoa	–5,21		
Arau-zehaztapenak	Natura-ondarearen babesa: Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira. Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.		

ARAUDI PARTIKULARRA

Arau-zehaztapenak	Kultura-ondarearen babesa: Jarduketa Isolatua Getxoko Eremu Bereziko Monumentu Multzoa, Monumentu Multzo izendapenaz, Kultura Ondasun deklaratzen duen maiatzaren 22ko 89/2001 Dekretuak mugatutako B Eremuaren barruan dago. Afekzioa Sistema Hidrauliko Orokorraren ertzetan: Urbanizazio- eta/edo obra-proiektuek, baldin eta proiektu horiek sistema orokor hidraulikoaren ibilguaren ertzei eragiten badiete, dagozkien baldintza naturalak eta erriberako landaredia babesteko eta kontserbatzeko irizpideekin diseinatuko dituzte beren esku-hartzeak, edo, hala badagokio, baldintza natural horiek berreskuratzeko irizpideekin. Afekzio Akustikoak: Kalitate Akustikoko Helburuak kanpoan betetzen ez badira ere, eraikuntza-lizentzia lortu ahal izango da zuzkidura-jarduketa ZPAE 2ren barruan dagoelako. Halaber, CS–12.4 plano-sortan jasotako inpaktu akustikoari buruzko azterlanean (2024ko uztaila) definitutako fatxadetako isolamenduak beteko dira, barruko espazioan kalitate akustikoko helburuak lortzeko.
Baldintzatzaile gainjarriak	CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak. CS – 02 Arrisku Naturalak: Errepikatze-Denborako Uholdeak (10, 100 eta 500). CS – 02 Arrisku Naturalak: Uholde Arrisku Handia izan dezaketen Eremua ARPSI– ES017 – BIZ – IBA – 03 – Getxo. CS – 04 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Euri-Uholdearen Arrisku Klimatikoa. CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua. CS – 08 Mehatxatutako Fauna Kudeaketa-Planarekin. CS – 09 Ibaiertzeak eta Errekaertzeak Antolatzeko LPZ. CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak. CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Aerodromoko Zortasunak. CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa. CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila. CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen ez direnean IAA 2024ko uztaila. CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak. CS – 13 Eragin Akustikoa: Foru Errepidearen Zortasun Akustikoko Eremua. CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa. CS – 15 Azpiegituren Babesa: Foru-errepidearen Eragin-eremua. CS – 15 Azpiegituren Babesa: Jabari Publiko Hidraulikoaren Zaintza Eremua. CS – 15 Azpiegiturak Babesa: Partzuergoaren Saneamendu Sarearen Eragin-eremua. CP – 01 Kultura Ondarea.
Gauzatzeko epea (gehienezkoa)	8 urte
Kudeaketa- eta gauzatze-baldintzak	Azterlan hidraulikoaren beharra eta Ur Agentziari baimena eskatzea: Plangintza gauzatzeko jarduketen barruan, uholde-arriskua aztertuko duten azterlan hidraulikoak egin beharko dira, UAHEaren inguruko eremua delako.

36. artikulua.- AA-R02 (AC-R11). Chopos 4B (poligonoa 04, etxadia 08, lursaila 01)



ARAUDI PARTIKULARRA

Kokapena	Los Chopos 4B		
Katastroko erreferentzia	Poligonoa 04	Etxadia 08	Lursaila 01
Hirigintzako lurzatia	13C (ARAU SUBSIDIARIOAK ETXEZURI UGL)		
Azalera AA (m^2)	843,36		
Kalifikazio xehatua	A–04. Eraikuntza taldekatua duten lurzatien azpieremuak.		
Oinplanoko okupazioa	%25		
Sestra azpiko okupazioa	Antolamendu–planoetan ezarritako jabari publikorako nahitaezko tarteak eta eraikuntza–lerrokadurak aplikatzearen emaitza.		
Lerrokadurak	Antolamendu–planoetan ezartzen dira.		
Sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa (m^2s)	347,50		
Sestra azpiko eraikigarritasun fisikoa (m^2s)	Jabari publikoko nahitaezko tarteak aplikatzearen, antolamendu-planoetan ezarritako eraikuntza-lerrokaduretara egokitzearen eta gehienez sestra azpiko 5 solairu gehienez sestra azpian.		
Solairu kopurua	5S+B+2		
Eraikuntzaren gehieneko altuera (metroak)	Esleitutako kalifikazioaren araudi orokorrean ezarritakoaren arabera.		
Etxebizitza kopurua (orientagarria)	3		
Etxebizitzen araubidea	Etxebizitza libreak		
Mugekiko tartea (metroak)	4		
Beste eraikin batzuekiko tartea (metroak)	8		
Jabari publikorako tartea (metroak)	4		
Sestra gaineko bizitegi-eraikigarritasunaren gehikuntza (m^2s)	347,50		
Espazio libreen sistema orokorren estandarra	69,50		
Antolatutako espazio libreen sistema orokorra	0,00		
Espazio libreen sistema orokorren saldoa	–69,50		
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorren estandarra	5,21		
Antolatutako zuzkidura-bizitokien sistema orokorra	0,00		
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorren saldoa	–5,21		
Arau-zehaztapenak	Natura-ondarearen babesa: Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira. Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.		

Arau-zehaztapenak	Kultura-ondarearen babesa: Jarduketa Isolatua Getxoko Eremu Bereziko Monumentu Multzoa, Monumentu Multzo izendapenaz, Kultura Ondasun deklaratzen duen maiatzaren 22ko 89/2001 Dekretuak mugatutako B Eremuaren barruan dago. Afekzioa Sistema Hidrauliko Orokorraren ertzetan: Urbanizazio- eta/edo obra-proiektuek, baldin eta proiektu horiek sistema orokor hidraulikoaren ibilguaren ertzei eragiten badiete, dagozkien baldintza naturalak eta erriberako landaredia babesteko eta kontserbatzeko irizpideekin diseinatuko dituzte beren esku-hartzeak, edo, hala badagokio, baldintza natural horiek berreskuratzeko irizpideekin. Afekzio Akustikoak: Kalitate Akustikoko Helburuak kanpoan betetzen ez badira ere, eraikuntza-lizentzia lortu ahal izango da zuzkidura-jarduketa ZPAE 2ren barruan dagoelako. Halaber, CS–12.4 plano-sortan jasotako inpaktu akustikoari buruzko azterlanean (2024ko uztaila) definitutako fatxadetako isolamenduak beteko dira, barruko espazioan kalitate akustikoko helburuak lortzeko.
Baldintzatzaile gainjarriak	CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak. CS – 02 Arrisku Naturalak: Errepikatze-Denborako Uholdeak (10, 100 eta 500). CS – 02 Arrisku Naturalak: Uholde Arrisku Handia izan dezaketen Eremua ARPSI– ES017 – BIZ – IBA – 03 – Getxo. CS – 04 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Euri-Uholdearen Arrisku Klimatikoa. CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua. CS – 08 Mehatxatutako Fauna Kudeaketa-Planarekin. CS – 09 Ibaiertzeak eta Errekaertzeak Antolatzeko LPZ. CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak. CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Aerodromoko Zortasunak. CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa. CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila. CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen ez direnean IAA 2024ko uztaila. CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak. CS – 13 Eragin Akustikoa: Foru Errepidearen Zortasun Akustikoko Eremua. CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa. CS – 15 Azpiegituren Babesa: Foru-errepidearen Eragin-eremua. CS – 15 Azpiegituren Babesa: Jabari Publiko Hidraulikoaren Zaintza Eremua. CS – 15 Azpiegiturak Babesa: Partzuergoaren Saneamendu Sarearen Eragin-eremua. CP – 01 Kultura Ondarea.
Gauzatzeko epea (gehienezkoa)	8 urte

ARAUDI PARTIKULARRA

Kudeaketa- eta gauzatze-baldintzak	Azterlan hidraulikoaren beharra eta Ur Agentziari baimena eskatzea: Plangintza gauzatzeko jarduketen barruan, uholde-arriskua aztertuko duten azterlan hidraulikoak egin beharko dira, UAHEaren inguruko eremua delako.

ATALA 13. GAINERAKO EREMUAK (R. AMB.)

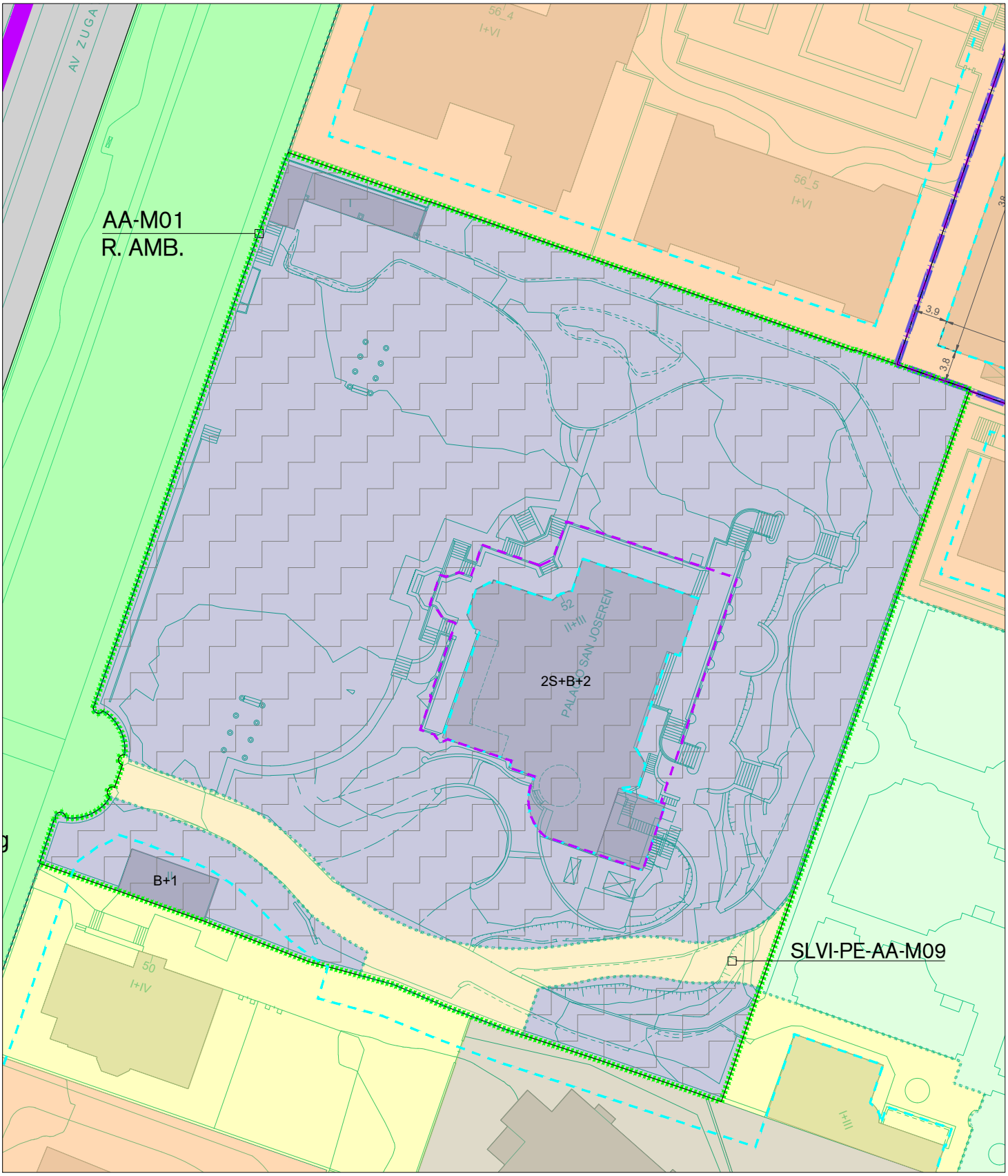
37.- artikulua.- Zehaztapen orokorrak

1. Eremuak, oro har, Plan Orokor honek esleitutako kalifikazio orokor eta xehatuan ezarritako eraikuntza– eta erabilera–araubidearen arabera arautzen dira.

2. Aurrekoa gorabehera, jarraian antolatutako jarduketa isolatuak dagozkien fitxetan ezarritako baldintzen arabera arautzen dira, zeinak HAPO honen araudi orokorreko zehaztapenen gainetik baitaude.

3. Xehezko zehaztapenak doitu ahal izango dira xehetasun–azterketaren bidez.

38. artikulua.- AA-M01 (R.AMB.) (Tertziarioa). Zugatzarte 52 (poligonoa 52, etxadia 03, lursaila 01)



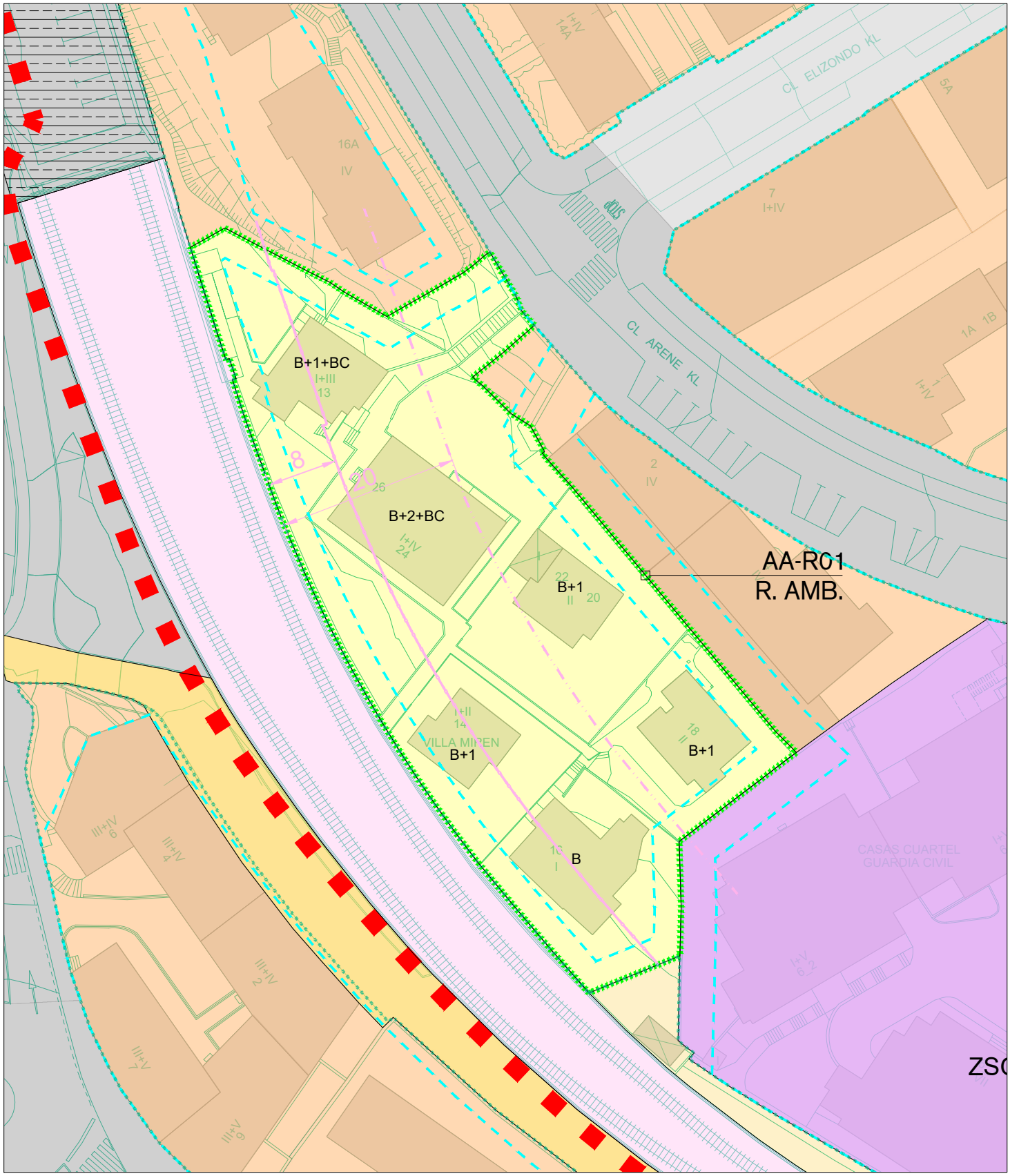
ARAUDI PARTIKULARRA

Kokapena	Zugatzarte 52 (San Joseren Jauregia)		
Katastroko erreferentzia	Poligonoa 52	Etxadia 03	Lursaila 01
Hirigintzako lurzatia	1 (ARAU SUBSIDIARIOAK UA 4.1.2)		
Azalera AA (m^2)	7.877,76		
Calificación	B–05. Tertziiarioa–Topalekua. (“Portería” lurzatia 329.39 m^2, porción “Aintzineko Kotxeraren Espazio libre lurzatia” 279,57 m^2, “Casa–Palacio” lurzatia 6.769,01 m^2) SLVI–PE–AA–M09 Ibilgailuentzako tokiko sistema peatonala 499,79 m^2		
Oinplanoko okupazioa	Lehendik dagoena		
Sestra azpiko okupazioa	Lehendik dagoena		
Lerrokadurak	Antolamendu–planoetan ezartzen dira.		
Sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa (m^2s)	“Casa–Palacio” 1.334,41 m^2 B–05. Tertziiarioa–Topalekua erabilerarako. “Portería” 115,14 m^2 para A–06 Banakako eraikuntza duten partzelen azpizona. Katastroan jasota dauden datuak berrikusiko dira proiektua badago, eta egungo egoera altxatuko da.		
Sestra azpiko eraikigarritasun fisikoa (m^2s)	“Casa–Palacio” 1.926,68 m^2 Katastroan jasota dauden datuak berrikusiko dira proiektua badago, eta egungo egoera altxatuko da.		
Solairu kopurua	“Casa–Palacio” 2S+B+2; “Portería” B+1		
Eraikuntzaren gehieneko altuera (metroak)	Lehendik dagoena eta esleitutako kalifikazioaren araudi orokorrean ezarritakoaren arabera.		
Etxebizitza kopurua (orientagarria)	1		
Etxebizitzen araubidea	Etxebizitza libreak		
Mugekiko tartea (metroak)	–		
Beste eraikin batzuekiko tartea (metroak)	–		
Jabari publikorako tartea (metroak)	–		
Arau-zehaztapenak	Natura-ondarearen babesa: Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira. Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko. Kultura-ondarea babestea: Jauregiak eta bere lursailak Babes bereziko 1. mailako lurzatiari eragiten dio. 2. mailako babes ertaina, maiatzaren 22ko 89/2001 Dekretuarena, Getxoko Eremu Bereziko Monumentu Multzoa, Monumentu Multzo izendapenaz, Kultura Ondasun deklaratzen duena.		

ARAUDI PARTIKULARRA

Baldintzatzaile gainjarriak	CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak. CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua. CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak. CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Aerodromoko Zortasunak. CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa. CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila. CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak. CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa. CS – 15 Azpiegituren Babesa: Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren Eragin-Eremua. CS – 15 Azpiegituren Babesa: Jabari Publiko Hidraulikoaren Zaintza Eremua. CP – 01 Kultura Ondarea.
Gauzatzeko epea (gehienezkoa)	HAPOaren indarraldia

39. artikulua.- AA-R01 (R. AMB.). Alangobarri 13,14, 16,18, 20, 22, 24, 26 (poligonoa 30, etxadia 01, parcelas 04, 06, 07, 09, 10, 11, 12, 15, 16, 17, 18)

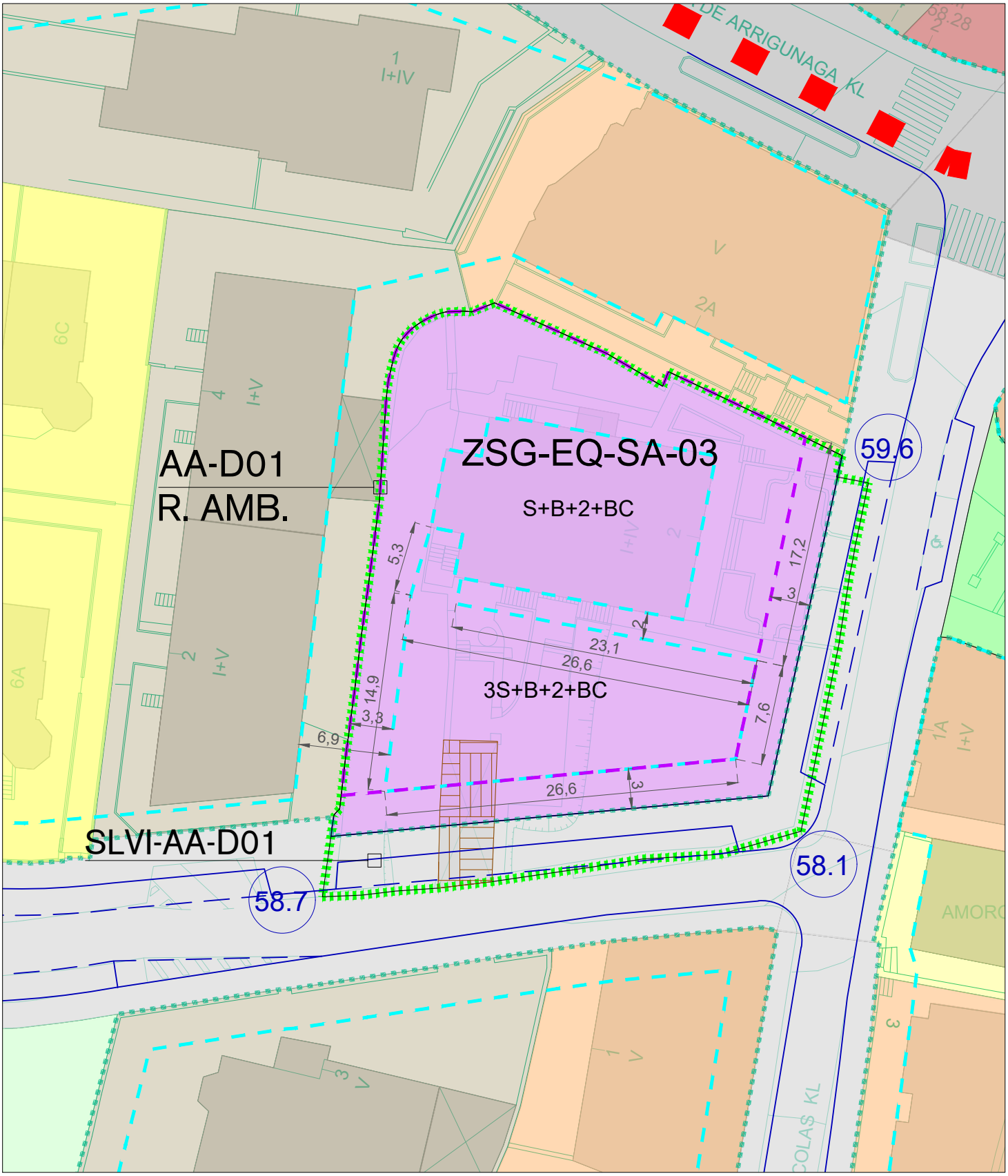


ARAUDI PARTIKULARRA

Kokapena	Alangobarri 13, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26		
Katastroko erreferentzia	Poligonoa 30	Etxadia 01	Lursaila 04, 06, 07, 09, 10, 11, 12, 15, 16, 17, 18
Hirigintzako lurzatia	–		
Azalera AA (m²)	2.616,95		
Calificación	A–06. Banakako eraikuntza duten partzelen azpizona.		
Oinplanoko okupazioa	Lehendik dagoena		
Sestra azpiko okupazioa	Lehendik dagoena		
Lerrokadurak	Antolamendu–planoetan ezartzen dira.		
Sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa (m²s)	1.434,13 m² A–06. Banakako eraikuntza duten partzelen azpizona. 879,31 m² en A04. Eraikuntza taldekatua duten partzelen azpizona. (Alangobarri 24 y 26). Katastroan jasota dauden datuak berrikusiko dira proiektua badago, eta egungo egoera altxatuko da.		
Sestra azpiko eraikigarritasun fisikoa (m²s)	0 m² Katastroan jasota dauden datuak berrikusiko dira proiektua badago, eta egungo egoera altxatuko da.		
Solairu kopurua	2S+B+2+BC		
Eraikuntzaren gehieneko altuera (metroak)	Esleitutako kalifikazioaren araudi orokorrean ezarritakoaren arabera.		
Etxebizitza kopurua (orientagarria)	14		
Etxebizitzen araubidea	Etxebizitza libreak		
Mugekiko tartea (metroak)	–		
Beste eraikin batzuekiko tartea (metroak)	6		
Jabari publikorako tartea (metroak)	–		
Arau-zehaztapenak	Natura-ondarearen babesa: Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira. Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko. Afekzio akustikoak: Eraikuntza-obretarako lizentzietarako eremua garatzean, bibrazio-mailen ebaluazioa egingo da, aplikatu beharreko kalitate akustikoko helburuak betetzen direla egiaztatzeko eta, hala badagokio, neurri zuzentzaileak ezartzeko.		
Baldintzatzaile gainjarriak	CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak. CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua.		

Baldintzatzaile gainjarriak	CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak. CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Aerodromoko Zortasunak. CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin akustikoa: 2021-2026 Zarata Mapa. CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak. CS – 13 Eragin Akustikoa: Trenbidearen Zortasun akustikoko aldeak. CS – 13 Eragin Akustikoa: Trenbidearen Bibrazio-mailak Ebaluatzeko Eremua. CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa. CS – 15 Azpiegituren Babesa: Trenbidearen Eragin-eremua. CS – 15 Azpiegituren Babesa: Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren Eragin-Eremua.
Gauzatzeko epea (gehienezkoa)	HAPOaren indarraldia

40. artikulua.- AA-D01 (R. AMB.) (Zuzkidura publikoa). San Nicolás 2 (poligonoa 38, etxadia 10, lursaila 06)

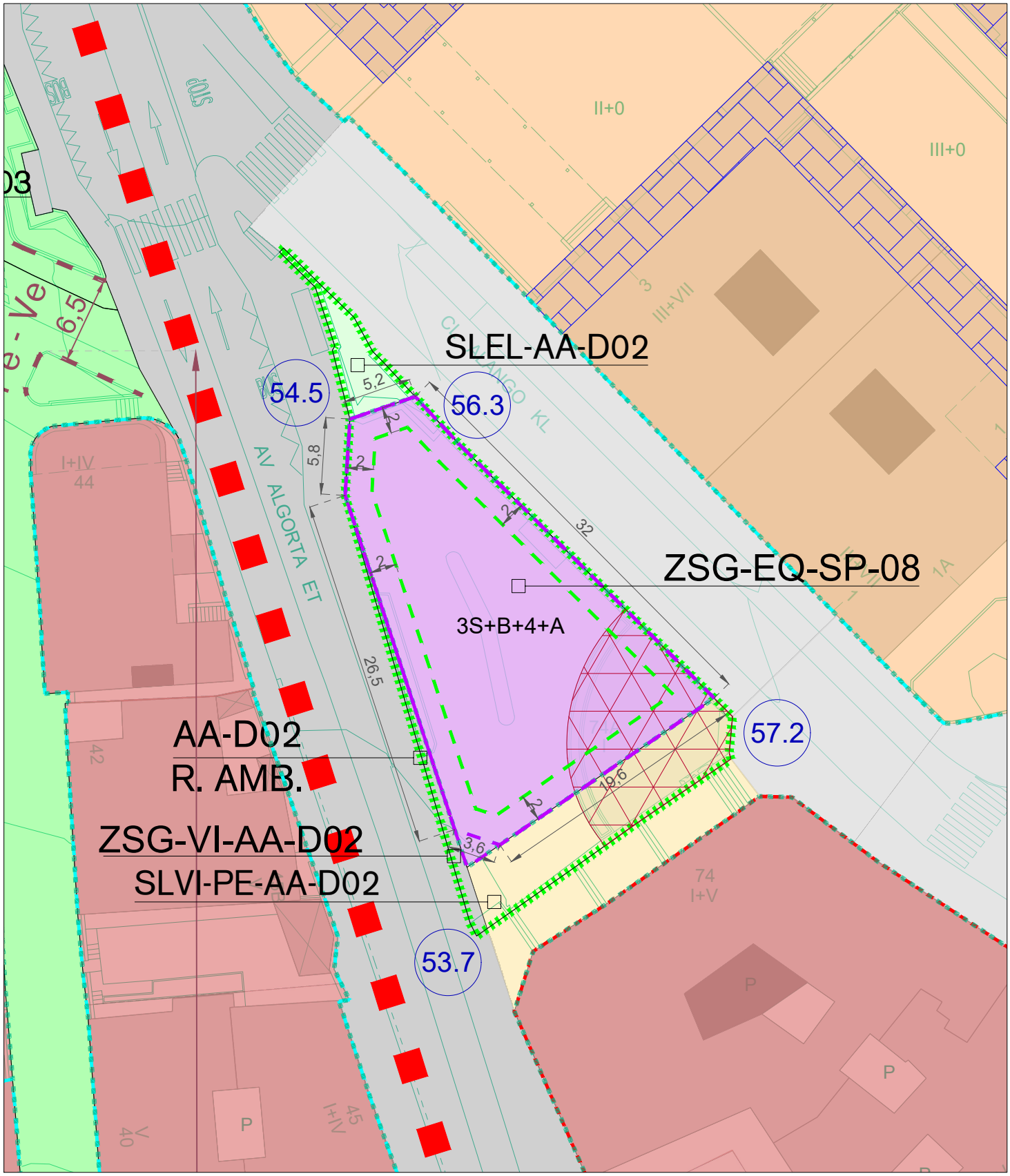


ARAUDI PARTIKULARRA

Kokapena	San Nicolás 2		
Katastroko erreferentzia	Poligonoa 38	Etxadia 10	Lursaila 06
Hirigintzako lurzatia	–		
Azalera AA (m²)	1357,91		
Calificación	Ekipamenduko Zona Sistema Orokorra (ZSG–EQ–SA–03) (1.142,29 m²) Tokiko sistemako errepide azpizona SLVI–AA–D01 (215,64 m²)		
Oinplanoko okupazioa	HAPOk inposatua.		
Sestra azpiko okupazioa	Antolamendu–planoetan ezarritako jabari publikorako nahitaezko tarteak eta eraikuntza–lerrokadurak aplikatzearen emaitza.		
Lerrokadurak	Antolamendu–planoetan ezartzen dira. 215,63 m² lagako dira bide–jabari publikorako, kargarik gabe eta behar bezala urbanizatuta.		
Sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa (m²s)	1.900,00		
Sestra azpiko eraikigarritasun fisikoa (m²s)	Jabari publikoko nahitaezko tarteak aplikatzearen, antolamendu-planoetan ezarritako eraikuntza-lerrokaduretara egokitzearen eta gehienez sestra azpiko 3 solairu gehienez sestra azpian.		
Solairu kopurua	3S+B+2+BC		
Eraikuntzaren gehieneko altuera (metroak)	Esleitutako kalifikazioaren araudi orokorrean ezarritakoaren arabera.		
Mugekiko tartea (metroak)	Antolamendu–planoetan ezarritako gehieneko alienazioen arabera.		
Beste eraikin batzuekiko tartea (metroak)	–		
Jabari publikorako tartea (metroak)	4		
Arau-zehaztapenak	Natura-ondarearen babesa: Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira. Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko. Kultura-ondarearen babesa: Lehendik dagoen eraikinak eta bere lursailak Babes bereziko 1. mailako lurzatiari eragiten dio. 2. mailako babes ertaina, maiatzaren 22ko 89/2001 Dekretuarena, Getxoko Eremu Bereziko Monumentu Multzoa, Monumentu Multzo izendapenaz, Kultura Ondasun deklaratzen duena.		
Baldintzatzaile gainjarriak	CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak. CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua. CS – 08 Paisaia Babesteko Eremuak eta Elementuak. CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak.		

Baldintzatzaile gainjarriak	CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak. CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Aerodromoko Zortasunak. CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin akustikoa: 2021-2026 Zarata Mapa. CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin akustikoa: 2024ko uztaileko EAIren Zarata Mapa. CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen direnean IAA 2024ko uztaila. CS – 13 Eragin akustikoa: babes akustiko bereziko eremuak. CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak. CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa. CS – 15 Azpiegituren Babesa: Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren Eragin-Eremua. CP – 01 Kultura Ondarea.
Gauzatzeko epea (gehienezkoa)	HAPOaren indarraldia

41. artikulua.- AA-D02 (R. AMB.) (Zuzkidura publikoa). Algorta Etorbidea 74A (poligonoa 29, etxadia 01, lursaila 01)



ARAUDI PARTIKULARRA

Kokapena	Algorta Etorbidea 74B (antzineko Algortako Gasolindegia)		
Katastroko erreferentzia	Poligonoa 29	Etxadia 01	Lursaila 01
Hirigintzako lurzatia	–		
Azalera AA (m^2)	1357,91		
Calificación	Ekipamenduko Sistema Orokorrade Servicios Públicos(ZSG–EQ–SP–08) 475,78 m^2 Ibilgailuentzako Sistema Orokor zona (ZSG–VI–AA–02) 19,79 m^2 Ibilgailuentza Peatonala Tokiko sistema (SLVI–PE–AA–D02) 104,40 m^2 Espazio libreentzako Tokiko sistema (SLEL–AA–D02) 29,99 m^2		
Oinplanoko okupazioa	HAPOk inposatua.		
Sestra azpiko okupazioa	Antolamendu–planoetan ezarritako jabari publikorako nahitaezko tarteak eta eraikuntza–lerrokadurak aplikatzearen emaitza.		
Lerrokadurak	Antolamendu–planoetan ezartzen dira.		
Sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa (m^2s)	2.150,00		
Sestra azpiko eraikigarritasun fisikoa (m^2s)	Jabari publikoko nahitaezko tarteak aplikatzearen, antolamendu-planoetan ezarritako eraikuntza-lerrokaduretara egokitzearen eta gehienez sestra azpiko 2 solairu gehienez sestra azpian.		
Solairu kopurua	2S+B+4+A		
Eraikuntzaren gehieneko altuera (metroak)	Esleitutako kalifikazioaren araudi orokorrean ezarritakoaren arabera.		
Mugekiko tartea (metroak)	Antolamendu–planoetan ezarritako gehieneko alienazioen arabera.		
Beste eraikin batzuekiko tartea (metroak)	–		
Jabari publikorako tartea (metroak)	4		
Arau-zehaztapenak	Natura-ondarearen babesa: Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira. Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko. Afekzio akustikoak: Kalitate Akustikoko Helburuak kanpoan betetzen ez badira ere, eraikuntza-lizentzia lortu ahal izango da zuzkidura-jarduketa ZPAE 3ren barruan dagoelako. Halaber, CS–12.4 plano-sortan jasotako inpaktu akustikoari buruzko azterlanean (2024ko uztaila) definitutako fatxadetako isolamenduak beteko dira, barruko espazioan kalitate akustikoko helburuak lortzeko.		

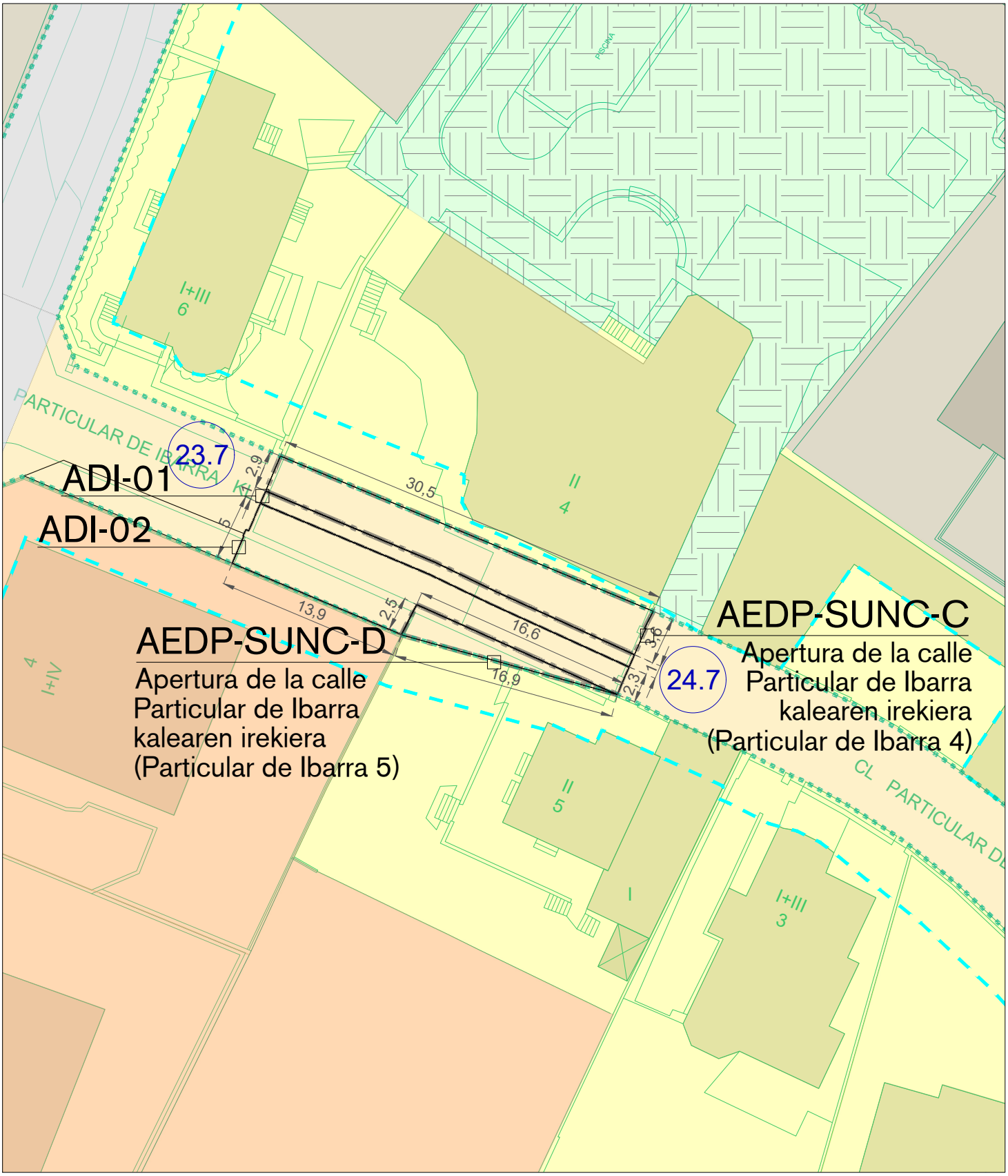
Arau-zehaztapenak	Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruen eraginak: Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruen inbentarioaren erreferentzia-kodea: 13642 partzela (kodea: 48044 – 00014).
Baldintzatzaile gainjarriak	CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak. CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua. CS – 08 Paisaia Babesteko Eremuak eta Elementuak. CS – 09 Potentzialki Kutsatutako Zoruak CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak. CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Aerodromoko Zortasunak. CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa. CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila. CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen ez direnean IAA 2024ko uztaila. CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak. CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa. CS – 15 Azpiegituren Babesa: Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren Eragin-Eremua.
Gauzatzeko epea (gehienezkoa)	8 urte
Kudeatzeko eta gauzatzeko baldintzak	Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak: Eremua gauzatzeko, lurzoruaren kalitatearen adierazpen bat izapidetu beharko da, Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko ekainaren 25eko 4/2015 Legearen 23. artikuluan jasotako egoeraren bat gertatzen bada. Ekainaren 25eko 4/2015 Legearen 31.4 artikuluan xedatutakoaren arabera, lurzoruaren kalitatearen adierazpena obren/urbanizazioaren proiektua onartu aurretik egin beharko da. Lurzoruaren kalitatearen ikerketak, berreskuratze-neurrien diseinua eta exekuzioa urriaren 10eko 199/2006 Dekretuaren arabera egiaztatutako erakundeek egin beharko dituzte. Dekretu horrek lurzoruaren kalitatea ikertu eta berreskuratzeko erakundeak egiaztatzeko sistema ezartzen du.

TITULUA II.
FINKATU GABEKO HIRI–LURZORUA

KAPITULUA I. ZUZENEKO JARDUERAK

ATALA 1. GAINERAKO EREMUAK (RESTO AMB)

42. artikulua.- ADI-01 Particular de Ibarra



ARAUDI PARTIKULARRA

2025-11-10EKO OSOKO BILKURA BEREZIAN BEHIN BETIKO ONARTUTAKO DOKUMENTUA, BILKURA BEREAN ONARTUTAKO ERANSKINA SARTUTA, ETA KONTUAN HARTUTA AURREKO PLANGINTZA EGIKARITZEKO EGINTZEK ERAGINDAKO ZUZENKETAK

1. Hirigintza–egoera:

   a) 2001eko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak mugatutako 12.1 egikaritze–unitatearen garapenaren ondorioz, jarduera honen berezko betebeharrak amaitzeke daude. Zehazki, egiteke dagoen hirigintza–kargak kontuan hartzen du indarrean dagoen eta antolamendu–planoetan mugatuta dagoen hirigintza–antolamenduaren arabera bide publiko gisa kalifikatutako lurzoruaren lagapena, bai eta horri dagozkion urbanizazio–obrak egikaritzea ere.

   b) Garapen hori amaitzen laguntzeko, Plan Orokorrak zuzeneko jarduketa bat mugatzen du, egiteke dauden betebehar horiek jasotzen dituena, eta horiek lortzeko epea eta egin beharreko baldintza zehatzak ezartzen ditu.

2. Araubide juridikoa:

   2/2006 Legearen 11.2 artikuluaren arabera, egikaritze–unitatearen eremua oraindik ez da hiri–lurzoru finkatua, aipatutako bide–sekzioaren urbanizazioa, lagapena eta Udalak urbanizazio–obrak jasotzea falta baitira.

3. Antolamendu xehatua:

   a) Lagatzeke dauden azalerak: 30,83 m^2. Lagapena doan egingo da.

   b) Kalifikazio xehatua: tokiko bide–sistema SLVI–PE.

4. Arau-zehaztapenak:

   a) Natura-ondarearen babesa:

   — Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

   — Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.

   b) Kultura-ondarearen babesa:

   Zuzeneko jarduketa Getxoko Eremu Bereziko Monumentu Multzoa, Monumentu Multzo izendapenaz, Kultura Ondasun deklaratzen duen maiatzaren 22ko 89/2001 Dekretuak mugatutako B Eremuaren barruan dago.

5. Baldintzatzaile gainjarriak:

   a) CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak.

   b) CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua.

   c) CS – 08 Paisaia Babesteko Eremuak eta Elementuak.

   d) CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak.

   e) CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Aerodromoko Zortasunak.

   f) CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa.

   g) CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak.

   h) CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.

   i) CS – 15 Azpiegituren Babesa: Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren Eragin-Eremua.

   j) CP – 01 Kultura Ondarea.

6. Gauzatzeko baldintzak:

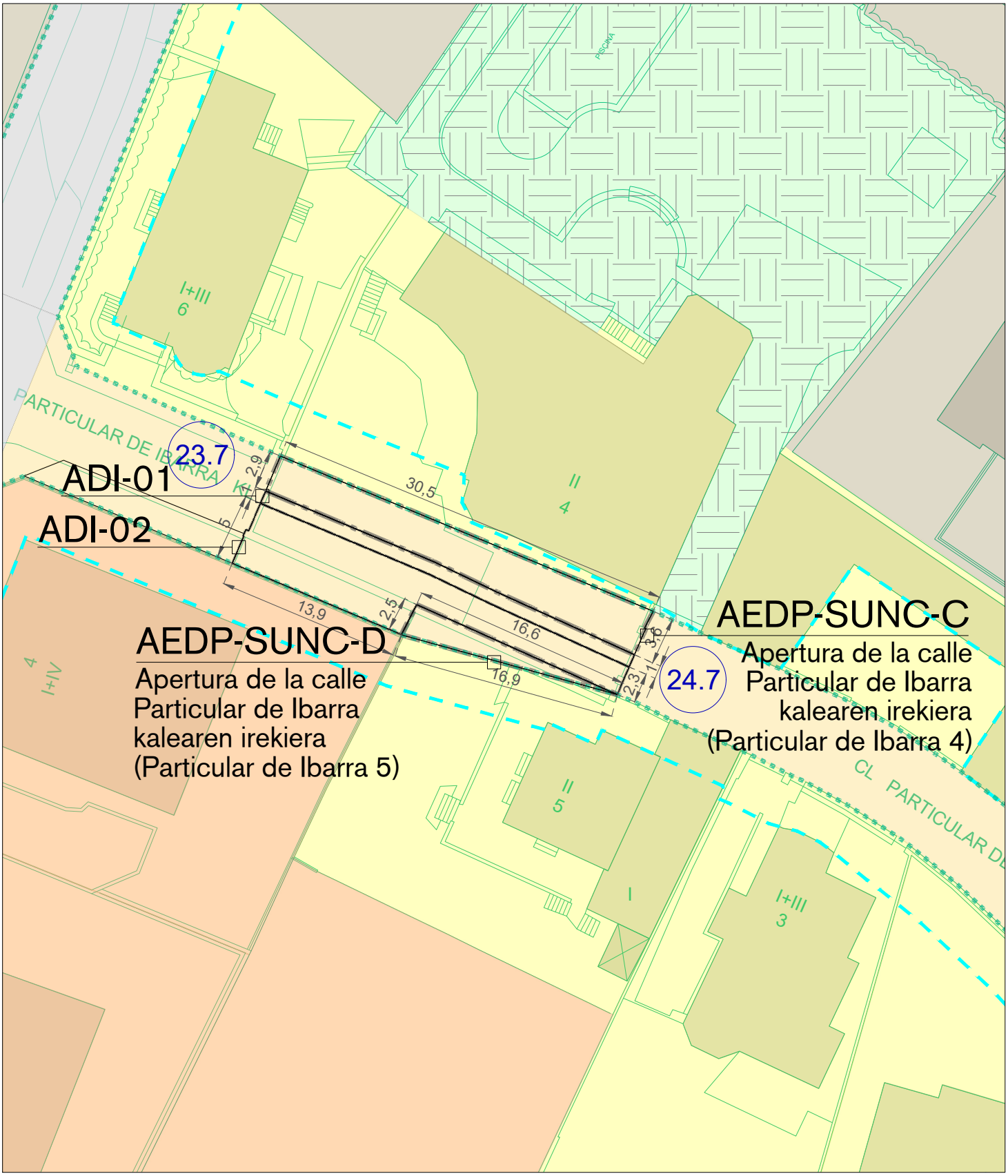
   a) Lurzorua urbanizatuta laga beharko da. Udalak adieraziko du, hala badagokio, zer urbanizazio–baldintzatan laga eta jaso behar den bidea. Beharrezkoa izanez gero, urbanizazio–proiektua idatziko da.

   b) Gauzatzeko epea: urte bat, Plan Orokor betearazlea eskuratu eta hurrengo egunetik aurrera.

7. Araubide iragankorra:

   a) Eragindako lursailetan edozein mailatako eraikuntza– edo birgaitze–jarduketek zuzeneko jarduketa hori aldez aurretik edo aldi berean gauzatzea ekarriko du nahitaez.

43. artikulua.- ADI-02 Particular de Ibarra



ARAUDI PARTIKULARRA

2025-11-10EKO OSOKO BILKURA BEREZIAN BEHIN BETIKO ONARTUTAKO DOKUMENTUA, BILKURA BEREAN ONARTUTAKO ERANSKINA SARTUTA, ETA KONTUAN HARTUTA AURREKO PLANGINTZA EGIKARITZEKO EGINTZEK ERAGINDAKO ZUZENKETAK

1. Hirigintza–egoera:

   a) Aurreko Arau Subsidiarioetan zehaztutako 8.2,1 jarduketa–unitatearen garapenaren ondorioz, jarduera horri dagozkion betebeharrak amaitzeke daude. Zehazki, egiteke dagoen hirigintza–kargak kontuan hartzen du indarrean dagoen eta antolamendu–planoetan mugatuta dagoen hirigintza–antolamenduaren arabera bide publiko gisa kalifikatutako lurzoruaren lagapena, bai eta horri dagozkion urbanizazio–obrak egikaritzea ere.

   b) Garapen hori amaitzen laguntzeko, Plan Orokorrak zuzeneko jarduketa bat mugatzen du, egiteke dauden betebehar horiek jasotzen dituena, eta horiek lortzeko epea eta egin beharreko baldintza zehatzak ezartzen ditu.

2. Araubide juridikoa:

   2/2006 Legearen 11.2 artikuluaren arabera, egikaritze–unitatearen eremua oraindik ez da hiri–lurzoru finkatua, aipatutako bide–sekzioaren urbanizazioa, lagapena eta Udalak urbanizazio–obrak jasotzea falta baitira.

3. Antolamendu xehatua:

   a) Lagatzeko dauden azalerak: 108,07 m^2. Lagapena doan egingo da.

   b) Kalifikazio xehatua: tokiko bide–sistema SLVI–PE.

4. Arau-zehaztapenak:

   a) Natura-ondarearen babesa:

   — Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

   — Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.

   b) Kultura-ondarearen babesa:

   Zuzeneko jarduketa Getxoko Eremu Bereziko Monumentu Multzoa, Monumentu Multzo izendapenaz, Kultura Ondasun deklaratzen duen maiatzaren 22ko 89/2001 Dekretuak mugatutako B Eremuaren barruan dago.

5. Baldintzatzaile gainjarriak:

   a) CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak.

   b) CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua.

   c) CS – 08 Paisaia Babesteko Eremuak eta Elementuak.

   d) CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak.

   e) CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Aerodromoko Zortasunak.

   f) CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa.

   g) CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak.

   h) CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.

   i) CS – 15 Azpiegituren Babesa: Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren Eragin-Eremua.

   j) CP – 01 Kultura Ondarea

6. Gauzatzeko baldintzak:

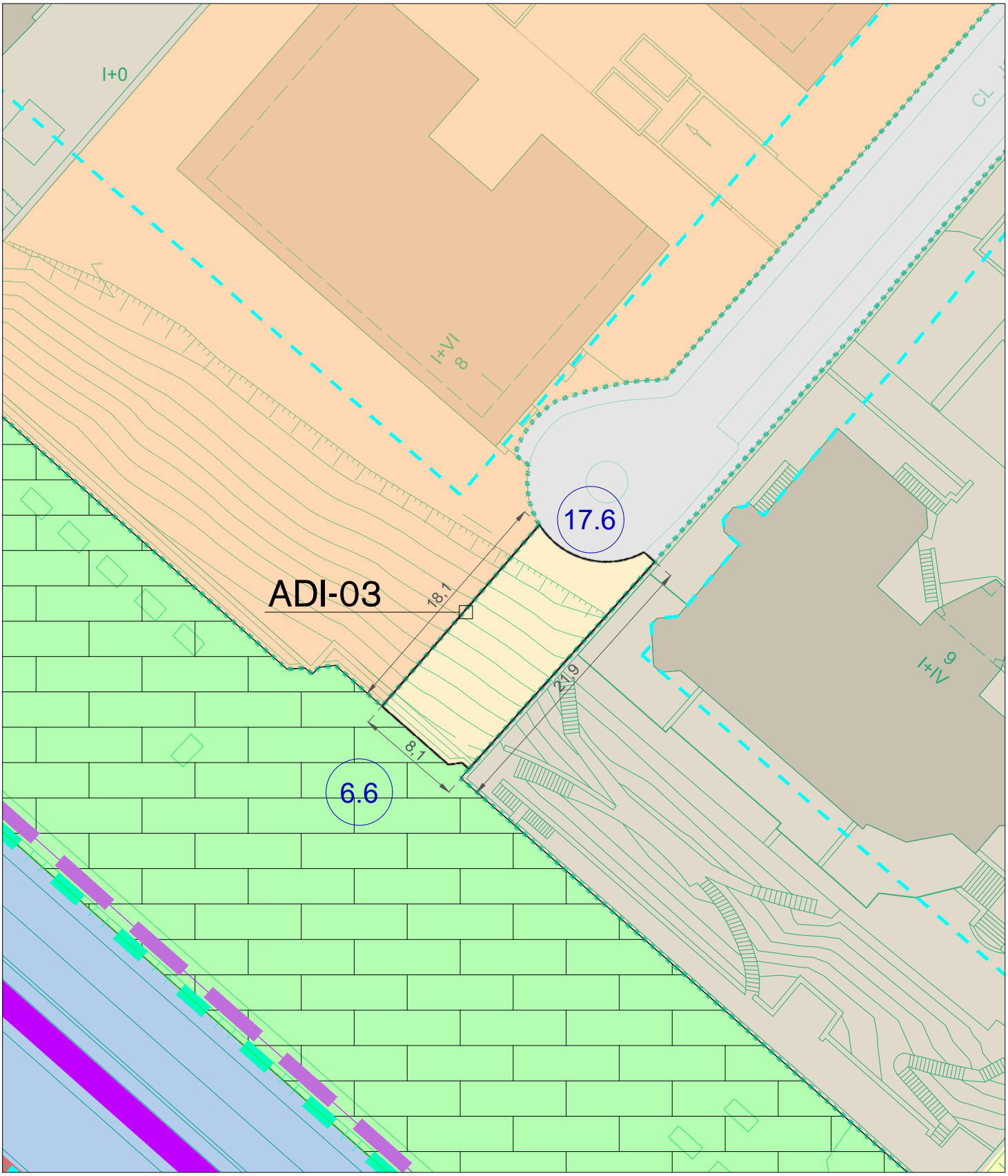
   a) Lurzorua urbanizatuta laga beharko da. Udalak adieraziko du, hala badagokio, zer urbanizazio–baldintzatan laga eta jaso behar den bidea. Beharrezkoa izanez gero, urbanizazio–proiektua idatziko da.

   b) Gauzatzeko epea: urte bat, Plan Orokor betearazlea eskuratu eta hurrengo egunetik aurrera.

7. Araubide iragankorra:

   Eragindako lursailetan edozein mailatako eraikuntza– edo birgaitze–jarduketek zuzeneko jarduketa hori aldez aurretik edo aldi berean gauzatzea ekarriko du nahitaez.

44. artikulua.- ADI-03 José María Iparraguirre 4, 6 y 8.



ARAUDI PARTIKULARRA

2025-11-10EKO OSOKO BILKURA BEREZIAN BEHIN BETIKO ONARTUTAKO DOKUMENTUA, BILKURA BEREAN ONARTUTAKO ERANSKINA SARTUTA, ETA KONTUAN HARTUTA AURREKO PLANGINTZA EGIKARITZEKO EGINTZEK ERAGINDAKO ZUZENKETAK

1. Hirigintza–egoera:

   a) Jose Maria Iparraguirreren 4., 6. eta 8. eremuak gauzatzearen ondorioz, jarduera honi dagozkion betebeharrak amaitzeke daude. Zehazki, egiteke dagoen hirigintza–kargak kontuan hartzen du indarrean dagoen eta antolamendu–planoetan mugatuta dagoen hirigintza–antolamenduaren arabera bide publiko gisa kalifikatutako lurzoruaren lagapena, bai eta horri dagozkion urbanizazio–obrak egikaritzea ere.

   b) Garapen hori amaitzen laguntzeko, Plan Orokorrak zuzeneko jarduketa bat mugatzen du, egiteke dauden betebehar horiek jasotzen dituena, eta horiek lortzeko epea eta egin beharreko baldintza zehatzak ezartzen ditu.

2. Araubide juridikoa:

   a) 2/2006 Legearen 11.2 artikuluaren arabera, eremu hori oraindik ez da hiri–lurzoru finkatua, aipatutako bide–sekzioaren urbanizazioa, lagapena eta Udalak urbanizazio–obrak jasotzea falta baitira.

3. Antolamendu xehatua:

   a) Lagatzeke dauden azalerak: 155,92 m^2. Lagapena doan egingo da.

   b) Kalifikazio xehatua: oinezkoen sistema lokala.

4. Arau-zehaztapenak:

   a) Natura-ondarearen babesa:

   — Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

   — Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.

   b) Kultura-ondarearen babesa:

   Zuzeneko jarduketa Getxoko Eremu Bereziko Monumentu Multzoa, Monumentu Multzo izendapenaz, Kultura Ondasun deklaratzen duen maiatzaren 22ko 89/2001 Dekretuak mugatutako B Eremuaren barruan dago.

5. Baldintzatzaile gainjarriak:

   a) CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak.

   b) CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua.

   c) CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak.

   d) CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Aerodromoko Zortasunak.

   e) CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa.

   f) CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak.

   g) CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.

   h) CS – 15 Azpiegituren Babesa: Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren Eragin-Eremua.

   i) CP – 01 Kultura Ondarea

6. Gauzatzeko baldintzak:

   a) Lurzorua urbanizatuta laga beharko da. Udalak adieraziko du, hala badagokio, zer urbanizazio–baldintzatan laga eta jaso behar den bidea. Beharrezkoa izanez gero, urbanizazio–proiektua idatziko da.

   b) Gauzatzeko epea: urte bat, Plan Orokor betearazlea eskuratu eta hurrengo egunetik aurrera.

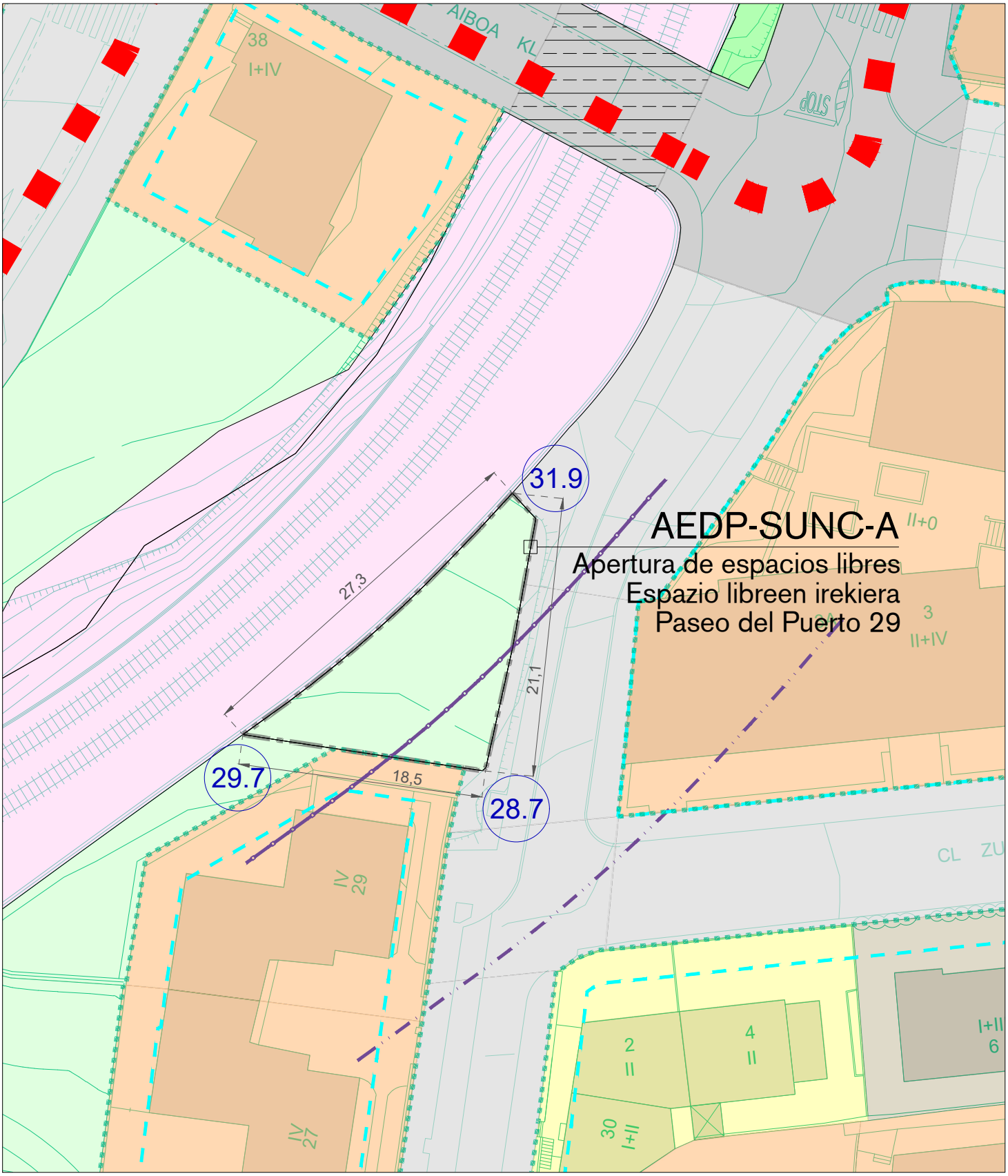
7. Araubide iragankorra:

   a) Eragindako lursailetan edozein mailatako eraikuntza– edo birgaitze–jarduketek zuzeneko jarduketa hori aldez aurretik edo aldi berean gauzatzea ekarriko du nahitaez.

KAPITULUA II. ZUZKIDURA PUBLIKOAK GAUZATZEKO JARDUKETAK

ATALA 1. EREMU EZ FINKATUETAN

45. artikulua.- AEDP-SUNC-A Espazio Librea Irekitzea (Paseo del Puerto 29)



ARAUDI PARTIKULARRA

2025-11-10EKO OSOKO BILKURA BEREZIAN BEHIN BETIKO ONARTUTAKO DOKUMENTUA, BILKURA BEREAN ONARTUTAKO ERANSKINA SARTUTA, ETA KONTUAN HARTUTA AURREKO PLANGINTZA EGIKARITZEKO EGINTZEK ERAGINDAKO ZUZENKETAK

1. Jardueraren deskribapena:

   a) Jarduketaren helburua da kokapen horretan espazio libre berri bat egitea. Lurzorua lortzeko eta urbanizatzeko, zuzkidura publikoak gauzatzeko jarduketa bat mugatu da.

2. Jarduketari buruzko zehaztapenak:

   a) Jarduketa mugatzea: antolamendu–planoetan adierazten da.

   b) Azalera: 201,67 m^2.

   c) Xedea eta proiektatutako erabilerak: espazio libreen tokiko sistema SLEL.

   d) Urbanizazioa:

   — Urbanizazio–proiektuak espazio hori Tejera kaleari atxikita dagoen plazarekin eta espazio librearekin lotuko du, eta bidea erraztuko du.

3. Arau-zehaztapenak:

   a) Natura-ondarearen babesa:

   — Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

   — Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.

   b) Afekzioak Trenbidearen bibrazioengatik:

   Eraikuntza-obretarako lizentzietarako eremua garatzean, bibrazio-mailen ebaluazioa egingo da, aplikatu beharreko kalitate akustikoko helburuak betetzen direla egiaztatzeko eta, hala badagokio, neurri zuzentzaileak ezartzeko.

4. Baldintzatzaile gainjarriak:

   a) CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak.

   b) CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua.

   c) CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak.

   d) CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Aerodromoko Zortasunak.

   e) CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa.

   f) CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak.

   g) CS – 13 Eragin Akustikoa: Trenbidearen Zortasun akustikoko aldeak.

   h) CS – 13 Eragin Akustikoa: Trenbidearen Bibrazio-mailak Ebaluatzeko Eremua.

   i) CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.

   j) CS – 15 Azpiegituren Babesa: Trenbidearen Eragin-eremua.

5. Kudeaketa– eta gauzatze–baldintzak:

   a) Jarduketa mota: zuzkidura publikoa gauzatzeko jarduketa.

   b) Jarduketa–sistema: desjabetzea. 201,67 m^2 Azalera de suelo desjabetzea proposatzen da. Lursaila honako hau da:

   — Lursaila 044 1002 80003

   c) Ekimena: Publikoa.

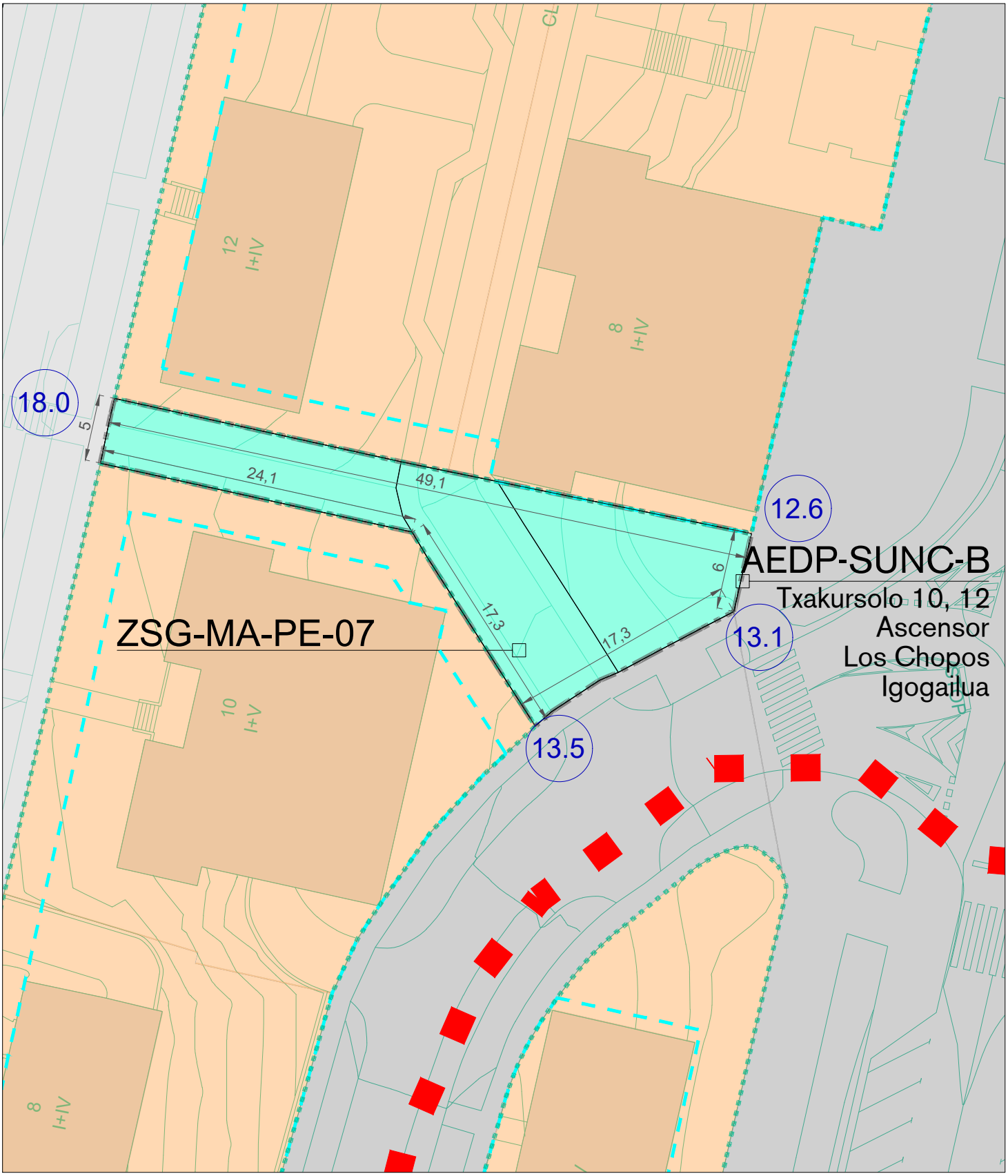
   d) Jarduketa gauzatzeko eskumena duen administrazioa: Getxoko Udala.

   e) Gauzatzeko tresnak: Desjabetze proiektua eta urbanizazio proiektua.

   f) Jarduera hasteko epeak: Planaren indarraldia, Plan Orokor hau argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

ARAUDI PARTIKULARRA

46. artikulua.- AEDP-SUNC-B Los Chopos Etorbidean Igogailua (Txakursolo 10, 12)

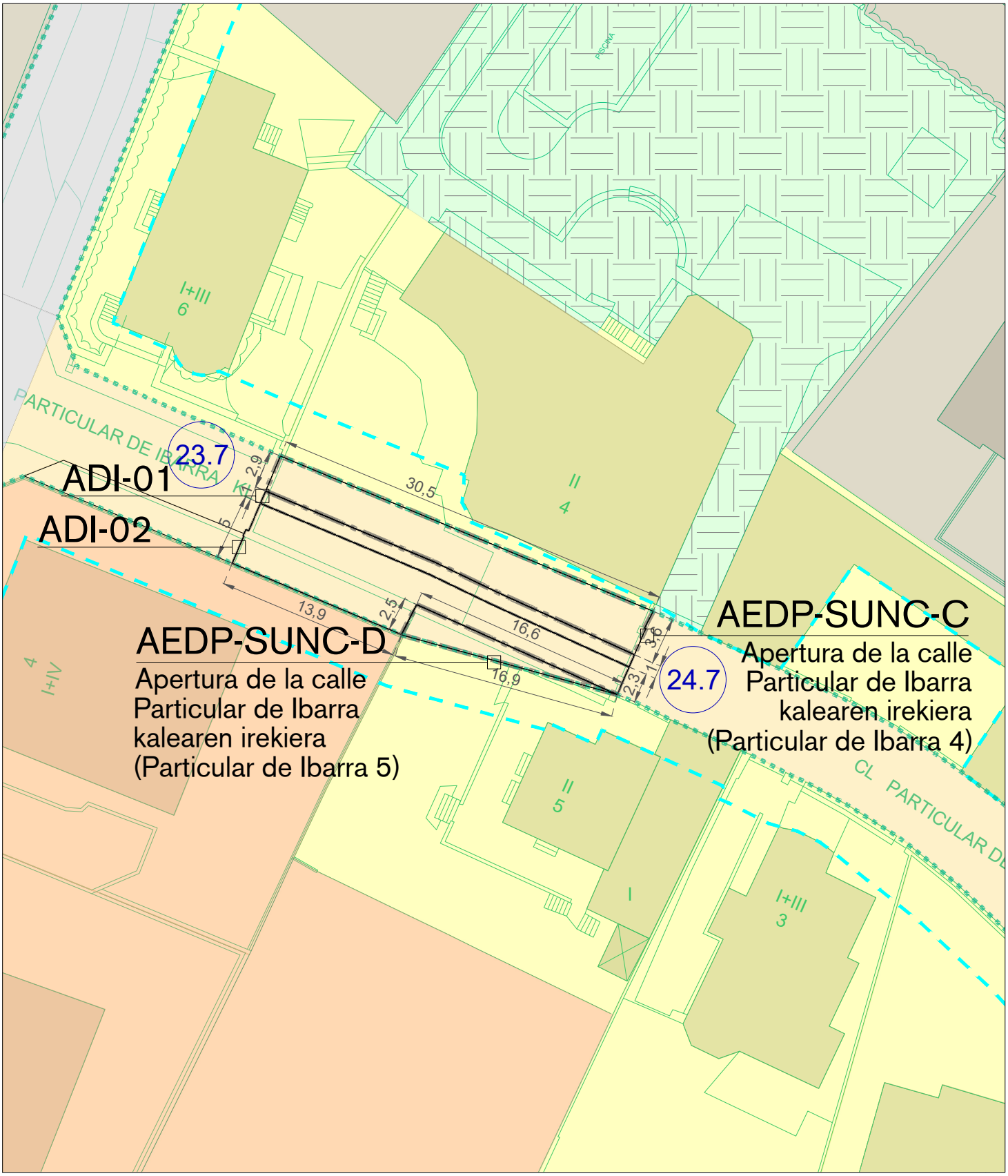


ARAUDI PARTIKULARRA

1. Jardueraren deskribapena:
   a) Jarduketaren helburua da toki horretako irisgarritasuna hobetzea.
2. Jarduketari buruzko zehaztapenak:
   a) Jarduketa mugatzea: antolamendu–planoetan adierazten da.
   b) Azalera: 404,17 m^2.
   c) Helburua eta proiektatutako erabilerak: ZSG–MA–PE–07. Oinezkoentzako sistema orokorra (igogailuak eta eskailera mekanikoak)
3. Arau-zehaztapenak:
   a) Natura-ondarearen babesa:
      — Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.
      — Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.
   b) Afekzioak trenbidearen bibrazioengatik:
      Eraikuntza-obretarako lizentzietarako eremua garatzean, bibrazio-mailen ebaluazioa egingo da, aplikatu beharreko kalitate akustikoko helburuak betetzen direla egiaztatzeko eta, hala badagokio, neurri zuzentzaileak ezartzeko.
4. Baldintzatzaile gainjarriak:
   a) CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak.
   b) CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua.
   c) CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak.
   d) CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Aerodromoko Zortasunak.
   e) CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa.
   f) CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak.
   g) CS – 13 Eragin Akustikoa: Foru Errepidearen Zortasun Akustikoko aldeak.
   h) CS – 13 Eragin Akustikoa: Trenbidearen Bibrazio-mailak Ebaluatzeko Eremua.
   i) CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.
   j) CS – 15 Azpiegituren Babesa: Jabari Publiko Hidraulikoaren Zaintza Eremua.
5. Kudeaketa– eta gauzatze–baldintzak:
   a) Jarduketa mota: zuzkidura publikoa gauzatzeko jarduketa.
   b) Jarduketa–sistema: desjabetzea. Lurzoruaren azalera 404,17 m^2 desjabetzea proposatzen da. Jarduketak honako lursail honi eragiten dio:
      — Lursaila 044 1021 03003.
   c) Ekimena: Publikoa.
   d) Jarduketa gauzatzeko eskumena duen administrazioa: Getxoko Udala.
   e) Gauzatzeko tresnak: Desjabetze proiektua eta urbanizazio proiektua.
   f) Jarduera hasteko epeak: 4 urte, Plan Orokor hau argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

ARAUDI PARTIKULARRA

47. artikulua.- AEDP-SUNC-C Particular de Ibarra Kalea irekitzea (Particular de Ibarra 4)



ARAUDI PARTIKULARRA

1. Jardueraren deskribapena:

   a) Jarduketaren helburua da Ibarrako Partikular kalearen exekuzioa amaitzea. Horretarako, beharrezkoa da lurzorua lortzea eta urbanizatzea.

2. Jarduketari buruzko zehaztapenak:

   a) Jarduketa mugatzea: antolamendu–planoetan adierazten da.

   b) Azalera: 94,34 m^2.

   c) Xedea eta proiektatutako erabilerak: oinezkoen sistema lokala SLVI–PE.

3. Arau-zehaztapenak:

   a) Natura-ondarearen babesa:

   — Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

   — Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.

   b) Kultura-ondarearen babesa:

   Zuzkidura Publikoa Gautatzeko Jarduera Getxoko Eremu Bereziko Monumentu Multzoa, Monumentu Multzo izendapenaz, Kultura Ondasun deklaratzen duen maiatzaren 22ko 89/2001 Dekretuak mugatutako B Eremuaren barruan dago.

4. Baldintzatzaile gainjarriak:

   a) CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak.

   b) CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua.

   c) CS – 08 Paisaia Babesteko Eremuak eta Elementuak.

   d) CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak.

   e) CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Aerodromoko Zortasunak.

   f) CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa.

   g) CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak.

   h) CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.

   i) CS – 15 Azpiegituren Babesa: Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren Eragin-Eremua.

   j) CP – 01 Kultura Ondarea.

5. Kudeaketa– eta gauzatze–baldintzak:

   a) Jarduketa mota: zuzkidura publikoa gauzatzeko jarduketa.

   b) Jarduketa–sistema: desjabetzea. Lurzoruaren azalera 94,34 m^2 desjabetzea proposatzen da. Jarduketak honako lursail honi eragiten dio:

   — Lursaila 044 1024 01008.

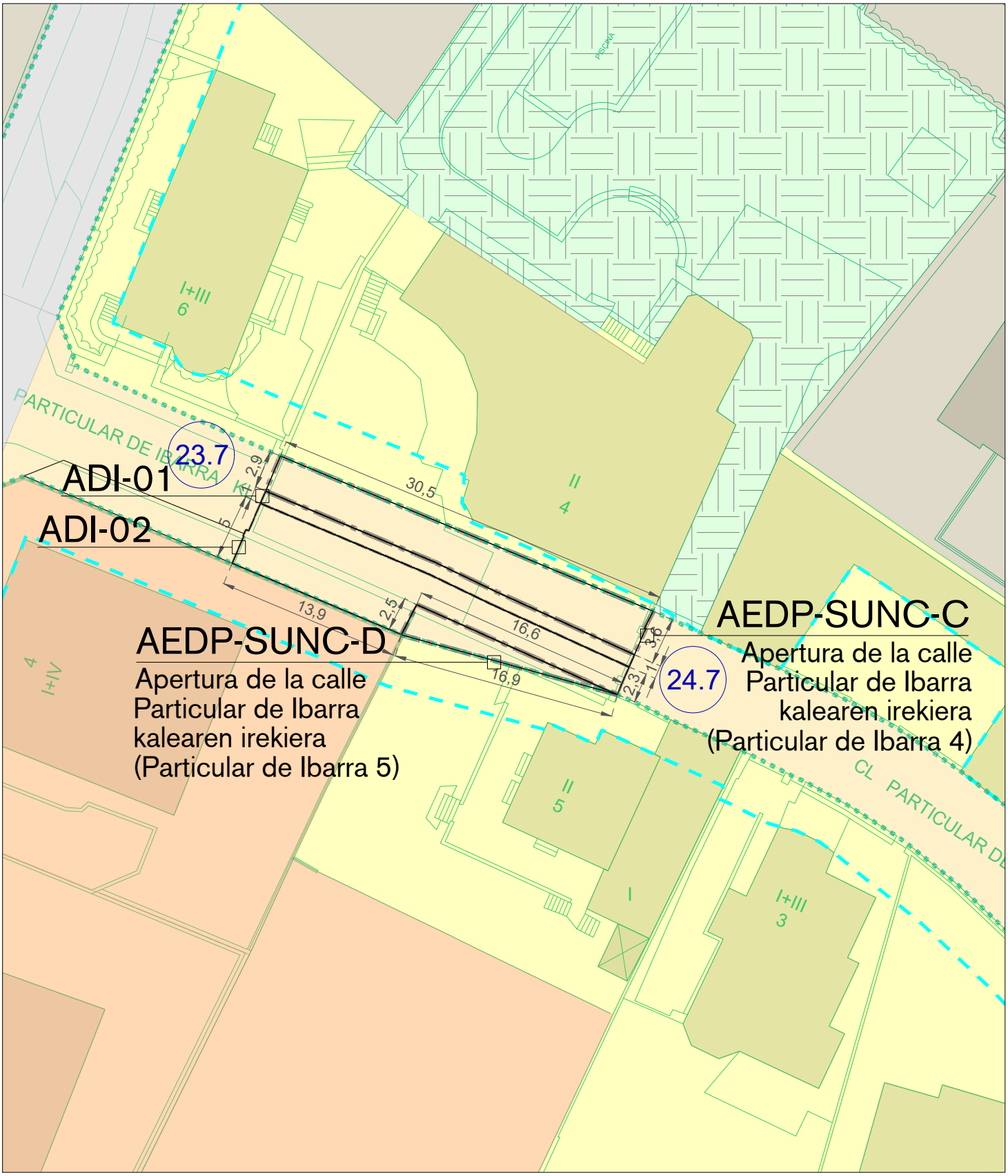
   c) Ekimena: Publikoa.

   d) Jarduketa gauzatzeko eskumena duen administrazioa: Getxoko Udala.

   e) Gauzatzeko tresnak: Desjabetze proiektua eta urbanizazio proiektua.

   f) Jarduera hasteko epeak: Planaren indarraldia, Plan Orokor hau argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

48. artikulua.- AEDP-SUNC-D Particular de Ibarra Kalea irekitzea (Particular de Ibarra 5)



ARAUDI PARTIKULARRA

1. Jardueraren deskribapena:

   a) Jarduketaren helburua da Ibarrako Partikular kalearen exekuzioa amaitzea. Horretarako, beharrezkoa da lurzorua lortzea eta urbanizatzea.

2. Jarduketari buruzko zehaztapenak:

   a) Jarduketa mugatzea: antolamendu–planoetan adierazten da.

   b) Azalera: 21,26 m^2.

   c) Xedea eta proiektatutako erabilerak: oinezkoen sistema lokala SLVI–PE.

3. Arau-zehaztapenak:

   a) Natura-ondarearen babesa:

   — Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

   — Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.

   b) Kultura-ondarearen babesa:

   Zuzkidura Publikoa Gautatzeko Jarduera Getxoko Eremu Bereziko Monumentu Multzoa, Monumentu Multzo izendapenaz, Kultura Ondasun deklaratzen duen maiatzaren 22ko 89/2001 Dekretuak mugatutako B Eremuaren barruan dago.

4. Baldintzatzaile gainjarriak:

   a) CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak.

   b) CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua.

   c) CS – 08 Paisaia Babesteko Eremuak eta Elementuak.

   d) CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak.

   e) CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Aerodromoko Zortasunak.

   f) CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa.

   g) CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak.

   h) CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.

   i) CS – 15 Azpiegituren Babesa: Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren Eragin-Eremua.

   j) CP – 01 Kultura Ondarea.

5. Kudeaketa– eta gauzatze–baldintzak:

   a) Jarduketa mota: zuzkidura publikoa gauzatzeko jarduketa.

   b) Jarduketa–sistema: desjabetzea. Azalera de suelo 21,26 m^2 desjabetzea proposatzen da. Jarduketak honako lursail honi eragiten dio:

   — Lursaila 044 1024 06002.

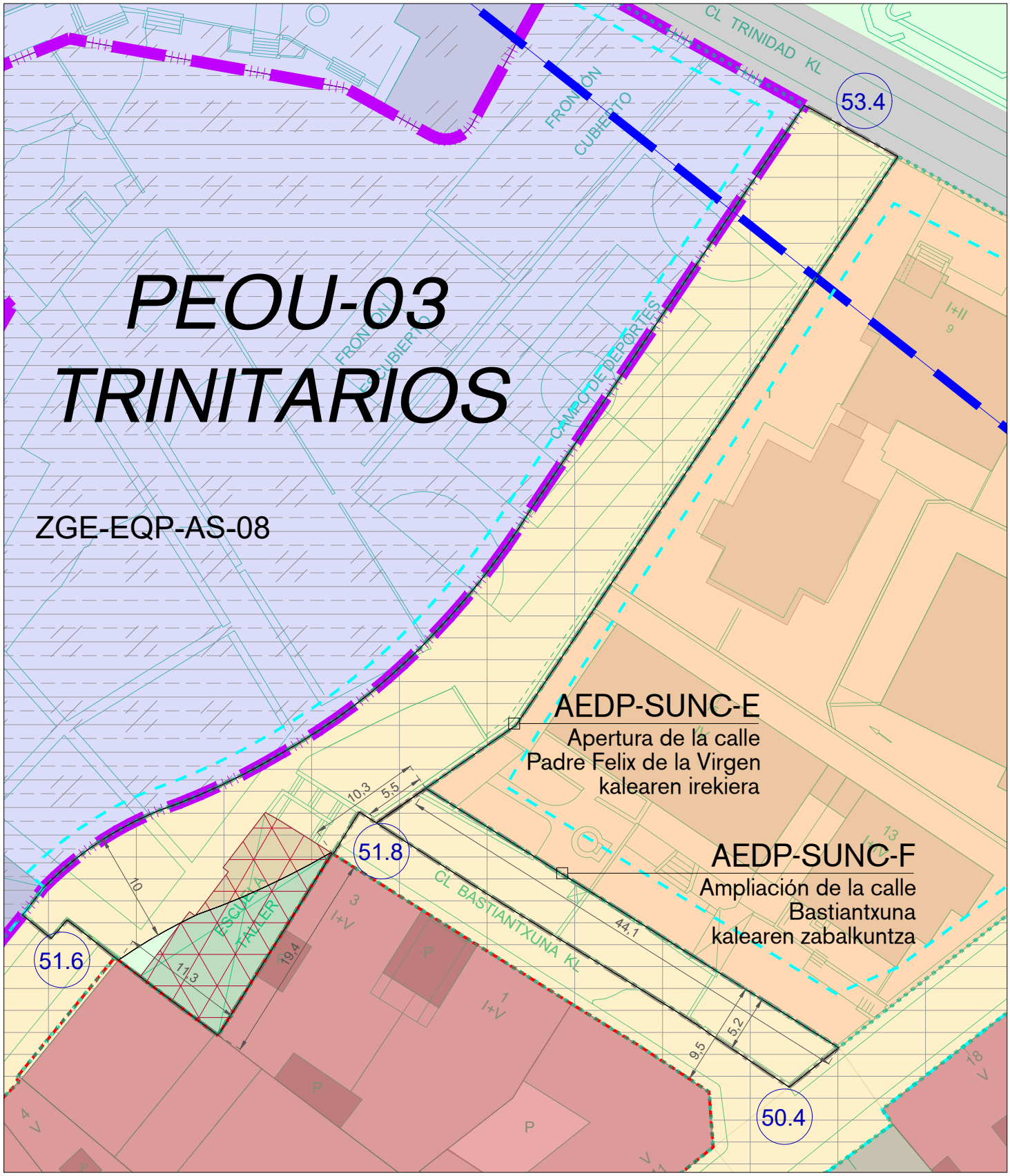
   c) Ekimena: Publikoa.

   d) Jarduketa gauzatzeko eskumena duen administrazioa: Getxoko Udala.

   e) Gauzatzeko tresnak: Desjabetze proiektua eta urbanizazio proiektua.

   f) Jarduera hasteko epeak: Planaren indarraldia, Plan Orokor hau argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

49. artikulua.- AEDP-SUNC-E Particular de Ibarra Kalea irekitzea



ARAUDI PARTIKULARRA

1. Jardueraren deskribapena:

   a) Emanaldiaren helburua Ama Birjinaren Aita Felix kalea luzatzea eta Trinitate kalearekin lotzea da. Horretarako, beharrezkoa da lurzorua lortzea eta urbanizatzea.

2. Jarduketari buruzko zehaztapenak:

   a) Jarduketa mugatzea: antolamendu–planoetan adierazten da.

   b) Azalera: 1.136,34 m^2.

   c) Helburua eta proiektatutako erabilerak: Aldi berean dagoen oinezkoentzako sistema lokala SLVI–PE eta espazio libreen sistema lokala SLEL, antolamendu–planoetan ezarritakoaren arabera.

3. Arau-zehaztapenak:

   Natura-ondarearen babesa:

   — Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

   — Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.

4. Baldintzatzaile gainjarriak:

   a) CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak.

   b) CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua.

   c) CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak.

   d) CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Aerodromoko Zortasunak.

   e) CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa.

   f) CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak.

   g) CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.

   h) CS – 15 Azpiegituren Babesa: Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren Eragin-Eremua.

5. Kudeaketa– eta gauzatze–baldintzak:

   a) Jarduketa mota: zuzkidura publikoa gauzatzeko jarduketa.

   b) Jarduketa–sistema: desjabetzea. Lurzoruaren azalera 1.136,33 m^2 desjabetzea proposatzen da. Jarduketak honako lursail honi eragiten dio:

   — Lursaila 044 1035 02001.

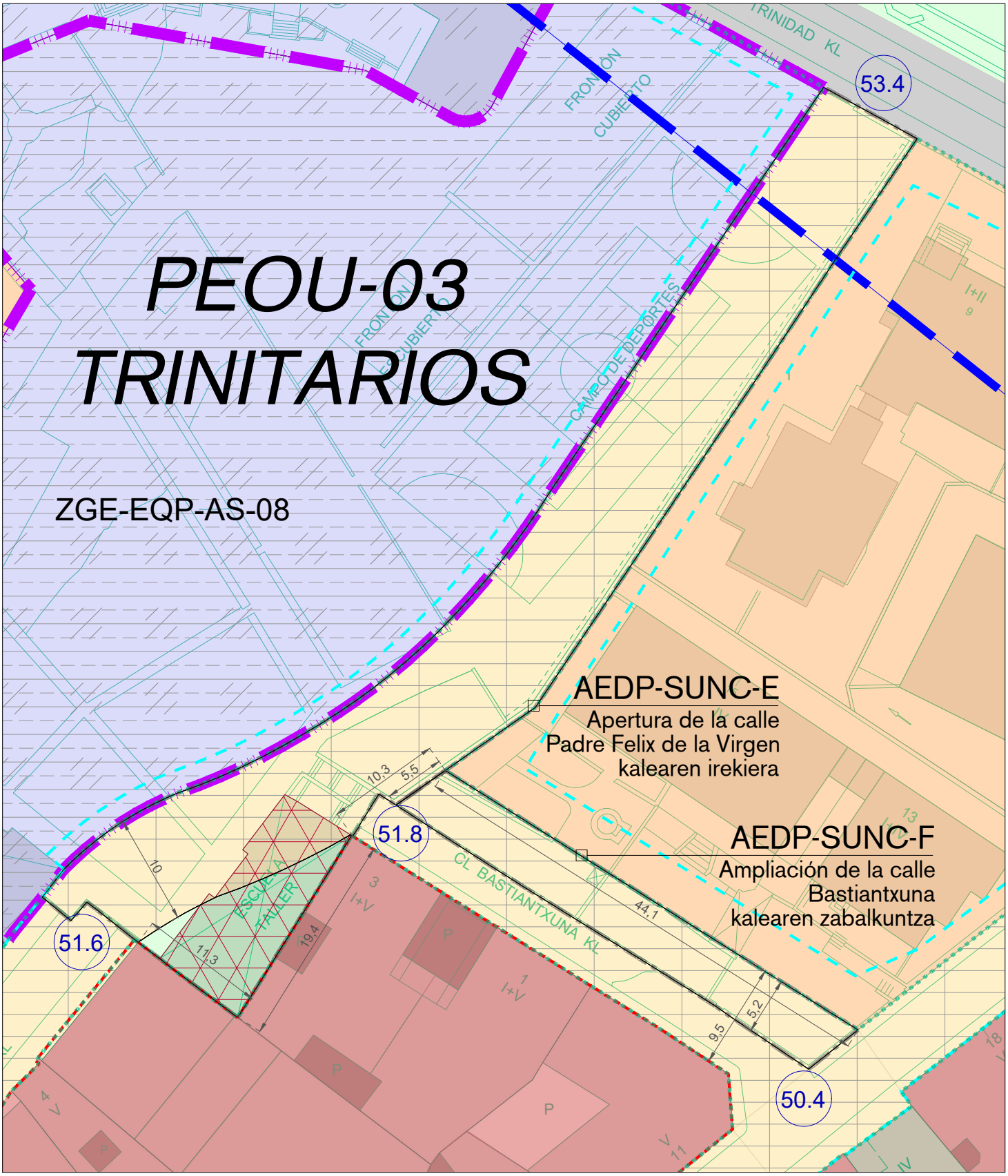
   c) Ekimena: Publikoa.

   d) Jarduketa gauzatzeko eskumena duen administrazioa: Getxoko Udala.

   e) Gauzatzeko tresnak: Desjabetze proiektua eta urbanizazio proiektua.

   f) Jarduera hasteko epeak: Planaren indarraldia, Plan Orokor hau argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

50. artikulua.- AEDP-SUNC-F Bastiantxuna Kalearen Zabalkuntza



ARAUDI PARTIKULARRA

1. Jardueraren deskribapena:

   a) Emanaldiaren helburua Bastiantxuna kalea zabaldu eta zabaltzea da. Horretarako, beharrezkoa da lurzorua lortzea eta urbanizatzea.

2. Jarduketari buruzko zehaztapenak:

   a) Jarduketa mugatzea: antolamendu–planoetan adierazten da.

   b) Azalera: 227,07 m^2.

   c) Helburua eta proiektatutako erabilerak: Oinezkoentzako sistema lokala SLVI–PE, aldi berean.

3. Arau-zehaztapenak:

   Natura-ondarearen babesa:

   — Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

   — Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.

4. Baldintzatzaile gainjarriak:

   a) CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak.

   b) CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua.

   c) CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak.

   d) CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Aerodromoko Zortasunak.

   e) CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa.

   f) CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak.

   g) CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.

   h) CS – 15 Azpiegituren Babesa: Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren Eragin-Eremua.

5. Kudeaketa– eta gauzatze–baldintzak:

   a) Jarduketa mota: zuzkidura publikoa gauzatzeko jarduketa.

   b) Jarduketa–sistema: desjabetzea. Azalera de suelo 227,07 m^2 desjabetzea proposatzen da. Jarduketak honako lursail hauei eragiten die:

   — Lursaila 044 1035 02009.

   — Lursaila 044 1035 02011.

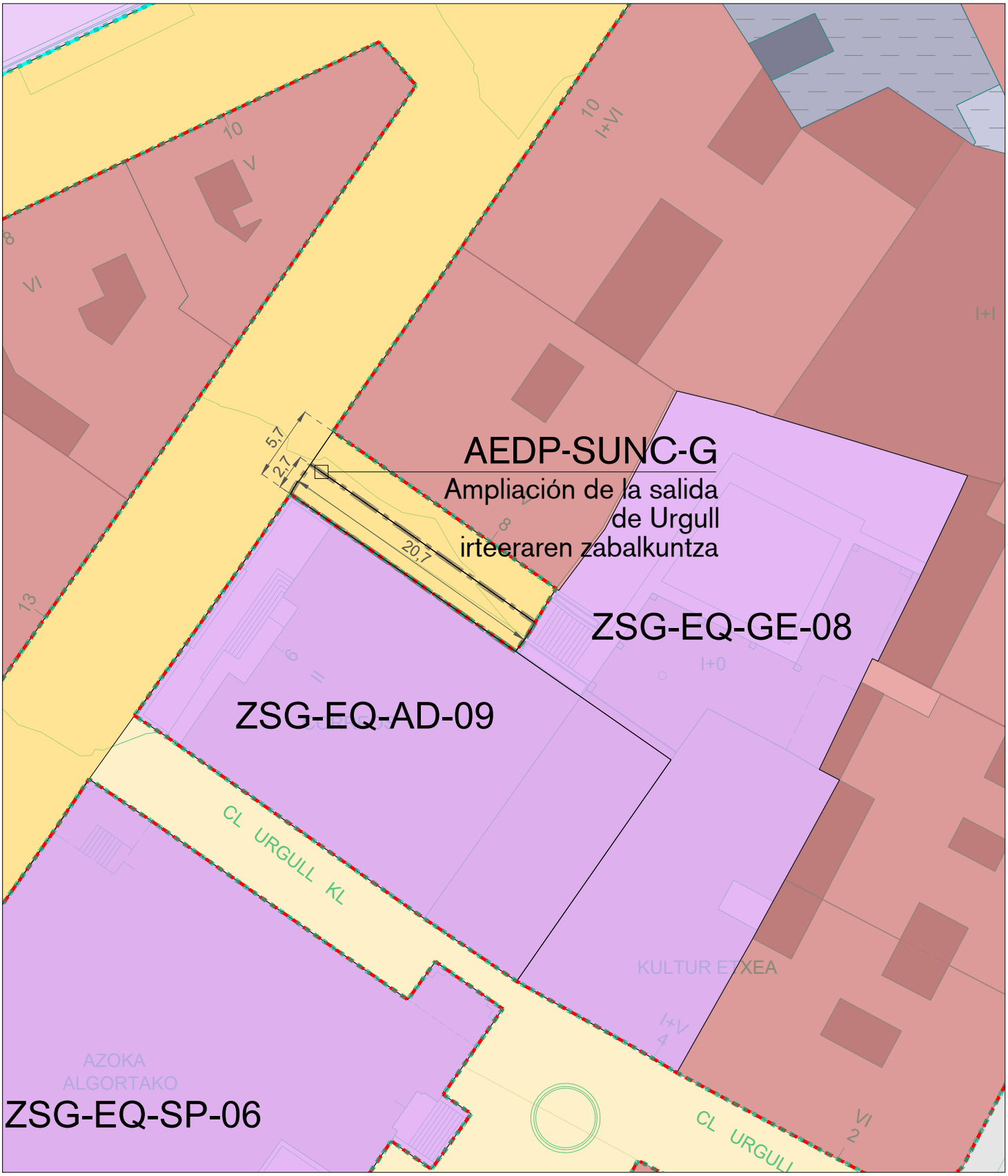
   c) Ekimena: Publikoa.

   d) Jarduketa gauzatzeko eskumena duen administrazioa: Getxoko Udala.

   e) Gauzatzeko tresnak: Desjabetze proiektua eta urbanizazio proiektua.

   f) Jarduera hasteko epeak: Planaren indarraldia, Plan Orokor hau argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

51. artikulua.- AEDP-SUNC-G Urgull irteeraren zabalkuntza



ARAUDI PARTIKULARRA

1. Jardueraren deskribapena:

   a) Jardueraren helburua zeharbide publiko bat erregularizatzea da Urgull ZSG–EQ–GE–08ko ekipamenduko irteeratik Torreneko oinezkoentzako joateko, Posta eraikinaren iparraldeko ertzean. Horretarako, beharrezkoa da lurzorua lortzea eta urbanizatzea.

2. Jarduketari buruzko zehaztapenak:

   a) Jarduketa mugatzea: antolamendu–planoetan adierazten da.

   b) Azalera: 55,46 m^2.

   c) Xedea eta proiektatutako erabilerak: mugikortasu alternatiboko, oinezkoa, sistema orokor zona ZSG– MA–PE.

3. Arau-zehaztapenak:

   Natura-ondarearen babesa:

   — Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

   — Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.

4. Baldintzatzaile gainjarriak:

   a) CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak.

   b) CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua.

   c) CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak.

   d) CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Aerodromoko Zortasunak.

   e) CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa.

   f) CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak.

   g) CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.

   h) CS – 15 Azpiegituren Babesa: Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren Eragin-Eremua.

5. Kudeaketa– eta gauzatze–baldintzak:

   a) Jarduketa mota: zuzkidura publikoa gauzatzeko jarduketa.

   b) Jarduketa–sistema: desjabetzea. Lurzoruaren azalera 55,46 m^2 desjabetzea proposatzen da. Jarduketak honako lursail hauei eragiten die:

   — Lursaila 044 1003 37004.

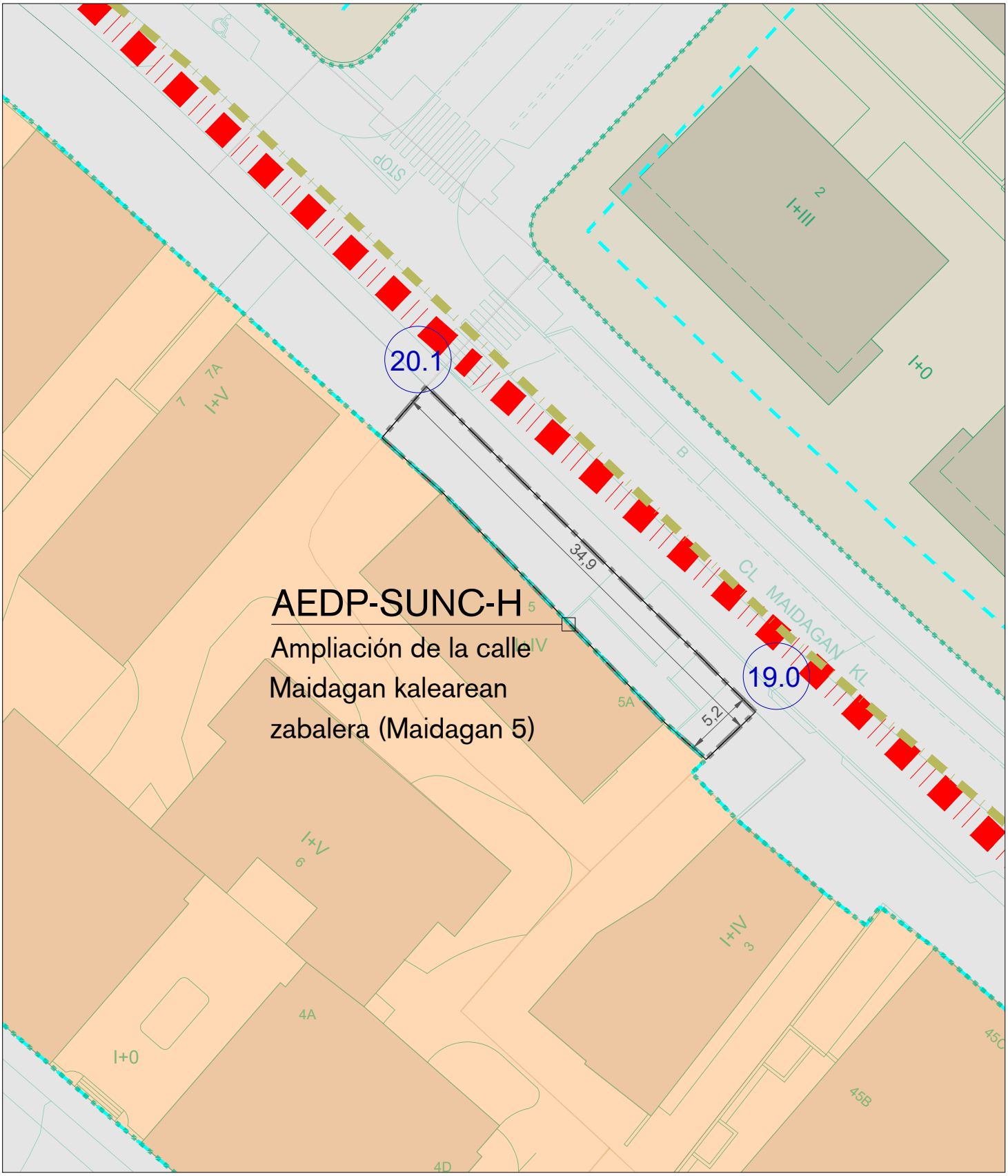
   c) Ekimena: Publikoa.

   d) Jarduketa gauzatzeko eskumena duen administrazioa: Getxoko Udala.

   e) Gauzatzeko tresnak: Desjabetze proiektua eta urbanizazio proiektua.

   f) Jarduera hasteko epeak: Planaren indarraldia 8 urte Plan Orokor hau argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

52. artikulua.- AEDP-SUNC-H Maidagan kalearen zabalkuntza (Maidagan 5)



ARAUDI PARTIKULARRA

1. Jardueraren deskribapena:

   a) Jarduketaren helburua da Maidagan kaleko baldintzak zabaltzea eta hobetzea puntu horretan Maidaganeko kale osoan bidegorria lortzeko. Horretarako, beharrezkoa da lurzorua lortzea eta urbanizatzea.

2. Jarduketari buruzko zehaztapenak:

   a) Jarduketa mugatzea: antolamendu–planoetan adierazten da.

   b) Azalera: 176,99 m^2.

   c) Xedea eta proiektatutako erabilerak: tokiko bide–sistema SLVI.

3. Arau-zehaztapenak:

   Natura-ondarearen babesa:

   — Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

   — Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.

4. Baldintzatzaile gainjarriak:

   a) CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak.

   b) CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua.

   c) CS – 09 Geologia Interesdun Guneak.

   d) CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak.

   e) CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa.

   f) CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak.

   g) CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.

5. Kudeaketa– eta gauzatze–baldintzak:

   a) Jarduketa mota: zuzkidura publikoa gauzatzeko jarduketa.

   b) Jarduketa–sistema: desjabetzea. Lurzoruaren azalera 176,99 m^2 desjabetzea proposatzen da. Jarduketak honako lursail hauei eragiten die:

      — Lursaila 044 1033 08010.

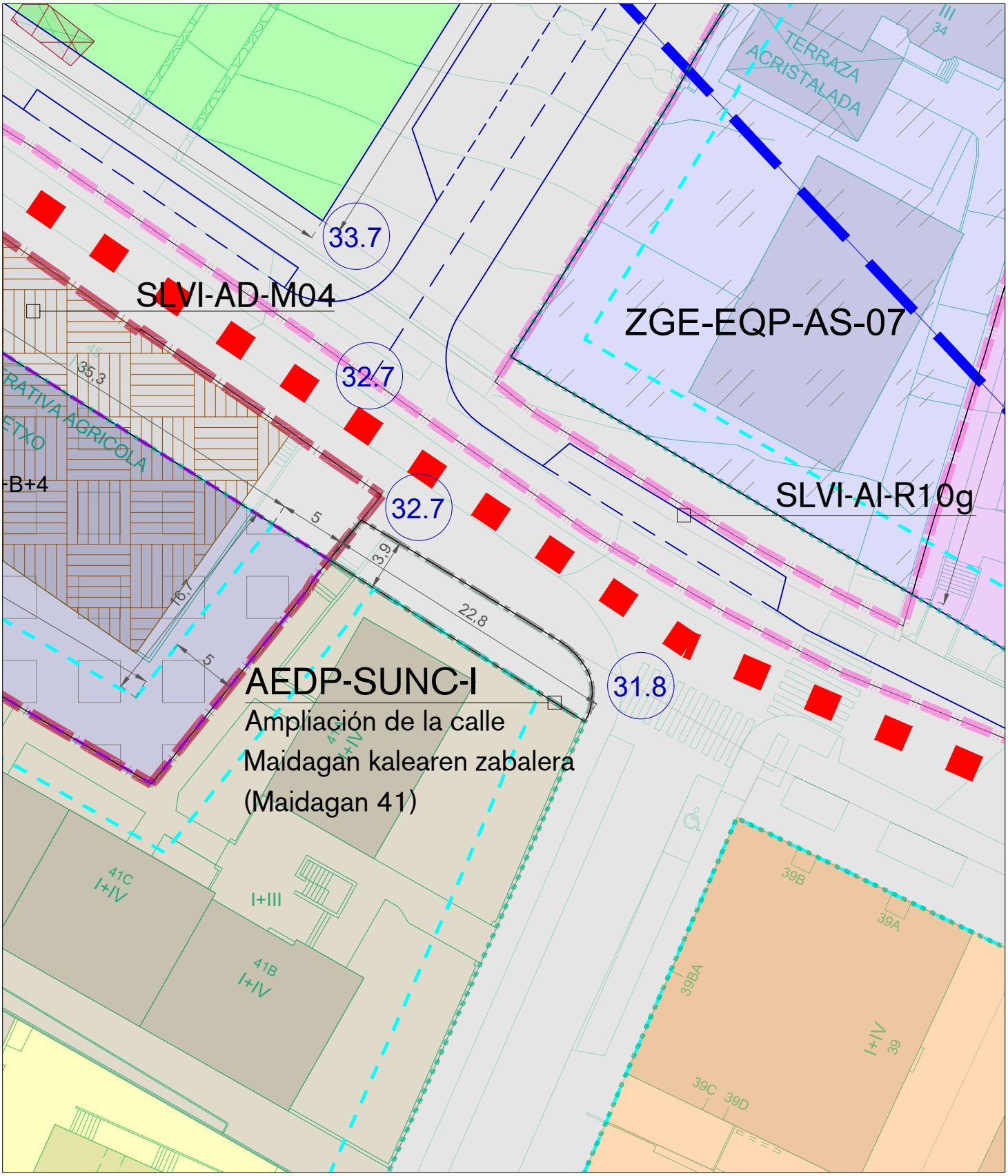
   c) Ekimena: Publikoa.

   d) Jarduketa gauzatzeko eskumena duen administrazioa: Getxoko Udala.

   e) Gauzatzeko tresnak: Desjabetze proiektua eta urbanizazio proiektua.

   f) Jarduera hasteko epeak: Planaren indarraldia, Plan Orokor hau argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

53. artikulua.- AEDP-SUNC-I Maidagan kalearen zabalkuntza (Maidagan 41)



ARAUDI PARTIKULARRA

2025-11-10EKO OSOKO BILKURA BEREZIAN BEHIN BETIKO ONARTUTAKO DOKUMENTUA, BILKURA BEREAN ONARTUTAKO ERANSKINA SARTUTA, ETA KONTUAN HARTUTA AURREKO PLANGINTZA EGIKARITZEKO EGINTZEK ERAGINDAKO ZUZENKETAK

1. Jardueraren deskribapena:

   a) Jarduketaren helburua da Maidagan kaleko baldintzak zabaltzea eta hobetzea puntu horretan Maidaganeko kale osoan bidegorria lortzeko. Horretarako, beharrezkoa da lurzorua lortzea eta urbanizatzea.

2. Jarduketari buruzko zehaztapenak:

   a) Jarduketa mugatzea: antolamendu–planoetan adierazten da.

   b) Azalera: 86,53 m^2.

   c) Xedea eta proiektatutako erabilerak: tokiko bide–sistema SLVI.

3. Arau-zehaztapenak:

   Natura-ondarearen babesa:

   — Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

   — Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.

4. Baldintzatzaile gainjarriak:

   a) CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak.

   b) CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua.

   c) CS – 09 Geologia Interesdun Guneak.

   d) CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak.

   e) CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa.

   f) CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak.

   g) CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.

   h) CS – 15 Azpiegituren Babesa: Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren Eragin-Eremua.

5. Kudeaketa– eta gauzatze–baldintzak:

   a) Jarduketa mota: zuzkidura publikoa gauzatzeko jarduketa.

   b) Jarduketa–sistema: desjabetzea. Lurzoruaren azalera 86,53 m^2 desjabetzea proposatzen da. Jarduketak honako lursail hauei eragiten die:
      — Lursaila 044 1050 01009.

   c) Ekimena: Publikoa.

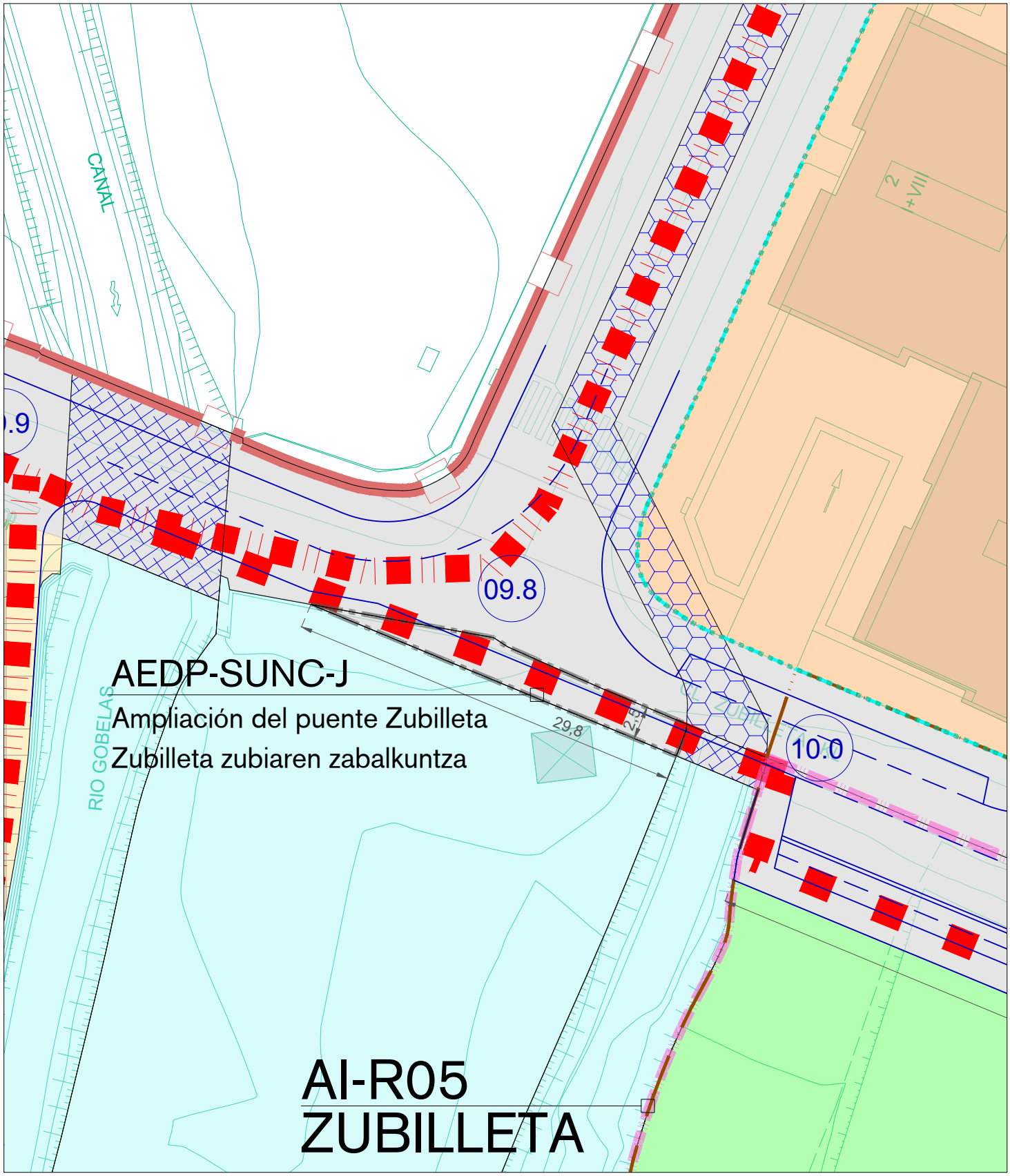
   d) Jarduketa gauzatzeko eskumena duen administrazioa: Getxoko Udala.

   e) Gauzatzeko tresnak: Desjabetze proiektua eta urbanizazio proiektua.

   f) Jarduera hasteko epeak: Planaren indarraldia, Plan Orokor hau argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

2025-11-10EKO OSOKO BILKURA BEREZIAN BEHIN BETIKO ONARTUTAKO DOKUMENTUA, BILKURA BEREAN ONARTUTAKO ERANSKINA SARTUTA, ETA KONTUAN HARTUTA AURREKO PLANGINTZA EGIKARITZEKO EGINTZEK ERAGINDAKO ZUZENKETAK

54. artikulua.- AEDP-SUNC-J Zubilleta zubiaren zabalkuntza



ARAUDI PARTIKULARRA

1. Jardueraren deskribapena:

   a) Jarduketaren helburua da Zubilleta kaleko zubiaren sekzioa hobetzea. Horretarako, beharrezkoa da lurzorua lortzea, zubia handitzea eta urbanizatzea.

2. Jarduketari buruzko zehaztapenak:

   a) Jarduketa mugatzea: antolamendu–planoetan adierazten da.

   b) Azalera: 62,63 m^2

   c) Xedea eta proiektatutako erabilerak: Ibilgailuen tokiko sistema SLVI eta Sistema Orokor Hidraulikoa ZSG–H gainjarriak.

3. Arau-zehaztapenak:

   Natura-ondarearen babesa:

   — Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

   — Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.

4. Baldintzatzaile gainjarriak:

   a) CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak.

   b) CS – 02 Arrisku Naturalak: Errepikatze-Denborako Uholdeak (10, 100 eta 500).

   c) CS – 02 Arrisku Naturalak: Lehentasunezko Fluxu-Eremua.

   d) CS – 02 Arrisku Naturalak: Uholde Arrisku Handia izan dezaketen Eremua ARPSI– ES017 – BIZ – IBA – 03 – Getxo.

   e) CS – 03 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Klima-arriskua Lurreko Habitatetan.

   f) CS – 04 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Euri-Uholdearen Arrisku Klimatikoa.

   g) CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua.

   h) CS – 08 Paisaiarekiko Inpaktuen Integrazioa.

   i) CS – 08 Mehatxatutako Fauna Kudeaketa-Planarekin.

   j) CS – 09 Geologia Interesdun Guneak.

   k) CS – 09 Ibaiertzeak eta Errekaertzeak Antolatzeko LPZ.

   l) CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak.

   m) CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa.

   n) CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak.

   o) CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.

   p) CS – 15 Azpiegituren Babesa: Jabari Publiko Hidraulikoaren Zaintza Eremua.

   q) CS – 15 Azpiegiturak Babesa: Partzuergoaren Saneamendu Sarearen Eragin-eremua.

5. Kudeaketa– eta gauzatze–baldintzak:

   a) Jarduketa mota: zuzkidura publikoa gauzatzeko jarduketa.

   b) Jarduketa–sistema: desjabetzea. Azalera de suelo 62,63 m2 desjabetzea proposatzen da. Jarduketak honako lursail hauei eragiten die:

      — Lursaila 044 1007 05001.

   c) Ekimena: Publikoa.

ARAUDI PARTIKULARRA

d) Jarduketa gauzatzeko eskumena duen administrazioa: Getxoko Udala.

e) Azterlan hidraulikoaren beharra eta Ur Agentziari baimena eskatzea: Plan honetan aurreikusitako erabilerak ahalbidetzeko, dagozkion azterlan hidraulikoak egin beharko dira, UAPGGaren inguruko eremua delako.

f) Gauzatzeko tresnak: Desjabetze proiektua eta urbanizazio proiektua.

g) Jarduera hasteko epeak: Planaren indarraldia, Plan Orokor hau argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

KAPITULUA III. ZUZKIDURA JARDUKETAK

ATALA 1. ZUZKIDURA MULTZOAK

55.- artikulua.- AGD Zuzkidura-multzoak AGD

1. 1. Bi zuzkidura multzo definitu dira, kapitulu honen hurrengo atalean diseinatuko diren zuzkidura jarduketetako batzuen ondoriozko zuzkidura publikoen estandarrak betetzeko.

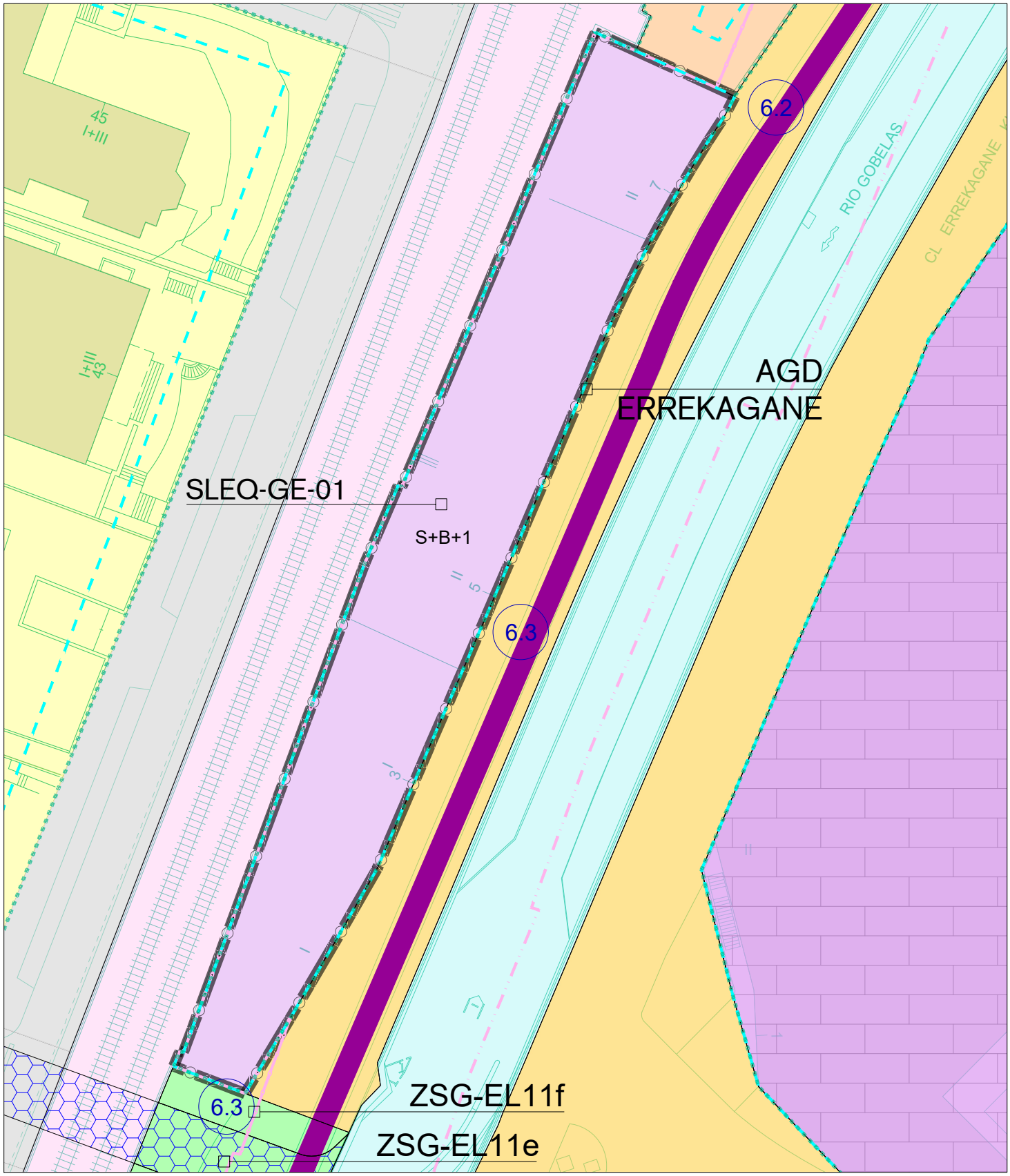
2. 2. Zuzkidura-jarduketen fitxek estandar horiek betetzen dituzten zuzkidura-elkarteen beharrezko estandarra eta metro baliokideak zehazten dituzte, lurzoruaren balioaren arabera. Era berean, zuzkidura-elkarte bakoitzaren fitxan, zuzkidura-jarduketek honako lotura hauek dituztela laburbiltzen da.

3. Zuzkidura multzoak hauek dira:

a) AGD ERREKAGANE ZUZKIDURA MULTZOA, 1.119,20 m²-koa, inguruko eraikigarritasunaren eta Santa Eugenia–Erromoko 12. Eremu Homogeneoko lurzoruaren hondar-balioaren araberako kostu unitarioa duena.

b) AGD ALGORTAKO ZUZKIDURA MULTZOA, 1.544,11 m²-ko azalerakoa, inguruko eraikigarritasunaren eta Algorta Kostaldeko 3. Eremu Homogeneoko lurzoruaren hondar-balioaren araberako kostu unitarioa duena.

56. artikulua.- AGD. Errekagane Zuzkidura-Multzoa



ARAUDI PARTIKULARRA

1. Deskribapena

   a) Plan Orokor honek agindutako zuzkidura–jarduketa batzuetan sortutako zuzkidura publikoen tokiko sistemak benetan laga ahal izateko, Errekagane zuzkidura–multzoa mugatzen da, hirigintza–estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuaren 8. artikuluan ezarritakoaren testuinguruan.

   b) Zuzkidura–taldearen azalera 10 zuzkidura–jarduni lotuta dago. Zuzkidura–jarduketa bakoitzaren araudi partikularraren fitxak eremu horri buruzko zehaztapen zehatzak ezartzen ditu.

2. Zuzkidura–multzoaren erreferentzia:

   a) Helbidea: Errekagane kalea 74:

   b) Eragindako lursaila:

      — Lursaila 044 1015 04004. Erabat kaltetua.

      — Lursaila 044 1015 04003. Erabat kaltetua.

3. Hirigintza–antolamendu xehatua:

   a) Mugaketa: antolamendu–planoetan ezartzen da.

   b) Lurzoruaren sailkapena eta kategoria: hiri–lurzoru finkatugabea.

   c) Kalifikazio xehatua: zuzkidura publikoen tokiko sistemaren azpieremua.

      — Kodigoa: SLEQ–GE–01

      — Azalera: 1.119,20 m^2.

      — Eraikigarritasun fisikoa 2.300 m^2s sestra gainean (2 planta) eta 1.120 mm^2s sestra azpian (planta bat).

4. Arau-zehaztapenak:

   a) Natura-ondarearen babesa:

      — Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

      — Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.

   b) Afekzioa Sistema Hidrauliko Orokorraren ertzetan:

      Urbanizazio- eta/edo obra-proiektuek, baldin eta proiektu horiek sistema orokor hidraulikoaren ibilguaren ertzei eragiten badiete, dagozkien baldintza naturalak eta erriberako landaredia babesteko eta kontserbatzeko irizpideekin diseinatuko dituzte beren esku-hartzeak, edo, hala badagokio, baldintza natural horiek berreskuratzeko irizpideekin.

   c) Afekzioak Trenbidearen bibrazioengatik:

      Eraikuntza-obretarako lizentzietarako eremua garatzean, bibrazio-mailen ebaluazioa egingo da, aplikatu beharreko kalitate akustikoko helburuak betetzen direla egiaztatzeko eta, hala badagokio, neurri zuzentzaileak ezartzeko.

   d) Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruen afekzioa:

      — Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruen inbentarioaren erreferentzia-kodea:

      — 13671 partzela (kodea: 48044 – 00027).

5. Baldintzatzaile gainjarriak:

   a) CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak.

   b) CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua.

   c) CS – 08 Paisaiarekiko Inpaktuen Integrazioa.

ARAUDI PARTIKULARRA

d) CS – 08 Mehatxatutako Fauna Kudeaketa-Planarekin.

e) CS – 09 Ibaiertzeak eta Errekaertzeak Antolatzeko LPZ.

f) CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak.

g) CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Aerodromoko Zortasunak.

h) CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa.

i) CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak.

j) CS – 13 Eragin Akustikoa: Trenbidearen Zortasun akustikoko aldeak.

k) CS – 13 Eragin Akustikoa: Trenbidearen Bibrazio-mailak Ebaluatzeko Eremua.

l) CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.

m) CS – 15 Azpiegituren Babesa: Trenbidearen Eragin-eremua.

n) CS – 15 Azpiegituren Babesa: Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren Eragin-Eremua.

o) CS – 15 Azpiegituren Babesa: Jabari Publiko Hidraulikoaren Zaintza Eremua.

p) CS – 15 Azpiegiturak Babesa: Partzuergoaren Saneamendu Sarearen Eragin-eremua.

6. Lurzorua lortzea:

a) Plan Orokorrak zuzkidura–multzoaren lurzoru–azalera eta –ehuneko hauek lotzen ditu, atxikitako lurzoru gisa, zuzkidura–jarduketa hauetan eskatutako espazio librearen lagapena betetzera: 930,14 m2–ko azalera.

b) Zuzkidura–multzo gisa mugatu eta ordenatutako gainerakoa (189,06 m2, %16,89), xede horri lotuta dago, zuzkidura–lagapen berriak lortzeko eta justifikatzeko etorkizuneko beharrak hornitzeko erreserba gisa.

Jarduera		**Lurzoruaren azalera (m2)**	**Multzokatzeko lurzoruaren ehunekoa**
AD–R08	Manuel Smith 3	122,25	10,92 %
AD–R09	Amalloa 8	19,59	1,75 %
AD–R10	Amalloa 6	25,39	2,27 %
AD–R12	Mayor 29B	123,53	11,04 %
AD–R13	Máximo Aguirre 18	88,80	7,93 %
AD–R14	Jolastokieta 11	53,20	4,75 %
AD–R16	Santa Ana 25	264,63	23,64 %
AD–R24	Máximo Aguirre 29	44,46	3,97 %
AD–R25	Amistad 7	87,52	7,82 %
AD–R34	Ibaibide 11	100,79	8,13 %
	TOTALES	**930,14**	**83,11 %**

7. Kudeaketa:

a) Zuzkidura–elkartzearen lurzorua udal–titulartasunekoa denez, ez da beharrezkoa formula aurreratuak aurreikustea lurzorua lortzeko, lurzorua arian–arian lotzetik eta hirigintza–zuzkidura bihurtzetik harago, ondorio guztietarako.

b) Gauzatzeko epeak:

Plan Orokor honek agindutako jardueretan aurreikusitako lagapenen kasuan, horietako bakoitzean berariaz ezarritakoa izango da epea.

c) Azterketa hidraulikoaren beharra: Plan honetan aurreikusitako erabilerak ahalbidetzeko, uholde–arriskua aztertzeko azterlan hidraulikoak egin beharko dira, UAHEaren inguruko eremua delako.

d) Ekipamendua garatzeko proiektuak inpaktu akustikoari buruzko azterlan bat beharko du izapidetzeko.

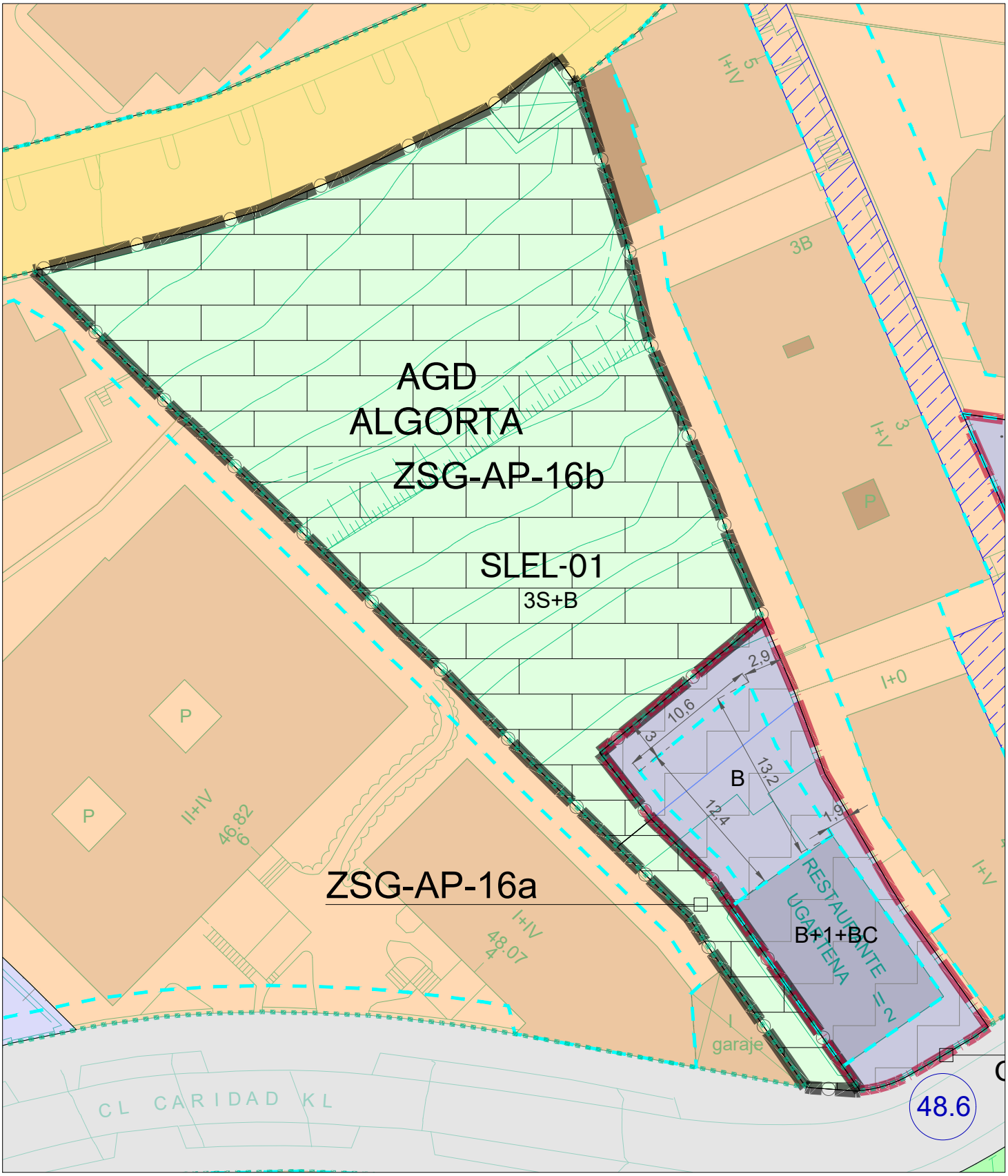
e) Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak kudeatzeko eta gauzatzeko baldintzak:

— Eremua gauzatzeko, lurzoruaren kalitatearen adierazpen bat izapidetu beharko da, Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko ekainaren 25eko 4/2015 Legearen 23. artikuluan jasotako egoeraren bat gertatzen bada.

— Ekainaren 25eko 4/2015 Legearen 31.4 artikuluan xedatutakoaren arabera, lurzoruaren kalitatearen adierazpena obren/urbanizazioaren proiektua onartu aurretik egin beharko da.

— Lurzoruaren kalitatearen ikerketak, berreskuratze-neurrien diseinua eta exekuzioa urriaren 10eko 199/2006 Dekretuaren arabera egiaztatutako erakundeek egin beharko dituzte. Dekretu horrek lurzoruaren kalitatea ikertu eta berreskuratzeko erakundeak egiaztatzeko sistema ezartzen du.

57. artikulua.- AGD. Algorta Zuzkidura-Multzoa



ARAUDI PARTIKULARRA

2025-11-10EKO OSOKO BILKURA BEREZIAN BEHIN BETIKO ONARTUTAKO DOKUMENTUA, BILKURA BEREAN ONARTUTAKO ERANSKINA SARTUTA, ETA KONTUAN HARTUTA AURREKO PLANGINTZA EGIKARITZEKO EGINTZEK ERAGINDAKO ZUZENKETAK

1. Deskribapena

   a) Plan Orokor honek agindutako zuzkidura–jarduketa batzuetan sortutako espazio libreen tokiko sistemak lurzoruan benetan laga ahal izateko, Algortako zuzkidura–multzoa mugatzen da, hirigintza–estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuaren 8. artikuluan ezarritakoaren testuinguruan.

   b) Zuzkidura–taldearen azalera 24 zuzkidura–jarduketei lotuta dago. Zuzkidura–jarduketa bakoitzaren araudi partikularraren fitxak eremu horri buruzko zehaztapen zehatzak ezartzen ditu.

   c) Espazio librearen azpian, HAPOren indarraldian, aparkaleku publiko bat egitea aurreikusten da (ZSG–AP–16), Aretxondo eta Caridad kaleetatik ibilgailuetarako sarbidea izango duena.

2. Zuzkidura–multzoaren erreferentzia:

   a) Helbidea: Aretxondo kalea eta Caridad kalea 2.

   b) Eragindako lursaila:

      — Lursaila 044 1031 05016. Erabat kaltetua.

      — Lursaila 044 1031 05002. Zati batean kaltetua.

3. Hirigintza–antolamendu xehatua:

   a) Mugaketa: antolamendu–planoetan ezartzen da.

   b) Lurzoruaren sailkapena eta kategoria: hiri–lurzoru finkatugabea.

   c) Kalifikazio xehatua: espazio libreen tokiko sistemaren azpieremua.

      — Kodigoa: SLEL–01.

      — Azalera: 1.544,11 m^2.

      — Kodigoa: ZSG–AP–16.

      — Azalera: 1.544,11 m^2.

      — Eraikigarritasun fisikoa 500 m^2s sestra gainean eta 4.700 m^2s sestra azpian (3 planta).

4. Arau-zehaztapenak:

   Natura-ondarearen babesa:

      — Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

      — Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.

5. Baldintzatzaile gainjarriak:

   a) CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak.

   b) CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua.

   c) CS – 08 Paisaia Babesteko Eremuak eta Elementuak.

   d) CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak.

   e) CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Aerodromoko Zortasunak.

   f) CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zaratären Mapa.

   g) CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak.

   h) CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.

   i) CS – 15 Azpiegituren Babesa: Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren Eragin-Eremua.

ARAUDI PARTIKULARRA

6. Lurzorua lortzea:

a) Plan Orokorrak zuzkidura–multzoaren lurzoru–azalera eta –ehuneko hauek lotzen ditu, atxikitako lurzoru gisa, zuzkidura–jarduketa hauetan eskatutako espazio librearen lagapena betetzera: 394,54 m2–ko azalera.

b) Gainerakoa zuzkidura–multzo gisa mugatu eta ordenatu da (1.149,57 m2, % 76,43), eta xede horri lotuta dago, etorkizunean lagapen berriak lortzeko eta justifikatzeko beharrak hornitzeko erreserba gisa.

Jarduera		Lurzoruaren azalera (m2)	Multzokatzeko lurzoruaren ehunekoa
AD–R04	Julián Garaizar 10	4,11	% 0,27
AD–R05	Julián Garaizar 8	26,51	% 1,72
AD–R17	Eretza 4A	72,50	% 4,69
AD–R18	Martikoena 11–13	27,11	% 1,76
AD–R19	San Nicolás 8	27,44	% 1,78
AD–R20	Estrada de Goñi 5	13,56	% 0,88
AD–R21	Estrada de Ormaza 24	8,58	% 0,56
AD–E01	Algorta 108	3,99	% 0,26
AD–E02	Gobela 17	6,02	% 0,39
AD–R22	Oka 2A	38,96	% 2,52
AD–M01	Atxekolandeta 1	1,16	% 0,07
AD–R26	Simon Otxandategi 140	5,47	% 0,35
AD–R27	Salsidu 113	21,80	% 1,41
AD–R28	Salsidu 70	12,44	% 0,81
AD–R29	Aretxondo 14	2,78	% 0,18
AD–R32	Gaztelumendi 19	51,93	% 3,36
AD–M03	Caridad 2	0,28	% 0,02
AD–R33	Muxikeaurrekoa 14	1,31	% 0,09
AD–R35	Neguri 6	10,69	% 0,69
AD–E03	Santa Eugenia 25	2,22	% 0,14
AD–M04	Maidagan 45	9,33	% 0,60
AD– M05	Basagoiti 61 y 63	2,08	% 0,13
AD–E04	Los Chopos 18	5,29	% 0,34
AD–R39	Zubitxoa 1	38,99	% 2,52
	TOTALA	**394,54**	**23,58 %**

c) Kudeaketa:

— Zuzkidura–elkartzearen lurzorua udal–titulartasunekoa denez, ez da beharrezkoa formula aurreratuak aurreikustea lurzorua lortzeko, lurzorua arian–arian lotzetik eta hirigintza–zuzkidura bihurtzetik harago, ondorio guztietarako.

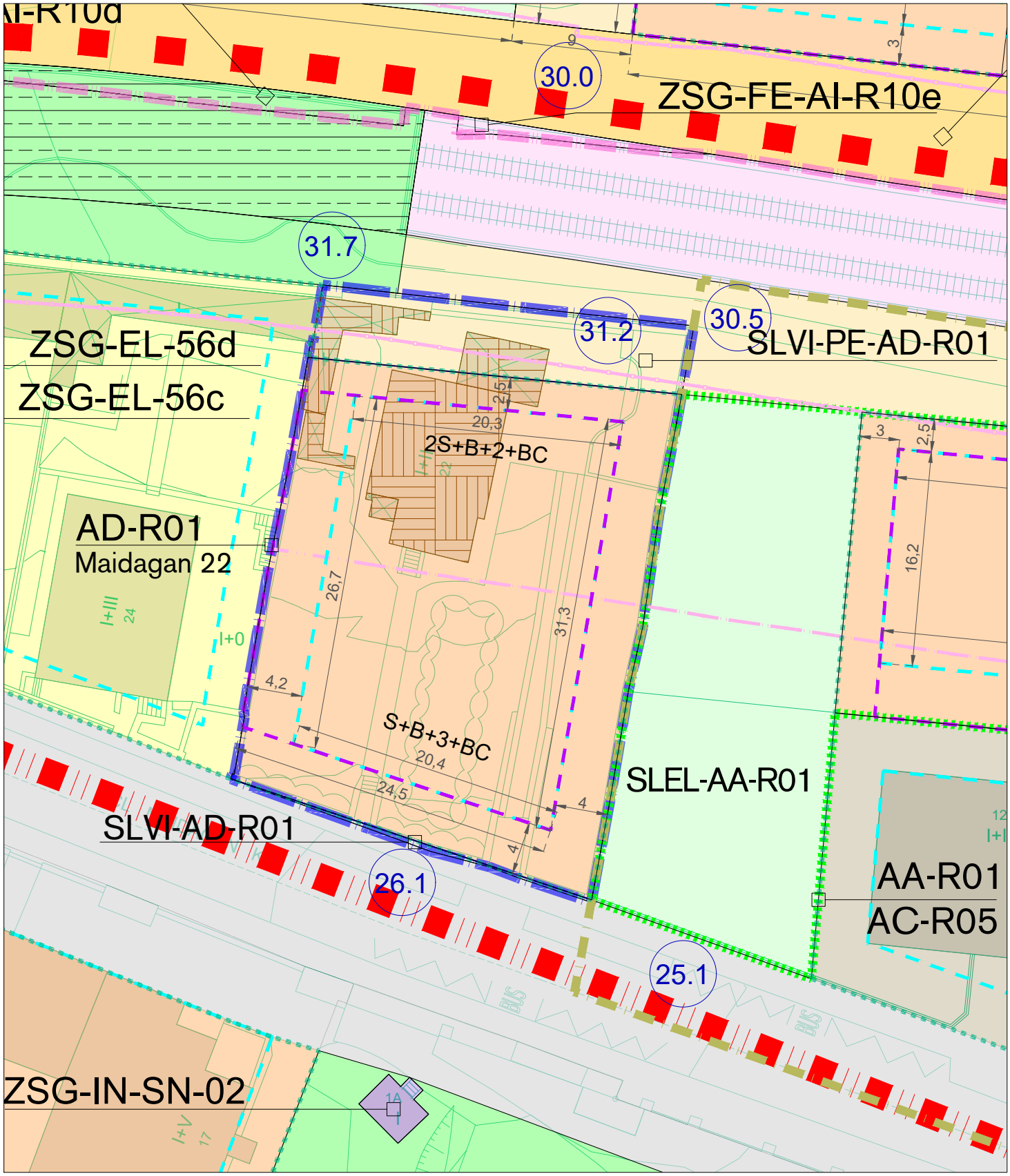
— Gauzatzeko epeak:

- Plan Orokor honek agindutako jardueretan aurreikusitako lagapenen kasuan, horietako bakoitzean berariaz ezarritakoa izango da epea. ZUZKIDURA–JARDUKETAK

d) Ekipamendua garatzeko proiektuak inpaktu akustikoari buruzko azterlan bat beharko du izapidetzeko.

ATALA 2. BIZITEGI-ERABILERA

58. artikulua.- AD-R01 Maidagan 22



ARAUDI PARTIKULARRA

AD-R01 MAIDAGAN 22

izena / denominación

Jardueraren deskribapena	Descripción de la actuación
Zuzkidura-jarduketa bat mugatu da, hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik zein haztatzeagatik. Jarduketak lurzatiaren dentsifikazioa eta familia bakar salbuetsiaren tipologia taldekatzearen tipologia aldatzea planteatzen du. Jarduketari ez zaio eskatzen lurzorua lagatzea espazio libreen sistema orokor gisa. Proposatzen den bolumetriak altueran garapen desberdina izatea proposatzen da, Maidagan kalearen ondo-ondoan edo partzelaren barruan, trenbide-sistema orokorraren trazaduratik gertu eta nola nahi ere, rasante eta eraikinaren altura desberdinak proposatzen dira oruberaren malda dela eta. Tokiko sistema gisa oinezkoentzako espazioen erreserba in situ lagatzea planteatzen da. Halaber, bide-erabilerarako lurzoru-azalera txiki bat lagatzea ere. Urbanizazio-kostuek ez dute gainditzen agindutako eraikuntzaren kontrata bidezko egikaritze-aurrekontuaren % 5, eta, beraz, zuzkidura-jarduketatzat har daiteke. Hirigintza-ekintzatik eratorritako gainbalioetan erkidegoak izango duen partaidetza urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15ari dagokion lurzoruan zehaztuko da. Horiek lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira. Zuzkidura-jarduketaren ondoriozko zuzkidura-karga antzemandako eraikigarritasun-gehikuntzaren arabera zenbatesten da. Jarduketaren azalera mugatutik ondorioztatzen den espazio libreko sistema lokalaren estandarrari dagokionez, dagoeneko gauzatuta dagoen eta lehendik dagoen eraikigarritasunetik ondorioztatutako zati proportzionala hartzen da kontuan. Hortaz ere, eta araudiarekin bat, sistema lokalen estandarra betetzeko oinezkoentzako lagapena zenbatzen da. Lagapen publikoak lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.	Se delimita una actuación de dotación por motivo tanto de incremento de edificabilidad urbanística como ponderada. La actuación plantea la redensificación de la parcela y el cambio de tipología de unifamiliar exento a agrupado. No se requiere a la actuación cesión de suelo en concepto de sistema general de espacios libres. Se propone que la volumetría planteada tenga un desarrollo diferente en altura en función de su ubicación inmediata a la calle Maidagan o en el interior de la parcela próximo al trazado del sistema general ferroviario y en todo caso, la posibilidad de diferentes rasantes y alturas por la pendiente de la parcela original. Se plantea la cesión in situ de la reserva de peatonales con carácter de sistema local. También la cesión de una pequeña superficie de suelo para vial. Los costes de urbanización no superan el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la edificación ordenada, lo que permite su consideración como actuación de dotación. La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística se concretará en el suelo correspondiente al 15 % del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada libre de cargas de urbanización. La forma y manera de su obtención se especifica en las determinaciones normativas. La carga dotacional derivada de la actuación de dotación se estima de acuerdo al incremento de edificabilidad observado. En cuanto al estándar de sistema local de espacios libres que se deriva de la superficie delimitada de la actuación, se considera la parte proporcional deducida de la edificabilidad ya materializada y que se considera preexistente. En todo caso en base a la normativa para el cómputo del estándar de sistemas locales de espacios libres se contabiliza la cesión para la peatonal. La forma y manera de obtener las cesiones públicas se especifica en las determinaciones normativas.

AD-R01 MAIDAGAN 22

izena / denominación

JARDUERAREN ERREFERENTZIA / REFERENCIA DE LA ACTUACIÓN

helbide / Dirección	Maidagan 22
Eragindako lurzatiak / Parcelario afectado	044 1008 25004

ZUZKIDURA-JARDUKETARI ERAGITEN DION AZALERA (m^2s) / SUPERFICIE AFECTA A LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN (m^2s)

Jarduketaren hasierako azalera: lurzoru pribatua/lurzoru publikoa/azalera osoa *Superficie incial de la actuación*: suelo privado / suelo público / superficie total	1.163,29	0,00	1.163,29

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANISTICA ESTRUCTURAL

Lurzoruaren sailkapena / Clasificación de suelo	Hiri-lurzoru / suelo urbano
Kalifikazio orokorreko zona / Zona de calificación global	ZGE-RE-06. Bizitegi-zona, dentsitate ertain-txikia ZGE-RE-06. Zona residencial Entorno-baja densidad
Jarduketa hasteko epea / Plazo para el inicio de la actuación	HAPOaren indarraldia / La vigencia del PGOU

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (m^2l) / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m^2t)

	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad
sestra gainean / sobre rasante		
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	1.200,00	917,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	1.200,00	917,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	600,00	590,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	600,00	590,00

SISTEMA OROKORRAK (m^2l) / SISTEMAS GENERALES (m^2s)

	Estandar Estándar		Ordenatua Ordenado	Saldoa Saldo
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	183,40		0,00	-183,40
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorra (gutxienekoa) / Sistema general de alojamiento dotacional (mínimo)	13,76		0,00	- 13,76
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario				

espazio libreen sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales de espacios libres

kode Código	azalera SO (m^2l) superficie SG (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)

zuzkidura-bizitokietarako sistema orokorraren xehetasuna / detalle de sistema general para alojamiento dotacional

bide-sistema orokorraren xehetasuna / detalle del sistema general viario

AD-R01 MAIDAGAN 22

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANISTICA PORMENORIZADA

helbide Categoría de suelo	finkatugabea / no consolidado
Eragindako lurzatiak Subzona de calificación pormenorizada	A04. Dentsitate txikiko eraikin taldekatuak dituzten lurzatien azpieremuak A04. Subzonas de parcelas con edificación agrupada de baja densidad
Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	AREA 2 — ALGORTA ESTE

EGUNGO EGOERA. LURZORUA, ETXEBIZITZAK ETA ERAIKIGARRITASUN GAUZATUA
SITUACION ACTUAL. SUELO, VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA

Azalera / Superficie		sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante							sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante					
Poligonoa Partzela Polígono Parcela	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.		altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)		altuera Altura
25004	1.163,29 T	Etxebizitza isolatua (VL) Vivienda aislada-pareada (VL)	283	1,460	413,18	1	PR	B+1	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	10	0,270	2,70	PR	1S

T: totala / total, P partzial / parcial, PR: lehendik zegoen / preexistente, FU: antolamendutik kanpo/ fuera de ordenación

ANTOLAMENDU PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN

sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante								sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante					
azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
1.006,16	Bloke irekiko etxebizitza (VL) Vivienda en bloque abierto (VL)	1.200	1,000	1.200,00	10	B+3+BC B+2+BC	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	600	0,270	162,00	1S 2S

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m^2l) / EDIFICABILIDAD FISICA (m^2t)

	ordenatua ordenada	gauzatua materializada	gehikuntza incremento
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	1.200,00	283,00	917,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	1.200,00	283,00	917,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	600,00	10,00	590,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	600,00	10,00	590,00

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPs) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPs)

sestra gainean / sobre rasante	1.200,00	413,18	786,82
sestra azpian / bajo rasante	162,00	2,70	159,30
Totala / Total	1.362,00	415,88	946,12
Eraikigarritasun haztatuaren % 15eko lagapena) / Cesión del 15% de la edificabilidad ponderada			141,92

ETXEBIZITZA KOPURUA / NÚMERO DE VIVIENDAS

Etxebizitza kopurua / Número de viviendas	10	1	9

AD-R01 MAIDAGAN 22

izena / denominación

SISTEMA LOKALAK / SISTEMAS LOCALES

	Estandar / Estándar	Ordenatua / Ordenado
Berdeguneak eta espazio libreak (m^2l) (1) / Zonas verdes y espacios libres (m^2s)(1)	121,21	151,67
Bestelako zuzkidura publikoak - lurzoruko lagapena (m^2l) Otras dotaciones públicas - cesión en suelo (m^2s Bestelako zuzkidura publikoak - sabaiko lagapena (m^2s) Otras dotaciones públicas - cesión en techo (m^2t)	166,72	166,72
Aparkalekua espazio pribatuan (plazak) / Aparcamiento espacio privado (plazas)	12,84	17
Landaredia / Vegetación	9,00	10

berdeguneen eta espazio libreen xehetasunak / detalle de zonas verdes y espacios libres

kode Código	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)		Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)	

zuzkidura publikoen xehetasunak / detalle de dotaciones públicas

SLEQ-AD-R01	166,72	166,72	100,00 %	Barne / Incluido	Ordezko konpentsazio ekonomikoa Compensación económica sustitutoria		0,00 %

bide-sistema lokalaren xehetasuna / detalle del sistema local viario

SLVI-AD-R01	5,46	5,46	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	5,46	100,00 %
SLVI-PE-AD-R01	151,67	151,67	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	151,67	100,00 %

(1) Mantentzen den eraikigarritasun gauzatuaren arabera, jarduketaren azalera, berdeguneen eta espazio libreen estandarra zenbatesteko, honako hau da 808,09 m^2l.

(1) En base a la edificabilidad materializada que se mantiene, la superficie de la actuación, a los efectos de la estimación del estándar de zonas verdes y espacios libres es de 808,09 m^2s.

Arau-zehaztapenak

Egungo eraikuntza hirigintza-plangintzarekin bat ez datorren erregimenarekin lotzen da.

Maldaren aldea sotoko bigarren solairu batekin onartu ahal izango da, atzeko pasealekurantz.

Proiektuan garatu beharreko sestra azpiko aparkaleku-plazen kopurua estandarrak ezarritako gutxienekoa da. Proposatutako gainerako eraikigarritasuna sestra azpian baimendutako erabilera osagarrietarako erabili ahal izango da, hala nola trastelekuetarako, instalazio-geletarako eta abarretarako.

Plan Orokorrean ezarritako antolamendua xehetasun-azterketaren bidez aldatu ahal izango da.

Araudi honetan berariaz adierazi ez diren gainerako zehaztapen xehatuak antolamendu-planoetan eta Araudi Orokorraren dokumentuan ezarritakoa aplikatuko da esleitutako kalifikazio xehatuko azpieremurako.

Proposatzen da eraikigarritasun haztatuaren % 15 lagatzea, kasu honetan, haren baliokide ekonomikoa entregatuz egitea. Balorazioa jarduketa gauzatzen den unean egingo da.

Natura Ondarearen babesa:

Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

Precisiones normativas

La edificación actual se vincula al régimen de disconforme con el planeamiento urbanístico.

La diferencia de pendiente se podrá asumir con una segunda planta sótano hacia el paseo posterior.

El número de plazas de aparcamiento bajo rasante obligadas a desarrollar en proyecto es el mínimo establecido por el estándar. El resto de la edificabilidad propuesta podrá dedicarse a usos auxiliares permitidos en el bajo rasante como trasteros, cuartos de instalaciones, etc.

La ordenación establecida en el Plan General podrá modificarse mediante estudio de detalle.

El resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente indicadas en esta normativa, será de aplicación lo establecido en los planos de ordenación y en el documento de Normativa General para la subzona de calificación pormenorizada asignada.

Se propone que la cesión del 15% de la edificabilidad ponderada se realice en este caso mediante entrega de su equivalente económico. Su valoración se realizará en el momento de ejecutarse la actuación.

Protección del Patrimonio Natural:

Se deberá evitar o minimizar las posibles afecciones a formaciones de vegetación autóctona. El proyecto de urbanización (o en su caso de edificación) se realizará una identificación expresa de qué hábitats de interés y ejemplares arbolados pueden ser integrados en la ordenación del ámbito y cuáles deben ser eliminados. Se propondrán medidas correctoras y compensatorias cuando la afección sobre elementos de alto valor ambiental sea inevitable.

AD-R01 MAIDAGAN 22

izena / denominación

Arau-zehaztapenak

Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.

Eragin Akustikoak:

Eraikuntza-obretarako lizentzietarako eremua garatzean, bibrazio-mailen ebaluazioa egingo da, aplikatu beharreko kalitate akustikoko helburuak betetzen direla egiaztatzeko eta, hala badagokio, neurri zuzentzaileak ezartzeko.

Bizitegi-eraikina trenbidetik 75 metro baino gutxiagora eraikitzeko lizentzia lortzeko, bibrazio-inpaktuari buruzko azterlana egin beharko da.

Kalitate Akustikoko Helburuak kanpoan betetzen ez badira ere, eraikuntza-lizentzia lortu ahal izango da zuzkidura-jarduketa ZPAE 4ren barruan dagoelako. Era berean, CS12.4 plano-sortan jasotako inpaktu akustikoari buruzko azterlanean (2024ko uztaila) definitutako fatxadetako isolamenduak beteko dira, barruko espazioan kalitate akustikoko helburuak lortzeko.

Baldintzatzaile gainjarriak:

- CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak.
- CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua.
- CS – 09 Geologia Interesdun Guneak.
- CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak.
- CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa.
- CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila.
- CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen ez direnean IAA 2024ko uztaila.
- CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak.
- CS – 13 Eragin Akustikoa: Trenbidearen Zortasun akustikoko aldeak.
- CS – 13 Eragin Akustikoa: Trenbidearen Bibrazio-mailak Ebaluatzeko Eremua.
- CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.
- CS – 15 Azpiegituren Babesa: Trenbidearen Eragin-eremua.

Precisiones normativas

En la ejecución del ámbito se repondrá o compensará el arbolado de valor ambiental que deba ser talado como consecuencia del desarrollo del planeamiento, mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies a los que sea preciso talar. Se intentará que la sustitución del arbolado se realice en los mismos ámbitos o en sus entornos más próximos y si no resultara posible, en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación ambiental.

Afecciones acústicas:

En el desarrollo del ámbito para las licencias de obra de edificación se llevará a cabo una evaluación de los niveles de vibración que se verifique el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de aplicación y se establezcan, en su caso, medidas correctoras.

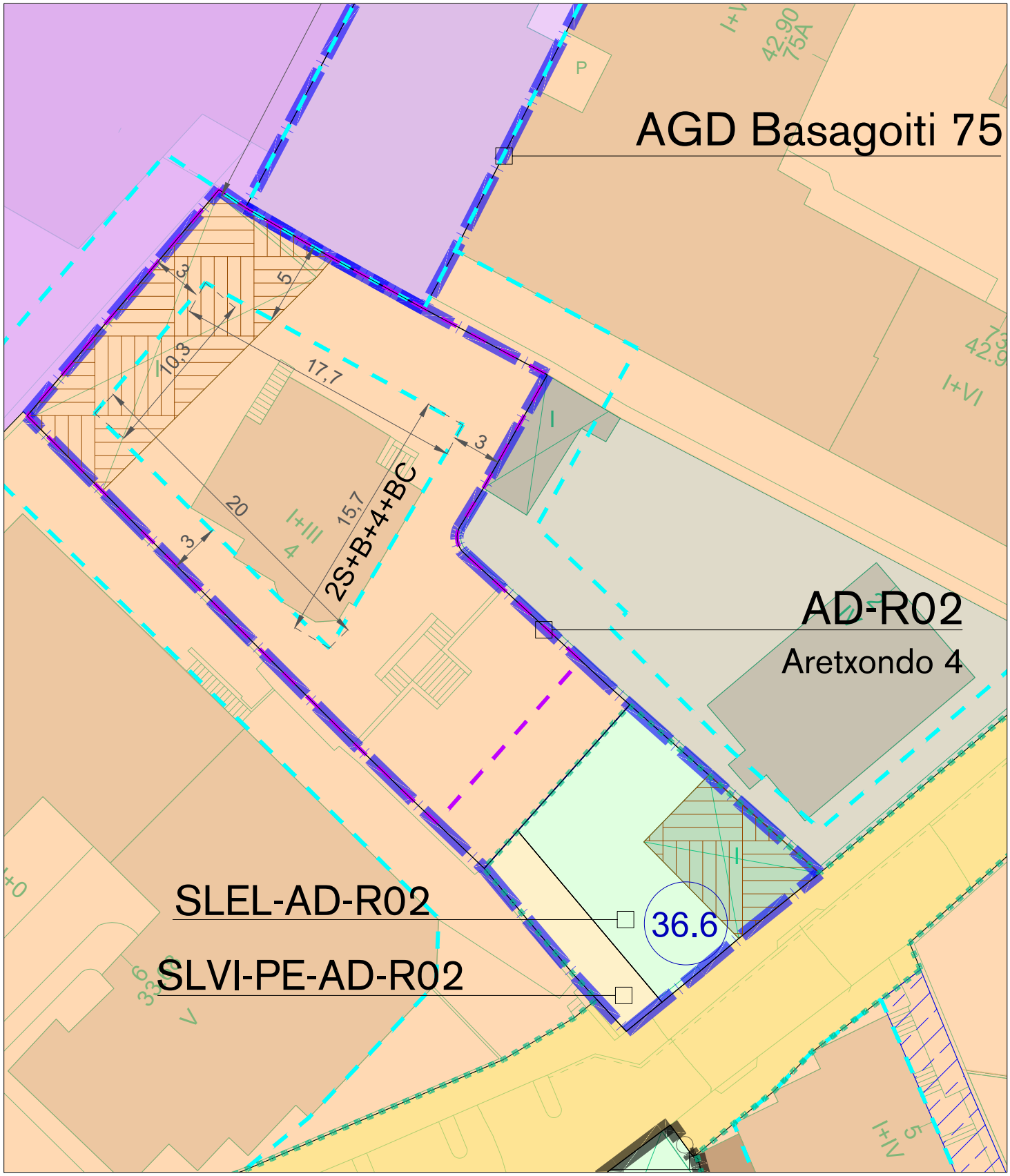
La obtención de licencia de construcción del edificio residencial a menos de 75 m de la vía ferroviaria, requerirá de Estudio de Impacto Vibratorio.

Aunque los Objetivos de Calidad Acústica no se cumplan en el exterior, se podrá obtener licencia de construcción porque la Actuación de Dotación se sitúa dentro de la ZPAE 4. Así mismo se cumplirán los aislamientos en fachadas definidos en el Estudio de Impacto Acústico (julio 2024) recogidos en la serie de planos CS12.4 para alcanzar los Objetivos de Calidad Acústica en el espacio interior.

Condicionantes Superpuestos:

- CS – 01 Riesgos Naturales: Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos.
- CS – 06 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Ola de Calor.
- CS – 09 Lugares de Interés Geológico.
- CS – 10.1 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Operaciones de Aeronaves.
- CS – 11.1, 11.2 y 11.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido 2021-2026.
- CS – 12.1, 12.2 y 12.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido EIA julio 2024.
- CS – 12.4 Afección Acústica: Aislamientos de Fachadas sin cumplimiento de OCAs en el exterior EIA julio 2024.
- CS – 13 Afección Acústica: Zonas de Protección Acústica Especial.
- CS – 13 Afección Acústica: Zona de Servidumbre Acústica del Ferrocarril.
- CS – 13 Afección Acústica: Zona para Evaluación de los Niveles de Vibración del Ferrocarril.
- CS – 14 Afección Acústica: Zonificación Acústica.
- CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Afección del Ferrocarril.

59. artikulua.- AD-R02 Aretxondo 4



ARAUDI PARTIKULARRA

AD-R02 ARETXONDO 4

izena / denominación

Jardueraren deskribapena	Descripción de la actuación
Zuzkidura-jarduketa bat mugatu da, hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik zein haztatzeagatik. Jarduketak lurzatiaren dentsifikazioa eta familia bakarreko tipologia salbuetsia eraikin ireki bihurtzea planteatzen du. Jarduketari ez zaio eskatzen lurzorua lagatzea espazio libreen sistema orokor gisa. Tokiko sistema gisa espazio libreen erreserba in situ lagatzea planteatzen da. Tokiko zuzkidura publikoa konpentsazio bidez lortzen da. Urbanizazio-kostuek ez dute gainditzen agindutako eraikuntzaren kontrata bidezko egikaritze-aurrekontuaren % 5, eta, beraz, zuzkidura-jarduketatzat har daiteke. Hirigintza-ekintzatik eratorritako gainbalioetan erkidegoak izango duen partaidetza urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15ari dagokion lurzoruan zehaztuko da. Horiek lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira. Zuzkidura-jarduketaren ondoriozko zuzkidura-karga antzemandako eraikigarritasun-gehikuntzaren arabera zenbatesten da. Jarduketaren azalera mugatutik ondorioztatzen den espazio libreko sistema lokalaren estandarrari dagokionez, dagoeneko gauzatuta dagoen eta lehendik dagoen eraikigarritasunetik ondorioztatutako zati proportzionala hartzen da kontuan. Hortaz ere, eta araudiarekin bat, sistema lokalen estandarra betetzeko oinezkoentzako lagapena zenbatzen da. Lagapen publikoak lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.	Se delimita una actuación de dotación por motivo tanto de incremento de edificabilidad urbanística como ponderada. La actuación plantea la redensificación de la parcela y el cambio de tipología de unifamiliar exento a edificación abierta. . No se requiere a la actuación cesión de suelo en concepto de sistema general de espacios libres. Se plantea la cesión in situ de la reserva de espacios libres con carácter de sistema local. La dotación pública local se obtiene mediante compensación. Los costes de urbanización no superan el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la edificación ordenada, lo que permite su consideración como actuación de dotación. La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística se concretará en el suelo correspondiente al 15 % del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada libre de cargas de urbanización. La forma y manera de su obtención se especifica en las determinaciones normativas. La carga dotacional derivada de la actuación de dotación se estima de acuerdo al incremento de edificabilidad observado. En cuanto al estándar de sistema local de espacios libres que se deriva de la superficie delimitada de la actuación, se considera la parte proporcional deducida de la edificabilidad ya materializada y que se considera preexistente. En todo caso en base a la normativa para el cómputo del estándar de sistemas locales de espacios libres se contabiliza la cesión para la peatonal. La forma y manera de obtener las cesiones públicas se especifica en las determinaciones normativas.

AD-R02 ARETXONDO 4

izena / denominación

JARDUERAREN ERREFERENTZIA / REFERENCIA DE LA ACTUACIÓN

helbide / Dirección	Aretxondo 4
Eragindako lurzatiak / Parcelario afectado	044 1034 03002

ZUZKIDURA-JARDUKETARI ERAGITEN DION AZALERA (m^2s) / SUPERFICIE AFECTA A LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN (m^2s)

Jarduketaren hasierako azalera: lurzoru pribatua/lurzoru publikoa/azalera osoa *Superficie incial de la actuación*: suelo privado / suelo público / superficie total	829,30	0,00	829,30

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANISTICA ESTRUCTURAL

Lurzoruaren sailkapena / Clasificación de suelo	Hiri-lurzoru / suelo urbano
Kalifikazio orokorreko zona / Zona de calificación global	ZGE-RE-03. Bizitegi-zona, dentsitate ertain-altua ZGE-RE-03. Zona residencial entorno-alta densidad
Jarduketa hasteko epea / Plazo para el inicio de la actuación	HAPOaren indarraldia / La vigencia del PGOU

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (m^2l) / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m^2t)

	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad
sestra gainean / sobre rasante		
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	1.250,00	999,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	1.250,00	999,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	650,00	581,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	650,00	581,00

SISTEMA OROKORRAK (m^2l) / SISTEMAS GENERALES (m^2s)

	Estandar Estándar		Ordenatua Ordenado	Saldoa Saldo
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	199,80		0,00	-199,80
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorra (gutxienekoa) / Sistema general de alojamiento dotacional (mínimo)	14,99		0,00	-14,99
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario				

espazio libreen sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales de espacios libres

kode Código	azalera SO (m^2l) superficie SG (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)

zuzkidura-bizitokietarako sistema orokorraren xehetasuna / detalle de sistema general para alojamiento dotacional

bide-sistema orokorraren xehetasuna / detalle del sistema general viario

AD-R02 ARETXONDO 4

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANISTICA PORMENORIZADA

helbide Categoría de suelo	finkatugabea / no consolidado	
Eragindako lurzatiak Subzona de calificación pormenorizada	A03. Eraikuntza irekiko lurzatien azpieremuak A03. Subzonas de parcelas con edificación abierta	
Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	AREA 1	ALGORTA CENTRO

EGUNGO EGOERA. LURZORUA, ETXEBIZITZAK ETA ERAIKIGARRITASUN GAUZATUA
SITUACION ACTUAL. SUELO, VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA

Azalera / Superficie	sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante								sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante					
Poligonoa Partzela Polígono Parcela	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.		altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)		altuera Altura
03002	829,30	Familia bakarreko etxebizitza isolatua (VL) Vivienda unifamiliar aislada-pareada (VL)	251	1,460	366,46	1	PR	B+1+A	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	69	0,270	18,63	PR	1S

T: totala / total, P partzial / parcial, PR: lehendik zegoen / preexistente, FU: antolamendutik kanpo/ fuera de ordenación

ANTOLAMENDU PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN

sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante								sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante				
azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
692,28	Bloke irekiko etxebizitza (VL) Vivienda en bloque abierto (VL)	1.250	1,000	1.250,00	11	B+4+BC	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	650	0,270	175,50	2S

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m^2l) / EDIFICABILIDAD FISICA (m^2t)

	ordenatua ordenada	gauzatua materializada	gehikuntza incremento
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	1.250,00	251,00	999,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	1.250,00	251,00	999,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	650,00	69,00	581,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	650,00	69,00	581,00

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPs) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPs)

sestra gainean / sobre rasante	1.250,00	366,46	883,54
sestra azpian / bajo rasante	175,50	18,63	156,87
Totala / Total	1.425,50	385,09	1.040,41
Eraikigarritasun haztatuaren % 15eko lagapena) / Cesión del 15% de la edificabilidad ponderada			156,06

ETXEBIZITZA KOPURUA / NÚMERO DE VIVIENDAS

Etxebizitza kopurua / Número de viviendas	11	1	10

AD-R02 ARETXONDO 4

izena / denominación

SISTEMA LOKALAK / SISTEMAS LOCALES

	Estandar / Estándar	Ordenatua / Ordenado
Berdeguneak eta espazio libreak (m^2l) (1) / Zonas verdes y espacios libres (m^2s)(1)	90,79	200,02
Bestelako zuzkidura publikoak - lurzoruko lagapena (m^2l) / Otras dotaciones públicas - cesión en suelo (m^2s	182,46	182,46
Bestelako zuzkidura publikoak - sabaiko lagapena (m^2s) / Otras dotaciones públicas - cesión en techo (m^2t)		
Aparkalekua espazio pribatuan (plazak) / Aparcamiento espacio privado (plazas)	13,99	18
Landaredia / Vegetación	10,00	10

berdeguneen eta espazio libreen xehetasunak / detalle de zonas verdes y espacios libres

kode / Código	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)		Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)	
SLEL-AD-R02	160,71	160,71	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	160,71	100,00 %

zuzkidura publikoen xehetasunak / detalle de dotaciones públicas

SLEQ-AD-R02	182,46	182,46	100,00 %	Barne / Incluido	Ordezko konpentsazio ekonomikoa Compensación económica sustitutoria		0,00 %

bide-sistema lokalaren xehetasuna / detalle del sistema local viario

SLVI-PE-AD-R02	39,31	39,31	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	39,31	100,00 %

(1) Mantentzen den eraikigarritasun gauzatuaren arabera, jarduketaren azalera, berdeguneen eta espazio libreen estandarra zenbatesteko, honako hau da 605,27 m^2l.

(1) En base a la edificabilidad materializada que se mantiene, la superficie de la actuación, a los efectos de la estimación del estándar de zonas verdes y espacios libres es de 605,27 m^2s.

Arau-zehaztapenak

Egungo eraikuntza hirigintza-plangintzarekin bat ez datorren erregimenarekin lotzen da.

Plan Orokorrean ezarritako antolamendua xehetasun-azterketaren bidez aldatu ahal izango da.

Proiektuan garatu beharreko sestra azpiko aparkaleku-plazen kopurua estandarrak ezarritako gutxienekoa da. Proposatutako gainerako eraikigarritasuna sestra azpian baimendutako erabilera osagarrietarako erabili ahal izango da, hala nola trastelekuetarako, instalazio-geletarako eta abarretarako.

Araudi honetan berariaz adierazi ez diren gainerako zehaztapen xehatuak antolamendu-planoetan eta Araudi Orokorraren dokumentuan ezarritakoa aplikatuko da esleitutako kalifikazio xehatuko azpieremurako.

Proposatzen da eraikigarritasun haztatuaren % 15 lagatzea, kasu honetan, haren baliokide ekonomikoa entregatuz egitea. Balorazioa jarduketa gauzatzen den unean egingo da.

Natura Ondarearen babesa:

Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da,

Precisiones normativas

La edificación actual se vincula al régimen de disconforme con el planeamiento urbanístico.

La ordenación establecida en el Plan General podrá modificarse mediante estudio de detalle.

El número de plazas de aparcamiento bajo rasante obligadas a desarrollar en proyecto es el mínimo establecido por el estándar. El resto de la edificabilidad propuesta podrá dedicarse a usos auxiliares permitidos en el bajo rasante como trasteros, cuartos de instalaciones, etc.

El resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente indicadas en esta normativa, será de aplicación lo establecido en los planos de ordenación y en el documento de Normativa General para la subzona de calificación pormenorizada asignada.

Se propone que la cesión del 15% de la edificabilidad ponderada se realice en este caso mediante entrega de su equivalente económico. Su valoración se realizará en el momento de ejecutarse la actuación.

Protección del Patrimonio Natural:

Se deberá evitar o minimizar las posibles afecciones a formaciones de vegetación autóctona. El proyecto de urbanización (o en su caso de edificación) se realizará una identificación expresa de qué hábitats de interés y ejemplares arbolados pueden ser integrados en la ordenación del ámbito y cuáles deben ser eliminados. Se propondrán medidas correctoras y compensatorias cuando la afección sobre elementos de alto valor ambiental sea inevitable.

En la ejecución del ámbito se repondrá o compensará el arbolado de valor ambiental que deba ser talado como consecuencia del

AD-R02 ARETXONDO 4

izena / denominación

Arau-zehaztapenak

moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.

Baldintzatzaile gainjarriak:

- CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak.
- CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua.
- CS – 08 Paisaia Babesteko Eremuak eta Elementuak.
- CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak.
- CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Aerodromoko Zortasunak.
- CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa.
- CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila.
- CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen direnean IAA 2024ko uztaila.
- CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak.
- CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.
- CS – 15 Azpiegituren Babesa: Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren Eragin-Eremua.

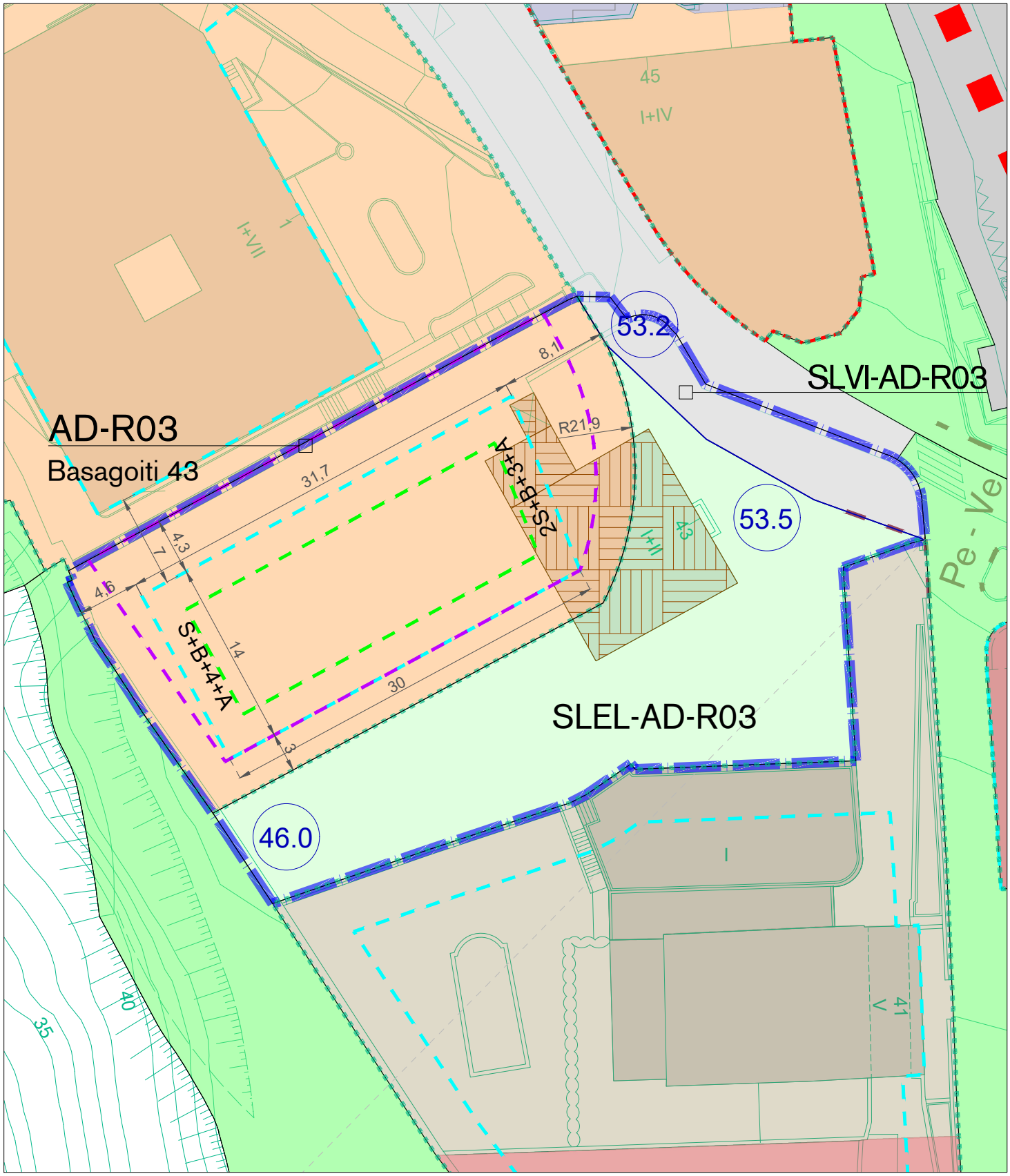
Precisiones normativas

desarrollo del planeamiento, mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies a los que sea preciso talar. Se intentará que la sustitución del arbolado se realice en los mismos ámbitos o en sus entornos más próximos y si no resultara posible, en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación ambiental.

Condicionantes Superpuestos:

- CS – 01 Riesgos Naturales: Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos.
- CS – 06 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Ola de Calor.
- CS – 08 Ámbitos y Elementos de Protección Paisajística.
- CS – 10.1 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Operaciones de Aeronaves.
- CS – 10.2 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Aeródromo.
- CS – 11.1, 11.2 y 11.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido 2021-2026.
- CS – 12.1, 12.2 y 12.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido EIA julio 2024.
- CS – 12.4 Afección Acústica: Aislamientos de Fachadas con cumplimiento de OCAs en el exterior EIA julio 2024.
- CS – 13 Afección Acústica: Zonas de Protección Acústica Especial.
- CS – 14 Afección Acústica: Zonificación Acústica.
- CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Influencia del Dominio Público Marítimo Terrestre.

60. artikulua.- AD-R03 Basagoiti 43



AD-R03 BASAGOITI 43

izena / denominación

Jardueraren deskribapena

Zuzkidura-jarduketa bat mugatu da, hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik zein haztatzeagatik.

Jarduketak lurzatiaren dentsifikazioa eta familia bakarreko tipologia salbuetsia eraikin ireki bihurtzea planteatzen du.

Proposatzen den bolumetria altueran garapen desberdina izatea proposatzen da, kalearen ondo-ondoan edo partzelaren barruan, espacio libreen sistema orokorretik gertu eta nola nahi ere, rasante eta eraikinaren altura desberdinak proposatzen dira oruberaren malda dela eta.

Jarduketari ez zaio eskatzen lurzorua lagatzea espazio libreen sistema orokor gisa.

Tokiko sistema gisa espazio libreen erreserba in situ lagatzea planteatzen da. Tokiko zuzkidura publikoa konpentsazio bidez lortzen da.

Urbanizazio-kostuek ez dute gainditzen agindutako eraikuntzaren kontrata bidezko egikaritze-aurrekontuaren % 5, eta, beraz, zuzkidura-jarduketatzat har daiteke.

Hirigintza-ekintzatik eratorritako gainbalioetan erkidegoak izango duen partaidetza urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15ari dagokion lurzoruan zehaztuko da. Horiek lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Zuzkidura-jarduketaren ondoriozko zuzkidura-karga antzemandako eraikigarritasun-gehikuntzaren arabera zenbatesten da. Jarduketaren azalera mugatutik ondorioztatzen den espazio libreko sistema lokalaren estandarrari dagokionez, dagoeneko gauzatuta dagoen eta lehendik dagoen eraikigarritasunetik ondorioztatutako zati proportzionala hartzen da kontuan.

Lagapen publikoak lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Descripción de la actuación

Se delimita una actuación de dotación por motivo tanto de incremento de edificabilidad urbanística como ponderada.

La actuación plantea la redensificación de la parcela y el cambio de tipología de unifamiliar exento a edificación abierta. .

Se propone que la volumetría planteada tenga un desarrollo diferente en altura en función de su ubicación inmediata a la calle o en el interior de la parcela próximo al sistema general de espacios libres y en todo caso, la posibilidad de diferentes rasantes y alturas por la pendiente de la parcela original.

No se requiere a la actuación cesión de suelo en concepto de sistema general de espacios libres.

Se plantea la cesión in situ de la reserva de espacios libres con carácter de sistema local. La dotación pública local se obtiene mediante compensación.

Los costes de urbanización no superan el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la edificación ordenada, lo que permite su consideración como actuación de dotación.

La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística se concretará en el suelo correspondiente al 15 % del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada libre de cargas de urbanización. La forma y manera de su obtención se especifica en las determinaciones normativas.

La carga dotacional derivada de la actuación de dotación se estima de acuerdo al incremento de edificabilidad observado. En cuanto al estándar de sistema local de espacios libres que se deriva de la superficie delimitada de la actuación, se considera la parte proporcional deducida de la edificabilidad ya materializada y que se considera preexistente.

La forma y manera de obtener las cesiones públicas se especifica en las determinaciones normativas.

AD-R03 BASAGOITI 43

izena / denominación

JARDUERAREN ERREFERENTZIA / REFERENCIA DE LA ACTUACIÓN

helbide / Dirección	Basagoiti 43
Eragindako lurzatiak / Parcelario afectado	044 1073 02003

ZUZKIDURA-JARDUKETARI ERAGITEN DION AZALERA (m^2s) / SUPERFICIE AFECTA A LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN (m^2s)

Jarduketaren hasierako azalera: lurzoru pribatua/lurzoru publikoa/azalera osoa *Superficie incial de la actuación*: suelo privado / suelo público / superficie total	1.753,13	0,00	1.753,13

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANISTICA ESTRUCTURAL

Lurzoruaren sailkapena / Clasificación de suelo	Hiri-lurzoru / suelo urbano
Kalifikazio orokorreko zona / Zona de calificación global	ZGE-RE-03. Bizitegi-zona, dentsitate ertain-altua ZGE-RE-03. Zona residencial entorno-alta densidad
Jarduketa hasteko epea / Plazo para el inicio de la actuación	HAPOaren indarraldia / La vigencia del PGOU

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (m^2l) / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m^2t)

	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad
sestra gainean / sobre rasante		
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	2.000,00	1.658,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	2.000,00	1.658,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	1.200,00	1.013,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	1.200,00	1.013,00

SISTEMA OROKORRAK (m^2l) / SISTEMAS GENERALES (m^2s)

	Estandar Estándar		Ordenatua Ordenado	Saldoa Saldo
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	331,60		0,00	-331,60
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorra (gutxienekoa) / Sistema general de alojamiento dotacional (mínimo)	24,87		0,00	-24,87
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario				

espazio libreen sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales de espacios libres

kode Código	azalera SO (m^2l) superficie SG (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)

zuzkidura-bizitokietarako sistema orokorraren xehetasuna / detalle de sistema general para alojamiento dotacional

bide-sistema orokorraren xehetasuna / detalle del sistema general viario

AD-R03 BASAGOITI 43

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANISTICA PORMENORIZADA

helbide Categoría de suelo	finkatugabea / no consolidado
Eragindako lurzatiak Subzona de calificación pormenorizada	A03. Eraikuntza irekiko lurzatien azpieremuak A03. Subzonas de parcelas con edificación abierta
Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	AREA 3 — ALGORTA FRENTE COSTERO

EGUNGO EGOERA. LURZORUA, ETXEBIZITZAK ETA ERAIKIGARRITASUN GAUZATUA
SITUACION ACTUAL. SUELO, VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA

Azalera / Superficie	sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante							sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante					
Poligonoa Partzela Polígono Parcela	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
02003	1.753,13	Etxebizitza isolatua (VL) Vivienda aislada-pareada (VL)	342	1,420	485,64	1 PR	B+1	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	187	0,270	50,49	PR 1S

T: totala / total, P partzial / parcial, PR: lehendik zegoen / preexistente, FU: antolamendutik kanpo/ fuera de ordenación

ANTOLAMENDU PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN

sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante							sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante					
azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
885,80	Bloke irekiko etxebizitza (VL) Vivienda en bloque abierto (VL)	2.000	1,000	2.000,00	18	B+4+A B+3+A	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	1.200	0,270	324,00	2S

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m^2l) / EDIFICABILIDAD FISICA (m^2t)

	ordenatua ordenada	gauzatua materializada	gehikuntza incremento
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	2.000,00	342,00	1.658,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	2.000,00	342,00	1.658,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	1.200,00	187,00	1.013,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	1.200,00	187,00	1.013,00

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPs) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPs)

sestra gainean / sobre rasante	2.000,00	485,64	1.514,36
sestra azpian / bajo rasante	324,00	50,49	273,51
Totala / Total	2.324,00	536,13	1.787,87
Eraikigarritasun haztatuaren % 15eko lagapena) / Cesión del 15% de la edificabilidad ponderada			268,18

ETXEBIZITZA KOPURUA / NÚMERO DE VIVIENDAS

Etxebizitza kopurua / Número de viviendas	18	1	17

AD-R03 BASAGOITI 43

izena / denominación

SISTEMA LOKALAK / SISTEMAS LOCALES

	Estandar / Estándar	Ordenatua / Ordenado
Berdeguneak eta espazio libreak (m^2l) (1) / Zonas verdes y espacios libres (m^2s)(1)	202,30	745,12
Bestelako zuzkidura publikoak - lurzoruko lagapena (m^2l) Otras dotaciones públicas - cesión en suelo (m^2s Bestelako zuzkidura publikoak - sabaiko lagapena (m^2s) Otras dotaciones públicas - cesión en techo (m^2t)	307,72	307,72
Aparkalekua espazio pribatuan (plazak) / Aparcamiento espacio privado (plazas)	23,21	34
Landaredia / Vegetación	15,39	16

berdeguneen eta espazio libreen xehetasunak / detalle de zonas verdes y espacios libres

kode Código	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)		Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)	
SLEL-AD-R03	745,12	745,12	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	745,12	100,00 %

zuzkidura publikoen xehetasunak / detalle de dotaciones públicas

SLEQ-AD-R03	307,72	307,72	100,00 %	Barne / Incluido	Ordezko konpentsazio ekonomikoa Compensación económica sustitutoria		0,00 %

bide-sistema lokalaren xehetasuna / detalle del sistema local viario

SLVI-AD-R03	122,37	122,37	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	122,37	100,00 %

(1) Mantentzen den eraikigarritasun gauzatuaren arabera, jarduketaren azalera, berdeguneen eta espazio libreen estandarra zenbatesteko, honako hau da 1348,70 m^2l.

(1) En base a la edificabilidad materializada que se mantiene, la superficie de la actuación, a los efectos de la estimación del estándar de zonas verdes y espacios libres es de 1348,70 m^2s.

Arau-zehaztapenak

Egungo eraikuntza hirigintza-plangintzarekin bat ez datorren erregimenarekin lotzen da.

Plan Orokorrean ezarritako antolamendua xehetasun-azterketaren bidez aldatu ahal izango da.

Proiektuan garatu beharreko sestra azpiko aparkaleku-plazen kopurua estandarrak ezarritako gutxienekoa da. Proposatutako gainerako eraikigarritasuna sestra azpian baimendutako erabilera osagarrietarako erabili ahal izango da, hala nola trastelekuetarako, instalazio-geletarako eta abarretarako.

Araudi honetan berariaz adierazi ez diren gainerako zehaztapen xehatuak antolamendu-planoetan eta Araudi Orokorraren dokumentuan ezarritakoa aplikatuko da esleitutako kalifikazio xehatuko azpieremurako.

Proposatzen da eraikigarritasun haztatuaren % 15 lagatzea, kasu honetan, haren baliokide ekonomikoa entregatuz egitea. Balorazioa jarduketa gauzatzen den unean egingo da.

Natura Ondarearen babesa:

Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da,

Precisiones normativas

La edificación actual se vincula al régimen de disconforme con el planeamiento urbanístico.

La ordenación establecida en el Plan General podrá modificarse mediante estudio de detalle.

El número de plazas de aparcamiento bajo rasante obligadas a desarrollar en proyecto es el mínimo establecido por el estándar. El resto de la edificabilidad propuesta podrá dedicarse a usos auxiliares permitidos en el bajo rasante como trasteros, cuartos de instalaciones, etc.

El resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente indicadas en esta normativa, será de aplicación lo establecido en los planos de ordenación y en el documento de Normativa General para la subzona de calificación pormenorizada asignada.

Se propone que la cesión del 15% de la edificabilidad ponderada se realice en este caso mediante entrega de su equivalente económico. Su valoración se realizará en el momento de ejecutarse la actuación.

Protección del Patrimonio Natural:

Se deberá evitar o minimizar las posibles afecciones a formaciones de vegetación autóctona. El proyecto de urbanización (o en su caso de edificación) se realizará una identificación expresa de qué hábitats de interés y ejemplares arbolados pueden ser integrados en la ordenación del ámbito y cuáles deben ser eliminados. Se propondrán medidas correctoras y compensatorias cuando la afección sobre elementos de alto valor ambiental sea inevitable.

En la ejecución del ámbito se repondrá o compensará el arbolado de valor ambiental que deba ser talado como consecuencia del

AD-R03 BASAGOITI 43

izena / denominación

Arau-zehaztapenak

moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.

Baldintzatzaile gainjarriak:

- CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak.
- CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua.
- CS – 08 Paisaia Babesteko Eremuak eta Elementuak.
- CS – 08 Ibilbideak
- CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak.
- CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Aerodromoko Zortasunak.
- CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa.
- CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila.
- CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen direnean IAA 2024ko uztaila.
- CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak.
- CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.
- CS – 15 Azpiegituren Babesa: Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren Eragin-Eremua.

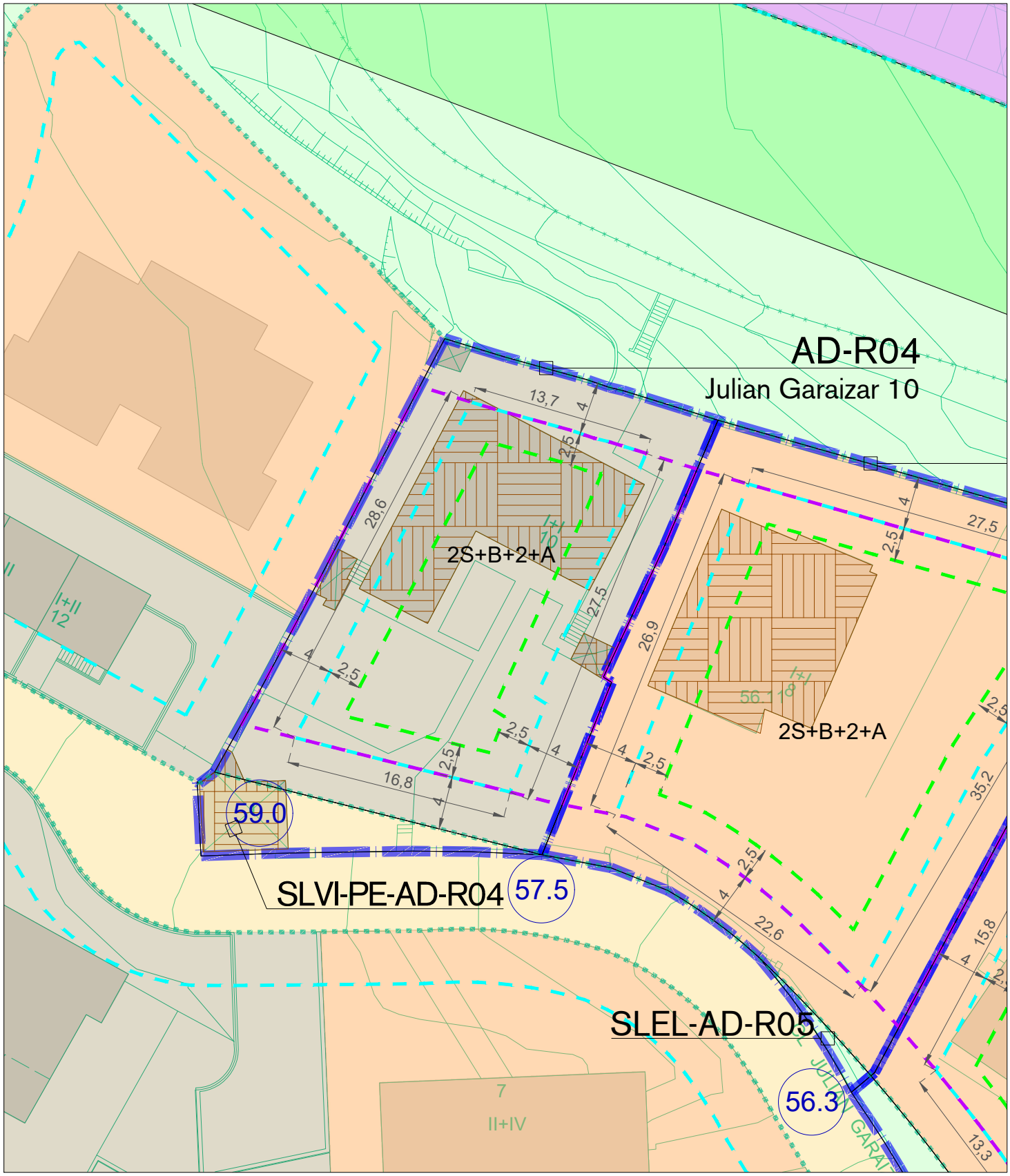
Precisiones normativas

desarrollo del planeamiento, mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies a los que sea preciso talar. Se intentará que la sustitución del arbolado se realice en los mismos ámbitos o en sus entornos más próximos y si no resultara posible, en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación ambiental.

Condicionantes Superpuestos:

- CS – 01 Riesgos Naturales: Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos.
- CS – 06 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Ola de Calor.
- CS – 08 Ámbitos y Elementos de Protección Paisajística.
- CS – 08 Rutas.
- CS – 10.1 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Operaciones de Aeronaves.
- CS – 10.2 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Aeródromo.
- CS – 11.1, 11.2 y 11.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido 2021-2026.
- CS – 12.1, 12.2 y 12.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido EIA julio 2024.
- CS – 12.4 Afección Acústica: Aislamientos de Fachadas con cumplimiento de OCAs en el exterior EIA julio 2024.
- CS – 13 Afección Acústica: Zonas de Protección Acústica Especial.
- CS – 14 Afección Acústica: Zonificación Acústica.
- CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Influencia del Dominio Público Marítimo Terrestre.

61. artikulua.- AD-R04 Julián Garaizar 10



ARAUDI PARTIKULARRA

AD-R04 JULIAN GARAIZAR 10

izena / denominación

Jardueraren deskribapena	Descripción de la actuación
Zuzkidura-jarduketa bat mugatu da, hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik zein haztatzeagatik. Jarduketak lurzatiaren dentsifikazioa eta etxebizitza isolatuaren tipologia eraikin taldekatuan bihurtzea planteatzen du. Jarduketari ez zaio eskatzen lurzorua lagatzea espazio libreen sistema orokor gisa. Espazio libreen erreserbaren zati bat tokian bertan lagatzea planteatzen da, tokiko sistema gisa. Gainerakoa zuzkidura-multzoari lotuta lortzen da. Tokiko zuzkidura publikoa konpentsazio bidez lortzen da. Urbanizazio-kostuek ez dute gainditzen agindutako eraikuntzaren kontrata bidezko egikaritze-aurrekontuaren % 5, eta, beraz, zuzkidura-jarduketatzat har daiteke. Hirigintza-ekintzatik eratorritako gainbalioetan erkidegoak izango duen partaidetza urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15ari dagokion lurzoruan zehaztuko da. Horiek lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira. Zuzkidura-jarduketaren ondoriozko zuzkidura-karga antzemandako eraikigarritasun-gehikuntzaren arabera zenbatesten da. Jarduketaren azalera mugatutik ondorioztatzen den espazio libreko sistema lokalaren estandarrari dagokionez, dagoeneko gauzatuta dagoen eta lehendik dagoen eraikigarritasunetik ondorioztatutako zati proportzionala hartzen da kontuan. Hortaz ere, eta araudiarekin bat, sistema lokalen estandarra betetzeko oinezkoentzako lagapena zenbatzen da. Lagapen publikoak lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.	Se delimita una actuación de dotación por motivo tanto de incremento de edificabilidad urbanística como ponderada. La actuación plantea la redensificación de la parcela y el cambio de tipología de vivienda aislada a edificación agrupada. No se requiere a la actuación cesión de suelo en concepto de sistema general de espacios libres. Se plantea la cesión in situ de parte de la reserva de espacios libres con carácter de sistema local. El resto se obtiene por vinculación a agrupación dotacional. La dotación pública local se obtiene mediante compensación. Los costes de urbanización no superan el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la edificación ordenada, lo que permite su consideración como actuación de dotación. La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística se concretará en el suelo correspondiente al 15 % del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada libre de cargas de urbanización. La forma y manera de su obtención se especifica en las determinaciones normativas. La carga dotacional derivada de la actuación de dotación se estima de acuerdo al incremento de edificabilidad observado. En cuanto al estándar de sistema local de espacios libres que se deriva de la superficie delimitada de la actuación, se considera la parte proporcional deducida de la edificabilidad ya materializada y que se considera preexistente. En todo caso en base a la normativa para el cómputo del estándar de sistemas locales de espacios libres se contabiliza la cesión para la peatonal. La forma y manera de obtener las cesiones públicas se especifica en las determinaciones normativas.

AD-R04 JULIAN GARAIZAR 10

izena / denominación

JARDUERAREN ERREFERENTZIA / REFERENCIA DE LA ACTUACIÓN

helbide / Dirección	Julian Garaizar 10
Eragindako lurzatiak / Parcelario afectado	044 1005 02003

ZUZKIDURA-JARDUKETARI ERAGITEN DION AZALERA (m^2s) / SUPERFICIE AFECTA A LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN (m^2s)

Jarduketaren hasierako azalera: lurzoru pribatua/lurzoru publikoa/azalera osoa *Superficie incial de la actuación*: suelo privado / suelo público / superficie total	907,61	0,00	907,61

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANISTICA ESTRUCTURAL

Lurzoruaren sailkapena / Clasificación de suelo	Hiri-lurzoru / suelo urbano
Kalifikazio orokorreko zona / Zona de calificación global	ZGE-RE-05. Bizitegi-zona erdi-dentsitatea ZGE-RE-05. Zona residencial entorno-media densidad
Jarduketa hasteko epea / Plazo para el inicio de la actuación	HAPOaren indarraldia / La vigencia del PGOU

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (m^2l) / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m^2t)

	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad
sestra gainean / sobre rasante		
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	800,00	620,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	800,00	620,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	400,00	220,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	400,00	220,00

SISTEMA OROKORRAK (m^2l) / SISTEMAS GENERALES (m^2s)

	Estandar Estándar		Ordenatua Ordenado	Saldoa Saldo
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	124,00		0,00	-124,00
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorra (gutxienekoa) / Sistema general de alojamiento dotacional (mínimo)	9,30		0,00	-9,30
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario				

espazio libreen sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales de espacios libres

kode Código	azalera SO (m^2l) superficie SG (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)

zuzkidura-bizitokietarako sistema orokorraren xehetasuna / detalle de sistema general para alojamiento dotacional

bide-sistema orokorraren xehetasuna / detalle del sistema general viario

AD-R04 JULIAN GARAIZAR 10

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANISTICA PORMENORIZADA

helbide Categoría de suelo	finkatugabea / no consolidado	
Eragindako lurzatiak Subzona de calificación pormenorizada	A04. Dentsitate txikiko eraikin taldekatuak dituzten lurzatien azpieremuak A04. Subzonas de parcelas con edificación agrupada de baja densidad	
Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	AREA 8	GOBELOKI-AIBOA-KONPORTE

EGUNGO EGOERA. LURZORUA, ETXEBIZITZAK ETA ERAIKIGARRITASUN GAUZATUA
SITUACION ACTUAL. SUELO, VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA

Azalera / Superficie	sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante								sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante					
Poligonoa Partzela Polígono Parcela	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.		altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)		altuera Altura
02003	907,61	Etxebizitza isolatua (VL) Vivienda aislada-pareada (VL)	180	1,460	262,80	1	PR	B	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	180	0,270	48,60	PR	1S

T: totala / total, P partzial / parcial, PR: lehendik zegoen / preexistente, FU: antolamendutik kanpo/ fuera de ordenación

ANTOLAMENDU PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN

sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante								sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante				
azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
827,72	Etxebizitza taldekatua - atxikia (VL) Vivienda agrupada - adosada (VL)	800	1,220	976,00	7	B+2+A	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	400	0,270	108,00	2S

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m^2l) / EDIFICABILIDAD FISICA (m^2t)

	ordenatua ordenada	gauzatua materializada	gehikuntza incremento
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	800,00	180,00	620,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	800,00	180,00	620,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	400,00	180,00	220,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	400,00	180,00	220,00

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPs) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPs)

sestra gainean / sobre rasante	976,00	262,80	713,20
sestra azpian / bajo rasante	108,00	48,60	59,40
Totala / Total	1.084,00	311,40	772,60
Eraikigarritasun haztatuaren % 15eko lagapena) / Cesión del 15% de la edificabilidad ponderada			115,89

ETXEBIZITZA KOPURUA / NÚMERO DE VIVIENDAS

Etxebizitza kopurua / Número de viviendas	7	1	6

AD-R04 JULIAN GARAIZAR 10

izena / denominación

SISTEMA LOKALAK / SISTEMAS LOCALES

	Estandar / Estándar	Ordenatua / Ordenado
Berdeguneak eta espazio libreak (m^2l) (1) / Zonas verdes y espacios libres (m^2s)(1)	97,03	97,03
Bestelako zuzkidura publikoak - lurzoruko lagapena (m^2l) / Otras dotaciones públicas - cesión en suelo (m^2s	114,04	114,04
Bestelako zuzkidura publikoak - sabaiko lagapena (m^2s) / Otras dotaciones públicas - cesión en techo (m^2t)		
Aparkalekua espazio pribatuan (plazak) / Aparcamiento espacio privado (plazas)	8,68	11
Landaredia / Vegetación	5,70	6

berdeguneen eta espazio libreen xehetasunak / detalle de zonas verdes y espacios libres

kode / Código	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)		Kudeaketa-modalitatea / Modalidad de gestión	Lortzeko modua / Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)	
SLEL-AD-R04b	17,14	17,14	100,00 %	elkartu / vinculado	Algorta zuzkidura-taldean lurzorua lagatzea Cesión de suelo en la Agrupación Dotacional Algorta	17,14	100,00 %

zuzkidura publikoen xehetasunak / detalle de dotaciones públicas

SLEQ-AD-R04	114,04	114,04	100,00 %	Barne / Incluido	Ordezko konpentsazio ekonomikoa Compensación económica sustitutoria		0,00 %

bide-sistema lokalaren xehetasuna / detalle del sistema local viario

SLVI-PE-AD-R04a	79,89	79,89	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	79,89	100,00 %

(1) Mantentzen den eraikigarritasun gauzatuaren arabera, jarduketaren azalera, berdeguneen eta espazio libreen estandarra zenbatesteko, honako hau da 646,88 m^2l.

(1) En base a la edificabilidad materializada que se mantiene, la superficie de la actuación, a los efectos de la estimación del estándar de zonas verdes y espacios libres es de 646,88 m^2s.

Arau-zehaztapenak

Egungo eraikuntza hirigintza-plangintzarekin bat ez datorren erregimenarekin lotzen da.

Plan Orokorrean ezarritako antolamendua xehetasun-azterketaren bidez aldatu ahal izango da.

Proiektuan garatu beharreko sestra azpiko aparkaleku-plazen kopurua estandarrak ezarritako gutxienekoa da. Proposatutako gainerako eraikigarritasuna sestra azpian baimendutako erabilera osagarrietarako erabili ahal izango da, hala nola trastelekuetarako, instalazio-geletarako eta abarretarako.

Araudi honetan berariaz adierazi ez diren gainerako zehaztapen xehatuak antolamendu-planoetan eta Araudi Orokorraren dokumentuan ezarritakoa aplikatuko da esleitutako kalifikazio xehatuko azpieremurako.

Proposatzen da eraikigarritasun haztatuaren % 15 lagatzea, kasu honetan, haren baliokide ekonomikoa entregatuz egitea. Balorazioa jarduketa gauzatzen den unean egingo da.

Algortako zuzkidura-multzoaren azalera baliokidea 4,11 m^2-koa da.

Natura Ondarearen babesa:

Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

Precisiones normativas

La edificación actual se vincula al régimen de disconforme con el planeamiento urbanístico.

La ordenación establecida en el Plan General podrá modificarse mediante estudio de detalle.

El número de plazas de aparcamiento bajo rasante obligadas a desarrollar en proyecto es el mínimo establecido por el estándar. El resto de la edificabilidad propuesta podrá dedicarse a usos auxiliares permitidos en el bajo rasante como trasteros, cuartos de instalaciones, etc.

El resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente indicadas en esta normativa, será de aplicación lo establecido en los planos de ordenación y en el documento de Normativa General para la subzona de calificación pormenorizada asignada.

Se propone que la cesión del 15% de la edificabilidad ponderada se realice en este caso mediante entrega de su equivalente económico. Su valoración se realizará en el momento de ejecutarse la actuación.

La superficie equivalente en la agrupación dotacional Algorta es de 4,11 m^2.

Protección del Patrimonio Natural:

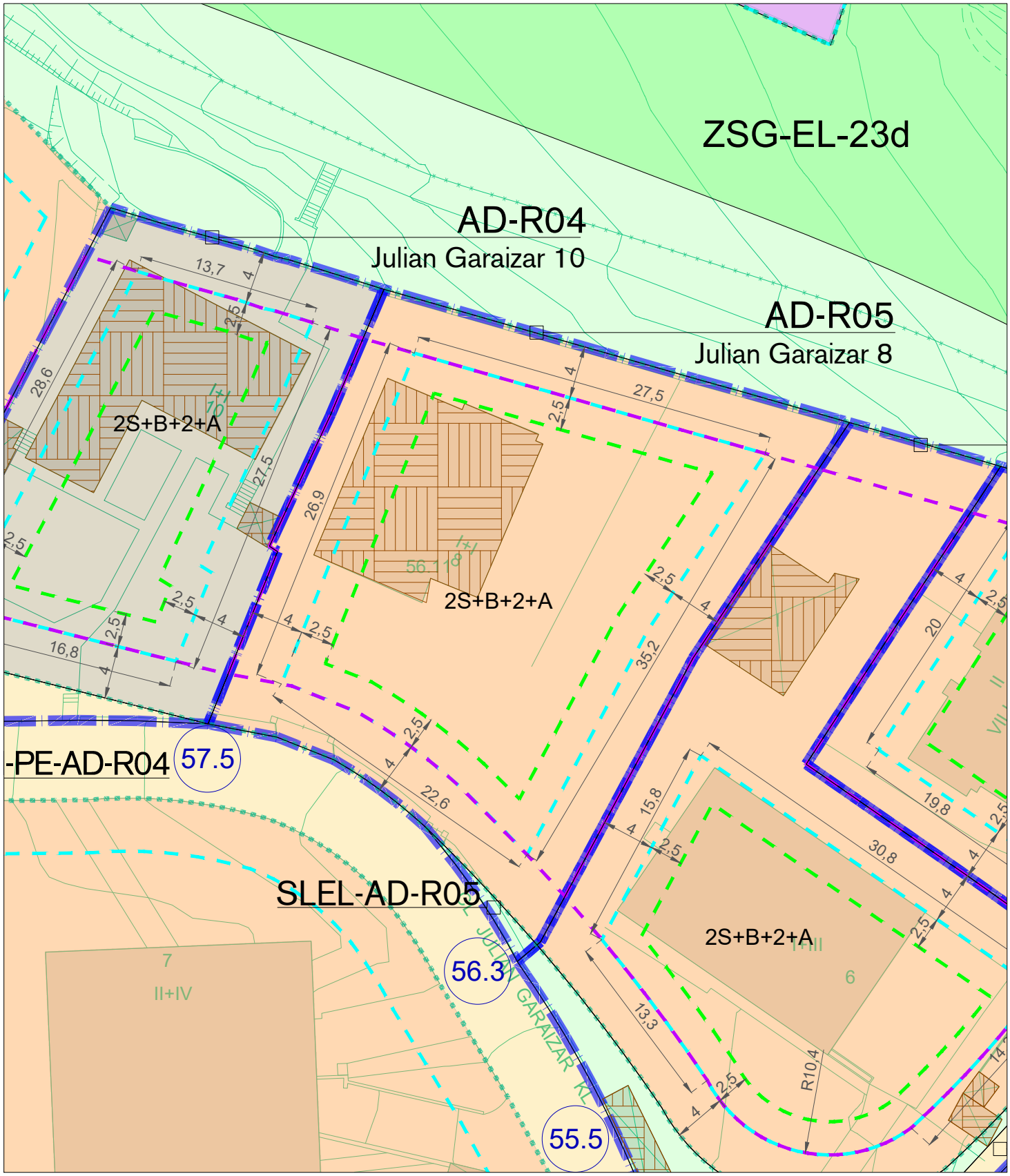
Se deberá evitar o minimizar las posibles afecciones a formaciones de vegetación autóctona. El proyecto de urbanización (o en su caso de edificación) se realizará una identificación expresa de qué hábitats de interés y ejemplares arbolados pueden ser integrados en la ordenación del ámbito y cuáles deben ser eliminados. Se propondrán medidas correctoras y compensatorias cuando la afección sobre elementos de alto valor ambiental sea inevitable.

AD-R04 JULIAN GARAIZAR 10

izena / denominación

Arau-zehaztapenak	Precisiones normativas
Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.	En la ejecución del ámbito se repondrá o compensará el arbolado de valor ambiental que deba ser talado como consecuencia del desarrollo del planeamiento, mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies a los que sea preciso talar. Se intentará que la sustitución del arbolado se realice en los mismos ámbitos o en sus entornos más próximos y si no resultara posible, en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación ambiental.
Eragin Akustikoak: Kalitate Akustikoko Helburuak kanpoan betetzen ez badira ere, eraikuntza-lizentzia lortu ahal izango da zuzkidura-jarduketa ZPAE 3ren barruan dagoelako. Halaber, CS12.4 plano-sortan jasotako inpaktu akustikoari buruzko azterlanean (2024ko uztaila) definitutako fatxadetako isolamenduak beteko dira, barruko espazioan kalitate akustikoko helburuak lortzeko.	**Afecciones acústicas:** Aunque los Objetivos de Calidad Acústica no se cumplan en el exterior, se podrá obtener licencia de construcción porque la Actuación de Dotación se sitúa dentro de la ZPAE 3. Así mismo se cumplirán los aislamientos en fachadas definidos en el Estudio de Impacto Acústico (julio 2024) recogidos en la serie de planos CS12.4 para alcanzar los Objetivos de Calidad Acústica en el espacio interior.
Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruen inbentarioaren erreferentzia-kodea: Lursaitiaren identifikazioa 13648 Kodea 48016–00019.	**Código de Referencia del Inventario de Suelos Potencialmente Contaminados:** Identificación de Parcela 13648 Código 48016–00019.
Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak gauzatzeko baldintzak: Eremua gauzatzeko, lurzoruaren kalitatearen adierazpen bat izapidetu beharko da, Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko ekainaren 25eko 4/2015 Legearen 23. artikuluan jasotako egoeraren bat gertatzen bada. Ekainaren 25eko 4/2015 Legearen 31.4 artikuluan xedatutakoaren arabera, lurzoruaren kalitatearen adierazpena obren/urbanizazioaren proiektua onartu aurretik egin beharko da. Lurzoruaren kalitatearen ikerketak, berreskuratze-neurrien diseinua eta exekuzioa urriaren 10eko 199/2006 Dekretuaren arabera egiaztatutako erakundeek egin beharko dituzte. Dekretu horrek lurzoruaren kalitatea ikertu eta berreskuratzeko erakundeak egiaztatzeko sistema ezartzen du.	**Condiciones de ejecución por suelos potencialmente contaminados:** Para la ejecución del ámbito será necesario la tramitación de una declaración de la calidad del suelo en el caso de que se dé alguna de las situaciones incluidas en el artículo 23 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31.4 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, la declaración de la calidad del suelo deberá emitirse con anterioridad a la aprobación del proyecto de obras/ urbanización. Las investigaciones de la calidad del suelo, el diseño y la ejecución de las medidas de recuperación, deberán de ejecutarse por entidades acreditadas según el Decreto 199/2006 de 10 de octubre por el que se establece el sistema de acreditación de entidades de investigación y recuperación de la calidad del suelo.
Baldintzatzaile gainjarriak: – CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak. – CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua. – CS – 09 Potentzialki Kutsatutako Zoruak. – CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak. – CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Aerodromoko Zortasunak. – CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa. – CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila. – CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen ez direnean IAA 2024ko uztaila. – CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak. – CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.	**Condicionantes Superpuestos:** – CS – 01 Riesgos Naturales: Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos. – CS – 06 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Ola de Calor. – CS – 09 Suelos Potencialmente Contaminados. – CS – 10.1 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Operaciones de Aeronaves. – CS – 10.2 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Aeródromo. – CS – 11.1, 11.2 y 11.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido 2021-2026. – CS – 12.1, 12.2 y 12.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido EIA julio 2024. – CS – 12.4 Afección Acústica: Aislamientos de Fachadas sin cumplimiento de OCAs en el exterior EIA julio 2024. – CS – 13 Afección Acústica: Zonas de Protección Acústica Especial. – CS – 14 Afección Acústica: Zonificación Acústica.

62. artikulua.- AD-R05 Julián Garaizar 8



ARAUDI PARTIKULARRA

AD-R05 JULIAN GARAIZAR 8

izena / denominación

Jardueraren deskribapena

Zuzkidura-jarduketa bat mugatu da, hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik zein haztatzeagatik.

Jarduketak lurzatiaren dentsifikazioa eta etxebizitza isolatuaren tipologia bloke irekia bihurtzea planteatzen du.

Jarduketari ez zaio eskatzen lurzorua lagatzea espazio libreen sistema orokor gisa.

Espazio libreen erreserbaren zati bat tokian bertan lagatzea planteatzen da, tokiko sistema gisa. Gainerakoa zuzkidura-multzoari lotuta lortzen da. Tokiko zuzkidura publikoa konpentsazio bidez lortzen da.

Urbanizazio-kostuek ez dute gainditzen agindutako eraikuntzaren kontrata bidezko egikaritze-aurrekontuaren % 5, eta, beraz, zuzkidura-jarduketatzat har daiteke.

Hirigintza-ekintzatik eratorritako gainbalioetan erkidegoak izango duen partaidetza urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15ari dagokion lurzoruan zehaztuko da. Horiek lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Zuzkidura-jarduketaren ondoriozko zuzkidura-karga antzemandako eraikigarritasun-gehikuntzaren arabera zenbatesten da. Jarduketaren azalera mugatutik ondorioztatzen den espazio libreko sistema lokalaren estandarrari dagokionez, dagoeneko gauzatuta dagoen eta lehendik dagoen eraikigarritasunetik ondorioztatutako zati proportzionala hartzen da kontuan.

Lagapen publikoak lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Descripción de la actuación

Se delimita una actuación de dotación por motivo tanto de incremento de edificabilidad urbanística como ponderada.

La actuación plantea la redensificación de la parcela y el cambio de tipología de vivienda aislada a edificación abierta.

No se requiere a la actuación cesión de suelo en concepto de sistema general de espacios libres.

Se plantea la cesión in situ de parte de la reserva de espacios libres con carácter de sistema local. El resto se obtiene por vinculación a agrupación dotacional. La dotación pública local se obtiene mediante compensación.

Los costes de urbanización no superan el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la edificación ordenada, lo que permite su consideración como actuación de dotación.

La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística se concretará en el suelo correspondiente al 15 % del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada libre de cargas de urbanización. La forma y manera de su obtención se especifica en las determinaciones normativas.

La carga dotacional derivada de la actuación de dotación se estima de acuerdo al incremento de edificabilidad observado. En cuanto al estándar de sistema local de espacios libres que se deriva de la superficie delimitada de la actuación, se considera la parte proporcional deducida de la edificabilidad ya materializada y que se considera preexistente.

La forma y manera de obtener las cesiones públicas se especifica en las determinaciones normativas.

AD-R05 JULIAN GARAIZAR 8

izena / denominación

JARDUERAREN ERREFERENTZIA / REFERENCIA DE LA ACTUACIÓN

helbide / Dirección	Julian Garaizar 8
Eragindako lurzatiak / Parcelario afectado	044 1005 02004

ZUZKIDURA-JARDUKETARI ERAGITEN DION AZALERA (m^2s) / SUPERFICIE AFECTA A LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN (m^2s)

Jarduketaren hasierako azalera: lurzoru pribatua/lurzoru publikoa/azalera osoa *Superficie incial de la actuación*: suelo privado / suelo público / superficie total	1.262,41	0,00	1.262,41

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANISTICA ESTRUCTURAL

Lurzoruaren sailkapena / Clasificación de suelo	Hiri-lurzoru / suelo urbano
Kalifikazio orokorreko zona / Zona de calificación global	ZGE-RE-05. Bizitegi-zona erdi-dentsitatea ZGE-RE-05. Zona residencial entorno-media densidad
Berezko erabilera / Uso característico	A04. Dentsitate txikiko eraikin taldekatuak dituzten lurzatien azpieremuak A04. Subzonas de parcelas con edificación agrupada de baja densidad
Jarduketa hasteko epea / Plazo para el inicio de la actuación	HAPOaren indarraldia / La vigencia del PGOU

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (m^2l) / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m^2t)

	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad
sestra gainean / sobre rasante		
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	1.000,00	856,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	1.000,00	856,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	500,00	443,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	500,00	443,00

SISTEMA OROKORRAK (m^2l) / SISTEMAS GENERALES (m^2s)

	Estandar Estándar		Ordenatua Ordenado	Saldoa Saldo
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	171,20		0,00	-171,20
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorra (gutxienekoa) / Sistema general de alojamiento dotacional (mínimo)	12,84		0,00	-12,84
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario				

espazio libreen sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales de espacios libres

kode Código	azalera SO (m^2l) superficie SG (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)

zuzkidura-bizitokietarako sistema orokorraren xehetasuna / detalle de sistema general para alojamiento dotacional

bide-sistema orokorraren xehetasuna / detalle del sistema general viario

AD-R05 JULIAN GARAIZAR 8

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANISTICA PORMENORIZADA

helbide Categoría de suelo	finkatugabea / no consolidado	
Eragindako lurzatiak Subzona de calificación pormenorizada	A04. Dentsitate txikiko eraikin taldekatuak dituzten lurzatien azpieremuak A04. Subzonas de parcelas con edificación agrupada de baja densidad	
Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	AREA 8	GOBELOKI-AIBOA-KONPORTE

EGUNGO EGOERA. LURZORUA, ETXEBIZITZAK ETA ERAIKIGARRITASUN GAUZATUA
SITUACION ACTUAL. SUELO, VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA

Azalera / Superficie	sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante								sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante					
Poligonoa Partzela Polígono Parcela	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.		altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)		altuera Altura
02004	1.262,41	Etxebizitza isolatua (VL) Vivienda aislada-pareada (VL)	144	1,460	210,24	1	PR	B	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	57	0,270	15,39	PR	1S

T: totala / total, P partzial / parcial, PR: lehendik zegoen / preexistente, FU: antolamendutik kanpo/ fuera de ordenación

ANTOLAMENDU PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN

sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante								sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante				
azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
1.252,17	Bloke irekia etxebizitza (VL) Vivienda en bloque abierto (VL)	1.000	1,000	1.000,00	9	B+2+A	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	500	0,270	135,00	2S

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m^2l) / EDIFICABILIDAD FISICA (m^2t)	ordenatua ordenada	gauzatua materializada	gehikuntza incremento
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	1.000,00	144,00	856,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	1.000,00	144,00	856,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	500,00	57,00	443,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	500,00	57,00	443,00

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPs) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPs)			
sestra gainean / sobre rasante	1.000,00	210,24	789,76
sestra azpian / bajo rasante	135,00	15,39	119,61
Totala / Total	1.135,00	225,63	909,37
Eraikigarritasun haztatuaren % 15eko lagapena) / Cesión del 15% de la edificabilidad ponderada			136,41

ETXEBIZITZA KOPURUA / NÚMERO DE VIVIENDAS			
Etxebizitza kopurua / Número de viviendas	9	1	8

AD-R05 JULIAN GARAIZAR 8

izena / denominación

SISTEMA LOKALAK / SISTEMAS LOCALES

	Estandar Estándar	Ordenatua Ordenado
Berdeguneak eta espazio libreak (m^2l) (1) / Zonas verdes y espacios libres (m^2s)(1)	151,72	151,72
Bestelako zuzkidura publikoak - lurzoruko lagapena (m^2l) Otras dotaciones públicas - cesión en suelo (m^2s Bestelako zuzkidura publikoak - sabaiko lagapena (m^2s) Otras dotaciones públicas - cesión en techo (m^2t)	160,24	160,24
Aparkalekua espazio pribatuan (plazak) / Aparcamiento espacio privado (plazas)	11,98	14
Landaredia / Vegetación	8,01	9

berdeguneen eta espazio libreen xehetasunak / detalle de zonas verdes y espacios libres

kode Código	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)		Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)	
SLEL-AD-R05a	10,24	10,24	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	10,24	100,00 %
SLEL-AD-R05b	141,48	141,48	100,00 %	Barne / Incluido	Algorta zuzkidura-taldean lurzorua lagatzea Cesión de suelo en la Agrupación Dotacional Algorta	141,48	100,00 %

zuzkidura publikoen xehetasunak / detalle de dotaciones públicas

SLEQ-AD-R05	160,24	160,24	100,00 %	Barne / Incluido	Ordezko konpentsazio ekonomikoa Compensación económica sustitutoria	0,00 %

bide-sistema lokalaren xehetasuna / detalle del sistema local viario

(1) Mantentzen den eraikigarritasun gauzatuaren arabera, jarduketaren azalera, berdeguneen eta espazio libreen estandarra zenbatesteko, honako hau da 1.052,20 m^2l.

(1) En base a la edificabilidad materializada que se mantiene, la superficie de la actuación, a los efectos de la estimación del estándar de zonas verdes y espacios libres es de 1.052,20 m^2s.

Arau-zehaztapenak

Egungo eraikuntza hirigintza-plangintzarekin bat ez datorren erregimenarekin lotzen da.

Plan Orokorrean ezarritako antolamendua xehetasun-azterketaren bidez aldatu ahal izango da.

Proiektuan garatu beharreko sestra azpiko aparkaleku-plazen kopurua estandarrak ezarritako gutxienekoa da. Proposatutako gainerako eraikigarritasuna sestra azpian baimendutako erabilera osagarrietarako erabili ahal izango da, hala nola trastelekuetarako, instalazio-geletarako eta abarretarako.

Araudi honetan berariaz adierazi ez diren gainerako zehaztapen xehatuak antolamendu-planoetan eta Araudi Orokorraren dokumentuan ezarritakoa aplikatuko da esleitutako kalifikazio xehatuko azpieremurako.

Proposatzen da eraikigarritasun haztatuaren % 15 lagatzea, kasu honetan, haren baliokide ekonomikoa entregatuz egitea. Balorazioa jarduketa gauzatzen den unean egingo da.

Algortako Zuzkidura-multzoaren azalera baliokidea 26,51 m^2-koa da.

Natura Ondarearen babesa:

Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

Precisiones normativas

La edificación actual se vincula al régimen de disconforme con el planeamiento urbanístico.

La ordenación establecida en el Plan General podrá modificarse mediante estudio de detalle.

El número de plazas de aparcamiento bajo rasante obligadas a desarrollar en proyecto es el mínimo establecido por el estándar. El resto de la edificabilidad propuesta podrá dedicarse a usos auxiliares permitidos en el bajo rasante como trasteros, cuartos de instalaciones, etc.

El resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente indicadas en esta normativa, será de aplicación lo establecido en los planos de ordenación y en el documento de Normativa General para la subzona de calificación pormenorizada asignada.

Se propone que la cesión del 15% de la edificabilidad ponderada se realice en este caso mediante entrega de su equivalente económico. Su valoración se realizará en el momento de ejecutarse la actuación.

La superficie equivalente en la agrupación dotacional Algorta es de 26,51 m^2.

Protección del Patrimonio Natural:

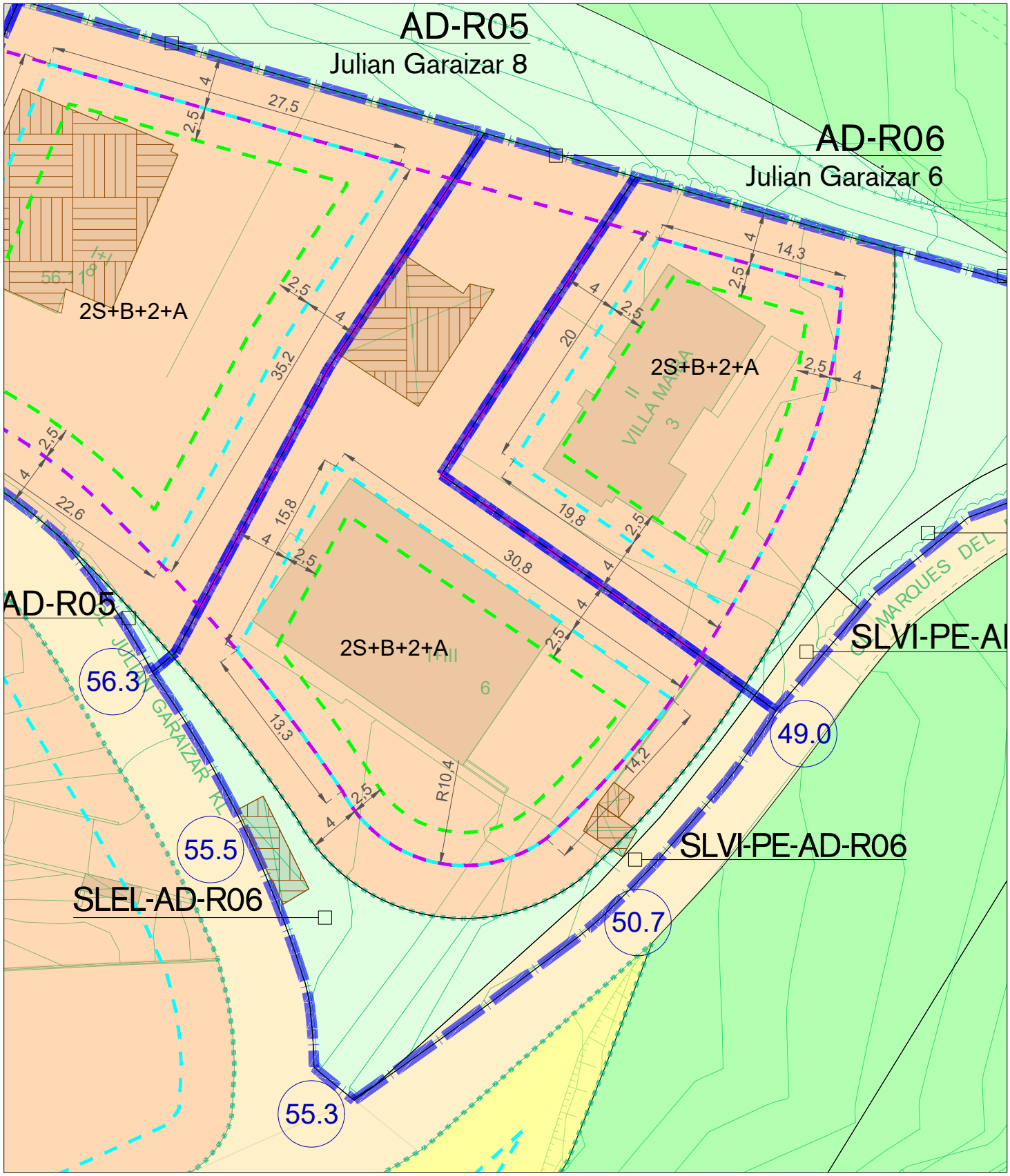
Se deberá evitar o minimizar las posibles afecciones a formaciones de vegetación autóctona. El proyecto de urbanización (o en su caso de edificación) se realizará una identificación expresa de qué hábitats de interés y ejemplares arbolados pueden ser integrados en la ordenación del ámbito y cuáles deben ser eliminados. Se propondrán medidas correctoras y compensatorias cuando la afección sobre elementos de alto valor ambiental sea inevitable.

AD-R05 JULIAN GARAIZAR 8

izena / denominación

Arau-zehaztapenak	Precisiones normativas
Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.	En la ejecución del ámbito se repondrá o compensará el arbolado de valor ambiental que deba ser talado como consecuencia del desarrollo del planeamiento, mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies a los que sea preciso talar. Se intentará que la sustitución del arbolado se realice en los mismos ámbitos o en sus entornos más próximos y si no resultara posible, en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación ambiental.
Eragin Akustikoak: Kalitate Akustikoko Helburuak kanpoan betetzen ez badira ere, eraikuntza-lizentzia lortu ahal izango da zuzkidura-jarduketa ZPAE 3ren barruan dagoelako. Halaber, CS12.4 plano-sortan jasotako inpaktu akustikoari buruzko azterlanean (2024ko uztaila) definitutako fatxadetako isolamenduak beteko dira, barruko espazioan kalitate akustikoko helburuak lortzeko.	**Afecciones acústicas:** Aunque los Objetivos de Calidad Acústica no se cumplan en el exterior, se podrá obtener licencia de construcción porque la Actuación de Dotación se sitúa dentro de la ZPAE 3. Así mismo se cumplirán los aislamientos en fachadas definidos en el Estudio de Impacto Acústico (julio 2024) recogidos en la serie de planos CS12.4 para alcanzar los Objetivos de Calidad Acústica en el espacio interior.
Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruen inbentarioaren erreferentzia-kodea: Lursaitiaren identifikazioa 13648 Kodea 48016–00019. **Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak gauzatzeko baldintzak:** Eremua gauzatzeko, lurzoruaren kalitatearen adierazpen bat izapidetu beharko da, Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko ekainaren 25eko 4/2015 Legearen 23. artikuluan jasotako egoeraren bat gertatzen bada. Ekainaren 25eko 4/2015 Legearen 31.4 artikuluan xedatutakoaren arabera, lurzoruaren kalitatearen adierazpena obren/urbanizazioaren proiektua onartu aurretik egin beharko da. Lurzoruaren kalitatearen ikerketak, berreskuratze-neurrien diseinua eta exekuzioa urriaren 10eko 199/2006 Dekretuaren arabera egiaztatutako erakundeek egin beharko dituzte. Dekretu horrek lurzoruaren kalitatea ikertu eta berreskuratzeko erakundeak egiaztatzeko sistema ezartzen du.	**Código de Referencia del Inventario de Suelos Potencialmente Contaminados:** Identificación de Parcela 13648 Código 48016–00019. **Condiciones de ejecución por suelos potencialmente contaminados:** Para la ejecución del ámbito será necesario la tramitación de una declaración de la calidad del suelo en el caso de que se dé alguna de las situaciones incluidas en el artículo 23 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31.4 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, la declaración de la calidad del suelo deberá emitirse con anterioridad a la aprobación del proyecto de obras/urbanización. Las investigaciones de la calidad del suelo, el diseño y la ejecución de las medidas de recuperación, deberán de ejecutarse por entidades acreditadas según el Decreto 199/2006 de 10 de octubre por el que se establece el sistema de acreditación de entidades de investigación y recuperación de la calidad del suelo.
Baldintzatzaile gainjarriak: – CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak. – CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua. – CS – 09 Potentzialki Kutsatutako Zoruak. – CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak. – CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Aerodromoko Zortasunak. – CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa. – CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila. – CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen ez direnean IAA 2024ko uztaila. – CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak. – CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.	**Condicionantes Superpuestos:** – CS – 01 Riesgos Naturales: Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos. – CS – 06 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Ola de Calor. – CS – 09 Suelos Potencialmente Contaminados. – CS – 10.1 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Operaciones de Aeronaves. – CS – 10.2 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Aeródromo. – CS – 11.1, 11.2 y 11.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido 2021-2026. – CS – 12.1, 12.2 y 12.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido EIA julio 2024. – CS – 12.4 Afección Acústica: Aislamientos de Fachadas sin cumplimiento de OCAs en el exterior EIA julio 2024. – CS – 13 Afección Acústica: Zonas de Protección Acústica Especial. – CS – 14 Afección Acústica: Zonificación Acústica.

63. artikulua.- AD-R06 Julián Garaizar 6



ARAUDI PARTIKULARRA

AD-R06 JULIAN GARAIZAR 6

izena / denominación

Jardueraren deskribapena	Descripción de la actuación
Zuzkidura-jarduketa bat mugatu da, hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik zein haztatzeagatik. Jarduketak lurzatiaren dentsifikazioa eta etxebizitza isolatuaren tipologia bloke irekia bihurtzea planteatzen du. Jarduketari ez zaio eskatzen lurzorua lagatzea espazio libreen sistema orokor gisa. Tokiko sistema gisa espazio libreen erreserba in situ lagatzea planteatzen da. Tokiko zuzkidura publikoa konpentsazio bidez lortzen da. Urbanizazio-kostuek ez dute gainditzen agindutako eraikuntzaren kontrata bidezko egikaritze-aurrekontuaren % 5, eta, beraz, zuzkidura-jarduketatzat har daiteke. Hirigintza-ekintzatik eratorritako gainbalioetan erkidegoak izango duen partaidetza urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15ari dagokion lurzoruan zehaztuko da. Horiek lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira. Zuzkidura-jarduketaren ondoriozko zuzkidura-karga antzemandako eraikigarritasun-gehikuntzaren arabera zenbatesten da. Jarduketaren azalera mugatutik ondorioztatzen den espazio libreko sistema lokalaren estandarrari dagokionez, dagoeneko gauzatuta dagoen eta lehendik dagoen eraikigarritasunetik ondorioztatutako zati proportzionala hartzen da kontuan. Hortaz ere, eta araudiarekin bat, sistema lokalen estandarra betetzeko oinezkoentzako lagapena zenbatzen da. Lagapen publikoak lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.	Se delimita una actuación de dotación por motivo tanto de incremento de edificabilidad urbanística como ponderada. La actuación plantea la redensificación de la parcela y el cambio de tipología de vivienda aislada a edificación abierta. No se requiere a la actuación cesión de suelo en concepto de sistema general de espacios libres. Se plantea la cesión in situ de la reserva de espacios libres con carácter de sistema local. La dotación pública local se obtiene mediante compensación. Los costes de urbanización no superan el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la edificación ordenada, lo que permite su consideración como actuación de dotación. La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística se concretará en el suelo correspondiente al 15 % del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada libre de cargas de urbanización. La forma y manera de su obtención se especifica en las determinaciones normativas. La carga dotacional derivada de la actuación de dotación se estima de acuerdo al incremento de edificabilidad observado. En cuanto al estándar de sistema local de espacios libres que se deriva de la superficie delimitada de la actuación, se considera la parte proporcional deducida de la edificabilidad ya materializada y que se considera preexistente. En todo caso en base a la normativa para el cómputo del estándar de sistemas locales de espacios libres se contabiliza la cesión para la peatonal. La forma y manera de obtener las cesiones públicas se especifica en las determinaciones normativas.

AD-R06 JULIAN GARAIZAR 6

izena / denominación

JARDUERAREN ERREFERENTZIA / REFERENCIA DE LA ACTUACIÓN

helbide / Dirección	Julian Garaizar 6
Eragindako lurzatiak / Parcelario afectado	044 1005 02005

ZUZKIDURA-JARDUKETARI ERAGITEN DION AZALERA (m^2s) / SUPERFICIE AFECTA A LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN (m^2s)

Jarduketaren hasierako azalera: lurzoru pribatua/lurzoru publikoa/azalera osoa *Superficie incial de la actuación*: suelo privado / suelo público / superficie total	1.585,25	0,00	1.585,25

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANISTICA ESTRUCTURAL

Lurzoruaren sailkapena / Clasificación de suelo	Hiri-lurzoru / suelo urbano
Kalifikazio orokorreko zona / Zona de calificación global	ZGE-RE-05. Bizitegi-zona erdi-dentsitatea ZGE-RE-05. Zona residencial entorno-media densidad
Jarduketa hasteko epea / Plazo para el inicio de la actuación	HAPOaren indarraldia / La vigencia del PGOU

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (m^2l) / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m^2t)

	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad
sestra gainean / sobre rasante		
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	1.400,00	1.056,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	1.400,00	1.056,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	700,00	588,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	700,00	588,00

SISTEMA OROKORRAK (m^2l) / SISTEMAS GENERALES (m^2s)

	Estandar Estándar		Ordenatua Ordenado	Saldoa Saldo
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	211,20		0,00	- 211,20
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorra (gutxienekoa) / Sistema general de alojamiento dotacional (mínimo)	15,84		0,00	-15,84
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario				

espazio libreen sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales de espacios libres

kode Código	azalera SO (m^2l) superficie SG (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)

zuzkidura-bizitokietarako sistema orokorraren xehetasuna / detalle de sistema general para alojamiento dotacional

bide-sistema orokorraren xehetasuna / detalle del sistema general viario

AD-R06 JULIAN GARAIZAR 6

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANISTICA PORMENORIZADA

helbide Categoría de suelo	finkatugabea / no consolidado	
Eragindako lurzatiak Subzona de calificación pormenorizada	A04. Dentsitate txikiko eraikin taldekatuak dituzten lurzatien azpieremuak A04. Subzonas de parcelas con edificación agrupada de baja densidad	
Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	AREA 8	GOBELOKI-AIBOA-KONPORTE

EGUNGO EGOERA. LURZORUA, ETXEBIZITZAK ETA ERAIKIGARRITASUN GAUZATUA
SITUACION ACTUAL. SUELO, VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA

Azalera / Superficie	sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante								sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante					
Poligonoa Partzela Polígono Parcela	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.		altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)		altuera Altura
02005	1.585,25	Etxebizitza isolatua (VL) Vivienda aislada-pareada (VL)	344	1,460	502,24	1	PR	B+1+BC	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	112	0,270	30,24	PR	1S

T: totala / total, P partzial / parcial, PR: lehendik zegoen / preexistente, FU: antolamendutik kanpo/ fuera de ordenación

ANTOLAMENDU PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN

sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante								sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante				
azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
1.251,97	Bloke irekiko etxebizitza (VL) Vivienda en bloque abierto (VL)	1.400	1,000	1.400,00	12	B+2+A	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	700	0,270	189,00	2S

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m^2l) / EDIFICABILIDAD FISICA (m^2t)

	ordenatua ordenada	gauzatua materializada	gehikuntza incremento
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	1.400,00	344,00	1.056,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	1.400,00	344,00	1.056,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	700,00	112,00	588,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	700,00	112,00	588,00

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPs) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPs)

sestra gainean / sobre rasante	1.400,00	502,24	897,76
sestra azpian / bajo rasante	189,00	30,24	158,76
Totala / Total	1.589,00	532,48	1.056,52
Eraikigarritasun haztatuaren % 15eko lagapena) / Cesión del 15% de la edificabilidad ponderada			158,48

ETXEBIZITZA KOPURUA / NÚMERO DE VIVIENDAS

Etxebizitza kopurua / Número de viviendas	12	1	11

AD-R06 JULIAN GARAIZAR 6

izena / denominación

SISTEMA LOKALAK / SISTEMAS LOCALES

	Estandar / Estándar	Ordenatua / Ordenado
Berdeguneak eta espazio libreak (m^2l) (1) / Zonas verdes y espacios libres (m^2s)(1)	158,10	333,28
Bestelako zuzkidura publikoak - lurzoruko lagapena (m^2l) / Otras dotaciones públicas - cesión en suelo (m^2s	186,17	186,17
Bestelako zuzkidura publikoak - sabaiko lagapena (m^2s) / Otras dotaciones públicas - cesión en techo (m^2t)		
Aparkalekua espazio pribatuan (plazak) / Aparcamiento espacio privado (plazas)	14,78	20
Landaredia / Vegetación	9,31	10

berdeguneen eta espazio libreen xehetasunak / detalle de zonas verdes y espacios libres

kode / Código	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)		Kudeaketa-modalitatea / Modalidad de gestión	Lortzeko modua / Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)	
SLEL-AD-R06	266,68	266,68	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	266,68	100,00 %

zuzkidura publikoen xehetasunak / detalle de dotaciones públicas

SLEQ-AD-R06	186,17	186,17	100,00 %	Barne / Incluido	Ordezko konpentsazio ekonomikoa Compensación económica sustitutoria		0,00 %

bide-sistema lokalaren xehetasuna / detalle del sistema local viario

SLVI-PE-AD-R06	66,60	66,60	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	66,60	100,00 %

(1) Mantentzen den eraikigarritasun gauzatuaren arabera, jarduketaren azalera, berdeguneen eta espazio libreen estandarra zenbatesteko, honako hau da 1.054,03 m^2l.

(1) En base a la edificabilidad materializada que se mantiene, la superficie de la actuación, a los efectos de la estimación del estándar de zonas verdes y espacios libres es de 1.054,03 m^2s.

Arau-zehaztapenak

Egungo eraikuntza hirigintza-plangintzarekin bat ez datorren erregimenarekin lotzen da.

Plan Orokorrean ezarritako antolamendua xehetasun-azterketaren bidez aldatu ahal izango da.

Proiektuan garatu beharreko sestra azpiko aparkaleku-plazen kopurua estandarrak ezarritako gutxienekoa da. Proposatutako gainerako eraikigarritasuna sestra azpian baimendutako erabilera osagarrietarako erabili ahal izango da, hala nola trastelekuetarako, instalazio-geletarako eta abarretarako.

Araudi honetan berariaz adierazi ez diren gainerako zehaztapen xehatuak antolamendu-planoetan eta Araudi Orokorraren dokumentuan ezarritakoa aplikatuko da esleitutako kalifikazio xehatuko azpieremurako.

Proposatzen da eraikigarritasun haztatuaren % 15 lagatzea, kasu honetan, haren baliokide ekonomikoa entregatuz egitea. Balorazioa jarduketa gauzatzen den unean egingo da.

Natura Ondarearen babesa:

Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da,

Precisiones normativas

La edificación actual se vincula al régimen de disconforme con el planeamiento urbanístico.

La ordenación establecida en el Plan General podrá modificarse mediante estudio de detalle.

El número de plazas de aparcamiento bajo rasante obligadas a desarrollar en proyecto es el mínimo establecido por el estándar. El resto de la edificabilidad propuesta podrá dedicarse a usos auxiliares permitidos en el bajo rasante como trasteros, cuartos de instalaciones, etc.

El resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente indicadas en esta normativa, será de aplicación lo establecido en los planos de ordenación y en el documento de Normativa General para la subzona de calificación pormenorizada asignada.

Se propone que la cesión del 15% de la edificabilidad ponderada se realice en este caso mediante entrega de su equivalente económico. Su valoración se realizará en el momento de ejecutarse la actuación.

Protección del Patrimonio Natural:

Se deberá evitar o minimizar las posibles afecciones a formaciones de vegetación autóctona. El proyecto de urbanización (o en su caso de edificación) se realizará una identificación expresa de qué hábitats de interés y ejemplares arbolados pueden ser integrados en la ordenación del ámbito y cuáles deben ser eliminados. Se propondrán medidas correctoras y compensatorias cuando la afección sobre elementos de alto valor ambiental sea inevitable.

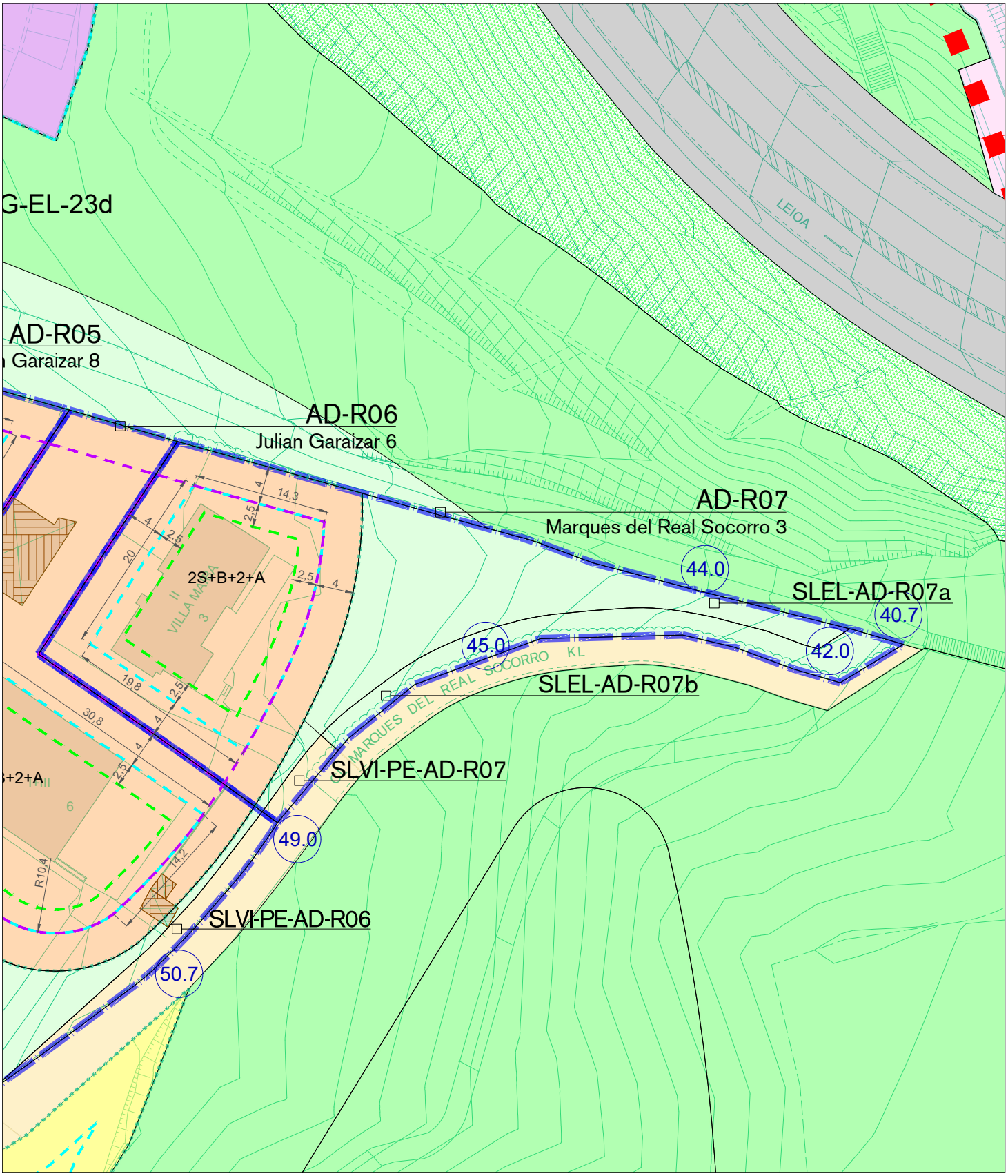
En la ejecución del ámbito se repondrá o compensará el arbolado de valor ambiental que deba ser talado como consecuencia del

AD-R08 JULIAN GARAIZAR 6

izena / denominación

Arau-zehaztapenak	Precisiones normativas
moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.	desarrollo del planeamiento, mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies a los que sea preciso talar. Se intentará que la sustitución del arbolado se realice en los mismos ámbitos o en sus entornos más próximos y si no resultara posible, en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación ambiental.
Baldintzatzaile gainjarriak: – CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak. – CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua. – CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak. – CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Aerodromoko Zortasunak. – CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa. – CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila. – CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen direnean IAA 2024ko uztaila. – CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak. – CS – 13 Eragin Akustikoa: Trenbidearen Zortasun akustikoko aldeak. – CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.	**Condicionantes Superpuestos:** – CS – 01 Riesgos Naturales: Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos. – CS – 06 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Ola de Calor. – CS – 10.1 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Operaciones de Aeronaves. – CS – 10.2 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Aeródromo. – CS – 11.1, 11.2 y 11.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido 2021-2026. – CS – 12.1, 12.2 y 12.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido EIA julio 2024. – CS – 12.4 Afección Acústica: Aislamientos de Fachadas con cumplimiento de OCAs en el exterior EIA julio 2024. – CS – 13 Afección Acústica: Zonas de Protección Acústica Especial. – CS – 13 Afección Acústica: Zona de Servidumbre Acústica del Ferrocarril. – CS – 14 Afección Acústica: Zonificación Acústica.

64. artikulua.- AD-R07 Marqués del Real Socorro 3



ARAUDI PARTIKULARRA

AD-R07 MARQUES DEL REAL SOCORRO 3

izena / denominación

Jardueraren deskribapena	Descripción de la actuación
Zuzkidura-jarduketa bat mugatu da, hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik zein haztatzeagatik. Jarduketak lurzatiaren dentsifikazioa eta etxebizitza isolatuaren tipologia bloke irekia bihurtzea planteatzen du. Jarduketari ez zaio eskatzen lurzorua lagatzea espazio libreen sistema orokor gisa. Tokiko sistema gisa espazio libreen erreserba in situ lagatzea planteatzen da. Tokiko zuzkidura publikoa konpentsazio bidez lortzen da. Urbanizazio-kostuek ez dute gainditzen agindutako eraikuntzaren kontrata bidezko egikaritze-aurrekontuaren % 5, eta, beraz, zuzkidura-jarduketatzat har daiteke. Hirigintza-ekintzatik eratorritako gainbalioetan erkidegoak izango duen partaidetza urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15ari dagokion lurzoruan zehaztuko da. Horiek lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira. Zuzkidura-jarduketaren ondoriozko zuzkidura-karga antzemandako eraikigarritasun-gehikuntzaren arabera zenbatesten da. Jarduketaren azalera mugatutik ondorioztatzen den espazio libreko sistema lokalaren estandarrari dagokionez, dagoeneko gauzatuta dagoen eta lehendik dagoen eraikigarritasunetik ondorioztatutako zati proportzionala hartzen da kontuan. Hortaz ere, eta araudiarekin bat, sistema lokalen estandarra betetzeko oinezkoentzako lagapena zenbatzen da. Lagapen publikoak lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.	Se delimita una actuación de dotación por motivo tanto de incremento de edificabilidad urbanística como ponderada. La actuación plantea la redensificación de la parcela y el cambio de tipología de vivienda aislada a edificación abierta. No se requiere a la actuación cesión de suelo en concepto de sistema general de espacios libres. Se plantea la cesión in situ de la reserva de espacios libres con carácter de sistema local. La dotación pública local se obtiene mediante compensación. Los costes de urbanización no superan el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la edificación ordenada, lo que permite su consideración como actuación de dotación. La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística se concretará en el suelo correspondiente al 15 % del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada libre de cargas de urbanización. La forma y manera de su obtención se especifica en las determinaciones normativas. La carga dotacional derivada de la actuación de dotación se estima de acuerdo al incremento de edificabilidad observado. En cuanto al estándar de sistema local de espacios libres que se deriva de la superficie delimitada de la actuación, se considera la parte proporcional deducida de la edificabilidad ya materializada y que se considera preexistente. En todo caso en base a la normativa para el cómputo del estándar de sistemas locales de espacios libres se contabiliza la cesión para la peatonal. La forma y manera de obtener las cesiones públicas se especifica en las determinaciones normativas.

AD-R07 MARQUES DEL REAL SOCORRO 3

izena / denominación

JARDUERAREN ERREFERENTZIA / REFERENCIA DE LA ACTUACIÓN

helbide / Dirección	Marques del Real Socorro 3
Eragindako lurzatiak / Parcelario afectado	044 1005 02007

ZUZKIDURA-JARDUKETARI ERAGITEN DION AZALERA (m^2s) / SUPERFICIE AFECTA A LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN (m^2s)

Jarduketaren hasierako azalera: lurzoru pribatua/lurzoru publikoa/azalera osoa *Superficie incial de la actuación*: suelo privado / suelo público / superficie total	1.417,25	0,00	1.417,25

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANISTICA ESTRUCTURAL

Lurzoruaren sailkapena / Clasificación de suelo	Hiri-lurzoru / suelo urbano
Kalifikazio orokorreko zona / Zona de calificación global	ZGE-RE-05. Bizitegi-zona erdi-dentsitatea ZGE-RE-05. Zona residencial entorno-media densidad
Jarduketa hasteko epea / Plazo para el inicio de la actuación	HAPOaren indarraldia / La vigencia del PGOU

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (m^2l) / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m^2t)

	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad
sestra gainean / sobre rasante		
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	1.200,00	923,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	1.200,00	923,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	600,00	600,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	600,00	600,00

SISTEMA OROKORRAK (m^2l) / SISTEMAS GENERALES (m^2s)

	Estandar Estándar		Ordenatua Ordenado	Saldoa Saldo
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	184,60		0,00	-184,60
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorra (gutxienekoa) / Sistema general de alojamiento dotacional (mínimo)	13,85		0,00	-13,85
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario				

espazio libreen sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales de espacios libres

kode Código	azalera SO (m^2l) superficie SG (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)

zuzkidura-bizitokietarako sistema orokorraren xehetasuna / detalle de sistema general para alojamiento dotacional

bide-sistema orokorraren xehetasuna / detalle del sistema general viario

AD-R07 MARQUES DEL REAL SOCORRO 3

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANISTICA PORMENORIZADA

helbide Categoría de suelo	finkatugabea / no consolidado	
Eragindako lurzatiak Subzona de calificación pormenorizada	A04. Dentsitate txikiko eraikin taldekatuak dituzten lurzatien azpieremuak A04. Subzonas de parcelas con edificación agrupada de baja densidad	
Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	AREA 8	GOBELOKI-AIBOA-KONPORTE

EGUNGO EGOERA. LURZORUA, ETXEBIZITZAK ETA ERAIKIGARRITASUN GAUZATUA
SITUACION ACTUAL. SUELO, VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA

Azalera / Superficie	sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante							sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante				
Poligonoa Partzela Polígono Parcela	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
02007	1.417,25	Etxebizitza isolatua (VL) Vivienda aislada-pareada (VL)	277	1,460	404,42	1 PR	B+1+BC					

T: totala / total, P partzial / parcial, PR: lehendik zegoen / preexistente, FU: antolamendutik kanpo/ fuera de ordenación

ANTOLAMENDU PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN

sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante							sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante				
azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
790,11	Bloke irekiko etxebizitza (VL) Vivienda en bloque abierto (VL)	1.200	1,000	1.200,00	10	B+2+A	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	600	0,270	162,00	2S

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m^2l) / EDIFICABILIDAD FISICA (m^2t)

	ordenatua ordenada	gauzatua materializada	gehikuntza incremento
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	1.200,00	277,00	923,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	1.200,00	277,00	923,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	600,00		600,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00		0,00
Totala / Total	600,00		600,00

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPs) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPs)

sestra gainean / sobre rasante	1.200,00	404,42	795,58
sestra azpian / bajo rasante	162,00		162,00
Totala / Total	1.362,00	404,42	957,58
Eraikigarritasun haztatuaren % 15eko lagapena) / Cesión del 15% de la edificabilidad ponderada			143,64

ETXEBIZITZA KOPURUA / NÚMERO DE VIVIENDAS

Etxebizitza kopurua / Número de viviendas	10	1	9

AD-R07 MARQUES DEL REAL SOCORRO 3

izena / denominación

SISTEMA LOKALAK / SISTEMAS LOCALES

	Estandar / Estándar	Ordenatua / Ordenado
Berdeguneak eta espazio libreak (m^2l) (1) / Zonas verdes y espacios libres (m^2s)(1)	149,46	627,14
Bestelako zuzkidura publikoak - lurzoruko lagapena (m^2l) Otras dotaciones públicas - cesión en suelo (m^2s Bestelako zuzkidura publikoak - sabaiko lagapena (m^2s) Otras dotaciones públicas - cesión en techo (m^2t)	168,74	168,74
Aparkalekua espazio pribatuan (plazak) / Aparcamiento espacio privado (plazas)	12,92	13
Landaredia / Vegetación	10,00	10

berdeguneen eta espazio libreen xehetasunak / detalle de zonas verdes y espacios libres

kode Código	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)		Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)	
SLEL-AD-R07	604,09	604,09	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	604,09	100,00 %

zuzkidura publikoen xehetasunak / detalle de dotaciones públicas

SLEQ-AD-R07	168,74	168,74	100,00 %	Barne / Incluido	Ordezko konpentsazio ekonomikoa Compensación económica sustitutoria		0,00 %

bide-sistema lokalaren xehetasuna / detalle del sistema local viario

SLVI-PE-AD-R07	23,05	23,05	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	23,05	100,00 %

(1) Mantentzen den eraikigarritasun gauzatuaren arabera, jarduketaren azalera, berdeguneen eta espazio libreen estandarra zenbatesteko, honako hau da 996,42 m2l.

(1) En base a la edificabilidad materializada que se mantiene, la superficie de la actuación, a los efectos de la estimación del estándar de zonas verdes y espacios libres es de 996,42 m2s.

Arau-zehaztapenak

Egungo eraikuntza hirigintza-plangintzarekin bat ez datorren erregimenarekin lotzen da.

Plan Orokorrean ezarritako antolamendua xehetasun-azterketaren bidez aldatu ahal izango da.

Proiektuan garatu beharreko sestra azpiko aparkaleku-plazen kopurua estandarrak ezarritako gutxienekoa da. Proposatutako gainerako eraikigarritasuna sestra azpian baimendutako erabilera osagarrietarako erabili ahal izango da, hala nola trastelekuetarako, instalazio-geletarako eta abarretarako.

Araudi honetan berariaz adierazi ez diren gainerako zehaztapen xehatuak antolamendu-planoetan eta Araudi Orokorraren dokumentuan ezarritakoa aplikatuko da esleitutako kalifikazio xehatuko azpieremurako.

Proposatzen da eraikigarritasun haztatuaren % 15 lagatzea, kasu honetan, haren baliokide ekonomikoa entregatuz egitea. Balorazioa jarduketa gauzatzen den unean egingo da.

Natura Ondarearen babesa:

Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da,

Precisiones normativas

La edificación actual se vincula al régimen de disconforme con el planeamiento urbanístico.

La ordenación establecida en el Plan General podrá modificarse mediante estudio de detalle.

El número de plazas de aparcamiento bajo rasante obligadas a desarrollar en proyecto es el mínimo establecido por el estándar. El resto de la edificabilidad propuesta podrá dedicarse a usos auxiliares permitidos en el bajo rasante como trasteros, cuartos de instalaciones, etc.

El resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente indicadas en esta normativa, será de aplicación lo establecido en los planos de ordenación y en el documento de Normativa General para la subzona de calificación pormenorizada asignada.

Se propone que la cesión del 15% de la edificabilidad ponderada se realice en este caso mediante entrega de su equivalente económico. Su valoración se realizará en el momento de ejecutarse la actuación.

Protección del Patrimonio Natural:

Se deberá evitar o minimizar las posibles afecciones a formaciones de vegetación autóctona. El proyecto de urbanización (o en su caso de edificación) se realizará una identificación expresa de qué hábitats de interés y ejemplares arbolados pueden ser integrados en la ordenación del ámbito y cuáles deben ser eliminados. Se propondrán medidas correctoras y compensatorias cuando la afección sobre elementos de alto valor ambiental sea inevitable.

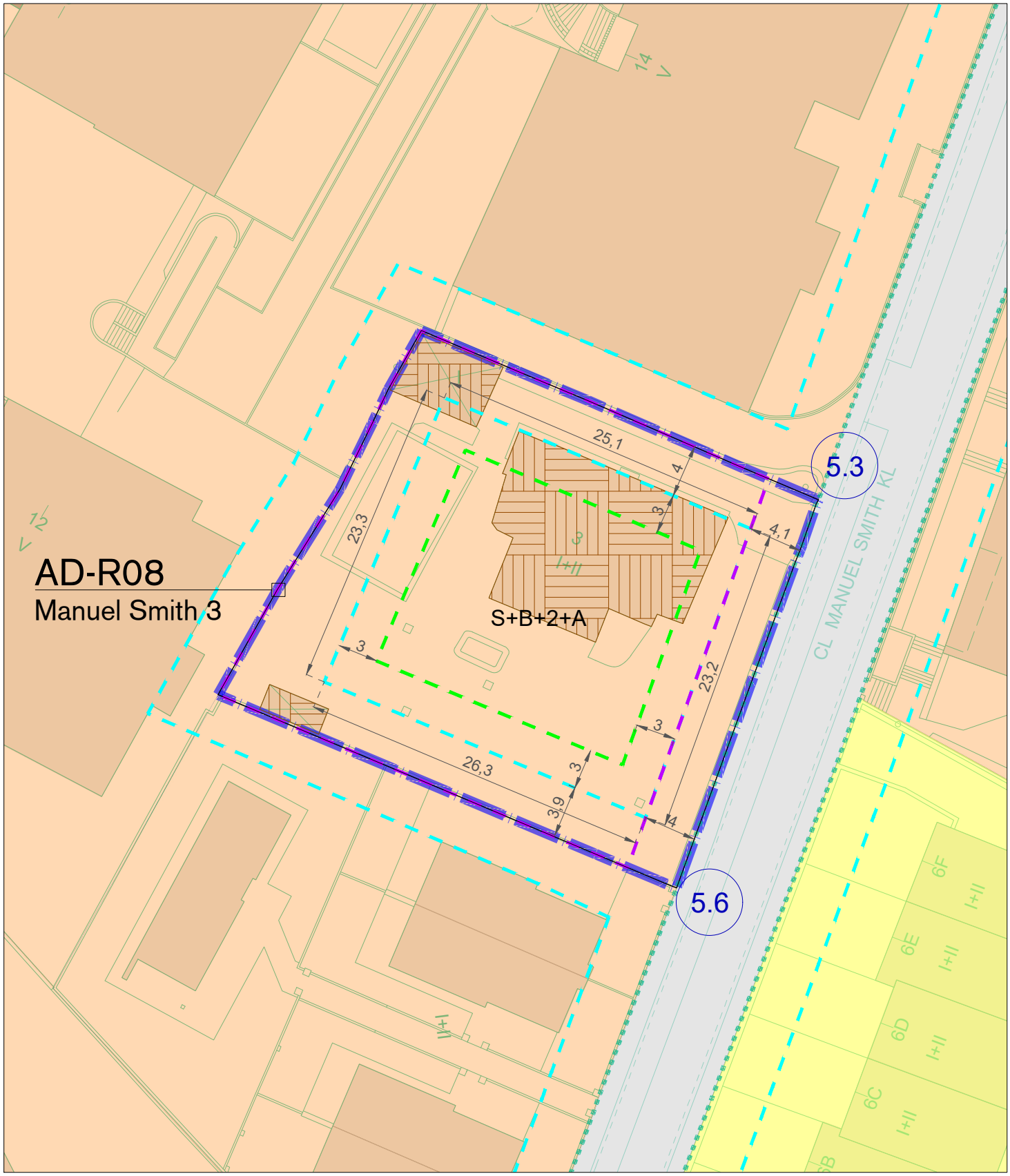
En la ejecución del ámbito se repondrá o compensará el arbolado de valor ambiental que deba ser talado como consecuencia del

AD-R07 MARQUES DEL REAL SOCORRO 3

izena / denominación

Arau-zehaztapenak	Precisiones normativas
moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.	desarrollo del planeamiento, mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies a los que sea preciso talar. Se intentará que la sustitución del arbolado se realice en los mismos ámbitos o en sus entornos más próximos y si no resultara posible, en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación ambiental.
Eragin Akustikoak: Eraikuntza-obretarako lizentzietarako eremua garatzean, bibrazio-mailen ebaluazioa egingo da, aplikatu beharreko kalitate akustikoko helburuak betetzen direla egiaztatzeko eta, hala badagokio, neurri zuzentzaileak ezartzeko. Bizitegi-eraikina trenbidetik 75 metro baino gutxiagora eraikitzeko lizentzia lortzeko, bibrazio-inpaktuari buruzko azterlana egin beharko da. Kalitate Akustikoko Helburuak kanpoan betetzen ez badira ere, eraikuntza-lizentzia lortu ahal izango da zuzkidura-jarduketa ZPAE 3ren barruan dagoelako. Halaber, CS12.4 plano-sortan jasotako inpaktu akustikoari buruzko azterlanean (2024ko uztaila) definitutako fatxadetako isolamenduak beteko dira, barruko espazioan kalitate akustikoko helburuak lortzeko.	**Afecciones acústicas:** En el desarrollo del ámbito para las licencias de obra de edificación se llevará a cabo una evaluación de los niveles de vibración que se verifique el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de aplicación y se establezcan, en su caso, medidas correctoras. La obtención de licencia de construcción del edificio residencial a menos de 75 m de la vía ferroviaria, requerirá de Estudio de Impacto Vibratorio. Aunque los Objetivos de Calidad Acústica no se cumplan en el exterior, se podrá obtener licencia de construcción porque la Actuación de Dotación se sitúa dentro de la ZPAE 3. Así mismo se cumplirán los aislamientos en fachadas definidos en el Estudio de Impacto Acústico (julio 2024) recogidos en la serie de planos CS12.4 para alcanzar los Objetivos de Calidad Acústica en el espacio interior.
Baldintzatzaile gainjarriak: – CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak. – CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua. – CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak. – CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Aerodromoko Zortasunak. – CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa. – CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila. – CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen ez direnean IAA 2024ko uztaila. – CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak. – CS – 13 Eragin Akustikoa: Trenbidearen Zortasun akustikoko aldeak. – CS – 13 Eragin Akustikoa: Trenbidearen Bibrazio-mailak Ebaluatzeko Eremua. – CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa. – CS – 15 Azpiegituren Babesa: Trenbidearen Eragin-eremua.	**Condicionantes Superpuestos:** – CS – 01 Riesgos Naturales: Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos. – CS – 06 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Ola de Calor. – CS – 10.1 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Operaciones de Aeronaves. – CS – 10.2 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Aeródromo. – CS – 11.1, 11.2 y 11.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido 2021-2026. – CS – 12.1, 12.2 y 12.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido EIA julio 2024. – CS – 12.4 Afección Acústica: Aislamientos de Fachadas sin cumplimiento de OCAs en el exterior EIA julio 2024. – CS – 13 Afección Acústica: Zonas de Protección Acústica Especial. – CS – 13 Afección Acústica: Zona de Servidumbre Acústica del Ferrocarril. – CS – 13 Afección Acústica: Zona para Evaluación de los Niveles de Vibración del Ferrocarril. – CS – 14 Afección Acústica: Zonificación Acústica. – CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Afección del Ferrocarril.

65. artikulua.- AD-R08 Manuel Smith 3



ARAUDI PARTIKULARRA

AD-R08 MANUEL SMITH 3

izena / denominación

Jardueraren deskribapena

Zuzkidura-jarduketa bat mugatu da, hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik zein haztatzeagatik.

Jarduketak lurzatiaren dentsifikazioa eta etxebizitza isolatuaren tipologia bloke irekia bihurtzea planteatzen du.

Jarduketari ez zaio eskatzen lurzorua lagatzea espazio libreen sistema orokor gisa.

Espazio libreen erreserba tokiko sistema gisa konpentsatuz lagatzea planteatzen da. Tokiko zuzkidura publikoa zuzkidura-multzoari lotuta lortzen da.

Urbanizazio-kostuek ez dute gainditzen agindutako eraikuntzaren kontrata bidezko egikaritze-aurrekontuaren % 5, eta, beraz, zuzkidura-jarduketatzat har daiteke.

Hirigintza-ekintzatik eratorritako gainbalioetan erkidegoak izango duen partaidetza urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15ari dagokion lurzoruan zehaztuko da. Horiek lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Zuzkidura-jarduketaren ondoriozko zuzkidura-karga antzemandako eraikigarritasun-gehikuntzaren arabera zenbatesten da. Jarduketaren azalera mugatutik ondorioztatzen den espazio libreko sistema lokalaren estandarrari dagokionez, dagoeneko gauzatuta dagoen eta lehendik dagoen eraikigarritasunetik ondorioztatutako zati proportzionala hartzen da kontuan.

Lagapen publikoak lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Descripción de la actuación

Se delimita una actuación de dotación por motivo tanto de incremento de edificabilidad urbanística como ponderada.

La actuación plantea la redensificación de la parcela y el cambio de tipología de vivienda aislada a edificación abierta.

No se requiere a la actuación cesión de suelo en concepto de sistema general de espacios libres.

Se plantea la cesión mediante compensación de la reserva de espacios libres con carácter de sistema local. La dotación pública local se obtiene mediante vinculación a agrupación dotacional.

Los costes de urbanización no superan el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la edificación ordenada, lo que permite su consideración como actuación de dotación.

La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística se concretará en el suelo correspondiente al 15 % del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada libre de cargas de urbanización. La forma y manera de su obtención se especifica en las determinaciones normativas.

La carga dotacional derivada de la actuación de dotación se estima de acuerdo al incremento de edificabilidad observado. En cuanto al estándar de sistema local de espacios libres que se deriva de la superficie delimitada de la actuación, se considera la parte proporcional deducida de la edificabilidad ya materializada y que se considera preexistente.

La forma y manera de obtener las cesiones públicas se especifica en las determinaciones normativas.

AD-R08 MANUEL SMITH 3

izena / denominación

JARDUERAREN ERREFERENTZIA / REFERENCIA DE LA ACTUACIÓN

helbide / Dirección	Manuel Smith 3
Eragindako lurzatiak / Parcelario afectado	044 1014 15008

ZUZKIDURA-JARDUKETARI ERAGITEN DION AZALERA (m^2s) / SUPERFICIE AFECTA A LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN (m^2s)

Jarduketaren hasierako azalera: lurzoru pribatua/lurzoru publikoa/azalera osoa *Superficie incial de la actuación*: suelo privado / suelo público / superficie total	1.089,42	0,00	1.089,42

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANISTICA ESTRUCTURAL

Lurzoruaren sailkapena / Clasificación de suelo	Hiri-lurzoru / suelo urbano
Kalifikazio orokorreko zona / Zona de calificación global	ZGE-RE-04. Dentsitate ertaineko bizitegi-zona ZGE-RE-04. Zona residencial media densidad
Jarduketa hasteko epea / Plazo para el inicio de la actuación	HAPOaren indarraldia / La vigencia del PGOU

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (m^2l) / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m^2t)

	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad
sestra gainean / sobre rasante		
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	1.400,00	1.133,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	1.400,00	1.133,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	800,00	658,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	800,00	658,00

SISTEMA OROKORRAK (m^2l) / SISTEMAS GENERALES (m^2s)

	Estandar Estándar		Ordenatua Ordenado	Saldoa Saldo
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	226,60		0,00	-226,60
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorra (gutxienekoa) / Sistema general de alojamiento dotacional (mínimo)	17,00		0,00	-17,00
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario				

espazio libreen sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales de espacios libres

kode Código	azalera SO (m^2l) superficie SG (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)

zuzkidura-bizitokietarako sistema orokorraren xehetasuna / detalle de sistema general para alojamiento dotacional

bide-sistema orokorraren xehetasuna / detalle del sistema general viario

AD-R08 MANUEL SMITH 3

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANISTICA PORMENORIZADA

helbide Categoría de suelo	finkatugabea / no consolidado	
Eragindako lurzatiak Subzona de calificación pormenorizada	A03. Eraikuntza irekiko lurzatien azpieremuak A03. Subzonas de parcelas con edificación abierta	
Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	AREA 5	ZUGAZARTE NEGURI

EGUNGO EGOERA. LURZORUA, ETXEBIZITZAK ETA ERAIKIGARRITASUN GAUZATUA
SITUACION ACTUAL. SUELO, VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA

Azalera / Superficie	sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante							sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante					
Poligonoa Partzela Polígono Parcela	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
15008	1.089,42	Etxebizitza isolatua (VL) Vivienda aislada-pareada (VL)	267	1,330	355,11	1 PR	B+1	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	142	0,210	29,82	PR 1S

T: totala / total, P partzial / parcial, PR: lehendik zegoen / preexistente, FU: antolamendutik kanpo/ fuera de ordenación

ANTOLAMENDU PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN

sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante							sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante					
azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
1.089,42	Bloke irekiko etxebizitza (VL) Vivienda en bloque abierto (VL)	1.400	1,000	1.400,00	12	B+2+A	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	800	0,210	168,00	1S

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m^2l) / EDIFICABILIDAD FISICA (m^2t)

	ordenatua ordenada	gauzatua materializada	gehikuntza incremento
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	1.400,00	267,00	1.133,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	1.400,00	267,00	1.133,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	800,00	142,00	658,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	800,00	142,00	658,00

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPs) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPs)

sestra gainean / sobre rasante	1.400,00	355,11	1.044,89
sestra azpian / bajo rasante	168,00	29,82	138,18
Totala / Total	1.568,00	384,93	1.183,07
Eraikigarritasun haztatuaren % 15eko lagapena) / Cesión del 15% de la edificabilidad ponderada			177,46

ETXEBIZITZA KOPURUA / NÚMERO DE VIVIENDAS

Etxebizitza kopurua / Número de viviendas	12	1	11

AD-R08 MANUEL SMITH 3

izena / denominación

SISTEMA LOKALAK / SISTEMAS LOCALES

	Estandar / Estándar	Ordenatua / Ordenado
Berdeguneak eta espazio libreak (m^2l) (1) / Zonas verdes y espacios libres (m^2s)(1)	123,30	123,30
Bestelako zuzkidura publikoak - lurzoruko lagapena (m^2l) / Otras dotaciones públicas - cesión en suelo (m^2s	211,26	211,26
Bestelako zuzkidura publikoak - sabaiko lagapena (m^2s) / Otras dotaciones públicas - cesión en techo (m^2t)		
Aparkalekua espazio pribatuan (plazak) / Aparcamiento espacio privado (plazas)	15,86	22
Landaredia / Vegetación	10,56	11

berdeguneen eta espazio libreen xehetasunak / detalle de zonas verdes y espacios libres

kode / Código	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)		Kudeaketa-modalitatea / Modalidad de gestión	Lortzeko modua / Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)	
SLEL-AD-R08	123,30	123,30	100,00 %	Barne / Incluido	Ordezko konpentsazio ekonomikoa Compensación económica sustitutoria	123,30	100,00 %

zuzkidura publikoen xehetasunak / detalle de dotaciones públicas

SLEQ-AD-R08	211,26	211,26	100,00 %	Barne / Incluido	Errekagane zuzkidura-taldean lurzorua lagatzea Cesión de suelo en la Agrupación Dotacional Errekagane		0,00 %

bide-sistema lokalaren xehetasuna / detalle del sistema local viario

(1) Mantentzen den eraikigarritasun gauzatuaren arabera, jarduketaren azalera, berdeguneen eta espazio libreen estandarra zenbatesteko, honako hau da 821,98 m^2l.

(1) En base a la edificabilidad materializada que se mantiene, la superficie de la actuación, a los efectos de la estimación del estándar de zonas verdes y espacios libres es de 821,98 m^2s.

Arau-zehaztapenak

Egungo eraikuntza hirigintza-plangintzarekin bat ez datorren erregimenarekin lotzen da.

Plan Orokorrean ezarritako antolamendua xehetasun-azterketaren bidez aldatu ahal izango da.

Araudi honetan berariaz adierazi ez diren gainerako zehaztapen xehatuak antolamendu-planoetan eta Araudi Orokorraren dokumentuan ezarritakoa aplikatuko da esleitutako kalifikazio xehatuko azpieremurako.

Proposatzen da eraikigarritasun haztatuaren % 15 lagatzea, kasu honetan, haren baliokide ekonomikoa entregatuz egitea. Balorazioa jarduketa gauzatzen den unean egingo da.

Errekagane zuzkidura-multzoaren azalera baliokidea 122,25 m^2-koa da.

Natura Ondarearen babesa:

Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko

Precisiones normativas

La edificación actual se vincula al régimen de disconforme con el planeamiento urbanístico.

La ordenación establecida en el Plan General podrá modificarse mediante estudio de detalle.

El resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente indicadas en esta normativa, será de aplicación lo establecido en los planos de ordenación y en el documento de Normativa General para la subzona de calificación pormenorizada asignada.

Se propone que la cesión del 15% de la edificabilidad ponderada se realice en este caso mediante entrega de su equivalente económico. Su valoración se realizará en el momento de ejecutarse la actuación.

La superficie equivalente en la agrupación dotacional Errekagane es de 122,25 m^2.

Protección del Patrimonio Natural:

Se deberá evitar o minimizar las posibles afecciones a formaciones de vegetación autóctona. El proyecto de urbanización (o en su caso de edificación) se realizará una identificación expresa de qué hábitats de interés y ejemplares arbolados pueden ser integrados en la ordenación del ámbito y cuáles deben ser eliminados. Se propondrán medidas correctoras y compensatorias cuando la afección sobre elementos de alto valor ambiental sea inevitable.

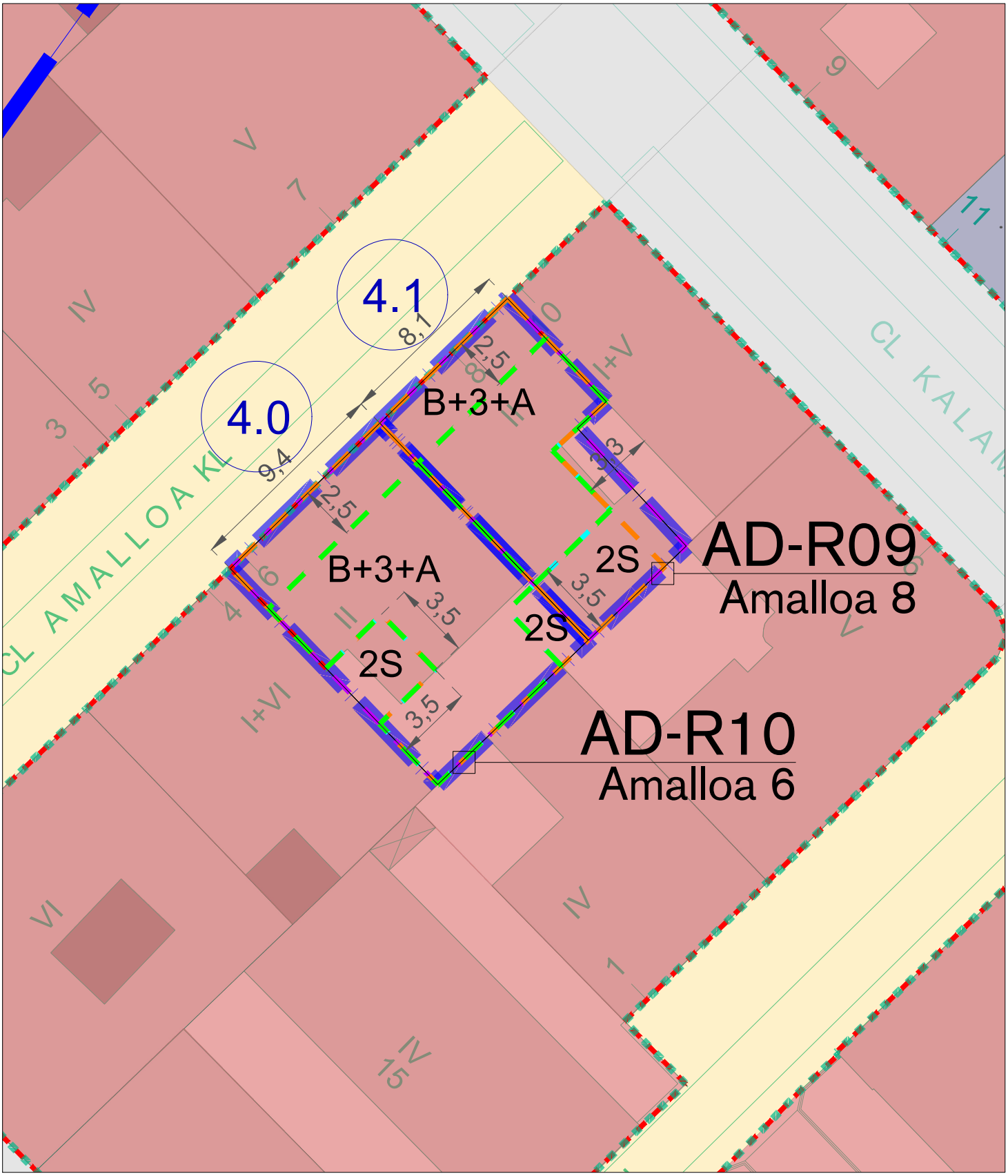
En la ejecución del ámbito se repondrá o compensará el arbolado de valor ambiental que deba ser talado como consecuencia del desarrollo del planeamiento, mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies a los que sea preciso talar. Se intentará que la sustitución del arbolado se

AD-R08 MANUEL SMITH 3

izena / denominación

Arau-zehaztapenak	Precisiones normativas
eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.	realice en los mismos ámbitos o en sus entornos más próximos y si no resultara posible, en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación ambiental.
Baldintzatzaile gainjarriak: – CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak. – CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua. – CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak. – CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Aerodromoko Zortasunak. – CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa. – CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila. – CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen direnean IAA 2024ko uztaila. – CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak. – CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa. – CS – 15 Azpiegituren Babesa: Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren Eragin-Eremua.	**Condicionantes Superpuestos:** – CS – 01 Riesgos Naturales: Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos. – CS – 06 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Ola de Calor. – CS – 10.1 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Operaciones de Aeronaves. – CS – 10.2 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Aeródromo. – CS – 11.1, 11.2 y 11.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido 2021-2026. – CS – 12.1, 12.2 y 12.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido EIA julio 2024. – CS – 12.4 Afección Acústica: Aislamientos de Fachadas con cumplimiento de OCAs en el exterior EIA julio 2024. – CS – 13 Afección Acústica: Zonas de Protección Acústica Especial. – CS – 14 Afección Acústica: Zonificación Acústica. – CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Influencia del Dominio Público Marítimo Terrestre.

66. artikulua.- AD-R09 Amalloa 8



ARAUDI PARTIKULARRA

AD-R09 AMALLOA 8

izena / denominación

Jardueraren deskribapena

Zuzkidura-jarduketa bat mugatu da, hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik zein haztatzeagatik.

Jarduketak lursailaren dentsifikazioa eta etxemultzo eraikinaren altzaera proposatzen du.

Jarduketari ez zaio eskatzen lurzorua lagatzea espazio libreen sistema orokor gisa.

Espazio libreen erreserba tokiko sistema gisa konpentsatuz lagatzea planteatzen da. Tokiko zuzkidura publikoa zuzkidura-multzoari lotuta lortzen da.

Urbanizazio-kostuek ez dute gainditzen agindutako eraikuntzaren kontrata bidezko egikaritze-aurrekontuaren % 5, eta, beraz, zuzkidura-jarduketatzat har daiteke.

Hirigintza-ekintzatik eratorritako gainbalioetan erkidegoak izango duen partaidetza urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15ari dagokion lurzoruan zehaztuko da. Horiek lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Zuzkidura-jarduketaren ondoriozko zuzkidura-karga antzemandako eraikigarritasun-gehikuntzaren arabera zenbatesten da. Jarduketaren azalera mugatutik ondorioztatzen den espazio libreko sistema lokalaren estandarrari dagokionez, dagoeneko gauzatuta dagoen eta lehendik dagoen eraikigarritasunetik ondorioztatutako zati proportzionala hartzen da kontuan.

Lagapen publikoak lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Descripción de la actuación

Se delimita una actuación de dotación por motivo tanto de incremento de edificabilidad urbanística como ponderada.

La actuación plantea la redensificación de la parcela con el levantamiento de la edificación en manzana.

No se requiere a la actuación cesión de suelo en concepto de sistema general de espacios libres.

Se plantea la cesión mediante compensación de la reserva de espacios libres con carácter de sistema local. La dotación pública local se obtiene mediante vinculación a agrupación dotacional.

Los costes de urbanización no superan el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la edificación ordenada, lo que permite su consideración como actuación de dotación.

La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística se concretará en el suelo correspondiente al 15

% del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada libre de cargas de urbanización. La forma y manera de su obtención se especifica en las determinaciones normativas.

La carga dotacional derivada de la actuación de dotación se estima de acuerdo al incremento de edificabilidad observado. En cuanto al estándar de sistema local de espacios libres que se deriva de la superficie delimitada de la actuación, se considera la parte proporcional deducida de la edificabilidad ya materializada y que se considera preexistente.

La forma y manera de obtener las cesiones públicas se especifica en las determinaciones normativas.

AD-R09 AMALLOA 8

izena / denominación

JARDUERAREN ERREFERENTZIA / REFERENCIA DE LA ACTUACIÓN

helbide / Dirección	Amalloa 8
Eragindako lurzatiak / Parcelario afectado	044 1015 25002

ZUZKIDURA-JARDUKETARI ERAGITEN DION AZALERA (m^2s) / SUPERFICIE AFECTA A LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN (m^2s)

Jarduketaren hasierako azalera: lurzoru pribatua/lurzoru publikoa/azalera osoa *Superficie incial de la actuación*: suelo privado / suelo público / superficie total	96,86	0,00	96,86

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANISTICA ESTRUCTURAL

Lurzoruaren sailkapena / Clasificación de suelo	Hiri-lurzoru / suelo urbano
Kalifikazio orokorreko zona / Zona de calificación global	ZGE-RE-02. Bizitegi-zona zentro-dentsitate handikoa ZGE-RE-02. Zona residencial centro-alta densidad
Jarduketa hasteko epea / Plazo para el inicio de la actuación	HAPOaren indarraldia / La vigencia del PGOU

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (m^2l) / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m^2t)

	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad
sestra gainean / sobre rasante		
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	303,00	213,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	55,00	-35,00
Totala / Total	358,00	178,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales		
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales		
Totala / Total		

SISTEMA OROKORRAK (m^2l) / SISTEMAS GENERALES (m^2s)

	Estandar Estándar	Ordenatua Ordenado	Saldoa Saldo
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	42,60	0,00	-42,60
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorra (gutxienekoa) / Sistema general de alojamiento dotacional (mínimo)	3,20	0,00	-3,20
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario			

espazio libreen sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales de espacios libres

kode Código	azalera SO (m^2l) superficie SG (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)

zuzkidura-bizitokietarako sistema orokorraren xehetasuna / detalle de sistema general para alojamiento dotacional

bide-sistema orokorraren xehetasuna / detalle del sistema general viario

AD-R09 AMALLOA 8

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANISTICA PORMENORIZADA

helbide Categoría de suelo	finkatugabea / no consolidado	
Eragindako lurzatiak Subzona de calificación pormenorizada	A02. Etxadian eraikitako lurzatien azpieremuak A02. Subzonas de parcelas con edificación en manzana	
Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	AREA 12	SANTA EUGENIA-ROMO

EGUNGO EGOERA. LURZORUA, ETXEBIZITZAK ETA ERAIKIGARRITASUN GAUZATUA
SITUACION ACTUAL. SUELO, VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA

Azalera / Superficie	sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante							sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante				
Poligonoa Partzela Polígono Parcela	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
25002	96,86	Zabalgune motako eraikineko etxebizitza (VL) Vivienda en edificio tipo ensanche (VL)	90	1,000	90,00	1 PR	+1					
		Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	90	0,570	51,30	PR	B					

T: totala / total, P partzial / parcial, PR: lehendik zegoen / preexistente, FU: antolamendutik kanpo/ fuera de ordenación

ANTOLAMENDU PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN

sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante							sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante				
azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
96,86	Zabalgune motako eraikineko etxebizitza (VL) Vivienda en edificio tipo ensanche (VL)	303	1,000	303,00	2	B+3+A					
	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	55	0,570	31,35		B					

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m^2l) / EDIFICABILIDAD FISICA (m^2t)

	ordenatua ordenada	gauzatua materializada	gehikuntza incremento
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	303,00	90,00	213,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	55,00	90,00	-35,00
Totala / Total	358,00	180,00	178,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales			
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales			
Totala / Total			

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPs) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPs)

sestra gainean / sobre rasante	334,35	141,30	193,05
sestra azpian / bajo rasante			
Totala / Total	334,35	141,30	193,05
Eraikigarritasun haztatuaren % 15eko lagapena) / Cesión del 15% de la edificabilidad ponderada			28,96

ETXEBIZITZA KOPURUA / NÚMERO DE VIVIENDAS

Etxebizitza kopurua / Número de viviendas	2	1	1

AD-R09 AMALLOA 8

izena / denominación

SISTEMA LOKALAK / SISTEMAS LOCALES

	Estandar / Estándar	Ordenatua / Ordenado
Berdeguneak eta espazio libreak (m^2l) (1) / Zonas verdes y espacios libres (m^2s)(1)	8,39	8,39
Bestelako zuzkidura publikoak - lurzoruko lagapena (m^2l) Otras dotaciones públicas - cesión en suelo (m^2s Bestelako zuzkidura publikoak - sabaiko lagapena (m^2s) Otras dotaciones públicas - cesión en techo (m^2t)	41,34	41,34
Aparkalekua espazio pribatuan (plazak) / Aparcamiento espacio privado (plazas)	2,98	
Landaredia / Vegetación	1,75	2

berdeguneen eta espazio libreen xehetasunak / detalle de zonas verdes y espacios libres

kode Código	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)		Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)	
SLEL-AD-R09	8,39	8,39	100,00 %	Barne / Incluido	Ordezko konpentsazio ekonomikoa Compensación económica sustitutoria	8,39	100,00 %

zuzkidura publikoen xehetasunak / detalle de dotaciones públicas

SLEQ-AD-R09	41,34	41,34	100,00 %	Barne / Incluido	Errekagane zuzkidura-taldean lurzorua lagatzea Cesión de suelo en la Agrupación Dotacional Errekagane		0,00 %

bide-sistema lokalaren xehetasuna / detalle del sistema local viario

(1) Mantentzen den eraikigarritasun gauzatuaren arabera, jarduketaren azalera, berdeguneen eta espazio libreen estandarra zenbatesteko, honako hau da 55,93 m^2l.

(1) En base a la edificabilidad materializada que se mantinene, la superficie de la actuación, a los efectos de la estimación del estándar de zonas verdes y espacios libres es de 55,93 m^2s.

Arau-zehaztapenak

Egungo eraikuntza hirigintza-plangintzarekin bat ez datorren erregimenarekin lotzen da.

Plan Orokorrean ezarritako antolamendua xehetasun-azterketaren bidez aldatu ahal izango da.

Proiektuan garatu beharreko sestra azpiko aparkaleku-plazen kopurua estandarrak ezarritako gutxienekoa da. Proposatutako gainerako eraikigarritasuna sestra azpian baimendutako erabilera osagarrietarako erabili ahal izango da, hala nola trastelekuetarako, instalazio-geletarako eta abarretarako.

Araudi honetan berariaz adierazi ez diren gainerako zehaztapen xehatuak antolamendu-planoetan eta Araudi Orokorraren dokumentuan ezarritakoa aplikatuko da esleitutako kalifikazio xehatuko azpieremurako.

Proposatzen da eraikigarritasun haztatuaren % 15 lagatzea, kasu honetan, haren baliokide ekonomikoa entregatuz egitea. Balorazioa jarduketa gauzatzen den unean egingo da.

Errekagane zuzkidura-multzoaren azalera baliokidea 19,59 m^2-koa da.

Natura Ondarearen babesa:

Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

Precisiones normativas

La edificación actual se vincula al régimen de disconforme con el planeamiento urbanístico.

La ordenación establecida en el Plan General podrá modificarse mediante estudio de detalle.

El número de plazas de aparcamiento bajo rasante obligadas a desarrollar en proyecto es el mínimo establecido por el estándar. El resto de la edificabilidad propuesta podrá dedicarse a usos auxiliares permitidos en el bajo rasante como trasteros, cuartos de instalaciones, etc.

El resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente indicadas en esta normativa, será de aplicación lo establecido en los planos de ordenación y en el documento de Normativa General para la subzona de calificación pormenorizada asignada.

Se propone que la cesión del 15% de la edificabilidad ponderada se realice en este caso mediante entrega de su equivalente económico. Su valoración se realizará en el momento de ejecutarse la actuación.

La superficie equivalente en la Agrupación Dotacional Errekagane es de 19,59 m^2.

Protección del Patrimonio Natural:

Se deberá evitar o minimizar las posibles afecciones a formaciones de vegetación autóctona. El proyecto de urbanización (o en su caso de edificación) se realizará una identificación expresa de qué hábitats de interés y ejemplares arbolados pueden ser integrados en la ordenación del ámbito y cuáles deben ser eliminados. Se propondrán medidas correctoras y compensatorias cuando la afección sobre elementos de alto valor ambiental sea inevitable.

AD-R09 AMALLOA 8

izena / denominación

Arau-zehaztapenak

Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.

Baldintzatzaile gainjarriak:

- CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak.
- CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua.
- CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak.
- CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Aerodromoko Zortasunak.
- CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa.
- CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila.
- CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen direnean IAA 2024ko uztaila.
- CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak.
- CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.

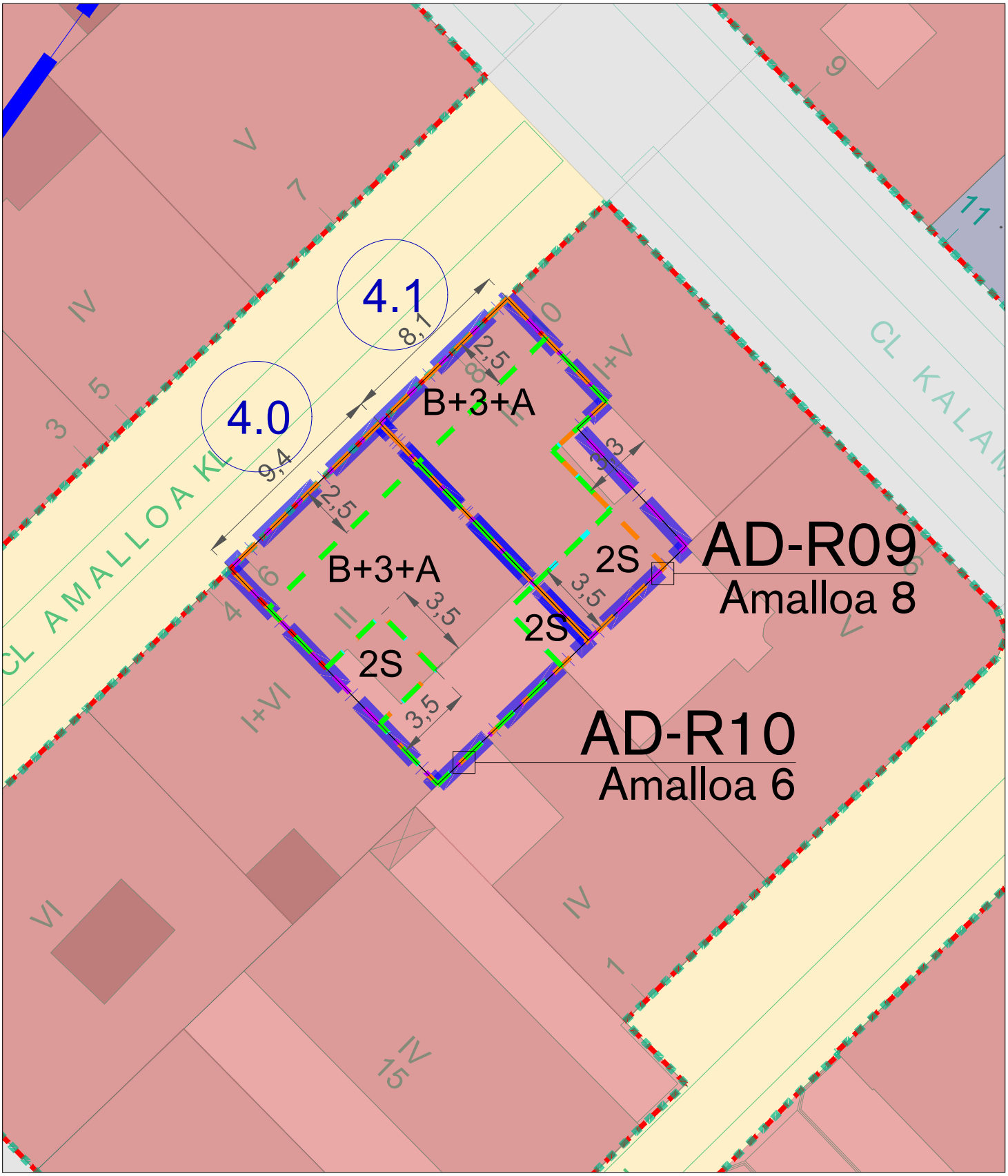
Precisiones normativas

En la ejecución del ámbito se repondrá o compensará el arbolado de valor ambiental que deba ser talado como consecuencia del desarrollo del planeamiento, mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies a los que sea preciso talar. Se intentará que la sustitución del arbolado se realice en los mismos ámbitos o en sus entornos más próximos y si no resultara posible, en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación ambiental.

Condicionantes Superpuestos:

- CS – 01 Riesgos Naturales: Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos.
- CS – 06 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Ola de Calor.
- CS – 10.1 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Operaciones de Aeronaves.
- CS – 10.2 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Aeródromo.
- CS – 11.1, 11.2 y 11.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido 2021-2026.
- CS – 12.1, 12.2 y 12.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido EIA julio 2024.
- CS – 12.4 Afección Acústica: Aislamientos de Fachadas con cumplimiento de OCAs en el exterior EIA julio 2024.
- CS – 13 Afección Acústica: Zonas de Protección Acústica Especial.
- CS – 14 Afección Acústica: Zonificación Acústica.

67. artikulua.- AD-R10 Amalloa 6



ARAUDI PARTIKULARRA

AD-R10 AMALLOA 6

izena / denominación

Jardueraren deskribapena

Zuzkidura-jarduketa bat mugatu da, hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik zein haztatzeagatik.

Jarduketak lursailaren dentsifikazioa eta etxemultzo eraikinaren altzaera proposatzen du.

Jarduketari ez zaio eskatzen lurzorua lagatzea espazio libreen sistema orokor gisa.

Espazio libreen erreserba tokiko sistema gisa konpentsatuz lagatzea planteatzen da. Tokiko zuzkidura publikoa zuzkidura-multzoari lotuta lortzen da.

Urbanizazio-kostuek ez dute gainditzen agindutako eraikuntzaren kontrata bidezko egikaritze-aurrekontuaren % 5, eta, beraz, zuzkidura-jarduketatzat har daiteke.

Hirigintza-ekintzatik eratorritako gainbalioetan erkidegoak izango duen partaidetza urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15ari dagokion lurzoruan zehaztuko da. Horiek lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Zuzkidura-jarduketaren ondoriozko zuzkidura-karga antzemandako eraikigarritasun-gehikuntzaren arabera zenbatesten da. Jarduketaren azalera mugatutik ondorioztatzen den espazio libreko sistema lokalaren estandarrari dagokionez, dagoeneko gauzatuta dagoen eta lehendik dagoen eraikigarritasunetik ondorioztatutako zati proportzionala hartzen da kontuan.

Lagapen publikoak lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Descripción de la actuación

Se delimita una actuación de dotación por motivo tanto de incremento de edificabilidad urbanística como ponderada.

La actuación plantea la redensificación de la parcela con el levantamiento de la edificación en manzana.

No se requiere a la actuación cesión de suelo en concepto de sistema general de espacios libres.

Se plantea la cesión mediante compensación de la reserva de espacios libres con carácter de sistema local. La dotación pública local se obtiene mediante vinculación a agrupación dotacional.

Los costes de urbanización no superan el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la edificación ordenada, lo que permite su consideración como actuación de dotación.

La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística se concretará en el suelo correspondiente al 15

% del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada libre de cargas de urbanización. La forma y manera de su obtención se especifica en las determinaciones normativas.

La carga dotacional derivada de la actuación de dotación se estima de acuerdo al incremento de edificabilidad observado. En cuanto al estándar de sistema local de espacios libres que se deriva de la superficie delimitada de la actuación, se considera la parte proporcional deducida de la edificabilidad ya materializada y que se considera preexistente.

La forma y manera de obtener las cesiones públicas se especifica en las determinaciones normativas.

AD-R10 AMALLOA 6

izena / denominación

JARDUERAREN ERREFERENTZIA / REFERENCIA DE LA ACTUACIÓN

helbide / Dirección	Amalloa 6
Eragindako lurzatiak / Parcelario afectado	044 1015 25004

ZUZKIDURA-JARDUKETARI ERAGITEN DION AZALERA (m^2s) / SUPERFICIE AFECTA A LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN (m^2s)

Jarduketaren hasierako azalera: lurzoru pribatua/lurzoru publikoa/azalera osoa *Superficie incial de la actuación*: suelo privado / suelo público / superficie total	128,31	0,00	128,31

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANISTICA ESTRUCTURAL

Lurzoruaren sailkapena / Clasificación de suelo	Hiri-lurzoru / suelo urbano
Kalifikazio orokorreko zona / Zona de calificación global	ZGE-RE-02. Bizitegi-zona zentro-dentsitate handikoa ZGE-RE-02. Zona residencial centro-alta densidad
Jarduketa hasteko epea / Plazo para el inicio de la actuación	HAPOaren indarraldia / La vigencia del PGOU

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (m^2l) / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m^2t)

	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad
sestra gainean / sobre rasante		
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	468,00	206,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	80,00	80,00
Totala / Total	548,00	286,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales		
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales		
Totala / Total		

SISTEMA OROKORRAK (m^2l) / SISTEMAS GENERALES (m^2s)

	Estandar Estándar		Ordenatua Ordenado	Saldoa Saldo
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	41,20		0,00	-41,20
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorra (gutxienekoa) / Sistema general de alojamiento dotacional (mínimo)	3,09		0,00	-3,09
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario				

espazio libreen sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales de espacios libres

kode Código	azalera SO (m^2l) superficie SG (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)

zuzkidura-bizitokietarako sistema orokorraren xehetasuna / detalle de sistema general para alojamiento dotacional

bide-sistema orokorraren xehetasuna / detalle del sistema general viario

AD-R10 AMALLOA 6

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANISTICA PORMENORIZADA

helbide Categoría de suelo	finkatugabea / no consolidado	
Eragindako lurzatiak Subzona de calificación pormenorizada	A02. Etxadian eraikitako lurzatien azpieremuak A02. Subzonas de parcelas con edificación en manzana	
Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	AREA 12	SANTA EUGENIA-ROMO

EGUNGO EGOERA. LURZORUA, ETXEBIZITZAK ETA ERAIKIGARRITASUN GAUZATUA
SITUACION ACTUAL. SUELO, VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA

Azalera / Superficie	sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante							sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante				
Poligonoa Partzela Polígono Parcela	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
25004	128,31	Zabalgune motako eraikineko etxebizitza (VL) Vivienda en edificio tipo ensanche (VL)	262	1,000	262,00	2 PR	B+1					

T: totala / total, P partzial / parcial, PR: lehendik zegoen / preexistente, FU: antolamendutik kanpo/ fuera de ordenación

ANTOLAMENDU PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN

sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante								sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante				
azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
128,31	Zabalgune motako eraikineko etxebizitza (VL) Vivienda en edificio tipo ensanche (VL)	468	1,000	468,00	4	B+3+A					
	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	80	0,570	45,60		B					

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m^2l) / EDIFICABILIDAD FISICA (m^2t)

	ordenatua ordenada	gauzatua materializada	gehikuntza incremento
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	468,00	262,00	206,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	80,00	0,00	80,00
Totala / Total	548,00	262,00	286,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales			
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales			
Totala / Total			

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPs) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPs)

sestra gainean / sobre rasante	513,60	262,00	251,60
sestra azpian / bajo rasante			
Totala / Total	513,60	262,00	251,60
Eraikigarritasun haztatuaren % 15eko lagapena) / Cesión del 15% de la edificabilidad ponderada			37,74

ETXEBIZITZA KOPURUA / NÚMERO DE VIVIENDAS

Etxebizitza kopurua / Número de viviendas	4	2	2

AD-R10 AMALLOA 6

izena / denominación

SISTEMA LOKALAK / SISTEMAS LOCALES

	Estandar / Estándar	Ordenatua / Ordenado
Berdeguneak eta espazio libreak (m^2l) (1) / Zonas verdes y espacios libres (m^2s)(1)	9,43	9,43
Bestelako zuzkidura publikoak - lurzoruko lagapena (m^2l) Otras dotaciones públicas - cesión en suelo (m^2s Bestelako zuzkidura publikoak - sabaiko lagapena (m^2s) Otras dotaciones públicas - cesión en techo (m^2t)	53,69	53,69
Aparkalekua espazio pribatuan (plazak) / Aparcamiento espacio privado (plazas)	2,88	
Landaredia / Vegetación	2,29	3

berdeguneen eta espazio libreen xehetasunak / detalle de zonas verdes y espacios libres

kode Código	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)		Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)	
SLEL-AD-R10	9,43	9,43	100,00 %	Barne / Incluido	Ordezko konpentsazio ekonomikoa Compensación económica sustitutoria	9,43	100,00 %

zuzkidura publikoen xehetasunak / detalle de dotaciones públicas

SLEQ-AD-R10	53,69	53,69	100,00 %	Barne / Incluido	Errekagane zuzkidura-taldean lurzorua lagatzea Cesión de suelo en la agrupación dotacional Errekagane		0,00 %

bide-sistema lokalaren xehetasuna / detalle del sistema local viario

(1) Mantentzen den eraikigarritasun gauzatuaren arabera, jarduketaren azalera, berdeguneen eta espazio libreen estandarra zenbatesteko, honako hau da 62,86 m^2l.

(1) En base a la edificabilidad materializada que se mantinene, la superficie de la actuación, a los efectos de la estimación del estándar de zonas verdes y espacios libres es de 62,86 m^2s.

Arau-zehaztapenak

Egungo eraikuntza hirigintza-plangintzarekin bat ez datorren erregimenarekin lotzen da.

Plan Orokorrean ezarritako antolamendua xehetasun-azterketaren bidez aldatu ahal izango da.

Proiektuan garatu beharreko sestra azpiko aparkaleku-plazen kopurua estandarrak ezarritako gutxienekoa da. Proposatutako gainerako eraikigarritasuna sestra azpian baimendutako erabilera osagarrietarako erabili ahal izango da, hala nola trastelekuetarako, instalazio-geletarako eta abarretarako.

Araudi honetan berariaz adierazi ez diren gainerako zehaztapen xehatuak antolamendu-planoetan eta Araudi Orokorraren dokumentuan ezarritakoa aplikatuko da esleitutako kalifikazio xehatuko azpieremurako.

Proposatzen da eraikigarritasun haztatuaren % 15 lagatzea, kasu honetan, haren baliokide ekonomikoa entregatuz egitea. Balorazioa jarduketa gauzatzen den unean egingo da.

Errekagane zuzkidura-multzoaren azalera baliokidea 25,39 m^2-koa da.

Natura Ondarearen babesa:

Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

Precisiones normativas

La edificación actual se vincula al régimen de disconforme con el planeamiento urbanístico.

La ordenación establecida en el Plan General podrá modificarse mediante estudio de detalle.

El número de plazas de aparcamiento bajo rasante obligadas a desarrollar en proyecto es el mínimo establecido por el estándar. El resto de la edificabilidad propuesta podrá dedicarse a usos auxiliares permitidos en el bajo rasante como trasteros, cuartos de instalaciones, etc.

El resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente indicadas en esta normativa, será de aplicación lo establecido en los planos de ordenación y en el documento de Normativa General para la subzona de calificación pormenorizada asignada.

Se propone que la cesión del 15% de la edificabilidad ponderada se realice en este caso mediante entrega de su equivalente económico. Su valoración se realizará en el momento de ejecutarse la actuación.

La superficie equivalente en la agrupación dotacional Errekagane es de 25,39 m^2.

Protección del Patrimonio Natural:

Se deberá evitar o minimizar las posibles afecciones a formaciones de vegetación autóctona. El proyecto de urbanización (o en su caso de edificación) se realizará una identificación expresa de qué hábitats de interés y ejemplares arbolados pueden ser integrados en la ordenación del ámbito y cuáles deben ser eliminados. Se propondrán medidas correctoras y compensatorias cuando la afección sobre elementos de alto valor ambiental sea inevitable.

AD-R12 AMALLOA 6

izena / denominación

Arau-zehaztapenak

Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.

Baldintzatzaile gainjarriak:

- CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak.
- CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua.
- CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak.
- CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Aerodromoko Zortasunak.
- CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa.
- CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila.
- CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen direnean IAA 2024ko uztaila.
- CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak.
- CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.

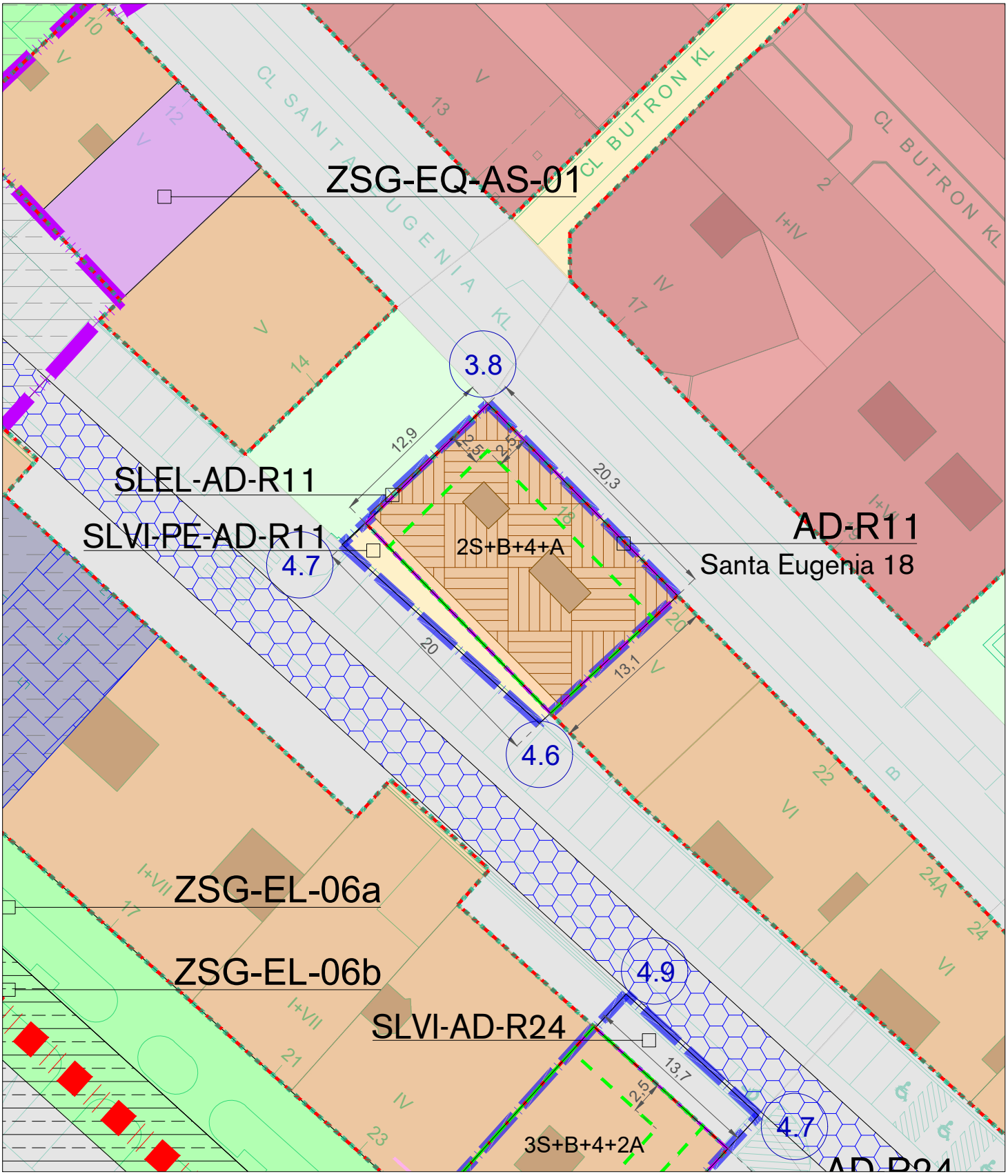
Precisiones normativas

En la ejecución del ámbito se repondrá o compensará el arbolado de valor ambiental que deba ser talado como consecuencia del desarrollo del planeamiento, mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies a los que sea preciso talar. Se intentará que la sustitución del arbolado se realice en los mismos ámbitos o en sus entornos más próximos y si no resultara posible, en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación ambiental.

Condicionantes Superpuestos:

- CS – 01 Riesgos Naturales: Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos.
- CS – 06 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Ola de Calor.
- CS – 10.1 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Operaciones de Aeronaves.
- CS – 10.2 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Aeródromo.
- CS – 11.1, 11.2 y 11.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido 2021-2026.
- CS – 12.1, 12.2 y 12.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido EIA julio 2024.
- CS – 12.4 Afección Acústica: Aislamientos de Fachadas con cumplimiento de OCAs en el exterior EIA julio 2024.
- CS – 13 Afección Acústica: Zonas de Protección Acústica Especial.
- CS – 14 Afección Acústica: Zonificación Acústica.

68. artikulua.- AD-R11 Santa Eugenia 18



ARAUDI PARTIKULARRA

AD-R11 SANTA EUGENIA 18

izena / denominación

Jardueraren deskribapena	Descripción de la actuación
Zuzkidura-jarduketa bat mugatu da, hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik zein haztatzeagatik. Jarduketan lurzatiaren trinkotzea planteatzen da. Jarduketari ez zaio eskatzen lurzorua lagatzea espazio libreen sistema orokor gisa. Tokiko sistema gisa espazio libreen erreserba in situ lagatzea planteatzen da. Tokiko zuzkidura publikoa konpentsazio ekonomikoaren bidez lortzen da. Urbanizazio-kostuek ez dute gainditzen agindutako eraikuntzaren kontrata bidezko egikaritze-aurrekontuaren % 5, eta, beraz, zuzkidura-jarduketatzat har daiteke. Hirigintza-ekintzatik eratorritako gainbalioetan erkidegoak izango duen partaidetza urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15ari dagokion lurzoruan zehaztuko da. Horiek lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira. Zuzkidura-jarduketaren ondoriozko zuzkidura-karga antzemandako eraikigarritasun-gehikuntzaren arabera zenbatesten da. Jarduketaren azalera mugatutik ondorioztatzen den espazio libreko sistema lokalaren estandarrari dagokionez, dagoeneko gauzatuta dagoen eta lehendik dagoen eraikigarritasunetik ondorioztatutako zati proportzionala hartzen da kontuan. Hortaz ere, eta araudiarekin bat, sistema lokalen estandarra betetzeko oinezkoentzako lagapena zenbatzen da. Lagapen publikoak lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.	Se delimita una actuación de dotación por motivo tanto de incremento de edificabilidad urbanística como ponderada. La actuación plantea la redensificación de la parcela. No se requiere a la actuación cesión de suelo en concepto de sistema general de espacios libres. Se plantea la cesión in situ de la reserva de espacios libres con carácter de sistema local. La dotación pública local se obtiene mediante compensación económica. Los costes de urbanización no superan el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la edificación ordenada, lo que permite su consideración como actuación de dotación. La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística se concretará en el suelo correspondiente al 15 % del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada libre de cargas de urbanización. La forma y manera de su obtención se especifica en las determinaciones normativas. La carga dotacional derivada de la actuación de dotación se estima de acuerdo al incremento de edificabilidad observado. En cuanto al estándar de sistema local de espacios libres que se deriva de la superficie delimitada de la actuación, se considera la parte proporcional deducida de la edificabilidad ya materializada y que se considera preexistente. En todo caso en base a la normativa para el cómputo del estándar de sistemas locales de espacios libres se contabiliza la cesión para la peatonal. La forma y manera de obtener las cesiones públicas se especifica en las determinaciones normativas.

AD-R11 SANTA EUGENIA 18

izena / denominación

JARDUERAREN ERREFERENTZIA / REFERENCIA DE LA ACTUACIÓN

helbide / Dirección	Santa Eugenia 18
Eragindako lurzatiak / Parcelario afectado	044 1015 28009

ZUZKIDURA-JARDUKETARI ERAGITEN DION AZALERA (m^2s) / SUPERFICIE AFECTA A LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN (m^2s)

Jarduketaren hasierako azalera: lurzoru pribatua/lurzoru publikoa/azalera osoa *Superficie incial de la actuación*: suelo privado / suelo público / superficie total	299,38	0,00	299,38

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANISTICA ESTRUCTURAL

Lurzoruaren sailkapena / Clasificación de suelo	Hiri-lurzoru / suelo urbano
Kalifikazio orokorreko zona / Zona de calificación global	ZGE-RE-02. Bizitegi-zona zentro-dentsitate handikoa ZGE-RE-02. Zona residencial centro-alta densidad
Jarduketa hasteko epea / Plazo para el inicio de la actuación	HAPOaren indarraldia / La vigencia del PGOU

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (m^2l) / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m^2t)

	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad
sestra gainean / sobre rasante		
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	1.490,00	600,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	100,00	60,00
Totala / Total	1.590,00	660,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	520,00	520,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	520,00	520,00

SISTEMA OROKORRAK (m^2l) / SISTEMAS GENERALES (m^2s)

	Estandar Estándar	Ordenatua Ordenado	Saldoa Saldo
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	120.00	0,00	-120,00
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorra (gutxienekoa) / Sistema general de alojamiento dotacional (mínimo)	9,00	0,00	-9,00
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario			

espazio libreen sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales de espacios libres

kode Código	azalera SO (m^2l) superficie SG (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)

zuzkidura-bizitokietarako sistema orokorraren xehetasuna / detalle de sistema general para alojamiento dotacional

bide-sistema orokorraren xehetasuna / detalle del sistema general viario

AD-R11 SANTA EUGENIA 18

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANISTICA PORMENORIZADA

helbide Categoría de suelo	finkatugabea / no consolidado	
Eragindako lurzatiak Subzona de calificación pormenorizada	A03. Eraikuntza irekiko lurzatien azpieremuak A03. Subzonas de parcelas con edificación abierta	
Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	AREA 12	SANTA EUGENIA-ROMO

EGUNGO EGOERA. LURZORUA, ETXEBIZITZAK ETA ERAIKIGARRITASUN GAUZATUA
SITUACION ACTUAL. SUELO, VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA

Azalera / Superficie	sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante							sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante				
Poligonoa Partzela Polígono Parcela	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
28009	299,38	Bloke irekiko etxebizitza (VL) Vivienda en bloque abierto (VL)	890	1,060	943,40	12 PR	B+3					
		Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	40	0,570	22,80	PR	B					

T: totala / total, P partzial / parcial, PR: lehendik zegoen / preexistente, FU: antolamendutik kanpo/ fuera de ordenación

ANTOLAMENDU PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN

sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante							sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante				
azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
262,50	Bloke irekiko etxebizitza (VL) Vivienda en bloque abierto (VL)	1.490	1,060	1.579,40	13	B+4+A	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	520	0,330	171,60	2S
	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	100	0,570	57,00		B					

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m^2l) / EDIFICABILIDAD FISICA (m^2t)

	ordenatua ordenada	gauzatua materializada	gehikuntza incremento
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	1.490,00	890,00	600,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	100,00	40,00	60,00
Totala / Total	1.590,00	930,00	660,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	520,00		520,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00		0,00
Totala / Total	520,00		520,00

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPs) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPs)

sestra gainean / sobre rasante	1.636,40	966,20	670,20
sestra azpian / bajo rasante	171,60		171,60
Totala / Total	1.808,00	966,20	841,80
Eraikigarritasun haztatuaren % 15eko lagapena) / Cesión del 15% de la edificabilidad ponderada			126,27

ETXEBIZITZA KOPURUA / NÚMERO DE VIVIENDAS

Etxebizitza kopurua / Número de viviendas	13	12	1

AD-R11 SANTA EUGENIA 18

izena / denominación

SISTEMA LOKALAK / SISTEMAS LOCALES

	Estandar / Estándar	Ordenatua / Ordenado
Berdeguneak eta espazio libreak (m^2l) (1) / Zonas verdes y espacios libres (m^2s)(1)	20,91	37,33
Bestelako zuzkidura publikoak - lurzoruko lagapena (m^2l) Otras dotaciones públicas - cesión en suelo (m^2s Bestelako zuzkidura publikoak - sabaiko lagapena (m^2s) Otras dotaciones públicas - cesión en techo (m^2t)	148,06	148,06
Aparkalekua espazio pribatuan (plazak) / Aparcamiento espacio privado (plazas)	8,40	14
Landaredia / Vegetación	6,94	7

berdeguneen eta espazio libreen xehetasunak / detalle de zonas verdes y espacios libres

kode Código	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)		Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)	
SLEL-AD-R11	2,04	2,04	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	2,04	100,00 %

zuzkidura publikoen xehetasunak / detalle de dotaciones públicas

SLEQ-AD-R11	148,06	148,06	100,00 %	Barne / Incluido	Ordezko konpentsazio ekonomikoa Compensación económica sustitutoria		0,00 %

bide-sistema lokalaren xehetasuna / detalle del sistema local viario

SLVI-PE-AD-R11	35,29	35,29	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	35,29	100,00 %

(1) Mantentzen den eraikigarritasun gauzatuaren arabera, jarduketaren azalera, berdeguneen eta espazio libreen estandarra zenbatesteko, honako hau da 139,39 m^2l.

(1) En base a la edificabilidad materializada que se mantinene, la superficie de la actuación, a los efectos de la estimación del estándar de zonas verdes y espacios libres es de 139,39 m^2s.

Arau-zehaztapenak

Egungo eraikuntza hirigintza-plangintzarekin bat ez datorren erregimenarekin lotzen da.

Plan Orokorrean ezarritako antolamendua xehetasun-azterketaren bidez aldatu ahal izango da.

Proiektuan garatu beharreko sestra azpiko aparkaleku-plazen kopurua estandarrak ezarritako gutxienekoa da. Proposatutako gainerako eraikigarritasuna sestra azpian baimendutako erabilera osagarrietarako erabili ahal izango da, hala nola trastelekuetarako, instalazio-geletarako eta abarretarako.

Araudi honetan berariaz adierazi ez diren gainerako zehaztapen xehatuak antolamendu-planoetan eta Araudi Orokorraren dokumentuan ezarritakoa aplikatuko da esleitutako kalifikazio xehatuko azpieremurako.

Proposatzen da eraikigarritasun haztatuaren % 15 lagatzea, kasu honetan, haren baliokide ekonomikoa entregatuz egitea. Balorazioa jarduketa gauzatzen den unean egingo da.

Natura Ondarearen babesa:

Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da,

Precisiones normativas

La edificación actual se vincula al régimen de disconforme con el planeamiento urbanístico.

La ordenación establecida en el Plan General podrá modificarse mediante estudio de detalle.

El número de plazas de aparcamiento bajo rasante obligadas a desarrollar en proyecto es el mínimo establecido por el estándar. El resto de la edificabilidad propuesta podrá dedicarse a usos auxiliares permitidos en el bajo rasante como trasteros, cuartos de instalaciones, etc.

El resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente indicadas en esta normativa, será de aplicación lo establecido en los planos de ordenación y en el documento de Normativa General para la subzona de calificación pormenorizada asignada.

Se propone que la cesión del 15% de la edificabilidad ponderada se realice en este caso mediante entrega de su equivalente económico. Su valoración se realizará en el momento de ejecutarse la actuación.

Protección del Patrimonio Natural:

Se deberá evitar o minimizar las posibles afecciones a formaciones de vegetación autóctona. El proyecto de urbanización (o en su caso de edificación) se realizará una identificación expresa de qué hábitats de interés y ejemplares arbolados pueden ser integrados en la ordenación del ámbito y cuáles deben ser eliminados. Se propondrán medidas correctoras y compensatorias cuando la afección sobre elementos de alto valor ambiental sea inevitable.

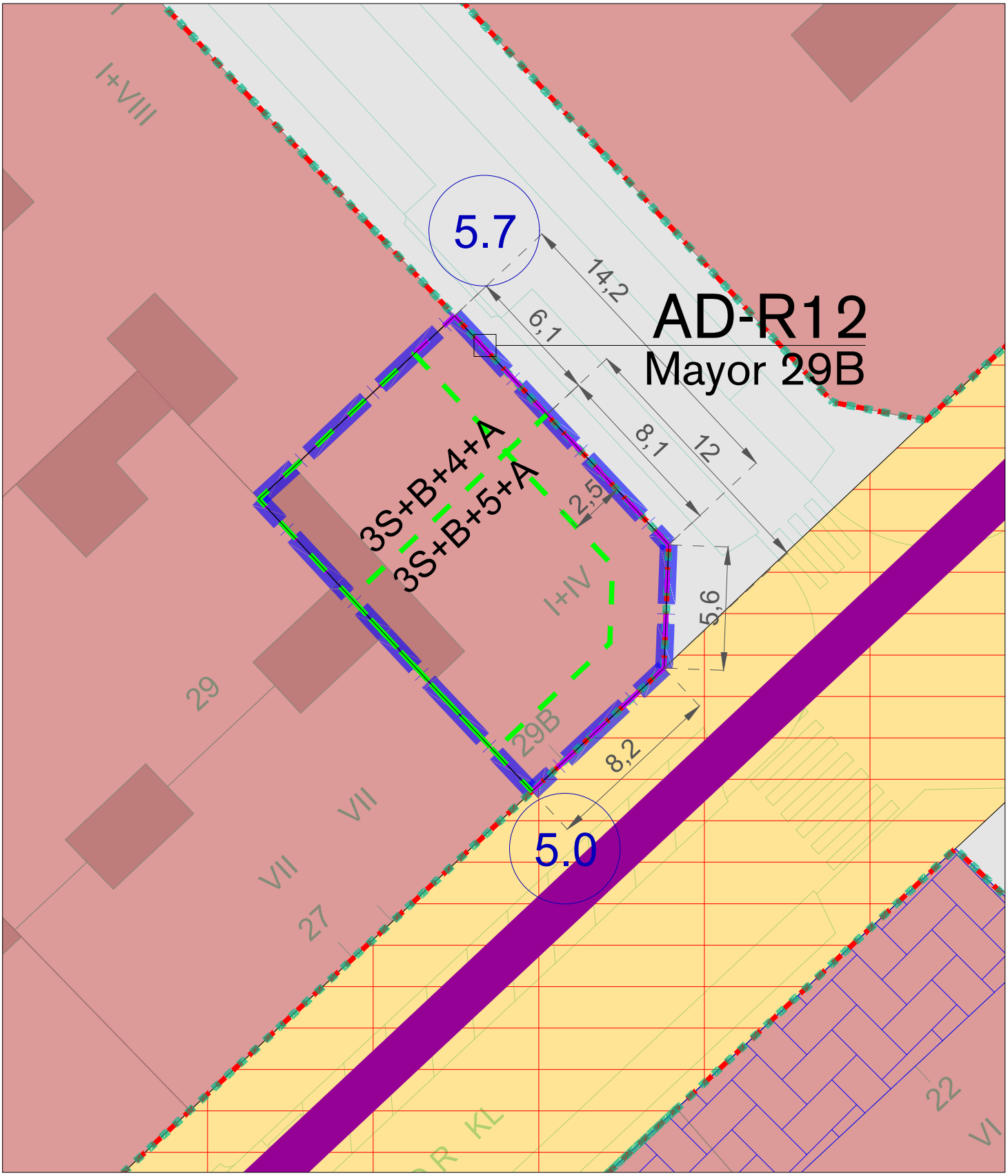
En la ejecución del ámbito se repondrá o compensará el arbolado de valor ambiental que deba ser talado como consecuencia del

AD-R11 SANTA EUGENIA 18

izena / denominación

Arau-zehaztapenak	Precisiones normativas
moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.	desarrollo del planeamiento, mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies a los que sea preciso talar. Se intentará que la sustitución del arbolado se realice en los mismos ámbitos o en sus entornos más próximos y si no resultara posible, en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación ambiental.
Eragin Akustikoak: Eraikuntza-obretarako lizentzietarako eremua garatzean, bibrazio-mailen ebaluazioa egingo da, aplikatu beharreko kalitate akustikoko helburuak betetzen direla egiaztatzeko eta, hala badagokio, neurri zuzentzaileak ezartzeko. Bizitegi-eraikina trenbidetik 75 metro baino gutxiagora eraikitzeko lizentzia lortzeko, bibrazio-inpaktuaren azterketa egin beharko da.	**Afecciones Acústicas:** En el desarrollo del ámbito para las licencias de obra de edificación se llevará a cabo una evaluación de los niveles de vibración que se verifique el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de aplicación y se establezcan, en su caso, medidas correctoras. La obtención de licencia de construcción del edificio residencial en la parcela a menos de 75 m de la vía ferroviaria, requerirá de Estudio de Impacto Vibratorio.
Baldintzatzaile gainjarriak: – CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak. – CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua. – CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak. – CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Aerodromoko Zortasunak. – CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa. – CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila. – CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen direnean IAA 2024ko uztaila. – CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak. – CS – 13 Eragin Akustikoa: Trenbidearen Zortasun akustikoko aldeak. – CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.	**Condicionantes Superpuestos:** – CS – 01 Riesgos Naturales: Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos. – CS – 06 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Ola de Calor. – CS – 10.1 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Operaciones de Aeronaves. – CS – 10.2 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Aeródromo. – CS – 11.1, 11.2 y 11.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido 2021-2026. – CS – 12.1, 12.2 y 12.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido EIA julio 2024. – CS – 12.4 Afección Acústica: Aislamientos de Fachadas con cumplimiento de OCAs en el exterior EIA julio 2024. – CS – 13 Afección Acústica: Zonas de Protección Acústica Especial. – CS – 13 Afección Acústica: Zona de Servidumbre Acústica del Ferrocarril. – CS – 14 Afección Acústica: Zonificación Acústica.

69. artikulua.- AD-R12 Mayor 29B



ARAUDI PARTIKULARRA

AD-R12 MAYOR 29B

izena / denominación

Jardueraren deskribapena

Zuzkidura-jarduketa bat mugatu da, hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik zein haztatzeagatik.

Jarduketak lurzatia birdentsifikatzea planteatzen du, etxadiaren izkina Mayor kalerantz B+5+A eta Club kalerantz B+4+A, alboko eraikinekin berdintzeko.

Jarduketari ez zaio eskatzen lurzorua lagatzea espazio libreen sistema orokor gisa.

Espazio libreen erreserba tokiko sistema gisa konpentsatuz lagatzea planteatzen da. Tokiko zuzkidura publikoa zuzkidura-multzoari lotuta lortzen da.

Urbanizazio-kostuek ez dute gainditzen agindutako eraikuntzaren kontrata bidezko egikaritze-aurrekontuaren % 5, eta, beraz, zuzkidura-jarduketatzat har daiteke.

Hirigintza-ekintzatik eratorritako gainbalioetan erkidegoak izango duen partaidetza urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15ari dagokion lurzoruan zehaztuko da. Horiek lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Zuzkidura-jarduketaren ondoriozko zuzkidura-karga antzemandako eraikigarritasun-gehikuntzaren arabera zenbatesten da. Jarduketaren azalera mugatutik ondorioztatzen den espazio libreko sistema lokalaren estandarrari dagokionez, dagoeneko gauzatuta dagoen eta lehendik dagoen eraikigarritasunetik ondorioztatutako zati proportzionala hartzen da kontuan.

Lagapen publikoak lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Descripción de la actuación

Se delimita una actuación de dotación por motivo tanto de incremento de edificabilidad urbanística como ponderada.

La actuación plantea la redensificación de la parcela para igualar la esquina de la manzana a las edificaciones existentes de B+5+A en la calle Mayor y B+4+A en la calle Club.

No se requiere a la actuación cesión de suelo en concepto de sistema general de espacios libres.

Se plantea la cesión mediante compensación de la reserva de espacios libres con carácter de sistema local. La dotación pública local se obtiene mediante vinculación a agrupación dotacional.

Los costes de urbanización no superan el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la edificación ordenada, lo que permite su consideración como actuación de dotación.

La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística se concretará en el suelo correspondiente al 15

% del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada libre de cargas de urbanización. La forma y manera de su obtención se especifica en las determinaciones normativas.

La carga dotacional derivada de la actuación de dotación se estima de acuerdo al incremento de edificabilidad pobservado. En cuanto al estándar de sistema local de espacios libres que se deriva de la superficie delimitada de la actuación, se considera la parte proporcional deducida de la edificabilidad ya materializada y que se considera preexistente.

La forma y manera de obtener las cesiones públicas se especifica en las determinaciones normativas.

AD-R12 MAYOR 29B

izena / denominación

JARDUERAREN ERREFERENTZIA / REFERENCIA DE LA ACTUACIÓN

helbide / Dirección	Mayor 29B
Eragindako lurzatiak / Parcelario afectado	044 1068 04007

ZUZKIDURA-JARDUKETARI ERAGITEN DION AZALERA (m^2s) / SUPERFICIE AFECTA A LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN (m^2s)

Jarduketaren hasierako azalera: lurzoru pribatua/lurzoru publikoa/azalera osoa *Superficie incial de la actuación*: suelo privado / suelo público / superficie total	212,22	0,00	212,22

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANISTICA ESTRUCTURAL

Lurzoruaren sailkapena / Clasificación de suelo	Hiri-lurzoru / suelo urbano
Kalifikazio orokorreko zona / Zona de calificación global	ZGE-RE-02. Bizitegi-zona zentro-dentsitate handikoa ZGE-RE-02. Zona residencial centro-alta densidad
Jarduketa hasteko epea / Plazo para el inicio de la actuación	HAPOaren indarraldia / La vigencia del PGOU

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (m^2l) / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m^2t)

	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad
sestra gainean / sobre rasante		
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	1.070,00	500,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	150,00	-23,00
Totala / Total	1.220,00	477,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	420,00	326,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	420,00	326,00

SISTEMA OROKORRAK (m^2l) / SISTEMAS GENERALES (m^2s)

	Estandar Estándar		Ordenatua Ordenado	Saldoa Saldo
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	100,00		0,00	-100,00
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorra (gutxienekoa) / Sistema general de alojamiento dotacional (mínimo)	7,50		0.00	-7.50
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario				

espazio libreen sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales de espacios libres

kode Código	azalera SO (m^2l) superficie SG (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)

zuzkidura-bizitokietarako sistema orokorraren xehetasuna / detalle de sistema general para alojamiento dotacional

bide-sistema orokorraren xehetasuna / detalle del sistema general viario

AD-R12 MAYOR 29B

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANISTICA PORMENORIZADA

helbide Categoría de suelo	finkatugabea / no consolidado
Eragindako lurzatiak Subzona de calificación pormenorizada	A02. Etxadian eraikitako lurzatien azpieremuak A02. Subzonas de parcelas con edificación en manzana
Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	AREA 10 — LAS ARENAS

EGUNGO EGOERA. LURZORUA, ETXEBIZITZAK ETA ERAIKIGARRITASUN GAUZATUA
SITUACION ACTUAL. SUELO, VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA

Azalera / Superficie	sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante							sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante					
Poligonoa Partzela Polígono Parcela	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
04007	212,22	Zabalgune motako eraikineko etxebizitza (VL) Vivienda en edificio tipo ensanche (VL)	570	1,000	570,00	5 PR	B+3	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	94	0,220	20,68 PR	1S
04007		Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	173	0,540	93,42	PR	B					

T: totala / total, P partzial / parcial, PR: lehendik zegoen / preexistente, FU: antolamendutik kanpo/ fuera de ordenación

ANTOLAMENDU PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN

sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante							sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante				
azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
212,22	Zabalgune motako eraikineko etxebizitza (VL) Vivienda en edificio tipo ensanche (VL)	1.070	1,000	1.070,00	9	B+5+A B+4+A	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	420	0,220	92,40	3S
	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	150	0,540	81,00		B					

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m^2l) / EDIFICABILIDAD FISICA (m^2t)	ordenatua ordenada	gauzatua materializada	gehikuntza incremento
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	1.070,00	570,00	500,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	150,00	173,00	-23,00
Totala / Total	1.220,00	743,00	477,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	420,00	94,00	326,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	420,00	94,00	326,00

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPs) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPs)			
sestra gainean / sobre rasante	1.151,00	663,42	487,58
sestra azpian / bajo rasante	92,40	20,68	71.72
Totala / Total	1.243,40	684,10	559,30
Eraikigarritasun haztatuaren % 15eko lagapena) / Cesión del 15% de la edificabilidad ponderada			83,90

ETXEBIZITZA KOPURUA / NÚMERO DE VIVIENDAS			
Etxebizitza kopurua / Número de viviendas	9	5	4

AD-R12 MAYOR 29B

izena / denominación

SISTEMA LOKALAK / SISTEMAS LOCALES

	Estandar / Estándar	Ordenatua / Ordenado
Berdeguneak eta espazio libreak (m^2l) (1) / Zonas verdes y espacios libres (m^2s)(1)	14,32	14,32
Bestelako zuzkidura publikoak - lurzoruko lagapena (m^2l) Otras dotaciones públicas - cesión en suelo (m^2s Bestelako zuzkidura publikoak - sabaiko lagapena (m^2s) Otras dotaciones públicas - cesión en techo (m^2t)	109,75	109,75
Aparkalekua espazio pribatuan (plazak) / Aparcamiento espacio privado (plazas)	7,00	12
Landaredia / Vegetación	4,81	5

berdeguneen eta espazio libreen xehetasunak / detalle de zonas verdes y espacios libres

kode Código	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)		Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)	
SLEL-AD-R12	14,32	14,32	100,00 %	Barne / Incluido	Ordezko konpentsazio ekonomikoa Compensación económica sustitutoria	14,32	100,00 %

zuzkidura publikoen xehetasunak / detalle de dotaciones públicas

SLEQ-AD-R12	109,75	109,75	100,00 %	Barne / Incluido	Errekagane zuzkidura-taldean lurzorua lagatzea Cesión de suelo en la Agrupación Dotacional Errekagane		0,00 %

bide-sistema lokalaren xehetasuna / detalle del sistema local viario

(1) Mantentzen den eraikigarritasun gauzatuaren arabera, jarduketaren azalera, berdeguneen eta espazio libreen estandarra zenbatesteko, honako hau da 95,46 m2l.

(1) En base a la edificabilidad materializada que se mantiene, la superficie de la actuación, a los efectos de la estimación del estándar de zonas verdes y espacios libres es de 95,46 m2s.

Arau-zehaztapenak

Egungo eraikuntza hirigintza-plangintzarekin bat ez datorren erregimenarekin lotzen da.

Plan Orokorrean ezarritako antolamendua xehetasun-azterketaren bidez aldatu ahal izango da.

Proiektuan garatu beharreko sestra azpiko aparkaleku-plazen kopurua estandarrak ezarritako gutxienekoa da. Proposatutako gainerako eraikigarritasuna sestra azpian baimendutako erabilera osagarrietarako erabili ahal izango da, hala nola trastelekuetarako, instalazio-geletarako eta abarretarako.

Araudi honetan berariaz adierazi ez diren gainerako zehaztapen xehatuak antolamendu-planoetan eta Araudi Orokorraren dokumentuan ezarritakoa aplikatuko da esleitutako kalifikazio xehatuko azpieremurako.

Proposatzen da eraikigarritasun haztatuaren % 15 lagatzea, kasu honetan, haren baliokide ekonomikoa entregatuz egitea. Balorazioa jarduketa gauzatzen den unean egingo da.

Errekagane zuzkidura-multzoaren azalera baliokidea 123,53 m^2-koa da.

Natura Ondarearen babesa:

Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

Precisiones normativas

La edificación actual se vincula al régimen de disconforme con el planeamiento urbanístico.

La ordenación establecida en el Plan General podrá modificarse mediante estudio de detalle.

El número de plazas de aparcamiento bajo rasante obligadas a desarrollar en proyecto es el mínimo establecido por el estándar. El resto de la edificabilidad propuesta podrá dedicarse a usos auxiliares permitidos en el bajo rasante como trasteros, cuartos de instalaciones, etc.

El resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente indicadas en esta normativa, será de aplicación lo establecido en los planos de ordenación y en el documento de Normativa General para la subzona de calificación pormenorizada asignada.

Se propone que la cesión del 15% de la edificabilidad ponderada se realice en este caso mediante entrega de su equivalente económico. Su valoración se realizará en el momento de ejecutarse la actuación.

La superficie equivalente en la agrupación dotacional Errekagane es de 123,53 m^2.

Protección del Patrimonio Natural:

Se deberá evitar o minimizar las posibles afecciones a formaciones de vegetación autóctona. El proyecto de urbanización (o en su caso de edificación) se realizará una identificación expresa de qué hábitats de interés y ejemplares arbolados pueden ser integrados en la ordenación del ámbito y cuáles deben ser eliminados. Se propondrán medidas correctoras y compensatorias cuando la afección sobre elementos de alto valor ambiental sea inevitable.

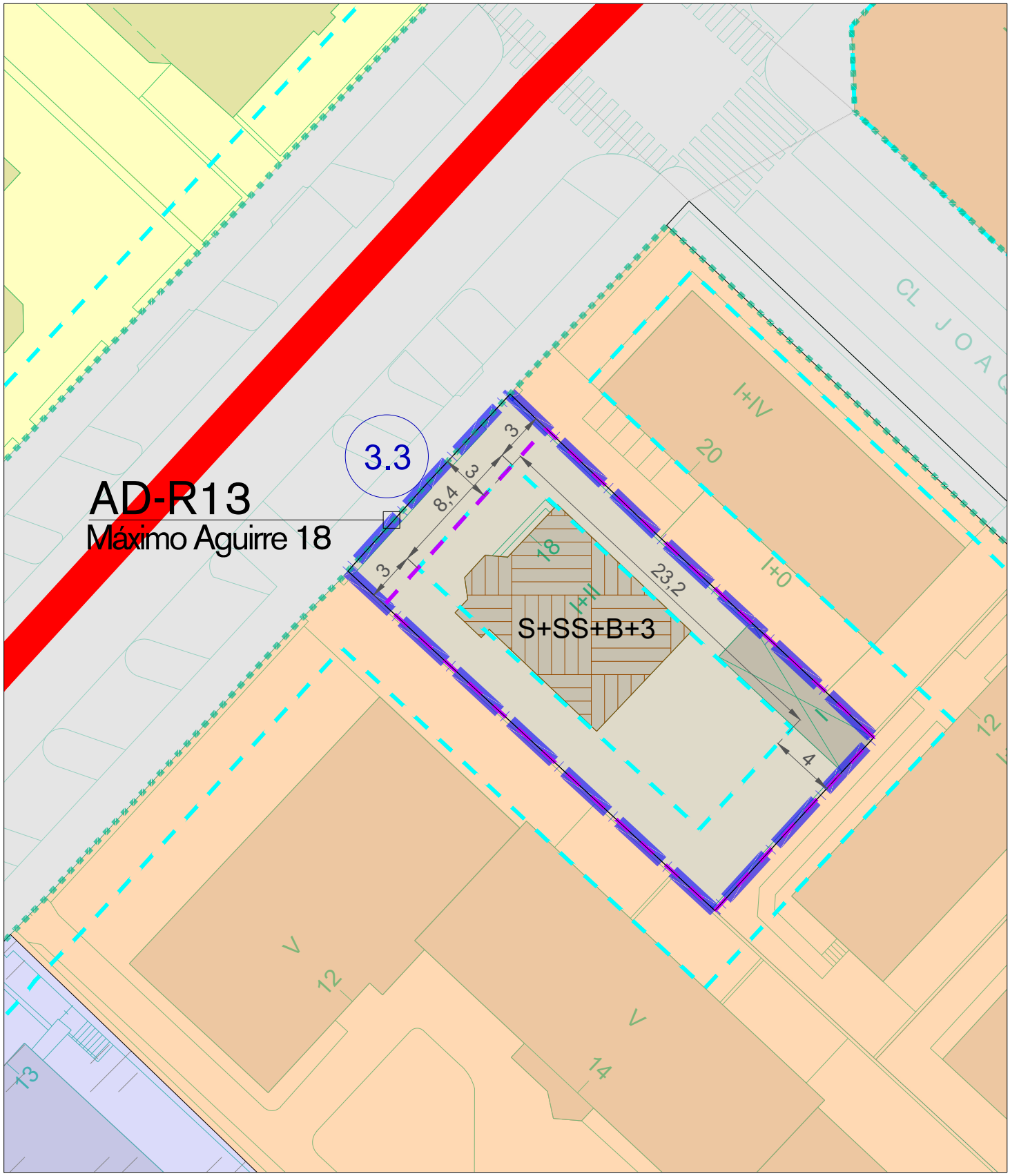
AD-R12 MAYOR 29B

izena / denominación

Arau-zehaztapenak	Precisiones normativas
Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.	En la ejecución del ámbito se repondrá o compensará el arbolado de valor ambiental que deba ser talado como consecuencia del desarrollo del planeamiento, mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies a los que sea preciso talar. Se intentará que la sustitución del arbolado se realice en los mismos ámbitos o en sus entornos más próximos y si no resultara posible, en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación ambiental.
Eragin Akustikoak: Kalitate Akustikoko Helburuak kanpoan betetzen ez badira ere, eraikuntza-lizentzia lortu ahal izango da, zuzkidura-jarduketa ZPAE 1ren barruan dagoelako. Halaber, CS12.4 plano-sortan jasotako inpaktu akustikoari buruzko azterlanean (2024ko uztaila) definitutako fatxadetako isolamenduak beteko dira, barruko espazioan kalitate akustikoko helburuak lortzeko.	**Afecciones acústicas:** Aunque los Objetivos de Calidad Acústica no se cumplan en el exterior, se podrá obtener licencia de construcción porque la Actuación de Dotación se sitúa dentro de la ZPAE 1. Así mismo se cumplirán los aislamientos en fachadas definidos en el Estudio de Impacto Acústico (julio 2024) recogidos en la serie de planos CS12.4 para alcanzar los Objetivos de Calidad Acústica en el espacio interior.
Baldintzatzaile gainjarriak: – CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak. – CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua. – CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak. – CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Aerodromoko Zortasunak. – CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa. – CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila. – CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen direnean IAA 2024ko uztaila. – CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak. – CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa. – CS – 15 Azpiegituren Babesa: Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren Eragin-Eremua.	**Condicionantes Superpuestos:** – CS – 01 Riesgos Naturales: Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos. – CS – 06 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Ola de Calor. – CS – 10.1 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Operaciones de Aeronaves. – CS – 10.2 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Aeródromo. – CS – 11.1, 11.2 y 11.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido 2021-2026. – CS – 12.1, 12.2 y 12.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido EIA julio 2024. – CS – 12.4 Afección Acústica: Aislamientos de Fachadas con cumplimiento de OCAs en el exterior EIA julio 2024. – CS – 13 Afección Acústica: Zonas de Protección Acústica Especial. – CS – 14 Afección Acústica: Zonificación Acústica. – CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Influencia del Dominio Público Marítimo Terrestre.

2025-11-10EKO OSOKO BILKURA BEREZIAN BEHIN BETIKO ONARTUTAKO DOKUMENTUA, BILKURA BEREAN ONARTUTAKO ERANSKINA SARTUTA, ETA KONTUAN HARTUTA AURREKO PLANGINTZA EGIKARITZEKO EGINTZEK ERAGINDAKO ZUZENKETAK

70. artikulua.- AD-R13 Máximo Aguirre 18



ARAUDI PARTIKULARRA

AD-R13 MÁXIMO AGUIRRE 18

izena / denominación

Jardueraren deskribapena

Zuzkidura-jarduketa bat mugatu da, hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik zein haztatzeagatik.

Jarduketak lurzatiaren dentsifikazioa eta etxebizitza isolatuaren tipologia eraikin multzokatu bihurtzea planteatzen du.

Jarduketari ez zaio eskatzen lurzorua lagatzea espazio libreen sistema orokor gisa.

Espazio libreen erreserba tokiko sistema gisa konpentsatuz lagatzea planteatzen da. Tokiko zuzkidura publikoa zuzkidura-multzoari lotuta lortzen da.

Urbanizazio-kostuek ez dute gainditzen agindutako eraikuntzaren kontrata bidezko egikaritze-aurrekontuaren % 5, eta, beraz, zuzkidura-jarduketatzat har daiteke.

Hirigintza-ekintzatik eratorritako gainbalioetan erkidegoak izango duen partaidetza urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15ari dagokion lurzoruan zehaztuko da. Horiek lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Zuzkidura-jarduketaren ondoriozko zuzkidura-karga antzemandako eraikigarritasun-gehikuntzaren arabera zenbatesten da. Jarduketaren azalera mugatutik ondorioztatzen den espazio libreko sistema lokalaren estandarrari dagokionez, dagoeneko gauzatuta dagoen eta lehendik dagoen eraikigarritasunetik ondorioztatutako zati proportzionala hartzen da kontuan.

Lagapen publikoak lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Descripción de la actuación

Se delimita una actuación de dotación por motivo tanto de incremento de edificabilidad urbanística como ponderada.

La actuación plantea la redensificación de la parcela y el cambio de tipología de aislada a edificación agrupada.

No se requiere a la actuación cesión de suelo en concepto de sistema general de espacios libres.

Se plantea la cesión mediante compensación de la reserva de espacios libres con carácter de sistema local. La dotación pública local se obtiene mediante vinculación a agrupación dotacional.

Los costes de urbanización no superan el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la edificación ordenada, lo que permite su consideración como actuación de dotación.

La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística se concretará en el suelo correspondiente al 15 % del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada libre de cargas de urbanización. La forma y manera de su obtención se especifica en las determinaciones normativas.

La carga dotacional derivada de la actuación de dotación se estima de acuerdo al incremento de edificabilidad observado. En cuanto al estándar de sistema local de espacios libres que se deriva de la superficie delimitada de la actuación, se considera la parte proporcional deducida de la edificabilidad ya materializada y que se considera preexistente.

La forma y manera de obtener las cesiones públicas se especifica en las determinaciones normativas.

AD-R13 MÁXIMO AGUIRRE 18

izena / denominación

JARDUERAREN ERREFERENTZIA / REFERENCIA DE LA ACTUACIÓN

helbide / Dirección	Máximo Aguirre 18
Eragindako lurzatiak / Parcelario afectado	044 1070 05002

ZUZKIDURA-JARDUKETARI ERAGITEN DION AZALERA (m^2s) / SUPERFICIE AFECTA A LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN (m^2s)

Jarduketaren hasierako azalera: lurzoru pribatua/lurzoru publikoa/azalera osoa *Superficie incial de la actuación*: suelo privado / suelo público / superficie total	431,93	0,00	431,93

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANISTICA ESTRUCTURAL

Lurzoruaren sailkapena / Clasificación de suelo	Hiri-lurzoru / suelo urbano
Kalifikazio orokorreko zona / Zona de calificación global	ZGE-RE-04. Dentsitate ertaineko bizitegi-zona ZGE-RE-04. Zona residencial media densidad
Jarduketa hasteko epea / Plazo para el inicio de la actuación	HAPOaren indarraldia / La vigencia del PGOU

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (m^2l) / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m^2t)

	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad
sestra gainean / sobre rasante		
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	720,00	532,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	720,00	532,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	620,00	605,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	620,00	605,00

SISTEMA OROKORRAK (m^2l) / SISTEMAS GENERALES (m^2s)

	Estandar Estándar		Ordenatua Ordenado	Saldoa Saldo
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	106,40		0,00	-106,40
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorra (gutxienekoa) / Sistema general de alojamiento dotacional (mínimo)	7,98		0,00	-7,98
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario				

espazio libreen sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales de espacios libres

kode Código	azalera SO (m^2l) superficie SG (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)

zuzkidura-bizitokietarako sistema orokorraren xehetasuna / detalle de sistema general para alojamiento dotacional

bide-sistema orokorraren xehetasuna / detalle del sistema general viario

AD-R13 MÁXIMO AGUIRRE 18

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANISTICA PORMENORIZADA

helbide Categoría de suelo	finkatugabea / no consolidado	
Eragindako lurzatiak Subzona de calificación pormenorizada	A04. Dentsitate txikiko eraikin taldekatuak dituzten lurzatien azpieremuak A04. Subzonas de parcelas con edificación agrupada de baja densidad	
Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	AREA 10	LAS ARENAS

EGUNGO EGOERA. LURZORUA, ETXEBIZITZAK ETA ERAIKIGARRITASUN GAUZATUA
SITUACION ACTUAL. SUELO, VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA

Azalera / Superficie	sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante							sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante					
Poligonoa Partzela Polígono Parcela	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
05002	431,93	Etxebizitza isolatua (VL) Vivienda aislada-pareada (VL)	188	1,160	218,08	1 PR	B+1	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	15	0,220	3,30	PR 1S

T: totala / total, P partzial / parcial, PR: lehendik zegoen / preexistente, FU: antolamendutik kanpo/ fuera de ordenación

ANTOLAMENDU PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN

sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante							sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante					
azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
431,93	Etxebizitza taldekatua - atxikia (VL) Vivienda agrupada - adosada (VL)	720	1,100	792,00	6	B+3	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	620	0,220	136,40	2S

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m^2l) / EDIFICABILIDAD FISICA (m^2t)	ordenatua ordenada	gauzatua materializada	gehikuntza incremento
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	720,00	188,00	532,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	720,00	188,00	532,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	620,00	15,00	605,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	620,00	15,00	605,00

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPs) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPs)			
sestra gainean / sobre rasante	792,00	218,08	573,92
sestra azpian / bajo rasante	136,40	3,30	133,10
Totala / Total	928,40	221,38	707,02
Eraikigarritasun haztatuaren % 15eko lagapena) / Cesión del 15% de la edificabilidad ponderada			106,05

ETXEBIZITZA KOPURUA / NÚMERO DE VIVIENDAS			
Etxebizitza kopurua / Número de viviendas	6	1	5

AD-R13 MÁXIMO AGUIRRE 18

izena / denominación

SISTEMA LOKALAK / SISTEMAS LOCALES

	Estandar / Estándar	Ordenatua / Ordenado
Berdeguneak eta espazio libreak (m^2l) (1) / Zonas verdes y espacios libres (m^2s)(1)	49,34	49,34
Bestelako zuzkidura publikoak - lurzoruko lagapena (m^2l) Otras dotaciones públicas - cesión en suelo (m^2s Bestelako zuzkidura publikoak - sabaiko lagapena (m^2s) Otras dotaciones públicas - cesión en techo (m^2t)	109,66	109,66
Aparkalekua espazio pribatuan (plazak) / Aparcamiento espacio privado (plazas)	7,45	17
Landaredia / Vegetación	5,48	6

berdeguneen eta espazio libreen xehetasunak / detalle de zonas verdes y espacios libres

kode Código	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)		Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)	
SLEL-AD-R13	49,34	49,34	100,00 %	Barne / Incluido	Ordezko konpentsazio ekonomikoa Compensación económica sustitutoria	49,34	100,00 %

zuzkidura publikoen xehetasunak / detalle de dotaciones públicas

SLEQ-AD-R13	109,66	109,66	100,00 %	Barne / Incluido	Errekagane zuzkidura-taldean lurzorua lagatzea Cesión de suelo en la Agrupación Dotacional Errekagane		0,00 %

bide-sistema lokalaren xehetasuna / detalle del sistema local viario

(1) Mantentzen den eraikigarritasun gauzatuaren arabera, jarduketaren azalera, berdeguneen eta espazio libreen estandarra zenbatesteko, honako hau da 328,93 m^2l.

(1) En base a la edificabilidad materializada que se mantiene, la superficie de la actuación, a los efectos de la estimación del estándar de zonas verdes y espacios libres es de 328,93 m^2s.

Arau-zehaztapenak

Egungo eraikuntza hirigintza-plangintzarekin bat ez datorren erregimenarekin lotzen da.

Plan Orokorrean ezarritako antolamendua xehetasun-azterketaren bidez aldatu ahal izango da.

Proiektuan garatu beharreko sestra azpiko aparkaleku-plazen kopurua estandarrak ezarritako gutxienekoa da. Proposatutako gainerako eraikigarritasuna sestra azpian baimendutako erabilera osagarrietarako erabili ahal izango da, hala nola trastelekuetarako, instalazio-geletarako eta abarretarako.

Araudi honetan berariaz adierazi ez diren gainerako zehaztapen xehatuak antolamendu-planoetan eta Araudi Orokorraren dokumentuan ezarritakoa aplikatuko da esleitutako kalifikazio xehatuko azpieremurako.

Proposatzen da eraikigarritasun haztatuaren % 15 lagatzea, kasu honetan, haren baliokide ekonomikoa entregatuz egitea. Balorazioa jarduketa gauzatzen den unean egingo da.

Errekagane zuzkidura-multzoaren azalera baliokidea 88,80 m^2-koa da.

Natura Ondarearen babesa:

Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

Precisiones normativas

La edificación actual se vincula al régimen de disconforme con el planeamiento urbanístico.

La ordenación establecida en el Plan General podrá modificarse mediante estudio de detalle.

El número de plazas de aparcamiento bajo rasante obligadas a desarrollar en proyecto es el mínimo establecido por el estándar. El resto de la edificabilidad propuesta podrá dedicarse a usos auxiliares permitidos en el bajo rasante como trasteros, cuartos de instalaciones, etc.

El resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente indicadas en esta normativa, será de aplicación lo establecido en los planos de ordenación y en el documento de Normativa General para la subzona de calificación pormenorizada asignada.

Se propone que la cesión del 15% de la edificabilidad ponderada se realice en este caso mediante entrega de su equivalente económico. Su valoración se realizará en el momento de ejecutarse la actuación.

La superficie equivalente en la Agrupación Dotacional Errekagane es de 88,80 m^2.

Protección del Patrimonio Natural:

Se deberá evitar o minimizar las posibles afecciones a formaciones de vegetación autóctona. El proyecto de urbanización (o en su caso de edificación) se realizará una identificación expresa de qué hábitats de interés y ejemplares arbolados pueden ser integrados en la ordenación del ámbito y cuáles deben ser eliminados. Se propondrán medidas correctoras y compensatorias cuando la afección sobre elementos de alto valor ambiental sea inevitable.

AD-R13 MAXIMO AGUIRRE 18

izena / denominación

Arau-zehaztapenak

Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.

Baldintzatzaile gainjarriak:

- CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak.
- CS – 03 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Kalteberatasuna eta Arriskua Kostaldean.
- CS – 05 Klima-Aldaketari lotutako Arriskuak: Itsas maila Igotzeko Arriskua.
- CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua.
- CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak.
- CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa.
- CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila.
- CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen direnean IAA 2024ko uztaila.
- CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak.
- CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.
- CS – 15 Azpiegituren Babesa: Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren Eragin-Eremua.

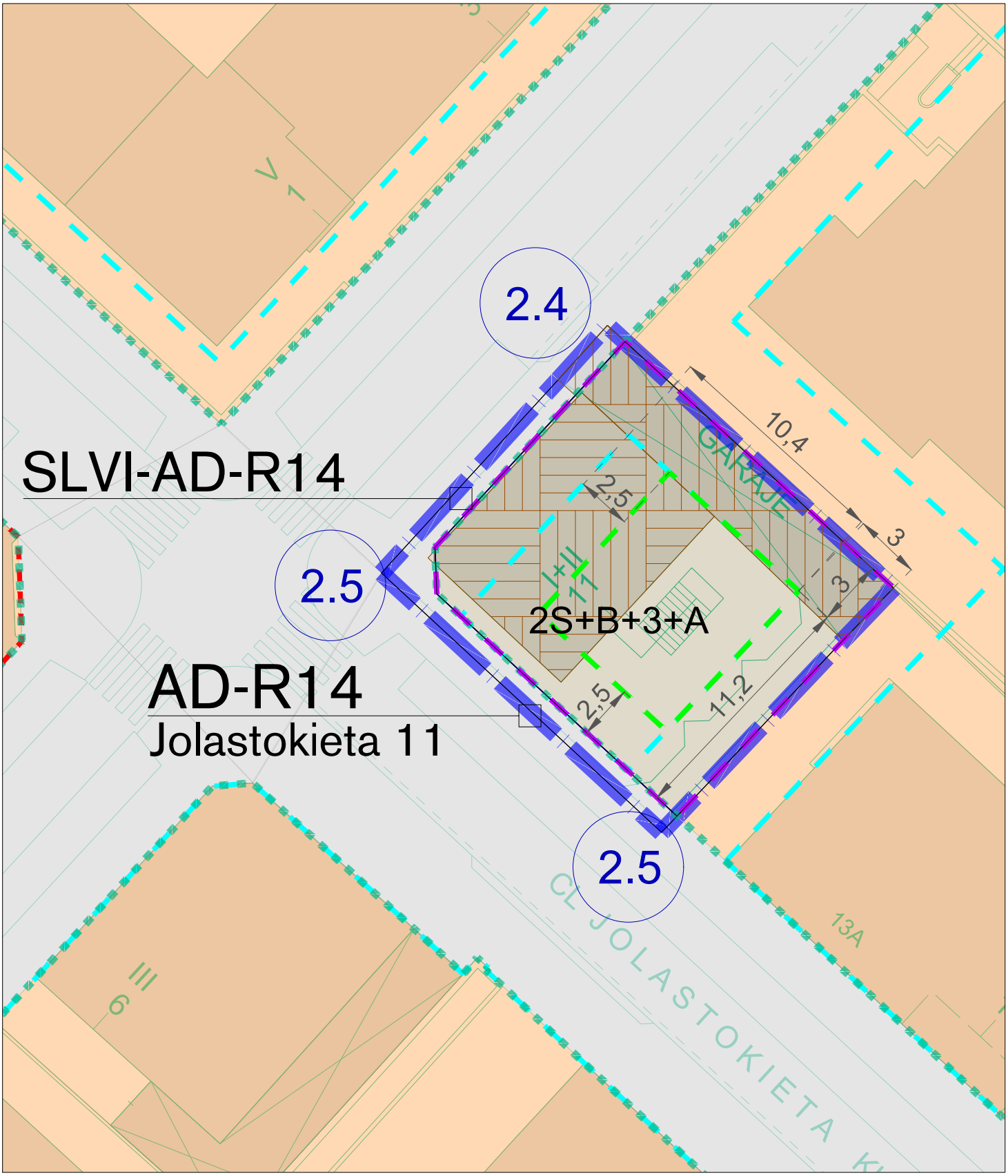
Precisiones normativas

En la ejecución del ámbito se repondrá o compensará el arbolado de valor ambiental que deba ser talado como consecuencia del desarrollo del planeamiento, mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies a los que sea preciso talar. Se intentará que la sustitución del arbolado se realice en los mismos ámbitos o en sus entornos más próximos y si no resultara posible, en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación ambiental.

Condicionantes Superpuestos:

- CS – 01 Riesgos Naturales: Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos.
- CS – 03 Riesgos relativos al Cambio Climático: Vulnerabilidad y Riesgo en la Costa.
- CS – 05 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Subida del Nivel del Mar.
- CS – 06 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Ola de Calor.
- CS – 10.1 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Operaciones de Aeronaves.
- CS – 11.1, 11.2 y 11.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido 2021-2026.
- CS – 12.1, 12.2 y 12.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido EIA julio 2024.
- CS – 12.4 Afección Acústica: Aislamientos de Fachadas con cumplimiento de OCAs en el exterior EIA julio 2024.
- CS – 13 Afección Acústica: Zonas de Protección Acústica Especial.
- CS – 14 Afección Acústica: Zonificación Acústica.
- CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Influencia del Dominio Público Marítimo Terrestre.

71. artikulua.- AD-R14 Jolastokieta 11



ARAUDI PARTIKULARRA

AD-R14 JOLASTOKIETA 11

izena / denominación

Jardueraren deskribapena

Zuzkidura-jarduketa bat mugatu da, hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik zein haztatzeagatik.

Jarduketak lurzatiaren dentsifikazioa eta isolatuaren tipologia eraikin multzokatu bihurtzea planteatzen du.

Jarduketari ez zaio eskatzen lurzorua lagatzea espazio libreen sistema orokor gisa.

Espazio libreen erreserba tokiko sistema gisa konpentsatuz lagatzea planteatzen da. Tokiko zuzkidura publikoa zuzkidura-multzoari lotuta lortzen da.

Urbanizazio-kostuek ez dute gainditzen agindutako eraikuntzaren kontrata bidezko egikaritze-aurrekontuaren % 5, eta, beraz, zuzkidura-jarduketatzat har daiteke.

Hirigintza-ekintzatik eratorritako gainbalioetan erkidegoak izango duen partaidetza urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15ari dagokion lurzoruan zehaztuko da. Horiek lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Zuzkidura-jarduketaren ondoriozko zuzkidura-karga antzemandako eraikigarritasun-gehikuntzaren arabera zenbatesten da. Jarduketaren azalera mugatutik ondorioztatzen den espazio libreko sistema lokalaren estandarrari dagokionez, dagoeneko gauzatuta dagoen eta lehendik dagoen eraikigarritasunetik ondorioztatutako zati proportzionala hartzen da kontuan.

Lagapen publikoak lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Descripción de la actuación

Se delimita una actuación de dotación por motivo tanto de incremento de edificabilidad urbanística como ponderada.

La actuación plantea la redensificación de la parcela y el cambio de tipología de aislada a edificación agrupada.

No se requiere a la actuación cesión de suelo en concepto de sistema general de espacios libres.

Se plantea la cesión mediante compensación de la reserva de espacios libres con carácter de sistema local. La dotación pública local se obtiene mediante vinculación a agrupación dotacional.

Los costes de urbanización no superan el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la edificación ordenada, lo que permite su consideración como actuación de dotación.

La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística se concretará en el suelo correspondiente al 15 % del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada libre de cargas de urbanización. La forma y manera de su obtención se especifica en las determinaciones normativas.

La carga dotacional derivada de la actuación de dotación se estima de acuerdo al incremento de edificabilidad observado. En cuanto al estándar de sistema local de espacios libres que se deriva de la superficie delimitada de la actuación, se considera la parte proporcional deducida de la edificabilidad ya materializada y que se considera preexistente.

La forma y manera de obtener las cesiones públicas se especifica en las determinaciones normativas.

AD-R14 JOLASTOKIETA 11

izena / denominación

JARDUERAREN ERREFERENTZIA / REFERENCIA DE LA ACTUACIÓN

helbide / Dirección	Jolastokieta 11
Eragindako lurzatiak / Parcelario afectado	044 1069 15010

ZUZKIDURA-JARDUKETARI ERAGITEN DION AZALERA (m^2s) / SUPERFICIE AFECTA A LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN (m^2s)

Jarduketaren hasierako azalera: lurzoru pribatua/lurzoru publikoa/azalera osoa *Superficie incial de la actuación*: suelo privado / suelo público / superficie total	264,98	0,00	264,98

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANISTICA ESTRUCTURAL

Lurzoruaren sailkapena / Clasificación de suelo	Hiri-lurzoru / suelo urbano
Kalifikazio orokorreko zona / Zona de calificación global	ZGE-RE-03. Bizitegi-zona, dentsitate ertain-altua ZGE-RE-03. Zona residencial entorno-alta densidad
Jarduketa hasteko epea / Plazo para el inicio de la actuación	HAPOaren indarraldia / La vigencia del PGOU

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (m^2l) / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m^2t)

	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad
sestra gainean / sobre rasante		
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	530,00	326,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	530,00	326,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	430,00	348,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	430,00	348,00

SISTEMA OROKORRAK (m^2l) / SISTEMAS GENERALES (m^2s)

	Estandar Estándar		Ordenatua Ordenado	Saldoa Saldo
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	65,20		0,00	-65,20
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorra (gutxienekoa) / Sistema general de alojamiento dotacional (mínimo)	4,89		0,00	-4,89
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario				

espazio libreen sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales de espacios libres

kode Código	azalera SO (m^2l) superficie SG (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)

zuzkidura-bizitokietarako sistema orokorraren xehetasuna / detalle de sistema general para alojamiento dotacional

bide-sistema orokorraren xehetasuna / detalle del sistema general viario

AD-R14 JOLASTOKIETA 11

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANISTICA PORMENORIZADA

helbide Categoría de suelo	finkatugabea / no consolidado	
Eragindako lurzatiak Subzona de calificación pormenorizada	A03. Eraikuntza irekiko lurzatien azpieremuak A03. Subzonas de parcelas con edificación abierta	
Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	AREA 10	LAS ARENAS

EGUNGO EGOERA. LURZORUA, ETXEBIZITZAK ETA ERAIKIGARRITASUN GAUZATUA
SITUACION ACTUAL. SUELO, VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA

Azalera / Superficie	sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante								sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante					
Poligonoa Partzela Polígono Parcela	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.		altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)		altuera Altura
15010	264,98	Etxebizitza isolatua (VL) Vivienda aislada-pareada (VL)	204	1,160	236,64	4	PR	B+1+BC	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	82	0,220	18,04	PR	1S

T: totala / total, P partzial / parcial, PR: lehendik zegoen / preexistente, FU: antolamendutik kanpo/ fuera de ordenación

ANTOLAMENDU PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN

sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante								sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante					
azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
231,79	Etxebizitza taldekatua - atxikia (VL) Vivienda agrupada - adosada (VL)	530	1,100	583,00	4	B+3+A	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	430	0,220	94,60	2S

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m^2l) / EDIFICABILIDAD FISICA (m^2t)	ordenatua ordenada	gauzatua materializada	gehikuntza incremento
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	530,00	204,00	326,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	530,00	204,00	326,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	430,00	82,00	348,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	430,00	82,00	348,00
HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPs) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPs)			
sestra gainean / sobre rasante	583,00	236,64	346,36
sestra azpian / bajo rasante	94,60	18,04	76,56
Totala / Total	677,60	254,68	422,92
Eraikigarritasun haztatuaren % 15eko lagapena) / Cesión del 15% de la edificabilidad ponderada			63,44
ETXEBIZITZA KOPURUA / NÚMERO DE VIVIENDAS			
Etxebizitza kopurua / Número de viviendas	4	4	0

AD-R14 JOLASTOKIETA 11

izena / denominación

SISTEMA LOKALAK / SISTEMAS LOCALES

	Estandar / Estándar	Ordenatua / Ordenado
Berdeguneak eta espazio libreak (m^2l) (1) / Zonas verdes y espacios libres (m^2s)(1)	23,94	23,94
Bestelako zuzkidura publikoak - lurzoruko lagapena (m^2l) Otras dotaciones públicas - cesión en suelo (m^2s Bestelako zuzkidura publikoak - sabaiko lagapena (m^2s) Otras dotaciones públicas - cesión en techo (m^2t)	63,85	63,85
Aparkalekua espazio pribatuan (plazak) / Aparcamiento espacio privado (plazas)	4,56	12
Landaredia / Vegetación	3,31	4

berdeguneen eta espazio libreen xehetasunak / detalle de zonas verdes y espacios libres

kode Código	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)		Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)	
SLEL-AD-R14	24,81	24,81	100,00 %	Barne / Incluido	Ordezko konpentsazio ekonomikoa Compensación económica sustitutoria	24,81	100,00 %

zuzkidura publikoen xehetasunak / detalle de dotaciones públicas

SLEQ-AD-R14	66,16	66,16	100,00 %	Barne / Incluido	Errekagane zuzkidura-taldean lurzorua lagatzea Cesión de suelo en la Agrupación Dotacional Errekagane		0,00 %

bide-sistema lokalaren xehetasuna / detalle del sistema local viario

SLVI-AD-R14	33,19	33,19	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	33,19	100,00 %

(1) Mantentzen den eraikigarritasun gauzatuaren arabera, jarduketaren azalera, berdeguneen eta espazio libreen estandarra zenbatesteko, honako hau da 165,39 m^2l.

(1) En base a la edificabilidad materializada que se mantiene, la superficie de la actuación, a los efectos de la estimación del estándar de zonas verdes y espacios libres es de 165,39 m^2s.

Arau-zehaztapenak

Egungo eraikuntza hirigintza-plangintzarekin bat ez datorren erregimenarekin lotzen da.

Plan Orokorrean ezarritako antolamendua xehetasun-azterketaren bidez aldatu ahal izango da.

Proiektuan garatu beharreko sestra azpiko aparkaleku-plazen kopurua estandarrak ezarritako gutxienekoa da. Proposatutako gainerako eraikigarritasuna sestra azpian baimendutako erabilera osagarrietarako erabili ahal izango da, hala nola trastelekuetarako, instalazio-geletarako eta abarretarako.

Araudi honetan berariaz adierazi ez diren gainerako zehaztapen xehatuak antolamendu-planoetan eta Araudi Orokorraren dokumentuan ezarritakoa aplikatuko da esleitutako kalifikazio xehatuko azpieremurako.

Proposatzen da eraikigarritasun haztatuaren % 15 lagatzea, kasu honetan, haren baliokide ekonomikoa entregatuz egitea. Balorazioa jarduketa gauzatzen den unean egingo da.

Errekagane Zuzkidura-multzoaren azalera baliokidea 53,20 m^2-koa da.

Natura Ondarearen babesa:

Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

Precisiones normativas

La edificación actual se vincula al régimen de disconforme con el planeamiento urbanístico.

La ordenación establecida en el Plan General podrá modificarse mediante estudio de detalle.

El número de plazas de aparcamiento bajo rasante obligadas a desarrollar en proyecto es el mínimo establecido por el estándar. El resto de la edificabilidad propuesta podrá dedicarse a usos auxiliares permitidos en el bajo rasante como trasteros, cuartos de instalaciones, etc.

El resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente indicadas en esta normativa, será de aplicación lo establecido en los planos de ordenación y en el documento de Normativa General para la subzona de calificación pormenorizada asignada.

Se propone que la cesión del 15% de la edificabilidad ponderada se realice en este caso mediante entrega de su equivalente económico. Su valoración se realizará en el momento de ejecutarse la actuación.

La superficie equivalente en la Agrupación Dotacional Errekagane es de 53,20 m^2.

Protección del Patrimonio Natural:

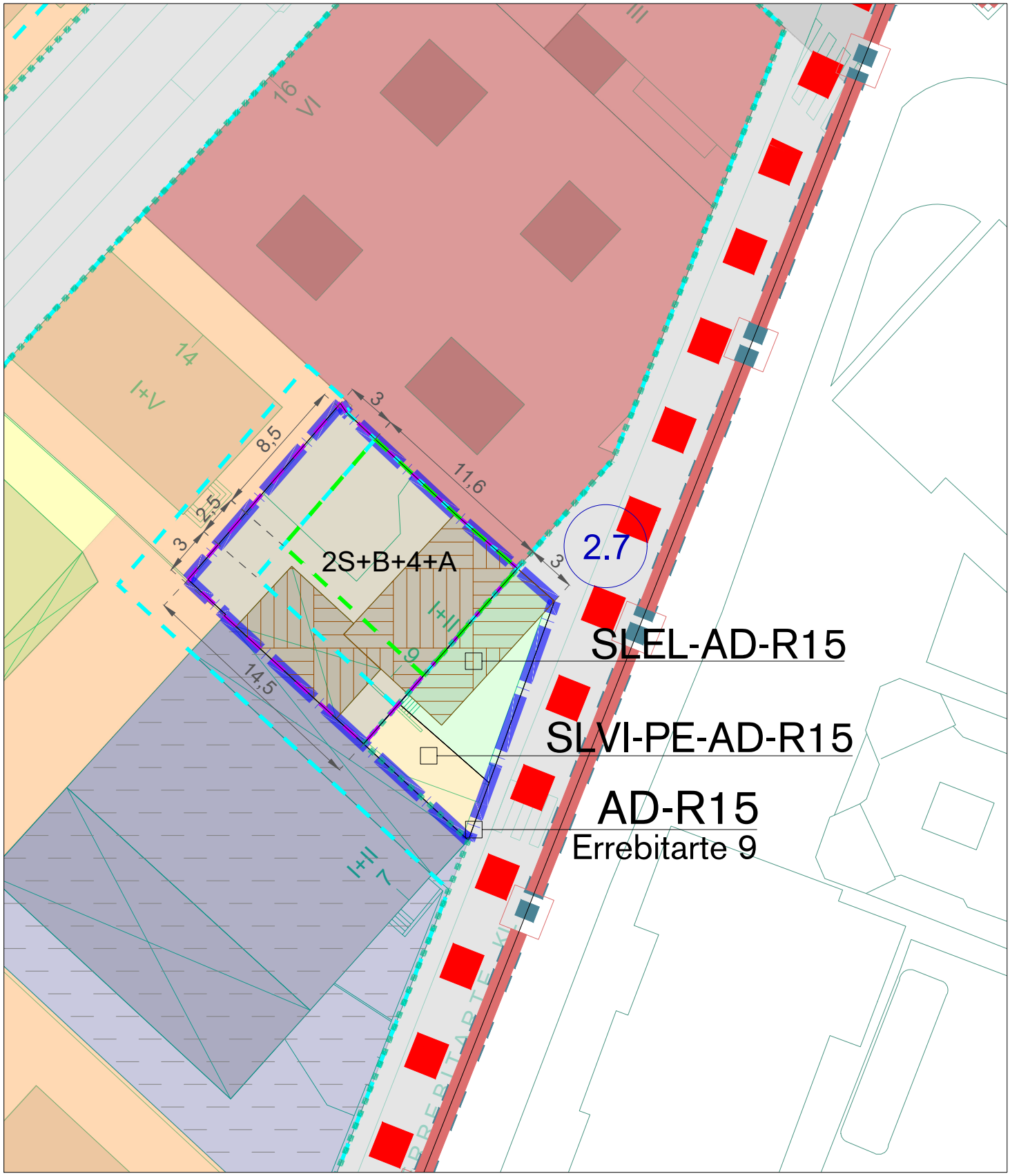
Se deberá evitar o minimizar las posibles afecciones a formaciones de vegetación autóctona. El proyecto de urbanización (o en su caso de edificación) se realizará una identificación expresa de qué hábitats de interés y ejemplares arbolados pueden ser integrados en la ordenación del ámbito y cuáles deben ser eliminados. Se propondrán medidas correctoras y compensatorias cuando la afección sobre elementos de alto valor ambiental sea inevitable.

AD-R14 JOLASTOKIETA 11

izena / denominación

Arau-zehaztapenak	Precisiones normativas
Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.	En la ejecución del ámbito se repondrá o compensará el arbolado de valor ambiental que deba ser talado como consecuencia del desarrollo del planeamiento, mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies a los que sea preciso talar. Se intentará que la sustitución del arbolado se realice en los mismos ámbitos o en sus entornos más próximos y si no resultara posible, en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación ambiental.
Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruen inbentarioaren erreferentzia-kodea: Lursaitiaren identifikazioa 13685 Kodea 48016–00041. **Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak gauzatzeko baldintzak:** Eremua gauzatzeko, lurzoruaren kalitatearen adierazpen bat izapidetu beharko da, Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko ekainaren 25eko 4/2015 Legearen 23. artikuluan jasotako egoeraren bat gertatzen bada. Ekainaren 25eko 4/2015 Legearen 31.4 artikuluan xedatutakoaren arabera, lurzoruaren kalitatearen adierazpena obren/urbanizazioaren proiektua onartu aurretik egin beharko da. Lurzoruaren kalitatearen ikerketak, berreskuratze-neurrien diseinua eta exekuzioa urriaren 10eko 199/2006 Dekretuaren arabera egiaztatutako erakundeek egin beharko dituzte. Dekretu horrek lurzoruaren kalitatea ikertu eta berreskuratzeko erakundeak egiaztatzeko sistema ezartzen du.	**Código de Referencia del Inventario de Suelos Potencialmente Contaminados:** Identificación de Parcela 13685 Código 48016–00041. **Condiciones de ejecución por suelos potencialmente contaminados:** Para la ejecución del ámbito será necesario la tramitación de una declaración de la calidad del suelo en el caso de que se dé alguna de las situaciones incluidas en el artículo 23 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31.4 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, la declaración de la calidad del suelo deberá emitirse con anterioridad a la aprobación del proyecto de obras/ urbanización. Las investigaciones de la calidad del suelo, el diseño y la ejecución de las medidas de recuperación, deberán de ejecutarse por entidades acreditadas según el Decreto 199/2006 de 10 de octubre por el que se establece el sistema de acreditación de entidades de investigación y recuperación de la calidad del suelo.
Baldintzatzaile gainjarriak: – CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak. – CS – 03 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Kalteberatasuna eta Arriskua Kostaldean. – CS – 05 Klima-Aldaketari lotutako Arriskuak: Itsas maila Igotzeko Arriskua. – CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua. – CS – 09 Potentzialki Kutsatutako Zoruak – CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak. – CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa. – CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila. – CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen direnean IAA 2024ko uztaila. – CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak. – CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa. – CS – 15 Azpiegituren Babesa: Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren Eragin-Eremua.	**Condicionantes Superpuestos:** – CS – 01 Riesgos Naturales: Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos. – CS – 03 Riesgos relativos al Cambio Climático: Vulnerabilidad y Riesgo en la Costa. – CS – 05 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Subida del Nivel del Mar. – CS – 06 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Ola de Calor. – CS – 09 Suelos Potencialmente Contaminados. – CS – 10.1 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Operaciones de Aeronaves. – CS – 11.1, 11.2 y 11.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido 2021-2026. – CS – 12.1, 12.2 y 12.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido EIA julio 2024. – CS – 12.4 Afección Acústica: Aislamientos de Fachadas con cumplimiento de OCAs en el exterior EIA julio 2024. – CS – 13 Afección Acústica: Zonas de Protección Acústica Especial. – CS – 14 Afección Acústica: Zonificación Acústica. – CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Influencia del Dominio Público Marítimo Terrestre.

72. artikulua.- AD-R15 Errebitarte 9



ARAUDI PARTIKULARRA

AD-R15 ERREBITARTE 9

izena / denominación

Jardueraren deskribapena	Descripción de la actuación
Zuzkidura-jarduketa bat mugatu da, hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik zein haztatzeagatik. Jarduketak lurzatiaren dentsifikazioa eta isolatuaren tipologia eraikin multzokatu bihurtzea planteatzen du. Jarduketari ez zaio eskatzen lurzorua lagatzea espazio libreen sistema orokor gisa. Tokiko sistema gisa espazio libreen erreserba in situ lagatzea planteatzen da. Tokiko zuzkidura publikoa konpentsazio ekonomikoaren bidez lortzen da. Urbanizazio-kostuek ez dute gainditzen agindutako eraikuntzaren kontrata bidezko egikaritze-aurrekontuaren % 5, eta, beraz, zuzkidura-jarduketatzat har daiteke. Hirigintza-ekintzatik eratorritako gainbalioetan erkidegoak izango duen partaidetza urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15ari dagokion lurzoruan zehaztuko da. Horiek lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira. Zuzkidura-jarduketaren ondoriozko zuzkidura-karga antzemandako eraikigarritasun-gehikuntzaren arabera zenbatesten da. Jarduketaren azalera mugatutik ondorioztatzen den espazio libreko sistema lokalaren estandarrari dagokionez, dagoeneko gauzatuta dagoen eta lehendik dagoen eraikigarritasunetik ondorioztatutako zati proportzionala hartzen da kontuan. Hortaz ere, eta araudiarekin bat, sistema lokalen estandarra betetzeko oinezkoentzako lagapena zenbatzen da. Lagapen publikoak lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.	Se delimita una actuación de dotación por motivo tanto de incremento de edificabilidad urbanística como ponderada. La actuación plantea la redensificación de la parcela y el cambio de tipología de aislada a edificación agrupada. No se requiere a la actuación cesión de suelo en concepto de sistema general de espacios libres. Se plantea la cesión in situ de la reserva de espacios libres con carácter de sistema local. La dotación pública local se obtiene mediante compensación económica. Los costes de urbanización no superan el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la edificación ordenada, lo que permite su consideración como actuación de dotación. La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística se concretará en el suelo correspondiente al 15 % del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada libre de cargas de urbanización. La forma y manera de su obtención se especifica en las determinaciones normativas. La carga dotacional derivada de la actuación de dotación se estima de acuerdo al incremento de edificabilidad ponderada observado. En cuanto al estándar de sistema local de espacios libres que se deriva de la superficie delimitada de la actuación, se considera la parte proporcional deducida de la edificabilidad ya materializada y que se considera preexistente. En todo caso en base a la normativa para el cómputo del estándar de sistemas locales de espacios libres se contabiliza la cesión para la peatonal. La forma y manera de obtener las cesiones públicas se especifica en las determinaciones normativas.

AD-R15 ERREBITARTE 9

izena / denominación

JARDUERAREN ERREFERENTZIA / REFERENCIA DE LA ACTUACIÓN

helbide / Dirección	Errebitarte 9
Eragindako lurzatiak / Parcelario afectado	044 1069 15006

ZUZKIDURA-JARDUKETARI ERAGITEN DION AZALERA (m^2s) / SUPERFICIE AFECTA A LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN (m^2s)

Jarduketaren hasierako azalera: lurzoru pribatua/lurzoru publikoa/azalera osoa *Superficie incial de la actuación*: suelo privado / suelo público / superficie total	285,18	0,00	285,18

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANISTICA ESTRUCTURAL

Lurzoruaren sailkapena / Clasificación de suelo	Hiri-lurzoru / suelo urbano
Kalifikazio orokorreko zona / Zona de calificación global	ZGE-RE-03. Bizitegi-zona, dentsitate ertain-altua ZGE-RE-03. Zona residencial entorno-alta densidad
Jarduketa hasteko epea / Plazo para el inicio de la actuación	HAPOaren indarraldia / La vigencia del PGOU

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (m^2l) / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m^2t)

	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad
sestra gainean / sobre rasante		
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	600,00	440,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	100,00	100,00
Totala / Total	700,00	540,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	400,00	320,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	400,00	320,00

SISTEMA OROKORRAK (m^2l) / SISTEMAS GENERALES (m^2s)

	Estandar Estándar		Ordenatua Ordenado	Saldoa Saldo
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	88,00		0,00	-88,00
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorra (gutxienekoa) / Sistema general de alojamiento dotacional (mínimo)	6,60		0,00	-6,60
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario				

espazio libreen sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales de espacios libres

kode Código	azalera SO (m^2l) superficie SG (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)

zuzkidura-bizitokietarako sistema orokorraren xehetasuna / detalle de sistema general para alojamiento dotacional

bide-sistema orokorraren xehetasuna / detalle del sistema general viario

AD-R15 ERREBITARTE 9

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANISTICA PORMENORIZADA

helbide Categoría de suelo	finkatugabea / no consolidado
Eragindako lurzatiak Subzona de calificación pormenorizada	A04. Dentsitate txikiko eraikin taldekatuak dituzten lurzatien azpieremuak A04. Subzonas de parcelas con edificación agrupada de baja densidad
Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	AREA 10 — LAS ARENAS

EGUNGO EGOERA. LURZORUA, ETXEBIZITZAK ETA ERAIKIGARRITASUN GAUZATUA
SITUACION ACTUAL. SUELO, VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA

Azalera / Superficie	sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante							sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante					
Poligonoa Partzela Polígono Parcela	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
15006	285,18	Etxebizitza isolatua (VL) Vivienda aislada-pareada (VL)	160	1,160	185,60	2 PR	B+1+BC	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	80	0,220	17,60	PR 1S

T: totala / total, P partzial / parcial, PR: lehendik zegoen / preexistente, FU: antolamendutik kanpo/ fuera de ordenación

ANTOLAMENDU PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN

sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante							sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante				
azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
203,39	Etxebizitza taldekatua - atxikia (VL) Vivienda agrupada - adosada (VL)	600	1,100	660,00	5	B+4+A	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	400	0,220	88,00	2S
	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	100	0,540	54,00		B					

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m^2l) / EDIFICABILIDAD FISICA (m^2t)

	ordenatua ordenada	gauzatua materializada	gehikuntza incremento
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	600,00	160,00	440,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	100,00	0,00	100,00
Totala / Total	700,00	160,00	540,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	400,00	80,00	320,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	400,00	80,00	320,00

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPs) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPs)

sestra gainean / sobre rasante	714,00	185,60	528,40
sestra azpian / bajo rasante	88,00	17,60	70,40
Totala / Total	802,00	203,20	598,80
Eraikigarritasun haztatuaren % 15eko lagapena) / Cesión del 15% de la edificabilidad ponderada			89,82

ETXEBIZITZA KOPURUA / NÚMERO DE VIVIENDAS

Etxebizitza kopurua / Número de viviendas	5	2	3

AD-R15 ERREBITARTE 9

izena / denominación

SISTEMA LOKALAK / SISTEMAS LOCALES

	Estandar / Estándar	Ordenatua / Ordenado
Berdeguneak eta espazio libreak (m^2l) (1) / Zonas verdes y espacios libres (m^2s)(1)	31,94	81,79
Bestelako zuzkidura publikoak - lurzoruko lagapena (m^2l) Otras dotaciones públicas - cesión en suelo (m^2s Bestelako zuzkidura publikoak - sabaiko lagapena (m^2s) Otras dotaciones públicas - cesión en techo (m^2t)	104,53	104,53
Aparkalekua espazio pribatuan (plazak) / Aparcamiento espacio privado (plazas)	6,16	11
Landaredia / Vegetación	4,48	5

berdeguneen eta espazio libreen xehetasunak / detalle de zonas verdes y espacios libres

kode Código	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)		Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)	
SLEL-AD-R15	55,50	55,50	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	55,50	100,00 %

zuzkidura publikoen xehetasunak / detalle de dotaciones públicas

SLEQ-AD-R15	104,53	104,53	100,00 %	Barne / Incluido	Ordezko konpentsazio ekonomikoa Compensación económica sustitutoria		0,00 %

bide-sistema lokalaren xehetasuna / detalle del sistema local viario

SLVI-PE-AD-R15	26,29	26,29	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	26,29	100,00 %

(1) Mantentzen den eraikigarritasun gauzatuaren arabera, jarduketaren azalera, berdeguneen eta espazio libreen estandarra zenbatesteko, honako hau da 212,92 m^2l.

(1) En base a la edificabilidad materializada que se mantinene, la superficie de la actuación, a los efectos de la estimación del estándar de zonas verdes y espacios libres es de 212,92 m^2s.

Arau-zehaztapenak

Egungo eraikuntza hirigintza-plangintzarekin bat ez datorren erregimenarekin lotzen da.

Plan Orokorrean ezarritako antolamendua xehetasun-azterketaren bidez aldatu ahal izango da.

Proiektuan garatu beharreko sestra azpiko aparkaleku-plazen kopurua estandarrak ezarritako gutxienekoa da. Proposatutako gainerako eraikigarritasuna sestra azpian baimendutako erabilera osagarrietarako erabili ahal izango da, hala nola trastelekuetarako, instalazio-geletarako eta abarretarako.

Araudi honetan berariaz adierazi ez diren gainerako zehaztapen xehatuak antolamendu-planoetan eta Araudi Orokorraren dokumentuan ezarritakoa aplikatuko da esleitutako kalifikazio xehatuko azpieremurako.

Proposatzen da eraikigarritasun haztatuaren % 15 lagatzea, kasu honetan, haren baliokide ekonomikoa entregatuz egitea. Balorazioa jarduketa gauzatzen den unean egingo da.

Natura Ondarearen babesa:

Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da,

Precisiones normativas

La edificación actual se vincula al régimen de disconforme con el planeamiento urbanístico.

La ordenación establecida en el Plan General podrá modificarse mediante estudio de detalle.

El número de plazas de aparcamiento bajo rasante obligadas a desarrollar en proyecto es el mínimo establecido por el estándar. El resto de la edificabilidad propuesta podrá dedicarse a usos auxiliares permitidos en el bajo rasante como trasteros, cuartos de instalaciones, etc.

El resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente indicadas en esta normativa, será de aplicación lo establecido en los planos de ordenación y en el documento de Normativa General para la subzona de calificación pormenorizada asignada.

Se propone que la cesión del 15% de la edificabilidad ponderada se realice en este caso mediante entrega de su equivalente económico. Su valoración se realizará en el momento de ejecutarse la actuación.

Protección del Patrimonio Natural:

Se deberá evitar o minimizar las posibles afecciones a formaciones de vegetación autóctona. El proyecto de urbanización (o en su caso de edificación) se realizará una identificación expresa de qué hábitats de interés y ejemplares arbolados pueden ser integrados en la ordenación del ámbito y cuáles deben ser eliminados. Se propondrán medidas correctoras y compensatorias cuando la afección sobre elementos de alto valor ambiental sea inevitable.

En la ejecución del ámbito se repondrá o compensará el arbolado de valor ambiental que deba ser talado como consecuencia del

AD-R15 ERREBITARTE 9

izena / denominación

Arau-zehaztapenak

moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.

Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruen inbentarioaren erreferentzia-kodea:

Lursaitiaren identifikazioa 13682 Kodea 48016–00038.

Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak gauzatzeko baldintzak:

Eremua gauzatzeko, lurzoruaren kalitatearen adierazpen bat izapidetu beharko da, Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko ekainaren 25eko 4/2015 Legearen 23. artikuluan jasotako egoeraren bat gertatzen bada.

Ekainaren 25eko 4/2015 Legearen 31.4 artikuluan xedatutakoaren arabera, lurzoruaren kalitatearen adierazpena obren/urbanizazioaren proiektua onartu aurretik egin beharko da.

Lurzoruaren kalitatearen ikerketak, berreskuratze-neurrien diseinua eta exekuzioa urriaren 10eko 199/2006 Dekretuaren arabera egiaztatutako erakundeek egin beharko dituzte. Dekretu horrek lurzoruaren kalitatea ikertu eta berreskuratzeko erakundeak egiaztatzeko sistema ezartzen du.

Baldintzatzaile gainjarriak:

- CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak.
- CS – 03 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Kalteberatasuna eta Arriskua Kostaldean.
- CS – 05 Klima-Aldaketari lotutako Arriskuak: Itsas maila Igotzeko Arriskua.
- CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua.
- CS – 09 Potentzialki Kutsatutako Zoruak
- CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak.
- CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa.
- CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila.
- CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen direnean IAA 2024ko uztaila.
- CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak.
- CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.
- CS – 15 Azpiegituren Babesa: Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren Eragin-Eremua.

Precisiones normativas

desarrollo del planeamiento, mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies a los que sea preciso talar. Se intentará que la sustitución del arbolado se realice en los mismos ámbitos o en sus entornos más próximos y si no resultara posible, en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación ambiental.

Código de Referencia del Inventario de Suelos Potencialmente Contaminados:

Identificación de Parcela 13682 Código 48016–00038.

Condiciones de ejecución por suelos potencialmente contaminados:

Para la ejecución del ámbito será necesario la tramitación de una declaración de la calidad del suelo en el caso de que se dé alguna de las situaciones incluidas en el artículo 23 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

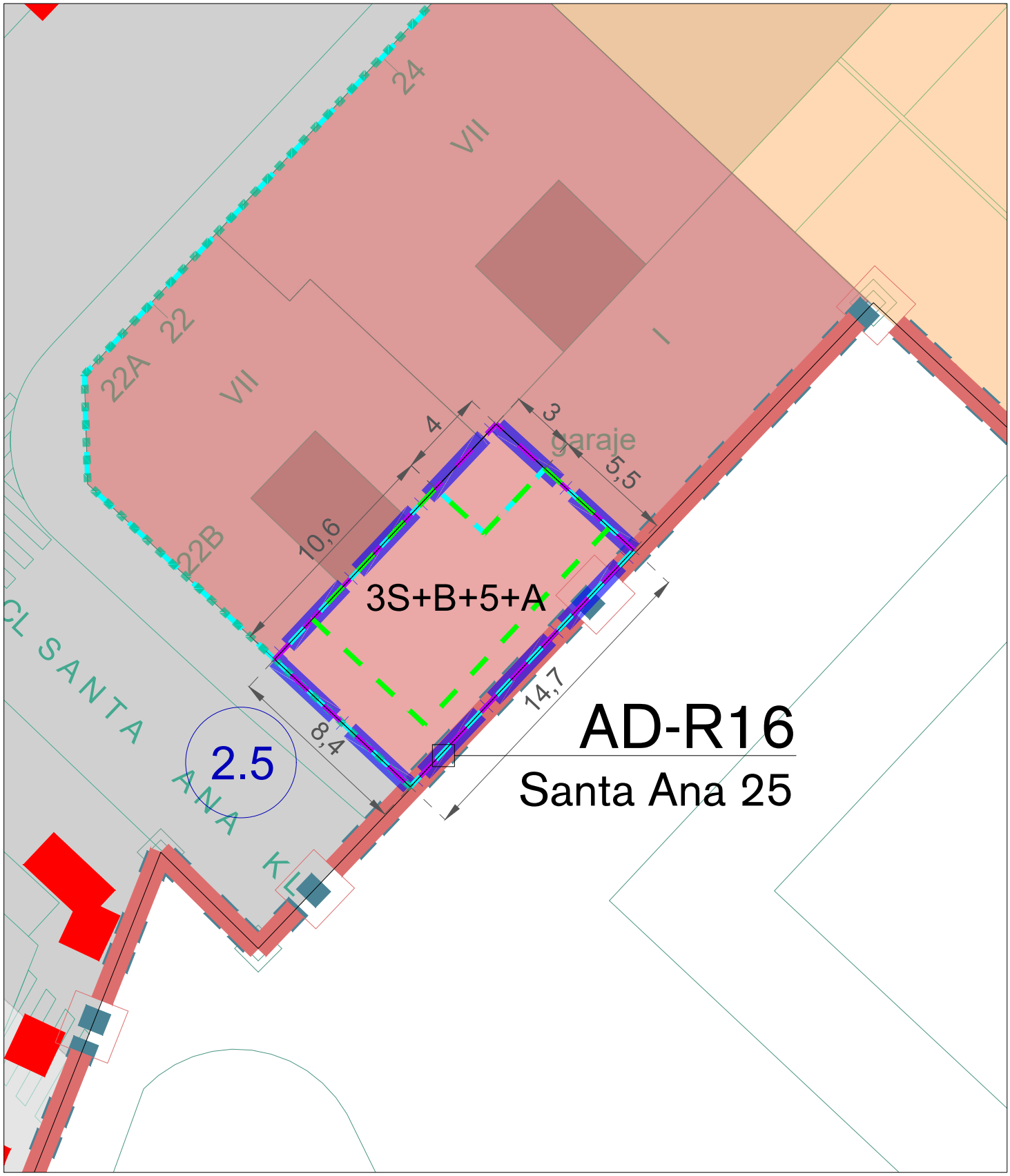
De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31.4 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, la declaración de la calidad del suelo deberá emitirse con anterioridad a la aprobación del proyecto de obras/ urbanización.

Las investigaciones de la calidad del suelo, el diseño y la ejecución de las medidas de recuperación, deberán de ejecutarse por entidades acreditadas según el Decreto 199/2006 de 10 de octubre por el que se establece el sistema de acreditación de entidades de investigación y recuperación de la calidad del suelo.

Condicionantes Superpuestos:

- CS – 01 Riesgos Naturales: Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos.
- CS – 03 Riesgos relativos al Cambio Climático: Vulnerabilidad y Riesgo en la Costa.
- CS – 05 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Subida del Nivel del Mar.
- CS – 06 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Ola de Calor.
- CS – 09 Suelos Potencialmente Contaminados.
- CS – 10.1 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Operaciones de Aeronaves.
- CS – 11.1, 11.2 y 11.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido 2021-2026.
- CS – 12.1, 12.2 y 12.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido EIA julio 2024.
- CS – 12.4 Afección Acústica: Aislamientos de Fachadas con cumplimiento de OCAs en el exterior EIA julio 2024.
- CS – 13 Afección Acústica: Zonas de Protección Acústica Especial.
- CS – 14 Afección Acústica: Zonificación Acústica.
- CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Influencia del Dominio Público Marítimo Terrestre.

73. artikulua.- AD-R16 Santa Ana 25



ARAUDI PARTIKULARRA

AD-R16 SANTA ANA 25

izena / denominación

Jardueraren deskribapena

Zuzkidura-jarduketa bat mugatu da, hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik zein haztatzeagatik.

Jarduketan lurzatia etxadiko eraikuntzaren tipologian eraikitzea planteatzen da.

Jarduketari ez zaio eskatzen lurzorua lagatzea espazio libreen sistema orokor gisa.

Tokiko sistema gisa espazio libreen erreserba konpentsazio ekonomiko bidez lagatzea planteatzen da. Tokiko zuzkidura publikoa zuzkidura-multzoari lotuta lortzen da.

Urbanizazio-kostuek ez dute gainditzen agindutako eraikuntzaren kontrata bidezko egikaritze-aurrekontuaren % 5, eta, beraz, zuzkidura-jarduketatzat har daiteke.

Hirigintza-ekintzatik eratorritako gainbalioetan erkidegoak izango duen partaidetza urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15ari dagokion lurzoruan zehaztuko da. Horiek lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Zuzkidura-jarduketaren ondoriozko zuzkidura-karga antzemandako eraikigarritasun-gehikuntzaren arabera zenbatesten da. Jarduketaren azalera mugatutik ondorioztatzen den espazio libreko sistema lokalaren estandarrari dagokionez, dagoeneko gauzatuta dagoen eta lehendik dagoen eraikigarritasunetik ondorioztatutako zati proportzionala hartzen da kontuan.

Lagapen publikoak lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Descripción de la actuación

Se delimita una actuación de dotación por motivo tanto de incremento de edificabilidad urbanística como ponderada.

La actuación plantea la edificación de la parcela en tipología de edificación en manzana.

No se requiere a la actuación cesión de suelo en concepto de sistema general de espacios libres.

Se plantea la cesión mediante compensación económica de la reserva de espacios libres con carácter de sistema local. La dotación pública local se obtiene mediante vinculación a agrupación dotacional.

Los costes de urbanización no superan el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la edificación ordenada, lo que permite su consideración como actuación de dotación.

La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística se concretará en el suelo correspondiente al 15

% del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada libre de cargas de urbanización. La forma y manera de su obtención se especifica en las determinaciones normativas.

La carga dotacional derivada de la actuación de dotación se estima de acuerdo al incremento de edificabilidad observado. En cuanto al estándar de sistema local de espacios libres que se deriva de la superficie delimitada de la actuación, se considera la parte proporcional deducida de la edificabilidad ya materializada y que se considera preexistente.

La forma y manera de obtener las cesiones públicas se especifica en las determinaciones normativas.

AD-R16 SANTA ANA 25

izena / denominación

JARDUERAREN ERREFERENTZIA / REFERENCIA DE LA ACTUACIÓN

helbide / Dirección	Santa Ana 25
Eragindako lurzatiak / Parcelario afectado	044 1069 10004

ZUZKIDURA-JARDUKETARI ERAGITEN DION AZALERA (m^2s) / SUPERFICIE AFECTA A LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN (m^2s)

Jarduketaren hasierako azalera: lurzoru pribatua/lurzoru publikoa/azalera osoa *Superficie incial de la actuación*: suelo privado / suelo público / superficie total		123,82	123,82

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANISTICA ESTRUCTURAL

Lurzoruaren sailkapena / Clasificación de suelo	Hiri-lurzoru / suelo urbano
Kalifikazio orokorreko zona / Zona de calificación global	ZGE-RE-03. Bizitegi-zona, dentsitate ertain-altua ZGE-RE-03. Zona residencial entorno-alta densidad
Jarduketa hasteko epea / Plazo para el inicio de la actuación	HAPOaren indarraldia / La vigencia del PGOU

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (m^2l) / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m^2t)

	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad
sestra gainean / sobre rasante		
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	650,00	650,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	80,00	80,00
Totala / Total	730,00	730,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	360,00	360,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	360,00	360,00

SISTEMA OROKORRAK (m^2l) / SISTEMAS GENERALES (m^2s)

	Estandar Estándar		Ordenatua Ordenado	Saldoa Saldo
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	130,00		0,00	-130,00
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorra (gutxienekoa) / Sistema general de alojamiento dotacional (mínimo)	9,75		0,00	-9,75
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario				

espazio libreen sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales de espacios libres

kode Código	azalera SO (m^2l) superficie SG (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)

zuzkidura-bizitokietarako sistema orokorraren xehetasuna / detalle de sistema general para alojamiento dotacional

bide-sistema orokorraren xehetasuna / detalle del sistema general viario

AD-R16 SANTA ANA 25

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANISTICA PORMENORIZADA

helbide Categoría de suelo	finkatugabea / no consolidado	
Eragindako lurzatiak Subzona de calificación pormenorizada	A02. Etxadian eraikitako lurzatien azpieremuak A02. Subzonas de parcelas con edificación en manzana	
Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	AREA 10	LAS ARENAS

EGUNGO EGOERA. LURZORUA, ETXEBIZITZAK ETA ERAIKIGARRITASUN GAUZATUA
SITUACION ACTUAL. SUELO, VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA

Azalera / Superficie	sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante						sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante					
Poligonoa Partzela Polígono Parcela azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura

T: totala / total, P partzial / parcial, PR: lehendik zegoen / preexistente, FU: antolamendutik kanpo/ fuera de ordenación

ANTOLAMENDU PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN

sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante							sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante				
azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
123,82	Zabalgune motako eraikineko etxebizitza (VL) Vivienda en edificio tipo ensanche (VL)	650	1,000	650,00	5	B+5+A	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	360	0,220	79,20	3S
	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	80	0,540	43,20		B					

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m^2l) / EDIFICABILIDAD FISICA (m^2t)

	ordenatua ordenada	gauzatua materializada	gehikuntza incremento
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	650,00		650,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	80,00		80,00
Totala / Total	730,00		730,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	360,00		360,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00		0,00
Totala / Total	360,00		360,00

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPs) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPs)

sestra gainean / sobre rasante	693,20		693,20
sestra azpian / bajo rasante	79,20		79,20
Totala / Total	772,40		772,40
Eraikigarritasun haztatuaren % 15eko lagapena) / Cesión del 15% de la edificabilidad ponderada			115,86

ETXEBIZITZA KOPURUA / NÚMERO DE VIVIENDAS

Etxebizitza kopurua / Número de viviendas	5		5

AD-R16 SANTA ANA 25

izena / denominación

SISTEMA LOKALAK / SISTEMAS LOCALES

	Estandar / Estándar	Ordenatua / Ordenado
Berdeguneak eta espazio libreak (m^2l) (1) / Zonas verdes y espacios libres (m^2s)(1)	18,57	18,57
Bestelako zuzkidura publikoak - lurzoruko lagapena (m^2l) Otras dotaciones públicas - cesión en suelo (m^2s Bestelako zuzkidura publikoak - sabaiko lagapena (m^2s) Otras dotaciones públicas - cesión en techo (m^2t)	146,00	146,00
Aparkalekua espazio pribatuan (plazak) / Aparcamiento espacio privado (plazas)	9,10	10
Landaredia / Vegetación	6,50	7

berdeguneen eta espazio libreen xehetasunak / detalle de zonas verdes y espacios libres

kode Código	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)		Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)	
SLEL-AD-R16	18,57	18,57	100,00 %	Barne / Incluido	Ordezko konpentsazio ekonomikoa Compensación económica sustitutoria	18,57	100,00 %

zuzkidura publikoen xehetasunak / detalle de dotaciones públicas

SLEQ-AD-R16	146,00	146,00	100,00 %	Barne / Incluido	Errekagane zuzkidura-taldean lurzorua lagatzea Cesión de suelo en la Agrupación Dotacional Errekagane		0,00 %

bide-sistema lokalaren xehetasuna / detalle del sistema local viario

(1) Mantentzen den eraikigarritasun gauzatuaren arabera, jarduketaren azalera, berdeguneen eta espazio libreen estandarra zenbatesteko, honako hau da 123,82 m^2l.

(1) En base a la edificabilidad materializada que se mantiene, la superficie de la actuación, a los efectos de la estimación del estándar de zonas verdes y espacios libres es de 123,82 m^2s.

Arau-zehaztapenak

Plan Orokorrean ezarritako antolamendua xehetasun-azterketaren bidez aldatu ahal izango da.

Proiektuan garatu beharreko sestra azpiko aparkaleku-plazen kopurua estandarrak ezarritako gutxienekoa da. Proposatutako gainerako eraikigarritasuna sestra azpian baimendutako erabilera osagarrietarako erabili ahal izango da, hala nola trastelekuetarako, instalazio-geletarako eta abarretarako.

Araudi honetan berariaz adierazi ez diren gainerako zehaztapen xehatuak antolamendu-planoetan eta Araudi Orokorraren dokumentuan ezarritakoa aplikatuko da esleitutako kalifikazio xehatuko azpieremurako.

Proposatzen da eraikigarritasun haztatuaren % 15 lagatzea, kasu honetan, haren baliokide ekonomikoa entregatuz egitea. Balorazioa jarduketa gauzatzen den unean egingo da.

Errekagane zuzkidura-multzoaren azalera baliokidea 264,63 m^2-koa da.

Natura Ondarearen babesa:

Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da,

Precisiones normativas

La ordenación establecida en el Plan General podrá modificarse mediante estudio de detalle.

El número de plazas de aparcamiento bajo rasante obligadas a desarrollar en proyecto es el mínimo establecido por el estándar. El resto de la edificabilidad propuesta podrá dedicarse a usos auxiliares permitidos en el bajo rasante como trasteros, cuartos de instalaciones, etc.

El resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente indicadas en esta normativa, será de aplicación lo establecido en los planos de ordenación y en el documento de Normativa General para la subzona de calificación pormenorizada asignada.

Se propone que la cesión del 15% de la edificabilidad ponderada se realice en este caso mediante entrega de su equivalente económico. Su valoración se realizará en el momento de ejecutarse la actuación.

La superficie equivalente en la Agrupación Dotacional Errekagane es de 264,63 m^2.

Protección del Patrimonio Natural:

Se deberá evitar o minimizar las posibles afecciones a formaciones de vegetación autóctona. El proyecto de urbanización (o en su caso de edificación) se realizará una identificación expresa de qué hábitats de interés y ejemplares arbolados pueden ser integrados en la ordenación del ámbito y cuáles deben ser eliminados. Se propondrán medidas correctoras y compensatorias cuando la afección sobre elementos de alto valor ambiental sea inevitable.

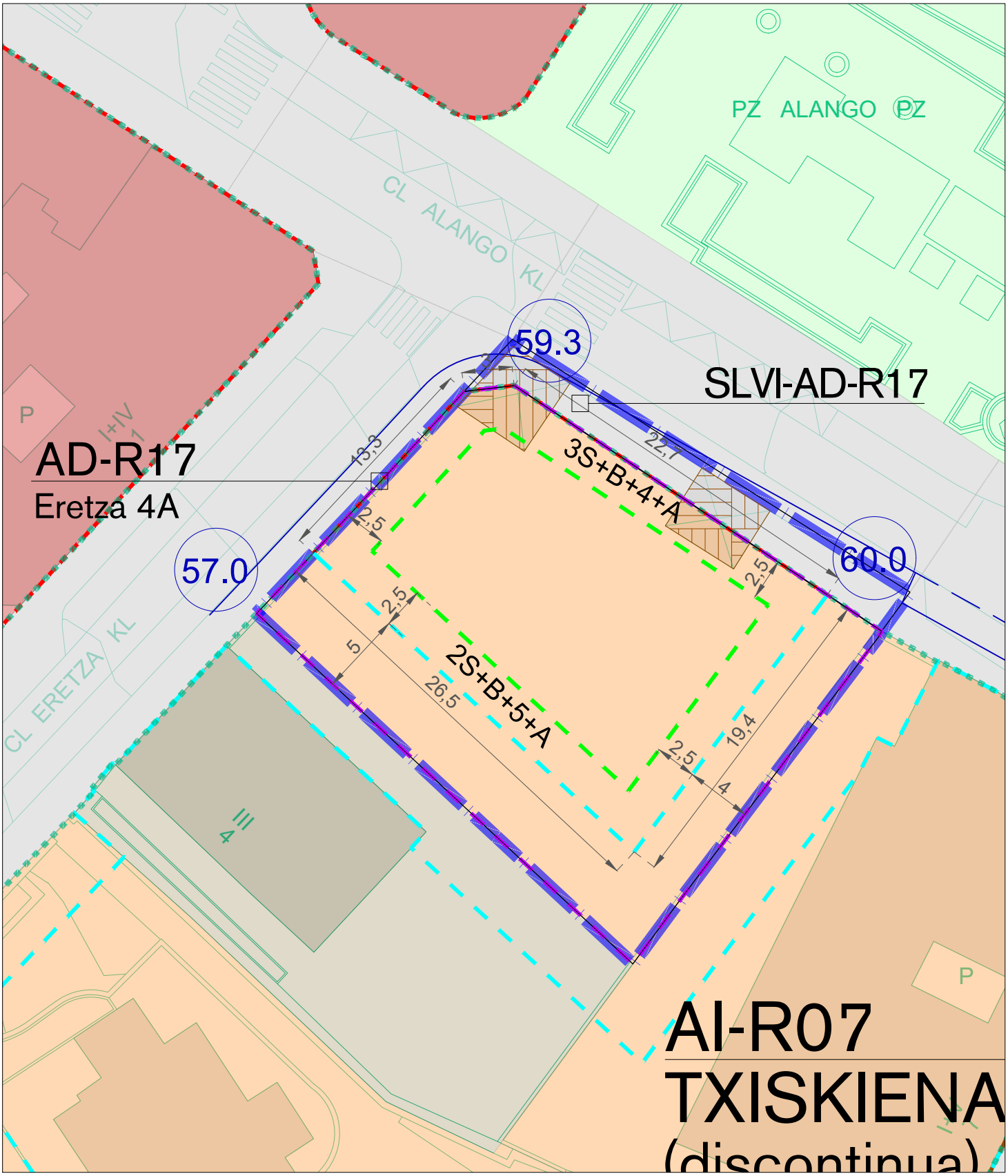
En la ejecución del ámbito se repondrá o compensará el arbolado de valor ambiental que deba ser talado como consecuencia del

AD-R16 SANTA ANA 25

izena / denominación

Arau-zehaztapenak	Precisiones normativas
moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.	desarrollo del planeamiento, mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies a los que sea preciso talar. Se intentará que la sustitución del arbolado se realice en los mismos ámbitos o en sus entornos más próximos y si no resultara posible, en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación ambiental.
Baldintzatzaile gainjarriak: – CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak. – CS – 03 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Kalteberatasuna eta Arriskua Kostaldean. – CS – 05 Klima-Aldaketari lotutako Arriskuak: Itsas maila Igotzeko Arriskua. – CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua. – CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak. – CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa. – CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila. – CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen direnean IAA 2024ko uztaila. – CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak. – CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa. – CS – 15 Azpiegituren Babesa: Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren Eragin-Eremua.	**Condicionantes Superpuestos:** – CS – 01 Riesgos Naturales: Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos. – CS – 03 Riesgos relativos al Cambio Climático: Vulnerabilidad y Riesgo en la Costa. – CS – 05 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Subida del Nivel del Mar. – CS – 06 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Ola de Calor. – CS – 10.1 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Operaciones de Aeronaves. – CS – 11.1, 11.2 y 11.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido 2021-2026. – CS – 12.1, 12.2 y 12.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido EIA julio 2024. – CS – 12.4 Afección Acústica: Aislamientos de Fachadas con cumplimiento de OCAs en el exterior EIA julio 2024. – CS – 13 Afección Acústica: Zonas de Protección Acústica Especial. – CS – 14 Afección Acústica: Zonificación Acústica. – CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Influencia del Dominio Público Marítimo Terrestre.

74. artikulua.- AD-R17 Eretza 4A



ARAUDI PARTIKULARRA

AD-R17 ERETZA 4A

izena / denominación

Jardueraren deskribapena

Zuzkidura-jarduketa bat mugatu da, hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik zein haztatzeagatik.

Jarduketan lurzatia eraikuntza irekiko tipologian eraikitzea planteatzen da.

Jarduketari ez zaio eskatzen lurzorua lagatzea espazio libreen sistema orokor gisa.

Espazio libreen erreserba zuzkidura-multzoari atxikiz tokiko sistema gisa lagatzea planteatzen da. Tokiko zuzkidura publikoa konpentsazio ekonomikoaren bidez lortzen da.

Urbanizazio-kostuek ez dute gainditzen agindutako eraikuntzaren kontrata bidezko egikaritze-aurrekontuaren % 5, eta, beraz, zuzkidura-jarduketatzat har daiteke.

Hirigintza-ekintzatik eratorritako gainbalioetan erkidegoak izango duen partaidetza urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15ari dagokion lurzoruan zehaztuko da. Horiek lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Zuzkidura-jarduketaren ondoriozko zuzkidura-karga antzemandako eraikigarritasun-gehikuntzaren arabera zenbatesten da. Jarduketaren azalera mugatutik ondorioztatzen den espazio libreko sistema lokalaren estandarrari dagokionez, dagoeneko gauzatuta dagoen eta lehendik dagoen eraikigarritasunetik ondorioztatutako zati proportzionala hartzen da kontuan.

Lagapen publikoak lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Descripción de la actuación

Se delimita una actuación de dotación por motivo tanto de incremento de edificabilidad urbanística como ponderada.

La actuación plantea la edificación de la parcela en tipología de edificación abierta.

No se requiere a la actuación cesión de suelo en concepto de sistema general de espacios libres.

Se plantea la cesión mediante vinculación a agrupación dotacional de la reserva de espacios libres con carácter de sistema local. La dotación pública local se obtiene mediante compensación económica.

Los costes de urbanización no superan el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la edificación ordenada, lo que permite su consideración como actuación de dotación.

La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística se concretará en el suelo correspondiente al 15

% del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada libre de cargas de urbanización. La forma y manera de su obtención se especifica en las determinaciones normativas.

La carga dotacional derivada de la actuación de dotación se estima de acuerdo al incremento de edificabilidad observado. En cuanto al estándar de sistema local de espacios libres que se deriva de la superficie delimitada de la actuación, se considera la parte proporcional deducida de la edificabilidad ya materializada y que se considera preexistente.

La forma y manera de obtener las cesiones públicas se especifica en las determinaciones normativas.

AD-R17 ERETZA 4A

izena / denominación

JARDUERAREN ERREFERENTZIA / REFERENCIA DE LA ACTUACIÓN

helbide / Dirección	Eretza 4A
Eragindako lurzatiak / Parcelario afectado	044 1029 02001

ZUZKIDURA-JARDUKETARI ERAGITEN DION AZALERA (m^2s) / SUPERFICIE AFECTA A LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN (m^2s)

Jarduketaren hasierako azalera: lurzoru pribatua/lurzoru publikoa/azalera osoa *Superficie incial de la actuación*: suelo privado / suelo público / superficie total		747,73	747,73

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANISTICA ESTRUCTURAL

Lurzoruaren sailkapena / Clasificación de suelo	Hiri-lurzoru / suelo urbano
Kalifikazio orokorreko zona / Zona de calificación global	ZGE-RE-03. Bizitegi-zona, dentsitate ertain-altua ZGE-RE-03. Zona residencial entorno-alta densidad
Jarduketa hasteko epea / Plazo para el inicio de la actuación	HAPOaren indarraldia / La vigencia del PGOU

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (m^2l) / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m^2t)

	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad
sestra gainean / sobre rasante		
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	2.100,00	2.100,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	250,00	250,00
Totala / Total	2.350,00	2.350,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	1.600,00	1.600,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	1.600,00	1.600,00

SISTEMA OROKORRAK (m^2l) / SISTEMAS GENERALES (m^2s)

	Estandar Estándar		Ordenatua Ordenado	Saldoa Saldo
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	420,00		0,00	- 420,00
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorra (gutxienekoa) / Sistema general de alojamiento dotacional (mínimo)	31,50		0,00	-31,50
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario				

espazio libreen sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales de espacios libres

kode Código	azalera SO (m^2l) superficie SG (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)

zuzkidura-bizitokietarako sistema orokorraren xehetasuna / detalle de sistema general para alojamiento dotacional

bide-sistema orokorraren xehetasuna / detalle del sistema general viario

AD-R17 ERETZA 4A

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANISTICA PORMENORIZADA

helbide Categoría de suelo	finkatugabea / no consolidado
Eragindako lurzatiak Subzona de calificación pormenorizada	A03. Eraikuntza irekiko lurzatien azpieremuak A03. Subzonas de parcelas con edificación abierta
Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	AREA 1 — ALGORTA CENTRO

EGUNGO EGOERA. LURZORUA, ETXEBIZITZAK ETA ERAIKIGARRITASUN GAUZATUA
SITUACION ACTUAL. SUELO, VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA

Azalera / Superficie		sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante						sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante					
Poligonoa Partzela Polígono Parcela	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura

T: totala / total, P partzial / parcial, PR: lehendik zegoen / preexistente, FU: antolamendutik kanpo/ fuera de ordenación

ANTOLAMENDU PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN

sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante							sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante					
azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
672,81	Bloke irekiko etxebizitza (VL) Vivienda en bloque abierto (VL)	2.100	1,000	2.100,00	19	B+4+A B+5+A	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	1.600	0,270	432,00	3S 2S
	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	250	0,540	135,00		B					

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m^2l) / EDIFICABILIDAD FISICA (m^2t)

	ordenatua ordenada	gauzatua materializada	gehikuntza incremento
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	2.100,00		2.100,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	250,00		250,00
Totala / Total	2.350,00		2.350,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	1.600,00		1.600,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00		0,00
Totala / Total	1.600,00		1.600,00

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPs) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPs)

sestra gainean / sobre rasante	2.235,00		2.235,00
sestra azpian / bajo rasante	432,00		432,00
Totala / Total	2.667,00		2.667,00
Eraikigarritasun haztatuaren % 15eko lagapena) / Cesión del 15% de la edificabilidad ponderada			400,05

ETXEBIZITZA KOPURUA / NÚMERO DE VIVIENDAS

Etxebizitza kopurua / Número de viviendas	19		19

AD-R17 ERETZA 4A

izena / denominación

SISTEMA LOKALAK / SISTEMAS LOCALES

	Estandar / Estándar	Ordenatua / Ordenado
Berdeguneak eta espazio libreak (m^2l) (1) / Zonas verdes y espacios libres (m^2s)(1)	112,16	112,16
Bestelako zuzkidura publikoak - lurzoruko lagapena (m^2l) / Otras dotaciones públicas - cesión en suelo (m^2s	470,00	470,00
Bestelako zuzkidura publikoak - sabaiko lagapena (m^2s) / Otras dotaciones públicas - cesión en techo (m^2t)		
Aparkalekua espazio pribatuan (plazak) / Aparcamiento espacio privado (plazas)	29,40	45
Landaredia / Vegetación	21,00	21

berdeguneen eta espazio libreen xehetasunak / detalle de zonas verdes y espacios libres

kode / Código	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)		Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)	
SLEL-AD-R17	112,16	112,16	100,00 %	Barne / Incluido	Algorta zuzkidura-taldean lurzorua lagatzea Cesión de suelo en la Agrupación Dotacional Algorta	112,16	100,00 %

zuzkidura publikoen xehetasunak / detalle de dotaciones públicas

SLEQ-AD-R17	470,00	470,00	100,00 %	Barne / Incluido	Ordezko konpentsazio ekonomikoa Compensación económica sustitutoria		0,00 %

bide-sistema lokalaren xehetasuna / detalle del sistema local viario

SLVI-AD-R17	74,91	74,91	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	74,91	100,00 %

(1) Mantentzen den eraikigarritasun gauzatuaren arabera, jarduketaren azalera, berdeguneen eta espazio libreen estandarra zenbatesteko, honako hau da 747,73 m^2l.

(1) En base a la edificabilidad materializada que se mantinene, la superficie de la actuación, a los efectos de la estimación del estándar de zonas verdes y espacios libres es de 747,73 m^2s.

Arau-zehaztapenak

Plan Orokorrean ezarritako antolamendua xehetasun-azterketaren bidez aldatu ahal izango da.

Proiektuan garatu beharreko sestra azpiko aparkaleku-plazen kopurua estandarrak ezarritako gutxienekoa da. Proposatutako gainerako eraikigarritasuna sestra azpian baimendutako erabilera osagarrietarako erabili ahal izango da, hala nola trastelekuetarako, instalazio-geletarako eta abarretarako.

Araudi honetan berariaz adierazi ez diren gainerako zehaztapen xehatuak antolamendu-planoetan eta Araudi Orokorraren dokumentuan ezarritakoa aplikatuko da esleitutako kalifikazio xehatuko azpieremurako.

Proposatzen da eraikigarritasun haztatuaren % 15 lagatzea, kasu honetan, haren baliokide ekonomikoa entregatuz egitea. Balorazioa jarduketa gauzatzen den unean egingo da.

Algorta Zuzkidura-multzoaren azalera baliokidea 72,50 m^2-koa da.

Natura Ondarearen babesa:

Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da,

Precisiones normativas

La ordenación establecida en el Plan General podrá modificarse mediante estudio de detalle.

El número de plazas de aparcamiento bajo rasante obligadas a desarrollar en proyecto es el mínimo establecido por el estándar. El resto de la edificabilidad propuesta podrá dedicarse a usos auxiliares permitidos en el bajo rasante como trasteros, cuartos de instalaciones, etc.

El resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente indicadas en esta normativa, será de aplicación lo establecido en los planos de ordenación y en el documento de Normativa General para la subzona de calificación pormenorizada asignada.

Se propone que la cesión del 15% de la edificabilidad ponderada se realice en este caso mediante entrega de su equivalente económico. Su valoración se realizará en el momento de ejecutarse la actuación.

La superficie equivalente en la Agrupación Dotacional Algorta es de 72,50 m^2.

Protección del Patrimonio Natural:

Se deberá evitar o minimizar las posibles afecciones a formaciones de vegetación autóctona. El proyecto de urbanización (o en su caso de edificación) se realizará una identificación expresa de qué hábitats de interés y ejemplares arbolados pueden ser integrados en la ordenación del ámbito y cuáles deben ser eliminados. Se propondrán medidas correctoras y compensatorias cuando la afección sobre elementos de alto valor ambiental sea inevitable.

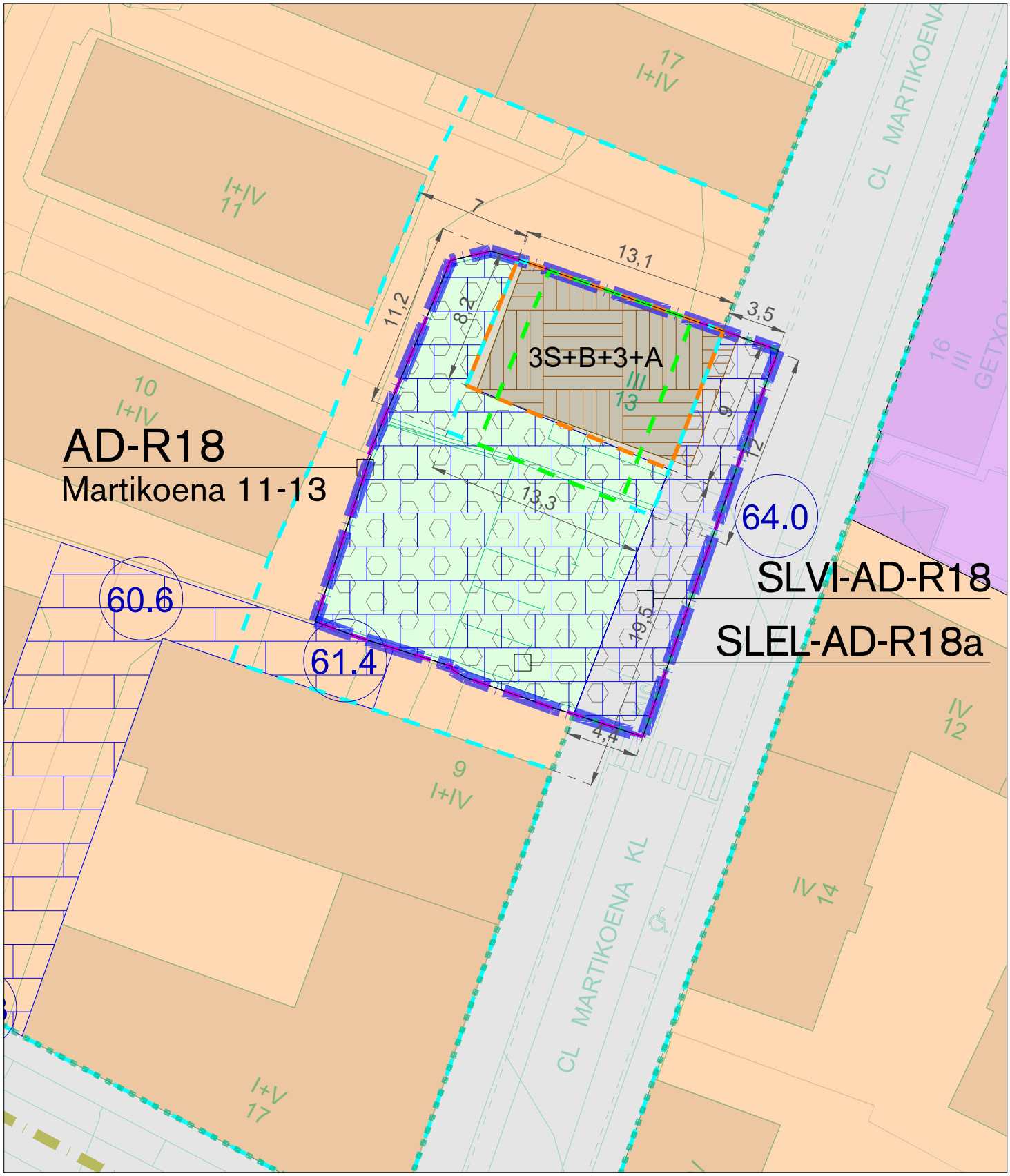
En la ejecución del ámbito se repondrá o compensará el arbolado de valor ambiental que deba ser talado como consecuencia del

AD-R17 ERETZA 4A

izena / denominación

Arau-zehaztapenak	Precisiones normativas
moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.	desarrollo del planeamiento, mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies a los que sea preciso talar. Se intentará que la sustitución del arbolado se realice en los mismos ámbitos o en sus entornos más próximos y si no resultara posible, en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación ambiental.
Baldintzatzaile gainjarriak: – CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak. – CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua. – CS – 08 Paisaia Babesteko Eremuak eta Elementuak. – CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak. – CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Aerodromoko Zortasunak. – CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa. – CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila. – CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen direnean IAA 2024ko uztaila. – CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak. – CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa. – CS – 15 Azpiegituren Babesa: Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren Eragin-Eremua.	**Condicionantes Superpuestos:** – CS – 01 Riesgos Naturales: Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos. – CS – 06 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Ola de Calor. – CS – 08 Ámbitos y Elementos de Protección Paisajística. – CS – 10.1 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Operaciones de Aeronaves. – CS – 10.2 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Aeródromo. – CS – 11.1, 11.2 y 11.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido 2021-2026. – CS – 12.1, 12.2 y 12.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido EIA julio 2024. – CS – 12.4 Afección Acústica: Aislamientos de Fachadas con cumplimiento de OCAs en el exterior EIA julio 2024. – CS – 13 Afección Acústica: Zonas de Protección Acústica Especial. – CS – 14 Afección Acústica: Zonificación Acústica. – CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Influencia del Dominio Público Marítimo Terrestre.

75. artikulua.- AD-R18 Martikoena 11-13



ARAUDI PARTIKULARRA

AD-R18 MARTIKOENA 11-13

izena / denominación

Jardueraren deskribapena

Zuzkidura-jarduketa bat mugatu da, hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik zein haztatzeagatik.

Jarduketan lurzatia eraikuntza irekiko tipologian eraikitzea planteatzen da.

Zuzkidura-jarduketaren sestra azpiko eraikigarritasunak inguruko aparkaleku-eskaintza hobetu nahi du, eta, beraz, kalearen lerrokadurak gaindituko dituen bolumetria planteatzen da sestra azpian. Horrela, lurzatiaren zati batean gainjarritako azpiguneak ezartzen dira, lurzoruaren zorupea bereiziz, bakoitza bere kalifikazioarekin: sestrapean, lurpea, bizitegi-erabileraren eranskinen azpieremua, aparkalekua eta jabari pribatua, eta sestra gainean, lurzorua, SL-VI bide-sistema lokalaren azpigunea, antolamendu-planoetan zehaztutako mugaketarekin -97,54 m2 inguru-. SL-VI azpieremuko azalera hori jarduketak urbanizatu beharko du.

Sestra azpira Konporte 15 eta 17 blokeen artean sartzen da.

Gainera, bizitegi-erabilerarako sestra gainean planteatutako bolumetriak, beheko solairuan goiko solairuetan baino okupazio txikiagoa duenak, Ikaro kaletik Martikoena kalerako irteera ahalbidetu nahi du.

Proposatutako eraikuntzarekin okupatzen ez den gainerako lurzatiari, ez eta goian deskribatutako bide publikoko azpieremurako sestra gainean bideratutako lurzatiaren zerrendari ere, lurzoruaren eta lurpearen arteko disoziazio bat ezartzen zaio: jabari pribatuko lurpea, sestra azpiko aparkaleku-erabileraren eranskinen azpieremurako, eta jabari publikoko lurzorua, espazio libreen tokiko sistemen azpieremurako (SLEL), 401,43 m2-koa. Jarduketak urbanizatu beharko du azalera hori. Azalera hori ezin da espazio libreen estandarraren zati gisa kontabilizatu, araudian oinarrituta.

Urbanizazio-proiektuak gainjarritako azalerak behar bezala identifikatzen direla bermatuko du, mantentze-lanetarako. Hori guztia jabari publikoa eta dauden zerbitzu-sareak babesteko eta mantentzeko bidezkoak diren mugekin eta zortasunekin.

Jarduketari ez zaio eskatzen lurzorua lagatzea espazio libreen sistema orokor gisa.

Espazio libreen erreserba zuzkidura-multzoari atxikiz tokiko sistema gisa lagatzea planteatzen da. Tokiko zuzkidura publikoa konpentsazio ekonomikoaren bidez lortzen da.

Urbanizazio-kostuek ez dute gainditzen agindutako eraikuntzaren kontrata bidezko egikaritze-aurrekontuaren % 5, eta, beraz, zuzkidura-jarduketatzat har daiteke.

Hirigintza-ekintzatik eratorritako gainbalioetan erkidegoak izango duen partaidetza urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15ari dagokion lurzoruan zehaztuko da. Horiek lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Zuzkidura-jarduketaren ondoriozko zuzkidura-karga antzemandako eraikigarritasun-gehikuntzaren arabera zenbatesten da. Jarduketaren azalera mugatutik ondorioztatzen den espazio libreko sistema lokalaren estandarrari dagokionez, dagoeneko gauzatuta dagoen eta lehendik dagoen eraikigarritasunetik ondorioztatutako zati proportzionala hartzen da kontuan.

Lagapen publikoak lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Descripción de la actuación

Se delimita una actuación de dotación por motivo tanto de incremento de edificabilidad urbanística como ponderada.

La actuación plantea la edificación de la parcela en tipología de edificación abierta.

La edificabilidad bajo rasante de la Actuación de Dotación pretende mejorar la oferta de aparcamiento de la zona por lo que se plantea una volumetría bajo rasante que supere las alineaciones de la calle. De esta manera se establecen subzonas superpuestas en una parte de la parcela, distinguiendo el subsuelo del suelo, cada una con su calificación: siendo bajo rasante, el subsuelo, subzona de anejos del uso residencial, aparcamiento, y dominio privado y sobre rasante, el suelo, subzona de sistema local viario SL-VI con la delimitación definida en los planos de ordenación -aproximadamente 97,54 m2. Esta superficie de subzona SL-VI deberá ser urbanizada por la actuación.

El acceso al bajo rasante se realiza entre los bloques de Konporte 15 y 17.

Además, la volumetría planteada sobre rasante para uso residencial, con ocupación inferior en planta baja que en plantas superiores, pretende permitir la salida de la calle Icaro a Martikoena.

Al resto de la parcela que no se ocupa con la edificación propuesta, ni es la franja de parcela destinada sobre rasante para para subzona de vialidad pública arriba descrita, se le establece una disociación también entre suelo y el subsuelo: subsuelo de dominio privado, para subzona de anejos del uso residencial aparcamiento en el bajo rasante, y el suelo de dominio público para subzona de sistemas locales de espacios libres SLEL con 401,43 m2. Esta superficie deberá ser urbanizada por la actuación. Esta superficie no puede ser contabilizada como parte del estándar de espacios libre en base a la normativa.

El proyecto de urbanización asegurará la correcta identificación entre las distintas superficies superpuestas a efectos de su mantenimiento. Todo ello con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección y mantenimiento del dominio público y las redes de servicios existentes.

No se requiere a la actuación cesión de suelo en concepto de sistema general de espacios libres.

Se plantea la cesión mediante vinculación a agrupación dotacional de la reserva de espacios libres con carácter de sistema local. La dotación pública local se obtiene mediante compensación económica.

Los costes de urbanización no superan el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la edificación ordenada, lo que permite su consideración como actuación de dotación.

La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística se concretará en el suelo correspondiente al 15 % del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada libre de cargas de urbanización. La forma y manera de su obtención se especifica en las determinaciones normativas.

La carga dotacional derivada de la actuación de dotación se estima de acuerdo al incremento de edificabilidad observado. En cuanto al estándar de sistema local de espacios libres que se deriva de la superficie delimitada de la actuación, se considera la parte proporcional deducida de la edificabilidad ya materializada y que se considera preexistente.

La forma y manera de obtener las cesiones públicas se especifica en las determinaciones normativas.

AD-R18 MARTIKOENA 11-13

izena / denominación

JARDUERAREN ERREFERENTZIA / REFERENCIA DE LA ACTUACIÓN

helbide / Dirección	Martikoena 11-13
Eragindako lurzatiak / Parcelario afectado	044 1029 04031, 044 1029 04029

ZUZKIDURA-JARDUKETARI ERAGITEN DION AZALERA (m^2s) / SUPERFICIE AFECTA A LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN (m^2s)

Jarduketaren hasierako azalera: lurzoru pribatua/lurzoru publikoa/azalera osoa *Superficie incial de la actuación*: suelo privado / suelo público / superficie total	515,20	0,00	515,20

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANISTICA ESTRUCTURAL

Lurzoruaren sailkapena / Clasificación de suelo	Hiri-lurzoru / suelo urbano
Kalifikazio orokorreko zona / Zona de calificación global	ZGE-RE-03. Bizitegi-zona, dentsitate ertain-altua ZGE-RE-03. Zona residencial entorno-alta densidad
Jarduketa hasteko epea / Plazo para el inicio de la actuación	HAPOaren indarraldia / La vigencia del PGOU

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (m^2l) / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m^2t)

	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad
sestra gainean / sobre rasante		
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	830,00	530,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	-33,00
Totala / Total	830,00	497,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	1.500,00	1.500,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	1.500,00	1.500,00

SISTEMA OROKORRAK (m^2l) / SISTEMAS GENERALES (m^2s)

	Estandar Estándar		Ordenatua Ordenado	Saldoa Saldo
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	106,00		0,00	-106,00
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorra (gutxienekoa) / Sistema general de alojamiento dotacional (mínimo)	7,95		0,00	-7,95
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario				

espazio libreen sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales de espacios libres

kode Código	azalera SO (m^2l) superficie SG (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)

zuzkidura-bizitokietarako sistema orokorraren xehetasuna / detalle de sistema general para alojamiento dotacional

bide-sistema orokorraren xehetasuna / detalle del sistema general viario

AD-R18 MARTIKOENA 11-13

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANISTICA PORMENORIZADA

helbide Categoría de suelo	finkatugabea / no consolidado	
Eragindako lurzatiak Subzona de calificación pormenorizada	A03. Eraikuntza irekiko lurzatien azpieremuak A03. Subzonas de parcelas con edificación abierta	
Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	AREA 1	ALGORTA CENTRO

EGUNGO EGOERA. LURZORUA, ETXEBIZITZAK ETA ERAIKIGARRITASUN GAUZATUA
SITUACION ACTUAL. SUELO, VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA

Azalera / Superficie	sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante							sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante				
Poligonoa Partzela Polígono Parcela	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
04029	515,20	Etxebizitza taldekatua - atxikia (VL) Vivienda agrupada - adosada (VL)	300	1,220	366,00	3	PR B+2+BC					
		Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	33	0,540	17,82		PR B					

T: totala / total, P partzial / parcial, PR: lehendik zegoen / preexistente, FU: antolamendutik kanpo/ fuera de ordenación

ANTOLAMENDU PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN

sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante								sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante				
azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
515,20	Etxebizitza taldekatua - atxikia (VL) Vivienda agrupada - adosada (VL)	830	1,220	1.012,60	7	B+3+A	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	1.500	0,270	405,00	3S

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m^2l) / EDIFICABILIDAD FISICA (m^2t)

	ordenatua ordenada	gauzatua materializada	gehikuntza incremento
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	830,00	300,00	530,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	33,00	-33,00
Totala / Total	830,00	333,00	497,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	1.500,00		1.500,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00		0,00
Totala / Total	1.500,00		1.500,00

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPs) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPs)

sestra gainean / sobre rasante	1.012,60	383,82	628,78
sestra azpian / bajo rasante	405,00		405,00
Totala / Total	1.417,60	383,82	1.033,78
Eraikigarritasun haztatuaren % 15eko lagapena) / Cesión del 15% de la edificabilidad ponderada			155,07

ETXEBIZITZA KOPURUA / NÚMERO DE VIVIENDAS

Etxebizitza kopurua / Número de viviendas	7	3	4

AD-R18 MARTIKOENA 11-13

izena / denominación

SISTEMA LOKALAK / SISTEMAS LOCALES

	Estandar / Estándar	Ordenatua / Ordenado
Berdeguneak eta espazio libreak (m^2l) (1) / Zonas verdes y espacios libres (m^2s)(1)	56,36	56,36
Bestelako zuzkidura publikoak - lurzoruko lagapena (m^2l) Otras dotaciones públicas - cesión en suelo (m^2s Bestelako zuzkidura publikoak - sabaiko lagapena (m^2s) Otras dotaciones públicas - cesión en techo (m^2t)	121,05	121,05
Aparkalekua espazio pribatuan (plazak) / Aparcamiento espacio privado (plazas)	7,42	42
Landaredia / Vegetación	6,05	7

berdeguneen eta espazio libreen xehetasunak / detalle de zonas verdes y espacios libres

kode Código	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)		Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)	
SLEL-AD-R18a	304,43	304,43	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea sestrs gainean jarduketa-eremuan Cesión de suelo sobre rasante en el ámbito de la actuación	304,43	100,00 %
SLEL-AD-R18b	56,36	56,36	100,00 %	Barne / Incluido	Algorta zuzkidura-taldean lurzorua lagatzea Cesión de suelo en la Agrupación Dotacional Algorta	56,36	100,00 %

zuzkidura publikoen xehetasunak / detalle de dotaciones públicas

SLEQ-AD-R18	121,05	121,05	100,00 %	Barne / Incluido	Ordezko konpentsazio ekonomikoa Compensación económica sustitutoria		0,00 %

bide-sistema lokalaren xehetasuna / detalle del sistema local viario

SLVI-AD-R18	97,54	97,54	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea sestrs gainean jarduketa-eremuan Cesión de suelo sobre rasante en el ámbito de la actuación	97,54	100,00 %

(1) Mantentzen den eraikigarritasun gauzatuaren arabera, jarduketaren azalera, berdeguneen eta espazio libreen estandarra zenbatesteko, honako hau da 375,11 m^2l.

(1) En base a la edificabilidad materializada que se mantiene, la superficie de la actuación, a los efectos de la estimación del estándar de zonas verdes y espacios libres es de 375,11 m^2s.

Arau-zehaztapenak

Egungo eraikuntza hirigintza-plangintzarekin bat ez datorren erregimenarekin lotzen da.

Plan Orokorrean ezarritako antolamendua xehetasun-azterketaren bidez aldatu ahal izango da.

Araudi honetan berariaz adierazi ez diren gainerako zehaztapen xehatuak antolamendu-planoetan eta Araudi Orokorraren dokumentuan ezarritakoa aplikatuko da esleitutako kalifikazio xehatuko azpieremurako.

Proposatzen da eraikigarritasun haztatuaren % 15 lagatzea, kasu honetan, haren baliokide ekonomikoa entregatuz egitea. Balorazioa jarduketa gauzatzen den unean egingo da.

Algorta Zuzkidura-multzoaren azalera baliokidea 27,11 m^2-koa da.

Natura Ondarearen babesa:

Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko

Precisiones normativas

La edificación actual se vincula al régimen de disconforme con el planeamiento urbanístico.

La ordenación establecida en el Plan General podrá modificarse mediante estudio de detalle.

El resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente indicadas en esta normativa, será de aplicación lo establecido en los planos de ordenación y en el documento de Normativa General para la subzona de calificación pormenorizada asignada.

Se propone que la cesión del 15% de la edificabilidad ponderada se realice en este caso mediante entrega de su equivalente económico. Su valoración se realizará en el momento de ejecutarse la actuación.

La superficie equivalente en la Agrupación Dotacional Algorta es de 27,11 m^2.

Protección del Patrimonio Natural:

Se deberá evitar o minimizar las posibles afecciones a formaciones de vegetación autóctona. El proyecto de urbanización (o en su caso de edificación) se realizará una identificación expresa de qué hábitats de interés y ejemplares arbolados pueden ser integrados en la ordenación del ámbito y cuáles deben ser eliminados. Se propondrán medidas correctoras y compensatorias cuando la afección sobre elementos de alto valor ambiental sea inevitable.

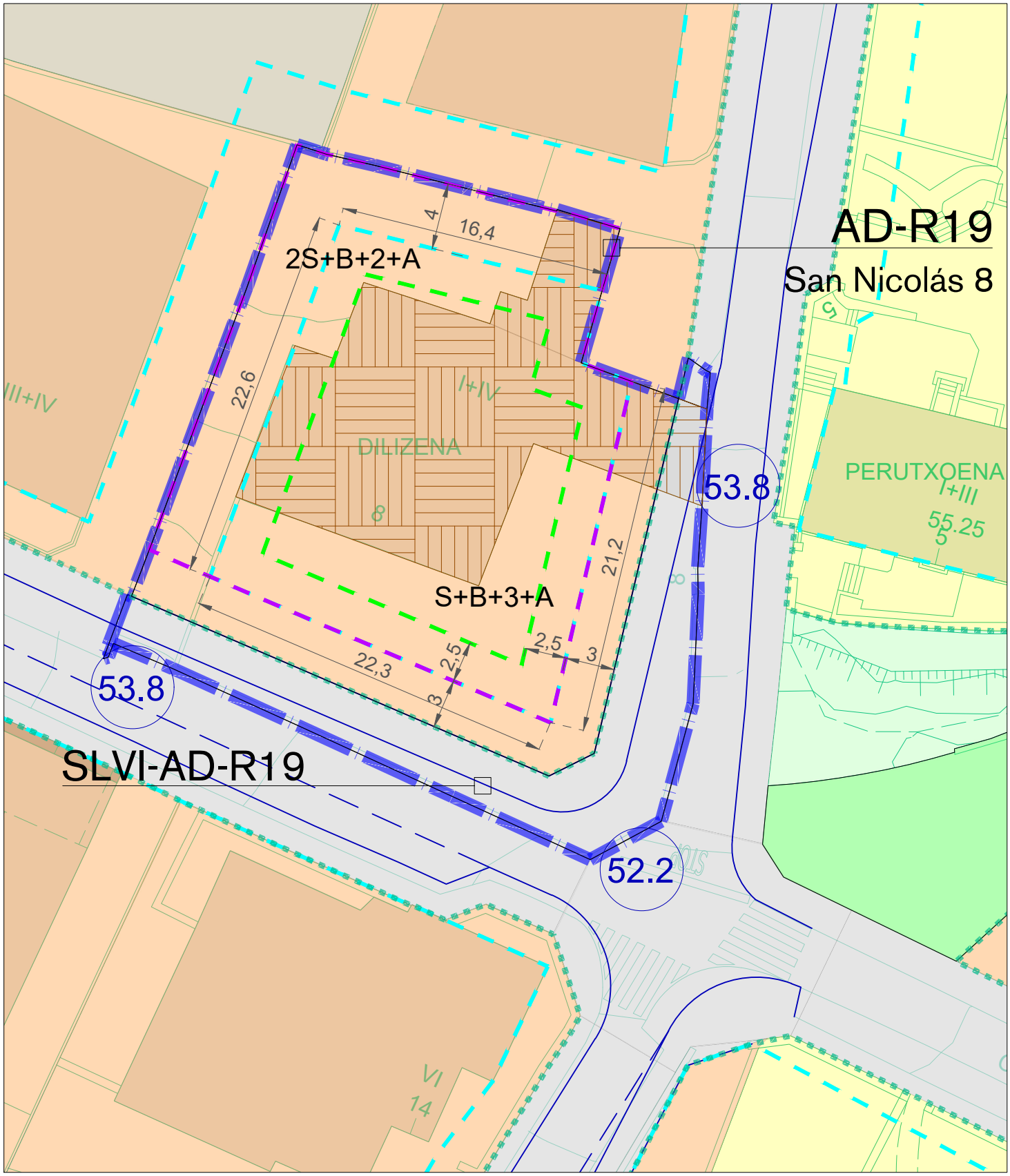
En la ejecución del ámbito se repondrá o compensará el arbolado de valor ambiental que deba ser talado como consecuencia del desarrollo del planeamiento, mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies a los que sea preciso talar. Se intentará que la sustitución del arbolado se

AD-R18 MARTIKOENA 11-13

izena / denominación

Arau-zehaztapenak	Precisiones normativas
eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.	realice en los mismos ámbitos o en sus entornos más próximos y si no resultara posible, en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación ambiental.
Baldintzatzaile gainjarriak: – CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak. – CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua. – CS – 08 Paisaia Babesteko Eremuak eta Elementuak. – CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak. – CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Aerodromoko Zortasunak. – CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa. – CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila. – CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen direnean IAA 2024ko uztaila. – CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak. – CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa. – CS – 15 Azpiegituren Babesa: Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren Eragin-Eremua.	**Condicionantes Superpuestos:** – CS – 01 Riesgos Naturales: Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos. – CS – 06 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Ola de Calor. – CS – 08 Ámbitos y Elementos de Protección Paisajística. – CS – 10.1 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Operaciones de Aeronaves. – CS – 10.2 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Aeródromo. – CS – 11.1, 11.2 y 11.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido 2021-2026. – CS – 12.1, 12.2 y 12.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido EIA julio 2024. – CS – 12.4 Afección Acústica: Aislamientos de Fachadas con cumplimiento de OCAs en el exterior EIA julio 2024. – CS – 13 Afección Acústica: Zonas de Protección Acústica Especial. – CS – 14 Afección Acústica: Zonificación Acústica. – CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Influencia del Dominio Público Marítimo Terrestre.

76. artikulua.- AD-R19 San Nicolás 8



ARAUDI PARTIKULARRA

AD-R19 SAN NICOLÁS 8

izena / denominación

Jardueraren deskribapena

Zuzkidura-jarduketa bat mugatu da, hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik zein haztatzeagatik.

Jarduketak lurzatia eraikitzea planteatzen du, tipologia isolatua eraikin ireki bihurtuz eta bide publikoearen irisgarritasunaren hobetuz San Nicolas eta Artibai arteko ertzan

Proposatzen den bolumetria altueran garapen desberdina izatea proposatzen da, kalearen ondo-ondoan edo partzelaren barruan, espacio libreen sistema orokorretik gertu eta nola nahi ere, rasante eta eraikinaren altura desberdinak proposatzen dira oruberaren malda dela eta.

Jarduketari ez zaio eskatzen lurzorua lagatzea espazio libreen sistema orokor gisa.

Espazio libreen erreserba zuzkidura-multzoari atxikiz tokiko sistema gisa lagatzea planteatzen da. Tokiko zuzkidura publikoa konpentsazio ekonomikoaren bidez lortzen da.

Urbanizazio-kostuek ez dute gainditzen agindutako eraikuntzaren kontrata bidezko egikaritze-aurrekontuaren % 5, eta, beraz, zuzkidura-jarduketatzat har daiteke.

Hirigintza-ekintzatik eratorritako gainbalioetan erkidegoak izango duen partaidetza urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15ari dagokion lurzoruan zehaztuko da. Horiek lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Zuzkidura-jarduketaren ondoriozko zuzkidura-karga antzemandako eraikigarritasun-gehikuntzaren arabera zenbatesten da. Jarduketaren azalera mugatutik ondorioztatzen den espazio libreko sistema lokalaren estandarrari dagokionez, dagoeneko gauzatuta dagoen eta lehendik dagoen eraikigarritasunetik ondorioztatutako zati proportzionala hartzen da kontuan.

Lagapen publikoak lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Descripción de la actuación

Se delimita una actuación de dotación por motivo tanto de incremento de edificabilidad urbanística como ponderada.

La actuación plantea la edificación de la parcela cambiando la tipología de aislada a edificación abierta con una mejora en la accesibilidad viaria en la esquina entre San Nicolas y Artibai

Se propone que la volumetría planteada tenga un desarrollo diferente en altura en función de su ubicación inmediata a la calle o en el interior de la parcela y en todo caso, la posibilidad de diferentes rasantes y alturas por la pendiente de la parcela original.

No se requiere a la actuación cesión de suelo en concepto de sistema general de espacios libres.

Se plantea la cesión mediante vinculación a agrupación dotacional de la reserva de espacios libres con carácter de sistema local. La dotación pública local se obtiene mediante compensación económica.

Los costes de urbanización no superan el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la edificación ordenada, lo que permite su consideración como actuación de dotación.

La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística se concretará en el suelo correspondiente al 15

% del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada libre de cargas de urbanización. La forma y manera de su obtención se especifica en las determinaciones normativas.

La carga dotacional derivada de la actuación de dotación se estima de acuerdo al incremento de edificabilidad observado. En cuanto al estándar de sistema local de espacios libres que se deriva de la superficie delimitada de la actuación, se considera la parte proporcional deducida de la edificabilidad ya materializada y que se considera preexistente.

La forma y manera de obtener las cesiones públicas se especifica en las determinaciones normativas.

AD-R19 SAN NICOLÁS 8

izena / denominación

JARDUERAREN ERREFERENTZIA / REFERENCIA DE LA ACTUACIÓN

helbide / Dirección	San Nicolas 8
Eragindako lurzatiak / Parcelario afectado	044 1038 02007

ZUZKIDURA-JARDUKETARI ERAGITEN DION AZALERA (m^2s) / SUPERFICIE AFECTA A LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN (m^2s)

Jarduketaren hasierako azalera: lurzoru pribatua/lurzoru publikoa/azalera osoa *Superficie incial de la actuación*: suelo privado / suelo público / superficie total	1.020,95	0,00	1.020,95

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANISTICA ESTRUCTURAL

Lurzoruaren sailkapena / Clasificación de suelo	Hiri-lurzoru / suelo urbano
Kalifikazio orokorreko zona / Zona de calificación global	ZGE-RE-04. Dentsitate ertaineko bizitegi-zona ZGE-RE-04. Zona residencial media densidad
Jarduketa hasteko epea / Plazo para el inicio de la actuación	HAPOaren indarraldia / La vigencia del PGOU

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (m^2l) / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m^2t)

	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad
sestra gainean / sobre rasante		
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	2.000,00	1.335,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	2.000,00	1.335,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	1.000,00	1.000,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	1.000,00	1.000,00

SISTEMA OROKORRAK (m^2l) / SISTEMAS GENERALES (m^2s)

	Estandar Estándar		Ordenatua Ordenado	Saldoa Saldo
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	267.00		0,00	-267,00
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorra (gutxienekoa) / Sistema general de alojamiento dotacional (mínimo)	20,03		0,00	-20,03
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario				

espazio libreen sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales de espacios libres

kode Código	azalera SO (m^2l) superficie SG (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)

zuzkidura-bizitokietarako sistema orokorraren xehetasuna / detalle de sistema general para alojamiento dotacional

bide-sistema orokorraren xehetasuna / detalle del sistema general viario

AD-R19 SAN NICOLÁS 8

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANISTICA PORMENORIZADA

helbide Categoría de suelo	finkatugabea / no consolidado	
Eragindako lurzatiak Subzona de calificación pormenorizada	A03. Eraikuntza irekiko lurzatien azpieremuak A03. Subzonas de parcelas con edificación abierta	
Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	AREA 1	ALGORTA CENTRO

EGUNGO EGOERA. LURZORUA, ETXEBIZITZAK ETA ERAIKIGARRITASUN GAUZATUA
SITUACION ACTUAL. SUELO, VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA

Azalera / Superficie	sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante							sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante				
Poligonoa Partzela Polígono Parcela	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
02007	1.020,95	Familia bakarreko etxebizitza isolatua (VL) Vivienda unifamiliar aislada-pareada (VL)	665	1,460	970,90	2 PR	B+1+A					

T: totala / total, P partzial / parcial, PR: lehendik zegoen / preexistente, FU: antolamendutik kanpo/ fuera de ordenación

ANTOLAMENDU PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN

sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante								sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante				
azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
808,13	Bloke irekiko etxebizitza (VL) Vivienda en bloque abierto (VL)	2.000	1,000	2.000,00	18	B+3+A B+2+A	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	1.000	0,270	270,00	S 2S

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m^2l) / EDIFICABILIDAD FISICA (m^2t)

	ordenatua ordenada	gauzatua materializada	gehikuntza incremento
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	2.000,00	665,00	1.335,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	2.000,00	665,00	1.335,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	1.000,00		1.000,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00		0,00
Totala / Total	1.000,00		1.000,00

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPs) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPs)

sestra gainean / sobre rasante	2.000,00	970,90	1.029,10
sestra azpian / bajo rasante	270,00		270,00
Totala / Total	2.270,00	970,90	1.299,10
Eraikigarritasun haztatuaren % 15eko lagapena) / Cesión del 15% de la edificabilidad ponderada			194,87

ETXEBIZITZA KOPURUA / NÚMERO DE VIVIENDAS

Etxebizitza kopurua / Número de viviendas	18	2	16

AD-R19 SAN NICOLÁS 8

izena / denominación

SISTEMA LOKALAK / SISTEMAS LOCALES

	Estandar / Estándar	Ordenatua / Ordenado
Berdeguneak eta espazio libreak (m^2l) (1) / Zonas verdes y espacios libres (m^2s)(1)	87,64	87,64
Bestelako zuzkidura publikoak - lurzoruko lagapena (m^2l) / Otras dotaciones públicas - cesión en suelo (m^2s	228,92	228,92
Bestelako zuzkidura publikoak - sabaiko lagapena (m^2s) / Otras dotaciones públicas - cesión en techo (m^2t)		
Aparkalekua espazio pribatuan (plazak) / Aparcamiento espacio privado (plazas)	18,69	28
Landaredia / Vegetación	11,45	12

berdeguneen eta espazio libreen xehetasunak / detalle de zonas verdes y espacios libres

kode / Código	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)		Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)	
SLEL-ADR19	87,64	87,64	100,00 %	Barne / Incluido	Algorta zuzkidura-taldean lurzorua lagatzea Cesión de suelo en la agrupación dotacional Algorta	87,64	100,00 %

zuzkidura publikoen xehetasunak / detalle de dotaciones públicas

SLEQ-AD-R19	228,92	228,92	100,00 %	Barne / Incluido	Ordezko konpentsazio ekonomikoa Compensación económica sustitutoria		0,00 %

bide-sistema lokalaren xehetasuna / detalle del sistema local viario

SLVI-AD-R19	209,01	209,01	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	209,01	100,00 %

(1) Mantentzen den eraikigarritasun gauzatuaren arabera, jarduketaren azalera, berdeguneen eta espazio libreen estandarra zenbatesteko, honako hau da 584,28 m^2l.

(1) En base a la edificabilidad materializada que se mantiene, la superficie de la actuación, a los efectos de la estimación del estándar de zonas verdes y espacios libres es de 584,28 m^2s.

Arau-zehaztapenak

Egungo eraikuntza hirigintza-plangintzarekin bat ez datorren erregimenarekin lotzen da.

Plan Orokorrean ezarritako antolamendua xehetasun-azterketaren bidez aldatu ahal izango da.

Proiektuan garatu beharreko sestra azpiko aparkaleku-plazen kopurua estandarrak ezarritako gutxienekoa da. Proposatutako gainerako eraikigarritasuna sestra azpian baimendutako erabilera osagarrietarako erabili ahal izango da, hala nola trastelekuetarako, instalazio-geletarako eta abarretarako.

Araudi honetan berariaz adierazi ez diren gainerako zehaztapen xehatuak antolamendu-planoetan eta Araudi Orokorraren dokumentuan ezarritakoa aplikatuko da esleitutako kalifikazio xehatuko azpieremurako.

Proposatzen da eraikigarritasun haztatuaren % 15 lagatzea, kasu honetan, haren baliokide ekonomikoa entregatuz egitea. Balorazioa jarduketa gauzatzen den unean egingo da.

Algortako zuzkidura-multzoaren azalera baliokidea 27,44 m^2-koa da.

Natura Ondarearen babesa:

Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

Precisiones normativas

La edificación actual se vincula al régimen de disconforme con el planeamiento urbanístico.

La ordenación establecida en el Plan General podrá modificarse mediante estudio de detalle.

El número de plazas de aparcamiento bajo rasante obligadas a desarrollar en proyecto es el mínimo establecido por el estándar. El resto de la edificabilidad propuesta podrá dedicarse a usos auxiliares permitidos en el bajo rasante como trasteros, cuartos de instalaciones, etc.

El resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente indicadas en esta normativa, será de aplicación lo establecido en los planos de ordenación y en el documento de Normativa General para la subzona de calificación pormenorizada asignada.

Se propone que la cesión del 15% de la edificabilidad ponderada se realice en este caso mediante entrega de su equivalente económico. Su valoración se realizará en el momento de ejecutarse la actuación.

La superficie equivalente en la Agrupación Dotacional Algorta es de 27,44 m^2.

Protección del Patrimonio Natural:

Se deberá evitar o minimizar las posibles afecciones a formaciones de vegetación autóctona. El proyecto de urbanización (o en su caso de edificación) se realizará una identificación expresa de qué hábitats de interés y ejemplares arbolados pueden ser integrados en la ordenación del ámbito y cuáles deben ser eliminados. Se propondrán medidas correctoras y compensatorias cuando la afección sobre elementos de alto valor ambiental sea inevitable.

AD-R19 SAN NICOLÁS 8

izena / denominación

Arau-zehaztapenak	Precisiones normativas
Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.	En la ejecución del ámbito se repondrá o compensará el arbolado de valor ambiental que deba ser talado como consecuencia del desarrollo del planeamiento, mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies a los que sea preciso talar. Se intentará que la sustitución del arbolado se realice en los mismos ámbitos o en sus entornos más próximos y si no resultara posible, en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación ambiental.
Baldintzatzaile gainjarriak: – CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak. – CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua. – CS – 08 Paisaia Babesteko Eremuak eta Elementuak. – CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak. – CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Aerodromoko Zortasunak. – CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa. – CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila. – CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen direnean IAA 2024ko uztaila. – CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak. – CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa. – CS – 15 Azpiegituren Babesa: Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren Eragin-Eremua.	**Condicionantes Superpuestos:** – CS – 01 Riesgos Naturales: Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos. – CS – 06 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Ola de Calor. – CS – 08 Ámbitos y Elementos de Protección Paisajística. – CS – 10.1 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Operaciones de Aeronaves. – CS – 10.2 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Aeródromo. – CS – 11.1, 11.2 y 11.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido 2021-2026. – CS – 12.1, 12.2 y 12.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido EIA julio 2024. – CS – 12.4 Afección Acústica: Aislamientos de Fachadas con cumplimiento de OCAs en el exterior EIA julio 2024. – CS – 13 Afección Acústica: Zonas de Protección Acústica Especial. – CS – 14 Afección Acústica: Zonificación Acústica. – CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Influencia del Dominio Público Marítimo Terrestre.

77. artikulua.- AD-R20 Estrada Goñi 5



ARAUDI PARTIKULARRA

AD-R20 ESTRADA DE GOÑI 5

izena / denominación

Jardueraren deskribapena

Zuzkidura-jarduketa bat mugatu da, hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik zein haztatzeagatik.

Jarduketak lurzatia eraikitzea planteatzen du, tipologia isolatua eraikin multzokatu bihurtuz, nahiz eta tipología isolatua mantetzeko aukera egon, lehendik dagoen etxebizitza sendotuz eta lurzatiaren barruan bolumen berri bat eraikiz.

Lehendik dagoen etxebizitza ordeztu ahal izango da, eta eraikin berri bat eraiki, beheko solairuko sestra Ormaza estartarekin bat etorriko dena, eta ez Goñi estartarekin.

Jarduketari ez zaio eskatzen lurzorua lagatzea espazio libreen sistema orokor gisa.

Espazio libreen erreserba zuzkidura-multzoari atxikiz tokiko sistema gisa lagatzea planteatzen da. Tokiko zuzkidura publikoa in situ lagata lortzen da.

Urbanizazio-kostuek ez dute gainditzen agindutako eraikuntzaren kontrata bidezko egikaritze-aurrekontuaren % 5, eta, beraz, zuzkidura-jarduketatzat har daiteke.

Hirigintza-ekintzatik eratorritako gainbalioetan erkidegoak izango duen partaidetza urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15ari dagokion lurzoruan zehaztuko da. Horiek lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Zuzkidura-jarduketaren ondoriozko zuzkidura-karga antzemandako eraikigarritasun-gehikuntzaren arabera zenbatesten da. Jarduketaren azalera mugatutik ondorioztatzen den espazio libreko sistema lokalaren estandarrari dagokionez, dagoeneko gauzatuta dagoen eta lehendik dagoen eraikigarritasunetik ondorioztatutako zati proportzionala hartzen da kontuan.

Lagapen publikoak lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Descripción de la actuación

Se delimita una actuación de dotación por motivo tanto de incremento de edificabilidad urbanística como ponderada.

La actuación plantea la edificación de la parcela cambiando de tipología aislada a agrupada aunque se pueda mantener la tipología de aislada consolidando la vivienda existente y construyendo un nuevo volumen en el interior de la parcela.

La vivienda existente podrá ser sustituida y construir una nueva edificación que tenga la rasante de la planta baja en coincidencia con la Estrada Ormaza y no con Estrada Goñi.

No se requiere a la actuación cesión de suelo en concepto de sistema general de espacios libres.

Se plantea la cesión mediante vinculación a agrupación dotacional de la reserva de espacios libres con carácter de sistema local. La dotación pública local se obtiene mediante cesión in situ.

Los costes de urbanización no superan el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la edificación ordenada, lo que permite su consideración como actuación de dotación.

La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística se concretará en el suelo correspondiente al 15

% del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada libre de cargas de urbanización. La forma y manera de su obtención se especifica en las determinaciones normativas.

La carga dotacional derivada de la actuación de dotación se estima de acuerdo al incremento de edificabilidad observado. En cuanto al estándar de sistema local de espacios libres que se deriva de la superficie delimitada de la actuación, se considera la parte proporcional deducida de la edificabilidad ya materializada y que se considera preexistente.

La forma y manera de obtener las cesiones públicas se especifica en las determinaciones normativas.

AD-R20 ESTRADA DE GOÑI 5

izena / denominación

JARDUERAREN ERREFERENTZIA / REFERENCIA DE LA ACTUACIÓN

helbide / Dirección	Estrada de Goñi 5
Eragindako lurzatiak / Parcelario afectado	044 1008 23010

ZUZKIDURA-JARDUKETARI ERAGITEN DION AZALERA (m^2s) / SUPERFICIE AFECTA A LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN (m^2s)

Jarduketaren hasierako azalera: lurzoru pribatua/lurzoru publikoa/azalera osoa *Superficie incial de la actuación*: suelo privado / suelo público / superficie total	1.059,29	0,00	1.059,29

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANISTICA ESTRUCTURAL

Lurzoruaren sailkapena / Clasificación de suelo	Hiri-lurzoru / suelo urbano
Kalifikazio orokorreko zona / Zona de calificación global	ZGE-RE-05. Bizitegi-zona erdi-dentsitatea ZGE-RE-05. Zona residencial entorno-media densidad
Jarduketa hasteko epea / Plazo para el inicio de la actuación	HAPOaren indarraldia / La vigencia del PGOU

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (m^2l) / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m^2t)

	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad
sestra gainean / sobre rasante		
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	700,00	398,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	700,00	398,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	500,00	500,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	500,00	500,00

SISTEMA OROKORRAK (m^2l) / SISTEMAS GENERALES (m^2s)

	Estandar Estándar		Ordenatua Ordenado	Saldoa Saldo
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	79,70		0,00	-79,70
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorra (gutxienekoa) / Sistema general de alojamiento dotacional (mínimo)	5,97		0,00	-5,97
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario				

espazio libreen sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales de espacios libres

kode Código	azalera SO (m^2l) superficie SG (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)

zuzkidura-bizitokietarako sistema orokorraren xehetasuna / detalle de sistema general para alojamiento dotacional

bide-sistema orokorraren xehetasuna / detalle del sistema general viario

AD-R20 ESTRADA DE GOÑI 5

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANISTICA PORMENORIZADA

helbide Categoría de suelo	finkatugabea / no consolidado	
Eragindako lurzatiak Subzona de calificación pormenorizada	A04. Dentsitate txikiko eraikin taldekatuak dituzten lurzatien azpieremuak A04. Subzonas de parcelas con edificación agrupada de baja densidad	
Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	AREA 2	ALGORTA ESTE

EGUNGO EGOERA. LURZORUA, ETXEBIZITZAK ETA ERAIKIGARRITASUN GAUZATUA
SITUACION ACTUAL. SUELO, VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA

Azalera / Superficie	sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante							sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante				
Poligonoa Partzela Polígono Parcela	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.		altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
23010	1.059,29	Etxebizitza isolatua (VL) Vivienda aislada-pareada (VL)	302	1,460	440,92	3	PR	B+1					

T: totala / total, P partzial / parcial, PR: lehendik zegoen / preexistente, FU: antolamendutik kanpo/ fuera de ordenación

ANTOLAMENDU PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN

sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante								sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante				
azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
955,83	Etxebizitza taldekatua - atxikia (VL) Vivienda agrupada - adosada (VL)	700	1,220	854,00	6	B+1+BC/A	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	500	0,270	135,00	2S

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m^2l) / EDIFICABILIDAD FISICA (m^2t)

	ordenatua ordenada	gauzatua materializada	gehikuntza incremento
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	700,00	302,00	398,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	700,00	302,00	398,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	500,00		500,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00		0,00
Totala / Total	500,00		500,00

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPs) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPs)

sestra gainean / sobre rasante	854,00	440,92	413,08
sestra azpian / bajo rasante	135,00		135,00
Totala / Total	989,00	440,92	548,08
Eraikigarritasun haztatuaren % 15eko lagapena) / Cesión del 15% de la edificabilidad ponderada			82,21

ETXEBIZITZA KOPURUA / NÚMERO DE VIVIENDAS

Etxebizitza kopurua / Número de viviendas	6	3	3

AD-R20 ESTRADA DE GOÑI 5

izena / denominación

SISTEMA LOKALAK / SISTEMAS LOCALES

	Estandar / Estándar	Ordenatua / Ordenado
Berdeguneak eta espazio libreak (m^2l) (1) / Zonas verdes y espacios libres (m^2s)(1)	88,05	88,05
Bestelako zuzkidura publikoak - lurzoruko lagapena (m^2l) / Otras dotaciones públicas - cesión en suelo (m^2s	77,54	103,48
Bestelako zuzkidura publikoak - sabaiko lagapena (m^2s) / Otras dotaciones públicas - cesión en techo (m^2t)		
Aparkalekua espazio pribatuan (plazak) / Aparcamiento espacio privado (plazas)	5,57	14
Landaredia / Vegetación	3,88	4

berdeguneen eta espazio libreen xehetasunak / detalle de zonas verdes y espacios libres

kode / Código	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)		Kudeaketa-modalitatea / Modalidad de gestión	Lortzeko modua / Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)	
SLEL-AD-R20	88,05	88,05	100,00 %	Barne / Incluido	Algorta zuzkidura-taldean lurzorua lagatzea Cesión de suelo en la Agrupación Dotacional Algorta	88,05	100,00 %

zuzkidura publikoen xehetasunak / detalle de dotaciones públicas

SLEQ-AD-R20	103,48	103,48	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	0,00 %

bide-sistema lokalaren xehetasuna / detalle del sistema local viario

(1) Mantentzen den eraikigarritasun gauzatuaren arabera, jarduketaren azalera, berdeguneen eta espazio libreen estandarra zenbatesteko, honako hau da 587,03 m^2l.

(1) En base a la edificabilidad materializada que se mantiene, la superficie de la actuación, a los efectos de la estimación del estándar de zonas verdes y espacios libres es de 587,03 m^2s.

Arau-zehaztapenak

Plan Orokorrean ezarritako antolamendua xehetasun-azterketaren bidez aldatu ahal izango da.

Proiektuan garatu beharreko sestra azpiko aparkaleku-plazen kopurua estandarrak ezarritako gutxienekoa da. Proposatutako gainerako eraikigarritasuna sestra azpian baimendutako erabilera osagarrietarako erabili ahal izango da, hala nola trastelekuetarako, instalazio-geletarako eta abarretarako.

Araudi honetan berariaz adierazi ez diren gainerako zehaztapen xehatuak antolamendu-planoetan eta Araudi Orokorraren dokumentuan ezarritakoa aplikatuko da esleitutako kalifikazio xehatuko azpieremurako.

Proposatzen da eraikigarritasun haztatuaren % 15 lagatzea, kasu honetan, haren baliokide ekonomikoa entregatuz egitea. Balorazioa jarduketa gauzatzen den unean egingo da.

Algorta Zuzkidura-multzoaren azalera baliokidea 13,56 m^2-koa da.

Natura Ondarearen babesa:

Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da.

Precisiones normativas

La ordenación establecida en el Plan General podrá modificarse mediante estudio de detalle.

El número de plazas de aparcamiento bajo rasante obligadas a desarrollar en proyecto es el mínimo establecido por el estándar. El resto de la edificabilidad propuesta podrá dedicarse a usos auxiliares permitidos en el bajo rasante como trasteros, cuartos de instalaciones, etc.

El resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente indicadas en esta normativa, será de aplicación lo establecido en los planos de ordenación y en el documento de Normativa General para la subzona de calificación pormenorizada asignada.

Se propone que la cesión del 15% de la edificabilidad ponderada se realice en este caso mediante entrega de su equivalente económico. Su valoración se realizará en el momento de ejecutarse la actuación.

La superficie equivalente en la Agrupación Dotacional Algorta es de 13,56 m^2.

Protección del Patrimonio Natural:

Se deberá evitar o minimizar las posibles afecciones a formaciones de vegetación autóctona. El proyecto de urbanización (o en su caso de edificación) se realizará una identificación expresa de qué hábitats de interés y ejemplares arbolados pueden ser integrados en la ordenación del ámbito y cuáles deben ser eliminados. Se propondrán medidas correctoras y compensatorias cuando la afección sobre elementos de alto valor ambiental sea inevitable.

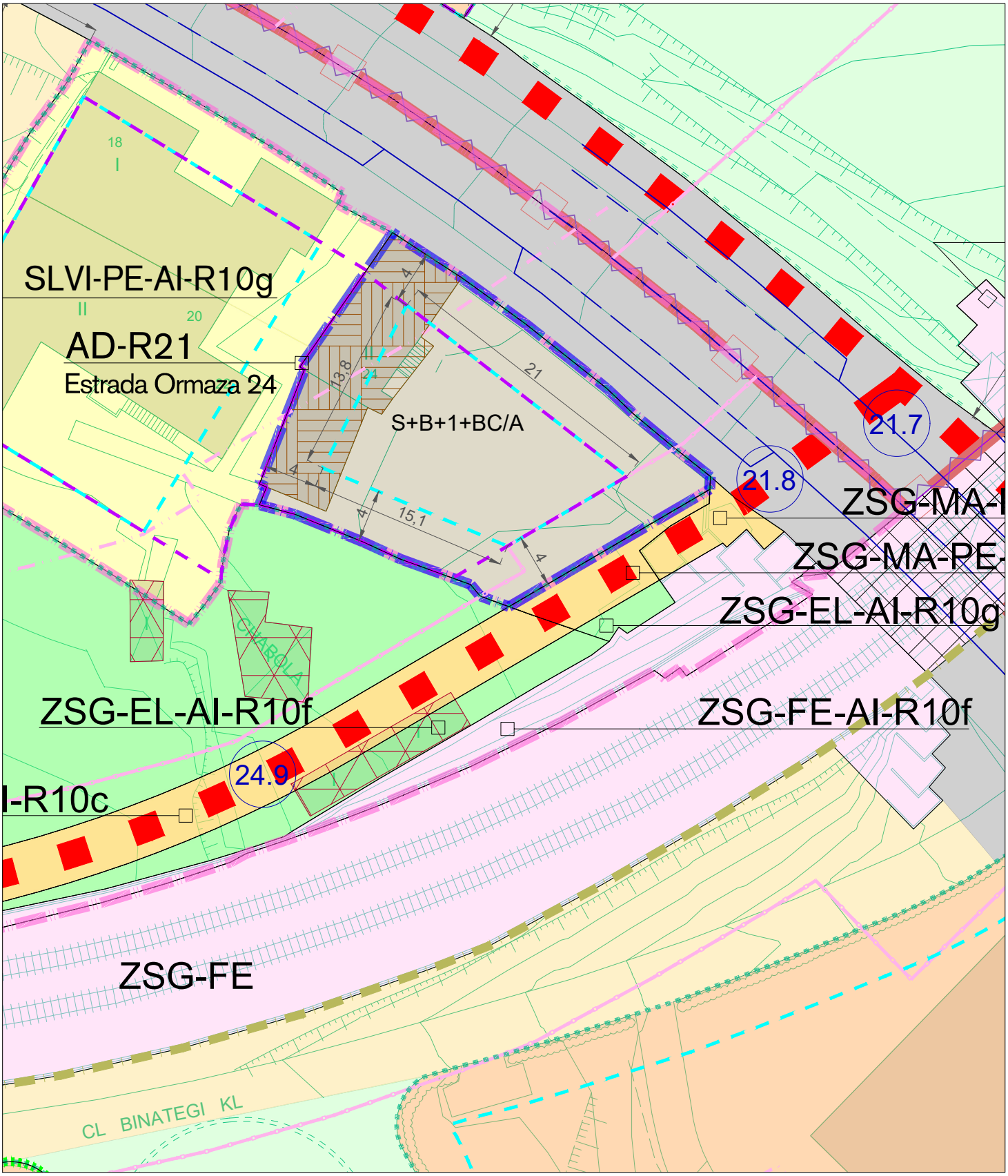
En la ejecución del ámbito se repondrá o compensará el arbolado de valor ambiental que deba ser talado como consecuencia del

AD-R20 ESTRADA GOÑI 5

izena / denominación

Arau-zehaztapenak	Precisiones normativas
moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.	desarrollo del planeamiento, mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies a los que sea preciso talar. Se intentará que la sustitución del arbolado se realice en los mismos ámbitos o en sus entornos más próximos y si no resultara posible, en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación ambiental.
Eragin Akustikoak: Eraikuntza-obretarako lizentzietarako eremua garatzean, bibrazio-mailen ebaluazioa egingo da, aplikatu beharreko kalitate akustikoko helburuak betetzen direla egiaztatzeko eta, hala badagokio, neurri zuzentzaileak ezartzeko.	**Afecciones acústicas:** En el desarrollo del ámbito para las licencias de obra de edificación se llevará a cabo una evaluación de los niveles de vibración que se verifique el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de aplicación y se establezcan, en su caso, medidas correctoras.
Baldintzatzaile gainjarriak: – CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak. – CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua. – CS – 09 Geologia Interesdun Guneak. – CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak. – CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa. – CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila. – CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen direnean IAA 2024ko uztaila. – CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak. – CS – 13 Eragin Akustikoa: Trenbidearen Bibrazio-mailak Ebaluatzeko Eremua. – CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa. – CP – 01 Kultura Ondarea.	**Condicionantes Superpuestos:** – CS – 01 Riesgos Naturales: Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos. – CS – 06 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Ola de Calor. – CS – 09 Lugares de Interés Geológico. – CS – 10.1 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Operaciones de Aeronaves. – CS – 11.1, 11.2 y 11.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido 2021-2026. – CS – 12.1, 12.2 y 12.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido EIA julio 2024. – CS – 12.4 Afección Acústica: Aislamientos de Fachadas con cumplimiento de OCAs en el exterior EIA julio 2024. – CS – 13 Afección Acústica: Zonas de Protección Acústica Especial. – CS – 13 Afección Acústica: Zona para Evaluación de los Niveles de Vibración del Ferrocarril. – CS – 14 Afección Acústica: Zonificación Acústica.

78. artikulua.- AD-R21 Estrada de Ormaza 24



ARAUDI PARTIKULARRA

AD-R21 ESTRADA DE ORMAZA 24

izena / denominación

Jardueraren deskribapena

Zuzkidura-jarduketa bat mugatu da, hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik zein haztatzeagatik.

Jarduketak lurzatia eraikitzea planteatzen du, familia bakarreko tipologia isolatu bera mantenduz.

Jarduketari ez zaio eskatzen lurzorua lagatzea espazio libreen sistema orokor gisa.

Espazio libreen erreserba zuzkidura-multzoari atxikiz tokiko sistema gisa lagatzea planteatzen da. Tokiko zuzkidura publikoa konpentsazio ekonomikoaren bidez lortzen da.

Urbanizazio-kostuek ez dute gainditzen agindutako eraikuntzaren kontrata bidezko egikaritze-aurrekontuaren % 5, eta, beraz, zuzkidura-jarduketatzat har daiteke.

Hirigintza-ekintzatik eratorritako gainbalioetan erkidegoak izango duen partaidetza urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15ari dagokion lurzoruan zehaztuko da. Horiek lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Zuzkidura-jarduketaren ondoriozko zuzkidura-karga antzemandako eraikigarritasun-gehikuntzaren arabera zenbatesten da. Jarduketaren azalera mugatutik ondorioztatzen den espazio libreko sistema lokalaren estandarrari dagokionez, dagoeneko gauzatuta dagoen eta lehendik dagoen eraikigarritasunetik ondorioztatutako zati proportzionala hartzen da kontuan.

Lagapen publikoak lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Descripción de la actuación

Se delimita una actuación de dotación por motivo tanto de incremento de edificabilidad urbanística como ponderada.

La actuación plantea la edificación de la parcela manteniendo la misma tipología de unifamiliar aislada.

No se requiere a la actuación cesión de suelo en concepto de sistema general de espacios libres.

Se plantea la cesión mediante vinculación a agrupación dotacional de la reserva de espacios libres con carácter de sistema local. La dotación pública local se obtiene mediante compensación económica.

Los costes de urbanización no superan el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la edificación ordenada, lo que permite su consideración como actuación de dotación.

La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística se concretará en el suelo correspondiente al 15 % del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada libre de cargas de urbanización. La forma y manera de su obtención se especifica en las determinaciones normativas.

La carga dotacional derivada de la actuación de dotación se estima de acuerdo al incremento de edificabilidad observado. En cuanto al estándar de sistema local de espacios libres que se deriva de la superficie delimitada de la actuación, se considera la parte proporcional deducida de la edificabilidad ya materializada y que se considera preexistente.

La forma y manera de obtener las cesiones públicas se especifica en las determinaciones normativas.

AD-R21 ESTRADA DE ORMAZA 24

izena / denominación

JARDUERAREN ERREFERENTZIA / REFERENCIA DE LA ACTUACIÓN

helbide / Dirección	Estrada de Ormaza 24
Eragindako lurzatiak / Parcelario afectado	044 1008 24008

ZUZKIDURA-JARDUKETARI ERAGITEN DION AZALERA (m^2s) / SUPERFICIE AFECTA A LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN (m^2s)

Jarduketaren hasierako azalera: lurzoru pribatua/lurzoru publikoa/azalera osoa *Superficie incial de la actuación*: suelo privado / suelo público / superficie total	523,45	0,00	523,45

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANISTICA ESTRUCTURAL

Lurzoruaren sailkapena / Clasificación de suelo	Hiri-lurzoru / suelo urbano
Kalifikazio orokorreko zona / Zona de calificación global	ZGE-RE-05. Bizitegi-zona erdi-dentsitatea ZGE-RE-05. Zona residencial entorno-media densidad
Jarduketa hasteko epea / Plazo para el inicio de la actuación	HAPOaren indarraldia / La vigencia del PGOU

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (m^2l) / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m^2t)

	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad
sestra gainean / sobre rasante		
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	380,00	200,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	380,00	200,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	250,00	250,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	250,00	250,00

SISTEMA OROKORRAK (m^2l) / SISTEMAS GENERALES (m^2s)

	Estandar Estándar		Ordenatua Ordenado	Saldoa Saldo
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	40,00		0,00	-40,00
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorra (gutxienekoa) / Sistema general de alojamiento dotacional (mínimo)	3,00		0,00	-3,00
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario				

espazio libreen sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales de espacios libres

kode Código	azalera SO (m^2l) superficie SG (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)

zuzkidura-bizitokietarako sistema orokorraren xehetasuna / detalle de sistema general para alojamiento dotacional

bide-sistema orokorraren xehetasuna / detalle del sistema general viario

AD-R21 ESTRADA DE ORMAZA 24

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANISTICA PORMENORIZADA

helbide Categoría de suelo	finkatugabea / no consolidado	
Eragindako lurzatiak Subzona de calificación pormenorizada	A06. Dentsitate txikiko eraikin salbuetsiak dituzten lurzatien azpieremuak A06. Subzonas de parcelas con edificación exenta de baja densidad	
Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	AREA 2	ALGORTA ESTE

EGUNGO EGOERA. LURZORUA, ETXEBIZITZAK ETA ERAIKIGARRITASUN GAUZATUA
SITUACION ACTUAL. SUELO, VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA

Azalera / Superficie	sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante								sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante				
Poligonoa Partzela Polígono Parcela	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
24008	523,45	Familia bakarreko etxebizitza isolatua (VL) Vivienda unifamiliar aislada-pareada (VL)	180	1,460	262,80	1 PR	B+1					

T: totala / total, P partzial / parcial, PR: lehendik zegoen / preexistente, FU: antolamendutik kanpo/ fuera de ordenación

ANTOLAMENDU PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN

sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante								sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante				
azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
523,45	Familia bakarreko etxebizitza isolatua (VL) Vivienda unifamiliar aislada-pareada (VL)	380	1,460	554,80	3	B+1+BC/A	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	250	0,270	67,50	1S

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m^2l) / EDIFICABILIDAD FISICA (m^2t)

	ordenatua ordenada	gauzatua materializada	gehikuntza incremento
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	380,00	180,00	200,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	380,00	180,00	200,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	250,00		250,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00		0,00
Totala / Total	250,00		250,00

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPs) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPs)

sestra gainean / sobre rasante	554,80	262,80	292,00
sestra azpian / bajo rasante	67,50		67,50
Totala / Total	622,30	262,80	359,50
Eraikigarritasun haztatuaren % 15eko lagapena) / Cesión del 15% de la edificabilidad ponderada			53,93

ETXEBIZITZA KOPURUA / NÚMERO DE VIVIENDAS

Etxebizitza kopurua / Número de viviendas	3	1	2

AD-R21 ESTRADA DE ORMAZA 24

izena / denominación

SISTEMA LOKALAK / SISTEMAS LOCALES

	Estandar / Estándar	Ordenatua / Ordenado
Berdeguneak eta espazio libreak (m^2l) (1) / Zonas verdes y espacios libres (m^2s)(1)	45,36	45,36
Bestelako zuzkidura publikoak - lurzoruko lagapena (m^2l) Otras dotaciones públicas - cesión en suelo (m^2s Bestelako zuzkidura publikoak - sabaiko lagapena (m^2s) Otras dotaciones públicas - cesión en techo (m^2t)	43,90	43,90
Aparkalekua espazio pribatuan (plazak) / Aparcamiento espacio privado (plazas)	2,80	7
Landaredia / Vegetación	2,20	3

berdeguneen eta espazio libreen xehetasunak / detalle de zonas verdes y espacios libres

kode Código	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)		Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)	
SLEL-AD-R21	45,36	45,36	100,00 %	Barne / Incluido	Algorta zuzkidura-taldean lurzorua lagatzea Cesión de suelo en la Agrupación Dotacional Algorta	45,36	100,00 %

zuzkidura publikoen xehetasunak / detalle de dotaciones públicas

SLEQ-ADR21	43,90	43,90	100,00 %	Barne / Incluido	Ordezko konpentsazio ekonomikoa Compensación económica sustitutoria		0,00 %

bide-sistema lokalaren xehetasuna / detalle del sistema local viario

(1) Mantentzen den eraikigarritasun gauzatuaren arabera, jarduketaren azalera, berdeguneen eta espazio libreen estandarra zenbatesteko, honako hau da 302,39 m^2l.

(1) En base a la edificabilidad materializada que se mantiene, la superficie de la actuación, a los efectos de la estimación del estándar de zonas verdes y espacios libres es de 302,39 m^2s.

Arau-zehaztapenak

Egungo eraikuntza hirigintza-plangintzarekin bat ez datorren erregimenarekin lotzen da.

Plan Orokorrean ezarritako antolamendua xehetasun-azterketaren bidez aldatu ahal izango da.

Proiektuan garatu beharreko sestra azpiko aparkaleku-plazen kopurua estandarrak ezarritako gutxienekoa da. Proposatutako gainerako eraikigarritasuna sestra azpian baimendutako erabilera osagarrietarako erabili ahal izango da, hala nola trastelekuetarako, instalazio-geletarako eta abarretarako.

Araudi honetan berariaz adierazi ez diren gainerako zehaztapen xehatuak antolamendu-planoetan eta Araudi Orokorraren dokumentuan ezarritakoa aplikatuko da esleitutako kalifikazio xehatuko azpieremurako.

Proposatzen da eraikigarritasun haztatuaren % 15 lagatzea, kasu honetan, haren baliokide ekonomikoa entregatuz egitea. Balorazioa jarduketa gauzatzen den unean egingo da.

Algorta Zuzkidura-multzoaren azalera baliokidea 8,58 m^2-koa da.

Natura Ondarearen babesa:

Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

Precisiones normativas

La edificación actual se vincula al régimen de disconforme con el planeamiento urbanístico.

La ordenación establecida en el Plan General podrá modificarse mediante estudio de detalle.

El número de plazas de aparcamiento bajo rasante obligadas a desarrollar en proyecto es el mínimo establecido por el estándar. El resto de la edificabilidad propuesta podrá dedicarse a usos auxiliares permitidos en el bajo rasante como trasteros, cuartos de instalaciones, etc.

El resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente indicadas en esta normativa, será de aplicación lo establecido en los planos de ordenación y en el documento de Normativa General para la subzona de calificación pormenorizada asignada.

Se propone que la cesión del 15% de la edificabilidad ponderada se realice en este caso mediante entrega de su equivalente económico. Su valoración se realizará en el momento de ejecutarse la actuación.

La superficie equivalente en la Agrupación Dotacional Algorta es de 8,58 m^2.

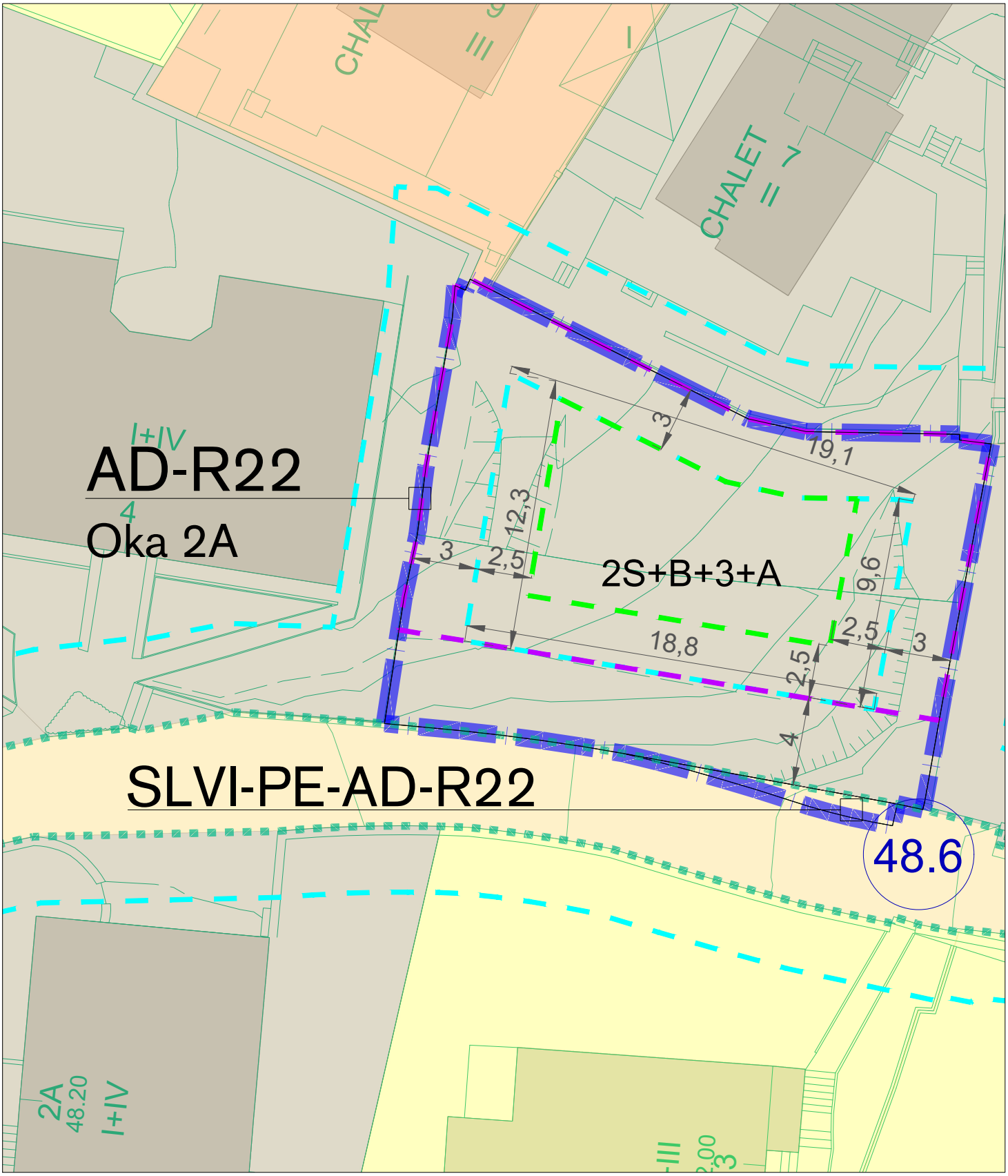
Protección del Patrimonio Natural:

Se deberá evitar o minimizar las posibles afecciones a formaciones de vegetación autóctona. El proyecto de urbanización (o en su caso de edificación) se realizará una identificación expresa de qué hábitats de interés y ejemplares arbolados pueden ser integrados en la ordenación del ámbito y cuáles deben ser eliminados. Se propondrán medidas correctoras y compensatorias cuando la afección sobre elementos de alto valor ambiental sea inevitable.

AD-R21 ESTRADA DE ORMAZA 24

Arau-zehaztapenak	Precisiones normativas
Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.	En la ejecución del ámbito se repondrá o compensará el arbolado de valor ambiental que deba ser talado como consecuencia del desarrollo del planeamiento, mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies a los que sea preciso talar. Se intentará que la sustitución del arbolado se realice en los mismos ámbitos o en sus entornos más próximos y si no resultara posible, en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación ambiental.
Eragin Akustikoak: Eraikuntza-obretarako lizentzietarako eremua garatzean, bibrazio-mailen ebaluazioa egingo da, aplikatu beharreko kalitate akustikoko helburuak betetzen direla egiaztatzeko eta, hala badagokio, neurri zuzentzaileak ezartzeko. Bizitegi-eraikina trenbidetik 75 metro baino gutxiagora eraikitzeko lizentzia lortzeko, bibrazio-inpaktuari buruzko azterlana egin beharko da. Kalitate Akustikoko Helburuak kanpoan betetzen ez badira ere, eraikuntza-lizentzia lortu ahal izango da zuzkidura-jarduketa ZPAE 4ren barruan dagoelako. Era berean, CS12.4 plano-sortan jasotako inpaktu akustikoari buruzko azterlanean (2024ko uztaila) definitutako fatxadetako isolamenduak beteko dira, barruko espazioan kalitate akustikoko helburuak lortzeko.	**Afecciones acústicas:** En el desarrollo del ámbito para las licencias de obra de edificación se llevará a cabo una evaluación de los niveles de vibración que se verifique el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de aplicación y se establezcan, en su caso, medidas correctoras. La obtención de licencia de construcción del edificio residencial a menos de 75 m de la vía ferroviaria, requerirá de Estudio de Impacto Vibratorio. Aunque los Objetivos de Calidad Acústica no se cumplan en el exterior, se podrá obtener licencia de construcción porque la Actuación de Dotación se sitúa dentro de la ZPAE 4. Así mismo se cumplirán los aislamientos en fachadas definidos en el Estudio de Impacto Acustico (julio 2024) recogidos en la serie de planos CS12.4 para alcanzar los Objetivos de Calidad Acústica en el espacio interior.
Baldintzatzaile gainjarriak: – CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak. – CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua. – CS – 09 Geologia Interesdun Guneak. – CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak. – CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa. – CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila. – CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen ez direnean IAA 2024ko uztaila. – CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak. – CS – 13 Eragin Akustikoa: Trenbidearen Zortasun akustikoko aldeak. – CS – 13 Eragin Akustikoa: Trenbidearen Bibrazio-mailak Ebaluatzeko Eremua. – CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa. – CS – 15 Azpiegituren Babesa: Trenbidearen Eragin-eremua.	**Condicionantes Superpuestos:** – CS – 01 Riesgos Naturales: Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos. – CS – 06 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Ola de Calor. – CS – 09 Lugares de Interés Geológico. – CS – 10.1 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Operaciones de Aeronaves. – CS – 11.1, 11.2 y 11.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido 2021-2026. – CS – 12.1, 12.2 y 12.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido EIA julio 2024. – CS – 12.4 Afección Acústica: Aislamientos de Fachadas sin cumplimiento de OCAs en el exterior EIA julio 2024. – CS – 13 Afección Acústica: Zonas de Protección Acústica Especial. – CS – 13 Afección Acústica: Zona de Servidumbre Acústica del Ferrocarril. – CS – 13 Afección Acústica: Zona para Evaluación de los Niveles de Vibración del Ferrocarril. – CS – 14 Afección Acústica: Zonificación Acústica. – CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Afección del Ferrocarril.

79. artikulua.- AD-R22 Oka 2A



ARAUDI PARTIKULARRA

AD-R22 OKA 2A

izena / denominación

Jardueraren deskribapena

Zuzkidura-jarduketa bat mugatu da, hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik zein haztatzeagatik.

Jarduketak lurzatia eraikitzea planteatzen du, tipologia eraikin multzokatuan

Jarduketari ez zaio eskatzen lurzorua lagatzea espazio libreen sistema orokor gisa.

Espazio libreen erreserba zuzkidura-multzoari atxikiz tokiko sistema gisa lagatzea planteatzen da. Tokiko zuzkidura publikoa in situ lagata lortzen da.

Urbanizazio-kostuek ez dute gainditzen agindutako eraikuntzaren kontrata bidezko egikaritze-aurrekontuaren % 5, eta, beraz, zuzkidura-jarduketatzat har daiteke.

Hirigintza-ekintzatik eratorritako gainbalioetan erkidegoak izango duen partaidetza urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15ari dagokion lurzoruan zehaztuko da. Horiek lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Zuzkidura-jarduketaren ondoriozko zuzkidura-karga antzemandako eraikigarritasun-gehikuntzaren arabera zenbatesten da. Jarduketaren azalera mugatutik ondorioztatzen den espazio libreko sistema lokalaren estandarrari dagokionez, dagoeneko gauzatuta dagoen eta lehendik dagoen eraikigarritasunetik ondorioztatutako zati proportzionala hartzen da kontuan.

Hortaz ere, eta araudiarekin bat, sistema lokalen estandarra betetzeko oinezkoentzako lagapena zenbatzen da.

Lagapen publikoak lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Descripción de la actuación

Se delimita una actuación de dotación por motivo tanto de incremento de edificabilidad urbanística como ponderada.

La actuación plantea la edificación de la parcela en tipología de edificación agrupada.

No se requiere a la actuación cesión de suelo en concepto de sistema general de espacios libres.

Se plantea la cesión mediante vinculación a agrupación dotacional de la reserva de espacios libres con carácter de sistema local. La dotación pública local se obtiene mediante compensación económica.

Los costes de urbanización no superan el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la edificación ordenada, lo que permite su consideración como actuación de dotación.

La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística se concretará en el suelo correspondiente al 15

% del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada libre de cargas de urbanización. La forma y manera de su obtención se especifica en las determinaciones normativas.

La carga dotacional derivada de la actuación de dotación se estima de acuerdo al incremento de edificabilidad observado. En cuanto al estándar de sistema local de espacios libres que se deriva de la superficie delimitada de la actuación, se considera la parte proporcional deducida de la edificabilidad ya materializada y que se considera preexistente.

En todo caso en base a la normativa para el cómputo del estándar de sistemas locales de espacios libres se contabiliza la cesión para la peatonal.

La forma y manera de obtener las cesiones públicas se especifica en las determinaciones normativas.

AD-R22 OKA 2A

izena / denominación

JARDUERAREN ERREFERENTZIA / REFERENCIA DE LA ACTUACIÓN

helbide / Dirección	Oka 2A
Eragindako lurzatiak / Parcelario afectado	044 1037 02010

ZUZKIDURA-JARDUKETARI ERAGITEN DION AZALERA (m^2s) / SUPERFICIE AFECTA A LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN (m^2s)

Jarduketaren hasierako azalera: lurzoru pribatua/lurzoru publikoa/azalera osoa *Superficie incial de la actuación*: suelo privado / suelo público / superficie total		437,75	437,75

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANISTICA ESTRUCTURAL

Lurzoruaren sailkapena / Clasificación de suelo	Hiri-lurzoru / suelo urbano
Kalifikazio orokorreko zona / Zona de calificación global	ZGE-RE-05. Bizitegi-zona erdi-dentsitatea ZGE-RE-05. Zona residencial entorno-media densidad
Jarduketa hasteko epea / Plazo para el inicio de la actuación	HAPOaren indarraldia / La vigencia del PGOU

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (m^2l) / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m^2t)

	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad
sestra gainean / sobre rasante		
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	800,00	800,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	800,00	800,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	630,00	630,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	630,00	630,00

SISTEMA OROKORRAK (m^2l) / SISTEMAS GENERALES (m^2s)

	Estandar Estándar		Ordenatua Ordenado	Saldoa Saldo
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	160,00		0,00	-160,00
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorra (gutxienekoa) / Sistema general de alojamiento dotacional (mínimo)	12,00		0,00	-12,00
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario				

espazio libreen sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales de espacios libres

kode Código	azalera SO (m^2l) superficie SG (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)

zuzkidura-bizitokietarako sistema orokorraren xehetasuna / detalle de sistema general para alojamiento dotacional

bide-sistema orokorraren xehetasuna / detalle del sistema general viario

AD-R22 OKA 2A

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANISTICA PORMENORIZADA

helbide Categoría de suelo	finkatugabea / no consolidado	
Eragindako lurzatiak Subzona de calificación pormenorizada	A04. Dentsitate txikiko eraikin taldekatuak dituzten lurzatien azpieremuak A04. Subzonas de parcelas con edificación agrupada de baja densidad	
Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	AREA 3	ALGORTA FRENTE COSTERO

EGUNGO EGOERA. LURZORUA, ETXEBIZITZAK ETA ERAIKIGARRITASUN GAUZATUA
SITUACION ACTUAL. SUELO, VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA

Azalera / Superficie		sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante						sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante					
Poligonoa Partzela Polígono Parcela	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura

T: totala / total, P partzial / parcial, PR: lehendik zegoen / preexistente, FU: antolamendutik kanpo/ fuera de ordenación

ANTOLAMENDU PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN

sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante							sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante					
azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
430,93	Etxebizitza taldekatua - atxikia (VL) Vivienda agrupada - adosada (VL)	800	1,120	896,00	7	B+3+A	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	630	0,270	170,10	2S

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m^2l) / EDIFICABILIDAD FISICA (m^2t)

	ordenatua ordenada	gauzatua materializada	gehikuntza incremento
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	800,00		800,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00		0,00
Totala / Total	800,00		800,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	630,00		630,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00		0,00
Totala / Total	630,00		630,00

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPs) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPs)

sestra gainean / sobre rasante	896,00		896,00
sestra azpian / bajo rasante	170,10		170,10
Totala / Total	1.066,10		1.066,10
Eraikigarritasun haztatuaren % 15eko lagapena) / Cesión del 15% de la edificabilidad ponderada			159,92

ETXEBIZITZA KOPURUA / NÚMERO DE VIVIENDAS

Etxebizitza kopurua / Número de viviendas	7		7

AD-R22 OKA 2A

izena / denominación

SISTEMA LOKALAK / SISTEMAS LOCALES

	Estandar / Estándar	Ordenatua / Ordenado
Berdeguneak eta espazio libreak (m^2l) (1) / Zonas verdes y espacios libres (m^2s)(1)	65,66	65,66
Bestelako zuzkidura publikoak - lurzoruko lagapena (m^2l) Otras dotaciones públicas - cesión en suelo (m^2s Bestelako zuzkidura publikoak - sabaiko lagapena (m^2s) Otras dotaciones públicas - cesión en techo (m^2t)	160,00	160,00
Aparkalekua espazio pribatuan (plazak) / Aparcamiento espacio privado (plazas)	11,20	18
Landaredia / Vegetación	8,00	8

berdeguneen eta espazio libreen xehetasunak / detalle de zonas verdes y espacios libres

kode Código	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)		Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)	
SLEL-AD-R22	58,85	58,85	100,00 %	Barne / Incluido	Algorta zuzkidura-taldean lurzorua lagatzea Cesión de suelo en la agrupación dotacional Algorta	58,85	100,00 %

zuzkidura publikoen xehetasunak / detalle de dotaciones públicas

SLEQ-ADR22	160,00	160,00	100,00 %	Barne / Incluido	Ordezko konpentsazio ekonomikoa Compensación económica sustitutoria		0,00 %

bide-sistema lokalaren xehetasuna / detalle del sistema local viario

SLVI-PE-AD-R22	6,81	6,81	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	6,81	100,00 %

(1) Mantentzen den eraikigarritasun gauzatuaren arabera, jarduketaren azalera, berdeguneen eta espazio libreen estandarra zenbatesteko, honako hau da 437,75 m^2l.

(1) En base a la edificabilidad materializada que se mantiene, la superficie de la actuación, a los efectos de la estimación del estándar de zonas verdes y espacios libres es de 437,75 m^2s.

Arau-zehaztapenak

Plan Orokorrean ezarritako antolamendua xehetasun-azterketaren bidez aldatu ahal izango da.

Proiektuan garatu beharreko sestra azpiko aparkaleku-plazen kopurua estandarrak ezarritako gutxienekoa da. Proposatutako gainerako eraikigarritasuna sestra azpian baimendutako erabilera osagarrietarako erabili ahal izango da, hala nola trastelekuetarako, instalazio-geletarako eta abarretarako.

Araudi honetan berariaz adierazi ez diren gainerako zehaztapen xehatuak antolamendu-planoetan eta Araudi Orokorraren dokumentuan ezarritakoa aplikatuko da esleitutako kalifikazio xehatuko azpieremurako.

Proposatzen da eraikigarritasun haztatuaren % 15 lagatzea, kasu honetan, haren baliokide ekonomikoa entregatuz egitea. Balorazioa jarduketa gauzatzen den unean egingo da.

Algorta Zuzkidura-multzoaren azalera baliokidea 38,96 m^2-koa da.

Natura Ondarearen babesa:

Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da.

Precisiones normativas

La ordenación establecida en el Plan General podrá modificarse mediante estudio de detalle.

El número de plazas de aparcamiento bajo rasante obligadas a desarrollar en proyecto es el mínimo establecido por el estándar. El resto de la edificabilidad propuesta podrá dedicarse a usos auxiliares permitidos en el bajo rasante como trasteros, cuartos de instalaciones, etc.

El resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente indicadas en esta normativa, será de aplicación lo establecido en los planos de ordenación y en el documento de Normativa General para la subzona de calificación pormenorizada asignada.

Se propone que la cesión del 15% de la edificabilidad ponderada se realice en este caso mediante entrega de su equivalente económico. Su valoración se realizará en el momento de ejecutarse la actuación.

La superficie equivalente en la Agrupación Dotacional Algorta es de 38,96 m^2.

Protección del Patrimonio Natural:

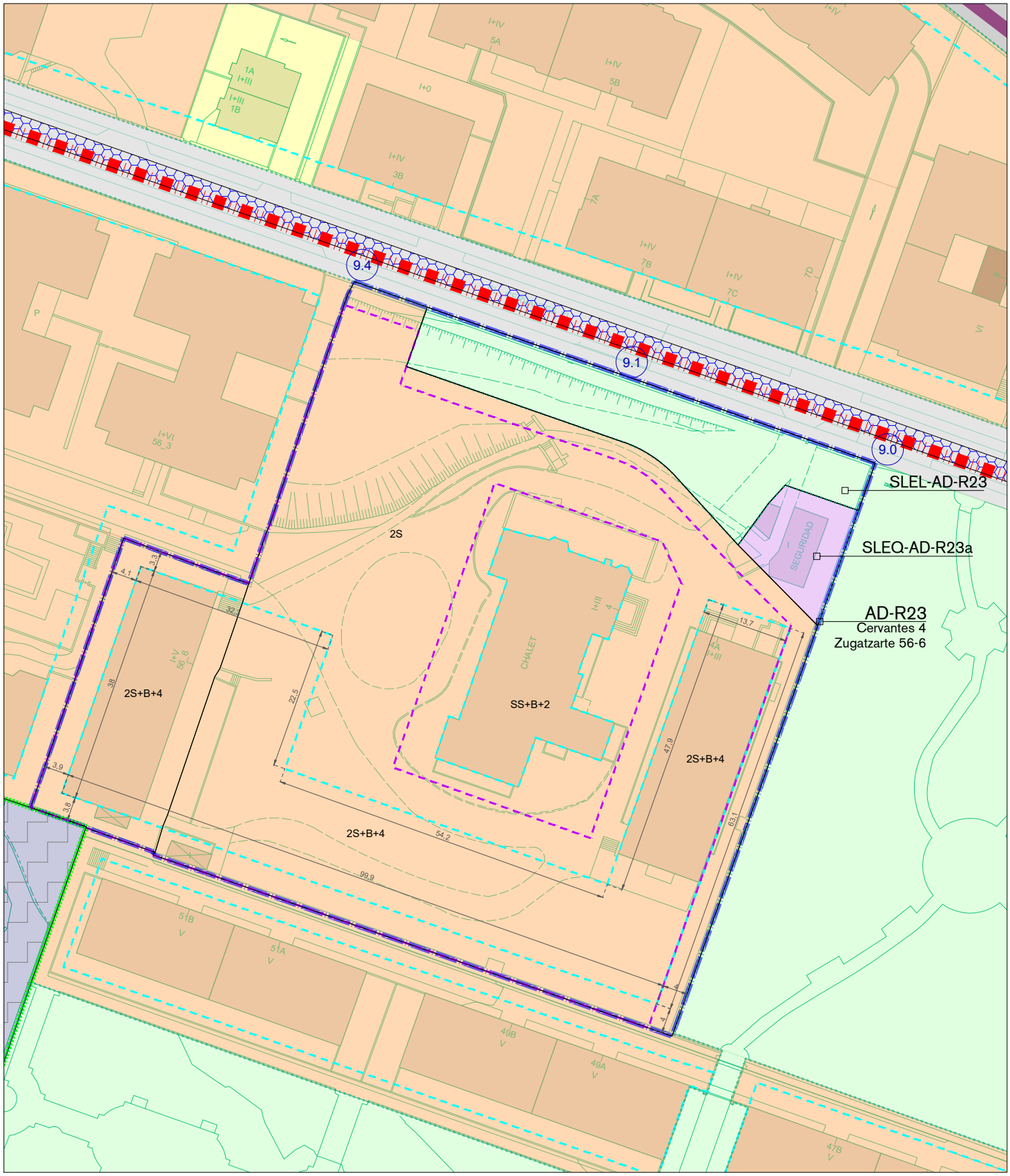
Se deberá evitar o minimizar las posibles afecciones a formaciones de vegetación autóctona. El proyecto de urbanización (o en su caso de edificación) se realizará una identificación expresa de qué hábitats de interés y ejemplares arbolados pueden ser integrados en la ordenación del ámbito y cuáles deben ser eliminados. Se propondrán medidas correctoras y compensatorias cuando la afección sobre elementos de alto valor ambiental sea inevitable.

En la ejecución del ámbito se repondrá o compensará el arbolado de valor ambiental que deba ser talado como consecuencia del

AD-R22 OKA 2A

Arau-zehaztapenak	Precisiones normativas
moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.	desarrollo del planeamiento, mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies a los que sea preciso talar. Se intentará que la sustitución del arbolado se realice en los mismos ámbitos o en sus entornos más próximos y si no resultara posible, en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación ambiental.
Baldintzatzaile gainjarriak: – CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak. – CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua. – CS – 08 Ámbitos y Elementos de Protección Paisajística. – CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak. – CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Aerodromoko Zortasunak. – CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa. – CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila. – CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen direnean IAA 2024ko uztaila. – CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak. – CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa. – CS – 15 Azpiegituren Babesa: Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren Eragin-Eremua.	**Condicionantes Superpuestos:** – CS – 01 Riesgos Naturales: Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos. – CS – 06 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Ola de Calor. – CS – 08 Ámbitos y Elementos de Protección Paisajística. – CS – 10.1 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Operaciones de Aeronaves. – CS – 10.2 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Aeródromo. – CS – 11.1, 11.2 y 11.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido 2021-2026. – CS – 12.1, 12.2 y 12.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido EIA julio 2024. – CS – 12.4 Afección Acústica: Aislamientos de Fachadas CON cumplimiento de OCAs en el exterior EIA julio 2024. – CS – 13 Afección Acústica: Zonas de Protección Acústica Especial. – CS – 14 Afección Acústica: Zonificación Acústica. – CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Influencia del Dominio Público Marítimo Terrestre.

80. artikulua.- AD-R23 Cervantes 4 y Zugatzarte 56-6



ARAUDI PARTIKULARRA

AD-R23 CERVANTES 4 Y ZUGATZARTE 56-6

izena / denominación

Jardueraren deskribapena

Zuzkidura-jarduketa bat mugatu da, hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik zein haztatzeagatik.

Jarduketan lurzatia eraikuntza irekiko tipologian eraikitzea planteatzen da, egungo tertziario erabilera aldatuz.

Jarduketari ez zaio eskatzen lurzorua lagatzea espazio libreen sistema orokor gisa.

Tokiko sistema gisa espazio libreen erreserba in situ lagatzea planteatzen da. Tokiko zuzkidura publikoa in situ lagapenaren eta konpentsazio ekonomikoaren bidez lortzen da.

Urbanizazio-kostuek ez dute gainditzen agindutako eraikuntzaren kontrata bidezko egikaritze-aurrekontuaren % 5, eta, beraz, zuzkidura-jarduketatzat har daiteke.

Hirigintza-ekintzatik eratorritako gainbalioetan erkidegoak izango duen partaidetza urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15ari dagokion lurzoruan zehaztuko da. Horiek lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Zuzkidura-jarduketaren ondoriozko zuzkidura-karga antzemandako eraikigarritasun-gehikuntzaren arabera zenbatesten da. Jarduketaren azalera mugatutik ondorioztatzen den espazio libreko sistema lokalaren estandarrari dagokionez, dagoeneko gauzatuta dagoen eta lehendik dagoen eraikigarritasunetik ondorioztatutako zati proportzionala hartzen da kontuan.

Lagapen publikoak lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Descripción de la actuación

Se delimita una actuación de dotación por motivo tanto de incremento de edificabilidad urbanística como ponderada.

La actuación plantea la edificación de la parcela en tipología de edificación abierta cambiando su uso actual de terciario.

No se requiere a la actuación cesión de suelo en concepto de sistema general de espacios libres.

Se plantea la cesión in situ de la reserva de espacios libres con carácter de sistema local. La dotación pública local se obtiene mediante cesión in situ y compensación económica.

Los costes de urbanización no superan el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la edificación ordenada, lo que permite su consideración como actuación de dotación.

La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística se concretará en el suelo correspondiente al 15

% del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada libre de cargas de urbanización. La forma y manera de su obtención se especifica en las determinaciones normativas.

La carga dotacional derivada de la actuación de dotación se estima de acuerdo al incremento de edificabilidad observado. En cuanto al estándar de sistema local de espacios libres que se deriva de la superficie delimitada de la actuación, se considera la parte proporcional deducida de la edificabilidad ya materializada y que se considera preexistente.

La forma y manera de obtener las cesiones públicas se especifica en las determinaciones normativas.

AD-R23 CERVANTES 4 Y ZUGATZARTE 56-6

izena / denominación

JARDUERAREN ERREFERENTZIA / REFERENCIA DE LA ACTUACIÓN

helbide / Dirección	Cervantes 4 y Zugatzarte 56-6
Eragindako lurzatiak / Parcelario afectado	044 1052 02001

ZUZKIDURA-JARDUKETARI ERAGITEN DION AZALERA (m^2s) / SUPERFICIE AFECTA A LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN (m^2s)

Jarduketaren hasierako azalera: lurzoru pribatua/lurzoru publikoa/azalera osoa *Superficie incial de la actuación*: suelo privado / suelo público / superficie total	9.345,54	0,00	9.345,54

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANISTICA ESTRUCTURAL

Lurzoruaren sailkapena / Clasificación de suelo	Hiri-lurzoru / suelo urbano
Kalifikazio orokorreko zona / Zona de calificación global	ZGE-RE-05. Bizitegi-zona erdi-dentsitatea ZGE-RE-05. Zona residencial entorno-media densidad
Jarduketa hasteko epea / Plazo para el inicio de la actuación	HAPOaren indarraldia / La vigencia del PGOU

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (m^2l) / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m^2t)

	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad
sestra gainean / sobre rasante		
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	6.350,00	6.350,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	-6.034,00
Totala / Total	6.350,00	316,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	5.319,00	5.319,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	-2.119,00
Totala / Total	5.319,00	3.200,00

SISTEMA OROKORRAK (m^2l) / SISTEMAS GENERALES (m^2s)

	Estandar Estándar	Ordenatua Ordenado	Saldoa Saldo
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	1.270,00	0,00	-1.270,00
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorra (gutxienekoa) / Sistema general de alojamiento dotacional (mínimo)	95,25	0,00	-95,25
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario			

espazio libreen sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales de espacios libres

kode Código	azalera SO (m^2l) superficie SG (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)

zuzkidura-bizitokietarako sistema orokorraren xehetasuna / detalle de sistema general para alojamiento dotacional

bide-sistema orokorraren xehetasuna / detalle del sistema general viario

AD-R23 CERVANTES 4 Y ZUGATZARTE 56-6

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANISTICA PORMENORIZADA

helbide Categoría de suelo	finkatugabea / no consolidado	
Eragindako lurzatiak Subzona de calificación pormenorizada	A03. Eraikuntza irekiko lurzatien azpieremuak A03. Subzonas de parcelas con edificación abierta	
Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	AREA 5	ZUGAZARTE NEGURI

EGUNGO EGOERA. LURZORUA, ETXEBIZITZAK ETA ERAIKIGARRITASUN GAUZATUA
SITUACION ACTUAL. SUELO, VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA

Azalera / Superficie	sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante								sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante					
Poligonoa Partzela Polígono Parcela	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.		altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)		altuera Altura
02001	9.345,54	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	6.034	0,520	3.137,68	0	PR	B+2 B+4	Eranskinen (T-EP) Anejos (T-EP)	2.119	0,210	444,99	PR	1S

T: totala / total, P partzial / parcial, PR: lehendik zegoen / preexistente, FU: antolamendutik kanpo/ fuera de ordenación

ANTOLAMENDU PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN

sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante								sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante					
azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
7.349,57	Bloke irekiko etxebizitza (VL) Vivienda en bloque abierto (VL)	6.350	1,000	6.350,00	57	B+2 B+4	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	5.319	0,210	1.116,99	2S

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m^2l) / EDIFICABILIDAD FISICA (m^2t)

	ordenatua ordenada	gauzatua materializada	gehikuntza incremento
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	6.350,00		6.350,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	6.034,00	-6.034,00
Totala / Total	6.350,00	6.034,00	316,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	5.319,00		5.319,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	2.119,00	-2.119,00
Totala / Total	5.319,00	2.119,00	3.200,00

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPs) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPs)

sestra gainean / sobre rasante	6.350,00	3.137,68	3.212,32
sestra azpian / bajo rasante	1.116,99	444,99	672,00
Totala / Total	7.466,99	3.582,67	3.884,32
Eraikigarritasun haztatuaren % 15eko lagapena) / Cesión del 15% de la edificabilidad ponderada			582,65

ETXEBIZITZA KOPURUA / NÚMERO DE VIVIENDAS

Etxebizitza kopurua / Número de viviendas	57	0	57

AD-R23 CERVANTES 4 Y ZUGATZARTE 56-6

izena / denominación

SISTEMA LOKALAK / SISTEMAS LOCALES

	Estandar / Estándar	Ordenatua / Ordenado
Berdeguneak eta espazio libreak (m^2l) (1) / Zonas verdes y espacios libres (m^2s)(1)	729,23	823,37
Bestelako zuzkidura publikoak - lurzoruko lagapena (m^2l) Otras dotaciones públicas - cesión en suelo (m^2s Bestelako zuzkidura publikoak - sabaiko lagapena (m^2s) Otras dotaciones públicas - cesión en techo (m^2t)	660,65	660,65
Aparkalekua espazio pribatuan (plazak) / Aparcamiento espacio privado (plazas)	88,90	91
Landaredia / Vegetación	33,03	34

berdeguneen eta espazio libreen xehetasunak / detalle de zonas verdes y espacios libres

kode Código	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)		Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)	
SLEL-AD-R23	823,37	823,37	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	823,37	100,00 %

zuzkidura publikoen xehetasunak / detalle de dotaciones públicas

SLEQ-AD-R23a	228,34	228,34	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	0,00 %
SLEQ-AD-R23b	432,31	432,31	100,00 %	Barne / Incluido	Ordezko konpentsazio ekonomikoa Compensación económica sustitutoria	0,00 %

bide-sistema lokalaren xehetasuna / detalle del sistema local viario

(1) Mantentzen den eraikigarritasun gauzatuaren arabera, jarduketaren azalera, berdeguneen eta espazio libreen estandarra zenbatesteko, honako hau da 4.861,54 m^2l.

(1) En base a la edificabilidad materializada que se mantiene, la superficie de la actuación, a los efectos de la estimación del estándar de zonas verdes y espacios libres es de 4.861,54 m^2s.

Arau-zehaztapenak

Plan Orokorrean ezarritako antolamendua xehetasun-azterketaren bidez aldatu ahal izango da.

Proiektuan garatu beharreko sestra azpiko aparkaleku-plazen kopurua estandarrak ezarritako gutxienekoa da. Proposatutako gainerako eraikigarritasuna sestra azpian baimendutako erabilera osagarrietarako erabili ahal izango da, hala nola trastelekuetarako, instalazio-geletarako eta abarretarako, batez ere lehendik dauden eraikinetan dagoena eta, bereziki, kultura-ondarea babesten duen eraikinean dagoena.

Araudi honetan berariaz adierazi ez diren gainerako zehaztapen xehatuak antolamendu-planoetan eta Araudi Orokorraren dokumentuan ezarritakoa aplikatuko da esleitutako kalifikazio xehatuko azpieremurako.

Proposatzen da eraikigarritasun haztatuaren % 15 lagatzea, kasu honetan, haren baliokide ekonomikoa entregatuz egitea. Balorazioa jarduketa gauzatzen den unean egingo da.

Natura Ondarearen babesa:

Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da,

Precisiones normativas

La ordenación establecida en el Plan General podrá modificarse mediante estudio de detalle.

El número de plazas de aparcamiento bajo rasante obligadas a desarrollar en proyecto es el mínimo establecido por el estándar. El resto de la edificabilidad propuesta podrá dedicarse a usos auxiliares permitidos en el bajo rasante como trasteros, cuartos de instalaciones, etc., principalmente la existente en los edificios preexistentes y en especial en el edificio con protección de patrimonio cultural.

El resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente indicadas en esta normativa, será de aplicación lo establecido en los planos de ordenación y en el documento de Normativa General para la subzona de calificación pormenorizada asignada.

Se propone que la cesión del 15% de la edificabilidad ponderada se realice en este caso mediante entrega de su equivalente económico. Su valoración se realizará en el momento de ejecutarse la actuación.

Protección del Patrimonio Natural:

Se deberá evitar o minimizar las posibles afecciones a formaciones de vegetación autóctona. El proyecto de urbanización (o en su caso de edificación) se realizará una identificación expresa de qué hábitats de interés y ejemplares arbolados pueden ser integrados en la ordenación del ámbito y cuáles deben ser eliminados. Se propondrán medidas correctoras y compensatorias cuando la afección sobre elementos de alto valor ambiental sea inevitable.

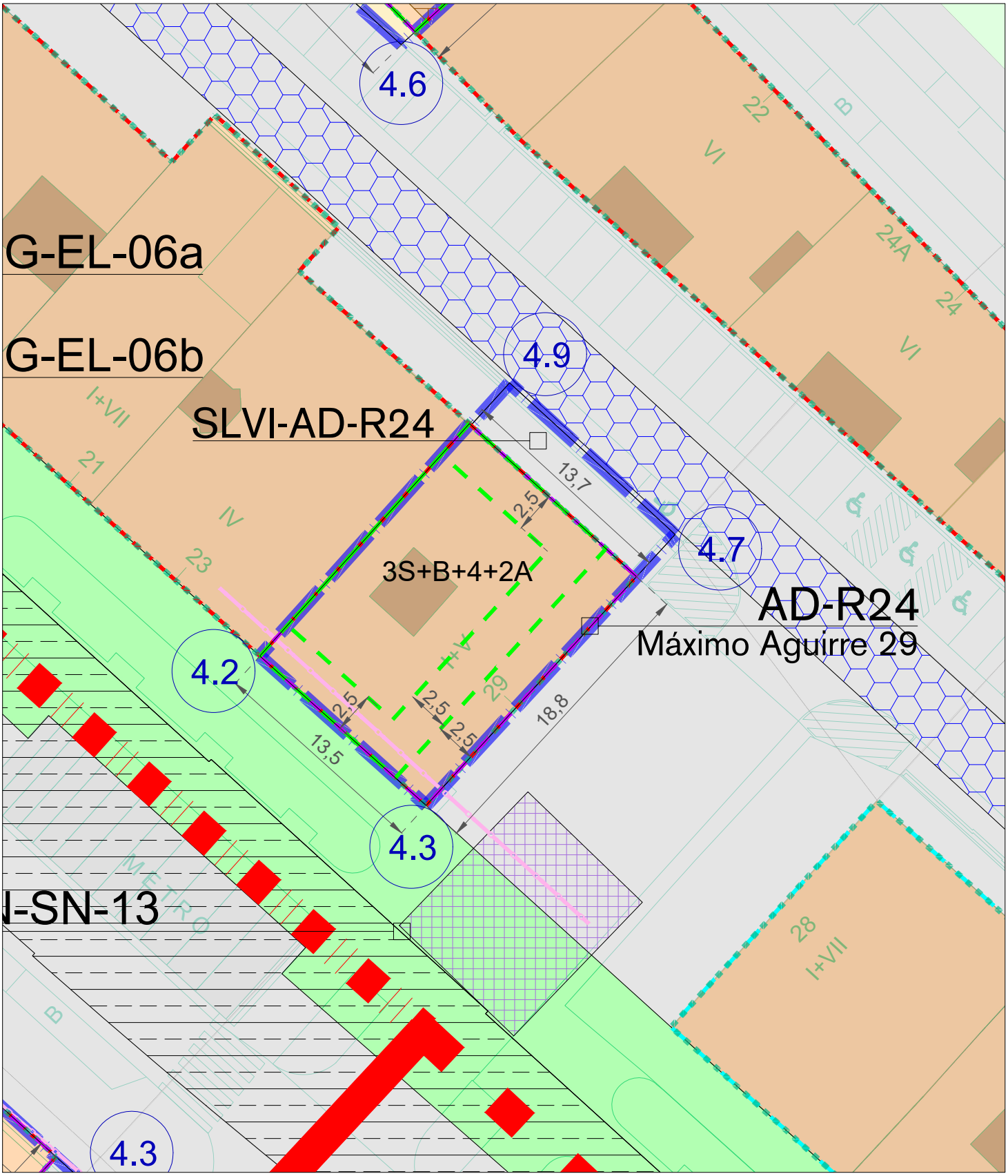
En la ejecución del ámbito se repondrá o compensará el arbolado de valor ambiental que deba ser talado como consecuencia del

AD-R23 CERVANTES 4 Y ZUGATZARTE 56-6

izena / denominación

Arau-zehaztapenak	Precisiones normativas
moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.	desarrollo del planeamiento, mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies a los que sea preciso talar. Se intentará que la sustitución del arbolado se realice en los mismos ámbitos o en sus entornos más próximos y si no resultara posible, en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación ambiental.
Kultura Ondarearen babesa: Zuzkidura Jarduketa Getxoko Eremu Bereziko Monumentu Multzoa, Monumentu Multzo izendapenaz, Kultura Ondasun deklaratzen duen maiatzaren 22ko 89/2001 Dekretuak mugatutako B Eremuaren barruan dago. Eraikinak eta partzelak 1. mailako Babes Berezia eta 1. gradu. Babes berezia dute, maiatzaren 22ko 89/2001 Dekretuarena, Getxoko Eremu Bereziko Monumentu Multzoa, Monumentu Multzo izendapenaz, Kultura Ondasun deklaratzen duena.	**Protección del Patrimonio Cultural:** La Actuación de Dotación se sitúa dentro de la Zona B delimitada por el Decreto 89/2001, de 22 de mayo, por el que se declara el Conjunto Monumental del Área Singularizada de Getxo, calificada como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental. El Palacio y la parcela tienen Nivel 1 Protección Especial. Grado 1 Protección Especial por el Decreto 89/2001, de 22 de mayo, por el que se declara el Conjunto Monumental del Área Singularizada de Getxo, calificada como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental.
Baldintzatzaile gainjarriak: – CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak. – CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua. – CS – 08 Ibilbideak – CS – 08 Mehatxatutako Fauna Kudeaketa-Planarekin. – CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak. – CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Aerodromoko Zortasunak. – CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa. – CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila. – CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen direnean IAA 2024ko uztaila. – CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak. – CS – 13 Eragin Akustikoa: Trenbidearen Zortasun akustikoko aldeak. – CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa. – CS – 15 Azpiegituren Babesa: Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren Eragin-Eremua. – CS – 15 Azpiegituren Babesa: Jabari Publiko Hidraulikoaren Zaintza Eremua. – CP – 01 Kultura Ondarea.	**Condicionantes Superpuestos:** – CS – 01 Riesgos Naturales: Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos. – CS – 06 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Ola de Calor. – CS – 08 Rutas. – CS – 08 Fauna Amenazada con Plan de Gestión. – CS – 10.1 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Operaciones de Aeronaves. – CS – 10.2 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Aeródromo. – CS – 11.1, 11.2 y 11.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido 2021-2026. – CS – 12.1, 12.2 y 12.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido EIA julio 2024. – CS – 12.4 Afección Acústica: Aislamientos de Fachadas con cumplimiento de OCAs en el exterior EIA julio 2024. – CS – 13 Afección Acústica: Zonas de Protección Acústica Especial. – CS – 13 Afección Acústica: Zona de Servidumbre Acústica del Ferrocarril. – CS – 14 Afección Acústica: Zonificación Acústica. – CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Influencia del Dominio Público Marítimo Terrestre. – CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Policía del Dominio Público Hidráulico. – CP – 01 Patrimonio Cultural.

81. artikulua.- AD-R24 Máximo Aguirre 29



ARAUDI PARTIKULARRA

AD-R24 MÁXIMO AGUIRRE 29

izena / denominación

Jardueraren deskribapena

Zuzkidura-jarduketa bat mugatu da, hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik zein haztatzeagatik.

Jarduketak lurzatia eraikitzea planteatzen du, eraikuntza irekiaren tipologia mantenduz.

Jarduketari ez zaio eskatzen lurzorua lagatzea espazio libreen sistema orokor gisa.

Tokiko sistema gisa espazio libreen erreserba konpentsazio ekonomiko bidez lagatzea planteatzen da. Tokiko zuzkidura publikoa zuzkidura-multzoari lotuta lortzen da.

Urbanizazio-kostuek ez dute gainditzen agindutako eraikuntzaren kontrata bidezko egikaritze-aurrekontuaren % 5, eta, beraz, zuzkidura-jarduketatzat har daiteke.

Hirigintza-ekintzatik eratorritako gainbalioetan erkidegoak izango duen partaidetza urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15ari dagokion lurzoruan zehaztuko da. Horiek lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Zuzkidura-jarduketaren ondoriozko zuzkidura-karga antzemandako eraikigarritasun-gehikuntzaren arabera zenbatesten da. Jarduketaren azalera mugatutik ondorioztatzen den espazio libreko sistema lokalaren estandarrari dagokionez, dagoeneko gauzatuta dagoen eta lehendik dagoen eraikigarritasunetik ondorioztatutako zati proportzionala hartzen da kontuan.

Lagapen publikoak lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Descripción de la actuación

Se delimita una actuación de dotación por motivo tanto de incremento de edificabilidad urbanística como ponderada.

La actuación plantea la edificación de la parcela manteniendo la tipología de edificación abierta.

No se requiere a la actuación cesión de suelo en concepto de sistema general de espacios libres.

Se plantea la cesión mediante compensación económica de la reserva de espacios libres con carácter de sistema local. La dotación pública local se obtiene mediante vinculación a agrupación dotacional.

Los costes de urbanización no superan el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la edificación ordenada, lo que permite su consideración como actuación de dotación.

La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística se concretará en el suelo correspondiente al 15

% del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada libre de cargas de urbanización. La forma y manera de su obtención se especifica en las determinaciones normativas.

La carga dotacional derivada de la actuación de dotación se estima de acuerdo al incremento de edificabilidad observado. En cuanto al estándar de sistema local de espacios libres que se deriva de la superficie delimitada de la actuación, se considera la parte proporcional deducida de la edificabilidad ya materializada y que se considera preexistente.

La forma y manera de obtener las cesiones públicas se especifica en las determinaciones normativas.

AD-R24 MÁXIMO AGUIRRE 29

izena / denominación

JARDUERAREN ERREFERENTZIA / REFERENCIA DE LA ACTUACIÓN

helbide / Dirección	Máximo Aguirre 29
Eragindako lurzatiak / Parcelario afectado	044 1015 29008

ZUZKIDURA-JARDUKETARI ERAGITEN DION AZALERA (m^2s) / SUPERFICIE AFECTA A LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN (m^2s)

Jarduketaren hasierako azalera: lurzoru pribatua/lurzoru publikoa/azalera osoa *Superficie incial de la actuación*: suelo privado / suelo público / superficie total	302,56	0,00	302,56

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANISTICA ESTRUCTURAL

Lurzoruaren sailkapena / Clasificación de suelo	Hiri-lurzoru / suelo urbano
Kalifikazio orokorreko zona / Zona de calificación global	ZGE-RE-02. Bizitegi-zona zentro-dentsitate handikoa ZGE-RE-02. Zona residencial centro-alta densidad
Jarduketa hasteko epea / Plazo para el inicio de la actuación	HAPOaren indarraldia / La vigencia del PGOU

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (m^2l) / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m^2t)

	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad
sestra gainean / sobre rasante		
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	1.600,00	366,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	1.600,00	366,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	750,00	498,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	750,00	498,00

SISTEMA OROKORRAK (m^2l) / SISTEMAS GENERALES (m^2s)

	Estandar Estándar		Ordenatua Ordenado	Saldoa Saldo
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	73,20		0,00	-73,20
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorra (gutxienekoa) / Sistema general de alojamiento dotacional (mínimo)	5,49		0,00	-5,49
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario				

espazio libreen sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales de espacios libres

kode Código	azalera SO (m^2l) superficie SG (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)

zuzkidura-bizitokietarako sistema orokorraren xehetasuna / detalle de sistema general para alojamiento dotacional

bide-sistema orokorraren xehetasuna / detalle del sistema general viario

AD-R24 MÁXIMO AGUIRRE 29

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANISTICA PORMENORIZADA

helbide Categoría de suelo	finkatugabea / no consolidado	
Eragindako lurzatiak Subzona de calificación pormenorizada	A03. Eraikuntza irekiko lurzatien azpieremuak A03. Subzonas de parcelas con edificación abierta	
Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	AREA 12	SANTA EUGENIA-ROMO

EGUNGO EGOERA. LURZORUA, ETXEBIZITZAK ETA ERAIKIGARRITASUN GAUZATUA
SITUACION ACTUAL. SUELO, VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA

Azalera / Superficie	sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante								sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante					
Poligonoa Partzela Polígono Parcela	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.		altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura	
29008	302,56	Bloke irekiko etxebizitza (VL) Vivienda en bloque abierto (VL)	1.234	1,060	1.308,04	10	PR	B+3+A	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	252	0,330	83,16	PR	1S

T: totala / total, P partzial / parcial, PR: lehendik zegoen / preexistente, FU: antolamendutik kanpo/ fuera de ordenación

ANTOLAMENDU PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN

sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante								sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante					
azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura	
255,76	Bloke irekiko etxebizitza (VL) Vivienda en bloque abierto (VL)	1.600	1,060	1.696,00	14	B+4+2A	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	750	0,330	247,50	3S	

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m^2l) / EDIFICABILIDAD FISICA (m^2t)

	ordenatua ordenada	gauzatua materializada	gehikuntza incremento
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	1.600,00	1.234,00	366,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	1.600,00	1.234,00	366,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	750,00	252,00	498,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	750,00	252,00	498,00

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPs) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPs)

sestra gainean / sobre rasante	1.696,00	1.308,04	387,96
sestra azpian / bajo rasante	247,50	83,16	164,34
Totala / Total	1.943,50	1.391,20	552,30
Eraikigarritasun haztatuaren % 15eko lagapena) / Cesión del 15% de la edificabilidad ponderada			82,85

ETXEBIZITZA KOPURUA / NÚMERO DE VIVIENDAS

Etxebizitza kopurua / Número de viviendas	14	10	4

AD-R24 MÁXIMO AGUIRRE 29

izena / denominación

SISTEMA LOKALAK / SISTEMAS LOCALES

	Estandar / Estándar	Ordenatua / Ordenado
Berdeguneak eta espazio libreak (m^2l) (1) / Zonas verdes y espacios libres (m^2s)(1)	12,90	12,90
Bestelako zuzkidura publikoak - lurzoruko lagapena (m^2l) / Otras dotaciones públicas - cesión en suelo (m^2s	90,94	90,94
Bestelako zuzkidura publikoak - sabaiko lagapena (m^2s) / Otras dotaciones públicas - cesión en techo (m^2t)		
Aparkalekua espazio pribatuan (plazak) / Aparcamiento espacio privado (plazas)	5,12	21
Landaredia / Vegetación	4,55	5

berdeguneen eta espazio libreen xehetasunak / detalle de zonas verdes y espacios libres

kode / Código	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)		Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)	
SLEL-AD-R24	12,90	12,90	100,00 %	Barne / Incluido	Ordezko konpentsazio ekonomikoa Compensación económica sustitutoria	12,90	100,00 %

zuzkidura publikoen xehetasunak / detalle de dotaciones públicas

SLEQ-AD-R24	90,94	90,94	100,00 %	Barne / Incluido	Errekagane zuzkidura-taldean lurzorua lagatzea Cesión de suelo en la Agrupación Dotacional Errekagane		0,00 %

bide-sistema lokalaren xehetasuna / detalle del sistema local viario

SLVI-AD-R24	46,80	46,80	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	46,80	100,00 %

(1) Mantentzen den eraikigarritasun gauzatuaren arabera, jarduketaren azalera, berdeguneen eta espazio libreen estandarra zenbatesteko, honako hau da 85,98 m^2l.

(1) En base a la edificabilidad materializada que se mantiene, la superficie de la actuación, a los efectos de la estimación del estándar de zonas verdes y espacios libres es de 85,98 m^2s.

Arau-zehaztapenak

Plan Orokorrean ezarritako antolamendua xehetasun-azterketaren bidez aldatu ahal izango da.

Proiektuan garatu beharreko sestra azpiko aparkaleku-plazen kopurua estandarrak ezarritako gutxienekoa da. Proposatutako gainerako eraikigarritasuna sestra azpian baimendutako erabilera osagarrietarako erabili ahal izango da, hala nola trastelekuetarako, instalazio-geletarako eta abarretarako.

Araudi honetan berariaz adierazi ez diren gainerako zehaztapen xehatuak antolamendu-planoetan eta Araudi Orokorraren dokumentuan ezarritakoa aplikatuko da esleitutako kalifikazio xehatuko azpieremurako.

Proposatzen da eraikigarritasun haztatuaren % 15 lagatzea, kasu honetan, haren baliokide ekonomikoa entregatuz egitea. Balorazioa jarduketa gauzatzen den unean egingo da.

Errekagane Zuzkidura-multzoaren azalera baliokidea 44,46 m^2-koa da.

Natura Ondarearen babesa:

Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da,

Precisiones normativas

La ordenación establecida en el Plan General podrá modificarse mediante estudio de detalle.

El número de plazas de aparcamiento bajo rasante obligadas a desarrollar en proyecto es el mínimo establecido por el estándar. El resto de la edificabilidad propuesta podrá dedicarse a usos auxiliares permitidos en el bajo rasante como trasteros, cuartos de instalaciones, etc.

El resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente indicadas en esta normativa, será de aplicación lo establecido en los planos de ordenación y en el documento de Normativa General para la subzona de calificación pormenorizada asignada.

Se propone que la cesión del 15% de la edificabilidad ponderada se realice en este caso mediante entrega de su equivalente económico. Su valoración se realizará en el momento de ejecutarse la actuación.

La superficie equivalente en la Agrupación Dotacional Errekagane es de 44,46 m^2.

Protección del Patrimonio Natural:

Se deberá evitar o minimizar las posibles afecciones a formaciones de vegetación autóctona. El proyecto de urbanización (o en su caso de edificación) se realizará una identificación expresa de qué hábitats de interés y ejemplares arbolados pueden ser integrados en la ordenación del ámbito y cuáles deben ser eliminados. Se propondrán medidas correctoras y compensatorias cuando la afección sobre elementos de alto valor ambiental sea inevitable.

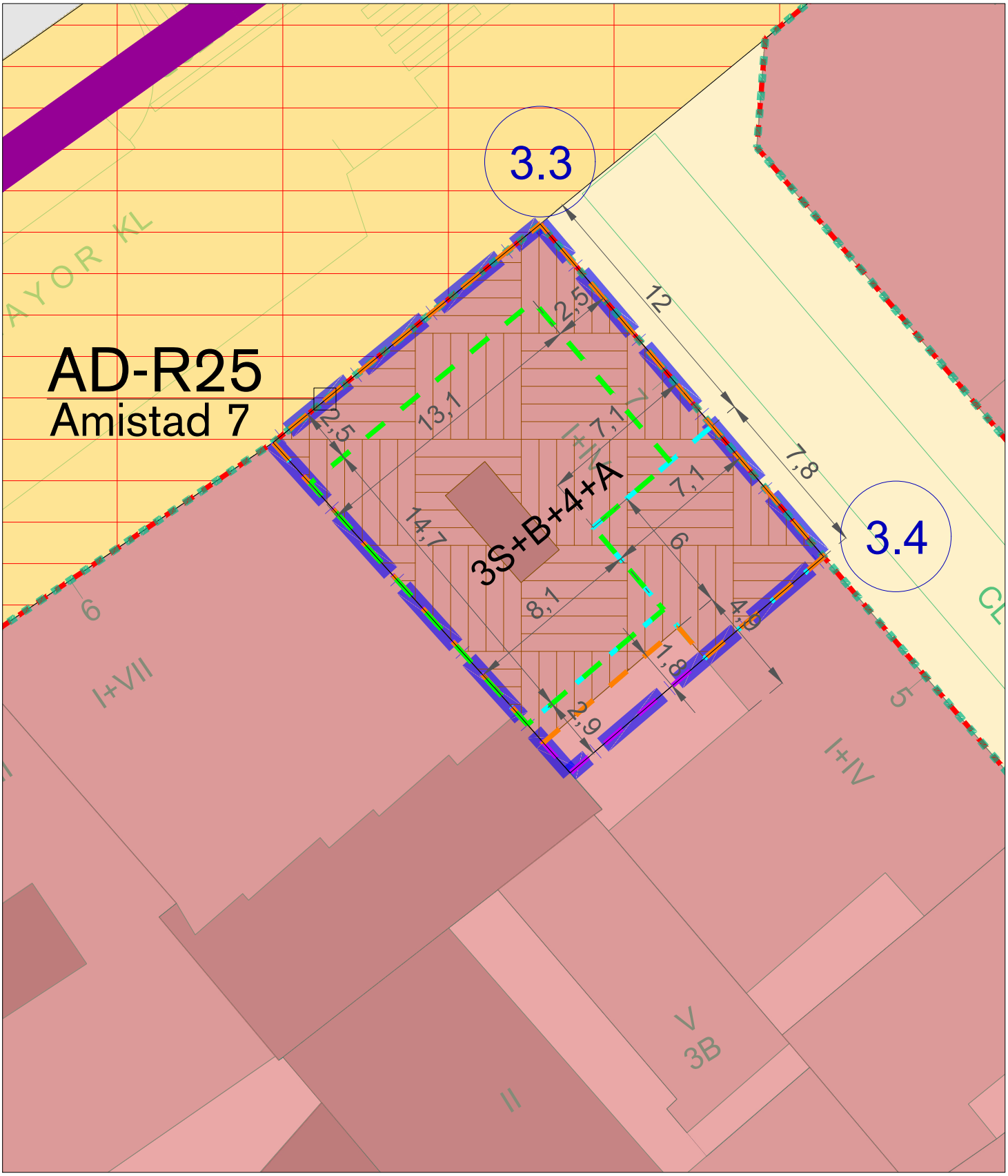
En la ejecución del ámbito se repondrá o compensará el arbolado de valor ambiental que deba ser talado como consecuencia del

AD-R24 MÁXIMO AGUIRRE 29

izena / denominación

Arau-zehaztapenak	Precisiones normativas
moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.	desarrollo del planeamiento, mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies a los que sea preciso talar. Se intentará que la sustitución del arbolado se realice en los mismos ámbitos o en sus entornos más próximos y si no resultara posible, en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación ambiental.
Eragin Akustikoak: Eraikuntza-obretarako lizentzietarako eremua garatzean, bibrazio-mailen ebaluazioa egingo da, aplikatu beharreko kalitate akustikoko helburuak betetzen direla egiaztatzeko eta, hala badagokio, neurri zuzentzaileak ezartzeko.	**Afecciones acústicas:** En el desarrollo del ámbito para las licencias de obra de edificación se llevará a cabo una evaluación de los niveles de vibración que se verifique el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de aplicación y se establezcan, en su caso, medidas correctoras.
Baldintzatzaile gainjarriak: – CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak. – CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua. – CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak. – CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Aerodromoko Zortasunak. – CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa. – CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila. – CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen direnean IAA 2024ko uztaila. – CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak. – CS – 13 Eragin Akustikoa: Trenbidearen Bibrazio-mailak Ebaluatzeko Eremua. – CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa. – CS – 15 Azpiegituren Babesa: Trenbidearen Eragin-eremua. – CS – 15 Azpiegiturak Babesa: Partzuergoaren Saneamendu Sarearen Eragin-eremua.	**Condicionantes Superpuestos:** – CS – 01 Riesgos Naturales: Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos. – CS – 06 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Ola de Calor. – CS – 10.1 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Operaciones de Aeronaves. – CS – 10.2 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Aeródromo. – CS – 11.1, 11.2 y 11.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido 2021-2026. – CS – 12.1, 12.2 y 12.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido EIA julio 2024. – CS – 12.4 Afección Acústica: Aislamientos de Fachadas con cumplimiento de OCAs en el exterior EIA julio 2024. – CS – 13 Afección Acústica: Zonas de Protección Acústica Especial. – CS – 13 Afección Acústica: Zona para Evaluación de los Niveles de Vibración del Ferrocarril. – CS – 14 Afección Acústica: Zonificación Acústica. – CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Afección del Ferrocarril. – CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Afección de la Red de Saneamiento del Consorcio.

82. artikulua.- AD-R25 Amistad 7



ARAUDI PARTIKULARRA

AD-R25 AMISTAD 7

izena / denominación

Jardueraren deskribapena

Zuzkidura-jarduketa bat mugatu da, hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik zein haztatzeagatik.

Jarduketan lurzatia eraikitzea planteatzen da, etxadiko eraikuntzaren tipologia mantenduz. eta Kale Nagusiko eta Amistako eraikin mugakideetara egokitzeko altxaera bat sortuz. Lehendik dagoen eraikinak 4. mailako Udal-babesa du kultura-ondare gisa, dauden kalerako fatxadak babesten direlarik.

Jarduketari ez zaio eskatzen lurzorua lagatzea espazio libreen sistema orokor gisa.

Tokiko sistema gisa espazio libreen erreserba konpentsazio ekonomiko bidez lagatzea planteatzen da. Tokiko zuzkidura publikoa zuzkidura-multzoari lotuta lortzen da.

Urbanizazio-kostuek ez dute gainditzen agindutako eraikuntzaren kontrata bidezko egikaritze-aurrekontuaren % 5, eta, beraz, zuzkidura-jarduketatzat har daiteke.

Hirigintza-ekintzatik eratorritako gainbalioetan erkidegoak izango duen partaidetza urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15ari dagokion lurzoruan zehaztuko da. Horiek lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Zuzkidura-jarduketaren ondoriozko zuzkidura-karga antzemandako eraikigarritasun-gehikuntzaren arabera zenbatesten da. Jarduketaren azalera mugatutik ondorioztatzen den espazio libreko sistema lokalaren estandarrari dagokionez, dagoeneko gauzatuta dagoen eta lehendik dagoen eraikigarritasunetik ondorioztatutako zati proportzionala hartzen da kontuan.

Lagapen publikoak lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Descripción de la actuación

Se delimita una actuación de dotación por motivo tanto de incremento de edificabilidad urbanística como ponderada.

La actuación plantea la edificación de la parcela manteniendo la tipología de edificación en manzana, generando un levante para adecuarse a las edificaciones colindantes en la calle Mayor y Amista. El edificio preexistente tiene protección como patrimonio cultural Nivel 4. Protección Municipal donde se protegen las fachadas a calle existentes.

No se requiere a la actuación cesión de suelo en concepto de sistema general de espacios libres.

Se plantea la cesión mediante compensación económica de la reserva de espacios libres con carácter de sistema local. La dotación pública local se obtiene mediante vinculación a agrupación dotacional.

Los costes de urbanización no superan el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la edificación ordenada, lo que permite su consideración como actuación de dotación.

La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística se concretará en el suelo correspondiente al 15

% del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada libre de cargas de urbanización. La forma y manera de su obtención se especifica en las determinaciones normativas.

La carga dotacional derivada de la actuación de dotación se estima de acuerdo al incremento de edificabilidad observado. En cuanto al estándar de sistema local de espacios libres que se deriva de la superficie delimitada de la actuación, se considera la parte proporcional deducida de la edificabilidad ya materializada y que se considera preexistente.

La forma y manera de obtener las cesiones públicas se especifica en las determinaciones normativas.

AD-R25 AMISTAD 7

izena / denominación

JARDUERAREN ERREFERENTZIA / REFERENCIA DE LA ACTUACIÓN

helbide / Dirección	Amistad 7
Eragindako lurzatiak / Parcelario afectado	044 1068 20001

ZUZKIDURA-JARDUKETARI ERAGITEN DION AZALERA (m^2s) / SUPERFICIE AFECTA A LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN (m^2s)

Jarduketaren hasierako azalera: lurzoru pribatua/lurzoru publikoa/azalera osoa *Superficie incial de la actuación*: suelo privado / suelo público / superficie total	305,79	0,00	305,79

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANISTICA ESTRUCTURAL

Lurzoruaren sailkapena / Clasificación de suelo	Hiri-lurzoru / suelo urbano
Kalifikazio orokorreko zona / Zona de calificación global	ZGE-RE-02. Bizitegi-zona zentro-dentsitate handikoa ZGE-RE-02. Zona residencial centro-alta densidad
Jarduketa hasteko epea / Plazo para el inicio de la actuación	HAPOaren indarraldia / La vigencia del PGOU

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (m^2l) / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m^2t)

	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad
sestra gainean / sobre rasante		
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	1.305,00	433,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	230,00	-15,00
Totala / Total	1.535,00	418,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	610,00	474,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	610,00	474,00

SISTEMA OROKORRAK (m^2l) / SISTEMAS GENERALES (m^2s)

	Estandar Estándar		Ordenatua Ordenado	Saldoa Saldo
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	86,60		0,00	-86,60
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorra (gutxienekoa) / Sistema general de alojamiento dotacional (mínimo)	6,50		0,00	-6,50
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario				

espazio libreen sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales de espacios libres

kode Código	azalera SO (m^2l) superficie SG (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)

zuzkidura-bizitokietarako sistema orokorraren xehetasuna / detalle de sistema general para alojamiento dotacional

bide-sistema orokorraren xehetasuna / detalle del sistema general viario

AD-R25 AMISTAD 7

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANISTICA PORMENORIZADA

helbide Categoría de suelo	finkatugabea / no consolidado	
Eragindako lurzatiak Subzona de calificación pormenorizada	A02. Etxadian eraikitako lurzatien azpieremuak A02. Subzonas de parcelas con edificación en manzana	
Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	AREA 10	LAS ARENAS

EGUNGO EGOERA. LURZORUA, ETXEBIZITZAK ETA ERAIKIGARRITASUN GAUZATUA
SITUACION ACTUAL. SUELO, VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA

Azalera / Superficie	sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante							sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante					
Poligonoa Partzela Polígono Parcela	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.		altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
20001	305,79	Zabalgune motako eraikineko etxebizitza (VL) Vivienda en edificio tipo ensanche (VL)	872	1,000	872,00	6	PR	B+3	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	136	0,220	29,92	PR 1S
20001		Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	245	0,540	132,30		PR	B					

T: totala / total, P partzial / parcial, PR: lehendik zegoen / preexistente, FU: antolamendutik kanpo/ fuera de ordenación

ANTOLAMENDU PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN

sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante								sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante				
azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
305,79	Zabalgune motako eraikineko etxebizitza (VL) Vivienda en edificio tipo ensanche (VL)	1.305	1,000	1.305,00	11	B+4+A	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	610	0,220	134,20	3S
	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	230	0,540	124,20		B					

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m^2l) / EDIFICABILIDAD FISICA (m^2t)

	ordenatua ordenada	gauzatua materializada	gehikuntza incremento
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	1.305,00	872,00	433,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	230,00	245,00	-15,00
Totala / Total	1.535,00	1.117,00	418,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	610,00	136,00	474,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	610,00	136,00	474,00

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPs) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPs)

sestra gainean / sobre rasante	1.429,20	1.004,30	424,90
sestra azpian / bajo rasante	134,20	29,92	104,28
Totala / Total	1.563,40	1.034,22	529,18
Eraikigarritasun haztatuaren % 15eko lagapena) / Cesión del 15% de la edificabilidad ponderada			79,38

ETXEBIZITZA KOPURUA / NÚMERO DE VIVIENDAS

Etxebizitza kopurua / Número de viviendas	11	6	5

AD-R25 AMISTAD 7

izena / denominación

SISTEMA LOKALAK / SISTEMAS LOCALES

	Estandar / Estándar	Ordenatua / Ordenado
Berdeguneak eta espazio libreak (m^2l) (1) / Zonas verdes y espacios libres (m^2s)(1)	15,53	15,53
Bestelako zuzkidura publikoak - lurzoruko lagapena (m^2l) Otras dotaciones públicas - cesión en suelo (m^2s Bestelako zuzkidura publikoak - sabaiko lagapena (m^2s) Otras dotaciones públicas - cesión en techo (m^2t)	103,91	103,91
Aparkalekua espazio pribatuan (plazak) / Aparcamiento espacio privado (plazas)	6,06	17
Landaredia / Vegetación	4,42	5

berdeguneen eta espazio libreen xehetasunak / detalle de zonas verdes y espacios libres

kode Código	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)		Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)	
SLEL-AD-R25	15,53	15,53	100,00 %	Barne / Incluido	Ordezko konpentsazio ekonomikoa Compensación económica sustitutoria	15,53	100,00 %

zuzkidura publikoen xehetasunak / detalle de dotaciones públicas

SLEQ-AD-R25	103,91	103,91	100,00 %	Barne / Incluido	Errekagane zuzkidura-taldean lurzorua lagatzea Cesión de suelo en la Agrupación dDotacional Errekagane		0,00 %

bide-sistema lokalaren xehetasuna / detalle del sistema local viario

(1) Mantentzen den eraikigarritasun gauzatuaren arabera, jarduketaren azalera, berdeguneen eta espazio libreen estandarra zenbatesteko, honako hau da 103,50 m^2l.

(1) En base a la edificabilidad materializada que se mantiene, la superficie de la actuación, a los efectos de la estimación del estándar de zonas verdes y espacios libres es de 103,50 m^2s.

Arau-zehaztapenak

Plan Orokorrean ezarritako antolamendua xehetasun-azterketaren bidez aldatu ahal izango da.

Proiektuan garatu beharreko sestra azpiko aparkaleku-plazen kopurua estandarrak ezarritako gutxienekoa da. Proposatutako gainerako eraikigarritasuna sestra azpian baimendutako erabilera osagarrietarako erabili ahal izango da, hala nola trastelekuetarako, instalazio-geletarako eta abarretarako.

Araudi honetan berariaz adierazi ez diren gainerako zehaztapen xehatuak antolamendu-planoetan eta Araudi Orokorraren dokumentuan ezarritakoa aplikatuko da esleitutako kalifikazio xehatuko azpieremurako.

Proposatzen da eraikigarritasun haztatuaren % 15 lagatzea, kasu honetan, haren baliokide ekonomikoa entregatuz egitea. Balorazioa jarduketa gauzatzen den unean egingo da.

Errekagane Zuzkidura-multzoaren azalera baliokidea 87,52 m^2-koa da.

Natura Ondarearen babesa:

Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da,

Precisiones normativas

La ordenación establecida en el Plan General podrá modificarse mediante estudio de detalle.

El número de plazas de aparcamiento bajo rasante obligadas a desarrollar en proyecto es el mínimo establecido por el estándar. El resto de la edificabilidad propuesta podrá dedicarse a usos auxiliares permitidos en el bajo rasante como trasteros, cuartos de instalaciones, etc.

El resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente indicadas en esta normativa, será de aplicación lo establecido en los planos de ordenación y en el documento de Normativa General para la subzona de calificación pormenorizada asignada.

Se propone que la cesión del 15% de la edificabilidad ponderada se realice en este caso mediante entrega de su equivalente económico. Su valoración se realizará en el momento de ejecutarse la actuación.

La superficie equivalente en la Agrupación Dotacional Errekagane es de 87,52 m^2.

Protección del Patrimonio Natural:

Se deberá evitar o minimizar las posibles afecciones a formaciones de vegetación autóctona. El proyecto de urbanización (o en su caso de edificación) se realizará una identificación expresa de qué hábitats de interés y ejemplares arbolados pueden ser integrados en la ordenación del ámbito y cuáles deben ser eliminados. Se propondrán medidas correctoras y compensatorias cuando la afección sobre elementos de alto valor ambiental sea inevitable.

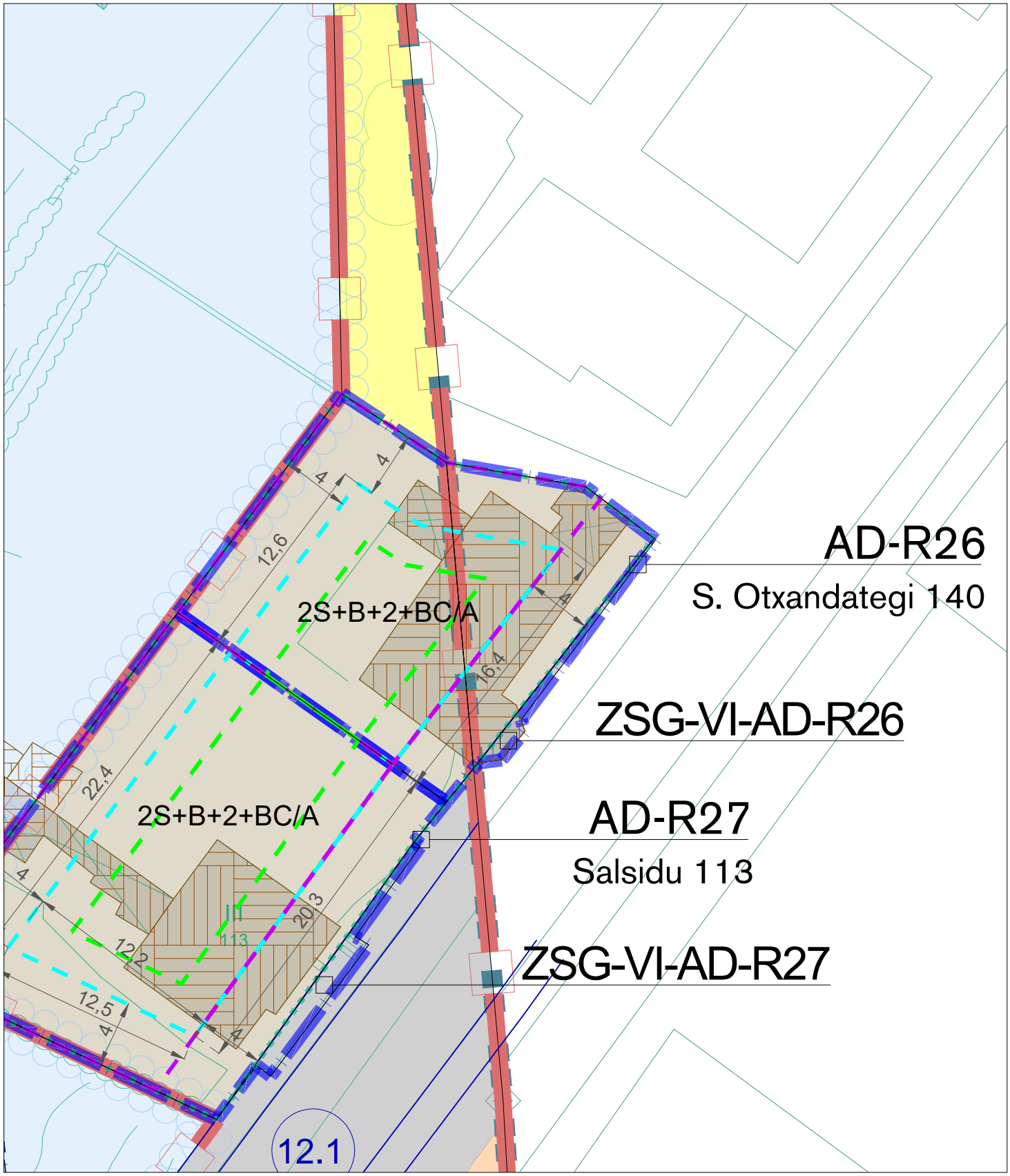
En la ejecución del ámbito se repondrá o compensará el arbolado de valor ambiental que deba ser talado como consecuencia del

mAD-R25 AMISTAD 7

izena / denominación

Arau-zehaztapenak	Precisiones normativas
moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.	desarrollo del planeamiento, mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies a los que sea preciso talar. Se intentará que la sustitución del arbolado se realice en los mismos ámbitos o en sus entornos más próximos y si no resultara posible, en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación ambiental.
Kultur Ondarearen babesa: Eraikinak (kalerako fatxadak) 4. mailako Udal babesa du.	**Protección del Patrimonio Cultural:** El edificio (fachadas a calle) tiene protección Nivel 4. Protección Municipal.
Eragin Akustikoak: Kalitate Akustikoko Helburuak kanpoan betetzen ez badira ere, eraikuntza-lizentzia lortu ahal izango da, zuzkidura-jarduketa ZPAE 1ren barruan dagoelako. Halaber, CS12.4 plano-sortan jasotako inpaktu akustikoari buruzko azterlanean (2024ko uztaila) definitutako fatxadetako isolamenduak beteko dira, barruko espazioan kalitate akustikoko helburuak lortzeko.	**Afecciones acústicas:** Aunque los Objetivos de Calidad Acústica no se cumplan en el exterior, se podrá obtener licencia de construcción porque la Actuación de Dotación se sitúa dentro de la ZPAE 1. Así mismo se cumplirán los aislamientos en fachadas definidos en el Estudio de Impacto Acústico (julio 2024) recogidos en la serie de planos CS12.4 para alcanzar los Objetivos de Calidad Acústica en el espacio interior.
Baldintzatzaile gainjarriak: – CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak. – CS – 03 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Kalteberatasuna eta Arriskua Kostaldean. – CS – 05 Klima-Aldaketari lotutako Arriskuak: Itsas maila Igotzeko Arriskua. – CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua. – CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak. – CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa. – CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila. – CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen ez direnean IAA 2024ko uztaila. – CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak. – CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa. – CS – 15 Azpiegituren Babesa: Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren Eragin-Eremua. – CP – 01 Kultura Ondarea.	**Condicionantes Superpuestos:** – CS – 01 Riesgos Naturales: Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos. – CS – 03 Riesgos relativos al Cambio Climático: Vulnerabilidad y Riesgo en la Costa. – CS – 05 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Subida del Nivel del Mar. – CS – 06 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Ola de Calor. – CS – 10.1 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Operaciones de Aeronaves. – CS – 11.1, 11.2 y 11.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido 2021-2026. – CS – 12.1, 12.2 y 12.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido EIA julio 2024. – CS – 12.4 Afección Acústica: Aislamientos de Fachadas sin cumplimiento de OCAs en el exterior EIA julio 2024. – CS – 13 Afección Acústica: Zonas de Protección Acústica Especial. – CS – 14 Afección Acústica: Zonificación Acústica. – CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Influencia del Dominio Público Marítimo Terrestre. – CP – 01 Patrimonio Cultural.

83. artikulua.- AD-R26 Simon Otxandategi 140



ARAUDI PARTIKULARRA

AD-R26 SIMON OTXANDATEGI 140

izena / denominación

Jardueraren deskribapena

Zuzkidura-jarduketa bat mugatu da, hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik zein haztatzeagatik.

Jarduketak lurzatia eraikitzea planteatzen du, eraikuntza isolatuaren tipologia taldekatua izatera aldatuz.

Zuzkidura-jarduketaren zati bat Berangoko udalerrian dago.

Jarduketari ez zaio eskatzen lurzorua lagatzea espazio libreen sistema orokor gisa.

Zuzkidura-multzoari lotuta lagatzea planteatzen da, tokiko sistemaren izaera duen espazio libreen erreserba betetzeko. Tokiko zuzkidura publikoa konpentsazio ekonomiko bidez lagatzen da.

Urbanizazio-kostuek ez dute gainditzen agindutako eraikuntzaren kontrata bidezko egikaritze-aurrekontuaren % 5, eta, beraz, zuzkidura-jarduketatzat har daiteke.

Hirigintza-ekintzatik eratorritako gainbalioetan erkidegoak izango duen partaidetza urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15ari dagokion lurzoruan zehaztuko da. Horiek lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Zuzkidura-jarduketaren ondoriozko zuzkidura-karga antzemandako eraikigarritasun-gehikuntzaren arabera zenbatesten da. Jarduketaren azalera mugatutik ondorioztatzen den espazio libreko sistema lokalaren estandarrari dagokionez, dagoeneko gauzatuta dagoen eta lehendik dagoen eraikigarritasunetik ondorioztatutako zati proportzionala hartzen da kontuan.

Lagapen publikoak lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Descripción de la actuación

Se delimita una actuación de dotación por motivo tanto de incremento de edificabilidad urbanística como ponderada.

La actuación plantea la edificación de la parcela modificando la tipología de edificación aislada a agrupada.

Parte de la Actuación de Dotación se encuentra en el municipio de Berango.

No se requiere a la actuación cesión de suelo en concepto de sistema general de espacios libres.

Se plantea la cesión por vinculación a agrupación dotacional para el cumplimiento de la reserva de espacios libres con carácter de sistema local. La dotación pública local se cede mediante compensación económica.

Los costes de urbanización no superan el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la edificación ordenada, lo que permite su consideración como actuación de dotación.

La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística se concretará en el suelo correspondiente al 15

% del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada libre de cargas de urbanización. La forma y manera de su obtención se especifica en las determinaciones normativas.

La carga dotacional derivada de la actuación de dotación se estima de acuerdo al incremento de edificabilidad observado. En cuanto al estándar de sistema local de espacios libres que se deriva de la superficie delimitada de la actuación, se considera la parte proporcional deducida de la edificabilidad ya materializada y que se considera preexistente.

La forma y manera de obtener las cesiones públicas se especifica en las determinaciones normativas.

AD-R26 SIMON OTXANDATEGI 140

izena / denominación

JARDUERAREN ERREFERENTZIA / REFERENCIA DE LA ACTUACIÓN

helbide / Dirección	Simon Otxandategi 140
Eragindako lurzatiak / Parcelario afectado	044 1063 08015

ZUZKIDURA-JARDUKETARI ERAGITEN DION AZALERA (m^2s) / SUPERFICIE AFECTA A LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN (m^2s)

Jarduketaren hasierako azalera: lurzoru pribatua/lurzoru publikoa/azalera osoa *Superficie incial de la actuación*: suelo privado / suelo público / superficie total	374,30	0,00	374,30

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANISTICA ESTRUCTURAL

Lurzoruaren sailkapena / Clasificación de suelo	Hiri-lurzoru / suelo urbano
Kalifikazio orokorreko zona / Zona de calificación global	ZGE-RE-05. Bizitegi-zona erdi-dentsitatea ZGE-RE-05. Zona residencial entorno-media densidad
Jarduketa hasteko epea / Plazo para el inicio de la actuación	HAPOaren indarraldia / La vigencia del PGOU

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (m^2l) / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m^2t)

	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad
sestra gainean / sobre rasante		
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	530,00	279,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	530,00	279,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	300,00	300,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	300,00	300,00

SISTEMA OROKORRAK (m^2l) / SISTEMAS GENERALES (m^2s)

	Estandar Estándar		Ordenatua Ordenado	Saldoa Saldo
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	55,80		0,00	-55,80
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorra (gutxienekoa) / Sistema general de alojamiento dotacional (mínimo)	4,19		0,00	-4,19
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario				

espazio libreen sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales de espacios libres

kode Código	azalera SO (m^2l) superficie SG (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)		Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)	

zuzkidura-bizitokietarako sistema orokorraren xehetasuna / detalle de sistema general para alojamiento dotacional

bide-sistema orokorraren xehetasuna / detalle del sistema general viario

ZSG-VI-AD-R26	7,09	7,09	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	7,09	100,00 %

AD-R26 SIMON OTXANDATEGI 140

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANISTICA PORMENORIZADA

helbide Categoría de suelo	finkatugabea / no consolidado	
Eragindako lurzatiak Subzona de calificación pormenorizada	A04. Dentsitate txikiko eraikin taldekatuak dituzten lurzatien azpieremuak A04. Subzonas de parcelas con edificación agrupada de baja densidad	
Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	AREA 14	ZUBILLETA

EGUNGO EGOERA. LURZORUA, ETXEBIZITZAK ETA ERAIKIGARRITASUN GAUZATUA
SITUACION ACTUAL. SUELO, VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA

Azalera / Superficie	sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante							sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante				
Poligonoa Partzela Polígono Parcela	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
08015	374,30	Etxebizitza isolatua (VL) Vivienda aislada-pareada (VL)	251	1,330	333,83	1 PR	B+1					

T: totala / total, P partzial / parcial, PR: lehendik zegoen / preexistente, FU: antolamendutik kanpo/ fuera de ordenación

ANTOLAMENDU PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN

sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante							sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante				
azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
367,17	Etxebizitza taldekatua - atxikia (VL) Vivienda agrupada-adosada (VL)	530	1,220	646,60	4	B+2+BC/A	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	300	0,270	81,00	2S

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m^2l) / EDIFICABILIDAD FISICA (m^2t)

	ordenatua ordenada	gauzatua materializada	gehikuntza incremento
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	530,00	251,00	279,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	530,00	251,00	279,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	300,00		300,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00		0,00
Totala / Total	300,00		300,00

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPs) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPs)

sestra gainean / sobre rasante	646,60	333,83	312,77
sestra azpian / bajo rasante	81,00		81,00
Totala / Total	727,60	333,83	393,77
Eraikigarritasun haztatuaren % 15eko lagapena) / Cesión del 15% de la edificabilidad ponderada			59,07

ETXEBIZITZA KOPURUA / NÚMERO DE VIVIENDAS

Etxebizitza kopurua / Número de viviendas	4	1	3

AD-R26 SIMON OTXANDATEGI 140

izena / denominación

SISTEMA LOKALAK / SISTEMAS LOCALES

	Estandar / Estándar	Ordenatua / Ordenado
Berdeguneak eta espazio libreak (m^2l) (1) / Zonas verdes y espacios libres (m^2s)(1)	30,39	30,39
Bestelako zuzkidura publikoak - lurzoruko lagapena (m^2l) Otras dotaciones públicas - cesión en suelo (m^2s Bestelako zuzkidura publikoak - sabaiko lagapena (m^2s) Otras dotaciones públicas - cesión en techo (m^2t)	57,37	57,37
Aparkalekua espazio pribatuan (plazak) / Aparcamiento espacio privado (plazas)	3,91	8
Landaredia / Vegetación	2,87	3

berdeguneen eta espazio libreen xehetasunak / detalle de zonas verdes y espacios libres

kode Código	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)		Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)	
SLEL-AD-R26	30,39	30,99	100,00 %	Barne / Incluido	Algorta zuzkidura-taldean lurzorua lagatzea Cesión de suelo en la agrupación dotacional Algorta	30,39	100,00 %

zuzkidura publikoen xehetasunak / detalle de dotaciones públicas

SLEQ-AD-R26	57,37	57,37	100,00 %	Barne / Incluido	Ordezko konpentsazio ekonomikoa Compensación económica sustitutoria		0,00 %

bide-sistema lokalaren xehetasuna / detalle del sistema local viario

(1) Mantentzen den eraikigarritasun gauzatuaren arabera, jarduketaren azalera, berdeguneen eta espazio libreen estandarra zenbatesteko, honako hau da 202,57 m^2l.

(1) En base a la edificabilidad materializada que se mantiene, la superficie de la actuación, a los efectos de la estimación del estándar de zonas verdes y espacios libres es de 202,57 m^2s.

Arau-zehaztapenak

Plan Orokorrean ezarritako antolamendua xehetasun-azterketaren bidez aldatu ahal izango da.

Proiektuan garatu beharreko sestra azpiko aparkaleku-plazen kopurua estandarrak ezarritako gutxienekoa da. Proposatutako gainerako eraikigarritasuna sestra azpian baimendutako erabilera osagarrietarako erabili ahal izango da, hala nola trastelekuetarako, instalazio-geletarako eta abarretarako.

Araudi honetan berariaz adierazi ez diren gainerako zehaztapen xehatuak antolamendu-planoetan eta Araudi Orokorraren dokumentuan ezarritakoa aplikatuko da esleitutako kalifikazio xehatuko azpieremurako.

Proposatzen da eraikigarritasun haztatuaren % 15 lagatzea, kasu honetan, haren baliokide ekonomikoa entregatuz egitea. Balorazioa jarduketa gauzatzen den unean egingo da.

Algorta Zuzkidura-multzoaren azalera baliokidea 5,47 m^2-koa da.

Foru-errepideetako babes-eremuak behatuko dira, batez ere eraikuntzaren muga galtzadaren ertzetik 50 metrora.

Azterketa hidraulikoaren beharra eta Ur Agentziari baimena eskatzea

Plangintza egikaritzeko jarduketen barruan, dagozkion azterlan hidraulikoak egin beharko dira, ARPSIren inguruko eremua izateagatik eta uholde-arriskua aztertzeko.

Precisiones normativas

La ordenación establecida en el Plan General podrá modificarse mediante estudio de detalle.

El número de plazas de aparcamiento bajo rasante obligadas a desarrollar en proyecto es el mínimo establecido por el estándar. El resto de la edificabilidad propuesta podrá dedicarse a usos auxiliares permitidos en el bajo rasante como trasteros, cuartos de instalaciones, etc.

El resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente indicadas en esta normativa, será de aplicación lo establecido en los planos de ordenación y en el documento de Normativa General para la subzona de calificación pormenorizada asignada.

Se propone que la cesión del 15% de la edificabilidad ponderada se realice en este caso mediante entrega de su equivalente económico. Su valoración se realizará en el momento de ejecutarse la actuación.

La superficie equivalente en la Agrupación Dotacional Algorta es de 5,47 m^2.

Se observarán zonas de protección de las carreteras forales, principalmente el límite de edificación a 50 m de la arista de la calzada.

Necesidad de Estudio Hidráulico y solicitud de autorización a Ur Agentzia:

Dentro de las actuaciones de ejecución del planeamiento, deberán realizarse los correspondientes estudios hidráulicos que analicen el riesgo de inundación por tratarse de un ámbito en el entorno de la ARPSI.

AD-R26 SIMON OTXANDATEGI 140

izena / denominación

Arau-zehaztapenak

Natura Ondarearen babesa:

Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.

Eragin Akustikoak:

Eraikuntza-lizentzia lortzeko, beharrezkoa izango da HJEB bat mugatzea eta eragin akustikoa murrizteko beharrezko neurri zuzentzaileak planteatuko dituen zonako plan bat idaztea.

Inpaktu Akustikoaren Azterlanean (2024ko uztaila) definitutako fatxadetako isolamenduak beteko dira, CS12.4 plano-sortan jasotakoak, barneko espazioan kalitate akustikoko helburuak lortzeko.

Baldintzatzaile gainjarriak:

- CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak.
- CS – 02 Arrisku Naturalak: Errepikatze-Denborako Uholdeak (10, 100 eta 500).
- CS – 02 Arrisku Naturalak: Uholde Arrisku Handia izan dezaketen Eremua ARPSI– ES017 – BIZ – IBA – 03 – Getxo.
- CS – 04 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Euri-Uholdearen Arrisku Klimatikoa.
- CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua.
- CS – 08 Paisaiarekiko Inpaktuen Integrazioa
- CS – 09 Geologia Interesdun Guneak.
- CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak.
- CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa.
- CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila.
- CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen ez direnean IAA 2024ko uztaila.
- CS – 13 Eragin Akustikoa: Foru Errepidearen Zortasun Akustikoko Eremua.
- CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.
- CS – 15 Azpiegituren Babesa: Foru-errepidearen Eragin-eremua.

Precisiones normativas

Protección del Patrimonio Natural:

Se deberá evitar o minimizar las posibles afecciones a formaciones de vegetación autóctona. El proyecto de urbanización (o en su caso de edificación) se realizará una identificación expresa de qué hábitats de interés y ejemplares arbolados pueden ser integrados en la ordenación del ámbito y cuáles deben ser eliminados. Se propondrán medidas correctoras y compensatorias cuando la afección sobre elementos de alto valor ambiental sea inevitable.

En la ejecución del ámbito se repondrá o compensará el arbolado de valor ambiental que deba ser talado como consecuencia del desarrollo del planeamiento, mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies a los que sea preciso talar. Se intentará que la sustitución del arbolado se realice en los mismos ámbitos o en sus entornos más próximos y si no resultara posible, en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación ambiental.

Afecciones acústicas:

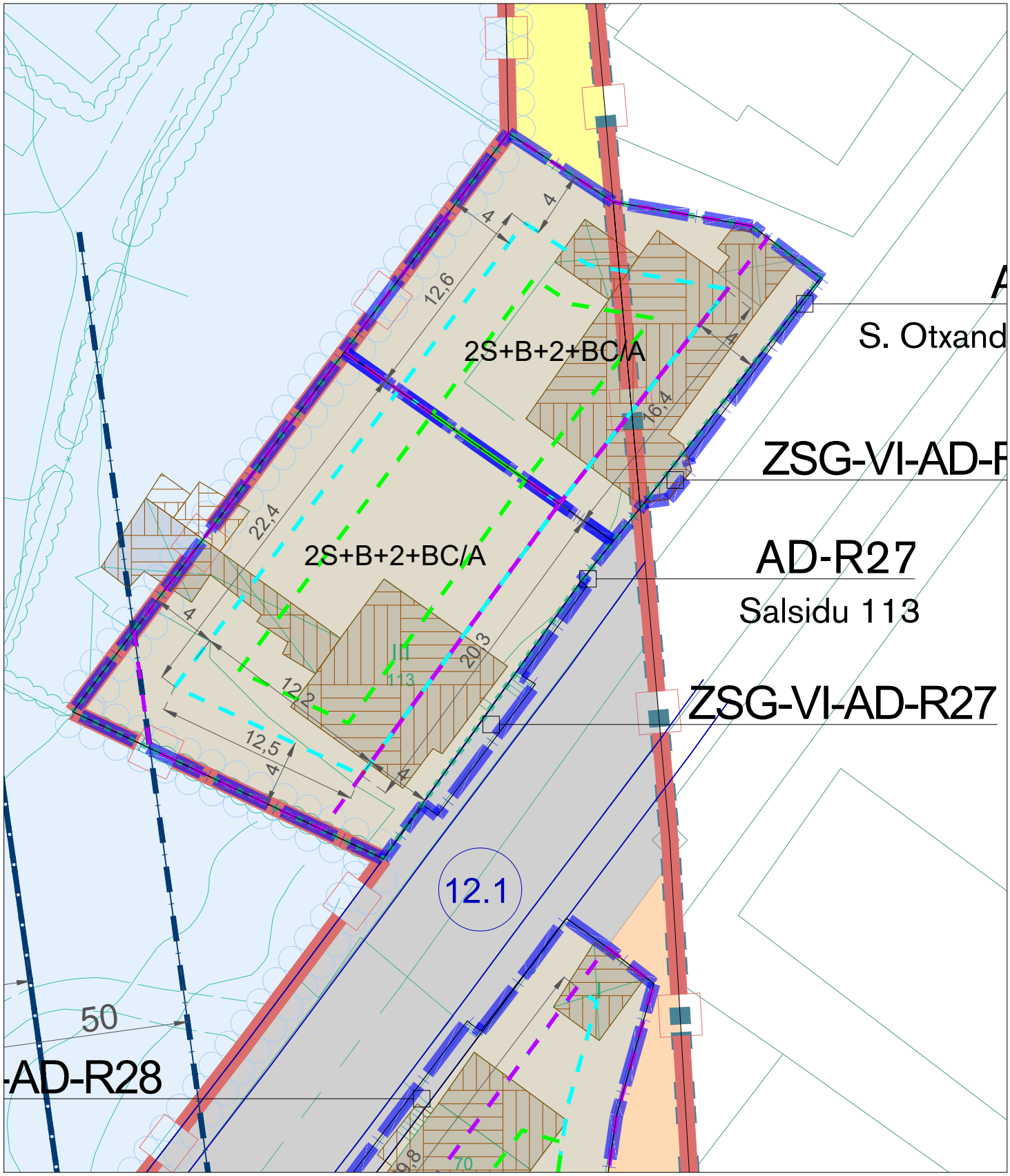
La obtención de licencia de construcción requerirá la delimitación de una ZPAE y redactar un plan zonal que plantee las medidas correctoras necesarias para reducir la afección acústica.

Se cumplirán los aislamientos en fachadas definidos en el Estudio de Impacto Acústico (julio 2024) recogidos en la serie de planos CS12.4 para alcanzar los Objetivos de Calidad Acústica en el espacio interior.

Condicionantes Superpuestos:

- CS – 01 Riesgos Naturales: Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos.
- CS – 02 Riesgos Naturales: Avenidas de Periodo de Retorno (10, 100 y 500).
- CS – 02 Riesgos Naturales: Área con Riesgo Potencial Significativo de Inundación ARPSI–ES017–BIZ–IBA–03–Getxo.
- CS – 04 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo Climático de Inundación Pluvial.
- CS – 06 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Ola de Calor.
- CS – 08 Ámbitos de Integración de Impactos Paisajísticos.
- CS – 09 Lugares de Interés Geológico.
- CS – 10.1 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Operaciones de Aeronaves.
- CS – 11.1, 11.2 y 11.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido 2021-2026.
- CS – 12.1, 12.2 y 12.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido EIA julio 2024.
- CS – 12.4 Afección Acústica: Aislamientos de Fachadas sin cumplimiento de OCAs en el exterior EIA julio 2024.
- CS – 13 Afección Acústica: Zona de Servidumbre Acústica de la Carretera Foral.
- CS – 14 Afección Acústica: Zonificación Acústica.
- CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Afección Carretera Foral.

84. artikulua.- AD-R27 Salsidu 113



ARAUDI PARTIKULARRA

AD-R27 SALSIDU 113

izena / denominación

Jardueraren deskribapena

Zuzkidura-jarduketa bat mugatu da, hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik zein haztatzeagatik.

Jarduketak lurzatia eraikitzea planteatzen du, eraikuntza isolatuaren tipologia taldekatua izatera aldatuz.

Jarduketari ez zaio eskatzen lurzorua lagatzea espazio libreen sistema orokor gisa.

Zuzkidura-multzoari lotuta lagatzea planteatzen da, tokiko sistemaren izaera duen espazio libreen erreserba betetzeko. Tokiko zuzkidura publikoa konpentsazio ekonomiko bidez lagatzen da.

Urbanizazio-kostuek ez dute gainditzen agindutako eraikuntzaren kontrata bidezko egikaritze-aurrekontuaren % 5, eta, beraz, zuzkidura-jarduketatzat har daiteke.

Hirigintza-ekintzatik eratorritako gainbalioetan erkidegoak izango duen partaidetza urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15ari dagokion lurzoruan zehaztuko da. Horiek lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Zuzkidura-jarduketaren ondoriozko zuzkidura-karga antzemandako eraikigarritasun-gehikuntzaren arabera zenbatesten da. Jarduketaren azalera mugatutik ondorioztatzen den espazio libreko sistema lokalaren estandarrari dagokionez, dagoeneko gauzatuta dagoen eta lehendik dagoen eraikigarritasunetik ondorioztatutako zati proportzionala hartzen da kontuan.

Lagapen publikoak lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Descripción de la actuación

Se delimita una actuación de dotación por motivo tanto de incremento de edificabilidad urbanística como ponderada.

La actuación plantea la edificación de la parcela modificando la tipología de edificación aislada a agrupada.

No se requiere a la actuación cesión de suelo en concepto de sistema general de espacios libres.

Se plantea la cesión por vinculación a agrupación dotacional para el cumplimiento de la reserva de espacios libres con carácter de sistema local. La dotación pública local se cede mediante compensación económica.

Los costes de urbanización no superan el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la edificación ordenada, lo que permite su consideración como actuación de dotación.

La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística se concretará en el suelo correspondiente al 15

% del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada libre de cargas de urbanización. La forma y manera de su obtención se especifica en las determinaciones normativas.

La carga dotacional derivada de la actuación de dotación se estima de acuerdo al incremento de edificabilidad observado. En cuanto al estándar de sistema local de espacios libres que se deriva de la superficie delimitada de la actuación, se considera la parte proporcional deducida de la edificabilidad ya materializada y que se considera preexistente.

La forma y manera de obtener las cesiones públicas se especifica en las determinaciones normativas.

AD-R27 SALSIDU 113

izena / denominación

JARDUERAREN ERREFERENTZIA / REFERENCIA DE LA ACTUACIÓN

helbide / Dirección	Salsidu 113
Eragindako lurzatiak / Parcelario afectado	044 1063 08016

ZUZKIDURA-JARDUKETARI ERAGITEN DION AZALERA (m^2s) / SUPERFICIE AFECTA A LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN (m^2s)

Jarduketaren hasierako azalera: lurzoru pribatua/lurzoru publikoa/azalera osoa *Superficie incial de la actuación*: suelo privado / suelo público / superficie total	524,14	0,00	524,14

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANISTICA ESTRUCTURAL

Lurzoruaren sailkapena / Clasificación de suelo	Hiri-lurzoru / suelo urbano
Kalifikazio orokorreko zona / Zona de calificación global	ZGE-RE-05. Bizitegi-zona erdi-dentsitatea ZGE-RE-05. Zona residencial entorno-media densidad
Jarduketa hasteko epea / Plazo para el inicio de la actuación	HAPOaren indarraldia / La vigencia del PGOU

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (m^2l) / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m^2t)

	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad
sestra gainean / sobre rasante		
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	710,00	559,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	710,00	559,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	350,00	350,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	350,00	350,00

SISTEMA OROKORRAK (m^2l) / SISTEMAS GENERALES (m^2s)

	Estandar Estándar		Ordenatua Ordenado	Saldoa Saldo
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	111,80		0,00	-111,80
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorra (gutxienekoa) / Sistema general de alojamiento dotacional (mínimo)	8,39		0,00	-8,39
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario				

espazio libreen sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales de espacios libres

kode Código	azalera SO (m^2l) superficie SG (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)		Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)	

zuzkidura-bizitokietarako sistema orokorraren xehetasuna / detalle de sistema general para alojamiento dotacional

bide-sistema orokorraren xehetasuna / detalle del sistema general viario

ZSG-VI-AD-R27	15,39	15,39	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	15,39	100,00 %

AD-R27 SALSIDU 113

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANISTICA PORMENORIZADA

helbide Categoría de suelo	finkatugabea / no consolidado	
Eragindako lurzatiak Subzona de calificación pormenorizada	A04. Dentsitate txikiko eraikin taldekatuak dituzten lurzatien azpieremuak A04. Subzonas de parcelas con edificación agrupada de baja densidad	
Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	AREA 14	ZUBILLETA

EGUNGO EGOERA. LURZORUA, ETXEBIZITZAK ETA ERAIKIGARRITASUN GAUZATUA
SITUACION ACTUAL. SUELO, VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA

Azalera / Superficie	sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante							sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante				
Poligonoa Partzela Polígono Parcela	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
08016	524,14	Familia bakarreko etxebizitza isolatua (VL) Vivienda unifamiliar aislada-pareada (VL)	151	1,330	200,83	1 PR	B+1+BC					

T: totala / total, P partzial / parcial, PR: lehendik zegoen / preexistente, FU: antolamendutik kanpo/ fuera de ordenación

ANTOLAMENDU PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN

sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante							sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante				
azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
508,75	Familia bakarreko etxebizitza atxikia (VL) Vivienda unifamiliar tipo adosada (VL)	710	1,220	866,20	6	B+2+BC/A	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	350	0,270	94,50	2S

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m^2l) / EDIFICABILIDAD FISICA (m^2t)

	ordenatua ordenada	gauzatua materializada	gehikuntza incremento
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	710,00	151,00	559,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	710,00	151,00	559,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	350,00		350,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00		0,00
Totala / Total	350,00		350,00

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPs) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPs)

sestra gainean / sobre rasante	866,20	200,83	665,37
sestra azpian / bajo rasante	94,50		94,50
Totala / Total	960,70	200,83	759,87
Eraikigarritasun haztatuaren % 15eko lagapena) / Cesión del 15% de la edificabilidad ponderada			113,98

ETXEBIZITZA KOPURUA / NÚMERO DE VIVIENDAS

Etxebizitza kopurua / Número de viviendas	6	1	5

AD-R27 SALSIDU 113

izena / denominación

SISTEMA LOKALAK / SISTEMAS LOCALES

	Estandar / Estándar	Ordenatua / Ordenado
Berdeguneak eta espazio libreak (m^2l) (1) / Zonas verdes y espacios libres (m^2s)(1)	62,19	62,19
Bestelako zuzkidura publikoak - lurzoruko lagapena (m^2l) Otras dotaciones públicas - cesión en suelo (m^2s Bestelako zuzkidura publikoak - sabaiko lagapena (m^2s) Otras dotaciones públicas - cesión en techo (m^2t)	112,32	112,32
Aparkalekua espazio pribatuan (plazak) / Aparcamiento espacio privado (plazas)	7,83	10
Landaredia / Vegetación	5,62	6

berdeguneen eta espazio libreen xehetasunak / detalle de zonas verdes y espacios libres

kode Código	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)		Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)	
SLEL-AD-R27	62,19	62,19	100,00 %	Barne / Incluido	Algorta zuzkidura-taldean lurzorua lagatzea Cesión de suelo en la Agrupación Dotacional Algorta	62,19	100,00 %

zuzkidura publikoen xehetasunak / detalle de dotaciones públicas

SLEQ-AD-R27	112,32	112,32	100,00 %	Barne / Incluido	Ordezko konpentsazio ekonomikoa Compensación económica sustitutoria	0,00 %

bide-sistema lokalaren xehetasuna / detalle del sistema local viario

(1) Mantentzen den eraikigarritasun gauzatuaren arabera, jarduketaren azalera, berdeguneen eta espazio libreen estandarra zenbatesteko, honako hau da 414,57 m^2l.

(1) En base a la edificabilidad materializada que se mantinene, la superficie de la actuación, a los efectos de la estimación del estándar de zonas verdes y espacios libres es de 414,57 m^2s.

Arau-zehaztapenak

Plan Orokorrean ezarritako antolamendua xehetasun-azterketaren bidez aldatu ahal izango da.

Proiektuan garatu beharreko sestra azpiko aparkaleku-plazen kopurua estandarrak ezarritako gutxienekoa da. Proposatutako gainerako eraikigarritasuna sestra azpian baimendutako erabilera osagarrietarako erabili ahal izango da, hala nola trastelekuetarako, instalazio-geletarako eta abarretarako.

Araudi honetan berariaz adierazi ez diren gainerako zehaztapen xehatuak antolamendu-planoetan eta Araudi Orokorraren dokumentuan ezarritakoa aplikatuko da esleitutako kalifikazio xehatuko azpieremurako.

Proposatzen da eraikigarritasun haztatuaren % 15 lagatzea, kasu honetan, haren baliokide ekonomikoa entregatuz egitea. Balorazioa jarduketa gauzatzen den unean egingo da.

Algorta Zuzkidura-multzoaren azalera baliokidea 21,80 m^2-koa da.

Foru-errepideetako babes-eremuak behatuko dira, batez ere eraikuntzaren muga galtzadaren ertzetik 50 metrora.

Azterketa hidraulikoaren beharra eta Ur Agentziari baimena eskatzea:

Plangintza egikaritzeko jarduketen barruan, dagozkion azterketa hidraulikoak egin beharko dira, ARPSIren inguruko eremua baita eta uholde arriskua aztertzeko .

Precisiones normativas

La ordenación establecida en el Plan General podrá modificarse mediante estudio de detalle.

El número de plazas de aparcamiento bajo rasante obligadas a desarrollar en proyecto es el mínimo establecido por el estándar. El resto de la edificabilidad propuesta podrá dedicarse a usos auxiliares permitidos en el bajo rasante como trasteros, cuartos de instalaciones, etc.

El resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente indicadas en esta normativa, será de aplicación lo establecido en los planos de ordenación y en el documento de Normativa General para la subzona de calificación pormenorizada asignada.

Se propone que la cesión del 15% de la edificabilidad ponderada se realice en este caso mediante entrega de su equivalente económico. Su valoración se realizará en el momento de ejecutarse la actuación.

La superficie equivalente en la Agrupación Dotacional Algorta es de 21,80 m^2.

Se observarán zonas de protección de las carreteras forales, principalmente el límite de edificación a 50 m de la arista de la calzada.

Necesidad de Estudio Hidráulico y solicitud de autorización a Ur Agentzia:

Dentro de las actuaciones de ejecución del planeamiento, deberán realizarse los correspondientes estudios hidráulicos que analicen el riesgo de inundación por tratarse de un ámbito en el entorno de la ARPSI.

AD-R27 SALSIDU 113

izena / denominación

Arau-zehaztapenak

Natura Ondarearen babesa:

Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.

Eragin Akustikoak:

Eraikuntza-lizentzia lortzeko, beharrezkoa izango da HJEB bat mugatzea eta eragin akustikoa murrizteko beharrezko neurri zuzentzaileak planteatuko dituen zonako plan bat idaztea.

Inpaktu Akustikoaren Azterlanean (2024ko uztaila) definitutako fatxadetako isolamenduak beteko dira, CS12.4 plano-sortan jasotakoak, barneko espazioan kalitate akustikoko helburuak lortzeko.

Baldintzatzaile gainjarriak:

- CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak.
- CS – 02 Arrisku Naturalak: Errepikatze-Denborako Uholdeak (10, 100 eta 500).
- CS – 02 Arrisku Naturalak: Uholde Arrisku Handia izan dezaketen Eremua ARPSI– ES017 – BIZ – IBA – 03 – Getxo.
- CS – 04 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Euri-Uholdearen Arrisku Klimatikoa.
- CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua.
- CS – 08 Paisaiarekiko Inpaktuen Integrazioa
- CS – 09 Geologia Interesdun Guneak.
- CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak.
- CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa.
- CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila.
- CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen ez direnean IAA 2024ko uztaila.
- CS – 13 Eragin Akustikoa: Foru Errepidearen Zortasun Akustikoko Eremua.
- CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.
- CS – 15 Azpiegituren Babesa: Foru-errepidearen Eragin-eremua.

Precisiones normativas

Protección del Patrimonio Natural:

Se deberá evitar o minimizar las posibles afecciones a formaciones de vegetación autóctona. El proyecto de urbanización (o en su caso de edificación) se realizará una identificación expresa de qué hábitats de interés y ejemplares arbolados pueden ser integrados en la ordenación del ámbito y cuáles deben ser eliminados. Se propondrán medidas correctoras y compensatorias cuando la afección sobre elementos de alto valor ambiental sea inevitable.

En la ejecución del ámbito se repondrá o compensará el arbolado de valor ambiental que deba ser talado como consecuencia del desarrollo del planeamiento, mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies a los que sea preciso talar. Se intentará que la sustitución del arbolado se realice en los mismos ámbitos o en sus entornos más próximos y si no resultara posible, en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación ambiental.

Afecciones acústicas:

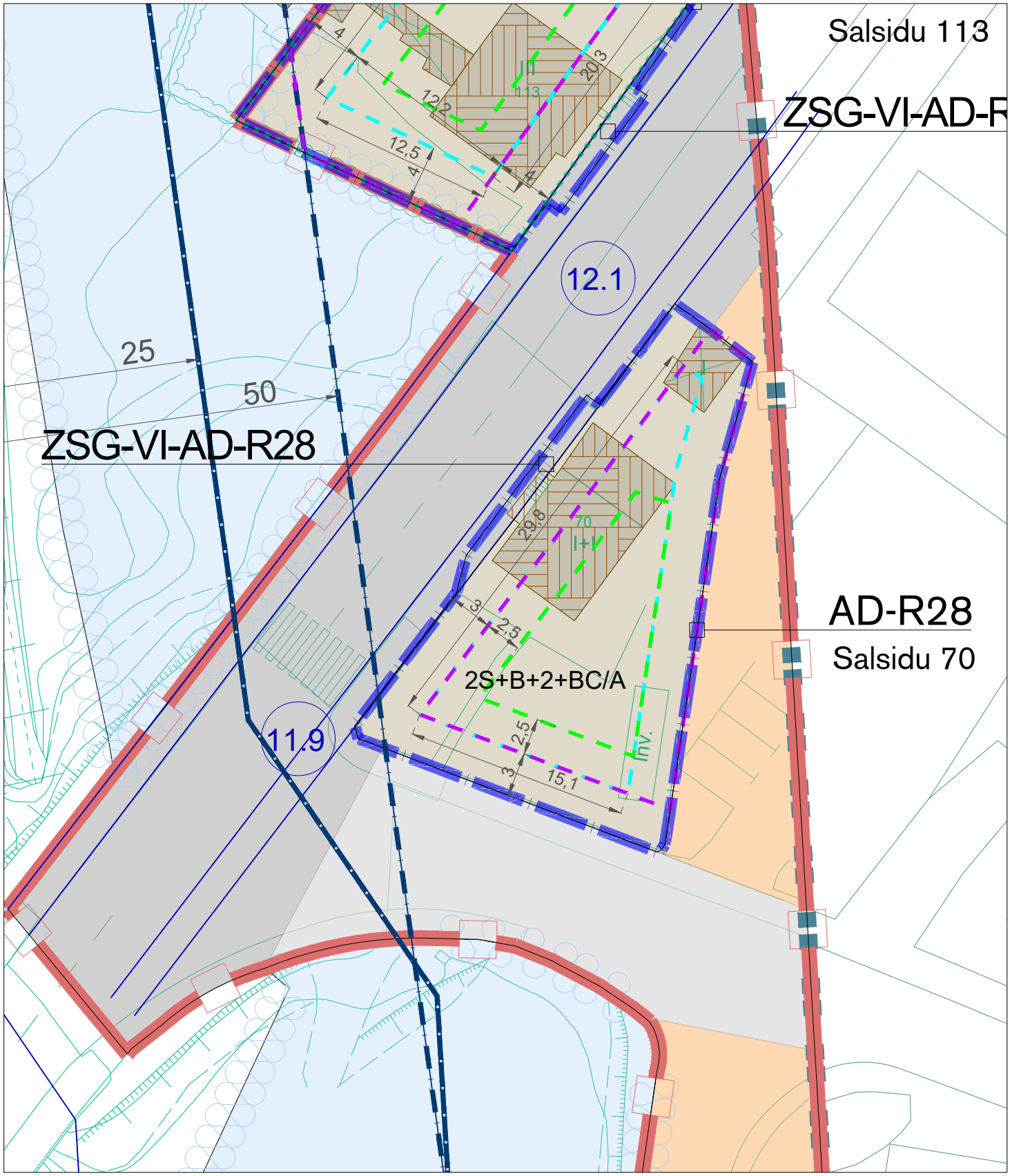
La obtención de licencia de construcción requerirá la delimitación de una ZPAE y redactar un plan zonal que plantee las medidas correctoras necesarias para reducir la afección acústica.

Se cumplirán los aislamientos en fachadas definidos en el Estudio de Impacto Acústico (julio 2024) recogidos en la serie de planos CS12.4 para alcanzar los Objetivos de Calidad Acústica en el espacio interior.

Condicionantes Superpuestos:

- CS – 01 Riesgos Naturales: Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos.
- CS – 02 Riesgos Naturales: Avenidas de Periodo de Retorno (10, 100 y 500).
- CS – 02 Riesgos Naturales: Área con Riesgo Potencial Significativo de Inundación ARPSI–ES017–BIZ–IBA–03–Getxo.
- CS – 04 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo Climático de Inundación Pluvial.
- CS – 06 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Ola de Calor.
- CS – 08 Ámbitos de Integración de Impactos Paisajísticos.
- CS – 09 Lugares de Interés Geológico.
- CS – 10.1 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Operaciones de Aeronaves.
- CS – 11.1, 11.2 y 11.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido 2021-2026.
- CS – 12.1, 12.2 y 12.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido EIA julio 2024.
- CS – 12.4 Afección Acústica: Aislamientos de Fachadas sin cumplimiento de OCAs en el exterior EIA julio 2024.
- CS – 13 Afección Acústica: Zona de Servidumbre Acústica de la Carretera Foral.
- CS – 14 Afección Acústica: Zonificación Acústica.
- CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Afección Carretera Foral.

85. artikulua.- AD-R28 Salsidu 70



ARAUDI PARTIKULARRA

AD-R28 SALSIDU 70

izena / denominación

Jardueraren deskribapena

Zuzkidura-jarduketa bat mugatu da, hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik zein haztatzeagatik.

Jarduketak lurzatia eraikitzea planteatzen du, eraikuntza isolatuaren tipologia taldekatua izatera aldatuz.

Jarduketari ez zaio eskatzen lurzorua lagatzea espazio libreen sistema orokor gisa.

Zuzkidura-multzoari lotuta lagatzea planteatzen da, tokiko sistemaren izaera duen espazio libreen erreserba betetzeko. Tokiko zuzkidura publikoa konpentsazio ekonomiko bidez lagatzen da.

Urbanizazio-kostuek ez dute gainditzen agindutako eraikuntzaren kontrata bidezko egikaritze-aurrekontuaren % 5, eta, beraz, zuzkidura-jarduketatzat har daiteke.

Hirigintza-ekintzatik eratorritako gainbalioetan erkidegoak izango duen partaidetza urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15ari dagokion lurzoruan zehaztuko da. Horiek lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Zuzkidura-jarduketaren ondoriozko zuzkidura-karga antzemandako eraikigarritasun-gehikuntzaren arabera zenbatesten da. Jarduketaren azalera mugatutik ondorioztatzen den espazio libreko sistema lokalaren estandarrari dagokionez, dagoeneko gauzatuta dagoen eta lehendik dagoen eraikigarritasunetik ondorioztatutako zati proportzionala hartzen da kontuan.

Lagapen publikoak lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Descripción de la actuación

Se delimita una actuación de dotación por motivo tanto de incremento de edificabilidad urbanística como ponderada.

La actuación plantea la edificación de la parcela modificando la tipología de edificación aislada a agrupada.

No se requiere a la actuación cesión de suelo en concepto de sistema general de espacios libres.

Se plantea la cesión por vinculación a agrupación dotacional para el cumplimiento de la reserva de espacios libres con carácter de sistema local. La dotación pública local se cede mediante compensación económica.

Los costes de urbanización no superan el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la edificación ordenada, lo que permite su consideración como actuación de dotación.

La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística se concretará en el suelo correspondiente al 15

% del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada libre de cargas de urbanización. La forma y manera de su obtención se especifica en las determinaciones normativas.

La carga dotacional derivada de la actuación de dotación se estima de acuerdo al incremento de edificabilidad observado. En cuanto al estándar de sistema local de espacios libres que se deriva de la superficie delimitada de la actuación, se considera la parte proporcional deducida de la edificabilidad ya materializada y que se considera preexistente.

La forma y manera de obtener las cesiones públicas se especifica en las determinaciones normativas.

AD-R28 SALSIDU 70

izena / denominación

JARDUERAREN ERREFERENTZIA / REFERENCIA DE LA ACTUACIÓN

helbide / Dirección	Salsidu 70
Eragindako lurzatiak / Parcelario afectado	044 1063 08016

ZUZKIDURA-JARDUKETARI ERAGITEN DION AZALERA (m^2s) / SUPERFICIE AFECTA A LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN (m^2s)

Jarduketaren hasierako azalera: lurzoru pribatua/lurzoru publikoa/azalera osoa *Superficie incial de la actuación*: suelo privado / suelo público / superficie total	504,24	0,00	504,24

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANISTICA ESTRUCTURAL

Lurzoruaren sailkapena / Clasificación de suelo	Hiri-lurzoru / suelo urbano
Kalifikazio orokorreko zona / Zona de calificación global	ZGE-RE-05. Bizitegi-zona erdi-dentsitatea ZGE-RE-05. Zona residencial entorno-media densidad
Jarduketa hasteko epea / Plazo para el inicio de la actuación	HAPOaren indarraldia / La vigencia del PGOU

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (m^2l) / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m^2t)

	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad
sestra gainean / sobre rasante		
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	500,00	340,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	500,00	340,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	250,00	250,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	250,00	250,00

SISTEMA OROKORRAK (m^2l) / SISTEMAS GENERALES (m^2s)

	Estandar Estándar		Ordenatua Ordenado	Saldoa Saldo
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	68,00		0,00	-68,00
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorra (gutxienekoa) / Sistema general de alojamiento dotacional (mínimo)	5,10		0,00	-5,10
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario				

espazio libreen sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales de espacios libres

kode Código	azalera SO (m^2l) superficie SG (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)		Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)	

zuzkidura-bizitokietarako sistema orokorraren xehetasuna / detalle de sistema general para alojamiento dotacional

bide-sistema orokorraren xehetasuna / detalle del sistema general viario

ZSG-VI-ADR28	17,42	17,42	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	17,42	100,00 %

AD-R28 SALSIDU 70

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANISTICA PORMENORIZADA

helbide Categoría de suelo	finkatugabea / no consolidado	
Eragindako lurzatiak Subzona de calificación pormenorizada	A04. Dentsitate txikiko eraikin taldekatuak dituzten lurzatien azpieremuak A04. Subzonas de parcelas con edificación agrupada de baja densidad	
Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	AREA 14	ZUBILLETA

EGUNGO EGOERA. LURZORUA, ETXEBIZITZAK ETA ERAIKIGARRITASUN GAUZATUA
SITUACION ACTUAL. SUELO, VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA

Azalera / Superficie	sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante							sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante				
Poligonoa Partzela Polígono Parcela	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
08016	504,24	Etxebizitza isolatua (VL) Vivienda aislada-pareada (VL)	160	1,330	212,80	1 PR	B+BC					

T: totala / total, P partzial / parcial, PR: lehendik zegoen / preexistente, FU: antolamendutik kanpo/ fuera de ordenación

ANTOLAMENDU PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN

sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante							sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante				
azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
486,82	Etxebizitza taldekatua - atxikia (VL) Vivienda agrupada-adosada (VL)	500	1,220	610,00	4	B+2+BC/A	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	250	0,270	67,50	2S

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m^2l) / EDIFICABILIDAD FISICA (m^2t)

	ordenatua ordenada	gauzatua materializada	gehikuntza incremento
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	500,00	160,00	340,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	500,00	160,00	340,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	250,00		250,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00		0,00
Totala / Total	250,00		250,00

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPs) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPs)

sestra gainean / sobre rasante	610,00	212,80	397,20
sestra azpian / bajo rasante	67,50		67,50
Totala / Total	677,50	212,80	464,70
Eraikigarritasun haztatuaren % 15eko lagapena) / Cesión del 15% de la edificabilidad ponderada			69,71

ETXEBIZITZA KOPURUA / NÚMERO DE VIVIENDAS

Etxebizitza kopurua / Número de viviendas	4	1	3

AD-R28 SALSIDU 70

izena / denominación

SISTEMA LOKALAK / SISTEMAS LOCALES

	Estandar / Estándar	Ordenatua / Ordenado
Berdeguneak eta espazio libreak (m^2l) (1) / Zonas verdes y espacios libres (m^2s)(1)	51,88	51,88
Bestelako zuzkidura publikoak - lurzoruko lagapena (m^2l) / Otras dotaciones públicas - cesión en suelo (m^2s	68,59	68,59
Bestelako zuzkidura publikoak - sabaiko lagapena (m^2s) / Otras dotaciones públicas - cesión en techo (m^2t)		
Aparkalekua espazio pribatuan (plazak) / Aparcamiento espacio privado (plazas)	4,76	7
Landaredia / Vegetación	3,43	4

berdeguneen eta espazio libreen xehetasunak / detalle de zonas verdes y espacios libres

kode / Código	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)		Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)	
SLEL-AD-R28	51,88	51,88	100,00 %	Barne / Incluido	Algorta zuzkidura-taldean lurzorua lagatzea Cesión de suelo en la Agrupación Dotacional Algorta	51,88	100,00 %

zuzkidura publikoen xehetasunak / detalle de dotaciones públicas

SLEQ-AD-R28	68,59	68,59	100,00 %	Barne / Incluido	Ordezko konpentsazio ekonomikoa Compensación económica sustitutoria	0,00 %

bide-sistema lokalaren xehetasuna / detalle del sistema local viario

(1) Mantentzen den eraikigarritasun gauzatuaren arabera, jarduketaren azalera, berdeguneen eta espazio libreen estandarra zenbatesteko, honako hau da 345,86 m^2l.

(1) En base a la edificabilidad materializada que se mantiene, la superficie de la actuación, a los efectos de la estimación del estándar de zonas verdes y espacios libres es de 345,86 m^2s.

Arau-zehaztapenak

Plan Orokorrean ezarritako antolamendua xehetasun-azterketaren bidez aldatu ahal izango da.

Proiektuan garatu beharreko sestra azpiko aparkaleku-plazen kopurua estandarrak ezarritako gutxienekoa da. Proposatutako gainerako eraikigarritasuna sestra azpian baimendutako erabilera osagarrietarako erabili ahal izango da, hala nola trastelekuetarako, instalazio-geletarako eta abarretarako.

Araudi honetan berariaz adierazi ez diren gainerako zehaztapen xehatuak antolamendu-planoetan eta Araudi Orokorraren dokumentuan ezarritakoa aplikatuko da esleitutako kalifikazio xehatuko azpieremurako.

Proposatzen da eraikigarritasun haztatuaren % 15 lagatzea, kasu honetan, haren baliokide ekonomikoa entregatuz egitea. Balorazioa jarduketa gauzatzen den unean egingo da.

Algorta Zuzkidura-multzoaren azalera baliokidea 12,44 m^2-koa da.

Foru-errepideetako babes-eremuak behatuko dira, batez ere eraikuntzaren muga galtzadaren ertzetik 50 metrora.

Azterketa hidraulikoaren beharra eta Ur Agentziari baimena eskatzea

Plangintza egikaritzeko jarduketen barruan, dagozkion azterlan hidraulikoak egin beharko dira, ARPSIren inguruko eremua izateagatik eta uholde-arriskua aztertzeko.

Precisiones normativas

La ordenación establecida en el Plan General podrá modificarse mediante estudio de detalle.

El número de plazas de aparcamiento bajo rasante obligadas a desarrollar en proyecto es el mínimo establecido por el estándar. El resto de la edificabilidad propuesta podrá dedicarse a usos auxiliares permitidos en el bajo rasante como trasteros, cuartos de instalaciones, etc.

El resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente indicadas en esta normativa, será de aplicación lo establecido en los planos de ordenación y en el documento de Normativa General para la subzona de calificación pormenorizada asignada.

Se propone que la cesión del 15% de la edificabilidad ponderada se realice en este caso mediante entrega de su equivalente económico. Su valoración se realizará en el momento de ejecutarse la actuación.

La superficie equivalente en la Agrupación Dotacional Algorta es de 12,44 m^2.

Se observarán zonas de protección de las carreteras forales, principalmente el límite de edificación a 50 m de la arista de la calzada.

Necesidad de Estudio Hidráulico y solicitud de autorización a Ur Agentzia:

Dentro de las actuaciones de ejecución del planeamiento, deberán realizarse los correspondientes estudios hidráulicos que analicen el riesgo de inundación por tratarse de un ámbito en el entorno de la ARPSI.

AD-R28 SALSIDU 70

izena / denominación

Arau-zehaztapenak

Natura Ondarearen babesa:

Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.

Eragin Akustikoak:

Eraikuntza-lizentzia lortzeko, beharrezkoa izango da HJEB bat mugatzea eta eragin akustikoa murrizteko beharrezko neurri zuzentzaileak planteatuko dituen zonako plan bat idaztea.

Inpaktu Akustikoaren Azterlanean (2024ko uztaila) definitutako fatxadetako isolamenduak beteko dira, CS12.4 plano-sortan jasotakoak, barneko espazioan kalitate akustikoko helburuak lortzeko.

Baldintzatzaile gainjarriak:

- CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak.
- CS – 02 Arrisku Naturalak: Errepikatze-Denborako Uholdeak (10, 100 eta 500).
- CS – 02 Arrisku Naturalak: Uholde Arrisku Handia izan dezaketen Eremua ARPSI– ES017 – BIZ – IBA – 03 – Getxo.
- CS – 04 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Euri-Uholdearen Arrisku Klimatikoa.
- CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua.
- CS – 08 Paisaiarekiko Inpaktuen Integrazioa
- CS – 09 Geologia Interesdun Guneak.
- CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak.
- CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa.
- CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila.
- CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen ez direnean IAA 2024ko uztaila.
- CS – 13 Eragin Akustikoa: Foru Errepidearen Zortasun Akustikoko Eremua.
- CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.
- CS – 15 Azpiegituren Babesa: Foru-errepidearen Eragin-eremua.
- CS – 15 Azpiegiturak Babesa: Partzuergoaren Saneamendu Sarearen Eragin-eremua.
- CS – 15 Azpiegiturak Babesa: Partzuergoaren Ur Hornidurarako Sarearen Eragin-eremua.

Precisiones normativas

Protección del Patrimonio Natural:

Se deberá evitar o minimizar las posibles afecciones a formaciones de vegetación autóctona. El proyecto de urbanización (o en su caso de edificación) se realizará una identificación expresa de qué hábitats de interés y ejemplares arbolados pueden ser integrados en la ordenación del ámbito y cuáles deben ser eliminados. Se propondrán medidas correctoras y compensatorias cuando la afección sobre elementos de alto valor ambiental sea inevitable.

En la ejecución del ámbito se repondrá o compensará el arbolado de valor ambiental que deba ser talado como consecuencia del desarrollo del planeamiento, mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies a los que sea preciso talar. Se intentará que la sustitución del arbolado se realice en los mismos ámbitos o en sus entornos más próximos y si no resultara posible, en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación ambiental.

Afecciones acústicas:

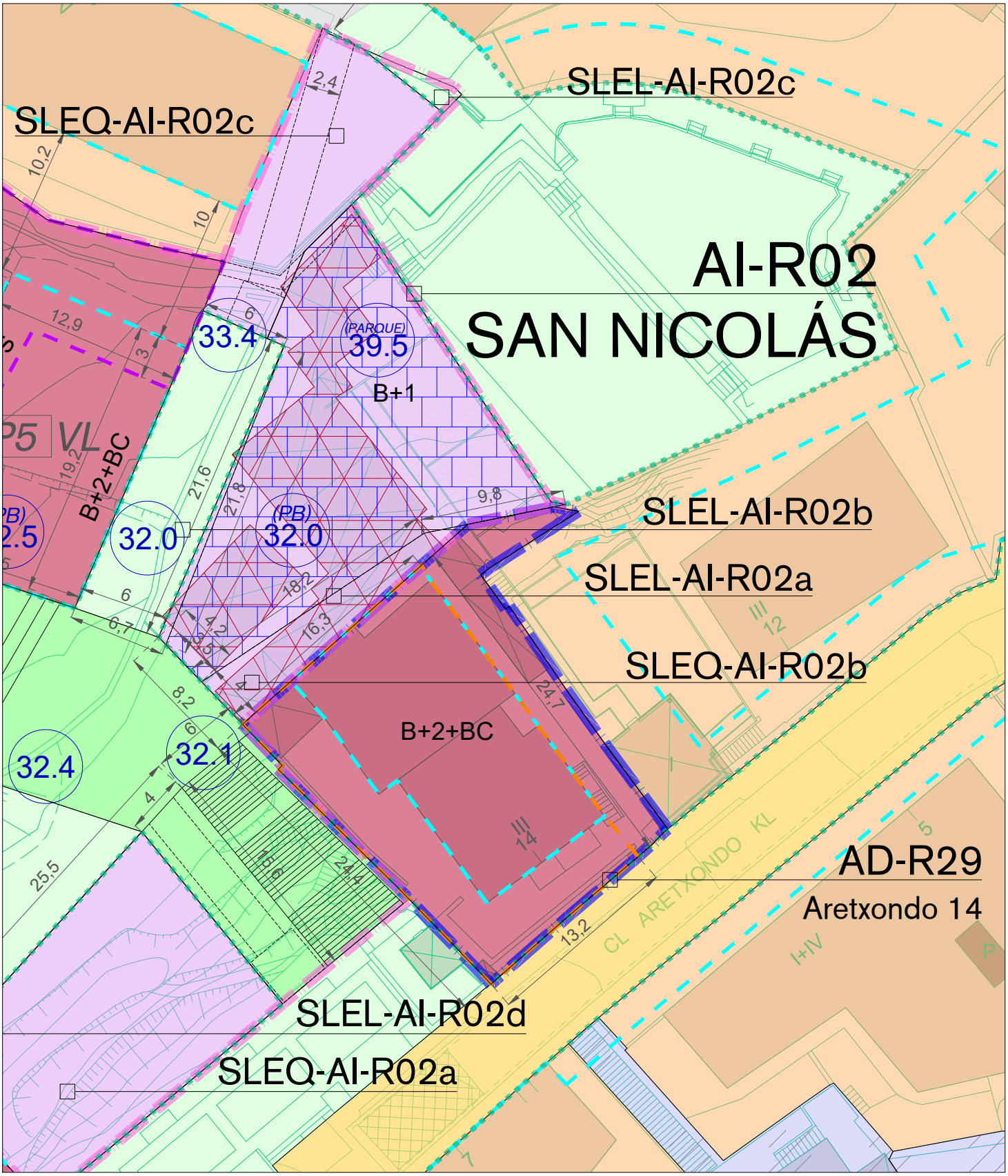
La obtención de licencia de construcción requerirá la delimitación de una ZPAE y redactar un plan zonal que plantee las medidas correctoras necesarias para reducir la afección acústica.

Se cumplirán los aislamientos en fachadas definidos en el Estudio de Impacto Acústico (julio 2024) recogidos en la serie de planos CS12.4 para alcanzar los Objetivos de Calidad Acústica en el espacio interior.

Condicionantes Superpuestos:

- CS – 01 Riesgos Naturales: Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos.
- CS – 02 Riesgos Naturales: Avenidas de Periodo de Retorno (10, 100 y 500).
- CS – 02 Riesgos Naturales: Área con Riesgo Potencial Significativo de Inundación ARPSI–ES017–BIZ–IBA–03–Getxo.
- CS – 04 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo Climático de Inundación Pluvial.
- CS – 06 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Ola de Calor.
- CS – 08 Ámbitos de Integración de Impactos Paisajísticos.
- CS – 09 Lugares de Interés Geológico.
- CS – 10.1 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Operaciones de Aeronaves.
- CS – 11.1, 11.2 y 11.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido 2021-2026.
- CS – 12.1, 12.2 y 12.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido EIA julio 2024.
- CS – 12.4 Afección Acústica: Aislamientos de Fachadas sin cumplimiento de OCAs en el exterior EIA julio 2024.
- CS – 13 Afección Acústica: Zona de Servidumbre Acústica de la Carretera Foral.
- CS – 14 Afección Acústica: Zonificación Acústica.
- CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Afección Carretera Foral.
- CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Afección de la Red de Saneamiento del Consorcio.
- CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Afección de la Red de Abastecimiento del Consorcio.

86. artikulua.- AD-R29 Aretxondo 14 (Bizitegi erabilera+ ostatu erabilera Goiezti)



ARAUDI PARTIKULARRA

AD-R29 ARETXONDO 14

izena / denominación

Jardueraren deskribapena

Zuzkidura-jarduketa bat mugatu da, hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik zein haztatzeagatik.

Jarduketak lurzatia birdentsifikatzea planteatzen du, eraikuntza isolatuaren tipologia eta gizarte-bilerako erabilerak mantenduz

Jarduketari ez zaio eskatzen lurzorua lagatzea espazio libreen sistema orokor gisa.

Zuzkidura-multzoari lotuta lagatzea planteatzen da, tokiko sistemaren izaera duen espazio libreen erreserba betetzeko. Tokiko zuzkidura publikoa konpentsazio ekonomiko bidez lagatzen da.

Urbanizazio-kostuek ez dute gainditzen agindutako eraikuntzaren kontrata bidezko egikaritze-aurrekontuaren % 5, eta, beraz, zuzkidura-jarduketatzat har daiteke.

Hirigintza-ekintzatik eratorritako gainbalioetan erkidegoak izango duen partaidetza urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15ari dagokion lurzoruan zehaztuko da. Horiek lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Zuzkidura-jarduketaren ondoriozko zuzkidura-karga antzemandako eraikigarritasun-gehikuntzaren arabera zenbatesten da. Jarduketaren azalera mugatutik ondorioztatzen den espazio libreko sistema lokalaren estandarrari dagokionez, dagoeneko gauzatuta dagoen eta lehendik dagoen eraikigarritasunetik ondorioztatutako zati proportzionala hartzen da kontuan.

Lagapen publikoak lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Descripción de la actuación

Se delimita una actuación de dotación por motivo tanto de incremento de edificabilidad urbanística como ponderada.

La actuación plantea la redensificación de la parcela manteniendo la tipología de edificación aislada y los usos de reunión social existentes.

No se requiere a la actuación cesión de suelo en concepto de sistema general de espacios libres.

Se plantea la cesión por vinculación a agrupación dotacional para el cumplimiento de la reserva de espacios libres con carácter de sistema local. La dotación pública local se cede mediante compensación económica.

Los costes de urbanización no superan el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la edificación ordenada, lo que permite su consideración como actuación de dotación.

La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística se concretará en el suelo correspondiente al 15

% del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada libre de cargas de urbanización. La forma y manera de su obtención se especifica en las determinaciones normativas.

La carga dotacional derivada de la actuación de dotación se estima de acuerdo al incremento de edificabilidad observado. En cuanto al estándar de sistema local de espacios libres que se deriva de la superficie delimitada de la actuación, se considera la parte proporcional deducida de la edificabilidad ya materializada y que se considera preexistente.

La forma y manera de obtener las cesiones públicas se especifica en las determinaciones normativas.

AD-R29 ARETXONDO 14

izena / denominación

JARDUERAREN ERREFERENTZIA / REFERENCIA DE LA ACTUACIÓN

helbide / Dirección	Aretxondo 14
Eragindako lurzatiak / Parcelario afectado	044 1034 03014

ZUZKIDURA-JARDUKETARI ERAGITEN DION AZALERA (m^2s) / SUPERFICIE AFECTA A LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN (m^2s)

Jarduketaren hasierako azalera: lurzoru pribatua/lurzoru publikoa/azalera osoa *Superficie incial de la actuación*: suelo privado / suelo público / superficie total	450,18	0,00	450,18

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANISTICA ESTRUCTURAL

Lurzoruaren sailkapena / Clasificación de suelo	Hiri-lurzoru / suelo urbano
Kalifikazio orokorreko zona / Zona de calificación global	ZGE-RE-01. Bizitegi-zona, hirigune tradizionala (Portu Zaharra) ZGE-RE-01. Zona residencial casco tradicional (Puerto Viejo)
Jarduketa hasteko epea / Plazo para el inicio de la actuación	HAPOaren indarraldia / La vigencia del PGOU

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (m^2l) / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m^2t)

	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad
sestra gainean / sobre rasante		
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	350,00	81,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	330,00	128,00
Totala / Total	680,00	209,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales		
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales		
Totala / Total		

SISTEMA OROKORRAK (m^2l) / SISTEMAS GENERALES (m^2s)

	Estandar Estándar		Ordenatua Ordenado	Saldoa Saldo
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	16,20		0,00	-16,20
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorra (gutxienekoa) / Sistema general de alojamiento dotacional (mínimo)	1,22		0,00	-1,22
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario				

espazio libreen sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales de espacios libres

kode Código	azalera SO (m^2l) superficie SG (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)

zuzkidura-bizitokietarako sistema orokorraren xehetasuna / detalle de sistema general para alojamiento dotacional

bide-sistema orokorraren xehetasuna / detalle del sistema general viario

AD-R29 ARETXONDO 14

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANISTICA PORMENORIZADA

helbide Categoría de suelo	finkatugabea / no consolidado	
Eragindako lurzatiak Subzona de calificación pormenorizada	B05. Hirugarren bilera / B05. Terciario-reunión social	
Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	AREA 11	PUERTO VIEJO

EGUNGO EGOERA. LURZORUA, ETXEBIZITZAK ETA ERAIKIGARRITASUN GAUZATUA
SITUACION ACTUAL. SUELO, VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA

Azalera / Superficie	sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante							sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante				
Poligonoa Partzela Polígono Parcela	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
03014	450,18	Etxebizitza isolatua (VL) Vivienda aislada-pareada (VL)	269	1,000	269,00	3 PR	B+1+BC					
03014		Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	202	0,370	74,74	PR	B					

T: totala / total, P partzial / parcial, PR: lehendik zegoen / preexistente, FU: antolamendutik kanpo/ fuera de ordenación

ANTOLAMENDU PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN

sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante							sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante				
azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
450,18	Etxebizitza isolatua (VL) Vivienda aislada-pareada (VL)	350	1,000	350,00	3	B+2+BC					
	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	330	0,370	122,10		B					

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m^2l) / EDIFICABILIDAD FISICA (m^2t)

	ordenatua ordenada	gauzatua materializada	gehikuntza incremento
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	350,00	269,00	81,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	330,00	202,00	128,00
Totala / Total	680,00	471,00	209,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales			
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales			
Totala / Total			

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPs) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPs)

sestra gainean / sobre rasante	472,10	343,74	128,36
sestra azpian / bajo rasante			
Totala / Total	472,10	343,74	128,36
Eraikigarritasun haztatuaren % 15eko lagapena) / Cesión del 15% de la edificabilidad ponderada			19,25

ETXEBIZITZA KOPURUA / NÚMERO DE VIVIENDAS

Etxebizitza kopurua / Número de viviendas	3	3	0

AD-R29 ARETXONDO 14

izena / denominación

SISTEMA LOKALAK / SISTEMAS LOCALES

	Estandar / Estándar	Ordenatua / Ordenado
Berdeguneak eta espazio libreak (m^2l) (1) / Zonas verdes y espacios libres (m^2s)(1)	18,36	18,36
Bestelako zuzkidura publikoak - lurzoruko lagapena (m^2l) Otras dotaciones públicas - cesión en suelo (m^2s Bestelako zuzkidura publikoak - sabaiko lagapena (m^2s) Otras dotaciones públicas - cesión en techo (m^2t)	36,98	36,98
Aparkalekua espazio pribatuan (plazak) / Aparcamiento espacio privado (plazas)	1,13	-
Landaredia / Vegetación	0,95	1

berdeguneen eta espazio libreen xehetasunak / detalle de zonas verdes y espacios libres

kode Código	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)		Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)	
SLEL-AD-R29	18,36	18,36	100,00 %	Barne / Incluido	Algorta zuzkidura-taldean lurzorua lagatzea Cesión de suelo en la agrupación dotacional Algorta	18,36	100,00 %

zuzkidura publikoen xehetasunak / detalle de dotaciones públicas

SLEQ-AD-R29	36,98	36,98	100,00 %	Barne / Incluido	Ordezko konpentsazio ekonomikoa Compensación económica sustitutoria	0,00 %	

bide-sistema lokalaren xehetasuna / detalle del sistema local viario

(1) Mantentzen den eraikigarritasun gauzatuaren arabera, jarduketaren azalera, berdeguneen eta espazio libreen estandarra zenbatesteko, honako hau da 122,40 m^2l.

(1) En base a la edificabilidad materializada que se mantiene, la superficie de la actuación, a los efectos de la estimación del estándar de zonas verdes y espacios libres es de 122,40 m^2s.

Arau-zehaztapenak

Plan Orokorrean ezarritako antolamendua xehetasun-azterketaren bidez aldatu ahal izango da.

Araudi honetan berariaz adierazi ez diren gainerako zehaztapen xehatuak antolamendu-planoetan eta Araudi Orokorraren dokumentuan ezarritakoa aplikatuko da esleitutako kalifikazio xehatuko azpieremurako.

Proposatzen da eraikigarritasun haztatuaren % 15 lagatzea, kasu honetan, haren baliokide ekonomikoa entregatuz egitea. Balorazioa jarduketa gauzatzen den unean egingo da.

Algorta Zuzkidura-multzoaren azalera baliokidea 2,78 m^2-koa da.

Natura Ondarearen babesa:

Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.

Precisiones normativas

La ordenación establecida en el Plan General podrá modificarse mediante estudio de detalle.

El resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente indicadas en esta normativa, será de aplicación lo establecido en los planos de ordenación y en el documento de Normativa General para la subzona de calificación pormenorizada asignada.

Se propone que la cesión del 15% de la edificabilidad ponderada se realice en este caso mediante entrega de su equivalente económico. Su valoración se realizará en el momento de ejecutarse la actuación.

La superficie equivalente en la Agrupación Dotacional Algorta es de 2,78 m^2.

Protección del Patrimonio Natural:

Se deberá evitar o minimizar las posibles afecciones a formaciones de vegetación autóctona. El proyecto de urbanización (o en su caso de edificación) se realizará una identificación expresa de qué hábitats de interés y ejemplares arbolados pueden ser integrados en la ordenación del ámbito y cuáles deben ser eliminados. Se propondrán medidas correctoras y compensatorias cuando la afección sobre elementos de alto valor ambiental sea inevitable.

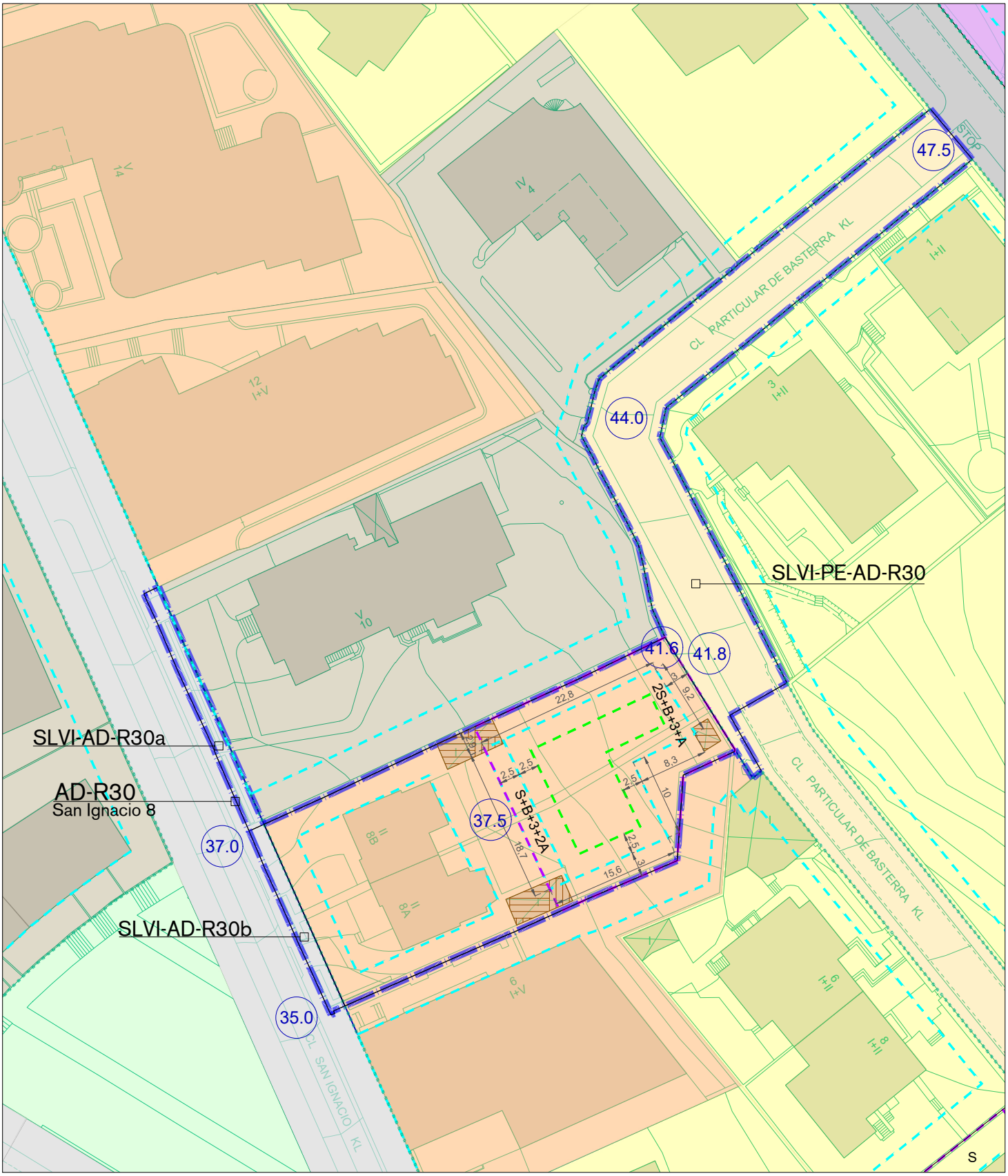
En la ejecución del ámbito se repondrá o compensará el arbolado de valor ambiental que deba ser talado como consecuencia del desarrollo del planeamiento, mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies a los que sea preciso talar. Se intentará que la sustitución del arbolado se realice en los mismos ámbitos o en sus entornos más próximos y si no resultara posible, en ámbitos degradados o alterados del

AD-R29 ARETXONDO 14

izena / denominación

Arau-zehaztapenak	Precisiones normativas
Baldintzatzaile gainjarriak: – CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak. – CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua. – CS – 08 Paisaia Babesteko Eremuak eta Elementuak. – CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak. – CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Aerodromoko Zortasunak. – CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa. – CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila. – CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen direnean IAA 2024ko uztaila. – CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak. – CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa. – CS – 15 Azpiegituren Babesa: Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren Eragin–Eremua.	municipio para favorecer su recuperación ambiental. **Condicionantes Superpuestos:** – CS – 01 Riesgos Naturales: Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos. – CS – 06 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Ola de Calor. – CS – 08 Ámbitos y Elementos de Protección Paisajística. – CS – 10.1 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Operaciones de Aeronaves. – CS – 10.2 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Aeródromo. – CS – 11.1, 11.2 y 11.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido 2021-2026. – CS – 12.1, 12.2 y 12.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido EIA julio 2024. – CS – 12.4 Afección Acústica: Aislamientos de Fachadas con cumplimiento de OCAs en el exterior EIA julio 2024. – CS – 13 Zonas de Protección Acústica Especial.. – CS – 14 Afección Acústica: Zonificación Acústica. – CS – 15 Zona de Influencia del Dominio Público Marítimo Terrestre.

87. artikulua.- AD-R30 San Ignacio 8



ARAUDI PARTIKULARRA

AD-R30 SAN IGNACIO 8

izena / denominación

Jardueraren deskribapena

Zuzkidura-jarduketa bat mugatu da, hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik zein haztatzeagatik.

Jarduketak lurzatia eraikitzea planteatzen du, eraikuntza isolatuaren tipologia bloke irekia izatera aldatuz.

Jarduketari ez zaio eskatzen lurzorua lagatzea espazio libreen sistema orokor gisa.

Tokiko sistema gisa espazio libreen erreserba betetzeko in situ lagatzea planteatzen da. Tokiko zuzkidura publikoa konpentsazio ekonomiko bidez lagatzen da.

Urbanizazio-kostuek ez dute gainditzen agindutako eraikuntzaren kontrata bidezko egikaritze-aurrekontuaren % 5, eta, beraz, zuzkidura-jarduketatzat har daiteke.

Hirigintza-ekintzatik eratorritako gainbalioetan erkidegoak izango duen partaidetza urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15ari dagokion lurzoruan zehaztuko da. Horiek lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Zuzkidura-jarduketaren ondoriozko zuzkidura-karga antzemandako eraikigarritasun-gehikuntzaren arabera zenbatesten da. Jarduketaren azalera mugatutik ondorioztatzen den espazio libreko sistema lokalaren estandarrari dagokionez, dagoeneko gauzatuta dagoen eta lehendik dagoen eraikigarritasunetik ondorioztatutako zati proportzionala hartzen da kontuan.

Hortaz ere, eta araudiarekin bat, sistema lokalen estandarra betetzeko oinezkoentzako lagapena zenbatzen da.

Lagapen publikoak lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Descripción de la actuación

Se delimita una actuación de dotación por motivo tanto de incremento de edificabilidad urbanística como ponderada.

La actuación plantea la edificación de la parcela modificando la tipología de edificación aislada a bloque abierto.

No se requiere a la actuación cesión de suelo en concepto de sistema general de espacios libres.

Se plantea la cesión in situ para el cumplimiento de la reserva de espacios libres con carácter de sistema local. La dotación pública local se cede mediante compensación económica.

Los costes de urbanización no superan el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la edificación ordenada, lo que permite su consideración como actuación de dotación.

La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística se concretará en el suelo correspondiente al 15

% del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada libre de cargas de urbanización. La forma y manera de su obtención se especifica en las determinaciones normativas.

La carga dotacional derivada de la actuación de dotación se estima de acuerdo al incremento de edificabilidad observado. En cuanto al estándar de sistema local de espacios libres que se deriva de la superficie delimitada de la actuación, se considera la parte proporcional deducida de la edificabilidad ya materializada y que se considera preexistente.

En todo caso en base a la normativa para el cómputo del estándar de sistemas locales de espacios libres se contabiliza la cesión para la peatonal.

La forma y manera de obtener las cesiones públicas se especifica en las determinaciones normativas.

AD-R30 SAN IGNACIO 8

izena / denominación

JARDUERAREN ERREFERENTZIA / REFERENCIA DE LA ACTUACIÓN

helbide / Dirección	San Ignacio 8
Eragindako lurzatiak / Parcelario afectado	044 1002 43003 - 044 1002 43002

ZUZKIDURA-JARDUKETARI ERAGITEN DION AZALERA (m^2s) / SUPERFICIE AFECTA A LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN (m^2s)

Jarduketaren hasierako azalera: lurzoru pribatua/lurzoru publikoa/azalera osoa *Superficie incial de la actuación*: suelo privado / suelo público / superficie total	2.160,60	0,00	2.160,60

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANISTICA ESTRUCTURAL

Lurzoruaren sailkapena / Clasificación de suelo	Hiri-lurzoru / suelo urbano
Kalifikazio orokorreko zona / Zona de calificación global	ZGE-RE-05. Bizitegi-zona erdi-dentsitatea ZGE-RE-05. Zona residencial entorno-media densidad
Jarduketa hasteko epea / Plazo para el inicio de la actuación	HAPO-aren indarraldia / La vigencia del PGOU

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (m^2l) / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m^2t)

	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad
sestra gainean / sobre rasante		
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	2.105,00	1.715,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	2.105,00	1.715,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	920,00	920,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	920,00	920,00

SISTEMA OROKORRAK (m^2l) / SISTEMAS GENERALES (m^2s)

	Estandar Estándar		Ordenatua Ordenado	Saldoa Saldo
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	343,00		0,00	-343,00
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorra (gutxienekoa) / Sistema general de alojamiento dotacional (mínimo)	25,73		0,00	-25,73
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario				

espazio libreen sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales de espacios libres

kode Código	azalera SO (m^2l) superficie SG (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)

zuzkidura-bizitokietarako sistema orokorraren xehetasuna / detalle de sistema general para alojamiento dotacional

bide-sistema orokorraren xehetasuna / detalle del sistema general viario

AD-R30 SAN IGNACIO 8

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANISTICA PORMENORIZADA

helbide Categoría de suelo	finkatugabea / no consolidado	
Eragindako lurzatiak Subzona de calificación pormenorizada	A03. Eraikuntza irekiko lurzatien azpieremuak A03. Subzonas de parcelas con edificación abierta	
Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	AREA 5	ZUGAZARTE NEGURI

EGUNGO EGOERA. LURZORUA, ETXEBIZITZAK ETA ERAIKIGARRITASUN GAUZATUA
SITUACION ACTUAL. SUELO, VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA

Azalera / Superficie	sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante							sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante				
Poligonoa Partzela Polígono Parcela	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
43003 43002	2.159,45	Etxebizitza isolatua (VL) Vivienda aislada-pareada (VL)	390	1,330	518,70	2	B+1+BC					

T: totala / total, P partzial / parcial, PR: lehendik zegoen / preexistente, FU: antolamendutik kanpo/ fuera de ordenación

ANTOLAMENDU PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN

sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante								sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante				
azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
1.262,57	Bloke irekiko etxebizitza (VL) Vivienda en bloque abierto (VL)	2.105	1,000	2.105,00	19	B+3+A B+3+2A	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	920	0,210	193,20	2S

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m^2l) / EDIFICABILIDAD FISICA (m^2t)

	ordenatua ordenada	gauzatua materializada	gehikuntza incremento
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	2.105,00	390,00	1.715,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	2.105,00	390,00	1.715,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	920,00		920,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00		0,00
Totala / Total	920,00		920,00

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPs) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPs)

sestra gainean / sobre rasante	2.105,00	518,70	1.586,30
sestra azpian / bajo rasante	193,20		193,20
Totala / Total	2.298,20	518,70	1.779,50
Eraikigarritasun haztatuaren % 15eko lagapena) / Cesión del 15% de la edificabilidad ponderada			266,93

ETXEBIZITZA KOPURUA / NÚMERO DE VIVIENDAS

Etxebizitza kopurua / Número de viviendas	19	2	17

AD-R30 SAN IGNACIO 8

izena / denominación

SISTEMA LOKALAK / SISTEMAS LOCALES

	Estandar / Estándar	Ordenatua / Ordenado
Berdeguneak eta espazio libreak (m^2l) (1) / Zonas verdes y espacios libres (m^2s)(1)	250,94	788,07
Bestelako zuzkidura publikoak - lurzoruko lagapena (m^2l) Otras dotaciones públicas - cesión en suelo (m^2s Bestelako zuzkidura publikoak - sabaiko lagapena (m^2s) Otras dotaciones públicas - cesión en techo (m^2t)	325,98	325,98
Aparkalekua espazio pribatuan (plazak) / Aparcamiento espacio privado (plazas)	24,01	26
Landaredia / Vegetación	16,30	17

berdeguneen eta espazio libreen xehetasunak / detalle de zonas verdes y espacios libres

kode Código	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)		Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)	

zuzkidura publikoen xehetasunak / detalle de dotaciones públicas

SLEQ-AD-R30	325,98	325,98	100,00 %	Barne / Incluido	Ordezko konpentsazio ekonomikoa Compensación económica sustitutoria		0,00 %

bide-sistema lokalaren xehetasuna / detalle del sistema local viario

SLVI-AD-R30	109,95	109,95	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	109,95	100,00 %
SLVI-PE-AD-R30	788,07	788,07	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	788,07	100,00 %

(1) Mantentzen den eraikigarritasun gauzatuaren arabera, jarduketaren azalera, berdeguneen eta espazio libreen estandarra zenbatesteko, honako hau da 1.672,96 m^2l.

(1) En base a la edificabilidad materializada que se mantinene, la superficie de la actuación, a los efectos de la estimación del estándar de zonas verdes y espacios libres es de 1.672,96 m^2s.

Arau-zehaztapenak

Plan Orokorrean ezarritako antolamendua xehetasun-azterketaren bidez aldatu ahal izango da.

Proiektuan garatu beharreko sestra azpiko aparkaleku-plazen kopurua estandarrak ezarritako gutxienekoa da. Proposatutako gainerako eraikigarritasuna sestra azpian baimendutako erabilera osagarrietarako erabili ahal izango da, hala nola trastelekuetarako, instalazio-geletarako eta abarretarako.

Araudi honetan berariaz adierazi ez diren gainerako zehaztapen xehatuak antolamendu-planoetan eta Araudi Orokorraren dokumentuan ezarritakoa aplikatuko da esleitutako kalifikazio xehatuko azpieremurako.

Proposatzen da eraikigarritasun haztatuaren % 15 lagatzea, kasu honetan, haren baliokide ekonomikoa entregatuz egitea. Balorazioa jarduketa gauzatzen den unean egingo da.

Natura Ondarearen babesa:

Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo

Precisiones normativas

La ordenación establecida en el Plan General podrá modificarse mediante estudio de detalle.

El número de plazas de aparcamiento bajo rasante obligadas a desarrollar en proyecto es el mínimo establecido por el estándar. El resto de la edificabilidad propuesta podrá dedicarse a usos auxiliares permitidos en el bajo rasante como trasteros, cuartos de instalaciones, etc.

El resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente indicadas en esta normativa, será de aplicación lo establecido en los planos de ordenación y en el documento de Normativa General para la subzona de calificación pormenorizada asignada.

Se propone que la cesión del 15% de la edificabilidad ponderada se realice en este caso mediante entrega de su equivalente económico. Su valoración se realizará en el momento de ejecutarse la actuación.

Protección del Patrimonio Natural:

Se deberá evitar o minimizar las posibles afecciones a formaciones de vegetación autóctona. El proyecto de urbanización (o en su caso de edificación) se realizará una identificación expresa de qué hábitats de interés y ejemplares arbolados pueden ser integrados en la ordenación del ámbito y cuáles deben ser eliminados. Se propondrán medidas correctoras y compensatorias cuando la afección sobre elementos de alto valor ambiental sea inevitable.

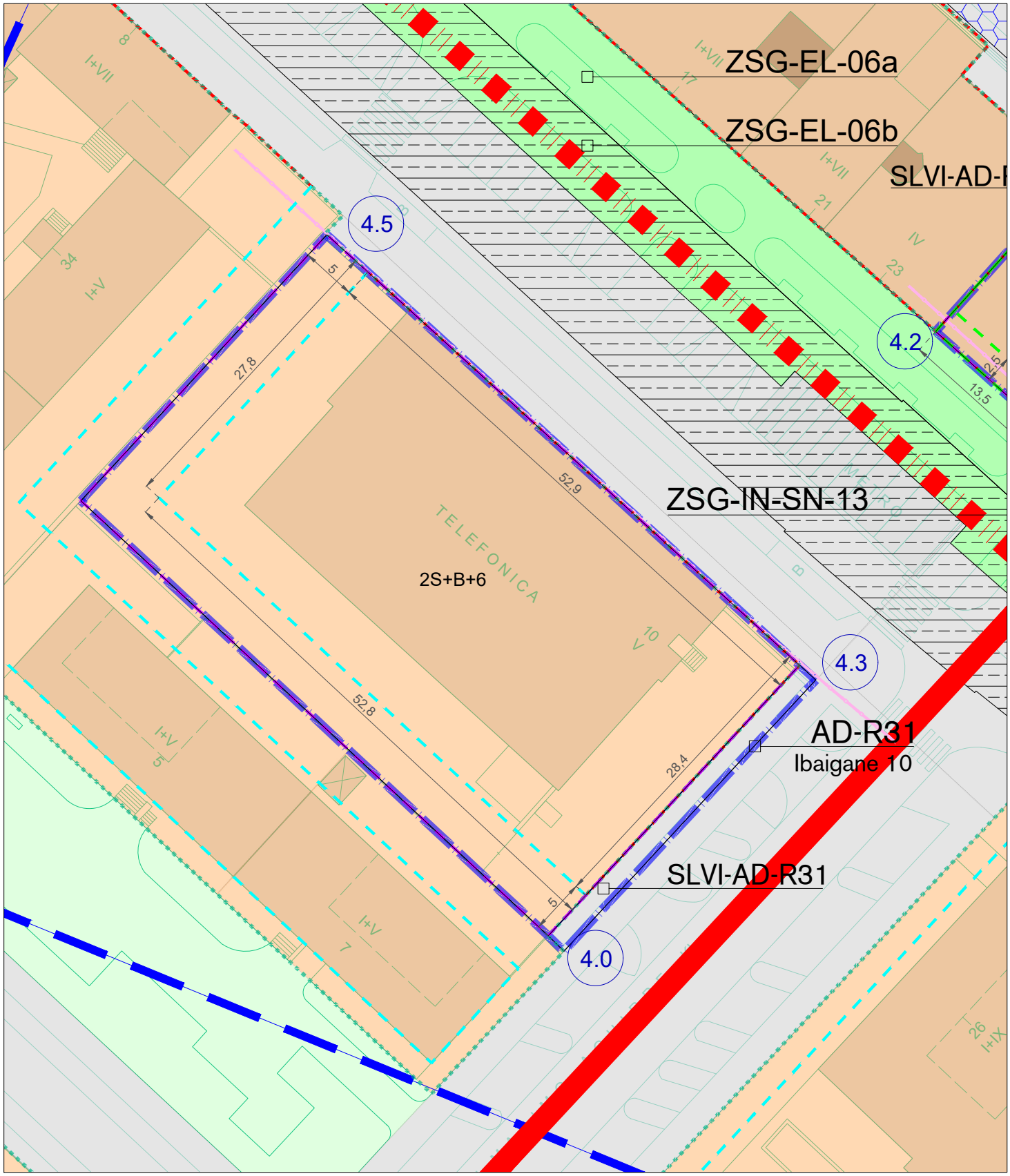
En la ejecución del ámbito se repondrá o compensará el arbolado de valor ambiental que deba ser talado como consecuencia del desarrollo del planeamiento, mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies a los que

AD-R30 SAN IGNACIO 8

izena / denominación

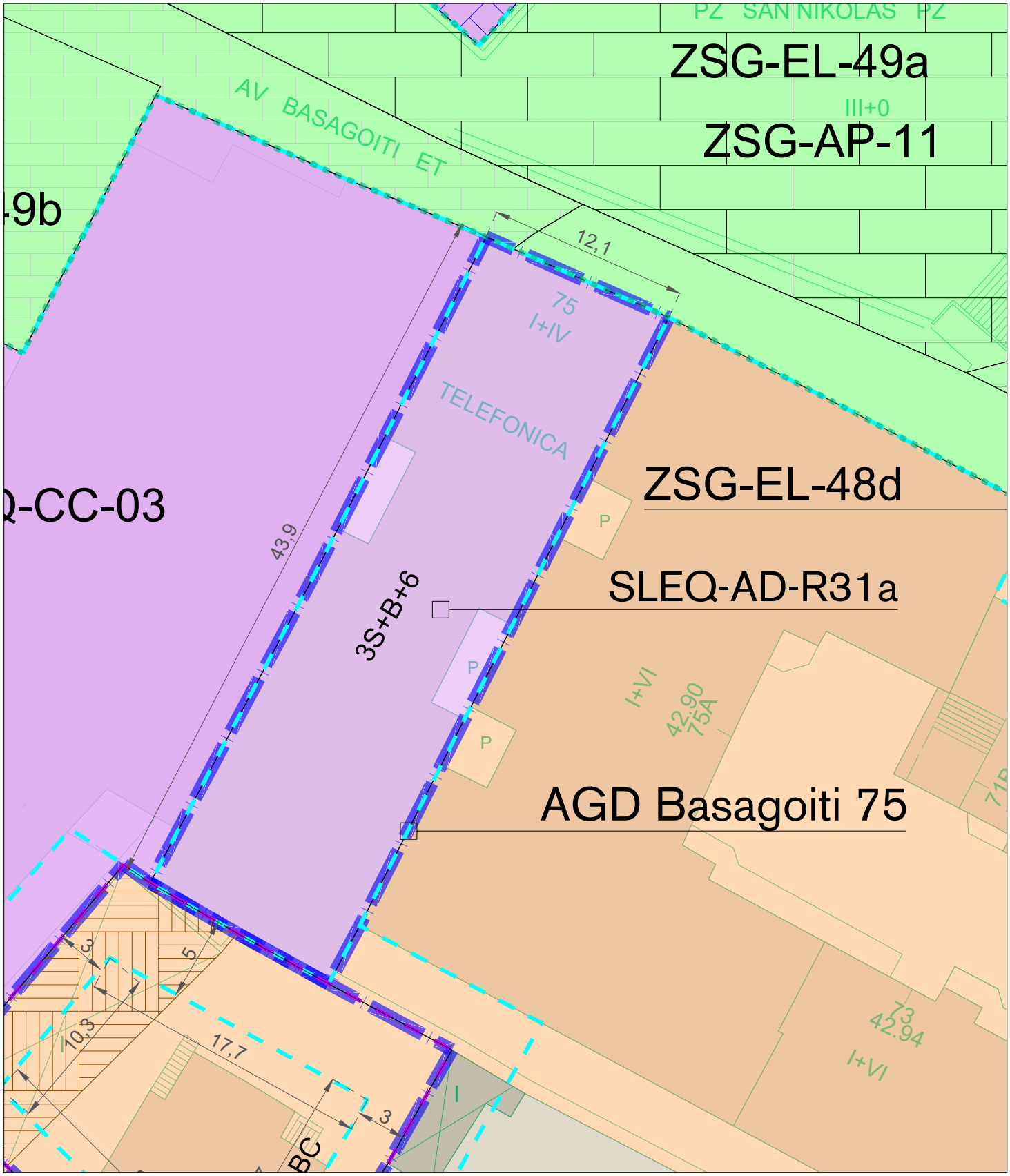
Arau-zehaztapenak	Precisiones normativas
ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.	sea preciso talar. Se intentará que la sustitución del arbolado se realice en los mismos ámbitos o en sus entornos más próximos y si no resultara posible, en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación ambiental.
Baldintzatzaile gainjarriak: – CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak. – CS – 01 Arrisku Naturalak: Arrisku Geologikoak – CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua. – CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak. – CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Aerodromoko Zortasunak. – CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa. – CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila. – CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen direnean IAA 2024ko uztaila. – CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak. – CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa. – CS – 15 Azpiegituren Babesa: Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren Eragin-Eremua.	**Condicionantes Superpuestos:** – CS – 01 Riesgos Naturales: Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos. – CS – 01 Riesgos Naturales: Riesgos Geológicos. – CS – 06 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Ola de Calor. – CS – 10.1 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Operaciones de Aeronaves. – CS – 10.2 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Aeródromo. – CS – 11.1, 11.2 y 11.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido 2021-2026. – CS – 12.1, 12.2 y 12.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido EIA julio 2024. – CS – 12.4 Afección Acústica: Aislamientos de Fachadas con cumplimiento de OCAs en el exterior EIA julio 2024. – CS – 13 Zonas de Protección Acústica Especial.. – CS – 14 Afección Acústica: Zonificación Acústica. – CS – 15 Zona de Influencia del Dominio Público Marítimo Terrestre.

88. artikulua.- AD-R31 Ibaigane 10 Telefonica



ARAUDI PARTIKULARRA

88. artikulua.- AD-R31 Basagoiti 75 Telefonica



ARAUDI PARTIKULARRA

AD-R31 IBAIGANE 10

izena / denominación

Jardueraren deskribapena

Zuzkidura-jarduketa bat mugatu da, hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik zein haztatzeagatik.

Jarduketak eraikina berritzea eta dagoen erabilera aldatzea planteatzen du, lurzatiaren erabilera bizitegi-erabilerarako aldatuz.

Jarduketari ez zaio eskatzen lurzorua lagatzea espazio libreen sistema orokor gisa.

Konpentsazio ekonomiko bidezko lagapena planteatzen da, tokiko sistema gisa espazio libreen erreserba betetzeko. Tokiko zuzkidura publikoa zuzkidura-elkartzearen bidez lagatzen da, baita konpentsazio ekonomikoaren bidez ere.

Urbanizazio-kostuek ez dute gainditzen agindutako eraikuntzaren kontrata bidezko egikaritze-aurrekontuaren % 5, eta, beraz, zuzkidura-jarduketatzat har daiteke.

Hirigintza-ekintzatik eratorritako gainbalioetan erkidegoak izango duen partaidetza urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15ari dagokion lurzoruan zehaztuko da. Horiek lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Zuzkidura-jarduketaren ondoriozko zuzkidura-karga antzemandako eraikigarritasun-gehikuntzaren arabera zenbatesten da. Jarduketaren azalera mugatutik ondorioztatzen den espazio libreko sistema lokalaren estandarrari dagokionez, dagoeneko gauzatuta dagoen eta lehendik dagoen eraikigarritasunetik ondorioztatutako zati proportzionala hartzen da kontuan.

Lagapen publikoak lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Descripción de la actuación

Se delimita una actuación de dotación por motivo tanto de incremento de edificabilidad urbanística como ponderada.

La actuación plantea la renovación de la edificación y el cambio del uso existente, modificando el destino de la parcela para uso residencial.

No se requiere a la actuación cesión de suelo en concepto de sistema general de espacios libres.

Se plantea la cesión por compensación económica para el cumplimiento de la reserva de espacios libres con carácter de sistema local. La dotación pública local se cede mediante vinculación agrupación dotacional y también por compensación económica.

Los costes de urbanización no superan el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la edificación ordenada, lo que permite su consideración como actuación de dotación.

La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística se concretará en el suelo correspondiente al 15 % del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada libre de cargas de urbanización. La forma y manera de su obtención se especifica en las determinaciones normativas.

La carga dotacional derivada de la actuación de dotación se estima de acuerdo al incremento de edificabilidad observado. En cuanto al estándar de sistema local de espacios libres que se deriva de la superficie delimitada de la actuación, se considera la parte proporcional deducida de la edificabilidad ya materializada y que se considera preexistente.

La forma y manera de obtener las cesiones públicas se especifica en las determinaciones normativas.

AD-R31 IBAIGANE 10

izena / denominación

JARDUERAREN ERREFERENTZIA / REFERENCIA DE LA ACTUACIÓN

helbide / Dirección	Ibaigane 10
Eragindako lurzatiak / Parcelario afectado	044 1069 02008

ZUZKIDURA-JARDUKETARI ERAGITEN DION AZALERA (m^2s) / SUPERFICIE AFECTA A LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN (m^2s)

Jarduketaren hasierako azalera: lurzoru pribatua/lurzoru publikoa/azalera osoa *Superficie incial de la actuación*: suelo privado / suelo público / superficie total	1.981,17	0,00	1.981,17

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANISTICA ESTRUCTURAL

Lurzoruaren sailkapena / Clasificación de suelo	Hiri-lurzoru / suelo urbano
Kalifikazio orokorreko zona / Zona de calificación global	ZGE-RE-03. Bizitegi-zona, dentsitate ertain-altua ZGE-RE-03. Zona residencial entorno-alta densidad
Jarduketa hasteko epea / Plazo para el inicio de la actuación	HAPO-aren indarraldia / La vigencia del PGOU

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (m^2l) / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m^2t)

	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad
sestra gainean / sobre rasante		
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	7.400,00	7.400,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	1.281,00	-3.436,00
Totala / Total	8.681,00	3.964,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	3.728,00	3.728,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	3.728,00	3.728,00

SISTEMA OROKORRAK (m^2l) / SISTEMAS GENERALES (m^2s)

	Estandar Estándar		Ordenatua Ordenado	Saldoa Saldo
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	1.480,00		0,00	-1.480,00
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorra (gutxienekoa) / Sistema general de alojamiento dotacional (mínimo)	111,00		0,00	-111,00
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario				

espazio libreen sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales de espacios libres

kode Código	azalera SO (m^2l) superficie SG (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)

zuzkidura-bizitokietarako sistema orokorraren xehetasuna / detalle de sistema general para alojamiento dotacional

bide-sistema orokorraren xehetasuna / detalle del sistema general viario

AD-R31 IBAIGANE 10

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANISTICA PORMENORIZADA

helbide Categoría de suelo	finkatugabea / no consolidado	
Eragindako lurzatiak Subzona de calificación pormenorizada	A03. Eraikuntza irekiko lurzatien azpieremuak A03. Subzonas de parcelas con edificación abierta	
Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	AREA 10	LAS ARENAS

EGUNGO EGOERA. LURZORUA, ETXEBIZITZAK ETA ERAIKIGARRITASUN GAUZATUA
SITUACION ACTUAL. SUELO, VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA

Azalera / Superficie	sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante							sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante				
Poligonoa Partzela Polígono Parcela	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
02008	1.981,17	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	4.717	0,540	2.547,18	0 PR	B+3					

T: totala / total, P partzial / parcial, PR: lehendik zegoen / preexistente, FU: antolamendutik kanpo/ fuera de ordenación

ANTOLAMENDU PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN

sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante								sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante				
azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
1.914,88	Bloke irekiko etxebizitza (VL) Vivienda en bloque abierto (VL)	7.400	1,030	7.622,00	67	B+6	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	3.728	0,220	820,16	2S
	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	1.281	0,540	691,74		B					

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m^2l) / EDIFICABILIDAD FISICA (m^2t)	ordenatua ordenada	gauzatua materializada	gehikuntza incremento
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	7.400,00		7.400,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	1.281,00	4.717,00	-3.436,00
Totala / Total	8.681,00	4.717,00	3.964,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	3.728,00		3.728,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00		0,00
Totala / Total	3.728,00		3.728,00

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPs) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPs)			
sestra gainean / sobre rasante	8.313,74	2.547,18	5.766,56
sestra azpian / bajo rasante	820,16		820,16
Totala / Total	9.133,90	2.547,18	6.586,72
Eraikigarritasun haztatuaren % 15eko lagapena) / Cesión del 15% de la edificabilidad ponderada			988,01

ETXEBIZITZA KOPURUA / NÚMERO DE VIVIENDAS			
Etxebizitza kopurua / Número de viviendas	67	0	67

AD-R31 IBAIGANE 10

izena / denominación

SISTEMA LOKALAK / SISTEMAS LOCALES

	Estandar / Estándar	Ordenatua / Ordenado
Berdeguneak eta espazio libreak (m^2l) (1) / Zonas verdes y espacios libres (m^2s)(1)	214,31	214,31
Bestelako zuzkidura publikoak - lurzoruko lagapena (m^2l) Otras dotaciones públicas - cesión en suelo (m^2s Bestelako zuzkidura publikoak - sabaiko lagapena (m^2s) Otras dotaciones públicas - cesión en techo (m^2t)	1.252,05	1.252,05
Aparkalekua espazio pribatuan (plazak) / Aparcamiento espacio privado (plazas)	103,60	106
Landaredia / Vegetación	53,36	54

berdeguneen eta espazio libreen xehetasunak / detalle de zonas verdes y espacios libres

kode Código	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)		Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)	
SLEL-AD-R31	214,31	214,31	100,00 %	Barne / Incluido	Ordezko konpentsazio ekonomikoa Compensación económica sustitutoria	214,31	100,00 %

zuzkidura publikoen xehetasunak / detalle de dotaciones públicas

SLEQ-AD-R31a	335,28	335,28	100,00 %	Barne / Incluido	Basagoiti 75 zuzkidura-taldean lurzorua lagatzea Cesión de suelo en la Agrupación Dotacional Basagoiti 75		0,00 %
SLEQ-AD-R31b	916,77	916,77	100,00 %	Barne / Incluido	Ordezko konpentsazio ekonomikoa Compensación económica sustitutoria		0,00 %

bide-sistema lokalaren xehetasuna / detalle del sistema local viario

SLVI-AD-R31	66,29	66,29	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	66,29	100,00 %

(1) Mantentzen den eraikigarritasun gauzatuaren arabera, jarduketaren azalera, berdeguneen eta espazio libreen estandarra zenbatesteko, honako hau da 1.428,71 m^2l.

(1) En base a la edificabilidad materializada que se mantiene, la superficie de la actuación, a los efectos de la estimación del estándar de zonas verdes y espacios libres es de 1.428,71 m^2s.

Arau-zehaztapenak

Plan Orokorrean ezarritako antolamendua xehetasun-azterketaren bidez aldatu ahal izango da.

Proiektuan garatu beharreko sestra azpiko aparkaleku-plazen kopurua estandarrak ezarritako gutxienekoa da. Proposatutako gainerako eraikigarritasuna sestra azpian baimendutako erabilera osagarrietarako erabili ahal izango da, hala nola trastelekuetarako, instalazio-geletarako eta abarretarako.

Araudi honetan berariaz adierazi ez diren gainerako zehaztapen xehatuak antolamendu-planoetan eta Araudi Orokorraren dokumentuan ezarritakoa aplikatuko da esleitutako kalifikazio xehatuko azpieremurako.

Proposatzen da eraikigarritasun haztatuaren % 15 lagatzea, kasu honetan, haren baliokide ekonomikoa entregatuz egitea. Balorazioa jarduketa gauzatzen den unean egingo da.

335,28 m^2 dituen SLEQ-AD-R41aren baliokidea Basagoiti 75 Zuzkidura-multzoan 540,06 m^2-koa da.

Natura Ondarearen babesa:

Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da,

Precisiones normativas

La ordenación establecida en el Plan General podrá modificarse mediante estudio de detalle.

El número de plazas de aparcamiento bajo rasante obligadas a desarrollar en proyecto es el mínimo establecido por el estándar. El resto de la edificabilidad propuesta podrá dedicarse a usos auxiliares permitidos en el bajo rasante como trasteros, cuartos de instalaciones, etc.

El resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente indicadas en esta normativa, será de aplicación lo establecido en los planos de ordenación y en el documento de Normativa General para la subzona de calificación pormenorizada asignada.

Se propone que la cesión del 15% de la edificabilidad ponderada se realice en este caso mediante entrega de su equivalente económico. Su valoración se realizará en el momento de ejecutarse la actuación.

La superficie equivalente a 335,28 m^2 de la SLEQ-AD-R41a en la Agrupación Dotacional Basagoiti 75 es de 540,06 m^2.

Protección del Patrimonio Natural:

Se deberá evitar o minimizar las posibles afecciones a formaciones de vegetación autóctona. El proyecto de urbanización (o en su caso de edificación) se realizará una identificación expresa de qué hábitats de interés y ejemplares arbolados pueden ser integrados en la ordenación del ámbito y cuáles deben ser eliminados. Se propondrán medidas correctoras y compensatorias cuando la afección sobre elementos de alto valor ambiental sea inevitable.

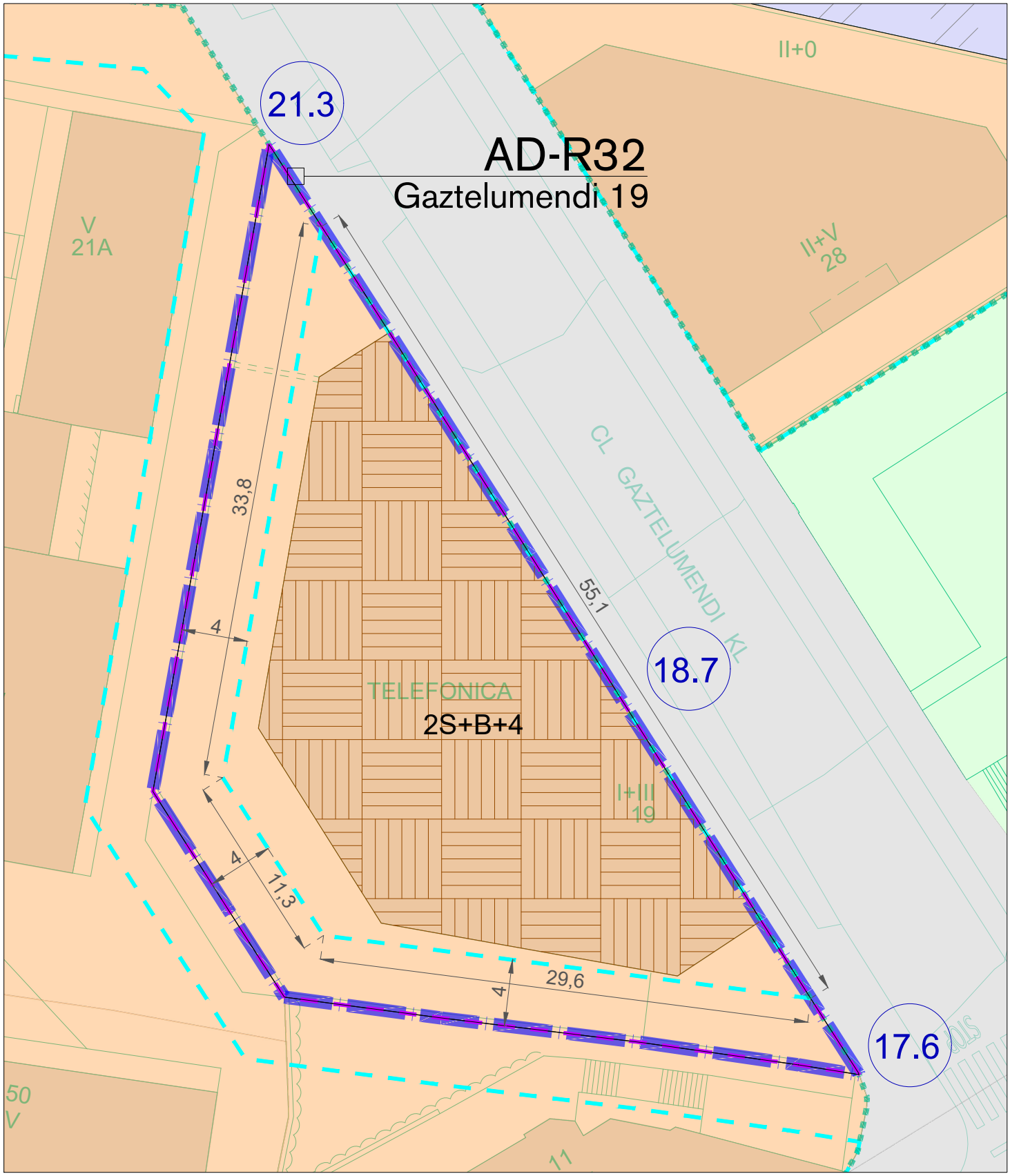
En la ejecución del ámbito se repondrá o compensará el arbolado de valor ambiental que deba ser talado como consecuencia del

AD-R31 IBAIGANE 10

izena / denominación

Arau-zehaztapenak	Precisiones normativas
moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.	desarrollo del planeamiento, mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies a los que sea preciso talar. Se intentará que la sustitución del arbolado se realice en los mismos ámbitos o en sus entornos más próximos y si no resultara posible, en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación ambiental.
Eragin Akustikoak Ibaigane 10en: Eraikuntza-obretarako lizentzietarako eremua garatzean, bibrazio-mailen ebaluazioa egingo da, aplikatu beharreko kalitate akustikoko helburuak betetzen direla egiaztatzeko eta, hala badagokio, neurri zuzentzaileak ezartzeko.	**Afecciones Acústicas en Ibaigane 10:** En el desarrollo del ámbito para las licencias de obra de edificación se llevará a cabo una evaluación de los niveles de vibración que verifique el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de aplicación y se establezcan, en su caso, medidas correctoras.
Baldintzatzaile gainjarriak Ibaigane 10en: – CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak. – CS – 03 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Kalteberatasuna eta Arriskua Kostaldean. – CS – 05 Klima-Aldaketari lotutako Arriskuak: Itsas maila Igotzeko Arriskua. – CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua. – CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak. – CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Aerodromoko Zortasunak. – CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa. – CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila. – CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen direnean IAA 2024ko uztaila. – CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak. – CS – 13 Eragin Akustikoa: Trenbidearen Bibrazio-mailak Ebaluatzeko Eremua. – CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.	**Condicionantes Superpuestos en Ibaigane 10:** – CS – 01 Riesgos Naturales: Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos. – CS – 03 Riesgos relativos al Cambio Climático: Vulnerabilidad y Riesgo en la Costa. – CS – 05 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Subida del Nivel del Mar. – CS – 06 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Ola de Calor. – CS – 10.1 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Operaciones de Aeronaves. – CS – 10.2 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Aeródromo. – CS – 11.1, 11.2 y 11.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido 2021-2026. – CS – 12.1, 12.2 y 12.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido EIA julio 2024. – CS – 12.4 Afección Acústica: Aislamientos de Fachadas con cumplimiento de OCAs en el exterior EIA julio 2024. – CS – 13 Afección Acústica: Zonas de Protección Acústica Especial. – CS – 13 Afección Acústica: Zona para Evaluación de los Niveles de Vibración del Ferrocarril. – CS – 14 Afección Acústica: Zonificación Acústica.
Baldintzatzaile gainjarriak Basagoiti 75: – CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak. – CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua. – CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak. – CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Aerodromoko Zortasunak. – CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa. – CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila. – CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak. – CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa. – CS – 15 Azpiegituren Babesa: Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren Eragin-Eremua.	**Condicionantes Superpuestos en la AGD de Basagoiti 75:** – CS – 01 Riesgos Naturales: Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos. – CS – 06 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Ola de Calor. – CS – 10.1 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Operaciones de Aeronaves. – CS – 10.2 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Aeródromo. – CS – 11.1, 11.2 y 11.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido 2021-2026. – CS – 12.1, 12.2 y 12.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido EIA julio 2024. – CS – 13 Afección Acústica: Zonas de Protección Acústica Especial. – CS – 14 Afección Acústica: Zonificación Acústica. – CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Influencia del Dominio Público Marítimo Terrestre.

89. artikulua.- AD-R32 Gaztelumendi 19 Telefonica



ARAUDI PARTIKULARRA

AD-R32 GAZTELUMENDI 19

izena / denominación

Jardueraren deskribapena

Zuzkidura-jarduketa bat mugatu da, hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik zein haztatzeagatik.

Jarduketak eraikina berritzea eta dagoen erabilera aldatzea planteatzen du, lurzatiaren erabilera bizitegi-erabilerarako aldatuz.

Jarduketari ez zaio eskatzen lurzorua lagatzea espazio libreen sistema orokor gisa.

Zuzkidura-multzoari lotuta lagatzea planteatzen da, tokiko sistemaren izaera duen espazio libreen erreserba betetzeko. Tokiko zuzkidura publikoa konpentsazio ekonomiko bidez lagatzen da.

Urbanizazio-kostuek ez dute gainditzen agindutako eraikuntzaren kontrata bidezko egikaritze-aurrekontuaren % 5, eta, beraz, zuzkidura-jarduketatzat har daiteke.

Hirigintza-ekintzatik eratorritako gainbalioetan erkidegoak izango duen partaidetza urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15ari dagokion lurzoruan zehaztuko da. Horiek lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Zuzkidura-jarduketaren ondoriozko zuzkidura-karga antzemandako eraikigarritasun-gehikuntzaren arabera zenbatesten da. Jarduketaren azalera mugatutik ondorioztatzen den espazio libreko sistema lokalaren estandarrari dagokionez, dagoeneko gauzatuta dagoen eta lehendik dagoen eraikigarritasunetik ondorioztatutako zati proportzionala hartzen da kontuan.

Lagapen publikoak lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Descripción de la actuación

Se delimita una actuación de dotación por motivo tanto de incremento de edificabilidad urbanística como ponderada.

La actuación plantea la renovación de la edificación y el cambio del uso existente, modificando el destino de la parcela para uso residencial.

No se requiere a la actuación cesión de suelo en concepto de sistema general de espacios libres.

Se plantea la cesión por vinculación a agrupación dotacional para el cumplimiento de la reserva de espacios libres con carácter de sistema local. La dotación pública local se cede mediante compensación económica.

Los costes de urbanización no superan el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la edificación ordenada, lo que permite su consideración como actuación de dotación.

La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística se concretará en el suelo correspondiente al 15 % del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada libre de cargas de urbanización. La forma y manera de su obtención se especifica en las determinaciones normativas.

La carga dotacional derivada de la actuación de dotación se estima de acuerdo al incremento de edificabilidad observado. En cuanto al estándar de sistema local de espacios libres que se deriva de la superficie delimitada de la actuación, se considera la parte proporcional deducida de la edificabilidad ya materializada y que se considera preexistente.

La forma y manera de obtener las cesiones públicas se especifica en las determinaciones normativas.

AD-R32 GAZTELUMENDI 19

izena / denominación

JARDUERAREN ERREFERENTZIA / REFERENCIA DE LA ACTUACIÓN

helbide / Dirección	Gaztelumendi 19
Eragindako lurzatiak / Parcelario afectado	044 1044 04015

ZUZKIDURA-JARDUKETARI ERAGITEN DION AZALERA (m^2s) / SUPERFICIE AFECTA A LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN (m^2s)

Jarduketaren hasierako azalera: lurzoru pribatua/lurzoru publikoa/azalera osoa *Superficie incial de la actuación*: suelo privado / suelo público / superficie total	1.087,14	0,00	1.087,14

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANISTICA ESTRUCTURAL

Lurzoruaren sailkapena / Clasificación de suelo	Hiri-lurzoru / suelo urbano
Kalifikazio orokorreko zona / Zona de calificación global	ZGE-RE-03. Bizitegi-zona, dentsitate ertain-altua ZGE-RE-03. Zona residencial entorno-alta densidad
Jarduketa hasteko epea / Plazo para el inicio de la actuación	HAPO-aren indarraldia / La vigencia del PGOU

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (m^2l) / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m^2t)

	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad
sestra gainean / sobre rasante		
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	2.800,00	2.800,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	200,00	-1.641,00
Totala / Total	3.000,00	1.159,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	1.700,00	1.700,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	-212,00
Totala / Total	1.700,00	1.488,00

SISTEMA OROKORRAK (m^2l) / SISTEMAS GENERALES (m^2s)

	Estandar Estándar		Ordenatua Ordenado	Saldoa Saldo
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	560,00		0,00	-560,00
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorra (gutxienekoa) / Sistema general de alojamiento dotacional (mínimo)	42,00		0,00	-42,00
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario				

espazio libreen sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales de espacios libres

kode Código	azalera SO (m^2l) superficie SG (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)

zuzkidura-bizitokietarako sistema orokorraren xehetasuna / detalle de sistema general para alojamiento dotacional

bide-sistema orokorraren xehetasuna / detalle del sistema general viario

AD-R32 GAZTELUMENDI 19

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANISTICA PORMENORIZADA

helbide Categoría de suelo	finkatugabea / no consolidado
Eragindako lurzatiak Subzona de calificación pormenorizada	A03. Eraikuntza irekiko lurzatien azpieremuak A03. Subzonas de parcelas con edificación abierta
Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	AREA 1 — ALGORTA CENTRO

EGUNGO EGOERA. LURZORUA, ETXEBIZITZAK ETA ERAIKIGARRITASUN GAUZATUA
SITUACION ACTUAL. SUELO, VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA

Azalera / Superficie	sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante								sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante					
Poligonoa Partzela Polígono Parcela	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.		altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)		altuera Altura
04015	1.087,14	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	1.841	0,540	994,14	0	PR	B+2	Eranskinen (T-EP) Anejos (T-EP)	212	0,270	57,24	PR	1S

T: totala / total, P partzial / parcial, PR: lehendik zegoen / preexistente, FU: antolamendutik kanpo/ fuera de ordenación

ANTOLAMENDU PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN

sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante								sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante					
azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
1.087,14	Bloke irekiko etxebizitza (VL) Vivienda en bloque abierto (VL)	2.800	1,000	2.800,00	25	B+4	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	1.700	0,270	459,00	2S
	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	200	0,540	108,00		B					

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m^2l) / EDIFICABILIDAD FISICA (m^2t)

	ordenatua ordenada	gauzatua materializada	gehikuntza incremento
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	2.800,00		2.800,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	200,00	1.841,00	-1.641,00
Totala / Total	3.000,00	1.841,00	1.159,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	1.700,00		1.700,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	212,00	-212,00
Totala / Total	1.700,00	212,00	1.488,00

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPs) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPs)

sestra gainean / sobre rasante	2.908,00	994,14	1.913,86
sestra azpian / bajo rasante	459,00	57,24	401,76
Totala / Total	3.367,00	1.051,38	2.315,62
Eraikigarritasun haztatuaren % 15eko lagapena) / Cesión del 15% de la edificabilidad ponderada			347,34

ETXEBIZITZA KOPURUA / NÚMERO DE VIVIENDAS

Etxebizitza kopurua / Número de viviendas	25	0	25

AD-R32 GAZTELUMENDI 19

izena / denominación

SISTEMA LOKALAK / SISTEMAS LOCALES

	Estandar / Estándar	Ordenatua / Ordenado
Berdeguneak eta espazio libreak (m^2l) (1) / Zonas verdes y espacios libres (m^2s)(1)	112,18	112,18
Bestelako zuzkidura publikoak - lurzoruko lagapena (m^2l) Otras dotaciones públicas - cesión en suelo (m^2s Bestelako zuzkidura publikoak - sabaiko lagapena (m^2s) Otras dotaciones públicas - cesión en techo (m^2t)	412,73	412,73
Aparkalekua espazio pribatuan (plazak) / Aparcamiento espacio privado (plazas)	39,20	48
Landaredia / Vegetación	19,26	20

berdeguneen eta espazio libreen xehetasunak / detalle de zonas verdes y espacios libres

kode Código	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)		Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)	
SLEL-AD-R32	112,18	112,18	100,00 %	Barne / Incluido	Algorta zuzkidura-taldean lurzorua lagatzea Cesión de suelo en la Agrupación Dootacional Algorta	112,18	100,00 %

zuzkidura publikoen xehetasunak / detalle de dotaciones públicas

SLEQ-AD-R32	412,73	412,73	100,00 %	Barne / Incluido	Ordezko konpentsazio ekonomikoa Compensación económica sustitutoria		0,00 %

bide-sistema lokalaren xehetasuna / detalle del sistema local viario

(1) Mantentzen den eraikigarritasun gauzatuaren arabera, jarduketaren azalera, berdeguneen eta espazio libreen estandarra zenbatesteko, honako hau da 747,83 m^2l.

(1) En base a la edificabilidad materializada que se mantiene, la superficie de la actuación, a los efectos de la estimación del estándar de zonas verdes y espacios libres es de 747,83 m^2s.

Arau-zehaztapenak

Plan Orokorrean ezarritako antolamendua xehetasun-azterketaren bidez aldatu ahal izango da.

Proiektuan garatu beharreko sestra azpiko aparkaleku-plazen kopurua estandarrak ezarritako gutxienekoa da. Proposatutako gainerako eraikigarritasuna sestra azpian baimendutako erabilera osagarrietarako erabili ahal izango da, hala nola trastelekuetarako, instalazio-geletarako eta abarretarako.

Araudi honetan berariaz adierazi ez diren gainerako zehaztapen xehatuak antolamendu-planoetan eta Araudi Orokorraren dokumentuan ezarritakoa aplikatuko da esleitutako kalifikazio xehatuko azpieremurako.

Proposatzen da eraikigarritasun haztatuaren % 15 lagatzea, kasu honetan, haren baliokide ekonomikoa entregatuz egitea. Balorazioa jarduketa gauzatzen den unean egingo da.

Algortako zuzkidura-multzoaren azalera baliokidea 51,93 m^2-koa da.

Natura Ondarearen babesa:

Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da,

Precisiones normativas

La ordenación establecida en el Plan General podrá modificarse mediante estudio de detalle.

El número de plazas de aparcamiento bajo rasante obligadas a desarrollar en proyecto es el mínimo establecido por el estándar. El resto de la edificabilidad propuesta podrá dedicarse a usos auxiliares permitidos en el bajo rasante como trasteros, cuartos de instalaciones, etc.

El resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente indicadas en esta normativa, será de aplicación lo establecido en los planos de ordenación y en el documento de Normativa General para la subzona de calificación pormenorizada asignada.

Se propone que la cesión del 15% de la edificabilidad ponderada se realice en este caso mediante entrega de su equivalente económico. Su valoración se realizará en el momento de ejecutarse la actuación.

La superficie equivalente en la agrupación dotacional Algorta es de 51,93 m^2.

Protección del Patrimonio Natural:

Se deberá evitar o minimizar las posibles afecciones a formaciones de vegetación autóctona. El proyecto de urbanización (o en su caso de edificación) se realizará una identificación expresa de qué hábitats de interés y ejemplares arbolados pueden ser integrados en la ordenación del ámbito y cuáles deben ser eliminados. Se propondrán medidas correctoras y compensatorias cuando la afección sobre elementos de alto valor ambiental sea inevitable.

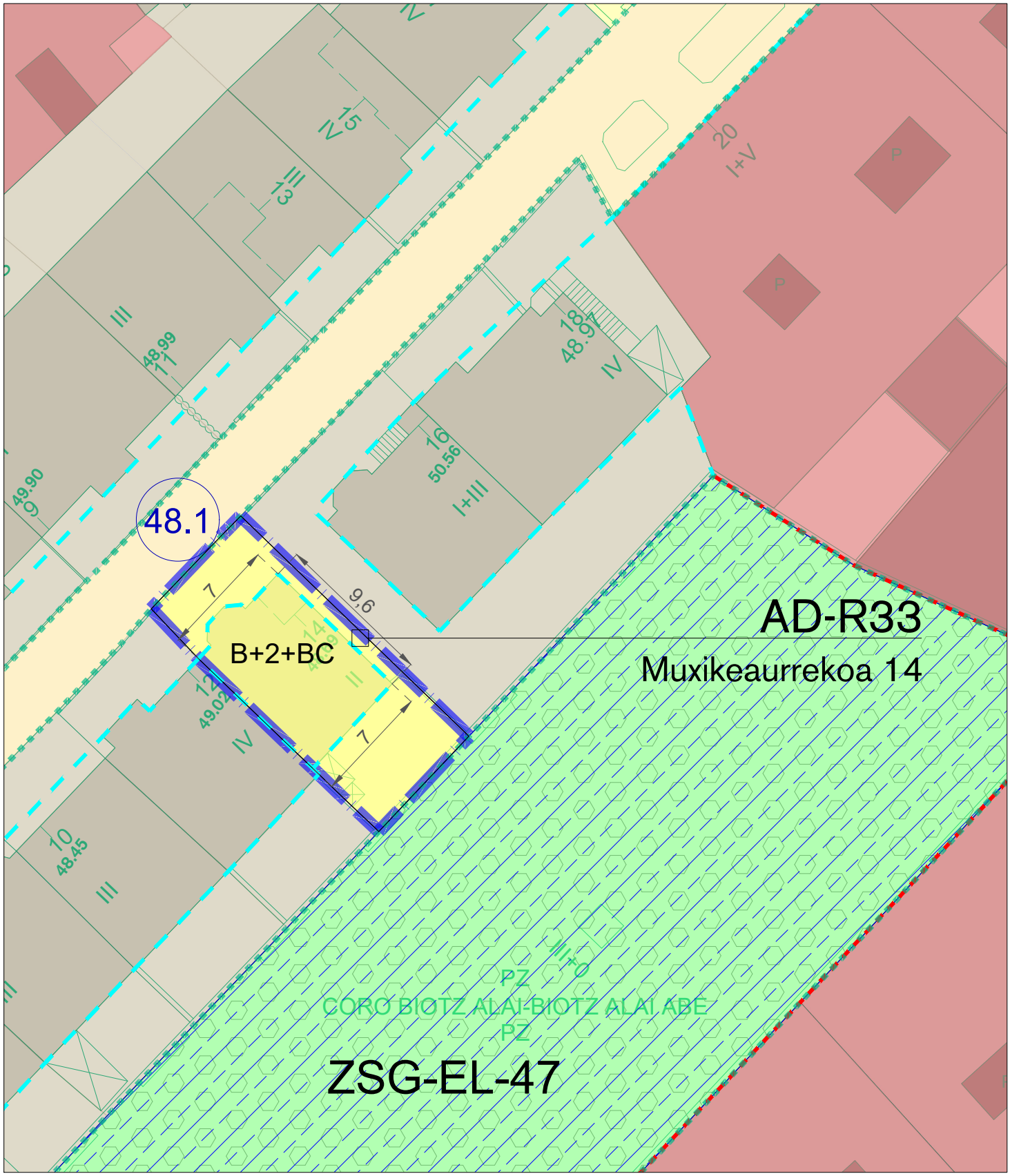
En la ejecución del ámbito se repondrá o compensará el arbolado de valor ambiental que deba ser talado como consecuencia del

AD-R32 GAZTELUMENDI 19

izena / denominación

Arau-zehaztapenak	Precisiones normativas
moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.	desarrollo del planeamiento, mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies a los que sea preciso talar. Se intentará que la sustitución del arbolado se realice en los mismos ámbitos o en sus entornos más próximos y si no resultara posible, en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación ambiental.
Baldintzatzaile gainjarriak: – CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak. – CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua. – CS – 09 Geologia Interesdun Guneak. – CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak. – CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa. – CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila. – CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen direnean IAA 2024ko uztaila. – CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak. – CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.	**Condicionantes Superpuestos:** – CS – 01 Riesgos Naturales: Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos. – CS – 06 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Ola de Calor. – CS – 09 Lugares de Interés Geológico. – CS – 10.1 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Operaciones de Aeronaves. – CS – 11.1, 11.2 y 11.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido 2021-2026. – CS – 12.1, 12.2 y 12.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido EIA julio 2024. – CS – 12.4 Afección Acústica: Aislamientos de Fachadas con cumplimiento de OCAs en el exterior EIA julio 2024. – CS – 13 Afección Acústica: Zonas de Protección Acústica Especial. – CS – 14 Afección Acústica: Zonificación Acústica.

90. artikulua.- AD-R33 Muxikeaurrekoa 14



ARAUDI PARTIKULARRA

AD-R33 MUXIKEAURREKOA 14

izena / denominación

Jardueraren deskribapena

Zuzkidura-jarduketa bat mugatu da, hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik zein haztatzeagatik.

Jarduketak eraikigarritasuna handitzea planteatzen du, etxebizitza-tipologia berari eutsiz.

Jarduketari ez zaio eskatzen lurzorua lagatzea espazio libreen sistema orokor gisa.

Zuzkidura-multzoari lotuta lagatzea planteatzen da, tokiko sistemaren izaera duen espazio libreen erreserba betetzeko. Tokiko zuzkidura publikoa konpentsazio ekonomiko bidez lagatzen da.

Urbanizazio-kostuek ez dute gainditzen agindutako eraikuntzaren kontrata bidezko egikaritze-aurrekontuaren % 5, eta, beraz, zuzkidura-jarduketatzat har daiteke.

Hirigintza-ekintzatik eratorritako gainbalioetan erkidegoak izango duen partaidetza urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15ari dagokion lurzoruan zehaztuko da. Horiek lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Zuzkidura-jarduketaren ondoriozko zuzkidura-karga antzemandako eraikigarritasun-gehikuntzaren arabera zenbatesten da. Jarduketaren azalera mugatutik ondorioztatzen den espazio libreko sistema lokalaren estandarrari dagokionez, dagoeneko gauzatuta dagoen eta lehendik dagoen eraikigarritasunetik ondorioztatutako zati proportzionala hartzen da kontuan.

Lagapen publikoak lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Descripción de la actuación

Se delimita una actuación de dotación por motivo tanto de incremento de edificabilidad urbanística como ponderada.

La actuación plantea un mínimo incremento de la edificabilidad manteniendo la misma tipología de vivienda.

No se requiere a la actuación cesión de suelo en concepto de sistema general de espacios libres.

Se plantea la cesión por vinculación a agrupación dotacional para el cumplimiento de la reserva de espacios libres con carácter de sistema local. La dotación pública local se cede mediante compensación económica.

Los costes de urbanización no superan el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la edificación ordenada, lo que permite su consideración como actuación de dotación.

La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística se concretará en el suelo correspondiente al 15 % del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada libre de cargas de urbanización. La forma y manera de su obtención se especifica en las determinaciones normativas.

La carga dotacional derivada de la actuación de dotación se estima de acuerdo al incremento de edificabilidad observado. En cuanto al estándar de sistema local de espacios libres que se deriva de la superficie delimitada de la actuación, se considera la parte proporcional deducida de la edificabilidad ya materializada y que se considera preexistente.

La forma y manera de obtener las cesiones públicas se especifica en las determinaciones normativas.

AD-R33 MUXIKEAURREKOA 14

izena / denominación

JARDUERAREN ERREFERENTZIA / REFERENCIA DE LA ACTUACIÓN

helbide / Dirección	Muxikeaurrekoa 14
Eragindako lurzatiak / Parcelario afectado	044 1035 05003

ZUZKIDURA-JARDUKETARI ERAGITEN DION AZALERA (m^2s) / SUPERFICIE AFECTA A LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN (m^2s)

Jarduketaren hasierako azalera: lurzoru pribatua/lurzoru publikoa/azalera osoa *Superficie incial de la actuación*: suelo privado / suelo público / superficie total	152,22	0,00	152,22

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANISTICA ESTRUCTURAL

Lurzoruaren sailkapena / Clasificación de suelo	Hiri-lurzoru / suelo urbano
Kalifikazio orokorreko zona / Zona de calificación global	ZGE-RE-02. Bizitegi-zona zentro-dentsitate handikoa ZGE-RE-02. Zona residencial centro-alta densidad
Jarduketa hasteko epea / Plazo para el inicio de la actuación	HAPO-aren indarraldia / La vigencia del PGOU

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (m^2l) / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m^2t)

	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad
sestra gainean / sobre rasante		
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	300,00	88,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	300,00	88,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales		
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales		
Totala / Total		

SISTEMA OROKORRAK (m^2l) / SISTEMAS GENERALES (m^2s)

	Estandar Estándar	Ordenatua Ordenado	Saldoa Saldo
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	17,60	0,00	-17,60
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorra (gutxienekoa) / Sistema general de alojamiento dotacional (mínimo)	1,32	0,00	-1,32
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario			

espazio libreen sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales de espacios libres

kode Código	azalera SO (m^2l) superficie SG (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)

zuzkidura-bizitokietarako sistema orokorraren xehetasuna / detalle de sistema general para alojamiento dotacional

bide-sistema orokorraren xehetasuna / detalle del sistema general viario

AD-R33 MUXIKEAURREKOA 14

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANISTICA PORMENORIZADA

helbide Categoría de suelo	finkatugabea / no consolidado	
Eragindako lurzatiak Subzona de calificación pormenorizada	A05. Atxikitako dentsitate txikiko eraikinak dituzten lurzatien azpieremuak A05. Subzonas de parcelas con edificación adosada de baja densidad	
Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	AREA 1	ALGORTA CENTRO

EGUNGO EGOERA. LURZORUA, ETXEBIZITZAK ETA ERAIKIGARRITASUN GAUZATUA
SITUACION ACTUAL. SUELO, VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA

Azalera / Superficie	sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante							sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante				
Poligonoa Partzela Polígono Parcela	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
05003	152,22	Familia bakarreko etxebizitza atxikia (VL) Vivienda unifamiliar tipo adosada (VL)	212	1,220	258,64	1 PR	B+1					

T: totala / total, P partzial / parcial, PR: lehendik zegoen / preexistente, FU: antolamendutik kanpo/ fuera de ordenación

ANTOLAMENDU PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN

sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante							sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante				
azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
152,22	Familia bakarreko etxebizitza atxikia (VL) Vivienda unifamiliar tipo adosada (VL)	300	1,220	366,00	2	B+2+BC					

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m^2l) / EDIFICABILIDAD FISICA (m^2t)

	ordenatua ordenada	gauzatua materializada	gehikuntza incremento
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	300,00	212,00	88,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	300,00	212,00	88,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales			
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales			
Totala / Total			

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPs) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPs)

sestra gainean / sobre rasante	366,00	258,64	107,36
sestra azpian / bajo rasante			
Totala / Total	366,00	258,64	107,36
Eraikigarritasun haztatuaren % 15eko lagapena) / Cesión del 15% de la edificabilidad ponderada			16,10

ETXEBIZITZA KOPURUA / NÚMERO DE VIVIENDAS

Etxebizitza kopurua / Número de viviendas	2	1	1

AD-R33 MUXIKEAURREKOA 14

izena / denominación

SISTEMA LOKALAK / SISTEMAS LOCALES

	Estandar / Estándar	Ordenatua / Ordenado
Berdeguneak eta espazio libreak (m^2l) (1) / Zonas verdes y espacios libres (m^2s)(1)	6,70	6,70
Bestelako zuzkidura publikoak - lurzoruko lagapena (m^2l) Otras dotaciones públicas - cesión en suelo (m^2s Bestelako zuzkidura publikoak - sabaiko lagapena (m^2s) Otras dotaciones públicas - cesión en techo (m^2t)	17,60	17,60
Aparkalekua espazio pribatuan (plazak) / Aparcamiento espacio privado (plazas)	1,23	-
Landaredia / Vegetación	0,88	1

berdeguneen eta espazio libreen xehetasunak / detalle de zonas verdes y espacios libres

kode Código	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)		Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)	
SLEL-AD-R33	6,70	6,70	100,00 %	Barne / Incluido	Algorta zuzkidura-taldean lurzorua lagatzea Cesión de suelo en la Agrupación Dotacional Algorta	6,70	100,00 %

zuzkidura publikoen xehetasunak / detalle de dotaciones públicas

SLEQ-AD-R33	17,60	17,60	100,00 %	Barne / Incluido	Ordezko konpentsazio ekonomikoa Compensación económica sustitutoria	0,00 %	

bide-sistema lokalaren xehetasuna / detalle del sistema local viario

(1) Mantentzen den eraikigarritasun gauzatuaren arabera, jarduketaren azalera, berdeguneen eta espazio libreen estandarra zenbatesteko, honako hau da 44,65 m^2l.

(1) En base a la edificabilidad materializada que se mantinene, la superficie de la actuación, a los efectos de la estimación del estándar de zonas verdes y espacios libres es de 44,65 m^2s.

Arau-zehaztapenak

Plan Orokorrean ezarritako antolamendua xehetasun-azterketaren bidez aldatu ahal izango da.

Araudi honetan berariaz adierazi ez diren gainerako zehaztapen xehatuak antolamendu-planoetan eta Araudi Orokorraren dokumentuan ezarritakoa aplikatuko da esleitutako kalifikazio xehatuko azpieremurako.

Proposatzen da eraikigarritasun haztatuaren % 15 lagatzea, kasu honetan, haren baliokide ekonomikoa entregatuz egitea. Balorazioa jarduketa gauzatzen den unean egingo da.

Algorta Zuzkidura-multzoaren azalera baliokidea 1,31 m^2-koa da.

Natura Ondarearen babesa:

Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.

Precisiones normativas

La ordenación establecida en el Plan General podrá modificarse mediante estudio de detalle.

El resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente indicadas en esta normativa, será de aplicación lo establecido en los planos de ordenación y en el documento de Normativa General para la subzona de calificación pormenorizada asignada.

Se propone que la cesión del 15% de la edificabilidad ponderada se realice en este caso mediante entrega de su equivalente económico. Su valoración se realizará en el momento de ejecutarse la actuación.

La superficie equivalente en la Agrupación Dotacional Algorta es de 1,31 m^2.

Protección del Patrimonio Natural:

Se deberá evitar o minimizar las posibles afecciones a formaciones de vegetación autóctona. El proyecto de urbanización (o en su caso de edificación) se realizará una identificación expresa de qué hábitats de interés y ejemplares arbolados pueden ser integrados en la ordenación del ámbito y cuáles deben ser eliminados. Se propondrán medidas correctoras y compensatorias cuando la afección sobre elementos de alto valor ambiental sea inevitable.

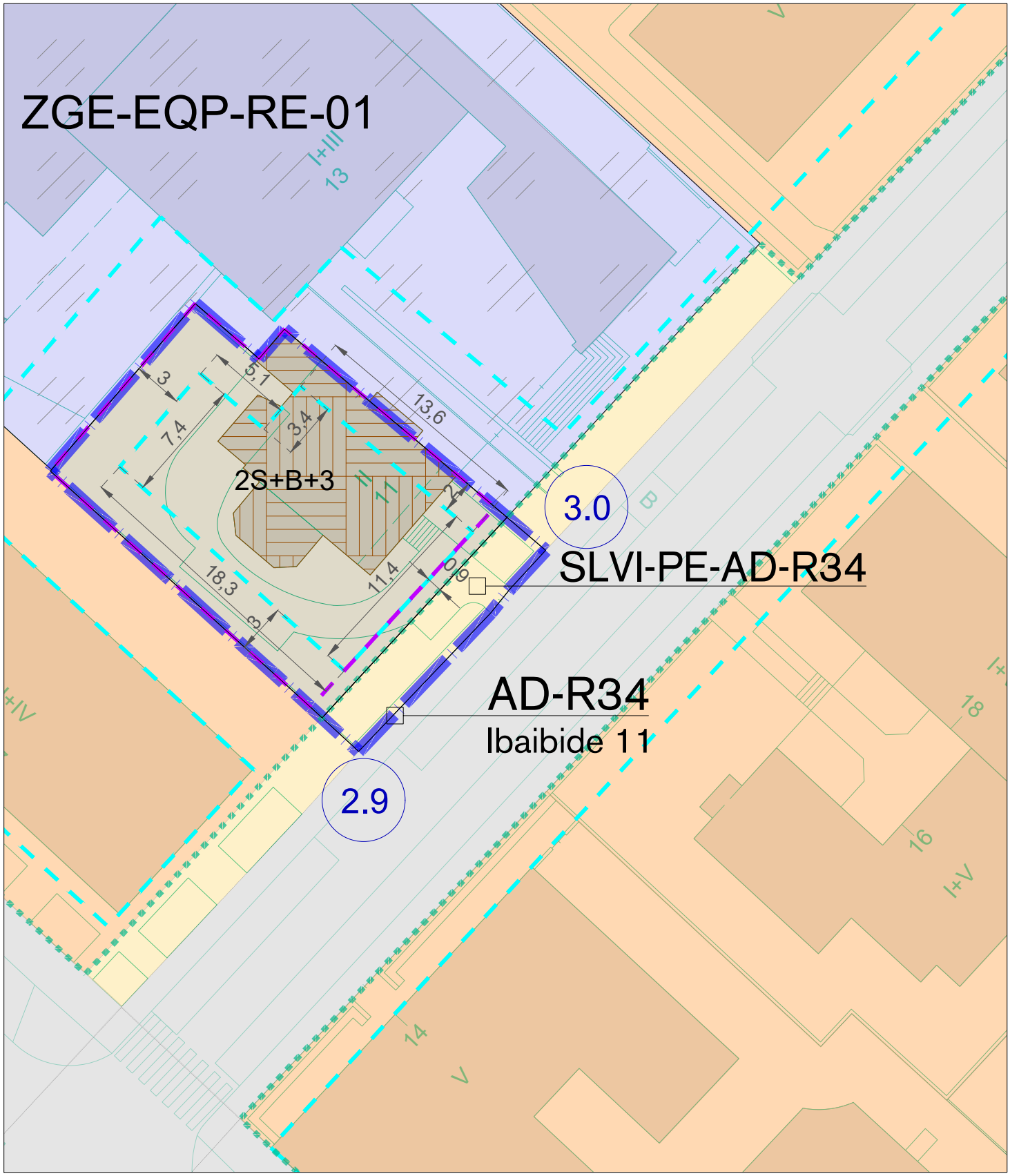
En la ejecución del ámbito se repondrá o compensará el arbolado de valor ambiental que deba ser talado como consecuencia del desarrollo del planeamiento, mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies a los que sea preciso talar. Se intentará que la sustitución del arbolado se realice en los mismos ámbitos o en sus entornos más próximos y si no resultara posible, en ámbitos degradados o alterados del

AD-R33 MUXIKEAURREKOA 14

izena / denominación

Arau-zehaztapenak	Precisiones normativas
Baldintzatzaile gainjarriak: – CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak. – CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua. – CS – 08 Paisaia Babesteko Eremuak eta Elementuak. – CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak. – CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Aerodromoko Zortasunak. – CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa. – CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila. – CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen direnean IAA 2024ko uztaila. – CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak. – CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa. – CS – 15 Azpiegituren Babesa: Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren Eragin-Eremua.	municipio para favorecer su recuperación ambiental. **Condicionantes Superpuestos:** – CS – 01 Riesgos Naturales: Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos. – CS – 06 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Ola de Calor. – CS – 08 Ámbitos y Elementos de Protección Paisajística. – CS – 10.1 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Operaciones de Aeronaves. – CS – 10.2 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Aeródromo. – CS – 11.1, 11.2 y 11.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido 2021-2026. – CS – 12.1, 12.2 y 12.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido EIA julio 2024. – CS – 12.4 Afección Acústica: Aislamientos de Fachadas con cumplimiento de OCAs en el exterior EIA julio 2024. – CS – 13 Afección Acústica: Zonas de Protección Acústica Especial. – CS – 14 Afección Acústica: Zonificación Acústica. – CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Influencia del Dominio Público Marítimo Terrestre.

91. artikulua.- AD-R34 Ibaibide 11



ARAUDI PARTIKULARRA

AD-R34 IBAIBIDE 11

izena / denominación

Jardueraren deskribapena

Zuzkidura-jarduketa bat mugatu da, hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik zein haztatzeagatik.

Jarduketak bizitegi-eraikuntzen tipologia aldatzea planteatzen du, etxebizitza isolatua izatetik etxebizitza taldekatua izatera pasatuz.

Jarduketari ez zaio eskatzen lurzorua lagatzea espazio libreen sistema orokor gisa.

Espazio libreen erreserba tokiko sistema gisa betetzeko situ bat lagatzea planteatzen da. Tokiko zuzkidura publikoa zuzkidura-multzoari lotuta lagatzen da.

Urbanizazio-kostuek ez dute gainditzen agindutako eraikuntzaren kontrata bidezko egikaritze-aurrekontuaren % 5, eta, beraz, zuzkidura-jarduketatzat har daiteke.

Hirigintza-ekintzatik eratorritako gainbalioetan erkidegoak izango duen partaidetza urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15ari dagokion lurzoruan zehaztuko da. Horiek lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Zuzkidura-jarduketaren ondoriozko zuzkidura-karga antzemandako eraikigarritasun-gehikuntzaren arabera zenbatesten da. Jarduketaren azalera mugatutik ondorioztatzen den espazio libreko sistema lokalaren estandarrari dagokionez, dagoeneko gauzatuta dagoen eta lehendik dagoen eraikigarritasunetik ondorioztatutako zati proportzionala hartzen da kontuan.

Hortaz ere, eta araudiarekin bat, sistema lokalen estandarra betetzeko oinezkoentzako lagapena zenbatzen da.

Lagapen publikoak lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Descripción de la actuación

Se delimita una actuación de dotación por motivo tanto de incremento de edificabilidad urbanística como ponderada.

La actuación plantea el cambio de tipología edificatoria residencial que pasa de vivienda aislada a vivienda agrupada.

No se requiere a la actuación cesión de suelo en concepto de sistema general de espacios libres.

Se plantea la cesión un situ para el cumplimiento de la reserva de espacios libres con carácter de sistema local. La dotación pública local se cede mediante vinculación a agrupación dotacional.

Los costes de urbanización no superan el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la edificación ordenada, lo que permite su consideración como actuación de dotación.

La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística se concretará en el suelo correspondiente al 15 % del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada libre de cargas de urbanización. La forma y manera de su obtención se especifica en las determinaciones normativas.

La carga dotacional derivada de la actuación de dotación se estima de acuerdo al incremento de edificabilidad observado. En cuanto al estándar de sistema local de espacios libres que se deriva de la superficie delimitada de la actuación, se considera la parte proporcional deducida de la edificabilidad ya materializada y que se considera preexistente.

En todo caso en base a la normativa para el cómputo del estándar de sistemas locales de espacios libres se contabiliza la cesión para la peatonal.

La forma y manera de obtener las cesiones públicas se especifica en las determinaciones normativas.

AD-R34 IBAIBIDE 11

izena / denominación

JARDUERAREN ERREFERENTZIA / REFERENCIA DE LA ACTUACIÓN

helbide / Dirección	Ibaibide 11
Eragindako lurzatiak / Parcelario afectado	044 1070 05007

ZUZKIDURA-JARDUKETARI ERAGITEN DION AZALERA (m^2s) / SUPERFICIE AFECTA A LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN (m^2s)

Jarduketaren hasierako azalera: lurzoru pribatua/lurzoru publikoa/azalera osoa *Superficie incial de la actuación*: suelo privado / suelo público / superficie total	398,84	0,00	398,84

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANISTICA ESTRUCTURAL

Lurzoruaren sailkapena / Clasificación de suelo	Hiri-lurzoru / suelo urbano
Kalifikazio orokorreko zona / Zona de calificación global	ZGE-RE-04. Dentsitate ertaineko bizitegi-zona ZGE-RE-04. Zona residencial media densidad
Jarduketa hasteko epea / Plazo para el inicio de la actuación	HAPO-aren indarraldia / La vigencia del PGOU

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (m^2l) / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m^2t)

	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad
sestra gainean / sobre rasante		
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	750,00	516,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	750,00	516,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	660,00	660,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	660,00	660,00

SISTEMA OROKORRAK (m^2l) / SISTEMAS GENERALES (m^2s)

	Estandar Estándar		Ordenatua Ordenado	Saldoa Saldo
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	103,20		0,00	-103,20
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorra (gutxienekoa) / Sistema general de alojamiento dotacional (mínimo)	7,74		0,00	-7,74
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario				

espazio libreen sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales de espacios libres

kode Código	azalera SO (m^2l) superficie SG (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)

zuzkidura-bizitokietarako sistema orokorraren xehetasuna / detalle de sistema general para alojamiento dotacional

bide-sistema orokorraren xehetasuna / detalle del sistema general viario

AD-R34 IBAIBIDE 11

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANISTICA PORMENORIZADA

helbide Categoría de suelo	finkatugabea / no consolidado	
Eragindako lurzatiak Subzona de calificación pormenorizada	A04. Dentsitate txikiko eraikin taldekatuak dituzten lurzatien azpieremuak A04. Subzonas de parcelas con edificación agrupada de baja densidad	
Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	AREA 10	LAS ARENAS

EGUNGO EGOERA. LURZORUA, ETXEBIZITZAK ETA ERAIKIGARRITASUN GAUZATUA
SITUACION ACTUAL. SUELO, VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA

Azalera / Superficie	sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante							sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante				
Poligonoa Partzela Polígono Parcela	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
05007	398,84	Etxebizitza isolatua (VL) Vivienda aislada-pareada (VL)	234	1,160	271,44	1 PR	B+1					

T: totala / total, P partzial / parcial, PR: lehendik zegoen / preexistente, FU: antolamendutik kanpo/ fuera de ordenación

ANTOLAMENDU PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN

sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante							sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante				
azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
347,80	Etxebizitza taldekatua-atxikia (VL) Vivienda agrupada- adosada (VL)	750	1,100	825,00	7	B+3	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	660	0,220	145,20	2S

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m^2l) / EDIFICABILIDAD FISICA (m^2t)

	ordenatua ordenada	gauzatua materializada	gehikuntza incremento
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	750,00	234,00	516,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	750,00	234,00	516,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	660,00		660,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00		0,00
Totala / Total	660,00		660,00

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPs) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPs)

sestra gainean / sobre rasante	825,00	271,44	553,56
sestra azpian / bajo rasante	145,20		145,20
Totala / Total	970,20	271,44	698,76
Eraikigarritasun haztatuaren % 15eko lagapena) / Cesión del 15% de la edificabilidad ponderada			104,81

ETXEBIZITZA KOPURUA / NÚMERO DE VIVIENDAS

Etxebizitza kopurua / Número de viviendas	7	1	6

AD-R34 IBAIBIDE 11

izena / denominación

SISTEMA LOKALAK / SISTEMAS LOCALES

	Estandar / Estándar	Ordenatua / Ordenado
Berdeguneak eta espazio libreak (m^2l) (1) / Zonas verdes y espacios libres (m^2s)(1)	43,09	51,04
Bestelako zuzkidura publikoak - lurzoruko lagapena (m^2l) / Otras dotaciones públicas - cesión en suelo (m^2s	108,03	108,03
Bestelako zuzkidura publikoak - sabaiko lagapena (m^2s) / Otras dotaciones públicas - cesión en techo (m^2t)		
Aparkalekua espazio pribatuan (plazak) / Aparcamiento espacio privado (plazas)	7,22	18
Landaredia / Vegetación	5,40	6

berdeguneen eta espazio libreen xehetasunak / detalle de zonas verdes y espacios libres

kode / Código	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)		Kudeaketa-modalitatea / Modalidad de gestión	Lortzeko modua / Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)	

zuzkidura publikoen xehetasunak / detalle de dotaciones públicas

SLEQ-AD-R34	108,03	108,03	100,00 %	Barne / Incluido	Errekagane zuzkidura-taldean lurzorua lagatzea Cesión de suelo en la agrupación dotacional Errekagane		0,00 %

bide-sistema lokalaren xehetasuna / detalle del sistema local viario

SLVI-PE-AD-R34	51,04	51,04	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	51,04	100,00 %

(1) Mantentzen den eraikigarritasun gauzatuaren arabera, jarduketaren azalera, berdeguneen eta espazio libreen estandarra zenbatesteko, honako hau da 287,25 m^2l.

(1) En base a la edificabilidad materializada que se mantiene, la superficie de la actuación, a los efectos de la estimación del estándar de zonas verdes y espacios libres es de 287,25 m^2s.

Arau-zehaztapenak

Plan Orokorrean ezarritako antolamendua xehetasun-azterketaren bidez aldatu ahal izango da.

Proiektuan garatu beharreko sestra azpiko aparkaleku-plazen kopurua estandarrak ezarritako gutxienekoa da. Proposatutako gainerako eraikigarritasuna sestra azpian baimendutako erabilera osagarrietarako erabili ahal izango da, hala nola trastelekuetarako, instalazio-geletarako eta abarretarako.

Araudi honetan berariaz adierazi ez diren gainerako zehaztapen xehatuak antolamendu-planoetan eta Araudi Orokorraren dokumentuan ezarritakoa aplikatuko da esleitutako kalifikazio xehatuko azpieremurako.

Proposatzen da eraikigarritasun haztatuaren % 15 lagatzea, kasu honetan, haren baliokide ekonomikoa entregatuz egitea. Balorazioa jarduketa gauzatzen den unean egingo da.

Errekagane zuzkidura-multzoaren azalera baliokidea 100,79 m^2-koa da.

Natura Ondarearen babesa:

Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da,

Precisiones normativas

La ordenación establecida en el Plan General podrá modificarse mediante estudio de detalle.

El número de plazas de aparcamiento bajo rasante obligadas a desarrollar en proyecto es el mínimo establecido por el estándar. El resto de la edificabilidad propuesta podrá dedicarse a usos auxiliares permitidos en el bajo rasante como trasteros, cuartos de instalaciones, etc.

El resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente indicadas en esta normativa, será de aplicación lo establecido en los planos de ordenación y en el documento de Normativa General para la subzona de calificación pormenorizada asignada.

Se propone que la cesión del 15% de la edificabilidad ponderada se realice en este caso mediante entrega de su equivalente económico. Su valoración se realizará en el momento de ejecutarse la actuación.

La superficie equivalente en la agrupación dotacional Errekagane es de 100,79 m^2.

Protección del Patrimonio Natural:

Se deberá evitar o minimizar las posibles afecciones a formaciones de vegetación autóctona. El proyecto de urbanización (o en su caso de edificación) se realizará una identificación expresa de qué hábitats de interés y ejemplares arbolados pueden ser integrados en la ordenación del ámbito y cuáles deben ser eliminados. Se propondrán medidas correctoras y compensatorias cuando la afección sobre elementos de alto valor ambiental sea inevitable.

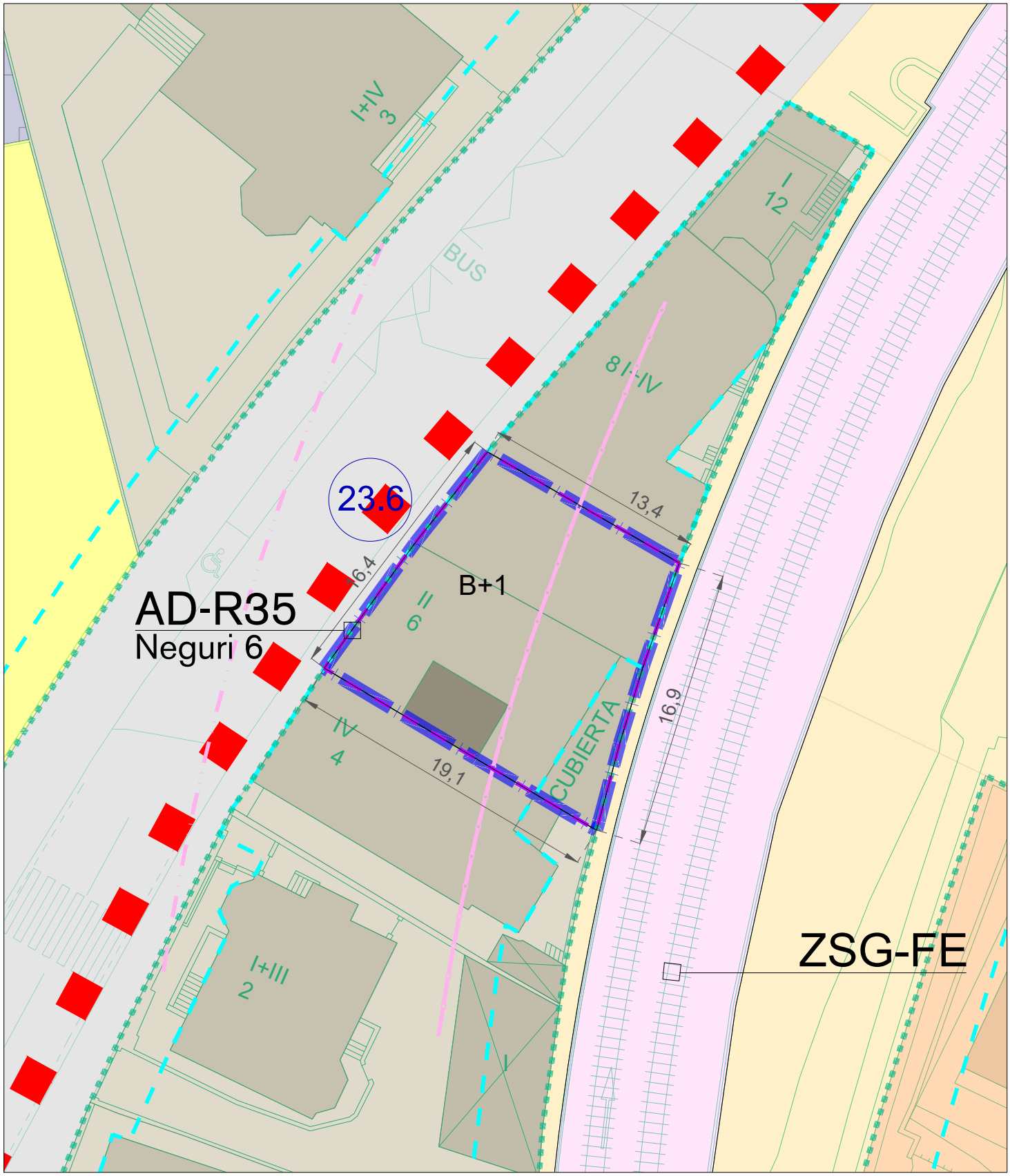
En la ejecución del ámbito se repondrá o compensará el arbolado de valor ambiental que deba ser talado como consecuencia del

AD-R34 IBAIBIDE 11

izena / denominación

Arau-zehaztapenak	Precisiones normativas
moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.	desarrollo del planeamiento, mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies a los que sea preciso talar. Se intentará que la sustitución del arbolado se realice en los mismos ámbitos o en sus entornos más próximos y si no resultara posible, en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación ambiental.
Baldintzatzaile gainjarriak: – CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak. – CS – 03 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Kalteberatasuna eta Arriskua Kostaldean. – CS – 05 Klima-Aldaketari lotutako Arriskuak: Itsas maila Igotzeko Arriskua. – CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua. – CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak. – CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa. – CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila. – CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen direnean IAA 2024ko uztaila. – CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak. – CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa. – CS – 15 Azpiegituren Babesa: Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren Eragin-Eremua.	**Condicionantes Superpuestos:** – CS – 01 Riesgos Naturales: Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos. – CS – 03 Riesgos relativos al Cambio Climático: Vulnerabilidad y Riesgo en la Costa. – CS – 05 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Subida del Nivel del Mar. – CS – 06 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Ola de Calor. – CS – 10.1 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Operaciones de Aeronaves. – CS – 11.1, 11.2 y 11.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido 2021-2026. – CS – 12.1, 12.2 y 12.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido EIA julio 2024. – CS – 12.4 Afección Acústica: Aislamientos de Fachadas con cumplimiento de OCAs en el exterior EIA julio 2024. – CS – 13 Afección Acústica: Zonas de Protección Acústica Especial. – CS – 14 Afección Acústica: Zonificación Acústica. – CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Influencia del Dominio Público Marítimo Terrestre.

92. artikulua.- AD-R35 Neguri 6 (antiguo Taller)



ARAUDI PARTIKULARRA

AD-R35 NEGURI 6 (ANTIGUO TALLER)

izena / denominación

Jardueraren deskribapena

Eraikigarritasun-gehikuntzaren ondoriozko zuzkidura-jarduketa haztatua mugatu da.

Jarduketak lurzatiaren tailer erabilera bizitegi-tipologiara aldatzea planteatzen du.

Jarduketari ez zaio eskatzen lurzorua lagatzea espazio libreen sistema orokor gisa.

Zuzkidura-multzoari lotuta lagatzea planteatzen da, tokiko sistemaren izaera duen espazio libreen erreserba betetzeko. Tokiko zuzkidura publikoa konpentsazio ekonomiko bidez lagatzen da.

Urbanizazio-kostuek ez dute gainditzen agindutako eraikuntzaren kontrata bidezko egikaritze-aurrekontuaren % 5, eta, beraz, zuzkidura-jarduketatzat har daiteke.

Hirigintza-ekintzatik eratorritako gainbalioetan erkidegoak izango duen partaidetza urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15ari dagokion lurzoruan zehaztuko da. Horiek lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Zuzkidura-jarduketaren ondoriozko zuzkidura-karga antzemandako eraikigarritasun-gehikuntzaren arabera zenbatesten da. Jarduketaren azalera mugatutik ondorioztatzen den espazio libreko sistema lokalaren estandarrari dagokionez, dagoeneko gauzatuta dagoen eta lehendik dagoen eraikigarritasunetik ondorioztatutako zati proportzionala hartzen da kontuan.

Lagapen publikoak lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Descripción de la actuación

Se delimita una actuación de dotación por motivo de incremento de edificabilidad la ponderada.

La actuación plantea el cambio de uso de taller de la parcela a tipología residencial.

No se requiere a la actuación cesión de suelo en concepto de sistema general de espacios libres.

Se plantea la cesión por vinculación a agrupación dotacional para el cumplimiento de la reserva de espacios libres con carácter de sistema local. La dotación pública local se cede mediante compensación económica.

Los costes de urbanización no superan el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la edificación ordenada, lo que permite su consideración como actuación de dotación.

La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística se concretará en el suelo correspondiente al 15 % del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada libre de cargas de urbanización. La forma y manera de su obtención se especifica en las determinaciones normativas.

La carga dotacional derivada de la actuación de dotación se estima de acuerdo al incremento de edificabilidad observado. En cuanto al estándar de sistema local de espacios libres que se deriva de la superficie delimitada de la actuación, se considera la parte proporcional deducida de la edificabilidad ya materializada y que se considera preexistente.

La forma y manera de obtener las cesiones públicas se especifica en las determinaciones normativas.

AD-R35 NEGURI 6 (ANTIGUO TALLER)

izena / denominación

JARDUERAREN ERREFERENTZIA / REFERENCIA DE LA ACTUACIÓN

helbide / Dirección	Neguri 6
Eragindako lurzatiak / Parcelario afectado	044 1002 53005

ZUZKIDURA-JARDUKETARI ERAGITEN DION AZALERA (m^2s) / SUPERFICIE AFECTA A LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN (m^2s)

Jarduketaren hasierako azalera: lurzoru pribatua/lurzoru publikoa/azalera osoa *Superficie incial de la actuación*: suelo privado / suelo público / superficie total	264,35	0,00	264,35

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANISTICA ESTRUCTURAL

Lurzoruaren sailkapena / Clasificación de suelo	Hiri-lurzoru / suelo urbano
Kalifikazio orokorreko zona / Zona de calificación global	ZGE-RE-05. Bizitegi-zona erdi-dentsitatea ZGE-RE-05. Zona residencial entorno-media densidad
Jarduketa hasteko epea / Plazo para el inicio de la actuación	HAPO-aren indarraldia / La vigencia del PGOU

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (m^2l) / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m^2t)

	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad
sestra gainean / sobre rasante		
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	480,00	480,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	-480,00
Totala / Total	480,00	0,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales		
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales		
Totala / Total		

SISTEMA OROKORRAK (m^2l) / SISTEMAS GENERALES (m^2s)

	Estandar Estándar	Ordenatua Ordenado	Saldoa Saldo
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	96,00	0,00	-96,00
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorra (gutxienekoa) / Sistema general de alojamiento dotacional (mínimo)	7,20	0,00	-7,20
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario			

espazio libreen sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales de espacios libres

kode Código	azalera SO (m^2l) superficie SG (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)

zuzkidura-bizitokietarako sistema orokorraren xehetasuna / detalle de sistema general para alojamiento dotacional

bide-sistema orokorraren xehetasuna / detalle del sistema general viario

AD-R35 NEGURI 6 (ANTIGUO TALLER)

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANISTICA PORMENORIZADA

helbide Categoría de suelo	finkatugabea / no consolidado	
Eragindako lurzatiak Subzona de calificación pormenorizada	A04. Dentsitate txikiko eraikin taldekatuak dituzten lurzatien azpieremuak A04. Subzonas de parcelas con edificación agrupada de baja densidad	
Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	AREA 5	ZUGAZARTE NEGURI

EGUNGO EGOERA. LURZORUA, ETXEBIZITZAK ETA ERAIKIGARRITASUN GAUZATUA
SITUACION ACTUAL. SUELO, VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA

Azalera / Superficie	sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante							sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante				
Poligonoa Partzela Polígono Parcela	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
53005	264,35	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	480	0,520	249,60	0 PR	B+1					

T: totala / total, P partzial / parcial, PR: lehendik zegoen / preexistente, FU: antolamendutik kanpo/ fuera de ordenación

ANTOLAMENDU PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN

sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante							sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante				
azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
264,35	Etxebizitza taldekatua-atxikia (VL) Vivienda tipo agrupada-adosada (VL)	480	1,180	566,40	4	B+1					

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m^2l) / EDIFICABILIDAD FISICA (m^2t)

	ordenatua ordenada	gauzatua materializada	gehikuntza incremento
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	480,00		480,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	480,00	-480,00
Totala / Total	480,00	480,00	0,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales			
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales			
Totala / Total			

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPs) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPs)

sestra gainean / sobre rasante	566,40	249,60	316,80
sestra azpian / bajo rasante			
Totala / Total	566,40	249,60	316,80
Eraikigarritasun haztatuaren % 15eko lagapena) / Cesión del 15% de la edificabilidad ponderada			47,52

ETXEBIZITZA KOPURUA / NÚMERO DE VIVIENDAS

Etxebizitza kopurua / Número de viviendas	4	0	4

AD-R35 NEGURI 6 (ANTIGUO TALLER)

izena / denominación

SISTEMA LOKALAK / SISTEMAS LOCALES

	Estandar / Estándar	Ordenatua / Ordenado
Berdeguneak eta espazio libreak (m^2l) (1) / Zonas verdes y espacios libres (m^2s)(1)	22,18	22,18
Bestelako zuzkidura publikoak - lurzoruko lagapena (m^2l) Otras dotaciones públicas - cesión en suelo (m^2s Bestelako zuzkidura publikoak - sabaiko lagapena (m^2s) Otras dotaciones públicas - cesión en techo (m^2t)	53,69	53,69
Aparkalekua espazio pribatuan (plazak) / Aparcamiento espacio privado (plazas)	6,72	-
Landaredia / Vegetación	2,68	3

berdeguneen eta espazio libreen xehetasunak / detalle de zonas verdes y espacios libres

kode Código	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)		Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)	
SLEL-AD-R35	22,18	22,18	100,00 %	Barne / Incluido	Algorta zuzkidura-taldean lurzorua lagatzea Cesión de suelo en la Agrupación Dotacional Algorta	22,18	100,00 %

zuzkidura publikoen xehetasunak / detalle de dotaciones públicas

SLEQ-AD-R35	53,69	53,69	100,00 %	Barne / Incluido	Ordezko konpentsazio ekonomikoa Compensación económica sustitutoria		0,00 %

bide-sistema lokalaren xehetasuna / detalle del sistema local viario

(1) Mantentzen den eraikigarritasun gauzatuaren arabera, jarduketaren azalera, berdeguneen eta espazio libreen estandarra zenbatesteko, honako hau da 147,86 m^2l.

(1) En base a la edificabilidad materializada que se mantiene, la superficie de la actuación, a los efectos de la estimación del estándar de zonas verdes y espacios libres es de 147,86 m^2s.

Arau-zehaztapenak

Plan Orokorrean ezarritako antolamendua xehetasun-azterketaren bidez aldatu ahal izango da.

Araudi honetan berariaz adierazi ez diren gainerako zehaztapen xehatuak antolamendu-planoetan eta Araudi Orokorraren dokumentuan ezarritakoa aplikatuko da esleitutako kalifikazio xehatuko azpieremurako.

Proposatzen da eraikigarritasun haztatuaren % 15 lagatzea, kasu honetan, haren baliokide ekonomikoa entregatuz egitea. Balorazioa jarduketa gauzatzen den unean egingo da.

Algorta Zuzkidura-multzoaren azalera baliokidea 10,69 m^2-koa da.

Natura Ondarearen babesa:

Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.

Precisiones normativas

La ordenación establecida en el Plan General podrá modificarse mediante estudio de detalle.

El resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente indicadas en esta normativa, será de aplicación lo establecido en los planos de ordenación y en el documento de Normativa General para la subzona de calificación pormenorizada asignada.

Se propone que la cesión del 15% de la edificabilidad ponderada se realice en este caso mediante entrega de su equivalente económico. Su valoración se realizará en el momento de ejecutarse la actuación.

La superficie equivalente en la Agrupación Dotacional Algorta es de 10,69 m^2.

Protección del Patrimonio Natural:

Se deberá evitar o minimizar las posibles afecciones a formaciones de vegetación autóctona. El proyecto de urbanización (o en su caso de edificación) se realizará una identificación expresa de qué hábitats de interés y ejemplares arbolados pueden ser integrados en la ordenación del ámbito y cuáles deben ser eliminados. Se propondrán medidas correctoras y compensatorias cuando la afección sobre elementos de alto valor ambiental sea inevitable.

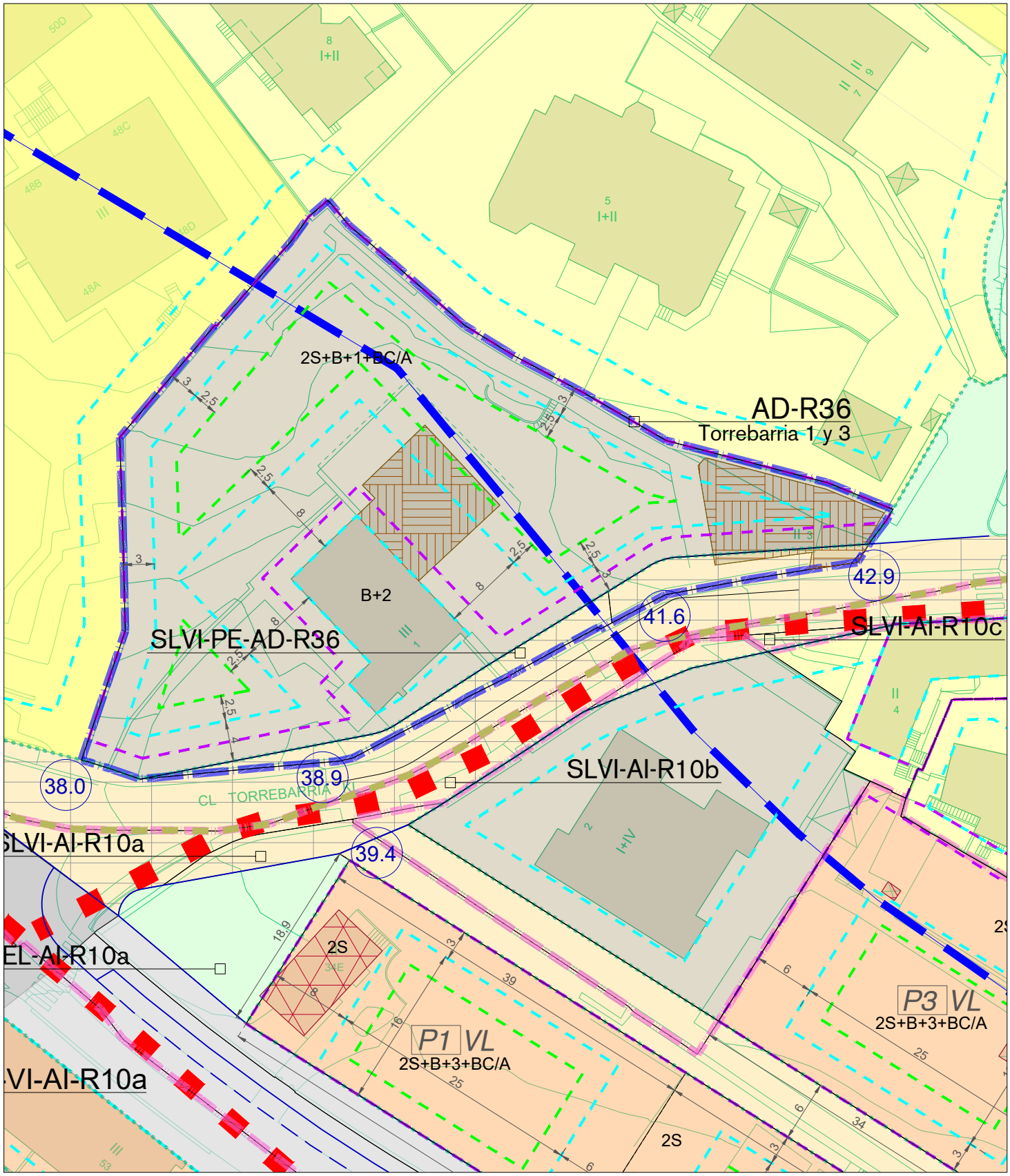
En la ejecución del ámbito se repondrá o compensará el arbolado de valor ambiental que deba ser talado como consecuencia del desarrollo del planeamiento, mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies a los que sea preciso talar. Se intentará que la sustitución del arbolado se realice en los mismos ámbitos o en sus entornos más próximos y si no resultara posible, en ámbitos degradados o alterados del

AD-R35 NEGURI 6 (ANTIGUO TALLER)

izena / denominación

Arau-zehaztapenak	Precisiones normativas
	municipio para favorecer su recuperación ambiental.
Kultura Ondarearen babesa: Zuzkidura Jarduketa Getxoko Eremu Bereziko Monumentu Multzoa, Monumentu Multzo izendapenaz, Kultura Ondasun deklaratzen duen maiatzaren 22ko 89/2001 Dekretuak mugatutako B Eremuaren barruan dago.	**Protección del Patrimonio Cultural:** La Actuación de Dotación se sitúa dentro de la Zona B delimitada por el Decreto 89/2001, de 22 de mayo, por el que se declara el Conjunto Monumental del Área Singularizada de Getxo, calificada como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental.
Eragin Akustikoak: Eraikuntza-obretarako lizentzietarako eremua garatzean, bibrazio-mailen ebaluazioa egingo da, aplikatu beharreko kalitate akustikoko helburuak betetzen direla egiaztatzeko eta, hala badagokio, neurri zuzentzaileak ezartzeko. Bizitegi-eraikina trenbidetik 75 metro baino gutxiagora eraikitzeko lizentzia lortzeko, bibrazio-inpaktuari buruzko azterlana egin beharko da. Kalitate Akustikoko Helburuak kanpoan betetzen ez badira ere, eraikuntza-lizentzia lortu ahal izango da, zuzkidura-jarduketa ZPAE 2ren barruan dagoelako. Halaber, CS12.4 plano-sortan jasotako inpaktu akustikoari buruzko azterlanean (2024ko uztaila) definitutako fatxadetako isolamenduak beteko dira, barruko espazioan kalitate akustikoko helburuak lortzeko.	**Afecciones Acústicas:** En el desarrollo del ámbito para las licencias de obra de edificación se llevará a cabo una evaluación de los niveles de vibración que se verifique el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de aplicación y se establezcan, en su caso, medidas correctoras. La obtención de licencia de construcción del edificio residencial a menos de 75 m de la vía ferroviaria, requerirá de Estudio de Impacto Vibratorio. Aunque los Objetivos de Calidad Acústica no se cumplan en el exterior, se podrá obtener licencia de construcción porque la Actuación de Dotación se sitúa dentro de la ZPAE 2. Así mismo se cumplirán los aislamientos en fachadas definidos en el Estudio de Impacto Acústico (julio 2024) recogidos en la serie de planos CS12.4 para alcanzar los Objetivos de Calidad Acústica en el espacio interior.
Baldintzatzaile gainjarriak: – CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak. – CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua. – CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak. – CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Aerodromoko Zortasunak. – CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa. – CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila. – CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen ez direnean IAA 2024ko uztaila. – CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak. – CS – 13 Eragin Akustikoa: Trenbidearen Zortasun akustikoko aldeak. – CS – 13 Eragin Akustikoa: Trenbidearen Bibrazio-mailak Ebaluatzeko Eremua. – CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa. – CS – 15 Azpiegituren Babesa: Trenbidearen Eragin-eremua. – CS – 15 Azpiegituren Babesa: Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren Eragin-Eremua. – CP – 01 Kultura Ondarea.	**Condicionantes Superpuestos:** – CS – 01 Riesgos Naturales: Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos. – CS – 06 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Ola de Calor. – CS – 10.1 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Operaciones de Aeronaves. – CS – 10.2 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Aeródromo. – CS – 11.1, 11.2 y 11.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido 2021-2026. – CS – 12.1, 12.2 y 12.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido EIA julio 2024. – CS – 12.4 Afección Acústica: Aislamientos de Fachadas sin cumplimiento de OCAs en el exterior EIA julio 2024. – CS – 13 Afección Acústica: Zonas de Protección Acústica Especial. – CS – 13 Afección Acústica: Zona de Servidumbre Acústica del Ferrocarril. – CS – 13 Afección Acústica: Zona para Evaluación de los Niveles de Vibración del Ferrocarril. – CS – 14 Afección Acústica: Zonificación Acústica. – CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Afección del Ferrocarril. – CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Influencia del Dominio Público Marítimo Terrestre. – CP – 01 Patrimonio Cultural.

93. artikulua.- AD-R36 Torrebarria 1 y 3



ARAUDI PARTIKULARRA

AD-R36 TORREBARRIA 1 Y 3

izena / denominación

Jardueraren deskribapena	Descripción de la actuación
Zuzkidura-jarduketa bat mugatu da, hirigintza-eraikigarritasuna eta eraikigarritasun haztatua handitzeagatik. Jarduketan, etxebizitza isolatu baten eraikuntza-tipologia aldatu eta taldekatzea planteatzen da, pare bat bloke gehituz (Torrebarria 1 babestuta bait dago) partzelara inguruan dagoen eraikinen eredua jarraituz. Jarduketari ez zaio eskatzen lurzorua lagatzea espazio libreen sistema orokor gisa. Tokiko sistemaren izaera duen espazio libreen erreserba betetzeko, in situ lagatzea eta konpentsazio ekonomikoa proposatzen dira. Tokiko zuzkidura publikoa konpentsazio ekonomiko bidez lagatzen da. Urbanizazio-kostuek ez dute gainditzen agindutako eraikuntzaren kontrata bidezko egikaritze-aurrekontuaren % 5, eta, beraz, zuzkidura-jarduketatzat har daiteke. Hirigintza-ekintzatik eratorritako gainbalioetan erkidegoak izango duen partaidetza urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15ari dagokion lurzoruan zehaztuko da. Horiek lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira. Zuzkidura-jarduketaren ondoriozko zuzkidura-karga antzemandako eraikigarritasun-gehikuntzaren arabera zenbatesten da. Jarduketaren azalera mugatutik ondorioztatzen den espazio libreko sistema lokalaren estandarrari dagokionez, dagoeneko gauzatuta dagoen eta lehendik dagoen eraikigarritasunetik ondorioztatutako zati proportzionala hartzen da kontuan. Hortaz ere, eta araudiarekin bat, sistema lokalen estandarra betetzeko oinezkoentzako lagapena zenbatzen da. Lagapen publikoak lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.	Se delimita una actuación de dotación por motivo de incremento tanto de edificabilidad urbanística como ponderada. La actuación plantea el cambio de tipología edificatoria de vivienda aislada a agrupada añadiendo un par de bloques a la parcela (ya que Torrebarria 1 está protegido) en consonancia con el entorno edificado. No se requiere a la actuación cesión de suelo en concepto de sistema general de espacios libres. Se plantea la cesión por cesión in situ y compensación económica para el cumplimiento de la reserva de espacios libres con carácter de sistema local. La dotación pública local se cede mediante compensación económica. Los costes de urbanización no superan el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la edificación ordenada, lo que permite su consideración como actuación de dotación. La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística se concretará en el suelo correspondiente al 15 % del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada libre de cargas de urbanización. La forma y manera de su obtención se especifica en las determinaciones normativas. La carga dotacional derivada de la actuación de dotación se estima de acuerdo al incremento de edificabilidad observado. En cuanto al estándar de sistema local de espacios libres que se deriva de la superficie delimitada de la actuación, se considera la parte proporcional deducida de la edificabilidad ya materializada y que se considera preexistente. En todo caso en base a la normativa para el cómputo del estándar de sistemas locales de espacios libres se contabiliza la cesión para la peatonal. La forma y manera de obtener las cesiones públicas se especifica en las determinaciones normativas.

AD-R36 TORREBARRIA 1 Y 3

izena / denominación

JARDUERAREN ERREFERENTZIA / REFERENCIA DE LA ACTUACIÓN

helbide / Dirección	Torrebarria 1 y 3
Eragindako lurzatiak / Parcelario afectado	044 1008 35021 - 044 1008 35022

ZUZKIDURA-JARDUKETARI ERAGITEN DION AZALERA (m^2s) / SUPERFICIE AFECTA A LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN (m^2s)

Jarduketaren hasierako azalera: lurzoru pribatua/lurzoru publikoa/azalera osoa *Superficie incial de la actuación*: suelo privado / suelo público / superficie total	2.268,44	0,00	2.268,44

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANISTICA ESTRUCTURAL

Lurzoruaren sailkapena / Clasificación de suelo	Hiri-lurzoru / suelo urbano
Kalifikazio orokorreko zona / Zona de calificación global	ZGE-RE-05. Bizitegi-zona erdi-dentsitatea ZGE-RE-05. Zona residencial entorno-media densidad
Jarduketa hasteko epea / Plazo para el inicio de la actuación	HAPO-aren indarraldia / La vigencia del PGOU

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (m^2l) / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m^2t)

	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad
sestra gainean / sobre rasante		
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	1.800,00	1000,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	-88,00
Totala / Total	1.800,00	912,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	1.120,00	1.120,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	1.120,00	1.120,00

SISTEMA OROKORRAK (m^2l) / SISTEMAS GENERALES (m^2s)

	Estandar Estándar		Ordenatua Ordenado	Saldoa Saldo
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	200,00		0,00	-200,00
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorra (gutxienekoa) / Sistema general de alojamiento dotacional (mínimo)	15,00		0,00	-15,00
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario				

espazio libreen sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales de espacios libres

kode Código	azalera SO (m^2l) superficie SG (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)

zuzkidura-bizitokietarako sistema orokorraren xehetasuna / detalle de sistema general para alojamiento dotacional

bide-sistema orokorraren xehetasuna / detalle del sistema general viario

AD-R36 TORREBARRIA 1 Y 3

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANISTICA PORMENORIZADA

helbide Categoría de suelo	finkatugabea / no consolidado
Eragindako lurzatiak Subzona de calificación pormenorizada	A03. Eraikuntza irekiko lurzatien azpieremuak A03. Subzonas de parcelas con edificación abierta
Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	AREA 4 — ANDRA MARI

EGUNGO EGOERA. LURZORUA, ETXEBIZITZAK ETA ERAIKIGARRITASUN GAUZATUA
SITUACION ACTUAL. SUELO, VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA

Azalera / Superficie	sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante							sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante				
Poligonoa Partzela Polígono Parcela	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
35021 35022	2.268,44	Etxebizitza isolatua (VL) Vivienda aislada-pareada (VL)	800	1,000	800,00	3 PR	B+2					
		Eranskinen (VL) Anejos (VL)	88	0,150	13,20	PR	B					

T: totala / total, P partzial / parcial, PR: lehendik zegoen / preexistente, FU: antolamendutik kanpo/ fuera de ordenación

ANTOLAMENDU PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN

sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante								sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante				
azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
2.126,27	Etxebizitza taldekatua-atxikia (VL) Vivienda agrupada-adosada (VL)	1.250	0,820	1.025,00	11	B+1+BC/A	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	1.120	0,150	168,00	2S
	Etxebizitza isolatua (VL) Vivienda aislada-pareada (VL)	550	1,000	550,00	2 PR	B+2					

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m^2l) / EDIFICABILIDAD FISICA (m^2t)

	ordenatua ordenada	gauzatua materializada	gehikuntza incremento
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	1.800,00	888,00	912,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	1.800,00	888,00	912,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	1.120,00		1.120,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00		0,00
Totala / Total	1.120,00		1.120,00

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPs) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPs)

sestra gainean / sobre rasante	1.575,00	813,20	761,80
sestra azpian / bajo rasante	168,00		168,00
Totala / Total	1.743,00	813,20	929,80
Eraikigarritasun haztatuaren % 15eko lagapena) / Cesión del 15% de la edificabilidad ponderada			139,47

ETXEBIZITZA KOPURUA / NÚMERO DE VIVIENDAS

Etxebizitza kopurua / Número de viviendas	13	3	10

AD-R36 TORREBARRIA 1 Y 3

izena / denominación

SISTEMA LOKALAK / SISTEMAS LOCALES

	Estandar / Estándar	Ordenatua / Ordenado
Berdeguneak eta espazio libreak (m^2l) (1) / Zonas verdes y espacios libres (m^2s)(1)	181,51	181,51
Bestelako zuzkidura publikoak - lurzoruko lagapena (m^2l) Otras dotaciones públicas - cesión en suelo (m^2s Bestelako zuzkidura publikoak - sabaiko lagapena (m^2s) Otras dotaciones públicas - cesión en techo (m^2t)	192,04	192,04
Aparkalekua espazio pribatuan (plazak) / Aparcamiento espacio privado (plazas)	14,00	32
Landaredia / Vegetación	9,60	10

berdeguneen eta espazio libreen xehetasunak / detalle de zonas verdes y espacios libres

kode Código	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)		Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)	
SLEL-AD-R36	39,34	39,34	100,00 %	Barne / Incluido	Ordezko konpentsazio ekonomikoa Compensación económica sustitutoria	39,34	100,00 %

zuzkidura publikoen xehetasunak / detalle de dotaciones públicas

SLEQ-AD-R36	192,04	192,04	100,00 %	Barne / Incluido	Ordezko konpentsazio ekonomikoa Compensación económica sustitutoria		0,00 %

bide-sistema lokalaren xehetasuna / detalle del sistema local viario

SLVI-PE-AD-R36	142,17	142,17	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	142,17	100,00 %

(1) Mantentzen den eraikigarritasun gauzatuaren arabera, jarduketaren azalera, berdeguneen eta espazio libreen estandarra zenbatesteko, honako hau da 1.210,09 m^2l.

(1) En base a la edificabilidad materializada que se mantiene, la superficie de la actuación, a los efectos de la estimación del estándar de zonas verdes y espacios libres es de 1.210,09 m^2s.

Arau-zehaztapenak

Plan Orokorrean ezarritako antolamendua xehetasun-azterketaren bidez aldatu ahal izango da.

Proiektuan garatu beharreko sestra azpiko aparkaleku-plazen kopurua estandarrak ezarritako gutxienekoa da. Proposatutako gainerako eraikigarritasuna sestra azpian baimendutako erabilera osagarrietarako erabili ahal izango da, hala nola trastelekuetarako, instalazio-geletarako eta abarretarako.

Araudi honetan berariaz adierazi ez diren gainerako zehaztapen xehatuak antolamendu-planoetan eta Araudi Orokorraren dokumentuan ezarritakoa aplikatuko da esleitutako kalifikazio xehatuko azpieremurako.

Proposatzen da eraikigarritasun haztatuaren % 15 lagatzea, kasu honetan, haren baliokide ekonomikoa entregatuz egitea. Balorazioa jarduketa gauzatzen den unean egingo da.

Natura Ondarearen babesa:

Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo

Precisiones normativas

La ordenación establecida en el Plan General podrá modificarse mediante estudio de detalle.

El número de plazas de aparcamiento bajo rasante obligadas a desarrollar en proyecto es el mínimo establecido por el estándar. El resto de la edificabilidad propuesta podrá dedicarse a usos auxiliares permitidos en el bajo rasante como trasteros, cuartos de instalaciones, etc.

El resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente indicadas en esta normativa, será de aplicación lo establecido en los planos de ordenación y en el documento de Normativa General para la subzona de calificación pormenorizada asignada.

Se propone que la cesión del 15% de la edificabilidad ponderada se realice en este caso mediante entrega de su equivalente económico. Su valoración se realizará en el momento de ejecutarse la actuación.

Protección del Patrimonio Natural:

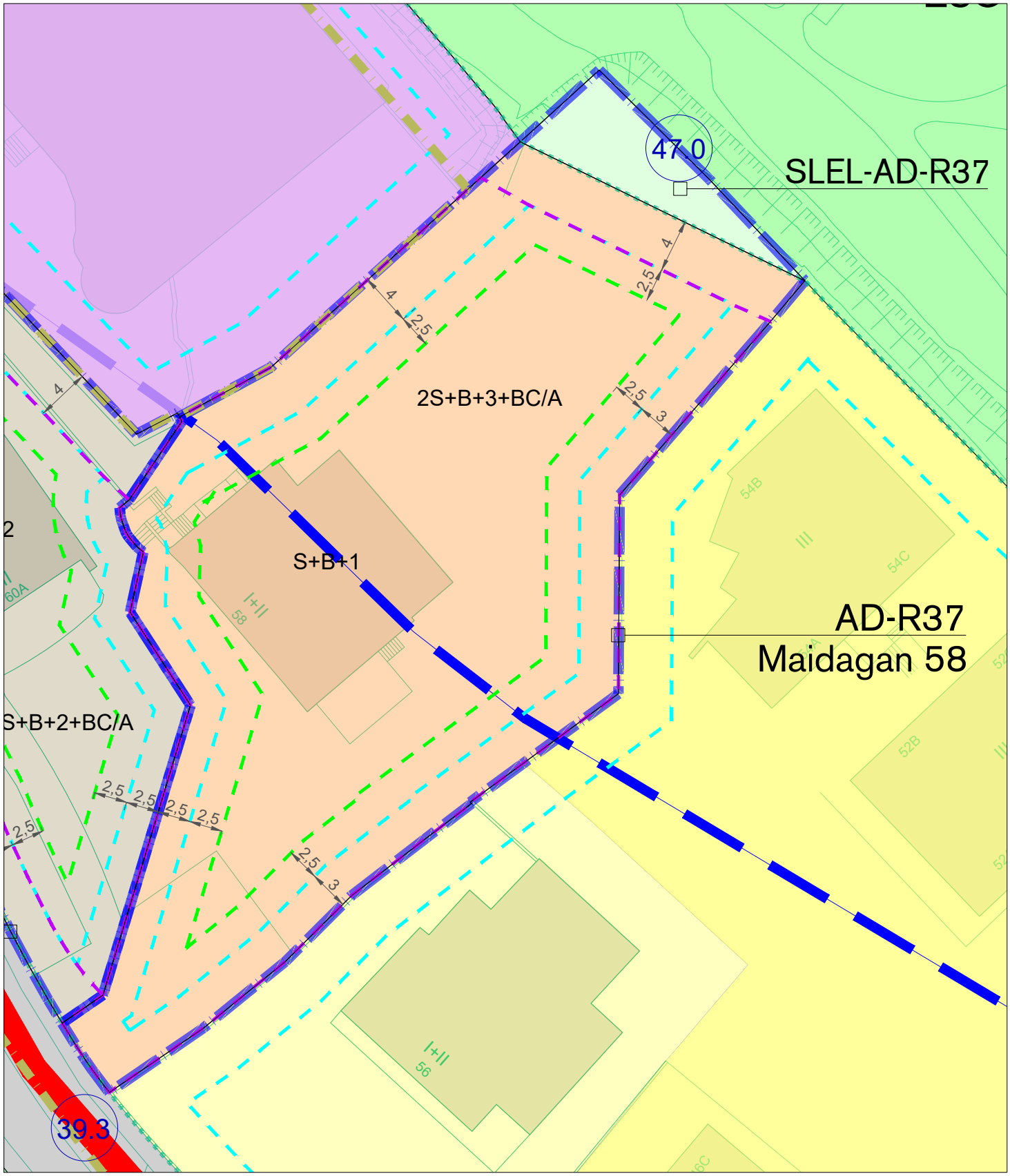
Se deberá evitar o minimizar las posibles afecciones a formaciones de vegetación autóctona. El proyecto de urbanización (o en su caso de edificación) se realizará una identificación expresa de qué hábitats de interés y ejemplares arbolados pueden ser integrados en la ordenación del ámbito y cuáles deben ser eliminados. Se propondrán medidas correctoras y compensatorias cuando la afección sobre elementos de alto valor ambiental sea inevitable.

En la ejecución del ámbito se repondrá o compensará el arbolado de valor ambiental que deba ser talado como consecuencia del desarrollo del planeamiento, mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies a los que

AD-R36 TORREBARRIA 1 Y 3

Arau-zehaztapenak	Precisiones normativas
ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.	sea preciso talar. Se intentará que la sustitución del arbolado se realice en los mismos ámbitos o en sus entornos más próximos y si no resultara posible, en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación ambiental.
Kultura Ondarearen babesa: Zuzkidura-jarduketaren lurzatian lehendik zegoen eraikinak 4. mailako Udal-Babesa du (eraikinaren inguratzaile osoa eta zurezko egitura).	**Protección del Patrimonio Cultural:** El edificio preexistente en la parcela de la Actuación de Dotación tiene Nivel 4 Protección Municipal (envolvente de edificio en su integridad y estructura de madera).
Baldintzatzaile gainjarriak: – CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak. – CS – 01 Arrisku Naturalak: Arrisku Geologikoak – CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua. – CS – 09 Geologia Interesdun Guneak. – CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak. – CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Zortasun Irrati-elektrikoak. – CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa. – CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila. – CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen direnean IAA 2024ko uztaila. – CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak. – CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa. – CS – 15 Azpiegituren Babesa: Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren Eragin-Eremua. – CP – 01 Kultura Ondarea.	**Condicionantes Superpuestos:** – CS – 01 Riesgos Naturales: Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos. – CS – 01 Riesgos Naturales: Riesgos Geológicos. – CS – 06 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Ola de Calor. – CS – 09 Lugares de Interés Geológico. – CS – 10.1 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Operaciones de Aeronaves. – CS – 10.2 Afección Aeronáutica: Servidumbres Radioeléctricas. – CS – 11.1, 11.2 y 11.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido 2021-2026. – CS – 12.1, 12.2 y 12.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido EIA julio 2024. – CS – 12.4 Afección Acústica: Aislamientos de Fachadas con cumplimiento de OCAs en el exterior EIA julio 2024. – CS – 13 Afección Acústica: Zonas de Protección Acústica Especial. – CS – 14 Afección Acústica: Zonificación Acústica. – CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Influencia del Dominio Público Marítimo Terrestre. – CP – 01 Patrimonio Cultural.

94. artikulua.- AD-R37 Maidagan 58



ARAUDI PARTIKULARRA

AD-R37 MAIDAGAN 58

izena / denominación

Jardueraren deskribapena

Zuzkidura-jarduketa bat mugatu da, hirigintza-eraikigarritasuna eta eraikigarritasun haztatua handitzeagatik.

Jarduketan, etxebizitza isolatua mantentzea eta eraikuntza-tipologia bloke irekia duen erakin berri bat gehitzea planteatzen da.

Jarduketari ez zaio eskatzen lurzorua lagatzea espazio libreen sistema orokor gisa.

Tokiko sistemaren izaera duen espazio libreen erreserba betetzeko, in situ lagatzea eta konpentsazio ekonomikoa proposatzen dira. Tokiko zuzkidura publikoa konpentsazio ekonomiko bidez lagatzen da.

Urbanizazio-kostuek ez dute gainditzen agindutako eraikuntzaren kontrata bidezko egikaritze-aurrekontuaren % 5, eta, beraz, zuzkidura-jarduketatzat har daiteke.

Hirigintza-ekintzatik eratorritako gainbalioetan erkidegoak izango duen partaidetza urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15ari dagokion lurzoruan zehaztuko da. Horiek lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Zuzkidura-jarduketaren ondoriozko zuzkidura-karga antzemandako eraikigarritasun-gehikuntzaren arabera zenbatesten da. Jarduketaren azalera mugatutik ondorioztatzen den espazio libreko sistema lokalaren estandarrari dagokionez, dagoeneko gauzatuta dagoen eta lehendik dagoen eraikigarritasunetik ondorioztatutako zati proportzionala hartzen da kontuan.

Lagapen publikoak lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Descripción de la actuación

Se delimita una actuación de dotación por motivo de incremento tanto de edificabilidad urbanística como ponderada.

La actuación plantea el mantenimiento de la edificación existente y la edificación de un nuevo volumen con tipología edificatoria de bloque abierto.

No se requiere a la actuación cesión de suelo en concepto de sistema general de espacios libres.

Se plantea la cesión por cesión in situ y compensación económica para el cumplimiento de la reserva de espacios libres con carácter de sistema local. La dotación pública local se cede mediante compensación económica.

Los costes de urbanización no superan el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la edificación ordenada, lo que permite su consideración como actuación de dotación.

La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística se concretará en el suelo correspondiente al 15 % del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada libre de cargas de urbanización. La forma y manera de su obtención se especifica en las determinaciones normativas.

La carga dotacional derivada de la actuación de dotación se estima de acuerdo al incremento de edificabilidad observado. En cuanto al estándar de sistema local de espacios libres que se deriva de la superficie delimitada de la actuación, se considera la parte proporcional deducida de la edificabilidad ya materializada y que se considera preexistente.

La forma y manera de obtener las cesiones públicas se especifica en las determinaciones normativas.

AD-R37 MAIDAGAN 58

izena / denominación

JARDUERAREN ERREFERENTZIA / REFERENCIA DE LA ACTUACIÓN

helbide / Dirección	Maidagan 58
Eragindako lurzatiak / Parcelario afectado	044 1008 35018

ZUZKIDURA-JARDUKETARI ERAGITEN DION AZALERA (m^2s) / SUPERFICIE AFECTA A LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN (m^2s)

Jarduketaren hasierako azalera: lurzoru pribatua/lurzoru publikoa/azalera osoa *Superficie incial de la actuación*: suelo privado / suelo público / superficie total	1.905,41	0,00	1.905,41

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANISTICA ESTRUCTURAL

Lurzoruaren sailkapena / Clasificación de suelo	Hiri-lurzoru / suelo urbano
Kalifikazio orokorreko zona / Zona de calificación global	ZGE-RE-05. Bizitegi-zona erdi-dentsitatea ZGE-RE-05. Zona residencial entorno-media densidad
Jarduketa hasteko epea / Plazo para el inicio de la actuación	HAPO-aren indarraldia / La vigencia del PGOU

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (m^2l) / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m^2t)

	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad
sestra gainean / sobre rasante		
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	1.550,00	1.048,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	1.550,00	1.048,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	700,00	680,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	700,00	680,00

SISTEMA OROKORRAK (m^2l) / SISTEMAS GENERALES (m^2s)

	Estandar Estándar		Ordenatua Ordenado	Saldoa Saldo
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	209,60		0,00	-209,60
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorra (gutxienekoa) / Sistema general de alojamiento dotacional (mínimo)	15,72		0,00	-15,72
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario				

espazio libreen sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales de espacios libres

kode Código	azalera SO (m^2l) superficie SG (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)

zuzkidura-bizitokietarako sistema orokorraren xehetasuna / detalle de sistema general para alojamiento dotacional

bide-sistema orokorraren xehetasuna / detalle del sistema general viario

AD-R37 MAIDAGAN 58

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANISTICA PORMENORIZADA

helbide Categoría de suelo	finkatugabea / no consolidado
Eragindako lurzatiak Subzona de calificación pormenorizada	A03. Eraikuntza irekiko lurzatien azpieremuak A03. Subzonas de parcelas con edificación abierta
Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	AREA 4 — ANDRA MARI

EGUNGO EGOERA. LURZORUA, ETXEBIZITZAK ETA ERAIKIGARRITASUN GAUZATUA
SITUACION ACTUAL. SUELO, VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA

Azalera / Superficie	sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante								sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante					
Poligonoa Partzela Polígono Parcela	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.		altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura	
35018	1.905,41	Etxebizitza isolatua (VL) Vivienda aislada-pareada (VL)	502	1,000	502,00	2	PR	B+2+A	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	20	0,150	3,00	PR	1S

T: totala / total, P partzial / parcial, PR: lehendik zegoen / preexistente, FU: antolamendutik kanpo/ fuera de ordenación

ANTOLAMENDU PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN

sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante								sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante					
azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura	
1.813,41	Bloke irekiko etxebizitza (VL) Vivienda en bloque abierto (VL)	1.048	0,650	681,20	10	B+3+BC/A	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	680	0,150	102,00	2S	
	Etxebizitza isolatua (VL) Vivienda aislada-pareada (VL)	502	1,000	502,00	2	PR B+2+A	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	20	0,150	3,00	PR	1S

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m^2l) / EDIFICABILIDAD FISICA (m^2t)

	ordenatua ordenada	gauzatua materializada	gehikuntza incremento
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	1.550,00	502,00	1.048,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	1.550,00	502,00	1.048,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	700,00	20,00	680,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	700,00	20,00	680,00

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPs) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPs)

sestra gainean / sobre rasante	1.183,20	502,00	681,20
sestra azpian / bajo rasante	105,00	3,00	102,00
Totala / Total	1.288,20	505,00	783,20
Eraikigarritasun haztatuaren % 15eko lagapena) / Cesión del 15% de la edificabilidad ponderada			117,48

ETXEBIZITZA KOPURUA / NÚMERO DE VIVIENDAS

Etxebizitza kopurua / Número de viviendas	12	2	10

AD-R37 MAIDAGAN 58

izena / denominación

SISTEMA LOKALAK / SISTEMAS LOCALES

	Estandar / Estándar	Ordenatua / Ordenado
Berdeguneak eta espazio libreak (m^2l) (1) / Zonas verdes y espacios libres (m^2s)(1)	173,77	173,77
Bestelako zuzkidura publikoak - lurzoruko lagapena (m^2l) Otras dotaciones públicas - cesión en suelo (m^2s Bestelako zuzkidura publikoak - sabaiko lagapena (m^2s) Otras dotaciones públicas - cesión en techo (m^2t)	188,47	188,47
Aparkalekua espazio pribatuan (plazak) / Aparcamiento espacio privado (plazas)	14,67	19
Landaredia / Vegetación	9,42	10

berdeguneen eta espazio libreen xehetasunak / detalle de zonas verdes y espacios libres

kode Código	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)		Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)	
SLEL-AD-R37a	91,50	91,50	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	91,50	100,00 %
SLEL-AD-R37b	82,27	82,27	100,00 %	Barne / Incluido	Ordezko konpentsazio ekonomikoa Compensación económica sustitutoria	82,27	100,00 %

zuzkidura publikoen xehetasunak / detalle de dotaciones públicas

SLEQ-AD-R37	188,47	188,47	100,00 %	Barne / Incluido	Ordezko konpentsazio ekonomikoa Compensación económica sustitutoria	0,00 %

bide-sistema lokalaren xehetasuna / detalle del sistema local viario

(1) Mantentzen den eraikigarritasun gauzatuaren arabera, jarduketaren azalera, berdeguneen eta espazio libreen estandarra zenbatesteko, honako hau da 1.158,45 m^2l.

(1) En base a la edificabilidad materializada que se mantiene, la superficie de la actuación, a los efectos de la estimación del estándar de zonas verdes y espacios libres es de 1.158,45 m^2s.

Arau-zehaztapenak

Plan Orokorrean ezarritako antolamendua xehetasun-azterketaren bidez aldatu ahal izango da.

Proiektuan garatu beharreko sestra azpiko aparkaleku-plazen kopurua estandarrak ezarritako gutxienekoa da. Proposatutako gainerako eraikigarritasuna sestra azpian baimendutako erabilera osagarrietarako erabili ahal izango da, hala nola trastelekuetarako, instalazio-geletarako eta abarretarako.

Araudi honetan berariaz adierazi ez diren gainerako zehaztapen xehatuak antolamendu-planoetan eta Araudi Orokorraren dokumentuan ezarritakoa aplikatuko da esleitutako kalifikazio xehatuko azpieremurako.

Proposatzen da eraikigarritasun haztatuaren % 15 lagatzea, kasu honetan, haren baliokide ekonomikoa entregatuz egitea. Balorazioa jarduketa gauzatzen den unean egingo da.

Natura Ondarearen babesa:

Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo

Precisiones normativas

La ordenación establecida en el Plan General podrá modificarse mediante estudio de detalle.

El número de plazas de aparcamiento bajo rasante obligadas a desarrollar en proyecto es el mínimo establecido por el estándar. El resto de la edificabilidad propuesta podrá dedicarse a usos auxiliares permitidos en el bajo rasante como trasteros, cuartos de instalaciones, etc.

El resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente indicadas en esta normativa, será de aplicación lo establecido en los planos de ordenación y en el documento de Normativa General para la subzona de calificación pormenorizada asignada.

Se propone que la cesión del 15% de la edificabilidad ponderada se realice en este caso mediante entrega de su equivalente económico. Su valoración se realizará en el momento de ejecutarse la actuación.

Protección del Patrimonio Natural:

Se deberá evitar o minimizar las posibles afecciones a formaciones de vegetación autóctona. El proyecto de urbanización (o en su caso de edificación) se realizará una identificación expresa de qué hábitats de interés y ejemplares arbolados pueden ser integrados en la ordenación del ámbito y cuáles deben ser eliminados. Se propondrán medidas correctoras y compensatorias cuando la afección sobre elementos de alto valor ambiental sea inevitable.

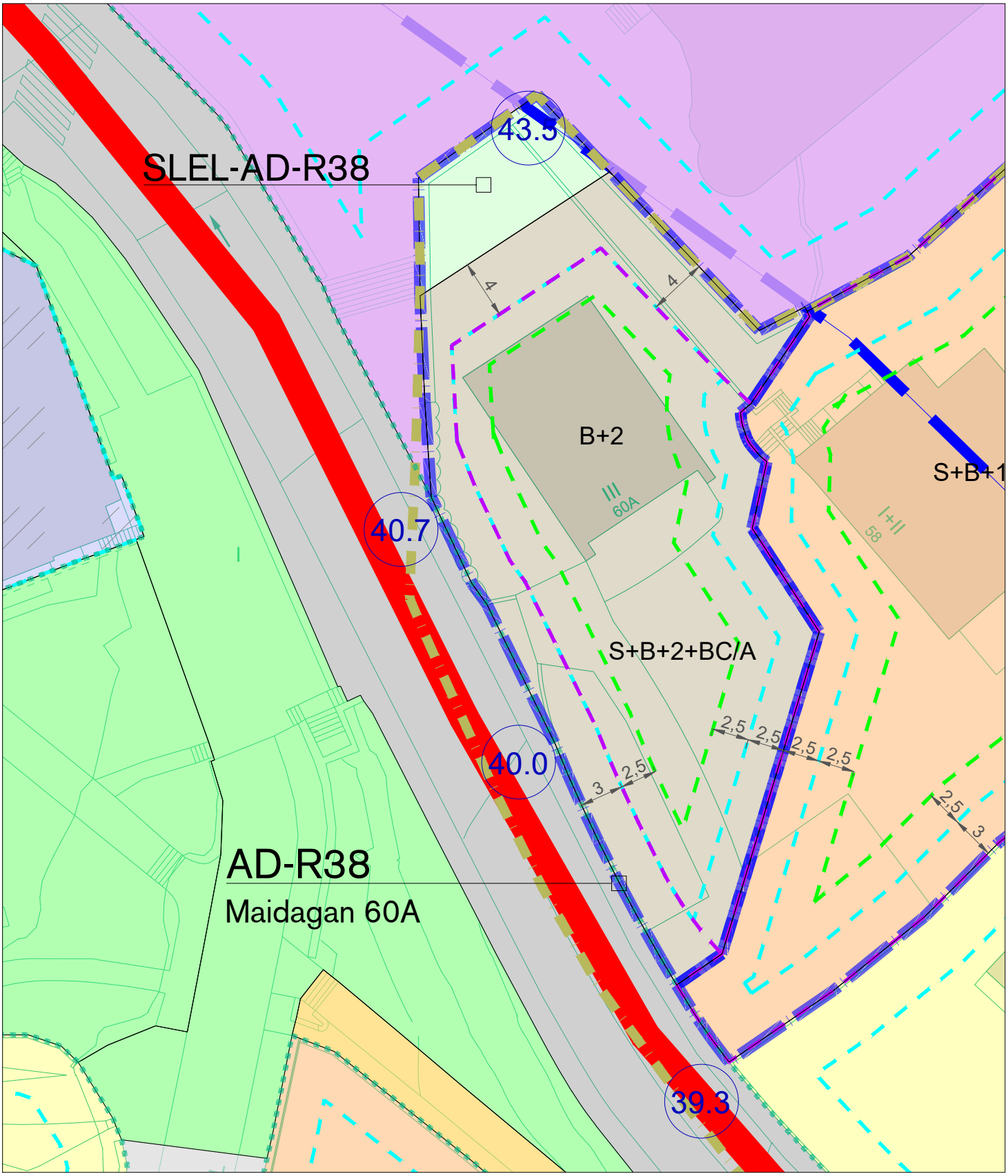
En la ejecución del ámbito se repondrá o compensará el arbolado de valor ambiental que deba ser talado como consecuencia del desarrollo del planeamiento, mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies a los que

AD-R37 MAIDAGAN 58

izena / denominación

Arau-zehaztapenak	Precisiones normativas
ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.	sea preciso talar. Se intentará que la sustitución del arbolado se realice en los mismos ámbitos o en sus entornos más próximos y si no resultara posible, en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación ambiental.
Kultura Ondarearen eraginak: Zuzkidura-jarduketaren lurzatian lehendik zegoen eraikinak 4. mailako Udal-Babesa du (eraikinaren inguratzaile osoa).	Afecciones por Patrimonio Cultural: El edificio preexistente en la parcela de la Actuación de Dotación tiene Nivel 4 Protección Municipal (envolvente de edificio en su integridad).
Baldintzatzaile gainjarriak: – CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak. – CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua. – CS – 09 Geologia Interesdun Guneak. – CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak. – CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Zortasun Irrati-elektrikoak. – CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa. – CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila. – CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen direnean IAA 2024ko uztaila. – CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak. – CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa. – CS – 15 Azpiegituren Babesa: Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren Eragin-Eremua. – CP – 01 Kultura Ondarea.	**Condicionantes Superpuestos:** – CS – 01 Riesgos Naturales: Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos. – CS – 06 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Ola de Calor. – CS – 09 Lugares de Interés Geológico. – CS – 10.1 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Operaciones de Aeronaves. – CS – 10.2 Afección Aeronáutica: Servidumbres Radioeléctricas. – CS – 11.1, 11.2 y 11.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido 2021-2026. – CS – 12.1, 12.2 y 12.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido EIA julio 2024. – CS – 12.4 Afección Acústica: Aislamientos de Fachadas con cumplimiento de OCAs en el exterior EIA julio 2024. – CS – 13 Afección Acústica: Zonas de Protección Acústica Especial. – CS – 14 Afección Acústica: Zonificación Acústica. – CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Influencia del Dominio Público Marítimo Terrestre. – CP – 01 Patrimonio Cultural.

95. artikulua.- AD-R38 Maidagan 60A



ARAUDI PARTIKULARRA

AD-R38 MAIDAGAN 60A

izena / denominación

Jardueraren deskribapena

Zuzkidura-jarduketa bat mugatu da, hirigintza-eraikigarritasuna eta eraikigarritasun haztatua handitzeagatik.

Jarduketan, etxebizitza isolatua mantentzea eta eraikuntza-tipologia taldekatua duen erakin berri bat gehitzea planteatzen da.

Jarduketari ez zaio eskatzen lurzorua lagatzea espazio libreen sistema orokor gisa.

Tokiko sistema gisa espazio libreen erreserba betetzeko in situ lagatzea planteatzen da. Tokiko zuzkidura publikoa konpentsazio ekonomiko bidez lagatzen da.

Urbanizazio-kostuek ez dute gainditzen agindutako eraikuntzaren kontrata bidezko egikaritze-aurrekontuaren % 5, eta, beraz, zuzkidura-jarduketatzat har daiteke.

Hirigintza-ekintzatik eratorritako gainbalioetan erkidegoak izango duen partaidetza urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15ari dagokion lurzoruan zehaztuko da. Horiek lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Zuzkidura-jarduketaren ondoriozko zuzkidura-karga antzemandako eraikigarritasun-gehikuntzaren arabera zenbatesten da. Jarduketaren azalera mugatutik ondorioztatzen den espazio libreko sistema lokalaren estandarrari dagokionez, dagoeneko gauzatuta dagoen eta lehendik dagoen eraikigarritasunetik ondorioztatutako zati proportzionala hartzen da kontuan.

Lagapen publikoak lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Descripción de la actuación

Se delimita una actuación de dotación por motivo de incremento tanto de edificabilidad urbanística como ponderada.

La actuación plantea el mantenimiento de la edificación existente y la edificación de un nuevo volumen con tipología edificatoria de.vivienda agrupada.

No se requiere a la actuación cesión de suelo en concepto de sistema general de espacios libres.

Se plantea la cesión por cesión in situ para el cumplimiento de la reserva de espacios libres con carácter de sistema local. La dotación pública local se cede mediante compensación económica.

Los costes de urbanización no superan el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la edificación ordenada, lo que permite su consideración como actuación de dotación.

La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística se concretará en el suelo correspondiente al 15 % del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada libre de cargas de urbanización. La forma y manera de su obtención se especifica en las determinaciones normativas.

La carga dotacional derivada de la actuación de dotación se estima de acuerdo al incremento de edificabilidad observado. En cuanto al estándar de sistema local de espacios libres que se deriva de la superficie delimitada de la actuación, se considera la parte proporcional deducida de la edificabilidad ya materializada y que se considera preexistente.

La forma y manera de obtener las cesiones públicas se especifica en las determinaciones normativas.

AD-R38 MAIDAGAN 60A

izena / denominación

JARDUERAREN ERREFERENTZIA / REFERENCIA DE LA ACTUACIÓN

helbide / Dirección	Maidagan 60A
Eragindako lurzatiak / Parcelario afectado	044 1008 35018

ZUZKIDURA-JARDUKETARI ERAGITEN DION AZALERA (m^2s) / SUPERFICIE AFECTA A LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN (m^2s)

Jarduketaren hasierako azalera: lurzoru pribatua/lurzoru publikoa/azalera osoa *Superficie incial de la actuación*: suelo privado / suelo público / superficie total	974,85	0,00	974,85

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANISTICA ESTRUCTURAL

Lurzoruaren sailkapena / Clasificación de suelo	Hiri-lurzoru / suelo urbano
Kalifikazio orokorreko zona / Zona de calificación global	ZGE-RE-05. Bizitegi-zona erdi-dentsitatea ZGE-RE-05. Zona residencial entorno-media densidad
Jarduketa hasteko epea / Plazo para el inicio de la actuación	HAPO-aren indarraldia / La vigencia del PGOU

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (m^2l) / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m^2t)

	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad
sestra gainean / sobre rasante		
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	810,00	425,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	810,00	425,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	500,00	500,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	500,00	500,00

SISTEMA OROKORRAK (m^2l) / SISTEMAS GENERALES (m^2s)

	Estandar Estándar		Ordenatua Ordenado	Saldoa Saldo
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	85,00		0,00	-85,00
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorra (gutxienekoa) / Sistema general de alojamiento dotacional (mínimo)	6,38		0,00	-6,38
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario				

espazio libreen sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales de espacios libres

kode Código	azalera SO (m^2l) superficie SG (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)

zuzkidura-bizitokietarako sistema orokorraren xehetasuna / detalle de sistema general para alojamiento dotacional

bide-sistema orokorraren xehetasuna / detalle del sistema general viario

AD-R38 MAIDAGAN 60A

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANISTICA PORMENORIZADA

helbide Categoría de suelo	finkatugabea / no consolidado	
Eragindako lurzatiak Subzona de calificación pormenorizada	A04. Dentsitate txikiko eraikin taldekatuak dituzten lurzatien azpieremuak A04. Subzonas de parcelas con edificación agrupada de baja densidad	
Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	AREA 4	ANDRA MARI

EGUNGO EGOERA. LURZORUA, ETXEBIZITZAK ETA ERAIKIGARRITASUN GAUZATUA
SITUACION ACTUAL. SUELO, VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA

Azalera / Superficie	sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante								sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante				
Poligonoa Partzela Polígono Parcela	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.		altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
35018	974,85	Etxebizitza isolatua (VL) Vivienda aislada-pareada (VL)	385	1,000	385,00	1	PR	B+1					

T: totala / total, P partzial / parcial, PR: lehendik zegoen / preexistente, FU: antolamendutik kanpo/ fuera de ordenación

ANTOLAMENDU PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN

sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante								sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante				
azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
887,73	Etxebizitza taldekatua - atxikia (VL) Vivienda agrupada - adosada (VL)	425	0,820	348,50	4	B+2+BC/A	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	500	0,150	75,00	1S
	Etxebizitza isolatua (VL) Vivienda aislada-pareada (VL)	385	1,000	385,00	1	PR B+1					

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m^2l) / EDIFICABILIDAD FISICA (m^2t)

	ordenatua ordenada	gauzatua materializada	gehikuntza incremento
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	810,00	385,00	425,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	810,00	385,00	425,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	500,00		500,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00		0,00
Totala / Total	500,00		500,00

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPs) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPs)

sestra gainean / sobre rasante	733,50	385,00	348,50
sestra azpian / bajo rasante	75,00		75,00
Totala / Total	808,50	385,00	423,50
Eraikigarritasun haztatuaren % 15eko lagapena) / Cesión del 15% de la edificabilidad ponderada			63,53

ETXEBIZITZA KOPURUA / NÚMERO DE VIVIENDAS

Etxebizitza kopurua / Número de viviendas	5	1	4

AD-R38 MAIDAGAN 60A

izena / denominación

SISTEMA LOKALAK / SISTEMAS LOCALES

	Estandar / Estándar	Ordenatua / Ordenado
Berdeguneak eta espazio libreak (m^2l) (1) / Zonas verdes y espacios libres (m^2s)(1)	76,70	87,12
Bestelako zuzkidura publikoak - lurzoruko lagapena (m^2l) Otras dotaciones públicas - cesión en suelo (m^2s Bestelako zuzkidura publikoak - sabaiko lagapena (m^2s) Otras dotaciones públicas - cesión en techo (m^2t)	84,86	84,86
Aparkalekua espazio pribatuan (plazak) / Aparcamiento espacio privado (plazas)	5,95	14
Landaredia / Vegetación	4,24	5

berdeguneen eta espazio libreen xehetasunak / detalle de zonas verdes y espacios libres

kode Código	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)		Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)	
SLEL-AD-R38	87,12	87,12	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	87,12	100,00 %

zuzkidura publikoen xehetasunak / detalle de dotaciones públicas

SLEQ-AD-R38	84,86	84,86	100,00 %	Barne / Incluido	Ordezko konpentsazio ekonomikoa Compensación económica sustitutoria	0,00 %

bide-sistema lokalaren xehetasuna / detalle del sistema local viario

(1) Mantentzen den eraikigarritasun gauzatuaren arabera, jarduketaren azalera, berdeguneen eta espazio libreen estandarra zenbatesteko, honako hau da 510,64 m^2l.

(1) En base a la edificabilidad materializada que se mantiene, la superficie de la actuación, a los efectos de la estimación del estándar de zonas verdes y espacios libres es de 510,64 m^2s.

Arau-zehaztapenak

Plan Orokorrean ezarritako antolamendua xehetasun-azterketaren bidez aldatu ahal izango da.

Proiektuan garatu beharreko sestra azpiko aparkaleku-plazen kopurua estandarrak ezarritako gutxienekoa da. Proposatutako gainerako eraikigarritasuna sestra azpian baimendutako erabilera osagarrietarako erabili ahal izango da, hala nola trastelekuetarako, instalazio-geletarako eta abarretarako.

Araudi honetan berariaz adierazi ez diren gainerako zehaztapen xehatuak antolamendu-planoetan eta Araudi Orokorraren dokumentuan ezarritakoa aplikatuko da esleitutako kalifikazio xehatuko azpieremurako.

Proposatzen da eraikigarritasun haztatuaren % 15 lagatzea, kasu honetan, haren baliokide ekonomikoa entregatuz egitea. Balorazioa jarduketa gauzatzen den unean egingo da.

Natura Ondarearen babesa:

Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo

Precisiones normativas

La ordenación establecida en el Plan General podrá modificarse mediante estudio de detalle.

El número de plazas de aparcamiento bajo rasante obligadas a desarrollar en proyecto es el mínimo establecido por el estándar. El resto de la edificabilidad propuesta podrá dedicarse a usos auxiliares permitidos en el bajo rasante como trasteros, cuartos de instalaciones, etc.

El resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente indicadas en esta normativa, será de aplicación lo establecido en los planos de ordenación y en el documento de Normativa General para la subzona de calificación pormenorizada asignada.

Se propone que la cesión del 15% de la edificabilidad ponderada se realice en este caso mediante entrega de su equivalente económico. Su valoración se realizará en el momento de ejecutarse la actuación.

Protección del Patrimonio Natural:

Se deberá evitar o minimizar las posibles afecciones a formaciones de vegetación autóctona. El proyecto de urbanización (o en su caso de edificación) se realizará una identificación expresa de qué hábitats de interés y ejemplares arbolados pueden ser integrados en la ordenación del ámbito y cuáles deben ser eliminados. Se propondrán medidas correctoras y compensatorias cuando la afección sobre elementos de alto valor ambiental sea inevitable.

En la ejecución del ámbito se repondrá o compensará el arbolado de valor ambiental que deba ser talado como consecuencia del desarrollo del planeamiento, mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies a los que

AD-R38 MAIDAGAN 60A

izena / denominación

Arau-zehaztapenak

ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.

Kultura Ondarearen babesa:

Zuzkidura-jarduketaren lurzatian lehendik zegoen eraikinak 4. mailako Udal-Babesa du (eraikinaren inguratzaile osoa).

Baldintzatzaile gainjarriak:

- CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak.
- CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua.
- CS – 09 Geologia Interesdun Guneak.
- CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak.
- CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Zortasun Irrati-elektrikoak.
- CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa.
- CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila.
- CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen direnean IAA 2024ko uztaila.
- CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak.
- CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.
- CS – 15 Azpiegituren Babesa: Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren Eragin-Eremua.
- CS – 15 Azpiegiturak Babesa: Partzuergoaren Ur Hornidurarako Sarearen Eragin-eremua.
- CP – 01 Kultura Ondarea.

Precisiones normativas

sea preciso talar. Se intentará que la sustitución del arbolado se realice en los mismos ámbitos o en sus entornos más próximos y si no resultara posible, en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación ambiental.

Protección del Patrimonio Cultural:

El edificio preexistente en la parcela de la Actuación de Dotación tiene Nivel 4 Protección Municipal (envolvente de edificio en su integridad).

Condicionantes Superpuestos:

- CS – 01 Riesgos Naturales: Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos.
- CS – 06 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Ola de Calor.
- CS – 09 Lugares de Interés Geológico.
- CS – 10.1 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Operaciones de Aeronaves.
- CS – 10.2 Afección Aeronáutica: Servidumbres Radioeléctricas.
- CS – 11.1, 11.2 y 11.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido 2021-2026.
- CS – 12.1, 12.2 y 12.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido EIA julio 2024.
- CS – 12.4 Afección Acústica: Aislamientos de Fachadas con cumplimiento de OCAs en el exterior EIA julio 2024.
- CS – 13 Afección Acústica: Zonas de Protección Acústica Especial.
- CS – 14 Afección Acústica: Zonificación Acústica.
- CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Influencia del Dominio Público Marítimo Terrestre.
- CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Afección de la Red de Abastecimiento del Consorcio.
- CP – 01 Patrimonio Cultural.

96. artikulua.- AD-R39 Zubitxoa 1



ARAUDI PARTIKULARRA

AD-R39 ZUBITXOA 1

izena / denominación

Jardueraren deskribapena

Zuzkidura-jarduketa bat mugatu da, hirigintza-eraikigarritasuna eta eraikigarritasun haztatua handitzeagatik.

Jarduketak planteatzen du eraikigarritasuna handitzea etxebizitza multzokatuen tipologian eta eraikita dagonen eraikina mantentzea Ondarea delako 3. Maila – Oinarrizkoa. Ere aurreikusten da dagoen eraikina zatitzea etxebizitza gehiago egiteko.

Jarduketari ez zaio eskatzen lurzorua lagatzea espazio libreen sistema orokor gisa.

Tokiko sistema gisa espazio libreen erreserba betetzeko in situ lagatzea planteatzen da. Tokiko zuzkidura publikoa konpentsazio ekonomiko bidez lagatzen da.

Urbanizazio-kostuek ez dute gainditzen agindutako eraikuntzaren kontrata bidezko egikaritze-aurrekontuaren % 5, eta, beraz, zuzkidura-jarduketatzat har daiteke.

Hirigintza-ekintzatik eratorritako gainbalioetan erkidegoak izango duen partaidetza urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15ari dagokion lurzoruan zehaztuko da. Horiek lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Zuzkidura-jarduketaren ondoriozko zuzkidura-karga antzemandako eraikigarritasun-gehikuntzaren arabera zenbatesten da. Jarduketaren azalera mugatutik ondorioztatzen den espazio libreko sistema lokalaren estandarrari dagokionez, dagoeneko gauzatuta dagoen eta lehendik dagoen eraikigarritasunetik ondorioztatutako zati proportzionala hartzen da kontuan.

Lagapen publikoak lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Descripción de la actuación

Se delimita una actuación de dotación por motivo de incremento tanto de edificabilidad urbanística como ponderada.

La actuación plantea el incremento de edificabilidad en la tipología de vivienda agrupada y el mantenimiento de la edificación existente protegido como Patrimonio Cultural Nivel 3 -. Protección Básica. Se plantea también la división de viviendas en la edificación existente.

No se requiere a la actuación cesión de suelo en concepto de sistema general de espacios libres.

Se plantea la cesión por cesión in situ para el cumplimiento de la reserva de espacios libres con carácter de sistema local. La dotación pública local se cede mediante compensación económica.

Los costes de urbanización no superan el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la edificación ordenada, lo que permite su consideración como actuación de dotación.

La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística se concretará en el suelo correspondiente al 15 % del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada libre de cargas de urbanización. La forma y manera de su obtención se especifica en las determinaciones normativas.

La carga dotacional derivada de la actuación de dotación se estima de acuerdo al incremento de edificabilidad observado. En cuanto al estándar de sistema local de espacios libres que se deriva de la superficie delimitada de la actuación, se considera la parte proporcional deducida de la edificabilidad ya materializada y que se considera preexistente.

La forma y manera de obtener las cesiones públicas se especifica en las determinaciones normativas.

AD-R39 ZUBITXOA 1

izena / denominación

JARDUERAREN ERREFERENTZIA / REFERENCIA DE LA ACTUACIÓN

helbide / Dirección	Zubitxoa 1
Eragindako lurzatiak / Parcelario afectado	044 1004 06001

ZUZKIDURA-JARDUKETARI ERAGITEN DION AZALERA (m^2s) / SUPERFICIE AFECTA A LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN (m^2s)

Jarduketaren hasierako azalera: lurzoru pribatua/lurzoru publikoa/azalera osoa *Superficie incial de la actuación*: suelo privado / suelo público / superficie total	4.237,04	0,00	4.237,04

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANISTICA ESTRUCTURAL

Lurzoruaren sailkapena / Clasificación de suelo	Hiri-lurzoru / suelo urbano
Kalifikazio orokorreko zona / Zona de calificación global	ZGE-RE-05. Bizitegi-zona erdi-dentsitatea ZGE-RE-05. Zona residencial entorno-media densidad
Jarduketa hasteko epea / Plazo para el inicio de la actuación	HAPO-aren indarraldia / La vigencia del PGOU

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (m^2l) / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m^2t)

	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad
sestra gainean / sobre rasante		
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	1.900,00	910,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	1.900,00	910,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	1.480,00	934,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	1.480,00	934,00

SISTEMA OROKORRAK (m^2l) / SISTEMAS GENERALES (m^2s)

	Estandar Estándar		Ordenatua Ordenado	Saldoa Saldo
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	182,00		0,00	-182,00
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorra (gutxienekoa) / Sistema general de alojamiento dotacional (mínimo)	13,65		0,00	-13,65
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario				

espazio libreen sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales de espacios libres

kode Código	azalera SO (m^2l) superficie SG (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)

zuzkidura-bizitokietarako sistema orokorraren xehetasuna / detalle de sistema general para alojamiento dotacional

bide-sistema orokorraren xehetasuna / detalle del sistema general viario

AD-R39 ZUBITXOA 1

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANISTICA PORMENORIZADA

helbide Categoría de suelo	finkatugabea / no consolidado	
Eragindako lurzatiak Subzona de calificación pormenorizada	A04. Dentsitate txikiko eraikin taldekatuak dituzten lurzatien azpieremuak A04. Subzonas de parcelas con edificación agrupada de baja densidad	
Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	AREA 13	VILLA DE PLENCIA-ETXEZURI

EGUNGO EGOERA. LURZORUA, ETXEBIZITZAK ETA ERAIKIGARRITASUN GAUZATUA
SITUACION ACTUAL. SUELO, VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA

Azalera / Superficie	sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante								sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante					
Poligonoa Partzela Polígono Parcela	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.		altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)		altuera Altura
06001	4.237,04	Bloke irekiko etxebizitza (VL) Vivienda en bloque abierto (VL)	990	1,000	990,00	1	PR	B+1+ BC	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	546	0,270	147,42	PR	1S

T: totala / total, P partzial / parcial, PR: lehendik zegoen / preexistente, FU: antolamendutik kanpo/ fuera de ordenación

ANTOLAMENDU PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN

sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante								sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante				
azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
4.237,04	Etxebizitza taldekatua - atxikia (VL) Vivienda agrupada - adosada (VL)	1.900	1,220	2.318,00	17	B+1+BC/A	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	1.480	0,270	399,60	2S

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m^2l) / EDIFICABILIDAD FISICA (m^2t)

	ordenatua ordenada	gauzatua materializada	gehikuntza incremento
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	1.900,00	990,00	910,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	1.900,00	990,00	910,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	1.480,00	546,00	934,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	1.480,00	546,00	934,00

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPs) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPs)

sestra gainean / sobre rasante	2.318,00	990,00	1.328,00
sestra azpian / bajo rasante	399,60	147,42	252,18
Totala / Total	2.717,60	1.137,42	1.580,18
Eraikigarritasun haztatuaren % 15eko lagapena) / Cesión del 15% de la edificabilidad ponderada			237,03

ETXEBIZITZA KOPURUA / NÚMERO DE VIVIENDAS

Etxebizitza kopurua / Número de viviendas	17	1	16

AD-R39 ZUBITXOA 1

izena / denominación

SISTEMA LOKALAK / SISTEMAS LOCALES

	Estandar / Estándar	Ordenatua / Ordenado
Berdeguneak eta espazio libreak (m^2l) (1) / Zonas verdes y espacios libres (m^2s)(1)	369,65	369,65
Bestelako zuzkidura publikoak - lurzoruko lagapena (m^2l) Otras dotaciones públicas - cesión en suelo (m^2s Bestelako zuzkidura publikoak - sabaiko lagapena (m^2s) Otras dotaciones públicas - cesión en techo (m^2t)	220,96	220,96
Aparkalekua espazio pribatuan (plazak) / Aparcamiento espacio privado (plazas)	12,74	27
Landaredia / Vegetación	11,05	12

berdeguneen eta espazio libreen xehetasunak / detalle de zonas verdes y espacios libres

kode Código	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)		Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)	
SLEL-AD-R39	366,83	366,83	100,00 %	Barne / Incluido	Algorta zuzkidura-taldean lurzorua lagatzea Cesión de suelo en la Agrupación Dotacional Algorta	366,83	100,00 %

zuzkidura publikoen xehetasunak / detalle de dotaciones públicas

SLEQ-AD-R39	220,96	220,96	100,00 %	Barne / Incluido	Ordezko konpentsazio ekonomikoa Compensación económica sustitutoria		0,00 %

bide-sistema lokalaren xehetasuna / detalle del sistema local viario

(1) Mantentzen den eraikigarritasun gauzatuaren arabera, jarduketaren azalera, berdeguneen eta espazio libreen estandarra zenbatesteko, honako hau da 2.463,68 m^2l.

(1) En base a la edificabilidad materializada que se mantiene, la superficie de la actuación, a los efectos de la estimación del estándar de zonas verdes y espacios libres es de 2.463,68 m^2s.

Arau-zehaztapenak

Plan Orokorrean ezarritako antolamendua xehetasun-azterketaren bidez aldatu ahal izango da.

Proiektuan garatu beharreko sestra azpiko aparkaleku-plazen kopurua estandarrak ezarritako gutxienekoa da. Proposatutako gainerako eraikigarritasuna sestra azpian baimendutako erabilera osagarrietarako erabili ahal izango da, hala nola trastelekuetarako, instalazio-geletarako eta abarretarako.

Araudi honetan berariaz adierazi ez diren gainerako zehaztapen xehatuak antolamendu-planoetan eta Araudi Orokorraren dokumentuan ezarritakoa aplikatuko da esleitutako kalifikazio xehatuko azpieremurako.

Proposatzen da eraikigarritasun haztatuaren % 15 lagatzea, kasu honetan, haren baliokide ekonomikoa entregatuz egitea. Balorazioa jarduketa gauzatzen den unean egingo da.

Algorta Zuzkidura-multzoaren azalera baliokidea 38,99 m^2-koa da.

Foru-errepideetako babes-eremuak behatuko dira, batez ere eraikuntzaren muga galtzadaren ertzetik 25 metrora.

Debekatuta dago lursailera Artatzako biribilgunera doan foru-adarretik sartzea, eta, beraz, bertan behera utziko da gaur egun ibilgailuz sartzeko dagoen atea.

Precisiones normativas

La ordenación establecida en el Plan General podrá modificarse mediante estudio de detalle.

El número de plazas de aparcamiento bajo rasante obligadas a desarrollar en proyecto es el mínimo establecido por el estándar. El resto de la edificabilidad propuesta podrá dedicarse a usos auxiliares permitidos en el bajo rasante como trasteros, cuartos de instalaciones, etc.

El resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente indicadas en esta normativa, será de aplicación lo establecido en los planos de ordenación y en el documento de Normativa General para la subzona de calificación pormenorizada asignada.

Se propone que la cesión del 15% de la edificabilidad ponderada se realice en este caso mediante entrega de su equivalente económico. Su valoración se realizará en el momento de ejecutarse la actuación.

La superficie equivalente en la Agrupación Dotacional Algorta es de 38,99 m^2.

Se observarán las zonas de protección de la carretera foral, principalmente la limitación de la edificación a 25 m del limite de calzada.

Se prohíbe todo acceso a la parcela desde el ramal foral que se dirige a la rotonda de Artaza, con lo que se anulará físicamente la puerta de acceso rodado existente en la actualidad.

AD-R39 ZUBITXOA 1

izena / denominación

Arau-zehaztapenak

Natura Ondarearen babesa:

Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.

Kultura Ondarearen babesak:

Zuzkidura-jarduketaren lurzatian lehendik zegoen eraikinak 4. mailako Udal-Babesa du (eraikinaren inguratzaile osoa).

Eragin Akustikoak:

Kalitate Akustikoko Helburuak kanpoan betetzen ez badira ere, eraikuntza-lizentzia lortu ahal izango da, zuzkidura-jarduketa ZPAE 2ren barruan dagoelako. Halaber, CS12.4 plano-sortan jasotako inpaktu akustikoari buruzko azterlanean (2024ko uztaila) definitutako fatxadetako isolamenduak beteko dira, barruko espazioan kalitate akustikoko helburuak lortzeko.

Azterketa Hidraulikoaren beharra eta Ur Agentziari baimena eskatzea:

Plangintza egikaritzeko jarduketen barruan, dagozkion azterlan hidra ulikoak egin beharko dira, ARPSIren inguruko eremua izateagatik eta uholde-arriskua aztertzeko.

Baldintzatzaile gainjarriak:

- CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak.
- CS – 02 Arrisku Naturalak: Errepikatze-Denborako Uholdeak (10, 100 eta 500).
- CS – 02 Arrisku Naturalak: Uholde Arrisku Handia izan dezaketen Eremua ARPSI– ES017 – BIZ – IBA – 03 – Getxo.
- CS – 04 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Euri-Uholdearen Arrisku Klimatikoa.
- CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua.
- CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak.
- CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Aerodromoko Zortasunak.
- CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa.
- CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila.
- CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen ez direnean IAA 2024ko uztaila.
- CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak.
- CS – 13 Eragin Akustikoa: Foru Errepidearen Zortasun Akustikoko Eremua.
- CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.
- CS – 15 Azpiegituren Babesa: Foru-errepidearen Eragin-eremua.

Precisiones normativas

Protección del Patrimonio Natural:

Se deberá evitar o minimizar las posibles afecciones a formaciones de vegetación autóctona. El proyecto de urbanización (o en su caso de edificación) se realizará una identificación expresa de qué hábitats de interés y ejemplares arbolados pueden ser integrados en la ordenación del ámbito y cuáles deben ser eliminados. Se propondrán medidas correctoras y compensatorias cuando la afección sobre elementos de alto valor ambiental sea inevitable.

En la ejecución del ámbito se repondrá o compensará el arbolado de valor ambiental que deba ser talado como consecuencia del desarrollo del planeamiento, mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies a los que sea preciso talar. Se intentará que la sustitución del arbolado se realice en los mismos ámbitos o en sus entornos más próximos y si no resultara posible, en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación ambiental.

Protección del Patrimonio Cultural:

El edificio preexistente en la parcela de la Actuación de Dotación tiene Nivel 4 Protección Municipal (envolvente de edificio en su integridad).

Afecciones acústicas:

Aunque los Objetivos de Calidad Acústica no se cumplan en el exterior, se podrá obtener licencia de construcción porque la Actuación de Dotación se sitúa dentro de la ZPAE 2. Así mismo se cumplirán los aislamientos en fachadas definidos en el Estudio de Impacto Acústico (julio 2024) recogidos en la serie de planos CS12.4 para alcanzar los Objetivos de Calidad Acústica en el espacio interior.

Necesidad de Estudio Hidráulico y solicitud de autorización a Ur Agentzia:

Dentro de las actuaciones de ejecución del planeamiento, deberán realizarse los correspondientes estudios hidráulicos que analicen el riesgo de inundación por tratarse de un ámbito en el entorno de la ARPSI.

Condicionantes Superpuestos:

- CS – 01 Riesgos Naturales: Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos.
- CS – 02 Riesgos Naturales: Avenidas de Periodo de Retorno (10, 100 y 500).
- CS – 02 Riesgos Naturales: Área con Riesgo Potencial Significativo de Inundación ARPSI–ES017–BIZ–IBA–03–Getxo.
- CS – 04 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo Climático de Inundación Pluvial.
- CS – 06 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Ola de Calor.
- CS – 10.1 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Operaciones de Aeronaves.
- CS – 10.2 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Aeródromo.
- CS – 11.1, 11.2 y 11.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido 2021-2026.
- CS – 12.1, 12.2 y 12.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido EIA julio 2024.
- CS – 12.4 Afección Acústica: Aislamientos de Fachadas sin cumplimiento de OCAs en el exterior EIA julio 2024.
- CS – 13 Afección Acústica: Zonas de Protección Acústica Especial.
- CS – 13 Afección Acústica: Zona de Servidumbre Acústica de la Carretera Foral.
- CS – 14 Afección Acústica: Zonificación Acústica.
- CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Afección Carretera Foral.

AD-R39 ZUBITXOA 1

izena / denominación

Arau-zehaztapenak

Baldintzatzaile gainjarriak:

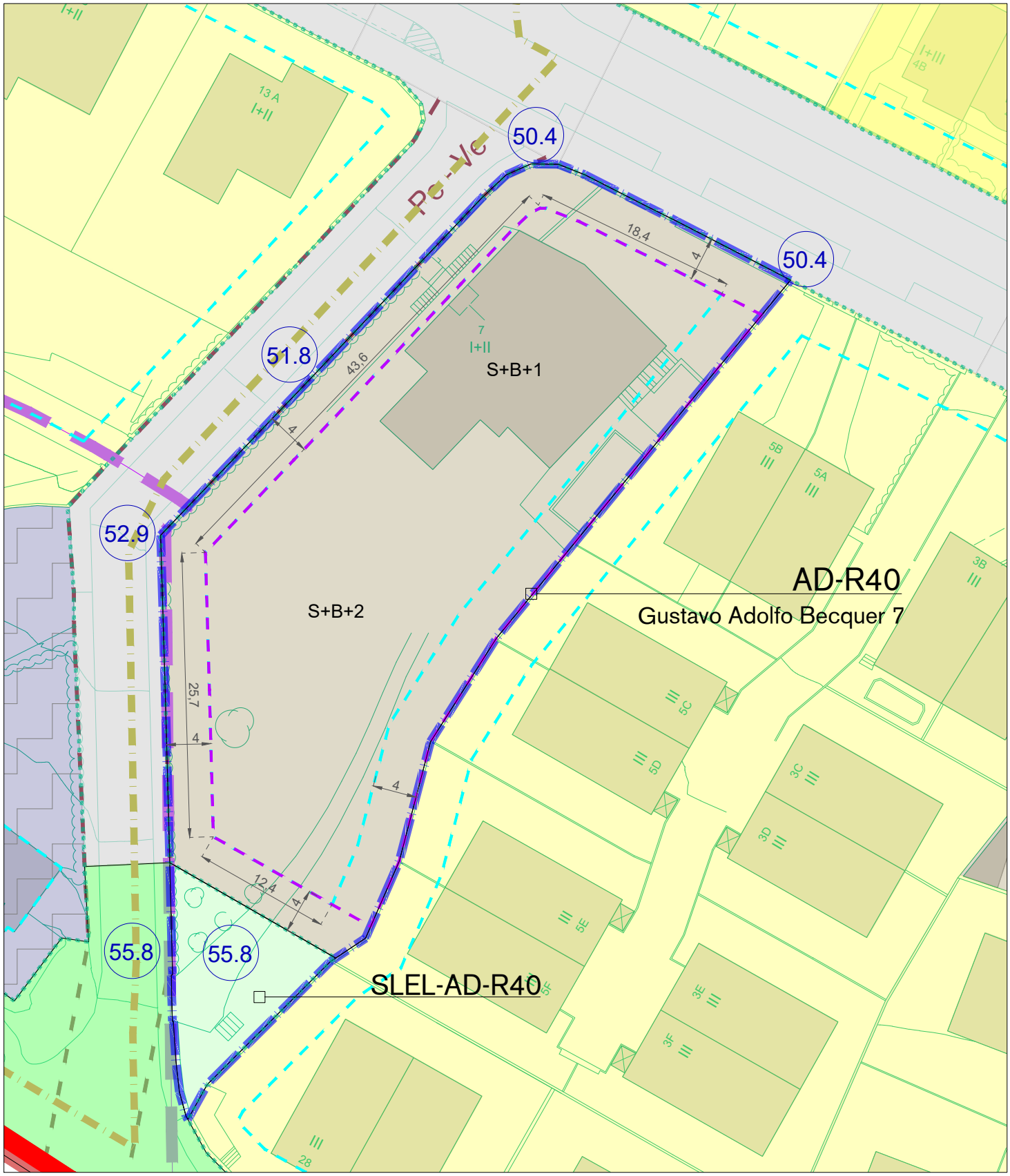
- CS – 15 Azpiegituren Babesa: Jabari Publiko Hidraulikoaren Zaintza Eremua.
- CP – 01 Kultura Ondarea.

Precisiones normativas

Condicionantes Superpuestos:

- CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Policía del Dominio Público Hidráulico.
- CP – 01 Patrimonio Cultural.

97. artikulua.- AD-R40 Gustavo Adolfo Bécquer 7



ARAUDI PARTIKULARRA

AD-R40 GUSTAVO ADOLF BECQUER 7

izena / denominación

Jardueraren deskribapena

Zuzkidura-jarduketa bat mugatu da, hirigintza-eraikigarritasuna eta eraikigarritasun haztatua handitzeagatik.

Jarduketan, etxebizitza isolatuen tipología mantentzea eta taldekatutako tipologiaren eraikigarritasuna handitzea planteatzen da.

Jarduketari ez zaio eskatzen lurzorua lagatzea espazio libreen sistema orokor gisa.

Tokiko sistema gisa espazio libreen erreserba betetzeko in situ lagatzea planteatzen da. Tokiko zuzkidura publikoa konpentsazio ekonomiko bidez lagatzen da.

Urbanizazio-kostuek ez dute gainditzen agindutako eraikuntzaren kontrata bidezko egikaritze-aurrekontuaren % 5, eta, beraz, zuzkidura-jarduketatzat har daiteke.

Hirigintza-ekintzatik eratorritako gainbalioetan erkidegoak izango duen partaidetza urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15ari dagokion lurzoruan zehaztuko da. Horiek lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Zuzkidura-jarduketaren ondoriozko zuzkidura-karga antzemandako eraikigarritasun-gehikuntzaren arabera zenbatesten da. Jarduketaren azalera mugatutik ondorioztatzen den espazio libreko sistema lokalaren estandarrari dagokionez, dagoeneko gauzatuta dagoen eta lehendik dagoen eraikigarritasunetik ondorioztatutako zati proportzionala hartzen da kontuan.

Lagapen publikoak lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Descripción de la actuación

Se delimita una actuación de dotación por motivo de incremento tanto de edificabilidad urbanística como ponderada.

La actuación plantea el incremento de edificabilidad en la tipología de vivienda agrupada manteniendo la vivienda aislada.

No se requiere a la actuación cesión de suelo en concepto de sistema general de espacios libres.

Se plantea la cesión por cesión in situ para el cumplimiento de la reserva de espacios libres con carácter de sistema local. La dotación pública local se cede mediante compensación económica.

Los costes de urbanización no superan el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la edificación ordenada, lo que permite su consideración como actuación de dotación.

La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística se concretará en el suelo correspondiente al 15 % del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada libre de cargas de urbanización. La forma y manera de su obtención se especifica en las determinaciones normativas.

La carga dotacional derivada de la actuación de dotación se estima de acuerdo al incremento de edificabilidad observado. En cuanto al estándar de sistema local de espacios libres que se deriva de la superficie delimitada de la actuación, se considera la parte proporcional deducida de la edificabilidad ya materializada y que se considera preexistente.

La forma y manera de obtener las cesiones públicas se especifica en las determinaciones normativas.

AD-R40 GUSTAVO ADOLF BECQUER 7

izena / denominación

JARDUERAREN ERREFERENTZIA / REFERENCIA DE LA ACTUACIÓN

helbide / Dirección	Gustavo Adolf Becquer 7
Eragindako lurzatiak / Parcelario afectado	044 1016 14001

ZUZKIDURA-JARDUKETARI ERAGITEN DION AZALERA (m^2s) / SUPERFICIE AFECTA A LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN (m^2s)

Jarduketaren hasierako azalera: lurzoru pribatua/lurzoru publikoa/azalera osoa *Superficie incial de la actuación*: suelo privado / suelo público / superficie total	2.128,45	0,00	2.128,45

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANISTICA ESTRUCTURAL

Lurzoruaren sailkapena / Clasificación de suelo	Hiri-lurzoru / suelo urbano
Kalifikazio orokorreko zona / Zona de calificación global	ZGE-RE-06. Bizitegi-zona, dentsitate ertain-txikia ZGE-RE-06. Zona residencial Entorno-baja densidad
Jarduketa hasteko epea / Plazo para el inicio de la actuación	HAPO-aren indarraldia / La vigencia del PGOU

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (m^2l) / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m^2t)

	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad
sestra gainean / sobre rasante		
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	1.100,00	580,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	1.100,00	580,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	550,00	294,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00
Totala / Total	550,00	294,00

SISTEMA OROKORRAK (m^2l) / SISTEMAS GENERALES (m^2s)

	Estandar Estándar		Ordenatua Ordenado	Saldoa Saldo
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	116,00		0,00	-116,00
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorra (gutxienekoa) / Sistema general de alojamiento dotacional (mínimo)	8,70		0,00	-8,70
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario				

espazio libreen sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales de espacios libres

kode Código	azalera SO (m^2l) superficie SG (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)

zuzkidura-bizitokietarako sistema orokorraren xehetasuna / detalle de sistema general para alojamiento dotacional

bide-sistema orokorraren xehetasuna / detalle del sistema general viario

AD-R40 GUSTAVO ADOLF BECQUER 7

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANISTICA PORMENORIZADA

helbide Categoría de suelo	finkatugabea / no consolidado	
Eragindako lurzatiak Subzona de calificación pormenorizada	A03. Eraikuntza irekiko lurzatien azpieremuak A03. Subzonas de parcelas con edificación abierta	
Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	AREA 3	ALGORTA FRENTE COSTERO

EGUNGO EGOERA. LURZORUA, ETXEBIZITZAK ETA ERAIKIGARRITASUN GAUZATUA
SITUACION ACTUAL. SUELO, VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA

Azalera / Superficie	sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante								sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante					
Poligonoa Partzela Polígono Parcela	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.		altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura	
14001	2.128,45	Etxebizitza isolatua (VL) Vivienda aislada-pareada (VL)	520	1,420	738,40	1	PR	B+1	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	256	0,270	69,12	PR	1S

T: totala / total, P partzial / parcial, PR: lehendik zegoen / preexistente, FU: antolamendutik kanpo/ fuera de ordenación

ANTOLAMENDU PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN

sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante									sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante					
azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.		altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura	
1.959,86	Etxebizitza taldekatua - atxikia (VL) Vivienda agrupada - adosada (VL)	580	1,120	649,60	10		B+2	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	294	0,270	79,38	1S	
	Etxebizitza isolatua (VL) Vivienda aislada-pareada (VL)	520	1,420	738,40	1	PR	B+1	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	256	0,270	69,12	PR	1S

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m^2l) / EDIFICABILIDAD FISICA (m^2t)

	ordenatua ordenada	gauzatua materializada	gehikuntza incremento
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	1.100,00	520,00	580,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	1.100,00	520,00	580,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	550,00	256,00	294,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00	0,00	0,00
Totala / Total	550,00	256,00	294,00

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPs) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPs)

sestra gainean / sobre rasante	1.388,00	738,40	649,60
sestra azpian / bajo rasante	148,50	69,12	79,38
Totala / Total	1.536,50	807,52	728,98
Eraikigarritasun haztatuaren % 15eko lagapena) / Cesión del 15% de la edificabilidad ponderada			109,35

ETXEBIZITZA KOPURUA / NÚMERO DE VIVIENDAS

Etxebizitza kopurua / Número de viviendas	6	1	5

AD-R40 GUSTAVO ADOLF BECQUER 7

izena / denominación

SISTEMA LOKALAK / SISTEMAS LOCALES

	Estandar / Estándar	Ordenatua / Ordenado
Berdeguneak eta espazio libreak (m^2l) (1) / Zonas verdes y espacios libres (m^2s)(1)	151,47	168,59
Bestelako zuzkidura publikoak - lurzoruko lagapena (m^2l) Otras dotaciones públicas - cesión en suelo (m^2s Bestelako zuzkidura publikoak - sabaiko lagapena (m^2s) Otras dotaciones públicas - cesión en techo (m^2t)	104,38	104,38
Aparkalekua espazio pribatuan (plazak) / Aparcamiento espacio privado (plazas)	8,12	9
Landaredia / Vegetación	5,22	6

berdeguneen eta espazio libreen xehetasunak / detalle de zonas verdes y espacios libres

kode Código	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)		Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)	
SLEL-AD-R40	168,59	168,59	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	168,59	100,00 %

zuzkidura publikoen xehetasunak / detalle de dotaciones públicas

SLEQ-AD-R40	104,38	104,38	100,00 %	Barne / Incluido	Ordezko konpentsazio ekonomikoa Compensación económica sustitutoria	0,00 %

bide-sistema lokalaren xehetasuna / detalle del sistema local viario

(1) Mantentzen den eraikigarritasun gauzatuaren arabera, jarduketaren azalera, berdeguneen eta espazio libreen estandarra zenbatesteko, honako hau da 1.009,83 m^2l.

(1) En base a la edificabilidad materializada que se mantiene, la superficie de la actuación, a los efectos de la estimación del estándar de zonas verdes y espacios libres es de 1.009,83 m^2s.

Arau-zehaztapenak

Plan Orokorrean ezarritako antolamendua xehetasun-azterketaren bidez aldatu ahal izango da.

Proiektuan garatu beharreko sestra azpiko aparkaleku-plazen kopurua estandarrak ezarritako gutxienekoa da. Proposatutako gainerako eraikigarritasuna sestra azpian baimendutako erabilera osagarrietarako erabili ahal izango da, hala nola trastelekuetarako, instalazio-geletarako eta abarretarako.

Araudi honetan berariaz adierazi ez diren gainerako zehaztapen xehatuak antolamendu-planoetan eta Araudi Orokorraren dokumentuan ezarritakoa aplikatuko da esleitutako kalifikazio xehatuko azpieremurako.

Proposatzen da eraikigarritasun haztatuaren % 15 lagatzea, kasu honetan, haren baliokide ekonomikoa entregatuz egitea. Balorazioa jarduketa gauzatzen den unean egingo da.

Natura Ondarearen babesa:

Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo

Precisiones normativas

La ordenación establecida en el Plan General podrá modificarse mediante estudio de detalle.

El número de plazas de aparcamiento bajo rasante obligadas a desarrollar en proyecto es el mínimo establecido por el estándar. El resto de la edificabilidad propuesta podrá dedicarse a usos auxiliares permitidos en el bajo rasante como trasteros, cuartos de instalaciones, etc.

El resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente indicadas en esta normativa, será de aplicación lo establecido en los planos de ordenación y en el documento de Normativa General para la subzona de calificación pormenorizada asignada.

Se propone que la cesión del 15% de la edificabilidad ponderada se realice en este caso mediante entrega de su equivalente económico. Su valoración se realizará en el momento de ejecutarse la actuación.

Protección del Patrimonio Natural:

Se deberá evitar o minimizar las posibles afecciones a formaciones de vegetación autóctona. El proyecto de urbanización (o en su caso de edificación) se realizará una identificación expresa de qué hábitats de interés y ejemplares arbolados pueden ser integrados en la ordenación del ámbito y cuáles deben ser eliminados. Se propondrán medidas correctoras y compensatorias cuando la afección sobre elementos de alto valor ambiental sea inevitable.

En la ejecución del ámbito se repondrá o compensará el arbolado de valor ambiental que deba ser talado como consecuencia del desarrollo del planeamiento, mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies a los que

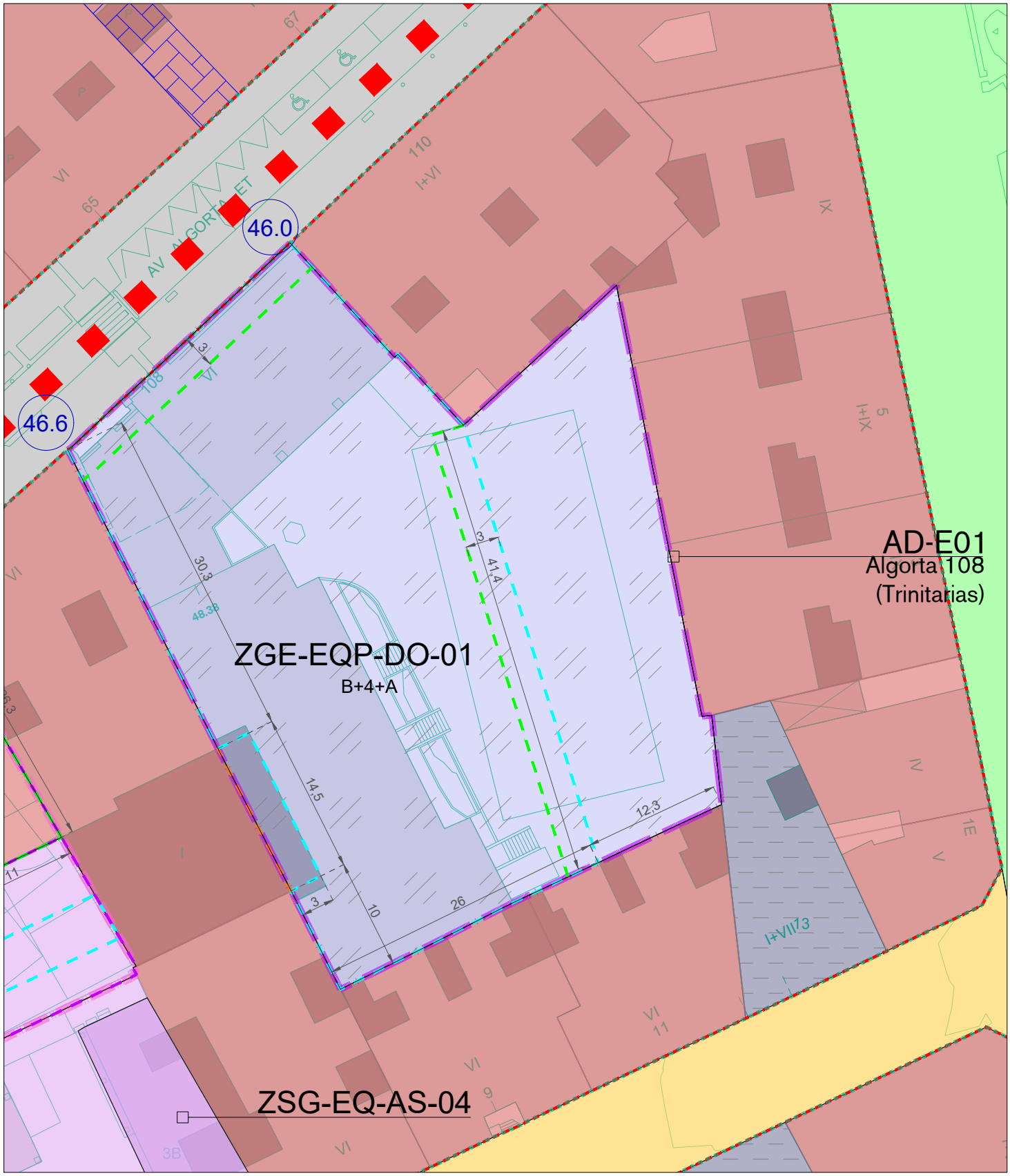
AD-R40 GUSTAVO ADOLFO BECQUER 7

izena / denominación

Arau-zehaztapenak	Precisiones normativas
ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.	sea preciso talar. Se intentará que la sustitución del arbolado se realice en los mismos ámbitos o en sus entornos más próximos y si no resultara posible, en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación ambiental.
Baldintzatzaile gainjarriak: – CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak. – CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua. – CS – 08 Paisaia Babesteko Eremuak eta Elementuak. – CS – 09 Geologia Interesdun Guneak. – CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak. – CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Zortasun Irrati-elektrikoak. – CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa. – CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila. – CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen direnean IAA 2024ko uztaila. – CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak. – CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa. – CS – 15 Azpiegituren Babesa: Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren Eragin-Eremua.	**Condicionantes Superpuestos:** – CS – 01 Riesgos Naturales: Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos. – CS – 06 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Ola de Calor. – CS – 08 Ámbitos y Elementos de Protección Paisajística. – CS – 09 Lugares de Interés Geológico. – CS – 10.1 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Operaciones de Aeronaves. – CS – 10.2 Afección Aeronáutica: Servidumbres Radioeléctricas. – CS – 11.1, 11.2 y 11.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido 2021-2026. – CS – 12.1, 12.2 y 12.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido EIA julio 2024. – CS – 12.4 Afección Acústica: Aislamientos de Fachadas con cumplimiento de OCAs en el exterior EIA julio 2024. – CS – 13 Afección Acústica: Zonas de Protección Acústica Especial. – CS – 14 Afección Acústica: Zonificación Acústica. – CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Influencia del Dominio Público Marítimo Terrestre.

ATALA 3. BIZITEGITARAKO EZ DEN ERABILERA

98. artikulua.- AD-E01 Algorta 108 (Colegio Trinitarias)



ARAUDI PARTIKULARRA

AD-E01 ALGORTA 108 (COLEGIO TRINITARIOS)

izena / denominación

Jardueraren deskribapena

Zuzkidura-jarduketa bat mugatu da, hirigintza eraikigarritasuna eta eraikigarritasun haztatua handitzeagatik.

Jarduketak zuzkidura-lurzatian eraikigarritasuna handitzea planteatzen du, instalazioak handitu eta hobetu ahal izateko.

Jarduketari ez zaio eskatzen lurzorua lagatzea espacio libreen sistema orokor gisa.

Tokiko sistema gisa espazio libreen erreserba betetzeko, Zuzkidura-multzokatze bidez lagatzea planteatzen da,

Urbanizazio-kostuek ez dute gainditzen agindutako eraikuntzaren kontrata bidezko egikaritze-aurrekontuaren % 5, eta, beraz, zuzkidura-jarduketatzat har daiteke.

Hirigintza-ekintzatik eratorritako gainbalioetan erkidegoak izango duen partaidetza urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15ari dagokion lurzoruan zehaztuko da. Horiek lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Zuzkidura-jarduketaren ondoriozko zuzkidura-karga antzemandako eraikigarritasun-gehikuntzaren arabera zenbatesten da. Jarduketaren azalera mugatutik ondorioztatzen den espazio libreko sistema lokalaren estandarrari dagokionez, dagoeneko gauzatuta dagoen eta lehendik dagoen eraikigarritasunetik ondorioztatutako zati proportzionala hartzen da kontuan.

Lagapen publikoak lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Descripción de la actuación

Se delimita una actuación de dotación por motivo de incremento tanto de edificabilidad urbanística como ponderada.

La actuación plantea el incremento de la edificabilidad en la parcela dotacional para posibilitar ampliaciones y mejora de las instalaciones.

No se requiere a la actuación cesión de suelo en concepto de sistema general de espacios libres.

Se plantea la cesión mediante agrupación dotacional para el cumplimiento de la reserva de espacios libres con carácter de sistema local.

Los costes de urbanización no superan el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la edificación ordenada, lo que permite su consideración como actuación de dotación.

La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística se concretará en el suelo correspondiente al 15 % del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada libre de cargas de urbanización. La forma y manera de su obtención se especifica en las determinaciones normativas.

La carga dotacional derivada de la actuación de dotación se estima de acuerdo al incremento de edificabilidad observado. En cuanto al estándar de sistema local de espacios libres que se deriva de la superficie delimitada de la actuación, se considera la parte proporcional deducida de la edificabilidad ya materializada y que se considera preexistente.

La forma y manera de obtener las cesiones públicas se especifica en las determinaciones normativas.

AD-E01 ALGORTA 108 (COLEGIO TRINITARIOS)

izena / denominación

JARDUERAREN ERREFERENTZIA / REFERENCIA DE LA ACTUACIÓN

helbide / Dirección	Algorta 108
Eragindako lurzatiak / Parcelario afectado	044 1003 29004

ZUZKIDURA-JARDUKETARI ERAGITEN DION AZALERA (m^2s) / SUPERFICIE AFECTA A LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN (m^2s)

Jarduketaren hasierako azalera: lurzoru pribatua/lurzoru publikoa/azalera osoa *Superficie incial de la actuación*: suelo privado / suelo público / superficie total	2.382,44	0,00	2.382,44

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANISTICA ESTRUCTURAL

Lurzoruaren sailkapena / Clasificación de suelo	Hiri-lurzoru / suelo urbano
Kalifikazio orokorreko zona / Zona de calificación global	ZGE-EQP. Ekipamendu pribatuko eremu orokorrak ZGE-EQP. Zonas genéricas de Equipamiento Privado
Berezko erabilera / Uso característico	Ekipamendu pribatuko azpieremua / Subzona de equipamiento privado
Jarduketa hasteko epea / Plazo para el inicio de la actuación	HAPO-aren indarraldia / La vigencia del PGOU

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (m^2l) / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m^2t)

	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad
sestra gainean / sobre rasante		
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales		
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	5.041,00	1.400,00
Totala / Total	5.041,00	1.400,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales		
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales		
Totala / Total		

SISTEMA OROKORRAK (m^2l) / SISTEMAS GENERALES (m^2s)

	Estandar Estándar	Ordenatua Ordenado
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres		
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorra (gutxienekoa) / Sistema general de alojamiento dotacional (mínimo)		
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario		

espazio libreen sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales de espacios libres

kode Código	azalera SO (m^2l) superficie SG (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)

zuzkidura-bizitokietarako sistema orokorraren xehetasuna / detalle de sistema general para alojamiento dotacional

bide-sistema orokorraren xehetasuna / detalle del sistema general viario

AD-E01 ALGORTA 108 (COLEGIO TRINITARIOS)

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANISTICA PORMENORIZADA

helbide Categoría de suelo	finkatugabea / no consolidado	
Eragindako lurzatiak Subzona de calificación pormenorizada	Ekipamendu pribatuko azpieremua / Subzona de equipamiento privado	
Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	AREA 1	ALGORTA CENTRO

EGUNGO EGOERA. LURZORUA, ETXEBIZITZAK ETA ERAIKIGARRITASUN GAUZATUA
SITUACION ACTUAL. SUELO, VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA

Azalera / Superficie	sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante						sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante					
Poligonoa Partzela Polígono Parcela	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
29004	2.382,44	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	3.641	0,540	1.966,14	PR					

T: totala / total, P partzial / parcial, PR: lehendik zegoen / preexistente, FU: antolamendutik kanpo/ fuera de ordenación

ANTOLAMENDU PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN

sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante						sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante					
azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
2.382,44	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	5.041	0,540	2.722,14	B+4+A					

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m^2l) / EDIFICABILIDAD FISICA (m^2t)

	ordenatua ordenada	gauzatua materializada	gehikuntza incremento
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales			
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	5.041,00	3.641,00	1.400,00
Totala / Total	5.041,00	3.641,00	1.400,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales			
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales			
Totala / Total			

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPs) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPs)

sestra gainean / sobre rasante	2.722,14	1.966,14	756,00
sestra azpian / bajo rasante			
Totala / Total	2.722,14	1.966,14	756,00
Eraikigarritasun haztatuaren % 15eko lagapena) / Cesión del 15% de la edificabilidad ponderada			113,40

AD-E01 ALGORTA 108 (COLEGIO TRINITARIOS)

izena / denominación

SISTEMA LOKALAK / SISTEMAS LOCALES

	Estandar / Estándar	Ordenatua / Ordenado
Berdeguneak eta espazio libreak (m^2l) (1) / Zonas verdes y espacios libres (m^2s)(1)	39,70	39,70
Aparkalekua espazio pribatuan (plazak) / Aparcamiento espacio privado (plazas)	19,70	
Landaredia / Vegetación	14,00	14

berdeguneen eta espazio libreen xehetasunak / detalle de zonas verdes y espacios libres

kode / Código	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)	Kudeaketa-modalitatea / Modalidad de gestión	Lortzeko modua / Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)
SLEL-AD-E01	39,70	39,70 100,00 %	Barne / Incluido	Algorta zuzkidura-taldean lurzorua lagatzea Cesión de suelo en la Agrupación Dotacional Algorta	39,70 100,00 %

bide-sistema lokalaren xehetasuna / detalle del sistema local viario

(1) Mantentzen den eraikigarritasun gauzatuaren arabera, jarduketaren azalera, berdeguneen eta espazio libreen estandarra zenbatesteko, honako hau da 661,66 m^2l.

(1) En base a la edificabilidad materializada que se mantiene, la superficie de la actuación, a los efectos de la estimación del estándar de zonas verdes y espacios libres es de 661,66 m^2s.

Arau-zehaztapenak

Plan Orokorrean ezarritako antolamendua xehetasun-azterketaren bidez aldatu ahal izango da.

Araudi honetan berariaz adierazi ez diren gainerako zehaztapen xehatuak antolamendu-planoetan eta Araudi Orokorraren dokumentuan ezarritakoa aplikatuko da esleitutako kalifikazio xehatuko azpieremurako.

Proposatzen da eraikigarritasun haztatuaren % 15 lagatzea, kasu honetan, haren baliokide ekonomikoa entregatuz egitea. Balorazioa jarduketa gauzatzen den unean egingo da.

Algorta zuzkidura-multzoaren azalera baliokidea 3,99 m^2-koa da.

Natura Ondarearen babesa:

Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.

Eragin Akustikoak:

Kalitate Akustikoko Helburuak kanpoan betetzen ez badira ere, eraikuntza-lizentzia lortu ahal izango da zuzkidura-jarduketa ZPAE 3ren barruan dagoelako. Halaber, CS12.4 plano-sortan jasotako inpaktu akustikoari buruzko azterlanean (2024ko uztaila) definitutako

Precisiones normativas

La ordenación establecida en el Plan General podrá modificarse mediante estudio de detalle.

El resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente indicadas en esta normativa, será de aplicación lo establecido en los planos de ordenación y en el documento de Normativa General para la subzona de calificación pormenorizada asignada.

Se propone que la cesión del 15% de la edificabilidad ponderada se realice en este caso mediante entrega de su equivalente económico. Su valoración se realizará en el momento de ejecutarse la actuación.

La superficie equivalente en la Agrupación Dotacional Algorta es de 3,99 m^2.

Protección del Patrimonio Natural:

Se deberá evitar o minimizar las posibles afecciones a formaciones de vegetación autóctona. El proyecto de urbanización (o en su caso de edificación) se realizará una identificación expresa de qué hábitats de interés y ejemplares arbolados pueden ser integrados en la ordenación del ámbito y cuáles deben ser eliminados. Se propondrán medidas correctoras y compensatorias cuando la afección sobre elementos de alto valor ambiental sea inevitable.

En la ejecución del ámbito se repondrá o compensará el arbolado de valor ambiental que deba ser talado como consecuencia del desarrollo del planeamiento, mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies a los que sea preciso talar. Se intentará que la sustitución del arbolado se realice en los mismos ámbitos o en sus entornos más próximos y si no resultara posible, en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación ambiental.

Afecciones acústicas:

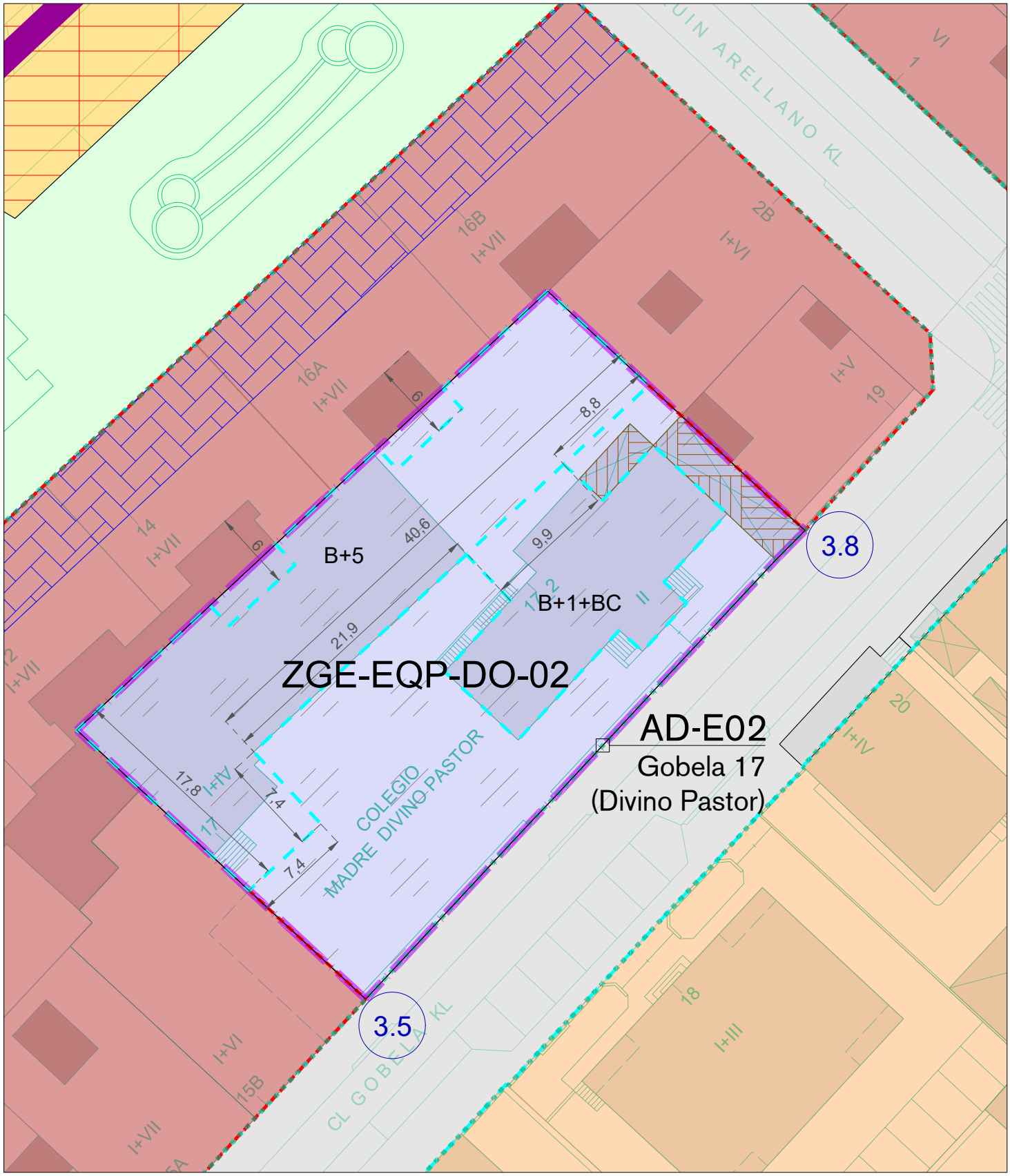
Aunque los Objetivos de Calidad Acústica no se cumplan en el exterior, se podrá obtener licencia de construcción porque la Actuación de Dotación se sitúa dentro de la ZPAE 3. Así mismo se cumplirán los aislamientos en fachadas definidos en el Estudio de

AD-E01 ALGORTA 108 (COLEGIO TRINITARIOS)

izena / denominación

Arau-zehaztapenak	Precisiones normativas
fatxadetako isolamenduak beteko dira, barruko espazioan kalitate akustikoko helburuak lortzeko. Eraikuntza-obretarako lizentzietarako eremua garatzean, bibrazio-mailen ebaluazioa egingo da, aplikatu beharreko kalitate akustikoko helburuak betetzen direla egiaztatzeko eta, hala badagokio, neurri zuzentzaileak ezartzeko. **Baldintzatzaile gainjarriak:** – CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak. – CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua. – CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak. – CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Aerodromoko Zortasunak. – CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa. – CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila. – CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen ez direnean IAA 2024ko uztaila. – CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak. – CS–13 Eragin Akustikoa: Trenbidearen Bibrazio-mailak. Ebaluatzeko Eremua. – CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa. – CS – 15 Azpiegituren Babesa: Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren Eragin-Eremua.	Impacto Acústico (julio 2024) recogidos en la serie de planos CS12.4 para alcanzar los Objetivos de Calidad Acústica en el espacio interior. En el desarrollo del ámbito para las licencias de obra de edificación se llevará a cabo una evaluación de los niveles de vibración que se verifique el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de aplicación y se establezcan, en su caso, medidas correctoras. **Condicionantes Superpuestos:** – CS – 01 Riesgos Naturales: Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos. – CS – 06 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Ola de Calor. – CS – 10.1 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Operaciones de Aeronaves. – CS – 10.2 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Aeródromo. – CS – 11.1, 11.2 y 11.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido 2021-2026. – CS – 12.1, 12.2 y 12.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido EIA julio 2024. – CS – 12.4 Afección Acústica: Aislamientos de Fachadas sin cumplimiento de OCAs en el exterior EIA julio 2024. – CS –13 Afección Acústica: Zonas de Protección Acústica Especial. – CS – 13 Afección Acústica: Zona para Evaluación de los Niveles de Vibración del Ferrocarril. – CS – 14 Afección Acústica: Zonificación Acústica. – CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Influencia del Dominio Público Marítimo Terrestre.

99. artikulua.- AD-E02 Gobela 17 (Colegio Divina Pastora)



ARAUDI PARTIKULARRA

AD-E02 GOBELA 17 (COLEGIO DIVINA PASTORA)

izena / denominación

Jardueraren deskribapena

Zuzkidura-jarduketa bat mugatu da, hirigintza eraikigarritasuna eta eraikigarritasun haztatua handitzeagatik.

Jarduketak zuzkidura-lurzatian eraikigarritasuna handitzea planteatzen du, instalazioak handitu eta hobetu ahal izateko.

Jarduketari ez zaio eskatzen lurzorua lagatzea espacio libreen sistema orokor gisa.

Tokiko sistema gisa espazio libreen erreserba betetzeko, Zuzkidura-multzokatze bidez lagatzea planteatzen da,

Urbanizazio-kostuek ez dute gainditzen agindutako eraikuntzaren kontrata bidezko egikaritze-aurrekontuaren % 5, eta, beraz, zuzkidura-jarduketatzat har daiteke.

Hirigintza-ekintzatik eratorritako gainbalioetan erkidegoak izango duen partaidetza urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15ari dagokion lurzoruan zehaztuko da. Horiek lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Zuzkidura-jarduketaren ondoriozko zuzkidura-karga antzemandako eraikigarritasun-gehikuntzaren arabera zenbatesten da. Jarduketaren azalera mugatutik ondorioztatzen den espazio libreko sistema lokalaren estandarrari dagokionez, dagoeneko gauzatuta dagoen eta lehendik dagoen eraikigarritasunetik ondorioztatutako zati proportzionala hartzen da kontuan.

Lagapen publikoak lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Descripción de la actuación

Se delimita una actuación de dotación por motivo de incremento tanto de edificabilidad urbanística como ponderada.

La actuación plantea el incremento de la edificabilidad en la parcela dotacional para posibilitar ampliaciones y mejora de las instalaciones.

No se requiere a la actuación cesión de suelo en concepto de sistema general de espacios libres.

Se plantea la cesión mediante agrupación dotacional para el cumplimiento de la reserva de espacios libres con carácter de sistema local.

Los costes de urbanización no superan el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la edificación ordenada, lo que permite su consideración como actuación de dotación.

La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística se concretará en el suelo correspondiente al 15 % del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada libre de cargas de urbanización. La forma y manera de su obtención se especifica en las determinaciones normativas.

La carga dotacional derivada de la actuación de dotación se estima de acuerdo al incremento de edificabilidad observado. En cuanto al estándar de sistema local de espacios libres que se deriva de la superficie delimitada de la actuación, se considera la parte proporcional deducida de la edificabilidad ya materializada y que se considera preexistente.

La forma y manera de obtener las cesiones públicas se especifica en las determinaciones normativas.

AD-E02 GOBELA 17 (COLEGIO DIVINA PASTORA)

izena / denominación

JARDUERAREN ERREFERENTZIA / REFERENCIA DE LA ACTUACIÓN

helbide / Dirección	Gobela 17
Eragindako lurzatiak / Parcelario afectado	044 1068 09005

ZUZKIDURA-JARDUKETARI ERAGITEN DION AZALERA (m^2s) / SUPERFICIE AFECTA A LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN (m^2s)

Jarduketaren hasierako azalera: lurzoru pribatua/lurzoru publikoa/azalera osoa *Superficie incial de la actuación*: suelo privado / suelo público / superficie total	1.361,60	0,00	1.361,60

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANISTICA ESTRUCTURAL

Lurzoruaren sailkapena / Clasificación de suelo	Hiri-lurzoru / suelo urbano
Kalifikazio orokorreko zona / Zona de calificación global	ZGE-EQP. Ekipamendu pribatuko eremu orokorrak ZGE-EQP. Zonas genéricas de Equipamiento Privado
Berezko erabilera / Uso característico	Ekipamendu pribatuko azpieremua / Subzona de equipamiento privado
Jarduketa hasteko epea / Plazo para el inicio de la actuación	HAPO-aren indarraldia / La vigencia del PGOU

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (m^2l) / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m^2t)

	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad
sestra gainean / sobre rasante		
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales		
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	2.850,00	1.037,00
Totala / Total	2.850,00	1.037,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales		
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales		
Totala / Total		

SISTEMA OROKORRAK (m^2l) / SISTEMAS GENERALES (m^2s)

	Estandar Estándar	Ordenatua Ordenado
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres		
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorra (gutxienekoa) / Sistema general de alojamiento dotacional (mínimo)		
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario		

espazio libreen sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales de espacios libres

kode Código	azalera SO (m^2l) superficie SG (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)

zuzkidura-bizitokietarako sistema orokorraren xehetasuna / detalle de sistema general para alojamiento dotacional

bide-sistema orokorraren xehetasuna / detalle del sistema general viario

AD-E02 GOBELA 17 (COLEGIO DIVINA PASTORA)

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANISTICA PORMENORIZADA

helbide Categoría de suelo	finkatugabea / no consolidado	
Eragindako lurzatiak Subzona de calificación pormenorizada	Ekipamendu pribatuko azpieremua / Subzona de equipamiento privado	
Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	AREA 10	LAS ARENAS

EGUNGO EGOERA. LURZORUA, ETXEBIZITZAK ETA ERAIKIGARRITASUN GAUZATUA
SITUACION ACTUAL. SUELO, VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA

Azalera / Superficie		sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante					sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante				
Poligonoa Partzela Polígono Parcela	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
09005	1.361,60	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	1.813	0,540	979,02	B+4					

T: totala / total, P partzial / parcial, PR: lehendik zegoen / preexistente, FU: antolamendutik kanpo/ fuera de ordenación

ANTOLAMENDU PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN

sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante						sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante					
azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
1.361,60	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	2.850	0,540	1.539,00	B+5 B+1+BC					

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m^2l) / EDIFICABILIDAD FISICA (m^2t)

	ordenatua ordenada	gauzatua materializada	gehikuntza incremento
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales			
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	2.850,00	1.813,00	1.037,00
Totala / Total	2.850,00	1.813,00	1.037,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales			
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales			
Totala / Total			

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPs) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPs)

sestra gainean / sobre rasante	1.539,00	979,02	559,98
sestra azpian / bajo rasante			
Totala / Total	1.539,00	979,02	559,98
Eraikigarritasun haztatuaren % 15eko lagapena) / Cesión del 15% de la edificabilidad ponderada			84,00

AD-E02 GOBELA 17 (COLEGIO DIVINA PASTORA)

izena / denominación

SISTEMA LOKALAK / SISTEMAS LOCALES

	Estandar / Estándar	Ordenatua / Ordenado
Berdeguneak eta espazio libreak (m^2l) (1) / Zonas verdes y espacios libres (m^2s)(1)	29,73	29,73
Aparkalekua espazio pribatuan (plazak) / Aparcamiento espacio privado (plazas)	14,52	
Landaredia / Vegetación	10,37	11

berdeguneen eta espazio libreen xehetasunak / detalle de zonas verdes y espacios libres

kode / Código	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)	Kudeaketa-modalitatea / Modalidad de gestión	Lortzeko modua / Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)
SLEL-AD-E02	29,73	29,73 100,00 %	Barne / Incluido	Algorta zuzkidura-taldean lurzorua lagatzea Cesión de suelo en la Agrupación Dotacional Algorta	29,73 100,00 %

bide-sistema lokalaren xehetasuna / detalle del sistema local viario

(1) Mantentzen den eraikigarritasun gauzatuaren arabera, jarduketaren azalera, berdeguneen eta espazio libreen estandarra zenbatesteko, honako hau da 495,43 m^2l.

(1) En base a la edificabilidad materializada que se mantiene, la superficie de la actuación, a los efectos de la estimación del estándar de zonas verdes y espacios libres es de 495,43 m^2s.

Arau-zehaztapenak

Plan Orokorrean ezarritako antolamendua xehetasun-azterketaren bidez aldatu ahal izango da.

Araudi honetan berariaz adierazi ez diren gainerako zehaztapen xehatuak antolamendu-planoetan eta Araudi Orokorraren dokumentuan ezarritakoa aplikatuko da esleitutako kalifikazio xehatuko azpieremurako.

Proposatzen da eraikigarritasun haztatuaren % 15 lagatzea, kasu honetan, haren baliokide ekonomikoa entregatuz egitea. Balorazioa jarduketa gauzatzen den unean egingo da.

Algorta zuzkidura-multzoaren azalera baliokidea 6,02 m^2-koa da.

Natura Ondarearen babesa:

Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.

Baldintzatzaile gainjarriak:

- CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak.

Precisiones normativas

La ordenación establecida en el Plan General podrá modificarse mediante estudio de detalle.

El resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente indicadas en esta normativa, será de aplicación lo establecido en los planos de ordenación y en el documento de Normativa General para la subzona de calificación pormenorizada asignada.

Se propone que la cesión del 15% de la edificabilidad ponderada se realice en este caso mediante entrega de su equivalente económico. Su valoración se realizará en el momento de ejecutarse la actuación.

La superficie equivalente en la Agrupación Dotacional Algorta es de 6,02 m^2.

Protección del Patrimonio Natural:

Se deberá evitar o minimizar las posibles afecciones a formaciones de vegetación autóctona. El proyecto de urbanización (o en su caso de edificación) se realizará una identificación expresa de qué hábitats de interés y ejemplares arbolados pueden ser integrados en la ordenación del ámbito y cuáles deben ser eliminados. Se propondrán medidas correctoras y compensatorias cuando la afección sobre elementos de alto valor ambiental sea inevitable.

En la ejecución del ámbito se repondrá o compensará el arbolado de valor ambiental que deba ser talado como consecuencia del desarrollo del planeamiento, mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies a los que sea preciso talar. Se intentará que la sustitución del arbolado se realice en los mismos ámbitos o en sus entornos más próximos y si no resultara posible, en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación ambiental.

Condicionantes Superpuestos:

- CS – 01 Riesgos Naturales: Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos.

AD-E02 GOBELA 17 (COLEGIO DIVINA PASTORA)

izena / denominación

Arau-zehaztapenak

Baldintzatzaile gainjarriak:

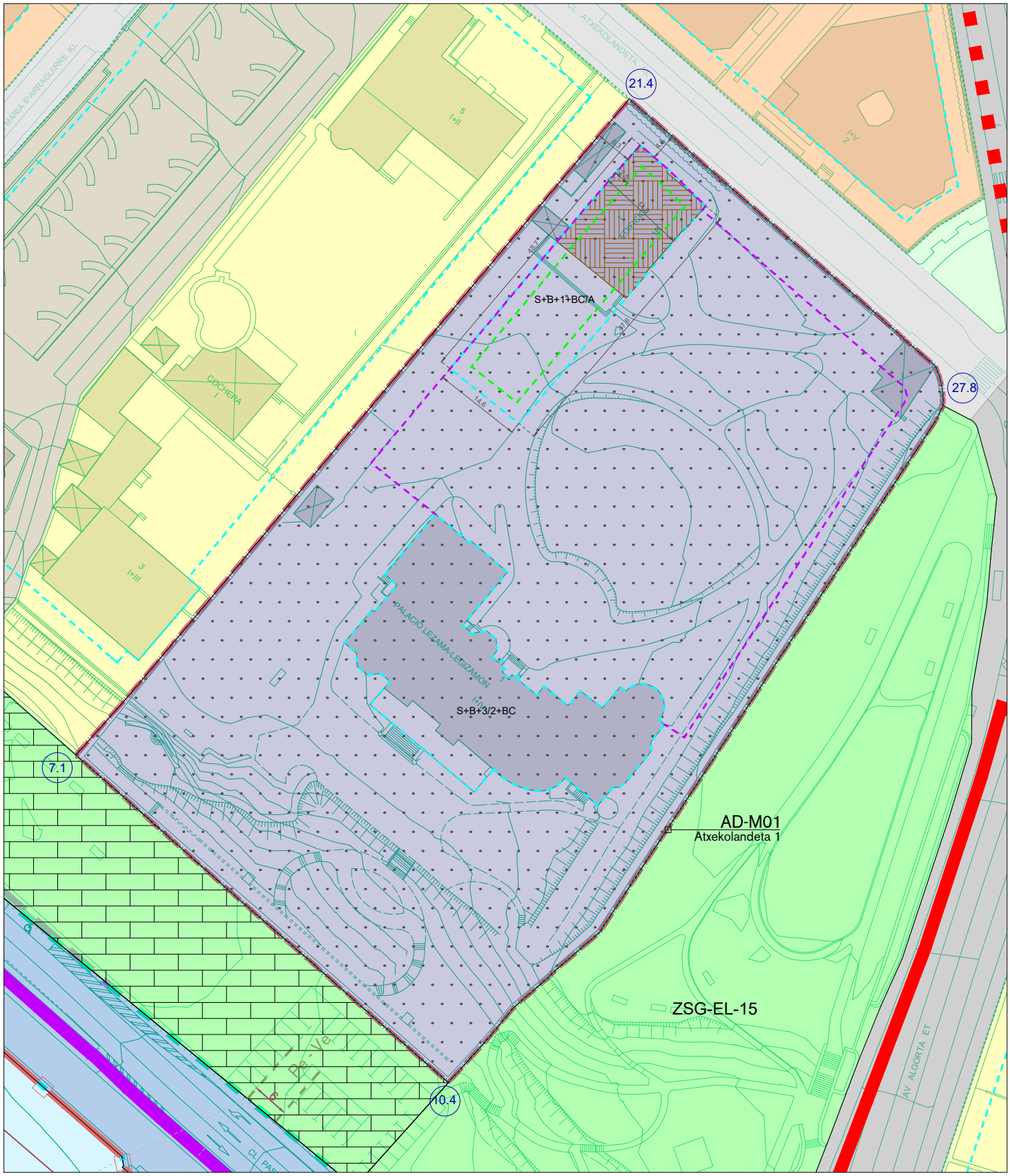
- CS – 03 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Kalteberatasuna eta Arriskua Kostaldean.
- CS – 05 Klima-Aldaketari lotutako Arriskuak: Itsas maila Igotzeko Arriskua.
- CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua.
- CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak.
- CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa.
- CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA.
- CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen direnean IAA 2024ko uztaila.
- CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak.
- CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.
- CS – 15 Azpiegituren Babesa: Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren Eragin-Eremua.

Precisiones normativas

Condicionantes Superpuestos:

- CS – 03 Riesgos relativos al Cambio Climático: Vulnerabilidad y Riesgo en la Costa.
- CS – 05 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Subida del Nivel del Mar.
- CS – 06 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Ola de Calor.
- CS – 10.1 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Operaciones de Aeronaves.
- CS – 11.1, 11.2 y 11.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido 2021-2026.
- CS – 12.1, 12.2 y 12.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido EIA julio 2024.
- CS – 12.4 Afección Acústica: Aislamientos de Fachadas con cumplimiento de OCAs en el exterior EIA julio 2024.
- CS – 13 Afección Acústica: Zonas de Protección Acústica Especial.
- CS – 14 Afección Acústica: Zonificación Acústica.
- CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Influencia del Dominio Público Marítimo Terrestre.

100. artikulua.- AD-M01 Atxekolandeta1 (Palacio Lezama Leguizamon Alojamiento)



ARAUDI PARTIKULARRA

AD-M01 ATXEKOLANDETA 1 (PALACIO LEZAMA LEGUIZAMON)

izena / denominación

Jardueraren deskribapena

Zuzkidura-jarduketa bat mugatu da, hirigintzaeraikigarritasuna eta eraikigarritasun haztatua handitzeagatik.

Jarduketaren helburua da lurzatia hirugarren sektoreko erabileretarako erabiltzea, ostatu-modalitatean, eraikin babestua zainduz.

Jarduketari ez zaio eskatzen lurzorua lagatzea espacio libreen sistema orokor gisa.

Zuzkidura-elkarketa bidez lagatzea planteatzen da, tokiko sistema gisa espazio libreen erreserba betetzeko.

Urbanizazio-kostuek ez dute gainditzen agindutako eraikuntzaren kontrata bidezko egikaritze-aurrekontuaren % 5, eta, beraz, zuzkidura-jarduketatzat har daiteke.

Hirigintza-ekintzatik eratorritako gainbalioetan erkidegoak izango duen partaidetza urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15ari dagokion lurzoruan zehaztuko da. Horiek lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Zuzkidura-jarduketaren ondoriozko zuzkidura-karga antzemandako eraikigarritasun-gehikuntzaren arabera zenbatesten da. Jarduketaren azalera mugatutik ondorioztatzen den espazio libreko sistema lokalaren estandarrari dagokionez, dagoeneko gauzatuta dagoen eta lehendik dagoen eraikigarritasunetik ondorioztatutako zati proportzionala hartzen da kontuan.

Lagapen publikoak lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Descripción de la actuación

Se delimita una actuación de dotación por motivo de incremento tanto de edificabilidad urbanística como ponderada.

La actuación pretende posibilitar el destino de la parcela para usos terciarios en la modalidad de alojamiento, preservando edificio protegido

No se requiere a la actuación cesión de suelo en concepto de sistema general de espacios libres.

Se plantea la cesión mediante agrupación dotacional para el cumplimiento de la reserva de espacios libres con carácter de sistema local.

Los costes de urbanización no superan el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la edificación ordenada, lo que permite su consideración como actuación de dotación.

La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística se concretará en el suelo correspondiente al 15 % del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada libre de cargas de urbanización. La forma y manera de su obtención se especifica en las determinaciones normativas.

La carga dotacional derivada de la actuación de dotación se estima de acuerdo al incremento de edificabilidad observado. En cuanto al estándar de sistema local de espacios libres que se deriva de la superficie delimitada de la actuación, se considera la parte proporcional deducida de la edificabilidad ya materializada y que se considera preexistente.

La forma y manera de obtener las cesiones públicas se especifica en las determinaciones normativas.

AD-M01 ATXEKOLANDETA 1 (PALACIO LEZAMA LEGUIZAMON)

izena / denominación

JARDUERAREN ERREFERENTZIA / REFERENCIA DE LA ACTUACIÓN

helbide / Dirección	Atxekolandeta 1
Eragindako lurzatiak / Parcelario afectado	044 1024 04004

ZUZKIDURA-JARDUKETARI ERAGITEN DION AZALERA (m^2s) / SUPERFICIE AFECTA A LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN (m^2s)

Jarduketaren hasierako azalera: lurzoru pribatua/lurzoru publikoa/azalera osoa *Superficie incial de la actuación*: suelo privado / suelo público / superficie total	11.374,22	0,00	11.374,22

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANISTICA ESTRUCTURAL

Lurzoruaren sailkapena / Clasificación de suelo	Hiri-lurzoru / suelo urbano
Kalifikazio orokorreko zona / Zona de calificación global	ZGE-RE-05. Bizitegi-zona erdi-dentsitatea ZGE-RE-05. Zona residencial entorno-media densidad
Berezko erabilera / Uso característico	B04. Hirugarren sektorea - ostatua / B04. Terciario-alojamiento
Jarduketa hasteko epea / Plazo para el inicio de la actuación	HAPO-aren indarraldia / La vigencia del PGOU

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (m^2l) / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m^2t)

	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad
sestra gainean / sobre rasante		
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales		-3.061,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	4.779,00	4.479,00
Totala / Total	4.779,00	1.418,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales		-1.067,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	4.330,00	4.330,00
Totala / Total	4.330,00	3.263,00

SISTEMA OROKORRAK (m^2l) / SISTEMAS GENERALES (m^2s)

	Estandar Estándar	Ordenatua Ordenado
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres		
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorra (gutxienekoa) / Sistema general de alojamiento dotacional (mínimo)		
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario		

espazio libreen sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales de espacios libres

kode Código	azalera SO (m^2l) superficie SG (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)

zuzkidura-bizitokietarako sistema orokorraren xehetasuna / detalle de sistema general para alojamiento dotacional

bide-sistema orokorraren xehetasuna / detalle del sistema general viario

AD-M01 ATXEKOLANDETA 1 (PALACIO LEZAMA LEGUIZAMON)

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANISTICA PORMENORIZADA

helbide Categoría de suelo	finkatugabea / no consolidado	
Eragindako lurzatiak Subzona de calificación pormenorizada	B04. Hirugarren sektorea - ostatua / B04. Terciario-alojamiento	
Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	AREA 3	ALGORTA FRENTE COSTERO

EGUNGO EGOERA. LURZORUA, ETXEBIZITZAK ETA ERAIKIGARRITASUN GAUZATUA
SITUACION ACTUAL. SUELO, VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA

Azalera / Superficie	sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante							sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante						
Poligonoa Partzela Polígono Parcela	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)		altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)		altuera Altura
04004	11.374,22	Bloke irekiko etxebizitza (VL) Vivienda en bloque abierto (VL)	3.061	1,000	3.061,00	PR	B+2	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	1.067	0,270	288,09	PR	S
		Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	300	0,530	159,00	PR							

T: totala / total, P partzial / parcial, PR: lehendik zegoen / preexistente, FU: antolamendutik kanpo/ fuera de ordenación

ANTOLAMENDU PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN

sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante							sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante					
azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
11.374,22	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	4.779	0,580	2.771,82	B+3/2+BC B+1+BC/A	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu	4.330	0,270	1.169,10	S

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m^2l) / EDIFICABILIDAD FISICA (m^2t)

	ordenatua ordenada	gauzatua materializada	gehikuntza incremento
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales		3.061,00	-3.061,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	4.779,00	300,00	4.479,00
Totala / Total	4.779,00	3.361,00	1.418,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales		1.067,00	-1.067,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	4.330,00	0,00	4.330,00
Totala / Total	4.330,00	1.067,00	3.263,00

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPs) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPs)

sestra gainean / sobre rasante	2.771,82	3.220,00	-448,18
sestra azpian / bajo rasante	1.169,10	288,09	881,01
Totala / Total	5.040,09	3.508,09	432,83
Eraikigarritasun haztatuaren % 15eko lagapena) / Cesión del 15% de la edificabilidad ponderada			64,92

AD-M01 ATXEKOLANDETA 1 (PALACIO LEZAMA LEGUIZAMON)

izena / denominación

SISTEMA LOKALAK / SISTEMAS LOCALES

	Estandar Estándar	Ordenatua Ordenado
Berdeguneak eta espazio libreak (m^2l) (1) / Zonas verdes y espacios libres (m^2s)(1)	74,95	74,95
Aparkalekua espazio pribatuan (plazak) / Aparcamiento espacio privado (plazas)	62,71	93
Landaredia / Vegetación	17,26	18

berdeguneen eta espazio libreen xehetasunak / detalle de zonas verdes y espacios libres

kode Código	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)		Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)	
SLEL AD-M01	74,95	74,95	100,00 %	Barne / Incluido	Algorta zuzkidura-taldean lurzorua lagatzea Cesión de suelo en la Agrupación Dotacional Algorta	74,95	100,00 %

bide-sistema lokalaren xehetasuna / detalle del sistema local viario

(1) Mantentzen den eraikigarritasun gauzatuaren arabera, jarduketaren azalera, berdeguneen eta espazio libreen estandarra zenbatesteko, honako hau da 1.249,23 m^2l.

(1) En base a la edificabilidad materializada que se mantiene, la superficie de la actuación, a los efectos de la estimación del estándar de zonas verdes y espacios libres es de 1.249,23 m^2s.

Arau-zehaztapenak

Plan Orokorrean ezarritako antolamendua xehetasun-azterketaren bidez aldatu ahal izango da.

Proiektuan garatu beharreko sestra azpiko aparkaleku-plazen kopurua estandarrak ezarritako gutxienekoa da. Proposatutako gainerako eraikigarritasuna sestra azpian baimendutako erabilera osagarrietarako erabili ahal izango da, hala nola trastelekuetarako, instalazio-geletarako eta abarretarako.

Araudi honetan berariaz adierazi ez diren gainerako zehaztapen xehatuak antolamendu-planoetan eta Araudi Orokorraren dokumentuan ezarritakoa aplikatuko da esleitutako kalifikazio xehatuko azpieremurako.

Proposatzen da eraikigarritasun haztatuaren % 15 lagatzea, kasu honetan, haren baliokide ekonomikoa entregatuz egitea. Balorazioa jarduketa gauzatzen den unean egingo da.

Algorta zuzkidura-multzoaren azalera baliokidea 1,16 m^2-koa da.

Natura Ondarearen babesa:

Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.

Precisiones normativas

La ordenación establecida en el Plan General podrá modificarse mediante estudio de detalle.

El número de plazas de aparcamiento bajo rasante obligadas a desarrollar en proyecto es el mínimo establecido por el estándar. El resto de la edificabilidad propuesta podrá dedicarse a usos auxiliares permitidos en el bajo rasante como trasteros, cuartos de instalaciones, etc.

El resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente indicadas en esta normativa, será de aplicación lo establecido en los planos de ordenación y en el documento de Normativa General para la subzona de calificación pormenorizada asignada.

Se propone que la cesión del 15% de la edificabilidad ponderada se realice en este caso mediante entrega de su equivalente económico. Su valoración se realizará en el momento de ejecutarse la actuación.

La superficie equivalente en la Agrupación Dotacional Algorta es de 1,16 m^2.

Protección del Patrimonio Natural:

Se deberá evitar o minimizar las posibles afecciones a formaciones de vegetación autóctona. El proyecto de urbanización (o en su caso de edificación) se realizará una identificación expresa de qué hábitats de interés y ejemplares arbolados pueden ser integrados en la ordenación del ámbito y cuáles deben ser eliminados. Se propondrán medidas correctoras y compensatorias cuando la afección sobre elementos de alto valor ambiental sea inevitable.

En la ejecución del ámbito se repondrá o compensará el arbolado de valor ambiental que deba ser talado como consecuencia del desarrollo del planeamiento, mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies a los que sea preciso talar. Se intentará que la sustitución del arbolado se realice en los mismos ámbitos o en sus entornos más próximos y si no resultara posible, en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación ambiental.

AD-M01 ATXEKOLANDETA 1 (PALACIO LEZAMA LEGUIZAMON)

Arau-zehaztapenak

Kultura Ondarearen eraginak:

Zuzkidura Jarduketa Getxoko Eremu Bereziko Monumentu Multzoa, Monumentu Multzo izendapenaz, Kultura Ondasun deklaratzen duen maiatzaren 22ko 89/2001 Dekretuak mugatutako B Eremuaren barruan dago.

Eraikinak eta partzelak 1. mailako Babes Berezia eta 1. gradu. Babes berezia dute, maiatzaren 22ko 89/2001 Dekretuarena, Getxoko Eremu Bereziko Monumentu Multzoa, Monumentu Multzo izendapenaz, Kultura Ondasun deklaratzen duena.

Baldintzatzaile gainjarriak:

- CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak.
- CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua.
- CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak.
- CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Aerodromoko Zortasunak.
- CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa.
- CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila.
- CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen direnean IAA 2024ko uztaila.
- CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak.
- CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.
- CS – 15 Azpiegituren Babesa: Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren Eragin-Eremua.
- CP – 01 Kultura Ondarea.

Precisiones normativas

Afecciones por Patrimonio Cultural:

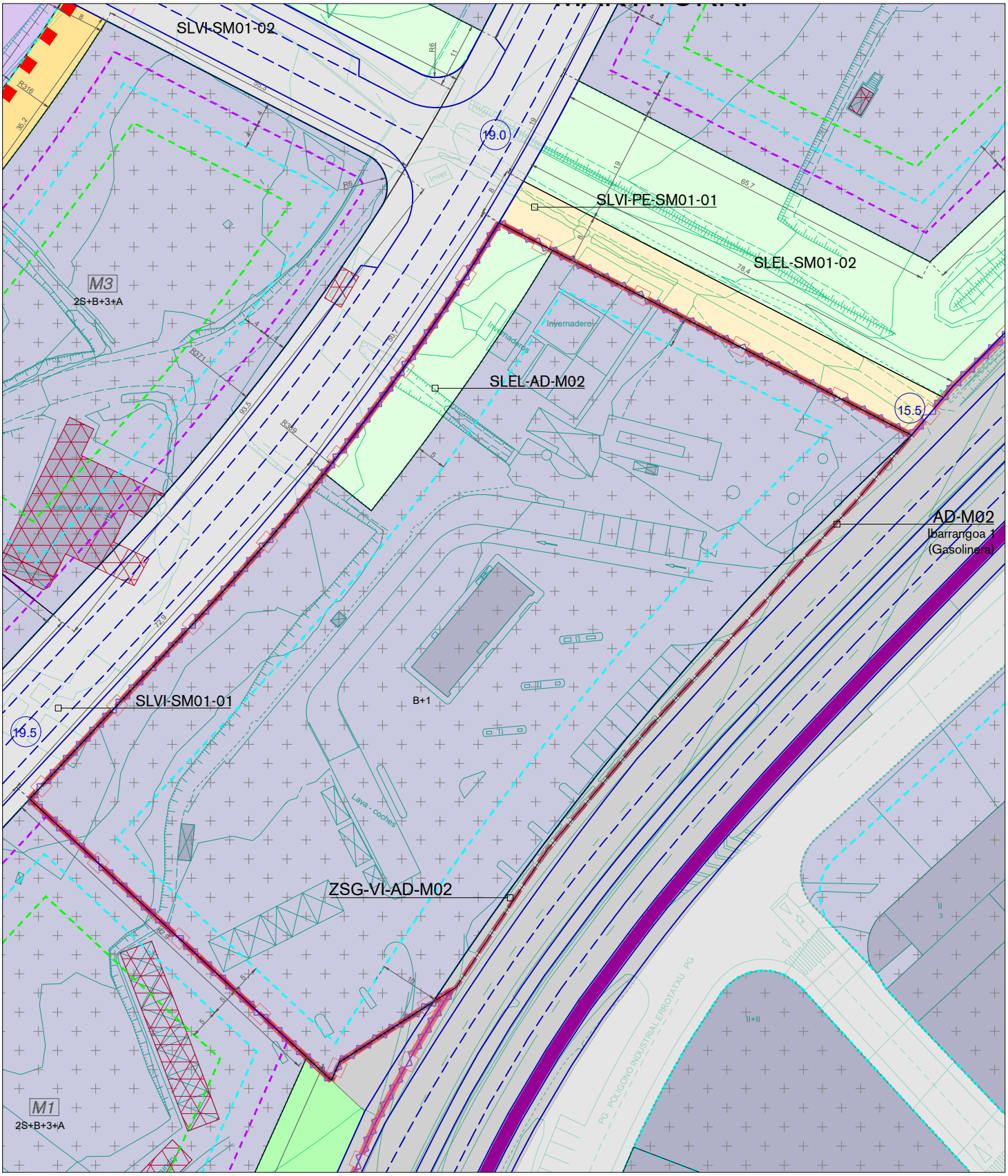
La Actuación de Dotación se sitúa dentro de la Zona B delimitada por el Decreto 89/2001, de 22 de mayo, por el que se declara el Conjunto Monumental del Área Singularizada de Getxo, calificada como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental.

El Palacio y la parcela tienen Nivel 1 Protección Especial. Grado 1 Protección Especial por el Decreto 89/2001, de 22 de mayo, por el que se declara el Conjunto Monumental del Área Singularizada de Getxo, calificada como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental.

Condicionantes Superpuestos:

- CS – 01 Riesgos Naturales: Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos.
- CS – 06 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Ola de Calor.
- CS – 10.1 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Operaciones de Aeronaves.
- CS – 10.2 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Aeródromo.
- CS – 11.1, 11.2 y 11.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido 2021-2026.
- CS – 12.1, 12.2 y 12.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido EIA julio 2024.
- CS – 12.4 Afección Acústica: Aislamientos de Fachadas con cumplimiento de OCAs en el exterior EIA julio 2024.
- CS – 13 Afección Acústica: Zonas de Protección Acústica Especial.
- CS – 14 Afección Acústica: Zonificación Acústica.
- CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Influencia del Dominio Público Marítimo Terrestre.
- CP – 01 Patrimonio Cultural.

101. artikulua.- AD-M02 Ibarrangoa 1 (Gasolinera)



ARAUDI PARTIKULARRA

AD-M02 IBARRANGOA 1 (GASOLINERA)

izena / denominación

Jardueraren deskribapena

Zuzkidura-jarduketa bat mugatu da, hirigintzaeraikigarritasuna eta eraikigarritasun haztatua handitzeagatik.

Jarduketaren helburua da lurzatian dauden hornidura instalazioak handitzea, hauei osagarriak direnak ere, zerbitzuzkoak, merkataritzakoak eta ostatukoak adibidiez,

Jarduketari ez zaio eskatzen lurzorua lagatzea espacio libreen sistema orokor gisa.

Tokiko sistema gisa espazio libreen erreserba betetzeko in situ lagatzea planteatzen da.

Urbanizazio-kostuek ez dute gainditzen agindutako eraikuntzaren kontrata bidezko egikaritze-aurrekontuaren % 5, eta, beraz, zuzkidura-jarduketatzat har daiteke.

Hirigintza-ekintzatik eratorritako gainbalioetan erkidegoak izango duen partaidetza urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15ari dagokion lurzoruan zehaztuko da. Horiek lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Zuzkidura-jarduketaren ondoriozko zuzkidura-karga antzemandako eraikigarritasun-gehikuntzaren arabera zenbatesten da. Jarduketaren azalera mugatutik ondorioztatzen den espazio libreko sistema lokalaren estandarrari dagokionez, dagoeneko gauzatuta dagoen eta lehendik dagoen eraikigarritasunetik ondorioztatutako zati proportzionala hartzen da kontuan.

Lagapen publikoak lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Descripción de la actuación

Se delimita una actuación de dotación por motivo de incremento tanto de edificabilidad urbanística como ponderada.

La actuación pretende posibilitar la ampliación de las instalaciones existentes de actividades de suministro además de usos auxiliares de servicios, comercio y reunión social en la parcela.

No se requiere a la actuación cesión de suelo en concepto de sistema general de espacios libres.

Se plantea la cesión in situ para el cumplimiento de la reserva de espacios libres con carácter de sistema local.

Los costes de urbanización no superan el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la edificación ordenada, lo que permite su consideración como actuación de dotación.

La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística se concretará en el suelo correspondiente al 15 % del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada libre de cargas de urbanización. La forma y manera de su obtención se especifica en las determinaciones normativas.

La carga dotacional derivada de la actuación de dotación se estima de acuerdo al incremento de edificabilidad observado. En cuanto al estándar de sistema local de espacios libres que se deriva de la superficie delimitada de la actuación, se considera la parte proporcional deducida de la edificabilidad ya materializada y que se considera preexistente.

La forma y manera de obtener las cesiones públicas se especifica en las determinaciones normativas.

AD-M02 IBARRANGOA 1 (GASOLINERA)

izena / denominación

JARDUERAREN ERREFERENTZIA / REFERENCIA DE LA ACTUACIÓN

helbide / Dirección	Ibarrangoa 1
Eragindako lurzatiak / Parcelario afectado	044 1058 11001

ZUZKIDURA-JARDUKETARI ERAGITEN DION AZALERA (m^2s) / SUPERFICIE AFECTA A LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN (m^2s)

Jarduketaren hasierako azalera: lurzoru pribatua/lurzoru publikoa/azalera osoa *Superficie incial de la actuación*: suelo privado / suelo público / superficie total	9.446,97	0,00	9.446,97

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANISTICA ESTRUCTURAL

Lurzoruaren sailkapena / Clasificación de suelo	Hiri-lurzoru / suelo urbano
Kalifikazio orokorreko zona / Zona de calificación global	ZGE-AE-MX. Jarduera ekonomiko produktibo mistoko eremua ZGE-AE-MX. Zona de actividad económica productiva mixta
Berezko erabilera / Uso característico	B02. Ekoizpen isolatua / B02. Productivo aislado
Jarduketa hasteko epea / Plazo para el inicio de la actuación	HAPO-aren indarraldia / La vigencia del PGOU

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (m^2l) / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m^2t)

	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad
sestra gainean / sobre rasante		
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales		
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	3.000,00	1.915,00
Totala / Total	3.000,00	1.915,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales		
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales		
Totala / Total		

SISTEMA OROKORRAK (m^2l) / SISTEMAS GENERALES (m^2s)

	Estandar Estándar	Ordenatua Ordenado
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres		
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorra (gutxienekoa) / Sistema general de alojamiento dotacional (mínimo)		
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario		

espazio libreen sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales de espacios libres

kode Código	azalera SO (m^2l) superficie SG (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)

zuzkidura-bizitokietarako sistema orokorraren xehetasuna / detalle de sistema general para alojamiento dotacional

bide-sistema orokorraren xehetasuna / detalle del sistema general viario

ZSG- VI AD-M02	203,76	203,76	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	203,76	100,00 %

AD-E07 IBARRANGOA 1 (GASOLINERA)

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANISTICA PORMENORIZADA

helbide Categoría de suelo	finkatugabea / no consolidado	
Eragindako lurzatiak Subzona de calificación pormenorizada	B02. Ekoizpen isolatua / B02. Productivo aislado	
Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	AREA 6	ERROTATXU MIMENAGA

EGUNGO EGOERA. LURZORUA, ETXEBIZITZAK ETA ERAIKIGARRITASUN GAUZATUA
SITUACION ACTUAL. SUELO, VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA

Azalera / Superficie	sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante						sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante					
Poligonoa Partzela Polígono Parcela	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
11001	9.446,97	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	1.085	3,680	3.992,80	PR B					

T: totala / total, P partzial / parcial, PR: lehendik zegoen / preexistente, FU: antolamendutik kanpo/ fuera de ordenación

ANTOLAMENDU PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN

sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante						sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante					
azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
8.726,31	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	3.000	3,680	11.040,00	B+1					

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m^2l) / EDIFICABILIDAD FISICA (m^2t)

	ordenatua ordenada	gauzatua materializada	gehikuntza incremento
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales			
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	3.000,00	1.085,00	1.915,00
Totala / Total	3.000,00	1.085,00	1.915,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales			
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales			
Totala / Total			

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPs) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPs)

sestra gainean / sobre rasante	11.040,00	3.992,80	7.047,20
sestra azpian / bajo rasante			
Totala / Total	11.040,00	3.992,80	7.047,20
Eraikigarritasun haztatuaren % 15eko lagapena) / Cesión del 15% de la edificabilidad ponderada			1.057,08

AD-E07 IBARRANGOA 1 (GASOLINERA)

izena / denominación

SISTEMA LOKALAK / SISTEMAS LOCALES

	Estandar / Estándar	Ordenatua / Ordenado
Berdeguneak eta espazio libreak (m^2l) (1) / Zonas verdes y espacios libres (m^2s)(1)	361,82	516,89
Aparkalekua espazio pribatuan (plazak) / Aparcamiento espacio privado (plazas)	26,81	
Landaredia / Vegetación	19,15	20

berdeguneen eta espazio libreen xehetasunak / detalle de zonas verdes y espacios libres

kode / Código	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)		Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)	
SLEL AD-M02	516,89	516,89	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	516,89	100,00 %

bide-sistema lokalen xehetasuna / detalle del sistema local viario

(1) Mantentzen den eraikigarritasun gauzatuaren arabera, jarduketaren azalera, berdeguneen eta espazio libreen estandarra zenbatesteko, honako hau da 6.030,32 m^2l.

(1) En base a la edificabilidad materializada que se mantiene, la superficie de la actuación, a los efectos de la estimación del estándar de zonas verdes y espacios libres es de 6.030,32 m^2s.

Arau-zehaztapenak

Plan Orokorrean ezarritako antolamendua xehetasun-azterketaren bidez aldatu ahal izango da.

Araudi honetan berariaz adierazi ez diren gainerako zehaztapen xehatuak antolamendu-planoetan eta Araudi Orokorraren dokumentuan ezarritakoa aplikatuko da esleitutako kalifikazio xehatuko azpieremurako.

Proposatzen da eraikigarritasun haztatuaren % 15 lagatzea, kasu honetan, haren baliokide ekonomikoa entregatuz egitea. Balorazioa jarduketa gauzatzen den unean egingo da.

Natura Ondarearen babesa:

Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.

Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruen inbentarioaren erreferentzia-kodea:

Lursaitiaren identifikazioa 13630 Kodea 48016–00002.

Precisiones normativas

La ordenación establecida en el Plan General podrá modificarse mediante estudio de detalle.

El resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente indicadas en esta normativa, será de aplicación lo establecido en los planos de ordenación y en el documento de Normativa General para la subzona de calificación pormenorizada asignada.

Se propone que la cesión del 15% de la edificabilidad ponderada se realice en este caso mediante entrega de su equivalente económico. Su valoración se realizará en el momento de ejecutarse la actuación.

Protección del Patrimonio Natural:

Se deberá evitar o minimizar las posibles afecciones a formaciones de vegetación autóctona. El proyecto de urbanización (o en su caso de edificación) se realizará una identificación expresa de qué hábitats de interés y ejemplares arbolados pueden ser integrados en la ordenación del ámbito y cuáles deben ser eliminados. Se propondrán medidas correctoras y compensatorias cuando la afección sobre elementos de alto valor ambiental sea inevitable.

En la ejecución del ámbito se repondrá o compensará el arbolado de valor ambiental que deba ser talado como consecuencia del desarrollo del planeamiento, mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies a los que sea preciso talar. Se intentará que la sustitución del arbolado se realice en los mismos ámbitos o en sus entornos más próximos y si no resultara posible, en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación ambiental.

Código de Referencia del Inventario de Suelos Potencialmente Contaminados:

Identificación de Parcela 13630 Código 48016–00002.

AD-E07 IBARRANGOA 1 (GASOLINERA)

izena / denominación

Arau-zehaztapenak

Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak gauzatzeko baldintzak:

Eremua gauzatzeko, lurzoruaren kalitatearen adierazpen bat izapidetu beharko da, Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko ekainaren 25eko 4/2015 Legearen 23. artikuluan jasotako egoeraren bat gertatzen bada.

Ekainaren 25eko 4/2015 Legearen 31.4 artikuluan xedatutakoaren arabera, lurzoruaren kalitatearen adierazpena obren/urbanizazioaren proiektua onartu aurretik egin beharko da.

Lurzoruaren kalitatearen ikerketak, berreskuratze-neurrien diseinua eta exekuzioa urriaren 10eko 199/2006 Dekretuaren arabera egiaztatutako erakundeek egin beharko dituzte. Dekretu horrek lurzoruaren kalitatea ikertu eta berreskuratzeko erakundeak egiaztatzeko sistema ezartzen du.

Baldintzatzaile gainjarriak:

- CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak.
- CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua.
- CS – 09 Geologia Interesdun Guneak.
- CS – 09 Potentzialki Kutsatutako Zoruak
- CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak.
- CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa.
- CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila.
- CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak.
- CS – 13 Eragin Akustikoa: Foru Errepidearen Zortasun Akustikoko Eremua.
- CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.

Precisiones normativas

Condiciones de ejecución por suelos potencialmente contaminados:

Para la ejecución del ámbito será necesario la tramitación de una declaración de la calidad del suelo en el caso de que se dé alguna de las situaciones incluidas en el artículo 23 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

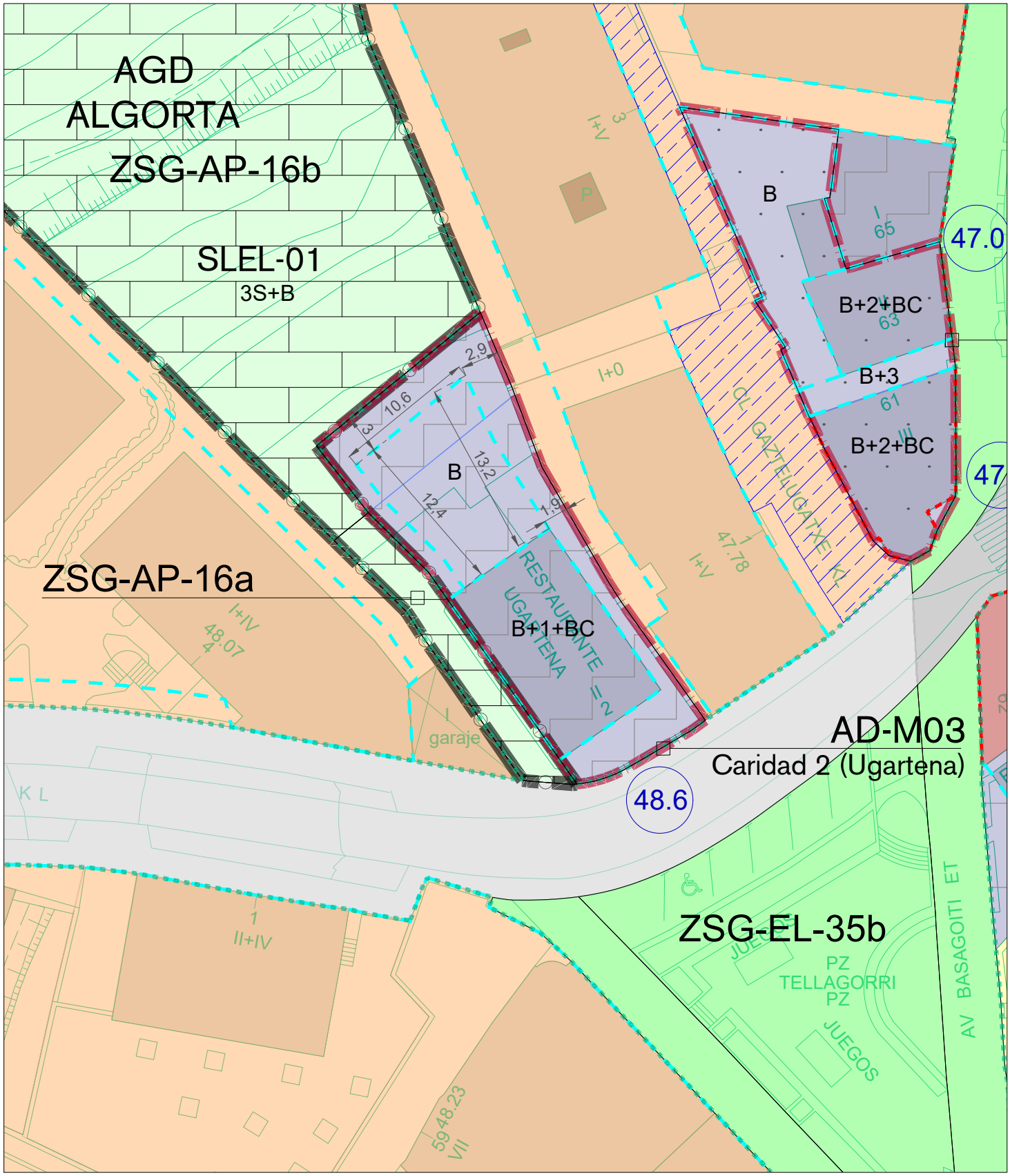
De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31.4 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, la declaración de la calidad del suelo deberá emitirse con anterioridad a la aprobación del proyecto de obras/urbanización.

Las investigaciones de la calidad del suelo, el diseño y la ejecución de las medidas de recuperación, deberán de ejecutarse por entidades acreditadas según el Decreto 199/2006 de 10 de octubre por el que se establece el sistema de acreditación de entidades de investigación y recuperación de la calidad del suelo.

Condicionantes Superpuestos:

- CS – 01 Riesgos Naturales: Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos.
- CS – 06 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Ola de Calor.
- CS – 09 Lugares de Interés Geológico.
- CS – 09 Suelos Potencialmente Contaminados.
- CS – 10.1 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Operaciones de Aeronaves.
- CS – 11.1, 11.2 y 11.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido 2021-2026.
- CS – 12.1, 12.2 y 12.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido EIA julio 2024.
- CS – 13 Afección Acústica: Zonas de Protección Acústica Especial.
- CS – 13 Afección Acústica: Zona de Servidumbre Acústica de la Carretera Foral.
- CS – 14 Afección Acústica: Zonificación Acústica.

103. artikulua.- AD-M03 Caridad 2 (Restaurante Ugartena)



ARAUDI PARTIKULARRA

AD-M03 CARIDAD 2 (RESTAURANTE UGARTENA)

izena / denominación

Jardueraren deskribapena

Zuzkidura-jarduketa Zuzkidura-jarduketa bat mugatu da, hirigintza eraikigarritasuna eta eraikigarritasun haztatua handitzeagatik.

Jarduketak beste bolumen bat planteatzen du lurzatiaren atzealdean. Lehendik dagoen eraikinak 4. mailako Udal-babesa du. Eraikinaren inguratzailearen eta barruko elementu berezien gainekoa.

Jarduketaren mugaketak jatetxearen jatorrizko lurzatiaren zati bat jabari publikorako trukatzea aurreikusten du (eraikinaren eta ZSG-AP-16a hego-ekialdeko mugaren arteko lurzoru-zerrenda), ZSG-AP-16 aparkalekurako sarbide bat sortzeko, zuzkidura-elkartearen jatorrizko lurzatiaz gain.

Jarduketari ez zaio eskatzen lurzorua lagatzea espacio libreen sistema orokor gisa.

Lagapena planteatzen da, zuzkidura-multzoari lotuta, tokiko sistema gisa espazio libreen erreserba betetzeko.

Urbanizazio-kostuek ez dute gainditzen agindutako eraikuntzaren kontrata bidezko egikaritze-aurrekontuaren % 5, eta, beraz, zuzkidura-jarduketatzat har daiteke.

Hirigintza-ekintzatik eratorritako gainbalioetan erkidegoak izango duen partaidetza urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15ari dagokion lurzoruan zehaztuko da. Horiek lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Zuzkidura-jarduketaren ondoriozko zuzkidura-karga antzemandako eraikigarritasun-gehikuntzaren arabera zenbatesten da. Jarduketaren azalera mugatutik ondorioztatzen den espazio libreko sistema lokalaren estandarrari dagokionez, dagoeneko gauzatuta dagoen eta lehendik dagoen eraikigarritasunetik ondorioztatutako zati proportzionala hartzen da kontuan.

Lagapen publikoak lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Descripción de la actuación

Se delimita una actuación de dotación por motivo de incremento tanto de edificabilidad urbanística como ponderada.

La actuación plantea un nuevo volumen en la trasera de la parcela. El edificio existente tiene protección Nivel 4. Protección Municipal sobre la envolvente del edificio y elementos singulares interiores.

La delimitación de la Actuación prevé el intercambio de una parte de la parcela original del restaurante para el dominio público (la franja de suelo entre el edificio y su lindero sureste ZSG-AP-16a) para crear un acceso al aparcamiento ZSG-AP-16 previsto por otra parte de la parcela original de la Agrupación Dotacional.

Las parcelas iniciales se concretaran en el proceso de gestión

No se requiere a la actuación cesión de suelo en concepto de sistema general de espacios libres.

Se plantea la cesión vinculando a agrupación dotacional para el cumplimiento de la reserva de espacios libres con carácter de sistema local.

Los costes de urbanización no superan el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la edificación ordenada, lo que permite su consideración como actuación de dotación.

La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística se concretará en el suelo correspondiente al 15 % del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada libre de cargas de urbanización. La forma y manera de su obtención se especifica en las determinaciones normativas.

La carga dotacional derivada de la actuación de dotación se estima de acuerdo al incremento de edificabilidad observado. En cuanto al estándar de sistema local de espacios libres que se deriva de la superficie delimitada de la actuación, se considera la parte proporcional deducida de la edificabilidad ya materializada y que se considera preexistente.

La forma y manera de obtener las cesiones públicas se especifica en las determinaciones normativas.

AD-M03 CARIDAD 2 (RESTAURANTE UGARTENA)

izena / denominación

JARDUERAREN ERREFERENTZIA / REFERENCIA DE LA ACTUACIÓN

helbide / Dirección	Caridad 2
Eragindako lurzatiak / Parcelario afectado	044 1031 05002

ZUZKIDURA-JARDUKETARI ERAGITEN DION AZALERA (m^2s) / SUPERFICIE AFECTA A LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN (m^2s)

Jarduketaren hasierako azalera: lurzoru pribatua/lurzoru publikoa/azalera osoa *Superficie incial de la actuación*: suelo privado / suelo público / superficie total	406,44	0,00	406,44

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANISTICA ESTRUCTURAL

Lurzoruaren sailkapena / Clasificación de suelo	Hiri-lurzoru / suelo urbano
Kalifikazio orokorreko zona / Zona de calificación global	ZGE-RE-03. Bizitegi-zona, dentsitate ertain-altua ZGE-RE-03. Zona residencial entorno-alta densidad
Berezko erabilera / Uso característico	B05. Hirugarren bilera / B05. Terciario-reunión social
Jarduketa hasteko epea / Plazo para el inicio de la actuación	HAPO-aren indarraldia / La vigencia del PGOU

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (m^2l) / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m^2t)

	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad
sestra gainean / sobre rasante		
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales		
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	400,00	94,00
Totala / Total	400,00	94,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales		
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales		
Totala / Total		

SISTEMA OROKORRAK (m^2l) / SISTEMAS GENERALES (m^2s)

	Estandar Estándar	Ordenatua Ordenado
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres		
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorra (gutxienekoa) / Sistema general de alojamiento dotacional (mínimo)		
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario		

espazio libreen sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales de espacios libres

kode Código	azalera SO (m^2l) superficie SG (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)

zuzkidura-bizitokietarako sistema orokorraren xehetasuna / detalle de sistema general para alojamiento dotacional

bide-sistema orokorraren xehetasuna / detalle del sistema general viario

AD-M03 CARIDAD 2 (RESTAURANTE UGARTENA)

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANISTICA PORMENORIZADA

helbide Categoría de suelo	finkatugabea / no consolidado	
Eragindako lurzatiak Subzona de calificación pormenorizada	B05. Hirugarren bilera / B05. Terciario-reunión social	
Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	AREA 3	ALGORTA FRENTE COSTERO

EGUNGO EGOERA. LURZORUA, ETXEBIZITZAK ETA ERAIKIGARRITASUN GAUZATUA
SITUACION ACTUAL. SUELO, VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA

Azalera / Superficie	sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante						sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante					
Poligonoa Partzela Polígono Parcela	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)		altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
05002	406,44	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	306	0,530	162,18	PR	B+1+BC					

T: totala / total, P partzial / parcial, PR: lehendik zegoen / preexistente, FU: antolamendutik kanpo/ fuera de ordenación

ANTOLAMENDU PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN

sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante							sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante					
azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)		altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
406,44	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	400	0,530	212,00		B+1+BC B					

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m^2l) / EDIFICABILIDAD FISICA (m^2t)

	ordenatua ordenada	gauzatua materializada	gehikuntza incremento
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales			
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	400,00	306,00	94,00
Totala / Total	400,00	306,00	94,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales			
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales			
Totala / Total			

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPs) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPs)

sestra gainean / sobre rasante	212,00	162,18	49,82
sestra azpian / bajo rasante			
Totala / Total	212,00	162,18	49,82
Eraikigarritasun haztatuaren % 15eko lagapena) / Cesión del 15% de la edificabilidad ponderada			7,47

AD-M03 CARIDAD 2 (RESTAURANTE UGARTENA)

izena / denominación

SISTEMA LOKALAK / SISTEMAS LOCALES

	Estandar / Estándar	Ordenatua / Ordenado
Berdeguneak eta espazio libreak (m^2l) (1) / Zonas verdes y espacios libres (m^2s)(1)	5,73	5,73
Aparkalekua espazio pribatuan (plazak) / Aparcamiento espacio privado (plazas)	1,32	
Landaredia / Vegetación	0,94	1

berdeguneen eta espazio libreen xehetasunak / detalle de zonas verdes y espacios libres

kode / Código	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)	Kudeaketa-modalitatea / Modalidad de gestión	Lortzeko modua / Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)
SLEL-AD-M03	5,73	5,73 100,00 %	Barne / Incluido	Algorta zuzkidura-taldean lurzorua lagatzea Cesión de suelo en la agrupación dotacional Algorta	5,73 100,00 %

bide-sistema lokalaren xehetasuna / detalle del sistema local viario

(1) Mantentzen den eraikigarritasun gauzatuaren arabera, jarduketaren azalera, berdeguneen eta espazio libreen estandarra zenbatesteko, honako hau da 95,51 m^2l.

(1) En base a la edificabilidad materializada que se mantiene, la superficie de la actuación, a los efectos de la estimación del estándar de zonas verdes y espacios libres es de 95,51 m^2s.

Arau-zehaztapenak

Plan Orokorrean ezarritako antolamendua xehetasun-azterketaren bidez aldatu ahal izango da.

Araudi honetan berariaz adierazi ez diren gainerako zehaztapen xehatuak antolamendu-planoetan eta Araudi Orokorraren dokumentuan ezarritakoa aplikatuko da esleitutako kalifikazio xehatuko azpieremurako.

Proposatzen da eraikigarritasun haztatuaren % 15 lagatzea, kasu honetan, haren baliokide ekonomikoa entregatuz egitea. Balorazioa jarduketa gauzatzen den unean egingo da.

Algorta Zuzkidura-multzoaren azalera baliokidea 0,28 m^2-koa da.

Natura Ondarearen babesa:

Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.

Kultura Ondarearen eraginak:

Zuzkidura-jarduketaren lurzatian lehendik zegoen eraikinak 3. mailako Oinarrizko Babesa du (eraikinaren inguratzailea bere osotasunean eta zurezko egitura).

Precisiones normativas

La ordenación establecida en el Plan General podrá modificarse mediante estudio de detalle.

El resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente indicadas en esta normativa, será de aplicación lo establecido en los planos de ordenación y en el documento de Normativa General para la subzona de calificación pormenorizada asignada.

Se propone que la cesión del 15% de la edificabilidad ponderada se realice en este caso mediante entrega de su equivalente económico. Su valoración se realizará en el momento de ejecutarse la actuación.

La superficie equivalente en la Agrupación Dotacional Algorta es de 0,28 m^2.

Protección del Patrimonio Natural:

Se deberá evitar o minimizar las posibles afecciones a formaciones de vegetación autóctona. El proyecto de urbanización (o en su caso de edificación) se realizará una identificación expresa de qué hábitats de interés y ejemplares arbolados pueden ser integrados en la ordenación del ámbito y cuáles deben ser eliminados. Se propondrán medidas correctoras y compensatorias cuando la afección sobre elementos de alto valor ambiental sea inevitable.

En la ejecución del ámbito se repondrá o compensará el arbolado de valor ambiental que deba ser talado como consecuencia del desarrollo del planeamiento, mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies a los que sea preciso talar. Se intentará que la sustitución del arbolado se realice en los mismos ámbitos o en sus entornos más próximos y si no resultara posible, en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación ambiental.

Afecciones por Patrimonio Cultural:

El edificio preexistente en la parcela de la Actuación de Dotación tiene Nivel 3 Protección Básica (envolvente de edificio en su integridad y estructura de madera).

AD-M03 CARIDAD 2 (RESTAURANTE UGARTENA)

izena / denominación

Arau-zehaztapenak

Baldintzatzaile gainjarriak:

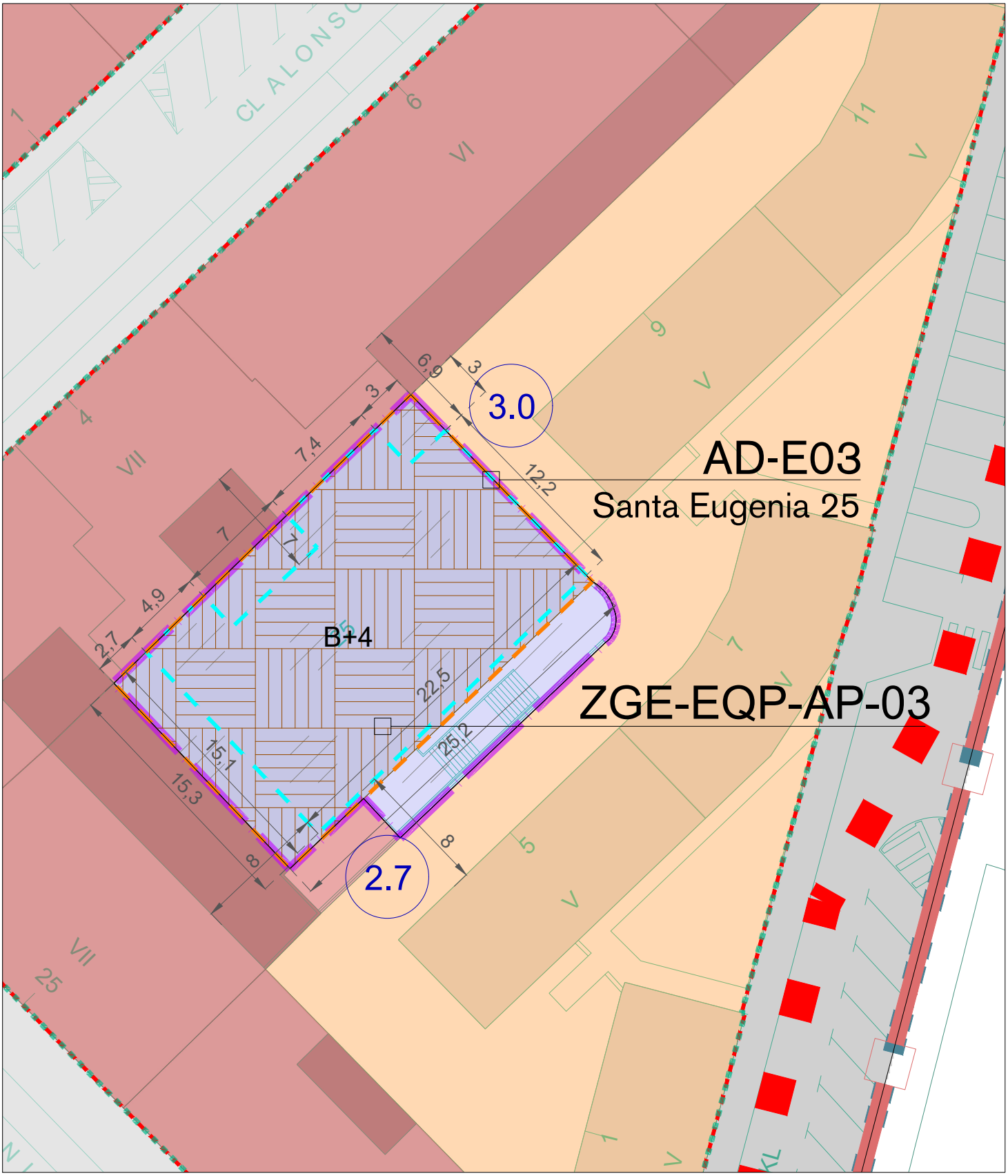
- CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak.
- CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua.
- CS – 08 Paisaia Babesteko Eremuak eta Elementuak.
- CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak.
- CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Aerodromoko Zortasunak.
- CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa.
- CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila.
- CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen direnean IAA 2024ko uztaila.
- CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak.
- CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.
- CS – 15 Azpiegituren Babesa: Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren Eragin-Eremua.
- CP – 01 Kultura Ondarea.

Precisiones normativas

Condicionantes Superpuestos:

- CS – 01 Riesgos Naturales: Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos.
- CS – 06 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Ola de Calor.
- CS – 08 Ámbitos y Elementos de Protección Paisajística.
- CS – 10.1 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Operaciones de Aeronaves.
- CS – 10.2 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Aeródromo.
- CS – 11.1, 11.2 y 11.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido 2021-2026.
- CS – 12.1, 12.2 y 12.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido EIA julio 2024.
- CS – 12.4 Afección Acústica: Aislamientos de Fachadas con cumplimiento de OCAs en el exterior EIA julio 2024.
- CS – 13 Afección Acústica: Zonas de Protección Acústica Especial.
- CS – 14 Afección Acústica: Zonificación Acústica.
- CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Influencia del Dominio Público Marítimo Terrestre.
- CP – 01 Patrimonio Cultural.

103. artikulua.- AD-E03 Santa Eugenia 25 (Aparcamiento)



ARAUDI PARTIKULARRA

AD-E03 SANTA EUGENIA 25 (APARCAMIENTO)

izena / denominación

Jardueraren deskribapena

Zuzkidura-jarduketa bat mugatu da, hirigintzaeraikigarritasuna eta eraikigarritasun haztatua handitzeagatik.

Aparkaleku pribaturako altuerako eraikin bat egitea ahalbidetzea, Erromo auzoak gaur egun duen eta oso beharrezkoa den erabilerarekin jarraituko dugu, sestra azpiko aparkaleku pribatuaren eskaintza mugatua baitu.

Jarduketari ez zaio eskatzen lurzorua lagatzea espacio libreen sistema orokor gisa.

Lagapena planteatzen da, zuzkidura-multzoari lotuta, tokiko sistema gisa espazio libreen erreserba betetzeko.

Urbanizazio-kostuek ez dute gainditzen agindutako eraikuntzaren kontrata bidezko egikaritze-aurrekontuaren % 5, eta, beraz, zuzkidura-jarduketatzat har daiteke.

Hirigintza-ekintzatik eratorritako gainbalioetan erkidegoak izango duen partaidetza urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15ari dagokion lurzoruan zehaztuko da. Horiek lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Zuzkidura-jarduketaren ondoriozko zuzkidura-karga antzemandako eraikigarritasun-gehikuntzaren arabera zenbatesten da. Jarduketaren azalera mugatutik ondorioztatzen den espazio libreko sistema lokalaren estandarrari dagokionez, dagoeneko gauzatuta dagoen eta lehendik dagoen eraikigarritasunetik ondorioztatutako zati proportzionala hartzen da kontuan.

Lagapen publikoak lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Descripción de la actuación

Se delimita una actuación de dotación por motivo de incremento tanto de edificabilidad urbanística como ponderada.

La actuación pretender posibilitar la ejecución de un edificio en altura para aparcamiento privado continuando con el uso actual y muy necesario para el barrio de Romo con limitada oferta de aparcamiento privado bajo rasante.

No se requiere a la actuación cesión de suelo en concepto de sistema general de espacios libres.

Se plantea la cesión vinculando a agrupación dotacional para el cumplimiento de la reserva de espacios libre con carácter de sistema local.

Los costes de urbanización no superan el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la edificación ordenada, lo que permite su consideración como actuación de dotación.

La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística se concretará en el suelo correspondiente al 15 % del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada libre de cargas de urbanización. La forma y manera de su obtención se especifica en las determinaciones normativas.

La carga dotacional derivada de la actuación de dotación se estima de acuerdo al incremento de edificabilidad observado. En cuanto al estándar de sistema local de espacios libres que se deriva de la superficie delimitada de la actuación, se considera la parte proporcional deducida de la edificabilidad ya materializada y que se considera preexistente.

La forma y manera de obtener las cesiones públicas se especifica en las determinaciones normativas.

AD-E03 SANTA EUGENIA 25 (APARCAMIENTO)

izena / denominación

JARDUERAREN ERREFERENTZIA / REFERENCIA DE LA ACTUACIÓN

helbide / Dirección	Santa Eugenia 25
Eragindako lurzatiak / Parcelario afectado	044 1015 30011

ZUZKIDURA-JARDUKETARI ERAGITEN DION AZALERA (m^2s) / SUPERFICIE AFECTA A LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN (m^2s)

Jarduketaren hasierako azalera: lurzoru pribatua/lurzoru publikoa/azalera osoa *Superficie incial de la actuación*: suelo privado / suelo público / superficie total	451,48	0,00	451,48

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANISTICA ESTRUCTURAL

Lurzoruaren sailkapena / Clasificación de suelo	Hiri-lurzoru / suelo urbano
Kalifikazio orokorreko zona / Zona de calificación global	ZGE-EQP. Ekipamendu pribatuko eremu orokorrak ZGE-EQP. Zonas genéricas de Equipamiento Privado
Berezko erabilera / Uso característico	Ekipamendu pribatuko azpieremua Subzona de equipamiento privado-aparcamiento
Jarduketa hasteko epea / Plazo para el inicio de la actuación	8 urte / 8 años

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (m^2l) / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m^2t)

	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad
sestra gainean / sobre rasante		
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales		
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	1.630,00	840,00
Totala / Total	1.630,00	840,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales		
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales		
Totala / Total		

SISTEMA OROKORRAK (m^2l) / SISTEMAS GENERALES (m^2s)

	Estandar Estándar	Ordenatua Ordenado
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres		
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorra (gutxienekoa) / Sistema general de alojamiento dotacional (mínimo)		
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario		

espazio libreen sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales de espacios libres

kode Código	azalera SO (m^2l) superficie SG (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)

zuzkidura-bizitokietarako sistema orokorraren xehetasuna / detalle de sistema general para alojamiento dotacional

bide-sistema orokorraren xehetasuna / detalle del sistema general viario

AD-E03 SANTA EUGENIA 25 (APARCAMIENTO)

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANISTICA PORMENORIZADA

helbide Categoría de suelo	finkatugabea / no consolidado	
Eragindako lurzatiak Subzona de calificación pormenorizada	Ekipamendu pribatuko azpieremua Subzona de equipamiento privado-aparcamiento	
Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	AREA 12	SANTA EUGENIA-ROMO

EGUNGO EGOERA. LURZORUA, ETXEBIZITZAK ETA ERAIKIGARRITASUN GAUZATUA
SITUACION ACTUAL. SUELO, VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA

Azalera / Superficie		sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante						sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante					
Poligonoa Partzela Polígono Parcela	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)		altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
30011	451,48	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	790	0,330	260,70	PR	B					

T: totala / total, P partzial / parcial, PR: lehendik zegoen / preexistente, FU: antolamendutik kanpo/ fuera de ordenación

ANTOLAMENDU PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN

sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante							sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante					
azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
451,48	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	1.630	0,330	537,90	B+4					

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m^2l) / EDIFICABILIDAD FISICA (m^2t)

	ordenatua ordenada	gauzatua materializada	gehikuntza incremento
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales			
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	1.630,00	790,00	840,00
Totala / Total	1.630,00	790,00	840,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales			
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales			
Totala / Total			

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPs) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPs)

sestra gainean / sobre rasante	537,90	260,70	277,20
sestra azpian / bajo rasante			
Totala / Total	537,90	206,70	277,20
Eraikigarritasun haztatuaren % 15eko lagapena) / Cesión del 15% de la edificabilidad ponderada			41,58

AD-E03 SANTA EUGENIA 25 (APARCAMIENTO)

izena / denominación

SISTEMA LOKALAK / SISTEMAS LOCALES

	Estandar / Estándar	Ordenatua / Ordenado
Berdeguneak eta espazio libreak (m^2l) (1) / Zonas verdes y espacios libres (m^2s)(1)	13,96	13,96
Aparkalekua espazio pribatuan (plazak) / Aparcamiento espacio privado (plazas)	11,76	46
Landaredia / Vegetación	8,40	9

berdeguneen eta espazio libreen xehetasunak / detalle de zonas verdes y espacios libres

kode / Código	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)		Kudeaketa-modalitatea / Modalidad de gestión	Lortzeko modua / Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)	
SLEL-AD-E03	13,96	13,96	100,00 %	Barne / Incluido	Algorta zuzkidura-taldean lurzorua lagatzea Cesión de suelo en la Agrupación Dotacional Algorta	13,96	100,00 %

bide-sistema lokalaren xehetasuna / detalle del sistema local viario

(1) Mantentzen den eraikigarritasun gauzatuaren arabera, jarduketaren azalera, berdeguneen eta espazio libreen estandarra zenbatesteko, honako hau da 232,66 m^2l.

(1) En base a la edificabilidad materializada que se mantiene, la superficie de la actuación, a los efectos de la estimación del estándar de zonas verdes y espacios libres es de 232,66 m^2s.

Arau-zehaztapenak

Plan Orokorrean ezarritako antolamendua xehetasun-azterketaren bidez aldatu ahal izango da.

Araudi honetan berariaz adierazi ez diren gainerako zehaztapen xehatuak antolamendu-planoetan eta Araudi Orokorraren dokumentuan ezarritakoa aplikatuko da esleitutako kalifikazio xehatuko azpieremurako.

Proposatzen da eraikigarritasun haztatuaren % 15 lagatzea, kasu honetan, haren baliokide ekonomikoa entregatuz egitea. Balorazioa jarduketa gauzatzen den unean egingo da.

Algorta Zuzkidura-multzoaren azalera baliokidea 2,22 m^2-koa da.

Natura Ondarearen babesa:

Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.

Baldintzatzaile gainjarriak:

- CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak.
- CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua.

Precisiones normativas

La ordenación establecida en el Plan General podrá modificarse mediante estudio de detalle.

El resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente indicadas en esta normativa, será de aplicación lo establecido en los planos de ordenación y en el documento de Normativa General para la subzona de calificación pormenorizada asignada.

Se propone que la cesión del 15% de la edificabilidad ponderada se realice en este caso mediante entrega de su equivalente económico. Su valoración se realizará en el momento de ejecutarse la actuación.

La superficie equivalente en la Agrupación Dotacional Algorta es de 2,22 m^2.

Protección del Patrimonio Natural:

Se deberá evitar o minimizar las posibles afecciones a formaciones de vegetación autóctona. El proyecto de urbanización (o en su caso de edificación) se realizará una identificación expresa de qué hábitats de interés y ejemplares arbolados pueden ser integrados en la ordenación del ámbito y cuáles deben ser eliminados. Se propondrán medidas correctoras y compensatorias cuando la afección sobre elementos de alto valor ambiental sea inevitable.

En la ejecución del ámbito se repondrá o compensará el arbolado de valor ambiental que deba ser talado como consecuencia del desarrollo del planeamiento, mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies a los que sea preciso talar. Se intentará que la sustitución del arbolado se realice en los mismos ámbitos o en sus entornos más próximos y si no resultara posible, en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación ambiental.

Condicionantes Superpuestos:

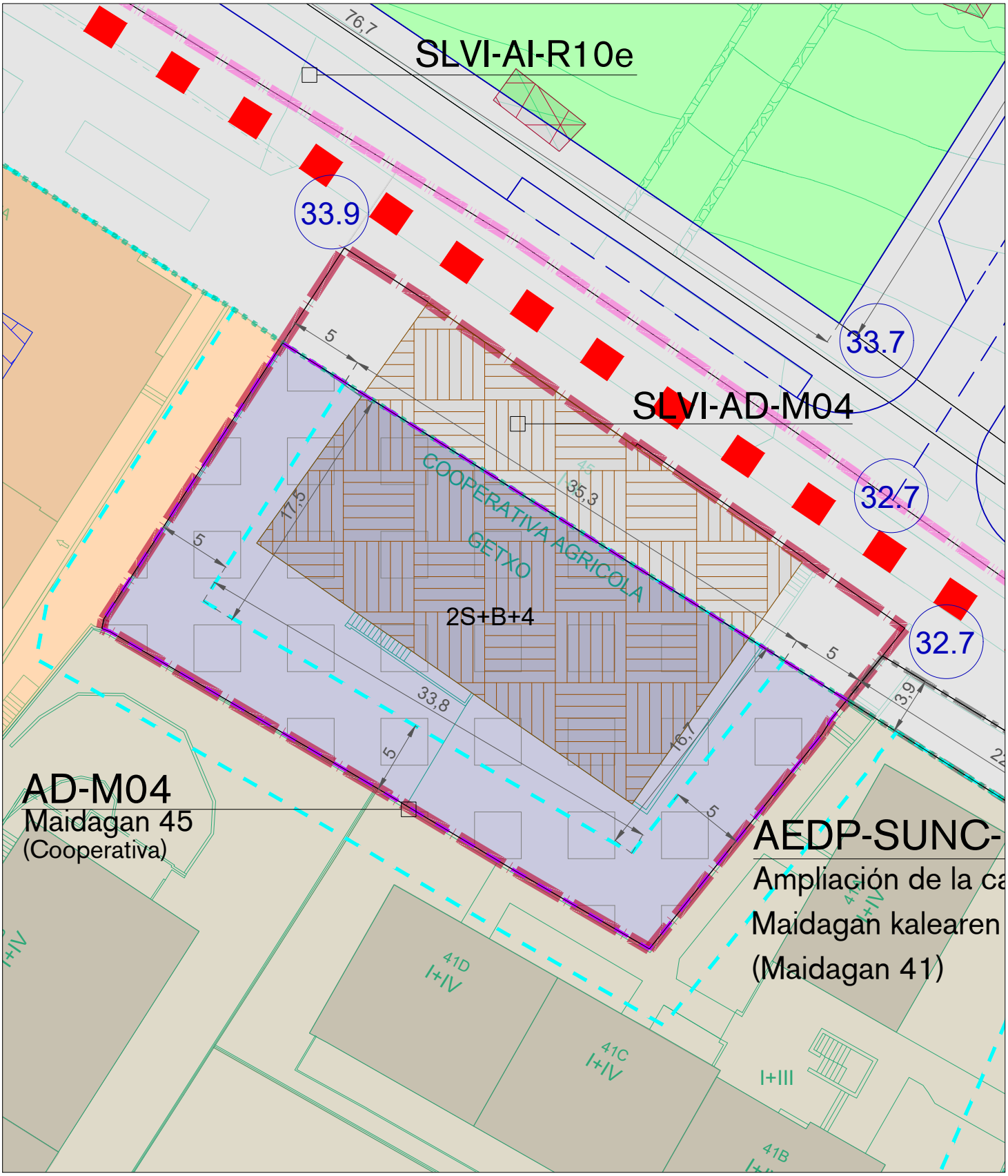
- CS – 01 Riesgos Naturales: Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos.
- CS – 06 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Ola de Calor.

AD-E03 SANTA EUGENIA 25 (APARCAMIENTO)

izena / denominación

Arau-zehaztapenak	Precisiones normativas
Baldintzatzaile gainjarriak: – CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak. – CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Aerodromoko Zortasunak. – CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa. – CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila. – CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak. – CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.	**Condicionantes Superpuestos:** – CS – 10.1 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Operaciones de Aeronaves. – CS – 10.2 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Aeródromo. – CS – 11.1, 11.2 y 11.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido 2021-2026. – CS – 12.1, 12.2 y 12.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido EIA julio 2024. – CS – 13 Afección Acústica: Zonas de Protección Acústica Especial. – CS – 14 Afección Acústica: Zonificación Acústica.

104. artikulua.- AD-M04 Maidagan 45 (Cooperativa)



ARAUDI PARTIKULARRA

AD-M04 MAIDAGAN 45 (COOPERATIVA)

izena / denominación

Jardueraren deskribapena

Zuzkidura-jarduketa bat mugatu da, hirigintzaeraikigarritasuna eta eraikigarritasun haztatua handitzeagatik.

Zuzkidura-jarduketaren helburua da lehendik dagoen erabilera mantentzea, haren bideragarritasuna hobetzeko, eta, aldi berean, eraikina kalean hobeto ezartzea, behar den atzeraemangunearekin.

Jarduketari ez zaio eskatzen lurzorua lagatzea espacio libreen sistema orokor gisa.

Lagapena planteatzen da, zuzkidura-multzoari lotuta, tokiko sistema gisa espazio libreen erreserba betetzeko.

Urbanizazio-kostuek ez dute gainditzen agindutako eraikuntzaren kontrata bidezko egikaritze-aurrekontuaren % 5, eta, beraz, zuzkidura-jarduketatzat har daiteke.

Hirigintza-ekintzatik eratorritako gainbalioetan erkidegoak izango duen partaidetza urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15ari dagokion lurzoruan zehaztuko da. Horiek lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Zuzkidura-jarduketaren ondoriozko zuzkidura-karga antzemandako eraikigarritasun-gehikuntzaren arabera zenbatesten da. Jarduketaren azalera mugatutik ondorioztatzen den espazio libreko sistema lokalaren estandarrari dagokionez, dagoeneko gauzatuta dagoen eta lehendik dagoen eraikigarritasunetik ondorioztatutako zati proportzionala hartzen da kontuan.

Lagapen publikoak lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Descripción de la actuación

Se delimita una actuación de dotación por motivo de incremento tanto de edificabilidad urbanística como ponderada.

La actuación de dotación plantea el mantenimiento del uso existente para mejorar su viabilidad, a la vez que se mejora la implantación del edificio en la calle con un retranqueo necesario.

No se requiere a la actuación cesión de suelo en concepto de sistema general de espacios libres.

Se plantea la cesión vinculando a agrupación dotacional para el cumplimiento de la reserva de espacios libres con carácter de sistema local.

Los costes de urbanización no superan el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la edificación ordenada, lo que permite su consideración como actuación de dotación.

La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística se concretará en el suelo correspondiente al 15 % del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada libre de cargas de urbanización. La forma y manera de su obtención se especifica en las determinaciones normativas.

La carga dotacional derivada de la actuación de dotación se estima de acuerdo al incremento de edificabilidad observado. En cuanto al estándar de sistema local de espacios libres que se deriva de la superficie delimitada de la actuación, se considera la parte proporcional deducida de la edificabilidad ya materializada y que se considera preexistente.

La forma y manera de obtener las cesiones públicas se especifica en las determinaciones normativas.

AD- M04 MAIDAGAN 45 (COOPERATIVA)

izena / denominación

JARDUERAREN ERREFERENTZIA / REFERENCIA DE LA ACTUACIÓN

helbide / Dirección	Maidagan 45
Eragindako lurzatiak / Parcelario afectado	044 1050 01008

ZUZKIDURA-JARDUKETARI ERAGITEN DION AZALERA (m^2s) / SUPERFICIE AFECTA A LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN (m^2s)

Jarduketaren hasierako azalera: lurzoru pribatua/lurzoru publikoa/azalera osoa *Superficie incial de la actuación*: suelo privado / suelo público / superficie total	1.303,41	0,00	1.303,41

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANISTICA ESTRUCTURAL

Lurzoruaren sailkapena / Clasificación de suelo	Hiri-lurzoru / suelo urbano
Kalifikazio orokorreko zona / Zona de calificación global	ZGE-RE-05. Bizitegi-zona erdi-dentsitatea ZGE-RE-05. Zona residencial entorno-media densidad
Berezko erabilera / Uso característico	B02. Ekoizpen isolatua / B02. Productivo aislado
Jarduketa hasteko epea / Plazo para el inicio de la actuación	HAPO-aren indarraldia / La vigencia del PGOU

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (m^2l) / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m^2t)

	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad
sestra gainean / sobre rasante		
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales		
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	1.700,00	1.070,00
Totala / Total	1.700,00	1.070,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales		
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	1.490,00	870,00
Totala / Total	1.490,00	870,00

SISTEMA OROKORRAK (m^2l) / SISTEMAS GENERALES (m^2s)

	Estandar Estándar	Ordenatua Ordenado
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres		
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorra (gutxienekoa) / Sistema general de alojamiento dotacional (mínimo)		
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario		

espazio libreen sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales de espacios libres

kode Código	azalera SO (m^2l) superficie SG (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)

zuzkidura-bizitokietarako sistema orokorraren xehetasuna / detalle de sistema general para alojamiento dotacional

bide-sistema orokorraren xehetasuna / detalle del sistema general viario

AD- M04 MAIDAGAN 45 (COOPERATIVA)

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANISTICA PORMENORIZADA

helbide Categoría de suelo	finkatugabea / no consolidado	
Eragindako lurzatiak Subzona de calificación pormenorizada	B02. Ekoizpen isolatua / B02. Productivo aislado	
Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	AREA 2	ALGORTA ESTE

EGUNGO EGOERA. LURZORUA, ETXEBIZITZAK ETA ERAIKIGARRITASUN GAUZATUA
SITUACION ACTUAL. SUELO, VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA

Azalera / Superficie	sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante						sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante					
Poligonoa Partzela Polígono Parcela	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)		altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
01008	1.303,41	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	630	0,540	340,20	PR	B+1	Eranskinen (T-EP) Anejos (T-EP)	620	0,270	167,40	PR 1S

T: totala / total, P partzial / parcial, PR: lehendik zegoen / preexistente, FU: antolamendutik kanpo/ fuera de ordenación

ANTOLAMENDU PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN

sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante							sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante					
azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)		altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
981,69	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	1.700	0,540	918,00		B+4	Eranskinen (T-EP) Anejos (T-EP)	1.490	0,270	402,30	2S

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m^2l) / EDIFICABILIDAD FISICA (m^2t)

	ordenatua ordenada	gauzatua materializada	gehikuntza incremento
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales			
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	1.700,00	630,00	1.070,00
Totala / Total	1.700,00	630,00	1.070,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales			
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	1.490,00	620,00	870,00
Totala / Total	1.490,00	620,00	870,00

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPs) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPs)

sestra gainean / sobre rasante	918,00	340,20	577,80
sestra azpian / bajo rasante	402,30	167,40	234,90
Totala / Total	1.320,30	507,60	812,70
Eraikigarritasun haztatuaren % 15eko lagapena) / Cesión del 15% de la edificabilidad ponderada			121,91

AD- M04 MAIDAGAN 45 (COOPERATIVA)

izena / denominación

SISTEMA LOKALAK / SISTEMAS LOCALES

	Estandar / Estándar	Ordenatua / Ordenado
Berdeguneak eta espazio libreak (m^2l) (1) / Zonas verdes y espacios libres (m^2s)(1)	48,14	48,14
Aparkalekua espazio pribatuan (plazak) / Aparcamiento espacio privado (plazas)	14,98	42
Landaredia / Vegetación	10,46	11

berdeguneen eta espazio libreen xehetasunak / detalle de zonas verdes y espacios libres

kode / Código	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)		Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)	
SLEL-AD-M04	48,14	48,14	100,00 %	Barne / Incluido	Algorta zuzkidura-taldean lurzorua lagatzea Cesión de suelo en la Agrupación Dotacional Algorta	48,14	100,00 %

bide-sistema lokalaren xehetasuna / detalle del sistema local viario

SLVI-AD-M04	321,72	321,72	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	321,72	100,00 %

(1) Mantentzen den eraikigarritasun gauzatuaren arabera, jarduketaren azalera, berdeguneen eta espazio libreen estandarra zenbatesteko, honako hau da 802,30 m^2l.

(1) En base a la edificabilidad materializada que se mantiene, la superficie de la actuación, a los efectos de la estimación del estándar de zonas verdes y espacios libres es de 802,30 m^2s.

Arau-zehaztapenak

Plan Orokorrean ezarritako antolamendua xehetasun-azterketaren bidez aldatu ahal izango da.

Proiektuan garatu beharreko sestra azpiko aparkaleku-plazen kopurua estandarrak ezarritako gutxienekoa da. Proposatutako gainerako eraikigarritasuna sestra azpian baimendutako erabilera osagarrietarako erabili ahal izango da, hala nola trastelekuetarako, instalazio-geletarako eta abarretarako.

Araudi honetan berariaz adierazi ez diren gainerako zehaztapen xehatuak antolamendu-planoetan eta Araudi Orokorraren dokumentuan ezarritakoa aplikatuko da esleitutako kalifikazio xehatuko azpieremurako.

Proposatzen da eraikigarritasun haztatuaren % 15 lagatzea, kasu honetan, haren baliokide ekonomikoa entregatuz egitea. Balorazioa jarduketa gauzatzen den unean egingo da.

Algorta Zuzkidura-multzoaren azalera baliokidea 9,33 m^2-koa da.

Natura Ondarearen babesa:

Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.

Precisiones normativas

La ordenación establecida en el Plan General podrá modificarse mediante estudio de detalle.

El número de plazas de aparcamiento bajo rasante obligadas a desarrollar en proyecto es el mínimo establecido por el estándar. El resto de la edificabilidad propuesta podrá dedicarse a usos auxiliares permitidos en el bajo rasante como trasteros, cuartos de instalaciones, etc.

El resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente indicadas en esta normativa, será de aplicación lo establecido en los planos de ordenación y en el documento de Normativa General para la subzona de calificación pormenorizada asignada.

Se propone que la cesión del 15% de la edificabilidad ponderada se realice en este caso mediante entrega de su equivalente económico. Su valoración se realizará en el momento de ejecutarse la actuación.

La superficie equivalente en la Agrupación Dotacional Algorta es de 9,33 m^2.

Protección del Patrimonio Natural:

Se deberá evitar o minimizar las posibles afecciones a formaciones de vegetación autóctona. El proyecto de urbanización (o en su caso de edificación) se realizará una identificación expresa de qué hábitats de interés y ejemplares arbolados pueden ser integrados en la ordenación del ámbito y cuáles deben ser eliminados. Se propondrán medidas correctoras y compensatorias cuando la afección sobre elementos de alto valor ambiental sea inevitable.

En la ejecución del ámbito se repondrá o compensará el arbolado de valor ambiental que deba ser talado como consecuencia del desarrollo del planeamiento, mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies a los que sea preciso talar. Se intentará que la sustitución del arbolado se realice en los mismos ámbitos o en sus entornos más próximos y si no resultara posible, en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación ambiental.

AD- M04 MAIDAGAN 45 (COOPERATIVA)

izena / denominación

Arau-zehaztapenak

Baldintzatzaile gainjarriak:

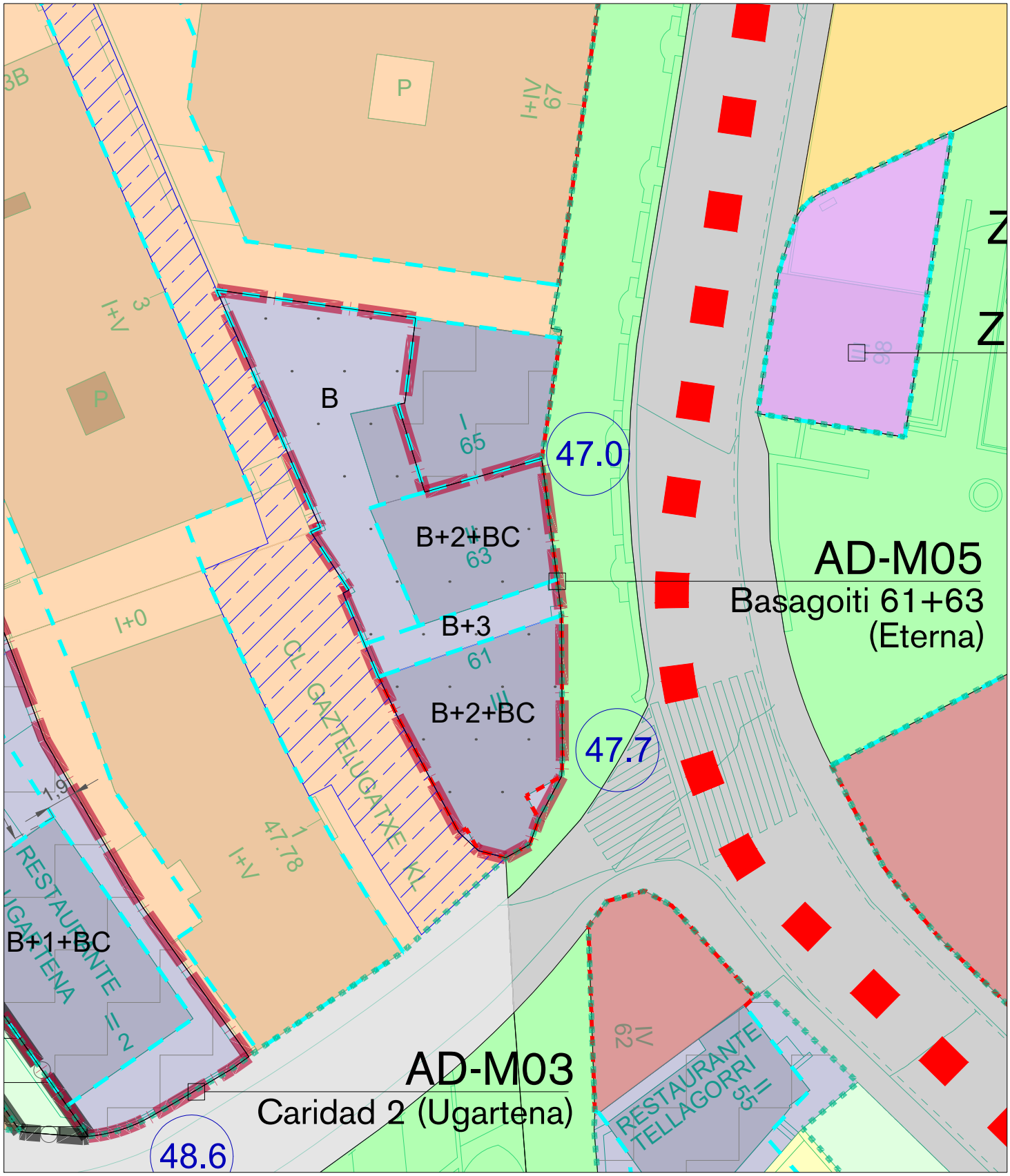
- CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak.
- CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua.
- CS – 09 Geologia Interesdun Guneak.
- CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak.
- CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa.
- CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila.
- CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen direnean IAA 2024ko uztaila.
- CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak.
- CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.
- CS – 15 Azpiegituren Babesa: Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren Eragin-Eremua.
- CS – 15 Azpiegiturak Babesa: Partzuergoaren Ur Hornidurarako Sarearen Eragin-eremua.

Precisiones normativas

Condicionantes Superpuestos:

- CS – 01 Riesgos Naturales: Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos.
- CS – 06 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Ola de Calor.
- CS – 09 Lugares de Interés Geológico.
- CS – 10.1 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Operaciones de Aeronaves.
- CS – 11.1, 11.2 y 11.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido 2021-2026.
- CS – 12.1, 12.2 y 12.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido EIA julio 2024.
- CS – 12.4 Afección Acústica: Aislamientos de Fachadas con cumplimiento de OCAs en el exterior EIA julio 2024.
- CS – 13 Afección Acústica: Zonas de Protección Acústica Especial.
- CS – 14 Afección Acústica: Zonificación Acústica.
- CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Influencia del Dominio Público Marítimo Terrestre.
- CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Afección de la Red de Abastecimiento del Consorcio.

105. artikulua.- AD-M05 Basagoiti 61 y 63 (Zubiri + Eterna)



ARAUDI PARTIKULARRA

AD-M05 BASAGOITI 61 Y 63 (ZUBIRI + ETERNA)

izena / denominación

Jardueraren deskribapena

Zuzkidura-jarduketa bat mugatu da, hirigintza eraikigarritasuna eta eraikigarritasun haztatua handitzeagatik.

Zuzkidura-jarduketa patioa modu iraunkorrean estaltzean eta eraikinari solairu bat altxatzean datza Basagoiti 63 ko lurzatian, Basagoiti 61 eta 63 arteko espazioan eraikitako bolumen bat sortzean komunikazio bertikaleko kutxa bat sortzeko eta Basagoiti 61ean, ondare gisa babestua, 4. Maila Udal Babesarekin, estalpeko espazioaren gaitasuna hobetzeko bolumena igotzea.

Jarduketari ez zaio eskatzen lurzorua lagatzea espacio libreen sistema orokor gisa.

Lagapena planteatzen da, zuzkidura-multzoari lotuta, tokiko sistema gisa espazio libreen erreserba betetzeko.

Urbanizazio-kostuek ez dute gainditzen agindutako eraikuntzaren kontrata bidezko egikaritze-aurrekontuaren % 5, eta, beraz, zuzkidura-jarduketatzat har daiteke.

Hirigintza-ekintzatik eratorritako gainbalioetan erkidegoak izango duen partaidetza urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15ari dagokion lurzoruan zehaztuko da. Horiek lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Zuzkidura-jarduketaren ondoriozko zuzkidura-karga antzemandako eraikigarritasun-gehikuntzaren arabera zenbatesten da. Jarduketaren azalera mugatutik ondorioztatzen den espazio libreko sistema lokalaren estandarrari dagokionez, dagoeneko gauzatuta dagoen eta lehendik dagoen eraikigarritasunetik ondorioztatutako zati proportzionala hartzen da kontuan.

Lagapen publikoak lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Descripción de la actuación

Se delimita una actuación de dotación por motivo de incremento tanto de edificabilidad urbanística como ponderada.

La Actuación de Dotación consiste en la cubrición del patio de forma permanente y el levante de una planta del edificio en la parcela de Basagoiti 63, la creación de un volumen edificado en el espacio entre Basagoiti 61 y 63 para generar una caja de comunicación vertical y en Basagoiti 61, protegido como patrimonio, Nivel 4, Protección Municipal, el levante para mejorar la capacidad del espacio bajo cubierta.

No se requiere a la actuación cesión de suelo en concepto de sistema general de espacios libres.

Se plantea la cesión vinculando a agrupación dotacional para el cumplimiento de la reserva de espacios libres con carácter de sistema local.

Los costes de urbanización no superan el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la edificación ordenada, lo que permite su consideración como actuación de dotación.

La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística se concretará en el suelo correspondiente al 15 % del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada libre de cargas de urbanización. La forma y manera de su obtención se especifica en las determinaciones normativas.

La carga dotacional derivada de la actuación de dotación se estima de acuerdo al incremento de edificabilidad observado. En cuanto al estándar de sistema local de espacios libres que se deriva de la superficie delimitada de la actuación, se considera la parte proporcional deducida de la edificabilidad ya materializada y que se considera preexistente.

La forma y manera de obtener las cesiones públicas se especifica en las determinaciones normativas.

AD-M05 BASAGOITI 61 Y 63 (ZUBIRI + ETERNA)

izena / denominación

JARDUERAREN ERREFERENTZIA / REFERENCIA DE LA ACTUACIÓN

helbide / Dirección	Basagoiti 61 y 63
Eragindako lurzatiak / Parcelario afectado	044 1031 04006 - 044 1031 04005

ZUZKIDURA-JARDUKETARI ERAGITEN DION AZALERA (m^2s) / SUPERFICIE AFECTA A LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN (m^2s)

Jarduketaren hasierako azalera: lurzoru pribatua/lurzoru publikoa/azalera osoa *Superficie incial de la actuación*: suelo privado / suelo público / superficie total	336,59	0,00	336,59

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANISTICA ESTRUCTURAL

Lurzoruaren sailkapena / Clasificación de suelo	Hiri-lurzoru / suelo urbano
Kalifikazio orokorreko zona / Zona de calificación global	ZGE-RE-03. Bizitegi-zona, dentsitate ertain-altua ZGE-RE-03. Zona residencial entorno-alta densidad
Berezko erabilera / Uso característico	B04. Hirugarren sektorea - ostatua / B04. Terciario-alojamiento
Jarduketa hasteko epea / Plazo para el inicio de la actuación	HAPO-aren indarraldia / La vigencia del PGOU

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (m^2l) / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m^2t)

	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad
sestra gainean / sobre rasante		
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales		
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	950,00	395,00
Totala / Total	950,00	395,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales		
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales		
Totala / Total		

SISTEMA OROKORRAK (m^2l) / SISTEMAS GENERALES (m^2s)

	Estandar Estándar	Ordenatua Ordenado
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres		
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorra (gutxienekoa) / Sistema general de alojamiento dotacional (mínimo)		
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario		

espazio libreen sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales de espacios libres

kode Código	azalera SO (m^2l) superficie SG (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)

zuzkidura-bizitokietarako sistema orokorraren xehetasuna / detalle de sistema general para alojamiento dotacional

bide-sistema orokorraren xehetasuna / detalle del sistema general viario

AD-M05 BASAGOITI 61 Y 63 (ZUBIRI + ETERNA)

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANISTICA PORMENORIZADA

helbide Categoría de suelo	finkatugabea / no consolidado	
Eragindako lurzatiak Subzona de calificación pormenorizada	B04. Hirugarren sektorea - ostatua / B04. Terciario-alojamiento	
Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	AREA 3	ALGORTA FRENTE COSTERO

EGUNGO EGOERA. LURZORUA, ETXEBIZITZAK ETA ERAIKIGARRITASUN GAUZATUA
SITUACION ACTUAL. SUELO, VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA

Azalera / Superficie	sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante						sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante					
Poligonoa Partzela Polígono Parcela	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
04006 04005	336,59	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	555	0,530	294,15	PR B+1+BC B+2+BC					

T: totala / total, P partzial / parcial, PR: lehendik zegoen / preexistente, FU: antolamendutik kanpo/ fuera de ordenación

ANTOLAMENDU PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN

sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante						sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante					
azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
336,59	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	950	0,530	503,50	B B+2+BC B+3					

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m^2l) / EDIFICABILIDAD FISICA (m^2t)

	ordenatua ordenada	gauzatua materializada	gehikuntza incremento
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales			
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	950,00	555,00	395,00
Totala / Total	950,00	555,00	395,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales			
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales			
Totala / Total			

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPs) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPs)

sestra gainean / sobre rasante	503,50	294,15	209,35
sestra azpian / bajo rasante			
Totala / Total	503,50	294,15	209,35
Eraikigarritasun haztatuaren % 15eko lagapena) / Cesión del 15% de la edificabilidad ponderada			31,40

AD-M05 BASAGOITI 61 Y 63 (ZUBIRI + ETERNA)

izena / denominación

SISTEMA LOKALAK / SISTEMAS LOCALES

	Estandar / Estándar	Ordenatua / Ordenado
Berdeguneak eta espazio libreak (m^2l) (1) / Zonas verdes y espacios libres (m^2s)(1)	8,40	8,40
Aparkalekua espazio pribatuan (plazak) / Aparcamiento espacio privado (plazas)	5,53	
Landaredia / Vegetación	3,95	4

berdeguneen eta espazio libreen xehetasunak / detalle de zonas verdes y espacios libres

kode / Código	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)	Kudeaketa-modalitatea / Modalidad de gestión	Lortzeko modua / Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)
SLEL-AD-M05	8,40	8,40 100,00 %	Barne / Incluido	Algorta zuzkidura-taldean lurzorua lagatzea Cesión de suelo en la Agrupación Dotacional Algorta	8,40 100,00 %

bide-sistema lokalaren xehetasuna / detalle del sistema local viario

(1) Mantentzen den eraikigarritasun gauzatuaren arabera, jarduketaren azalera, berdeguneen eta espazio libreen estandarra zenbatesteko, honako hau da 139,95 m^2l.

(1) En base a la edificabilidad materializada que se mantiene, la superficie de la actuación, a los efectos de la estimación del estándar de zonas verdes y espacios libres es de 139,95 m^2s.

Arau-zehaztapenak

Plan Orokorrean ezarritako antolamendua xehetasun-azterketaren bidez aldatu ahal izango da.

Araudi honetan berariaz adierazi ez diren gainerako zehaztapen xehatuak antolamendu-planoetan eta Araudi Orokorraren dokumentuan ezarritakoa aplikatuko da esleitutako kalifikazio xehatuko azpieremurako.

Proposatzen da eraikigarritasun haztatuaren % 15 lagatzea, kasu honetan, haren baliokide ekonomikoa entregatuz egitea. Balorazioa jarduketa gauzatzen den unean egingo da.

Algorta Zuzkidura-multzoaren azalera baliokidea 2,08 m^2-koa da.

Natura Ondarearen babesa:

Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.

Kultura Ondarearen eraginak:

Zuzkidura-jarduketaren lurzatian lehendik zegoen eraikinak 4. mailako Udal-Babesa du (eraikinaren ingurutzailea bere osotasunean teialuaren igoeraren aukerarekin, gaurko forma eta maldak mantenduz).

Precisiones normativas

La ordenación establecida en el Plan General podrá modificarse mediante estudio de detalle.

El resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente indicadas en esta normativa, será de aplicación lo establecido en los planos de ordenación y en el documento de Normativa General para la subzona de calificación pormenorizada asignada.

Se propone que la cesión del 15% de la edificabilidad ponderada se realice en este caso mediante entrega de su equivalente económico. Su valoración se realizará en el momento de ejecutarse la actuación.

La superficie equivalente en la Agrupación Dotacional Algorta es de 2,08 m^2.

Protección del Patrimonio Natural:

Se deberá evitar o minimizar las posibles afecciones a formaciones de vegetación autóctona. El proyecto de urbanización (o en su caso de edificación) se realizará una identificación expresa de qué hábitats de interés y ejemplares arbolados pueden ser integrados en la ordenación del ámbito y cuáles deben ser eliminados. Se propondrán medidas correctoras y compensatorias cuando la afección sobre elementos de alto valor ambiental sea inevitable.

En la ejecución del ámbito se repondrá o compensará el arbolado de valor ambiental que deba ser talado como consecuencia del desarrollo del planeamiento, mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies a los que sea preciso talar. Se intentará que la sustitución del arbolado se realice en los mismos ámbitos o en sus entornos más próximos y si no resultara posible, en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación ambiental.

Afecciones por Patrimonio Cultural:

El edificio de Basagoiti 61 en la parcela de la Actuación de Dotación tiene Nivel 4 Protección Municipal (envolvente de edificio en su integridad con posibilidad de reforma con levante de cubierta manteniendo la forma y aguas actuales).

AD-M05 BASAGOITI 61 Y 63 (ZUBIRI + ETERNA)

izena / denominación

Arau-zehaztapenak

Baldintzatzaile gainjarriak:

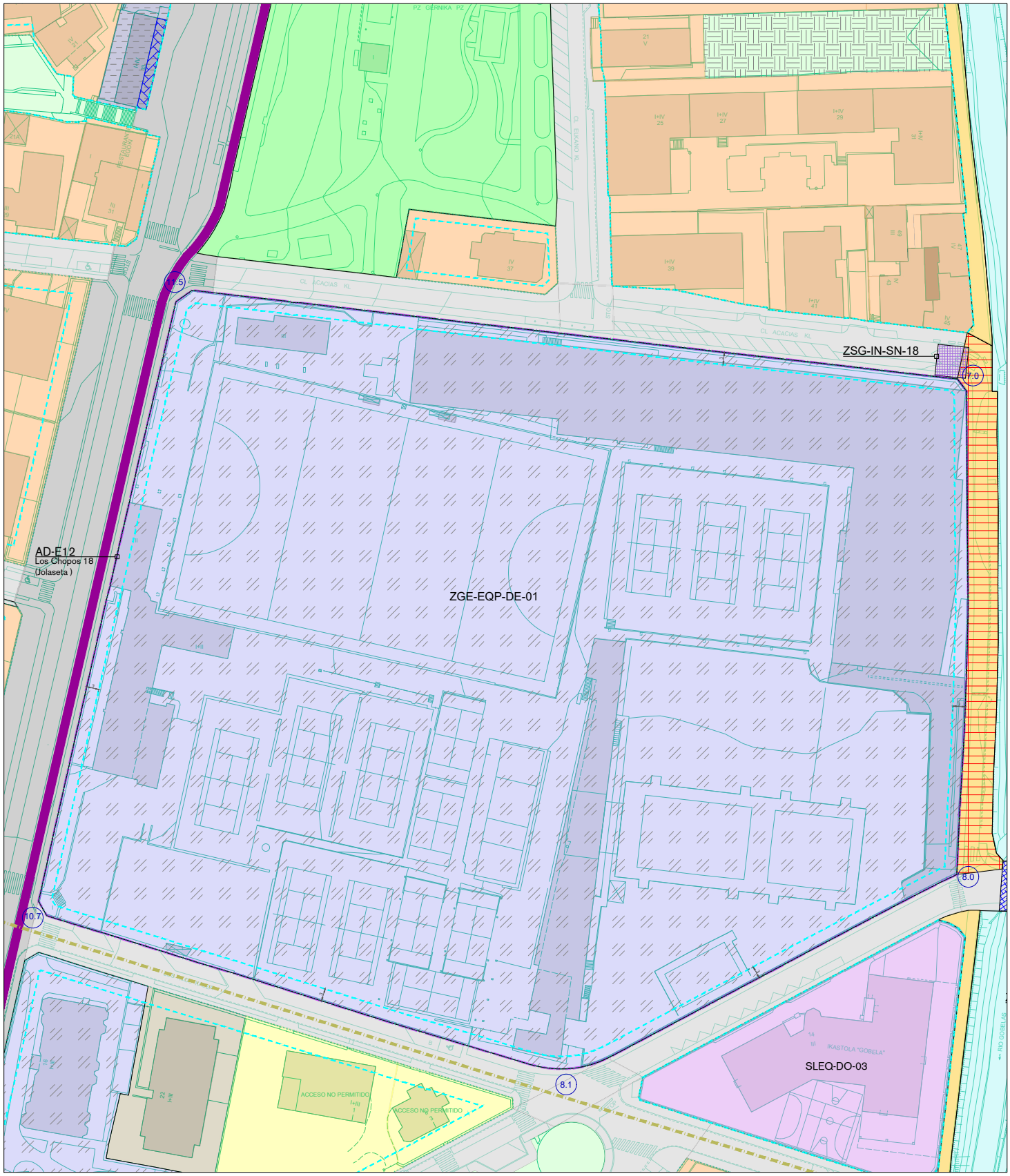
- CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak.
- CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua.
- CS – 08 Paisaia Babesteko Eremuak eta Elementuak.
- CS – 08 Ibilbideak
- CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak.
- CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Aerodromoko Zortasunak.
- CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa.
- CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila.
- CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen direnean IAA 2024ko uztaila.
- CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak.
- CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.
- CS – 15 Azpiegituren Babesa: Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren Eragin-Eremua.
- CP – 01 Kultura Ondarea.

Precisiones normativas

Condicionantes Superpuestos:

- CS – 01 Riesgos Naturales: Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos.
- CS – 06 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Ola de Calor.
- CS – 08 Ámbitos y Elementos de Protección Paisajística.
- CS – 08 Rutas.
- CS – 10.1 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Operaciones de Aeronaves.
- CS – 10.2 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Aeródromo.
- CS – 11.1, 11.2 y 11.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido 2021-2026.
- CS – 12.1, 12.2 y 12.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido EIA julio 2024.
- CS – 12.4 Afección Acústica: Aislamientos de Fachadas con cumplimiento de OCAs en el exterior EIA julio 2024.
- CS – 13 Afección Acústica: Zonas de Protección Acústica Especial.
- CS – 14 Afección Acústica: Zonificación Acústica.
- CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Influencia del Dominio Público Marítimo Terrestre.
- CP – 01 Patrimonio Cultural.

106. artikulua.- AD-E04 Los Chopos 18 (Club Jolaseta)



ARAUDI PARTIKULARRA

AD-E04 CHOPOS 18 (CLUB JOLASETA)

izena / denominación

Jardueraren deskribapena

Zuzkidura-jarduketa bat mugatu da, hirigintzaeraikigarritasuna eta eraikigarritasun haztatua handitzeagatik.

Jarduketari ez zaio eskatzen lurzorua lagatzea espacio libreen sistema orokor gisa.

Lagapena planteatzen da, zuzkidura-multzoari lotuta, tokiko sistema gisa espazio libreen erreserba betetzeko.

Urbanizazio-kostuek ez dute gainditzen agindutako eraikuntzaren kontrata bidezko egikaritze-aurrekontuaren % 5, eta, beraz, zuzkidura-jarduketatzat har daiteke.

Hirigintza-ekintzatik eratorritako gainbalioetan erkidegoak izango duen partaidetza urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15ari dagokion lurzoruan zehaztuko da. Horiek lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Zuzkidura-jarduketaren ondoriozko zuzkidura-karga antzemandako eraikigarritasun-gehikuntzaren arabera zenbatesten da. Jarduketaren azalera mugatutik ondorioztatzen den espazio libreko sistema lokalaren estandarrari dagokionez, dagoeneko gauzatuta dagoen eta lehendik dagoen eraikigarritasunetik ondorioztatutako zati proportzionala hartzen da kontuan.

Lagapen publikoak lortzeko modua eta modua arauzko zehaztapenetan zehazten dira.

Descripción de la actuación

Se delimita una actuación de dotación por motivo de incremento tanto de edificabilidad urbanística como ponderada.

No se requiere a la actuación cesión de suelo en concepto de sistema general de espacios libres.

Se plantea la cesión vinculando a agrupación dotacional para el cumplimiento de la reserva de espacios libres con carácter de sistema local.

Los costes de urbanización no superan el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la edificación ordenada, lo que permite su consideración como actuación de dotación.

La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística se concretará en el suelo correspondiente al 15 % del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada libre de cargas de urbanización. La forma y manera de su obtención se especifica en las determinaciones normativas.

La carga dotacional derivada de la actuación de dotación se estima de acuerdo al incremento de edificabilidad observado. En cuanto al estándar de sistema local de espacios libres que se deriva de la superficie delimitada de la actuación, se considera la parte proporcional deducida de la edificabilidad ya materializada y que se considera preexistente.

La forma y manera de obtener las cesiones públicas se especifica en las determinaciones normativas.

AD-E04 CHOPOS 18 (CLUB JOLASETA)

izena / denominación

JARDUERAREN ERREFERENTZIA / REFERENCIA DE LA ACTUACIÓN

helbide / Dirección	Chopos 18
Eragindako lurzatiak / Parcelario afectado	044 1004 01001

ZUZKIDURA-JARDUKETARI ERAGITEN DION AZALERA (m^2s) / SUPERFICIE AFECTA A LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN (m^2s)

Jarduketaren hasierako azalera: lurzoru pribatua/lurzoru publikoa/azalera osoa *Superficie incial de la actuación*: suelo privado / suelo público / superficie total	33.029,47	0,00	33.029,47

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANISTICA ESTRUCTURAL

Lurzoruaren sailkapena / Clasificación de suelo	Hiri-lurzoru / suelo urbano
Kalifikazio orokorreko zona / Zona de calificación global	ZGE-EQP. Ekipamendu pribatuko eremu orokorrak ZGE-EQP. Zonas genéricas de Equipamiento Privado
Berezko erabilera / Uso característico	Ekipamendu pribatuko azpieremua / Subzona de equipamiento privado
Jarduketa hasteko epea / Plazo para el inicio de la actuación	HAPO-aren indarraldia / La vigencia del PGOU

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (m^2l) / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m^2t)

	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad
sestra gainean / sobre rasante		
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales		
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	8.500,00	2.090,00
Totala / Total	8.500,00	2.090,00
sestra azpian / bajo rasante		
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales		
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales		
Totala / Total		

SISTEMA OROKORRAK (m^2l) / SISTEMAS GENERALES (m^2s)

	Estandar Estándar	Ordenatua Ordenado
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres		
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorra (gutxienekoa) / Sistema general de alojamiento dotacional (mínimo)		
Bide-sistema orokorra / Sistema general viario		

espazio libreen sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales de espacios libres

kode Código	azalera SO (m^2l) superficie SG (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)

zuzkidura-bizitokietarako sistema orokorraren xehetasuna / detalle de sistema general para alojamiento dotacional

bide-sistema orokorraren xehetasuna / detalle del sistema general viario

AD-E04 CHOPOS 18 (CLUB JOLASETA)

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANISTICA PORMENORIZADA

helbide Categoría de suelo	finkatugabea / no consolidado	
Eragindako lurzatiak Subzona de calificación pormenorizada	Ekipamendu pribatuko azpieremua / Subzona de equipamiento privado	
Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	AREA 8	GOBELOKI-AIBOA-KONPORTE

EGUNGO EGOERA. LURZORUA, ETXEBIZITZAK ETA ERAIKIGARRITASUN GAUZATUA
SITUACION ACTUAL. SUELO, VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA

Azalera / Superficie		sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante						sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante					
Poligonoa Partzela Polígono Parcela	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)		altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)		altuera Altura
01001	33.029,47	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	6.410	0,540	3.461,40	PR	B+1						

T: totala / total, P partzial / parcial, PR: lehendik zegoen / preexistente, FU: antolamendutik kanpo/ fuera de ordenación

ANTOLAMENDU PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN

sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante							sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante					
azalera (m^2l) superficie (m^2s)	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)		altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)		altuera Altura
33.029,47	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	8.500	0,540	4.590,0		B+1						

ERAIKIGARRITASUN FISIKO (m^2l) / EDIFICABILIDAD FISICA (m^2t)

	ordenatua ordenada	gauzatua materializada	gehikuntza incremento
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales			
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	8.500,00	6.410,00	2.090,00
Totala / Total	8.500,00	6.410,00	2.090,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales			
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales			
Totala / Total			

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (UPs) / EDIFICABILIDAD PONDERADA (UPs)

sestra gainean / sobre rasante	4.590,00	3.461,40	1.128,60
sestra azpian / bajo rasante			
Totala / Total	4.590,00	3.461,40	1.128,60
Eraikigarritasun haztatuaren % 15eko lagapena) / Cesión del 15% de la edificabilidad ponderada			169,29

AD-E04 CHOPOS 18 (CLUB JOLASETA)

izena / denominación

SISTEMA LOKALAK / SISTEMAS LOCALES

	Estandar / Estándar	Ordenatua / Ordenado
Berdeguneak eta espazio libreak (m^2l) (1) / Zonas verdes y espacios libres (m^2s)(1)	487,28	487,28
Aparkalekua espazio pribatuan (plazak) / Aparcamiento espacio privado (plazas)	29,26	
Landaredia / Vegetación	20,90	21

berdeguneen eta espazio libreen xehetasunak / detalle de zonas verdes y espacios libres

kode / Código	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)		Kudeaketa-modalitatea / Modalidad de gestión	Lortzeko modua / Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)	
SLEL-AD-E12	487,28	487,28	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en la Agrupación Dotacional Algorta	487,28	100,00 %

bide-sistema lokalaren xehetasuna / detalle del sistema local viario

(1) Mantentzen den eraikigarritasun gauzatuaren arabera, jarduketaren azalera, berdeguneen eta espazio libreen estandarra zenbatesteko, honako hau da 8.121,36 m^2l.

(1) En base a la edificabilidad materializada que se mantiene, la superficie de la actuación, a los efectos de la estimación del estándar de zonas verdes y espacios libres es de 8.121,36 m^2s.

Arau-zehaztapenak

Plan Orokorrean ezarritako antolamendua xehetasun-azterketaren bidez aldatu ahal izango da.

Araudi honetan berariaz adierazi ez diren gainerako zehaztapen xehatuak antolamendu-planoetan eta Araudi Orokorraren dokumentuan ezarritakoa aplikatuko da esleitutako kalifikazio xehatuko azpieremurako.

Proposatzen da eraikigarritasun haztatuaren % 15 lagatzea, kasu honetan, haren baliokide ekonomikoa entregatuz egitea. Balorazioa jarduketa gauzatzen den unean egingo da.

Algorta Zuzkidura-multzoaren azalera baliokidea 5,29 m^2-koa da.

Natura Ondarearen babesa:

Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.

Sistema hidrauliko orokorraren ertzei eragitnak:

Urbanizazio- eta/edo obra-proiektuek, baldin eta proiektu horiek sistema orokor hidraulikoaren ibilguaren ertzei eragiten badiete, dagozkien baldintza naturalak eta erriberako landaredia babesteko eta kontserbatzeko irizpideekin diseinatuko dituzte beren eskuhartzeak, edo, hala badagokio, baldintza natural horiek berreskuratzeko irizpideekin.

Precisiones normativas

La ordenación establecida en el Plan General podrá modificarse mediante estudio de detalle.

El resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente indicadas en esta normativa, será de aplicación lo establecido en los planos de ordenación y en el documento de Normativa General para la subzona de calificación pormenorizada asignada.

Se propone que la cesión del 15% de la edificabilidad ponderada se realice en este caso mediante entrega de su equivalente económico. Su valoración se realizará en el momento de ejecutarse la actuación.

La superficie equivalente en la Agrupación Dotacional Algorta es de 5,29 m^2.

Protección del Patrimonio Natural:

Se deberá evitar o minimizar las posibles afecciones a formaciones de vegetación autóctona. El proyecto de urbanización (o en su caso de edificación) se realizará una identificación expresa de qué hábitats de interés y ejemplares arbolados pueden ser integrados en la ordenación del ámbito y cuáles deben ser eliminados. Se propondrán medidas correctoras y compensatorias cuando la afección sobre elementos de alto valor ambiental sea inevitable.

En la ejecución del ámbito se repondrá o compensará el arbolado de valor ambiental que deba ser talado como consecuencia del desarrollo del planeamiento, mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies a los que sea preciso talar. Se intentará que la sustitución del arbolado se realice en los mismos ámbitos o en sus entornos más próximos y si no resultara posible, en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación ambiental.

Afección a las márgenes del sistema general hidráulico:

Los proyectos de urbanización y/o obra, cuando estos afecten a las márgenes del cauce del sistema general hidráulico, diseñaran sus intervenciones con criterios de protección y conservación de las condiciones naturales y vegetación de ribera asociada a los mismos, o en su caso, de recuperación de dichas condiciones naturales.

AD-E04 CHOPOS 18 (JOLASETA)

izena / denominación

Arau-zehaztapenak

Azterketa Hidraulikoaren beharra:

Plangintza gauzatzeko jarduketen barruan, dagozkion azterlan hidraulikoak egin beharko dira, UAHEaren inguruko eremua delako.

Baldintzatzaile gainjarriak:

- CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak.
- CS – 01 Arrisku Naturalak: Arrisku Geologikoak
- CS – 02 Arrisku Naturalak: Errepikatze-Denborako Uholdeak (10, 100 eta 500).
- CS – 02 Arrisku Naturalak: Lehentasunezko Fluxu-Eremua.
- CS – 02 Arrisku Naturalak: Uholde Arrisku Handia izan dezaketen Eremua ARPSI– ES017 – BIZ – IBA – 03 – Getxo.
- CS – 04 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Euri-Uholdearen Arrisku Klimatikoa.
- CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua.
- CS – 08 Ibilbideak
- CS – 09 Ibaiertzeak eta Errekaertzeak Antolatzeko LPZ.
- CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak.
- CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Aerodromoko Zortasunak.
- CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa.
- CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila.
- CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen direnean IAA 2024ko uztaila.
- CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak.
- CS – 13 Eragin Akustikoa: Foru Errepidearen Zortasun Akustikoko Eremua.
- CS – 14 Eragin Akustikoa
- : Zonifikazio Akustikoa.
- CS – 15 Azpiegituren Babesa: Foru-errepidearen Eragin-eremua.
- CS – 15 Azpiegituren Babesa: Jabari Publiko Hidraulikoaren Zaintza Eremua.
- CS – 15 Azpiegiturak Babesa: Partzuergoaren Saneamendu Sarearen Eragin-eremua.

Precisiones normativas

Necesidad de Estudio Hidráulico:

Dentro de las actuaciones de ejecución del planeamiento, deberán realizarse los correspondientes estudios hidráulicos que analicen el riesgo de inundación por tratarse de un ámbito en el entorno de la ARPSI.

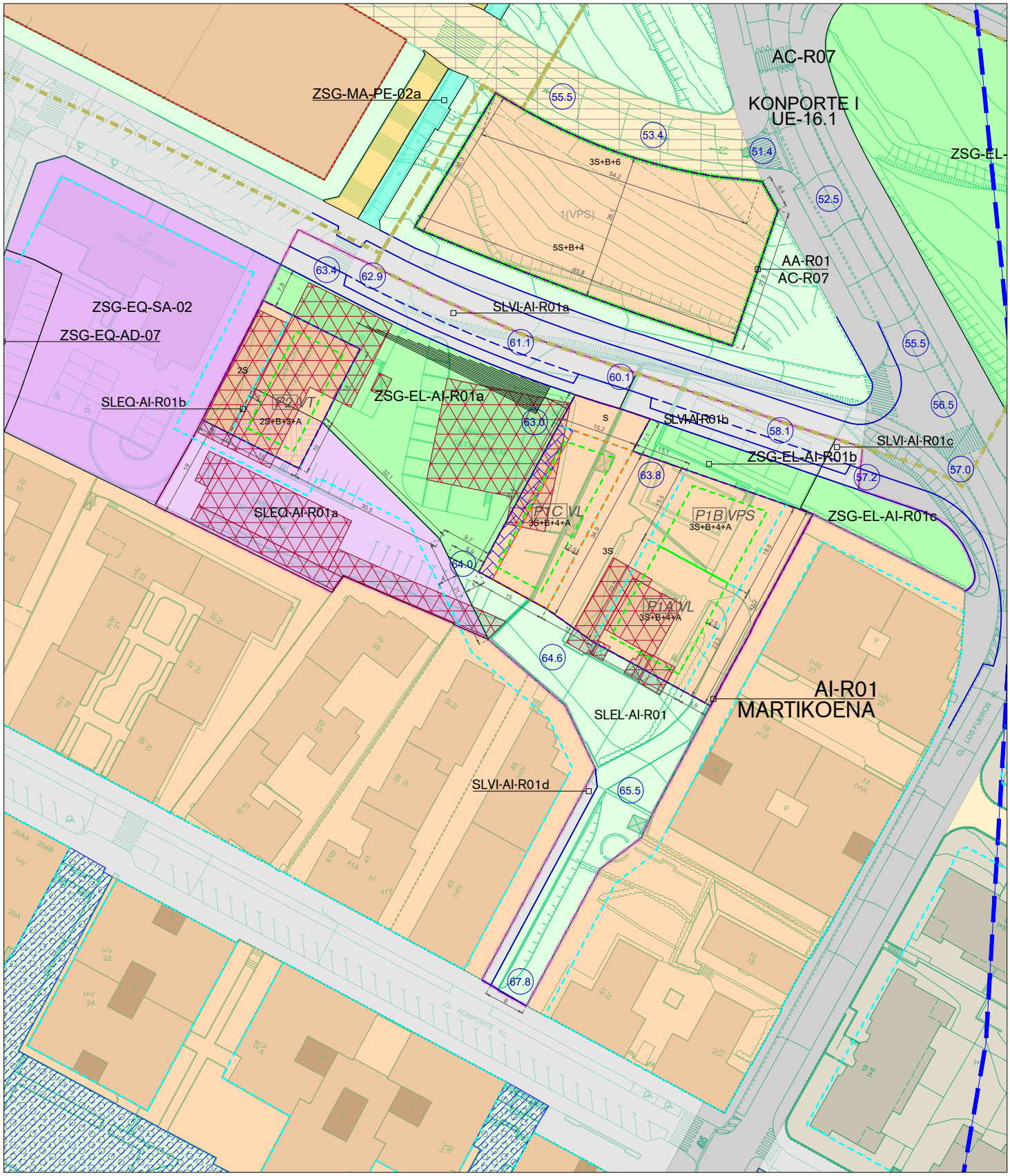
Condicionantes Superpuestos:

- CS – 01 Riesgos Naturales: Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos.
- CS – 01 Riesgos Naturales: Riesgos Geológicos.
- CS – 02 Riesgos Naturales: Avenidas de Periodo de Retorno (10, 100 y 500).
- CS – 02 Riesgos Naturales: Zona de Flujo preferente.
- CS – 02 Riesgos Naturales: Área con Riesgo Potencial Significativo de Inundación ARPSI–ES017–BIZ–IBA–03–Getxo.
- CS – 04 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo Climático de Inundación Pluvial.
- CS – 06 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Ola de Calor.
- CS – 08 Rutas.
- CS – 09 PTS de Ordenación de Márgenes de los Rios y Arroyos.
- CS – 10.1 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Operaciones de Aeronaves.
- CS – 10.2 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Aeródromo.
- CS – 11.1, 11.2 y 11.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido 2021-2026.
- CS – 12.1, 12.2 y 12.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido EIA julio 2024.
- CS – 12.4 Afección Acústica: Aislamientos de Fachadas con cumplimiento de OCAs en el exterior EIA julio 2024.
- CS – 13 Afección Acústica: Zonas de Protección Acústica Especial.
- CS – 13 Afección Acústica: Zona de Servidumbre Acústica de la Carretera Foral.
- CS – 14 Afección Acústica: Zonificación Acústica.
- CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Afección Carretera Foral.
- CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Policía del Dominio Público Hidráulico.
- CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Afección de la Red de Saneamiento del Consorcio.

KAPITULUA IV. URBANIZAZIOA ERABERRITZEKO EDO BERRITZEKO JARDUKETAK

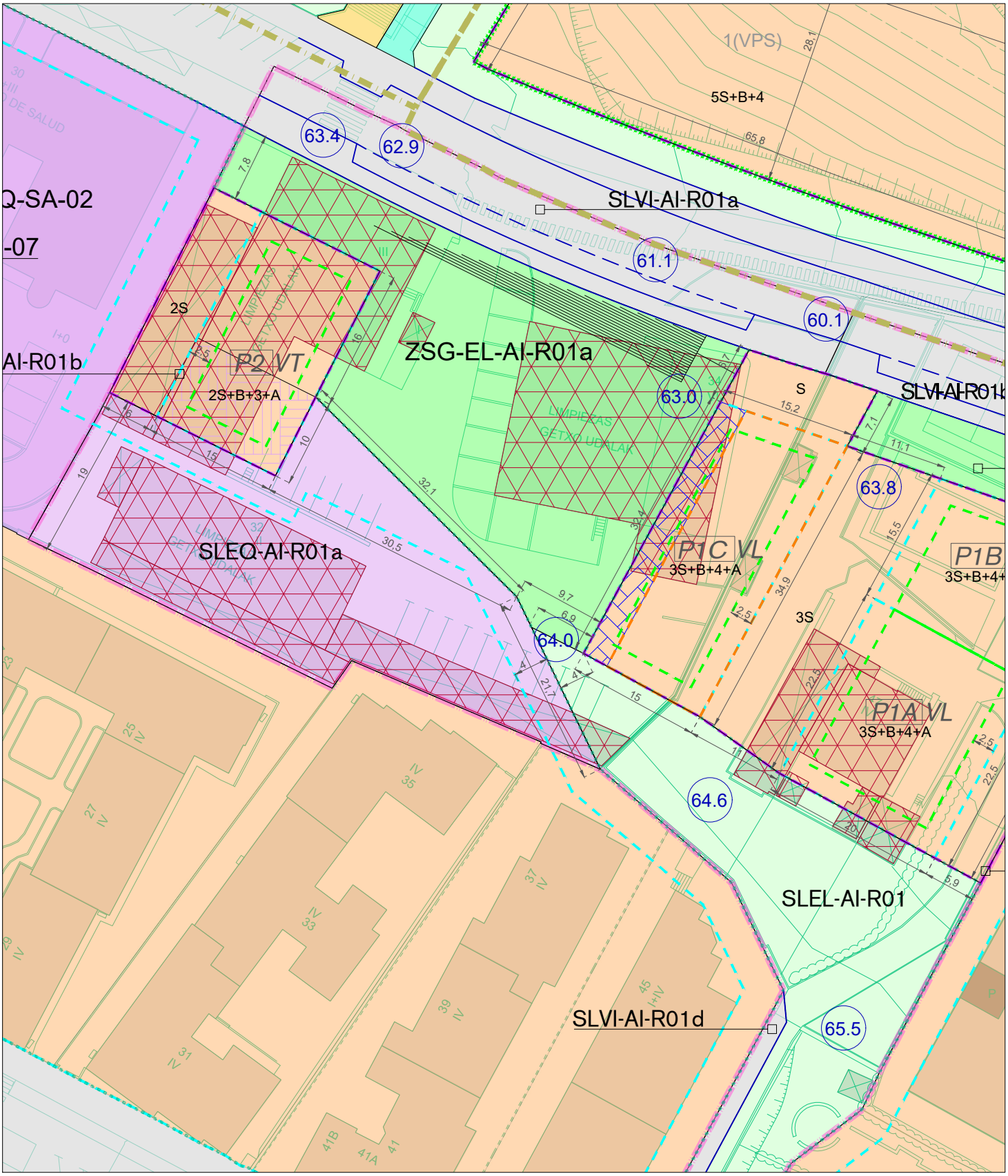
ATALA 1. JARDUKETA INTEGRATUAK. BIZITEGI-ERABILERA

107. artikulua.- ARRU-AI-R01 Martikoena



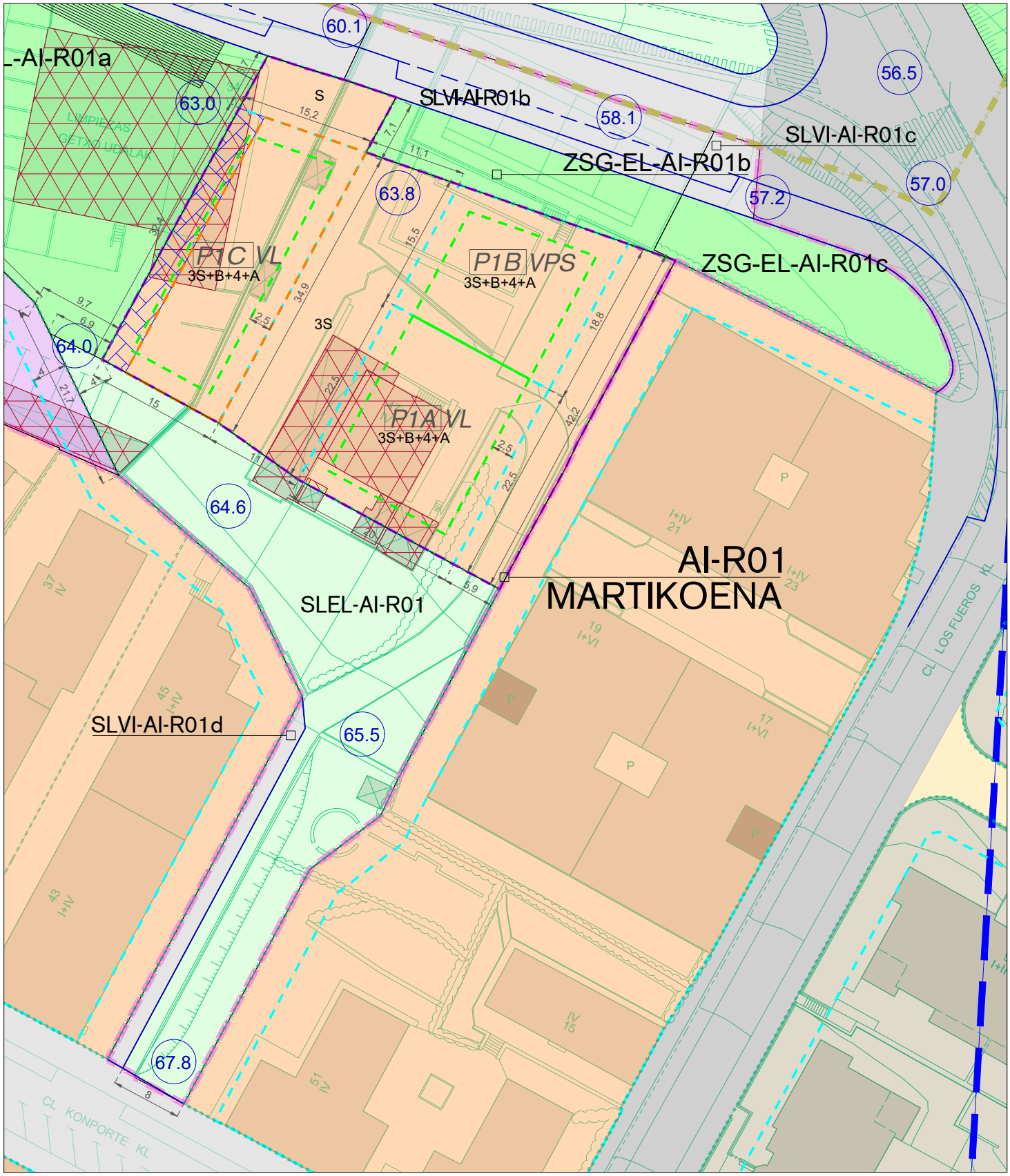
ARAUDI PARTIKULARRA

107. artikulua.- ARRU-AI-R01 Martikoena



ARAUDI PARTIKULARRA

107. artikulua.- ARRU-AI-R01 Martikoena



ARAUDI PARTIKULARRA

ARRU AI-R01 MARTIKOENA

izena / denominación

Jardueraren deskribapena	Descripción de la actuación
Proposamenaren xedea da Alango kalearen ingurunearekin bat ez datozen erabilerak dituen eremu bat berrantolatzea: udal-zerbitzuen bulegoak eta tailerrak; eta dentsitate oso desberdinak (lehendik dagoen familia bakarreko bat barne). Ehun hori berritu nahi da, bizitegi-bloke kolektiboen bidez, ingurunearekin pareka daitezkeenak. P1 lurzatian beharrezkoan den baino eraikigarritasun handiagoa eskaintzen da sestra azpian, zonak aparkatzeko duen beharrari erantzuteko. Proposamenak Konporte kalearekiko oinezkoentzako konexioa ahalbidetuko du (aurreko plangintzetan proposatutako irtenbidea).	La propuesta tiene como objeto la reordenación de un ámbito con usos desacordes al entorno de la calle Alango: dependencias de servicios municipales y talleres; y con muy distintas densidades (se incluye una vivienda aislada preexistente). Se pretende la renovación de este tejido, mediante bloques residenciales colectivos, asimilables al entorno. En la Parcela P1 se oferta más edificabilidad bajo rasante de la exigible para dar respuesta a la necesidad de aparcamiento de la zona. La propuesta permitirá la conexión peatonal con la calle Konporte (una solución a la similar propuesta en planeamientos anteriores).

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANISTICA ESTRUCTURAL

Hirigintza-eraldaketaren eremua / Ambito de transformación urbanística	urbanizazioa eraberritu edo berritzea reforma o renovación de la urbanización
Lurzoruaren sailkapena / Clasificación de suelo	Hiri-lurzoru / suelo urbano
Kalifikazio orokorreko zona / Zona de calificación global	ZGE-RE-03. Bizitegi-zona, dentsitate ertain-altua ZGE-RE-03. Zona residencial entorno-alta densidad
Berezko erabilera / Uso característico	Bloke irekiko etxebizitza (VL) Vivienda en bloque abierto (VL)
'Hirigintza-antolamenduaren eremua / Ámbito de ordenación urbanística	ARRU-AI-R01
Jarduketa hasteko epea / Plazo para el inicio de la actuación	4 urte / 4 años

JARDUKETAREN AZALERA (m^2s) / SUPERFICIE DE LA ACTUACIÓN (m^2s)

Mugatutako azalera / Superficie delimitada	8.004,10

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (m^2l) / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m^2t)

	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada	eraikigarritasun gauzatua edificabilidad materializada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	8.220,00	454,00	7.766,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	350,00	1.442,00	-1.092,00
Totala / Total	8.570,00	1.896,00	6.674,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	6.755,00		6.755,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00		0,00
Totala / Total	6.755,00		6.755,00

Eraikigarritasun-indizea SG (2/2006 Legearen 77. artikulua) / Indice de edificabilidad SR (artículo 77 Ley 2/2006)

Zenbatetsitako azalera / SOen azalera / Eragin sektorialа duen azalera / (m^2l) Superficie considerada / Superficie de S.G. / Superficie afección sectorial (m^2s)	6.016,36	1.987,74	
Jarduketaren indizea / Gehieneko legezko indizea / Gutxie. legezko indizea / (m^2s/m^2l) Indice de la actuación / Indice legal máximo / índice legal mínimo / (m^2t/m^2s)	1,4244	2,30	0,40

ARRU AI-R01 MARTIKOENA

izena / denominación

BIZITEGI-ERAIKIGARRITASUNA ETA ETXEBIZITZA-KOPURUA / EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL Y NÚMERO DE VIVIENDAS

Bizitegi-eraikigarritasunaren banaketa / Distribución de la edificabilidad residencial

	esleitutako eraikigarritasuna edificabilidad asignada SR	esleitutako eraikigarritasuna edificabilidad asignada BR	estandarra - saldoa / estandar - saldo SR	
(14) Guztira etxebizitza babestua (m²s) / Total vivienda protegida (m²t)	3.220	1.860	3.106,40	113,60
Guztira babes sozialeko etxebizitza (BSE) (m²s)/ Total vivienda de protección social (VPS)	1.800	910	1.553,20	246,80
alokairuko babes sozialeko etxebizitza (VPSa) (m²s)/ vivienda de protección social en alquiler (VPSa)			822	-822
(16) etxebizitza tasatua (ET) (m²s)/ vivienda tasada (VT) (m²t)	1.420	950		
araubide libreko etxebizitza (m²s) / vivienda en régimen libre (m²t)	5.000	4.895		

Etxebizitzaren banaketa (orientagarria) / Distribución de la vivienda (orientativo)

Antolatutako etxebizitza-kopurua, guztira / Dentsitatea (etxeb./ha)Número total viviendas ordenadas / Densidad (viv./ha)	81	101,20		
Etxebizitza babestuen kop., guztira / BSEen kop. / ETen kop) N. total vivienda protegida / N. viviendas VPS / N. viviendas VT	35	20		15
Araubide libreko etxebizitza-kopurua, guztira N. total vivienda régimen libre	46			

SISTEMA OROKORRAK (m²l) / SISTEMAS GENERALES (m²s)

	Estandar Estándar		Ordenatua Ordenado	Saldoa Saldo
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	1.553,20		1.987,74	434,54
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorra (gutxienekoa) / Sistema general de alojamiento dotacional (mínimo)	116,49		0,00	-116,49
Beste sistema orokor batzuk / Otros sistemas generales				

espazio libreen sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales de espacios libres

kode Código	azalera SO (m²l) superficie SG (m²s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m²l) superficie y % vinculado a la actuación (m²s)		Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m²l) superficie y % de carga de urbanizacion (m²s)	
ZSGEL-AI-R01a	1.440,97	1.440,97	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	1.440,97	100,00 %
ZSGEL-AI-R01b	245,19	245,19	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	245,19	100,00 %
ZSGEL-AI-R01c	301,58	301,58	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	301,58	100,00 %

zuzkidura-bizitokietarako sistema orokorraren xehetasuna / detalle de sistema general para alojamiento dotacional

beste sistema orokor batzuen xehetasunak / detalle otros sistemas generales

ARRU AI-R01 MARTIKOENA

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANISTICA PORMENORIZADA

helbide Categoría de suelo	finkatugabea / no consolidado	
Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	AREA 1	ALGORTA CENTRO

ANTOLAMENDU PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN

		sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante						sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante				
azalera (m^2l) superficie (m^2s)		Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	. (UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	. (UPs) (UPs)	altuera Altura
2.042,14	P1A	Bloke irekiko etxebizitza (VL) Vivienda en bloque abierto (VL)	2.400	1,000	2.400,00	22	B+4+A	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	3.600	0,270	972,00	3S
	P1B	Babes sozialeko etxebizitza kolektiboa (VPS) Vivienda colectiva protección social (VPS)	1.800	0,140	252,00	20	B+4+A	Eranskinen (VPS) Anejos (VPS)	910	0,130	118,30	3S
	P1C	Bloke irekiko etxebizitza (VL) Vivienda en bloque abierto (VL)	2.600	1,000	2.600,00	24	B+4+A	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	1.295	0,270	349,65	3S
	P1C	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	150	0,540	81,00		B					
545,95	P2	Babes tasatuko etxebizitza kolektiboa (VT) Vivienda colectiva protección tasada (VT)	1.420	0,610	866,20	15	B+3+A	Eranskinen (VT) Anejos (VT)	950	0,130	123,50	2S
	P2	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	200	0,540	108,00		B					

ARRU AI-R01 MARTIKOENA

izena / denominación

SISTEMA LOKALAK / SISTEMAS LOCALES

	Estandar Estándar	Ordenatua Ordenado
Berdeguneak eta espazio libreak (m^2l) (1) / Zonas verdes y espacios libres (m^2s)(1)	902,45	1.227,25
Beste zuzkidura publiko batzuk - lurzoruan lagatzea - sabaia (m^2l) Otras dotaciones públicas - cesión en suelo - techo (m^2s	1.334,80	1.337,09
Aparkalekua espazio pribatuan (plazak) / Aparcamiento espacio privado (plazas)	108,72	192
Landaredia / Vegetación	81,00	83

berdeguneen eta espazio libreen xehetasunak / detalle de zonas verdes y espacios libres

kode Código	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)		Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)	
SLEL-AI-R01	1.227,25	1.227,25	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	1.227,25	100,00 %

zuzkidura publikoen xehetasunak / detalle de dotaciones públicas

SLEQ-AI-R01a	1.187,09	1.187,09	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación		0,00 %
SLEQ-AI-R01b	150,00	150,00	100,00 %	Barne / Incluido	Jarduketa-eremuan sabaia lagatzea Cesión techo en el ámbito de la actuación		0,00 %

bide-sistema lokalaren xehetasuna / detalle del sistema local viario

SLVI-AI-R01a	558,15	558,15	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	558,15	100,00 %
SLVI-AI-R01b	310,11	310,11	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	310,11	100,00 %
SLVI-AI-R01c	55,51	55,51	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	55,51	100,00 %
SLVI-AI-R01d	90,22	90,22	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	90,22	100,00 %

ARRU AI-R01 MARTIKOENA

izena / denominación

KUDEATZEKO ETA EGIKARITZEKO BALDINTZAK / CONDICIONES PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Azalerak eta eraikigarritasun haztatua / Superficies aportadas y edificabilidad ponderada

Eraikigarritasun haztatua, / guztira / SG / SA (UH) Edificabilidad ponderada total / SR / BR (UPs).	7.870,65	6.307,20	1.563,45
Batez besteko eraikigarritasuna (UH/m2l) Edificabilidad media (UPs/m2s)	1,1103		
Eraikigarritasun haztatuaren % 15eko lagapena (UH) Cesión 15% edificabilidad ponderada (UPs)	1.180,60		
Eraikigarritasunerako eskubidea duen azalera (m^2l) Superficie aportada con derecho en la edificabilidad (m^2s)	7.088,86		
Jabari eta erabilera publikoko azalera (m^2l) Superficie estimada de dominio y uso público (m^2s)	915,24		

Lehendik dauden eta bat ez datozen eraikinak / Edificación preexistente disconforme

	guztira / total	bizitegikoak/ residencial	bizitegi-eranskinak / anexos residencial	bizitegikoak ez direnak / no residencial
Lehendik dagoen eraikigarritasuna, antolamenduz kanpo SG (m^2s) Edificabilidad preexistente fuera de ordenación SR (m^2t)	1.896,00	454,00		1.442,00
Antolamenduz kanpoko etxebizitza-kopurua Número de viviendas fuera de ordenación	1			

Garapena eta egikaritzea / Desarrollo y ejecución

Jarduketa mota / Tipo de actuación

Jarduketa integratuak / Actuaciones integradas

Egikaritze-unitateak / Unidades de ejecución

Egikaritze-unitate bat ezartzen da. Hala ere, Urbanizatzeko Jarduketa Programak berrikusi ahal izango du.
Se establece una unidad de ejecución. No obstante, podrá ser revisado por el Programa de Actuación Urbanizadora

Jarduketa-sistema / Sistema de actuación

Hitzarmena / Concertación

Kudeatzeko eta egikaritzeko tresnak / Instrumentos de gestión y ejecución

Urbanizatzeko Jarduketa Programa, Birpartzelazio Proiektua eta Urbanizazio Proiektua.
Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

ARRU AI-R01 MARTIKOENA

izena / denominación

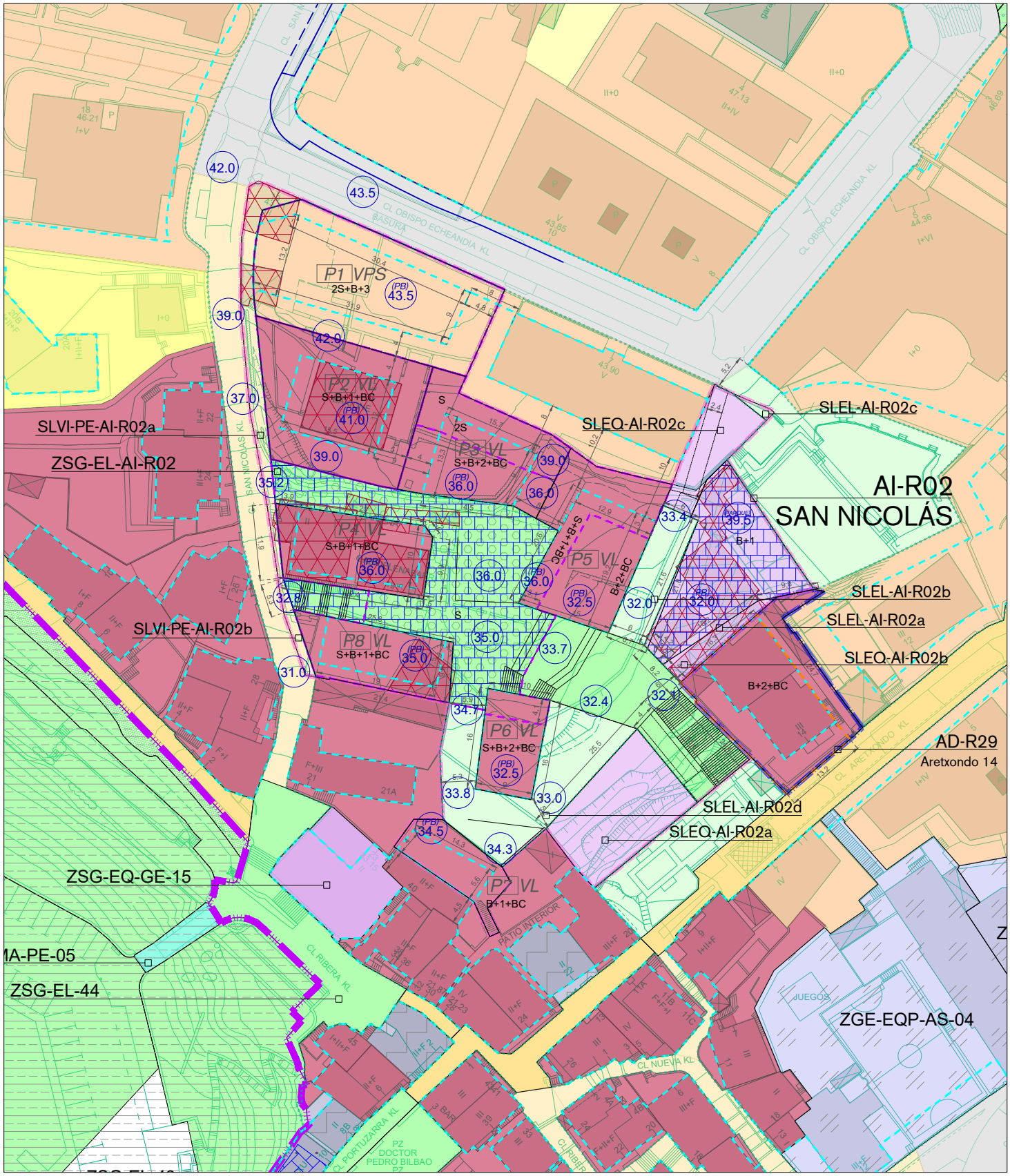
Arau-zehaztapenak	Precisiones normativas
Hirigintza-banaketa berdinaren prozesuak Konporte 47ko 308,51 m2-ko okupazio aurreratua onartuko du (jatorrizko lurzatien kuantifikazioan kontuan hartu da).	El proceso de equidistribución urbanística reconocerá la ocupación anticipada de 308,51 m2 de Konporte 47 (se toma en consideración en la cuantificación de las parcelas originales).
Erabileren egiturazko bateragarritasun-araubidea fitxa honetan esleitutako kalifikazio orokorraren araudian ezartzen da.	El régimen de compatibilidad estructural de usos se establece en la normativa de la calificación global asignada en esta ficha.
P1A, P1B eta P1C eraikuntza-unitateak partzela bakarraren gainean jarriko dira; partzelaren espazio libreak eta sestra azpiko solairuak partekatuak izango dira.	Las unidades edificatorias P1A, P1B y P1C se dispondrán sobre parcela única; los espacios libres de la parcela y plantas bajo rasante serán compartidas.
P2 eraikuntza-unitatea eta sotoko solairura sartzeko arrapala partzela pribatuaren espazio librean kokatu ahal izango dira.	En la unidad edificatoria P2, la rampa de acceso a planta sótano se podrá ubicar en el espacio libre de la parcela privada.
SLEQ-AI-R01a sistema lokalari HAPOak ezartzen duen 1 m^2s /m^2l ko eraikigarritasun generikoa esleitzen zaioa. Aire zabaleko zuzkidura-erabilera ez-eraikitzaileetarako erabiliko da btez ere.	Al sistema local SLEQ-AI-R01a, se le asigna la edificabilidad genérica de 1 m^2t /m^2s que establece el PGOU. Se destinará principalmente a usos dotacionales al aire libre no constructivos.
Plan Orokorrean ezarritako xehapen antolamendua xehetasun-azterketaren bidez aldatu ahal izango da.	La ordenación pormenorizada establecida en el Plan General podrá modificarse mediante estudio de detalle.
Araudi honetan berariaz adierazi ez diren gainerako zehaztapen xehatuak antolamendu-planoetan eta Araudi Orokorraren dokumentuan ezarritakoa aplikatuko da esleitutako kalifikazio xehatuko azpieremurako.	El resto de determinaciones pormenorizadas no expresamente indicadas en esta normativa, será de aplicación lo establecido en los planos de ordenación y en el documento de Normativa General para la subzona de calificación pormenorizada asignada.
Natura Ondarearen babesa:	**Protección del Patrimonio Natural:**
Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.	Se deberá evitar o minimizar las posibles afecciones a formaciones de vegetación autóctona. El proyecto de urbanización (o en su caso de edificación) se realizará una identificación expresa de qué hábitats de interés y ejemplares arbolados pueden ser integrados en la ordenación del ámbito y cuáles deben ser eliminados. Se propondrán medidas correctoras y compensatorias cuando la afección sobre elementos de alto valor ambiental sea inevitable.
Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.	En la ejecución del ámbito se repondrá o compensará el arbolado de valor ambiental que deba ser talado como consecuencia del desarrollo del planeamiento, mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies a los que sea preciso talar. Se intentará que la sustitución del arbolado se realice en los mismos ámbitos o en sus entornos más próximos y si no resultara posible, en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación ambiental.
Drainatze jasangarriaren sustaketa:	**Promoción del drenaje sostenible:**
Urbanizazio-proiektuak drainatze-sistema jasangarriak izango ditu (zoladura iragazkorren erabilera, etab.), egungo egoerari dagokion balioarekiko balizko jariatze-gehikuntza konpentsatu, behar bezala hustu edo garrantzirik gabekoa izan daitekeela bermatzeko.	El proyecto de urbanización incorporará sistemas de drenaje sostenible (uso de pavimentos permeables, etc.) que garanticen que el eventual aumento de escorrentía respecto del valor correspondiente a la situación existente puede ser compensado, correctamente desaguado o ser irrelevante.
Eragin Akustikoak:	**Afecciones Acústicas:**
Kalitate Akustikoko Helburuak kanpoan betetzen ez badira ere, eraikuntza-lizentzia lortu ahal izango da Jarduketa Integratua ZPAE 3ren barruan dagoelako. Halaber, CS12.4 plano-sortan jasotako inpaktu akustikoari buruzko azterlanean (2024ko uztaila) definitutako fatxadetako isolamenduak beteko dira, barruko espazioan kalitate akustikoko helburuak lortzeko.	Aunque los Objetivos de Calidad Acústica no se cumplan en el exterior, se podrá obtener licencia de construcción porque la Actuación de Integrada se sitúa dentro de la ZPAE 3. Así mismo se cumplirán los aislamientos en fachadas definidos en el Estudio de Impacto Acústico (julio 2024) recogidos en la serie de planos CS12.4 para alcanzar los Objetivos de Calidad Acústica en el espacio interior.
SLEQ-AI-R01 lurzatian eraikina eraikitzeko proiektua onartzeko, eraikin hori sanitarioa, asistentziala, irakaskuntzakoa edo zikliko-kulturala bada, eragin akustikoari buruzko azterlana egin beharko da.	La aprobación del proyecto de construcción del edificio en la parcela SLEQ-AI-R01 si este fuera sanitario, asistencial, docente o cívico-cultural requerirá de Estudio de Impacto Acústico.
Baldintzatzaile gainjarriak:	**Condicionantes Superpuestos:**
– CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak. – CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua. – CS – 07 Azpiegitura Berdea. – CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak. – CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Aerodromoko Zortasunak.	– CS – 01 Riesgos Naturales: Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos. – CS – 06 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Ola de Calor. – CS – 07 Infraestructura Verde. – CS – 10.1 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Operaciones de Aeronaves. – CS – 10.2 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Aeródromo.

ARRU AI-R01 MARTIKOENA

izena / denominación

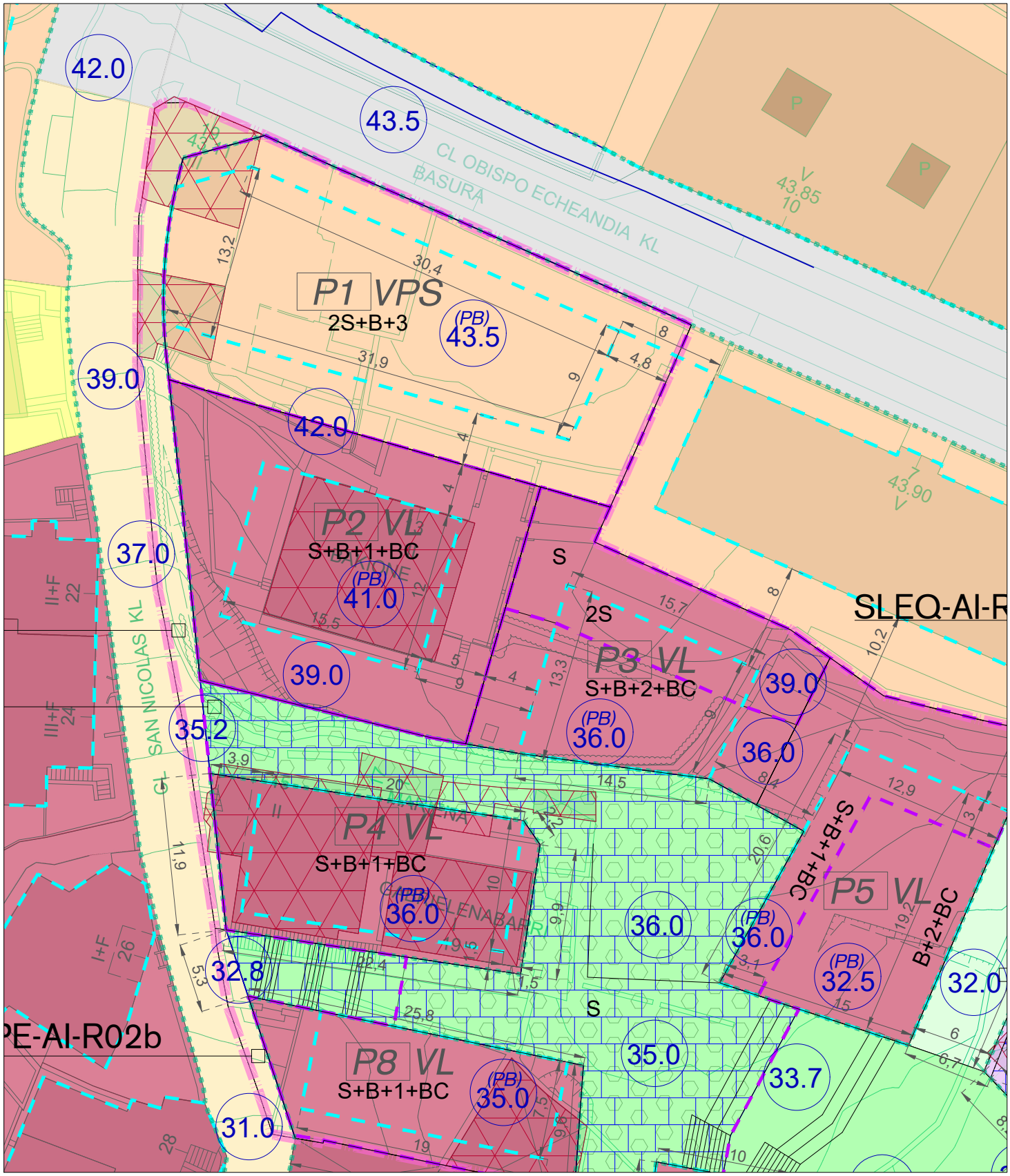
Arau-zehaztapenak	Precisiones normativas
– CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa. – CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila. – CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen ez direnean IAA 2024ko uztaila. – CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak. – CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa. – CS – 15 Azpiegituren Babesa: Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren Eragin-Eremua.	– CS – 11.1, 11.2 y 11.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido 2021-2026. – CS – 12.1, 12.2 y 12.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido EIA julio 2024. – CS – 12.4 Afección Acústica: Aislamientos de Fachadas sin cumplimiento de OCAs en el exterior EIA julio 2024. – CS – 13 Afección Acústica: Zonas de Protección Acústica Especial. – CS – 14 Afección Acústica: Zonificación Acústica. – CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Influencia del Dominio Público Marítimo Terrestre.

108. artikulua.- ARRU-AI-R02 San Nicolás



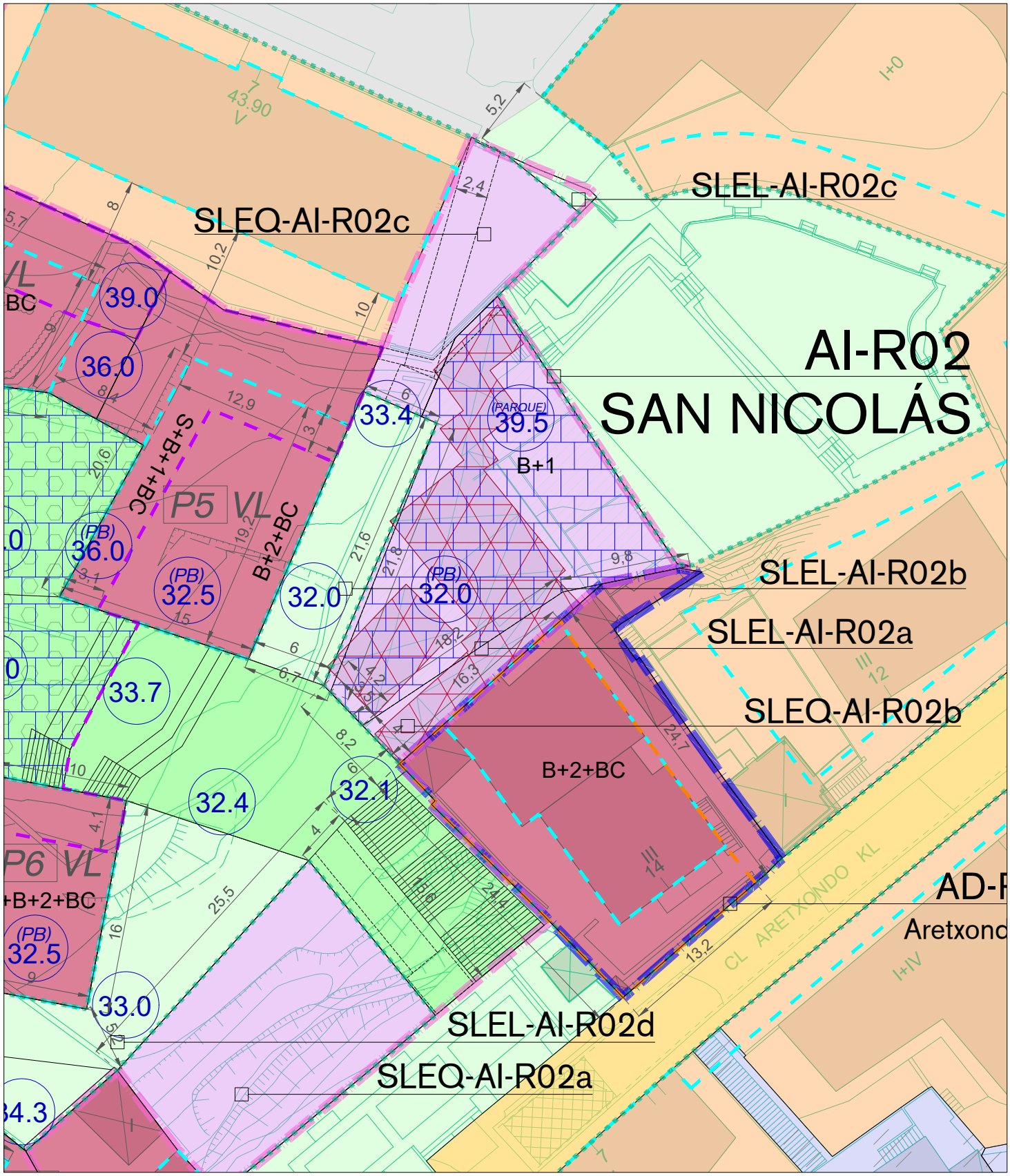
ARAUDI PARTIKULARRA

108. artikulua.- ARRU-AI-R02 San Nicolás



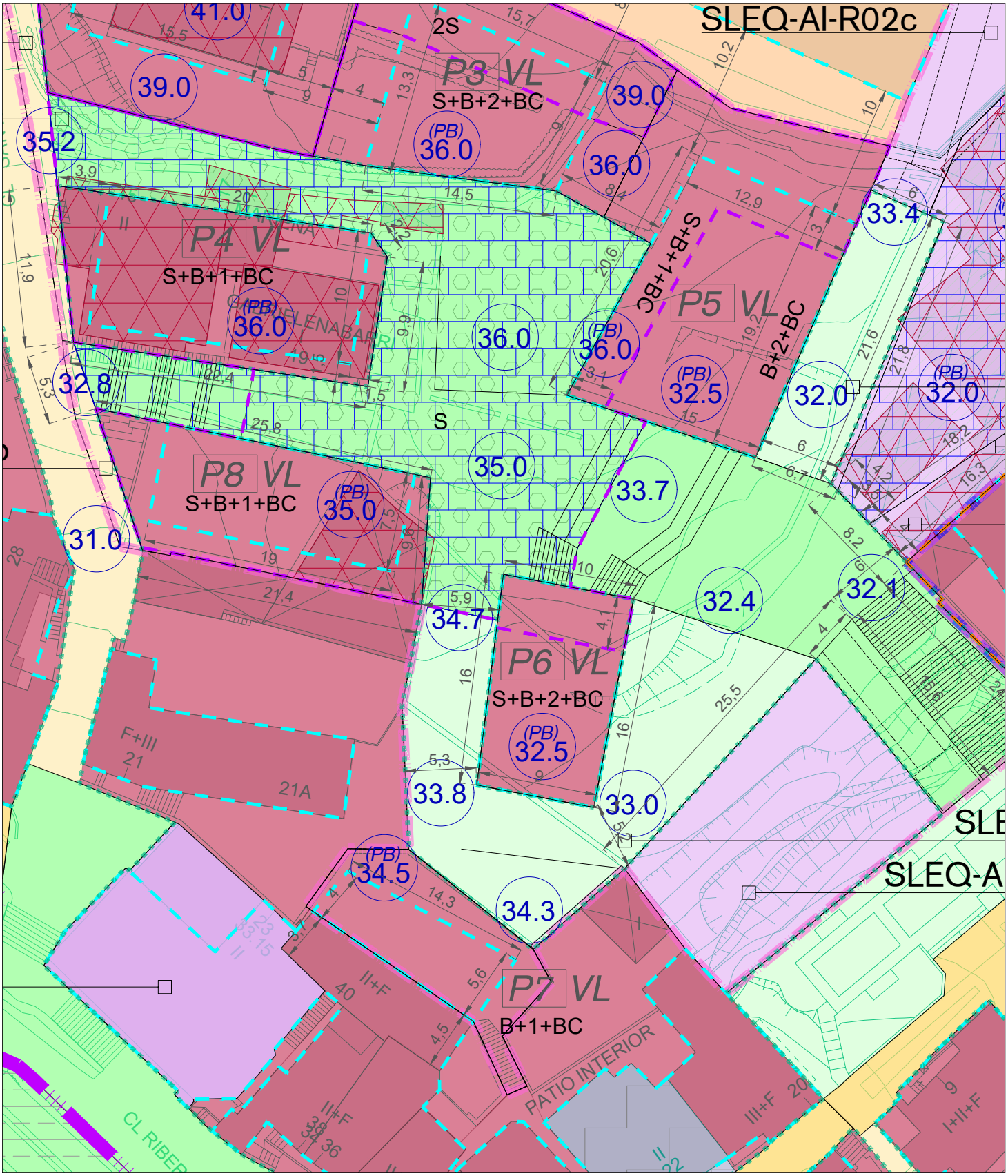
ARAUDI PARTIKULARRA

108. artikulua.- ARRU-AI-R02 San Nicolás



ARAUDI PARTIKULARRA

108. artikulua.- ARRU-AI-R02 San Nicolás



ARAUDI PARTIKULARRA

ARRU AI-R02 SAN NICOLAS

izena / denominación

Jardueraren deskribapena

Proposamena bat dator lehen 2001eko HAPOaren 27.5 Egikaritze Unitatearekin. Hala ere, berrikusten da mugaketa eta antolamendu berria ezartzen da indarrean dagoen araudia betetzen duena.

Gaur egun kontserbazio-egoera txarrean dauden lurzati eta eraikinetan dagoen hutsunea osatu nahi da, Portu Zaharraren iparraldean

garatu gabe dagoena.

Proposamenak oinezkoentzako konexio bat sartzen du (igogailuek

sendotua), Etxeandia Apezpikuaren kalea, Aretxondo kalea eta Jarduteka Integratuaren eremuaren plaza nagusiaren artean. Horretarako, plataforma batzuk eta ibiltzeko moduko estalkia duen zuzkidura bat sortu dira (Obispo Echeandia kalearen ondoko plaza handitzeko eta zuzkidurari estalkia emoteko balioko duena).

Tamaina txikiko eraikinak Portu Zaharraren inguruan integratu nahi dira, jarduketaren zati bat 89/2001 Dekretuko A ZONA delako. Dekretu horren bidez, Getxoko eremu bereizia, Monumentu Multzo izendapenaz, Kultura Ondasun izendatu zen. Era berean, Dekretu horretan jarduera kudeatzeko araututakoari jarraituko zaio.

Konplexutasun topografikoa eta planteatutako neurriak direla eta, aparkaleku-soto komun bat proposatzen da eraikin gehienetarako.

Descripción de la actuación

La propuesta se corresponde con Unidad de Ejecución 27.5 del PGOU 2001. Si bien, se revisa su delimitación y se establece una nueva ordenación acorde a la normativa vigente.

Se pretende completar el vacío actual de parcela y edificaciones en mal estado de conservación, que permanece sin desarrollar en la zona norte del Puerto Viejo.

La propuesta introduce una conexión peatonal (reforzada por ascensores), entre la calle Obispo Echeandia, la calle Aretxondo y la plaza principal del ámbito de la Actuación Integrada.

Para ello, se crean una serie de plataformas y una dotación con cubierta transitable (que servirá de techo al equipamiento y de ampliación de la plaza anexa en la calle Obispo Echeandia).

Las edificaciones, de reducida dimensión, pretenden su integración con el entorno del Puerto Viejo ya que parte de la actuación es ZONA A del Decreto 89/2001 por el que se califica como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, el área singularizada de Getxo. Así mismo se estará a lo regulado en dicho Decreto para la gestión de la actuación.

Debido a la complejidad topográfica y dimensiones planteadas, se propone un sótano de aparcamiento común para la mayoría de las edificaciones.

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANISTICA ESTRUCTURAL

Hirigintza-eraldaketaren eremua / Ambito de transformación urbanística	urbanizazioa eraberritu edo berritzea reforma o renovación de la urbanización
Lurzoruaren sailkapena / Clasificación de suelo	Hiri-lurzoru / suelo urbano
Kalifikazio orokorreko zona / Zona de calificación global	ZGE-RE-01. Bizitegi-zona, hirigune tradizionala (Portu Zaharra) ZGE-RE-01. Zona residencial casco tradicional (Puerto Viejo)
Berezko erabilera / Uso característico	Bloke irekiko etxebizitza (VL) Vivienda en bloque abierto (VL)
'Hirigintza-antolamenduaren eremua / Ámbito de ordenación urbanística	ARRU-AI-R02
Jarduketa hasteko epea / Plazo para el inicio de la actuación	4 urte / 4 años

JARDUKETAREN AZALERA (m^2s) / SUPERFICIE DE LA ACTUACIÓN (m^2s)

Mugatutako azalera / Superficie delimitada	5.451,03

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (m^2l) / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m^2t)

	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada	eraikigarritasun gauzatua edificabilidad materializada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	4.594,00	857,00	3.737,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	295,00		295,00
Totala / Total	4.889,00	857,00	4.032,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	4.294,00		4.294,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00		0,00
Totala / Total	4.294,00		4.294,00

Eraikigarritasun-indizea SG (2/2006 Legearen 77. artikulua) / Indice de edificabilidad SR (artículo 77 Ley 2/2006)

Zenbatetsitako azalera / SOen azalera / Eragin sektoriala duen azalera / (m^2l) Superficie considerada / Superficie de S.G. / Superficie afección sectorial (m^2s)	4.258,82	1.192,21	
Jarduketaren indizea / Gehieneko legezko indizea / Gutxie. legezko indizea / (m^2s/m^2l) Indice de la actuación / Indice legal máximo / índice legal mínimo / (m^2t/m^2s)	1,1480	2,30	0,40

ARRU AI-R02 SAN NICOLAS

izena / denominación

BIZITEGI-ERAIKIGARRITASUNA ETA ETXEBIZITZA-KOPURUA / EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL Y NÚMERO DE VIVIENDAS

Bizitegi-eraikigarritasunaren banaketa / Distribución de la edificabilidad residencial

	esleitutako eraikigarritasuna edificabilidad asignada SR	esleitutako eraikigarritasuna edificabilidad asignada BR	estandarra - saldoa / estandar - saldo SR	
(14) Guztira etxebizitza babestua (m²s) / Total vivienda protegida (m²t)	1.580	1.334	1.494,80	85,20
Guztira babes sozialeko etxebizitza (BSE) (m²s)/ Total vivienda de protección social (VPS) (m²t)	1.580	1.334	747,40	832,60
alokairuko babes sozialeko etxebizitza (VPSa) (m²s)/ vivienda de protección social en alquiler (VPSa)			459,40	-459,40
(16) etxebizitza tasatua (ET) (m²s)/ vivienda tasada (VT) (m²t)				
araubide libreko etxebizitza (m²s) / vivienda en régimen libre (m²t)	3.014	2.960		

Etxebizitzaren banaketa (orientagarria) / Distribución de la vivienda (orientativo)

Antolatutako etxebizitza-kopurua, guztira / Dentsitatea (etxeb./ha)Número total viviendas ordenadas / Densidad (viv./ha)	46	84,39	
Etxebizitza babestuen kop., guztira / BSEen kop. / ETen kop) N. total vivienda protegida / N. viviendas VPS / N. viviendas VT	18	18	
Araubide libreko etxebizitza-kopurua, guztira N. total vivienda régimen libre	28		

SISTEMA OROKORRAK (m²l) / SISTEMAS GENERALES (m²s)

	Estandar Estándar	Ordenado Ordenatua	Saldo Saldoa
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	747,40	1.192,21	444,81
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorra (gutxienekoa) / Sistema general de alojamiento dotacional (mínimo)	56,06	0,00	-56,06
Beste sistema orokor batzuk / Otros sistemas generales			

espazio libreen sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales de espacios libres

kode Código	azalera SO (m²l) superficie SG (m²s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m²l) superficie y % vinculado a la actuación (m²s)		Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m²l) superficie y % de carga de urbanizacion (m²s)	
ZSGEL-AI-R02	1.192,21	1.192,21	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	1.192,21	100,00 %

zuzkidura-bizitokietarako sistema orokorraren xehetasuna / detalle de sistema general para alojamiento dotacional

beste sistema orokor batzuen xehetasunak / detalle otros sistemas generales

ARRU AI-R02 SAN NICOLAS

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANISTICA PORMENORIZADA

helbide Categoría de suelo	finkatugabea / no consolidado	
Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	AREA 1	ALGORTA CENTRO

ANTOLAMENDU PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN

sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante									sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante				
azalera (m^2l) superficie (m^2s)		Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
667,45	P1	Babes sozialeko etxebizitza kolektiboa (VPS) Vivienda colectiva protección social (VPS)	1.580	0,140	221,20	18	B+3	Eranskinen (VPS) Anejos (VPS)	1.334	0,130	173,42	2S
517,38	P2	Bloke irekiko etxebizitza (VL) Vivienda en bloque abierto (VL)	425	1,000	425,00	4	B+1+BC	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	1.034	0,270	279,18	2S
365,04	P3	Bloke irekiko etxebizitza (VL) Vivienda en bloque abierto (VL)	545	1,000	545,00	5	B+2+BC	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	546	0,270	147,42	1S
274,08	P4	Bloke irekiko etxebizitza (VL) Vivienda en bloque abierto (VL)	470	1,000	470,00	4	B+1+BC	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	320	0,270	86,40	1S
395,27	P5	Bloke irekiko etxebizitza (VL) Vivienda en bloque abierto (VL)	670	1,000	670,00	6	B+2+BC	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	450	0,270	121,50	1S
	P5	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	183	0,540	98,82		B					
152,00	P6	Bloke irekiko etxebizitza (VL) Vivienda en bloque abierto (VL)	410	1,000	410,00	4	B+2+BC	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	275	0,270	74,25	1S
	P6	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	112	0,540	60,48							
137,32	P7	Bloke irekiko etxebizitza (VL) Vivienda en bloque abierto (VL)	170	1,000	170,00	2	B+1+BC	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	120	0,270	32,40	1S
225,76	P8	Bloke irekiko etxebizitza (VL) Vivienda en bloque abierto (VL)	324	1,000	324,00	3	B+1+BC	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	215	0,270	58,05	1S

ARRU AI-R02 SAN NICOLAS

izena / denominación

SISTEMA LOKALAK / SISTEMAS LOCALES

	Estandar / Estándar	Ordenatua / Ordenado
Berdeguneak eta espazio libreak (m^2l) (1) / Zonas verdes y espacios libres (m^2s)(1)	638,82	673,38
Beste zuzkidura publiko batzuk - lurzoruan lagatzea - sabaia (m^2l) / Otras dotaciones públicas - cesión en suelo - techo (m^2s	806,40	851,23
Aparkalekua espazio pribatuan (plazak) / Aparcamiento espacio privado (plazas)	64,32	119
Landaredia / Vegetación	46	46

berdeguneen eta espazio libreen xehetasunak / detalle de zonas verdes y espacios libres

kode / Código	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)		Kudeaketa-modalitatea / Modalidad de gestión	Lortzeko modua / Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)	
SLEL-AI-R02a	368,42	368,42	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	368,42	100,00 %
SLEL-AI-R02b	130,59	130,59	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	130,59	100,00 %
SLEL-AI-R02c	6,94	6,94	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	6,94	100,00 %
SLEL-AI-R02d	374,64	374,64	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	374,64	100,00 %

zuzkidura publikoen xehetasunak / detalle de dotaciones públicas

SLEQ-AI-R02a	290,65	290,65	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación		0,00 %
SLEQ-AI-R02b	426,71	426,71	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación		0,00 %
SLEQ-AI-R02c	133,87	133,87	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación		0,00 %

bide-sistema lokalaren xehetasuna / detalle del sistema local viario

SLVI-PE-AI-R02a	137,17	137,17	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	137,17	100,00 %
SLVI-PE-AI-R02b	24,04	24,04	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	24,04	100,00 %

ARRU AI-R02 SAN NICOLAS

izena / denominación

KUDEATZEKO ETA EGIKARITZEKO BALDINTZAK / CONDICIONES PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Azalerak eta eraikigarritasun haztatua / Superficies aportadas y edificabilidad ponderada

Eraikigarritasun haztatua, / guztira / SG / SA (UH) Edificabilidad ponderada total / SR / BR (UPs).	4.367,12	3.394,50	972,62
Batez besteko eraikigarritasuna (UH/m2l) Edificabilidad media (UPs/m2s)	0,8012		
Eraikigarritasun haztatuaren % 15eko lagapena (UH) Cesión 15% edificabilidad ponderada (UPs)	655,07		
Eraikigarritasunerako eskubidea duen azalera (m^2l) Superficie aportada con derecho en la edificabilidad (m^2s)	5.451,03		
Jabari eta erabilera publikoko azalera (m^2l) Superficie estimada de dominio y uso público (m^2s)	0,00		

Lehendik dauden eta bat ez datozen eraikinak / Edificación preexistente disconforme

	guztira / total	bizitegikoak/ residencial	bizitegi-eranskinak / anexos residencial	bizitegikoak ez direnak / no residencial
Lehendik dagoen eraikigarritasuna, antolamenduz kanpo SG (m^2s) Edificabilidad preexistente fuera de ordenación SR (m^2t)	857,00	857,00	0,00	0,00
Antolamenduz kanpoko etxebizitza-kopurua Número de viviendas fuera de ordenación	3			

Garapena eta egikaritzea / Desarrollo y ejecución

Jarduketa mota / Tipo de actuación

Jarduketa integratuak / Actuaciones integradas

Egikaritze-unitateak / Unidades de ejecución

Egikaritze-unitate bat ezartzen da. Hala ere, Urbanizatzeko Jarduketa Programak berrikusi ahal izango du.
Se establece una unidad de ejecución. No obstante, podrá ser revisado por el Programa de Actuación Urbanizadora

Jarduketa-sistema / Sistema de actuación

Hitzarmena / Concertación

Kudeatzeko eta egikaritzeko tresnak / Instrumentos de gestión y ejecución

Urbanizatzeko Jarduketa Programa, Birpartzelazio Proiektua eta Urbanizazio Proiektua.
Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

ARRU AI-R02 SAN NICOLAS

izena / denominación

Arau-zehaztapenak	Precisiones normativas
Erabileren egiturazko bateragarritasun-araubidea fitxa honetan esleitutako kalifikazio orokorraren araudian ezartzen da.	El régimen de compatibilidad estructural de usos se establece en la normativa de la calificación global asignada en esta ficha.
P3, P4, P5, P6, P7 eta P8 eraikuntza-unitateek aparkalekua partekatuko dute sestra azpian (P7 lurzatiak ez du sarbide zuzenik izango).	Las unidades edificatorias P3, P4, P5, P6, P7 y P8 compartirán aparcamiento bajo rasante (la parcela P7 no contará con acceso directo), hasta un máximo de 1.750 m^2.
1.750 m^2 gehienez. Sestra azpiko aparkaleku horren gainean Espazio Libreen Sistema Orokorra dago, estandarren ondorioetarako zenbatuko dena. P2ren sestrapekoak bide-zorra izango du P3ren sestra azpirako, +39,00 kotan. Halaber, bide-zortasunak egon daitezke sestra azpian, P1 eta P2 partzelen artean.	El acceso a dicha planta sótano se resolverá preferentemente de forma única y por la parcela P8 a cota +32, 00 aproximadamente.
Sotoko solairu horretarako sarbidea, ahal dela, modu bakarrean eta P8 partzelatik egingo da, +32 kotan, 00 gutxi gorabehera.	Sobre dicho aparcamiento bajo rasante, se dispone Sistema General de Espacios Libres que computara a los efectos de estándares. El bajo rasante del P2 tendrá servidumbre de paso para el bajo rasante del P3 a cota +39,00. También podrá haber servidumbres de paso en el bajo rasante entre las parcelas P1 y P2.
P2, P3, P4, P5, P6, P7 eta P8 errepideetan baimendutako hegalkinak bat datoz portu zaharrean hegan egiten duten gorputzekin. Lurzati horien eraikuntzek Getxoko Eremu Bereziko Monumentu Multzoa Ondasun Kalifikatu izendatzeko 89/2001 Dekretuan A Eremurako ezarritako baldintzak errespetatuko dituzte, eta Portu Zaharreko eraikinen konposizioan eta estetikan (materialak, akaberak...) parekatuko dira, helburu honekin: integrazioa ahalbidetzea.	Los vuelos permitidos en la P2, P3, P4, P5, P6, P7 y P8 irán en consonancia constructiva con los cuerpos volados en el Puerto Viejo. Las edificaciones de estas parcelas respetarán las prescripciones establecidas para la Zona A en el Decreto 89/2001 de declaración de Conjunto Monumental del Área Singularizada de Getxo como Bien Calificado y se asimilarán en composición y estética (materiales, acabados, etc.) a las edificaciones del Puerto Viejo, con la finalidad de posibilitar su integración.
SLEL-AI-R02a sistema lokala hegaz doan plaza gisa konfiguratuko da, "pirata" plaza bezala ezagutzen den plazaren arrasean, gutxi gorabehera +39,50 kotan. Espazio libre hori ez da estandarren ondorioetarako zenbatzen, SLEQ-AI-R02b eremuarekin bat datorrelako. Estalki eta espazio libre hori marraztuta dago, eta Aretxondo kaleko 14. zenbakiko eraikinaren ondoan 4 metroko tartea dago. Proiektuaren azterketa xehatuan azalera % 20 murriztuta formalizatu ahal izango da, eraikitako ingurunera hobeto egokitzeko.	El sistema local SLEL-AI-R02a se configurará como una plaza volada y a ras de la plaza existente popularmente conocida como la plaza “pirata” a una cota aproximada de +39,50. Este espacio libre no computa a efectos de estándares al ser sensiblemente coincidente con el SLEQ-AI-R02b. Esta cubierta, y espacio libre, esta dibujada de forma que junto al edificio de Aretxondo 14 se llega a separar hasta 4 metros. Se podrá formalizar con una reducción de su superficie de un 20% en un análisis detallado del proyecto para mejor adaptación al entorno edificado.
SLEQ-AI-R02a eta SLEQ-AI-R02b sistema lokalari HAPOak ezartzen duen 1,5 m^2s/m^2l ko eraikigarritasun orokorra esleitzen zaio. Azpizona eta/edo eraikuntza-unitate bakoitzari esleitutako kalifikazioaren araudian ezartzen da erabilera xehatuen bateragarritasun-araubidea.	Los sistemas locales SLEQ-AI-R02a y SLEQ-AI-R02b, se le asigna la edificabilidad genérica de 1,5 m^2t /m^2s que establece el PGOU.
Hortaz ere, eta araudiarekin bat, sistema lokalen estandarra betetzeko oinezkoentzako lagapena zenbatzen da. Plan Orokorrean ezarritako xehapen antolamendua xehetasun-azterketaren bidez aldatu ahal izango da.	En base a la normativa para el cómputo del estándar de sistemas locales de espacios libres se contabiliza la cesión para peatonales.
I. eranskinean, jarduketak eragindako titulartasun pribatuko lurzatien behin-behineko zerrenda jasotzen da.	La ordenación pormenorizada establecida en el Plan General podrá modificarse mediante estudio de detalle.
	El régimen de compatibilidad de usos pormenorizado se establece en la normativa de la calificación asignada a cada subzona y/o unidad edificatoria.
Natura Ondarearen babesa:	**Protección del patrimonio natural:**
Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.	Se deberá evitar o minimizar las posibles afecciones a formaciones de vegetación autóctona. El proyecto de urbanización (o en su caso de edificación) se realizará una identificación expresa de qué hábitats de interés y ejemplares arbolados pueden ser integrados en la ordenación del ámbito y cuáles deben ser eliminados. Se propondrán medidas correctoras y compensatorias cuando la afección sobre elementos de alto valor ambiental sea inevitable.
Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.	En la ejecución del ámbito se repondrá o compensará el arbolado de valor ambiental que deba ser talado como consecuencia del desarrollo del planeamiento, mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies a los que sea preciso talar. Se intentará que la sustitución del arbolado se realice en los mismos ámbitos o en sus entornos más próximos y si no resultara posible, en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación ambiental.
Drainatze jasangarriaren sustaketa:	**Promoción del drenaje sostenible:**
Urbanizazio-proiektuak drainatze-sistema jasangarriak izango ditu (zoladura iragazkorren erabilera, etab.), egungo egoerari dagokion balioarekiko balizko jariatze-gehikuntza konpentsatu, behar bezala hustu edo garrantzirik gabekoa izan daitekeela bermatzeko.	El proyecto de urbanización incorporará sistemas de drenaje sostenible (uso de pavimentos permeables, etc.) que garanticen que el eventual aumento de escorrentía respecto del valor correspondiente a la situación existente puede ser compensado, correctamente desaguado o ser irrelevante.
Kultura Ondarearen babesa:	**Protección del Patrimonio Cultural:**
Getxoko Eremu Bereziko Monumentu Multzoa, Monumentu Multzo izendapenaz, Kultura Ondasun deklaratzen duen maiatzaren 22ko 89/2001 Dekretuak mugatutako A Eremuaren eta Babes Eremuaren barruan.	Dentro de la Zona A delimitada por el Decreto 89/2001, de 22 de mayo, por el que se declara el Conjunto Monumental del Área Singularizada de Getxo, calificada como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental.

ARRU AI-R02 SAN NICOLAS

izena / denominación

Arau-zehaztapenak

Baldintzatzaile gainjarriak:

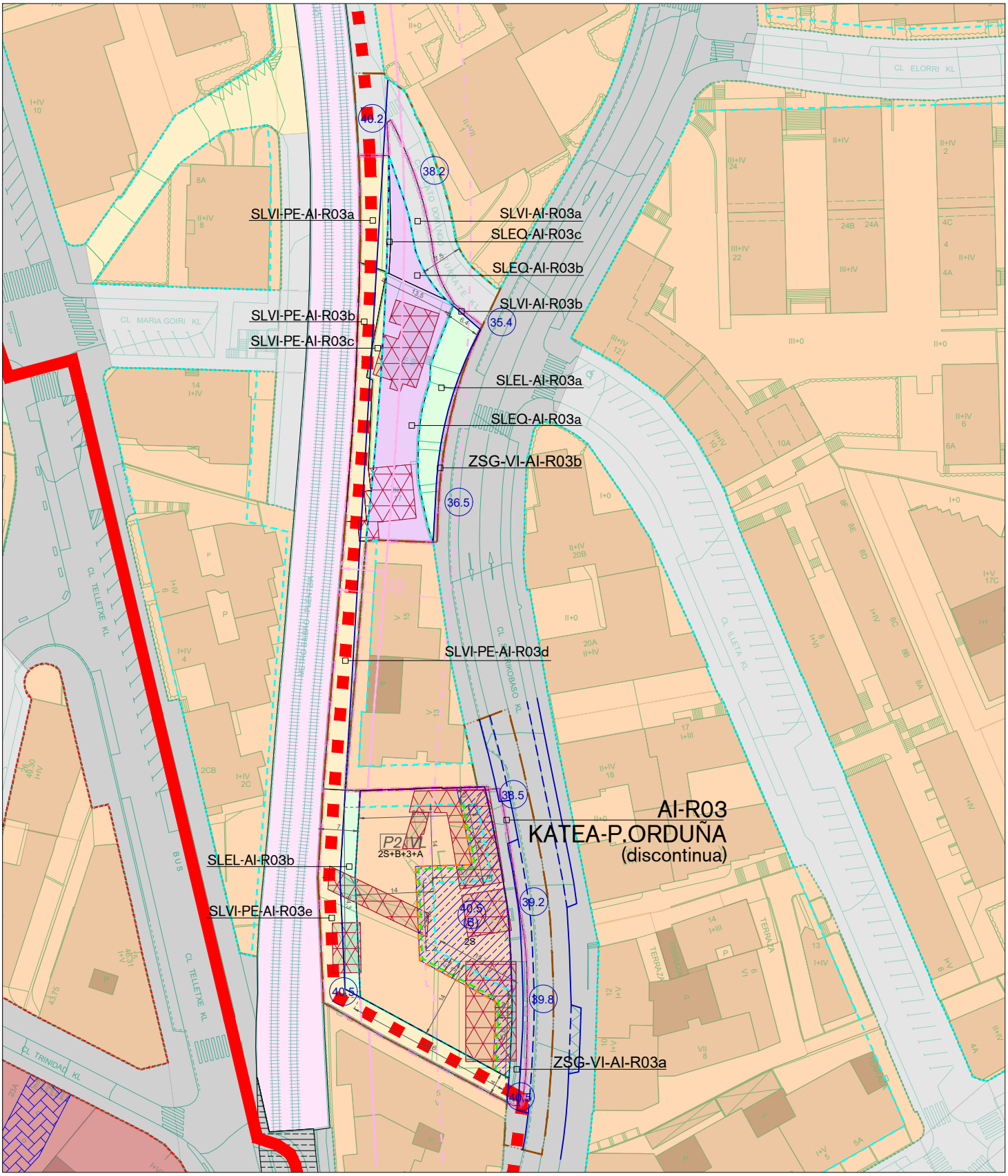
- CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak.
- CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua.
- CS – 07 Azpiegitura Berdea.
- CS – 08 Paisaia Babesteko Eremuak eta Elementuak.
- CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak.
- CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Aerodromoko Zortasunak.
- CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa.
- CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila.
- CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen direnean IAA 2024ko uztaila.
- CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak.
- CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.
- CS – 15 Azpiegituren Babesa: Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren Eragin-Eremua.

Precisiones normativas

Condicionantes Superpuestos:

- CS – 01 Riesgos Naturales: Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos.
- CS – 06 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Ola de Calor.
- CS – 07 Infraestructura Verde.
- CS – 08 Ámbitos y Elementos de Protección Paisajística.
- CS – 10.1 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Operaciones de Aeronaves.
- CS – 10.2 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Aeródromo.
- CS – 11.1, 11.2 y 11.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido 2021-2026.
- CS – 12.1, 12.2 y 12.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido EIA julio 2024.
- CS – 12.4 Afección Acústica: Aislamientos de Fachadas con cumplimiento de OCAs en el exterior EIA julio 2024.
- CS – 13 Afección Acústica: Zonas de Protección Acústica Especial.
- CS – 14 Afección Acústica: Zonificación Acústica.
- CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Influencia del Dominio Público Marítimo Terrestre.

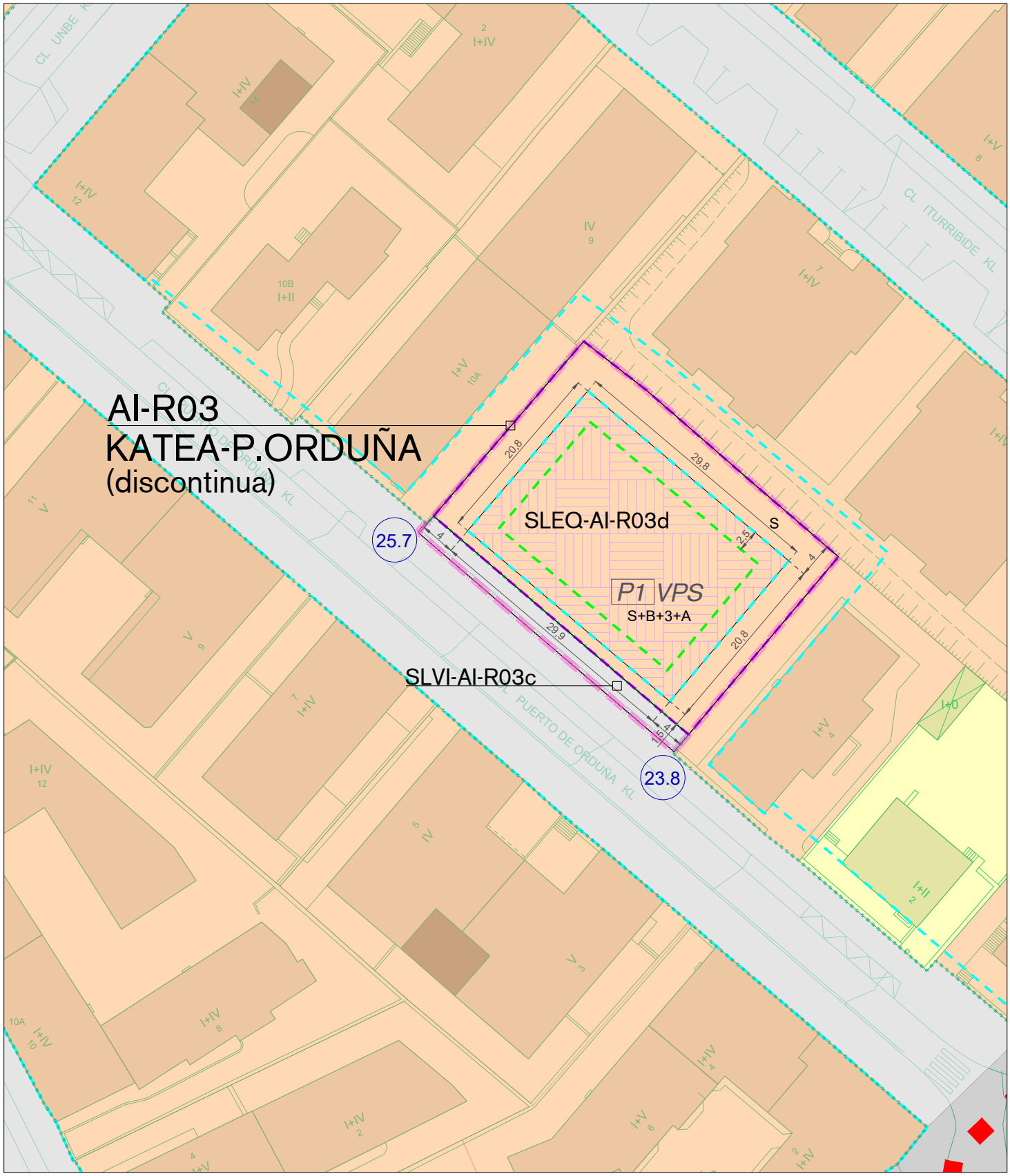
109. artikulua.- ARRU-AI-R03 Katea - Puerto Orduña



ARAUDI PARTIKULARRA

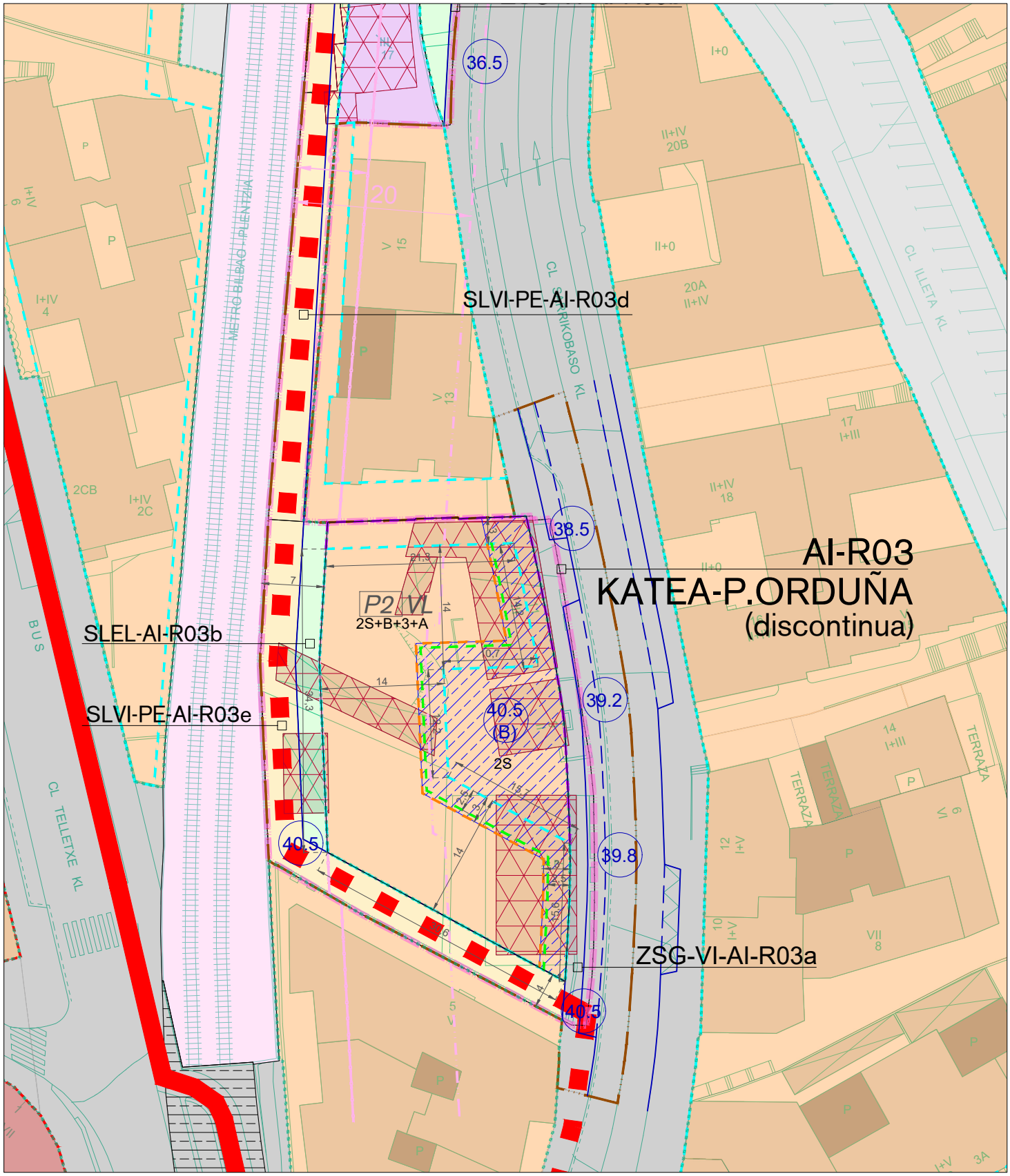
2025-11-10EKO OSOKO BILKURA BEREZIAN BEHIN BETIKO ONARTUTAKO DOKUMENTUA, BILKURA BEREAN ONARTUTAKO ERANSKINA SARTUTA, ETA KONTUAN HARTUTA AURREKO PLANGINTZA EGIKARITZEKO EGINTZEK ERAGINDAKO ZUZENKETAK

109. artikulua.- ARRU-AI-R03 Katea - Puerto Orduña



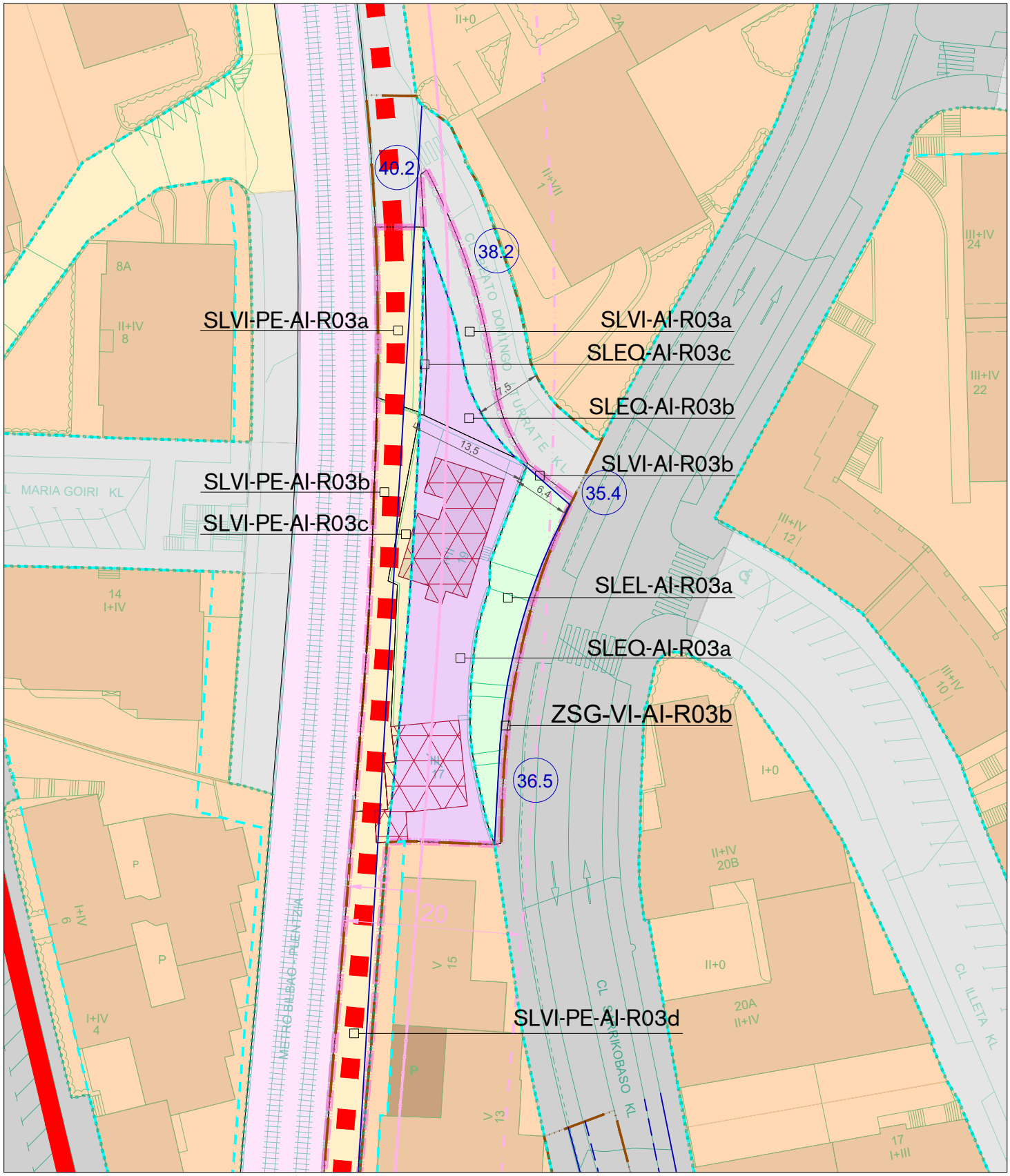
ARAUDI PARTIKULARRA

109. artikulua.- ARRU-AI-R03 Katea - Puerto Orduña



ARAUDI PARTIKULARRA

109. artikulua.- ARRU-AI-R03 Katea - Puerto Orduña



ARAUDI PARTIKULARRA

ARRU AI-R03 KATEA

izena / denominación

Jardueraren deskribapena	Descripción de la actuación
Eremu etena da, eta lehendik dagoen eraikuntza-sarea berritzea du. Proposamena, zati batean, 2001eko PGOUaren "31.3 Sarrikobaso" Egikaritze izeneko eremuarekin bat dator, Puerto Orduñako lurzati bat gehituz. helburu. Sarrikobason, ingurua birsortu nahi da, eta oinezkoentzako eta bideetarako sarbidea errematatu Sarrikobaso eta Beato Domingo Iturrate kalearen artean; Puerto Orduñan, hutsik dagoen lurzatia osatu nahi da.	Se trata de un ámbito discontinuo, que pretende la renovación del tejido edificatorio preexistente. La propuesta se corresponde, parcialmente, con la Unidad de Ejecución del PGOU 2001 "31.3 Sarrikobaso" a la que se le suma una parcela de Puerto de Orduña. En Sarrikobaso se busca regenerar la zona y rematar el acceso peatonal y viario entre Sarrikobaso y Beato Domingo Iturrate; en Puerto Orduña, completar la parcela vacante.

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANISTICA ESTRUCTURAL

Hirigintza-eraldaketaren eremua / Ambito de transformación urbanística	urbanizazioa eraberritu edo berritzea reforma o renovación de la urbanización
Lurzoruaren sailkapena / Clasificación de suelo	Hiri-lurzoru / suelo urbano
Kalifikazio orokorreko zona / Zona de calificación global	ZGE-RE-03. Bizitegi-zona, dentsitate ertain-altua ZGE-RE-03. Zona residencial entorno-alta densidad
Berezko erabilera / Uso característico	Bloke irekiko etxebizitza (VL) Vivienda en bloque abierto (VL)
'Hirigintza-antolamenduaren eremua / Ámbito de ordenación urbanística	ARRU-AI-R03
Jarduketa hasteko epea / Plazo para el inicio de la actuación	4 urte / 4 años

JARDUKETAREN AZALERA (m^2s) / SUPERFICIE DE LA ACTUACIÓN (m^2s)

Mugatutako azalera / Superficie delimitada	4.142,18

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (m^2l) / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m^2t)

	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada	eraikigarritasun gauzatua edificabilidad materializada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	5.627,00	1.555,00	4.072,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	592,00		592,00
Totala / Total	6.219,00	1.555,00	4.664,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	5.262,00		5.262,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00		0,00
Totala / Total	5.262,00		5.262,00

Eraikigarritasun-indizea SG (2/2006 Legearen 77. artikulua) / Indice de edificabilidad SR (artículo 77 Ley 2/2006)

Zenbatetsitako azalera / SOen azalera / Eragin sektorialaduen azalera / (m^2l) Superficie considerada / Superficie de S.G. / Superficie afección sectorial (m^2s)	3.970,68	171,50	
Jarduketaren indizea / Gehieneko legezko indizea / Gutxie. legezko indizea / (m^2s/m^2l) Indice de la actuación / Indice legal máximo / índice legal mínimo / (m^2t/m^2s)	1,5662	2,30	0,40

ARRU AI-R03 KATEA

izena / denominación

BIZITEGI-ERAIKIGARRITASUNA ETA ETXEBIZITZA-KOPURUA / EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL Y NÚMERO DE VIVIENDAS

Bizitegi-eraikigarritasunaren banaketa / Distribución de la edificabilidad residencial	esleitutako eraikigarritasuna edificabilidad asignada SR	esleitutako eraikigarritasuna edificabilidad asignada BR	estandarra - saldoa / estandar - saldo SR	
(14) Guztira etxebizitza babestua (m²s) / Total vivienda protegida (m²t)	2.300	2.884	1.629	671
Guztira babes sozialeko etxebizitza (BSE) (m²s)/ Total vivienda de protección social (VPS) (m²t)	2.300	2.884	814	1.486
alokairuko babes sozialeko etxebizitza (VPSa) (m²s)/ vivienda de protección social en alquiler (VPSa)			563	-563
(16) etxebizitza tasatua (ET) (m²s)/ vivienda tasada (VT) (m²t)				
araubide libreko etxebizitza (m²s) / vivienda en régimen libre (m²t)	3.327	2.378		

Etxebizitzaren banaketa (orientagarria) / Distribución de la vivienda (orientativo)

Antolatutako etxebizitza-kopurua, guztira / Dentsitatea (etxeb./ha)Número total viviendas ordenadas / Densidad (viv./ha)	55	132,78	
Etxebizitza babestuen kop., guztira / BSEen kop. / ETen kop) N. total vivienda protegida / N. viviendas VPS / N. viviendas VT	25	25	
Araubide libreko etxebizitza-kopurua, guztira N. total vivienda régimen libre	30		

SISTEMA OROKORRAK (m²l) / SISTEMAS GENERALES (m²s)

	Estandar Estándar	Ordenatua Ordenado	Saldoa Saldo
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	814,40	0,00	-814,40
Zuzkidura -bizitokien sistema orokorra (gutxienekoa) / Sistema general de alojamiento dotacional (mínimo)	61,08	0,00	-61,08
Beste sistema orokor batzuk / Otros sistemas generales			171,50

espazio libreen sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales de espacios libres

kode Código	azalera SO (m²l) superficie SG (m²s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m²l) superficie y % vinculado a la actuación (m²s)		Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m²l) superficie y % de carga de urbanizacion (m²s)	

zuzkidura-bizitokietarako sistema orokorraren xehetasuna / detalle de sistema general para alojamiento dotacional

beste sistema orokor batzuen xehetasunak / detalle otros sistemas generales

ZSGVI-AI-R03a	149,36	149,36	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	149,36	100,00 %
ZSGVI-AI-R3b	22,14	22,14	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	22,14	100,00 %

ARRU AI-R03 KATEA

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANISTICA PORMENORIZADA

helbide Categoría de suelo	finkatugabea / no consolidado	
Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	AREA 1	ALGORTA CENTRO

ANTOLAMENDU PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN

sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante									sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante					
azalera (m^2l) superficie (m^2s)		Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura		Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura	
997,76	P1	Babes sozialeko etxebizitza kolektiboa (VPS) Vivienda colectiva protección social (VPS)	2.300	0,140	322,00	25	B+3+A		Eranskinen (VPS) Anejos (VPS)	2.884	0,130	374,92	2S	
1.189,21	P2	Bloke irekiko etxebizitza (VL) Vivienda en bloque abierto (VL)	3.327	1,000	3.327,00	30	B+3+A		Eranskinen (VL) Anejos (VL)	2.378	0,270	642,06	2S	
	P2	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	592	0,540	319,68		B							

ARRU AI-R03 KATEA

izena / denominación

SISTEMA LOKALAK / SISTEMAS LOCALES

	Estandar / Estándar	Ordenatua / Ordenado
Berdeguneak eta espazio libreak (m^2l) (1) / Zonas verdes y espacios libres (m^2s)(1)	595,60	1.070,37
Beste zuzkidura publiko batzuk - lurzoruan lagatzea - sabaia (m^2l) / Otras dotaciones públicas - cesión en suelo - techo (m^2s	932,80	1.101,69
Aparkalekua espazio pribatuan (plazak) / Aparcamiento espacio privado (plazas)	80	149
Landaredia / Vegetación	56,27	57

berdeguneen eta espazio libreen xehetasunak / detalle de zonas verdes y espacios libres

kode / Código	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)		Kudeaketa-modalitatea / Modalidad de gestión	Lortzeko modua / Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)	
SLEL-AI-R03a	166,27	166,27	100,00 %	Barne / Incluido	Lehendik dagoen sistema / Sistema ya existente	166,27	100,00 %
SLEL-AI-R03b	99,24	99,24	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	99,24	100,00 %

zuzkidura publikoen xehetasunak / detalle de dotaciones públicas

SLEQ-AI-R03a	432,66	432,66	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	0,00 %
SLEQ-AI-R03b	80,86	80,86	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	0,00 %
SLEQ-AI-R03c	8,17	8,17	100,00 %	Barne / Incluido	Lehendik dagoen sistema / Sistema ya existente	0,00 %
SLEQ-AI-R03d	580,00	580,00	100,00 %	Barne / Incluido	Jarduketa-eremuan sabaia lagatzea Cesión techo en el ámbito de la actuación	0,00 %

bide-sistema lokalaren xehetasuna / detalle del sistema local viario

SLVI-AI-R03a	89,73	89,73	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	89,73	100,00 %
SLVI-AI-R03b	4,10	4,10	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	4,10	100,00 %
SLVI-AI-R03c	97,74	97,74	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	97,74	100,00 %
SLVI-PE-AI-R03a	102,59	102,59	100,00 %	Barne / Incluido	Lehendik dagoen sistema / Sistema ya existente	102,59	100,00 %
SLVI-PE-AI-R03b	154,85	154,85	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	154,85	100,00 %
SLVI-PE-AI-R03c	58,02	58,02	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	58,02	100,00 %
SLVI-PE-AI-R03d	191,86	191,86	100,00 %	Barne / Incluido	Lehendik dagoen sistema / Sistema ya existente	191,86	100,00 %
SLVI-PE-AI-R03e	297,54	297,54	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	297,54	100,00 %

ARRU AI-R03 KATEA

izena / denominación

KUDEATZEKO ETA EGIKARITZEKO BALDINTZAK / CONDICIONES PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Azalerak eta eraikigarritasun haztatua / Superficies aportadas y edificabilidad ponderada

Eraikigarritasun haztatua, / guztira / SG / SA (UH) Edificabilidad ponderada total / SR / BR (UPs).	4.985,66	3.968,68	1.016,98
Batez besteko eraikigarritasuna (UH/m2l) Edificabilidad media (UPs/m2s)	1,3573		
Eraikigarritasun haztatuaren % 15eko lagapena (UH) Cesión 15% edificabilidad ponderada (UPs)	747,85		
Eraikigarritasunerako eskubidea duen azalera (m^2l) Superficie aportada con derecho en la edificabilidad (m^2s)	3.673,26		
Jabari eta erabilera publikoko azalera (m^2l) Superficie estimada de dominio y uso público (m^2s)	468,89		

Lehendik dauden eta bat ez datozen eraikinak / Edificación preexistente disconforme

	guztira / total	bizitegikoak/ residencial	bizitegi-eranskinak / anexos residencial	bizitegikoak ez direnak / no residencial
Lehendik dagoen eraikigarritasuna, antolamenduz kanpo SG (m^2s) Edificabilidad preexistente fuera de ordenación SR (m^2t)	1.555,00	1.555,00		
Antolamenduz kanpoko etxebizitza-kopurua Número de viviendas fuera de ordenación	11			

Garapena eta egikaritzea / Desarrollo y ejecución

Jarduketa mota / Tipo de actuación

Jarduketa integratuak / Actuaciones integradas

Egikaritze-unitateak / Unidades de ejecución

Egikaritze-unitate bat ezartzen da. Hala ere, Urbanizatzeko Jarduketa Programak berrikusi ahal izango du.
Se establece una unidad de ejecución. No obstante, podrá ser revisado por el Programa de Actuación Urbanizadora

Jarduketa-sistema / Sistema de actuación

Hitzarmena / Concertación

Kudeatzeko eta egikaritzeko tresnak / Instrumentos de gestión y ejecución

Urbanizatzeko Jarduketa Programa, Birpartzelazio Proiektua eta Urbanizazio Proiektua.
Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

ARRU AI-R03 KATEA

izena / denominación

Arau-zehaztapenak	Precisiones normativas
Udal Bide Sistema Orokorra sartu da urbanizazio-eremuan, proposatutako antolamendura egokitzeko, gutxi gorabehera 457 m2-ko superfiziearekin.	Se incluye Sistema General Viario Municipal en el ámbito de urbanización efectos de su adecuación a la ordenación propuesta con aproximadamente 457 m2 de superificie.
Sotoko solairura sartzeko arrapalak lurzati pribatuetako espazio librean kokatu ahal izango dira. P2 eraikinaren beheko solairua 40.5 da, eta zokalo bat osatzen du Sarrikobaso kalearekiko. Zokalo hori kota beretik abiatzen da eta 38.5era jaisten da. P2 eraikinaren altuera 40.5 kotatik hartuko da.	Las rampas de acceso a planta sótano se podrán ubicar en el espacio libre de las parcelas privadas. La planta baja del edificio P2 se establece a 40.5 formando un zocalo con respecto de la calle Sarrikobaso que parte de la misma cota y desciende hasta 38.5. La altura del edificio P2 se tomará desde la cota 40.5.
Sarrikobasoko SLEQak HAPOk ezartzen duen 1 m2t/m2s-ko eraikigarritasun generikoa izango du, baina, ahal dela, eraikuntzakoak ez diren zuzkiduretarako erabiliko da.	El SLEQ de Sarrikobaso tendrá la edificabilidad genérica de 1 m^2t /m^2s que establece el PGOU; aunque preferentemente se destinará a dotaciones no constructivas.
SLEQ-AI-R03d P1 lurzatiaren beheko solairuan dago, eta lurzati osoa hartzen du, goiko solairuetako etxebizitzetarako sarbidea izan ezik. Bide-sistemak egokitzapen-obrak beharko ditu. 305 m2 inguruko urbanizazio-eremuan sartzen dira. Beraz, urbanizazio-kargetan, egokitzapen edo hobekuntza huts hori bereizi beharko da, eta sisteman sartutako azalera berriak egikaritzea (azken kasu horretan, gauzatze berri gisa).	El SLEQ-AI-R03d se dispone en la planta baja de la Parcela P1 y abarca toda ella excepto el acceso a las viviendas en plantas superiores. El sistema viario requerirá de obras de adecuación. Se incluyen en el ámbito de urbanización aproximadamente 305 m^2. Por lo tanto, en las cargas de urbanización, se deberá diferenciar esta mera adecuación o mejora; y la ejecución de las nuevas superficies incorporadas al sistema (en este último caso, como nueva ejecución).
Hortaz ere, eta araudiarekin bat, sistema lokalen estandarra betetzeko oinezkoentzako lagapena zenbatzen da.	En base a la normativa para el cómputo del estándar de sistemas locales de espacios libres se contabiliza la cesión para peatonales.
Plan Orokorrean ezarritako xehapen antolamendua xehetasun-azterketaren bidez aldatu ahal izango da.	La ordenación pormenorizada establecida en el Plan General podrá modificarse mediante estudio de detalle.
Erabilera xehatuen bateragarritasun-araubidea azpieremu eta/edo eraikuntza-unitate bakoitzari esleitutako kalifikazioaren araudian ezartzen da.	El régimen de compatibilidad de usos pormenorizado se establece en la normativa de la calificación asignada a cada subzona y/o unidad edificatoria.
Natura Ondarearen babesa:	**Protección del Patrimonio Natural:**
Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.	Se deberá evitar o minimizar las posibles afecciones a formaciones de vegetación autóctona. El proyecto de urbanización (o en su caso de edificación) se realizará una identificación expresa de qué hábitats de interés y ejemplares arbolados pueden ser integrados en la ordenación del ámbito y cuáles deben ser eliminados. Se propondrán medidas correctoras y compensatorias cuando la afección sobre elementos de alto valor ambiental sea inevitable.
Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.	En la ejecución del ámbito se repondrá o compensará el arbolado de valor ambiental que deba ser talado como consecuencia del desarrollo del planeamiento, mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies a los que sea preciso talar. Se intentará que la sustitución del arbolado se realice en los mismos ámbitos o en sus entornos más próximos y si no resultara posible, en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación ambiental.
Drainatze jasangarriaren sustaketa:	**Promoción del drenaje sostenible:**
Urbanizazio-proiektuak drainatze-sistema jasangarriak izango ditu (zoladura iragazkorren erabilera, etab.), egungo egoerari dagokion balioarekiko balizko jariatze-gehikuntza konpentsatu, behar bezala hustu edo garrantzirik gabekoa izan daitekeela bermatzeko.	El proyecto de urbanización incorporará sistemas de drenaje sostenible (uso de pavimentos permeables, etc.) que garanticen que el eventual aumento de escorrentía respecto del valor correspondiente a la situación existente puede ser compensado, correctamente desaguado o ser irrelevante.
Eragin Akustikoak:	**Afecciones Acústicas:**
Eraikuntza-obretarako lizentzietarako eremua garatzean, bibrazio-mailen ebaluazioa egingo da, aplikatu beharreko kalitate akustikoko helburuak betetzen direla egiaztatzeko eta, hala badagokio, neurri zuzentzaileak ezartzeko.	En el desarrollo del ámbito para las licencias de obra de edificación se llevará a cabo una evaluación de los niveles de vibración que se verifique el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de aplicación y se establezcan, en su caso, medidas correctoras.
P2 bizitegi-eraikina eta SLEQ-AI-R03 (a+b+c) zuzkidura partzeletan trenbidetik 75 metro baino gutxiagora eraikitzeko lizentzia lortzeko, bibrazio-inpaktuaren azterketa egin beharko da.	La obtención de licencia de construcción del edificio residencial en la parcela P2 y el equipamental SLEQ-AI-R03 (a+b+c) a menos de 75 m de la vía ferroviaria, requerirá de Estudio de Impacto Vibratorio.
Kalitate Akustikoko Helburuak kanpoan betetzen ez badira ere, eraikuntza-lizentzia lortu ahal izango da Jarduketa Integratua ZPAE 3ren barruan dagoelako. Halaber, CS12.4 plano-sortan jasotako inpaktu akustikoari buruzko azterlanean (2024ko uztaila) definitutako fatxadetako isolamenduak beteko dira, barruko espazioan kalitate akustikoko helburuak lortzeko.	Aunque los Objetivos de Calidad Acústica no se cumplan en el exterior, se podrá obtener licencia de construcción porque la Actuación Integrada se sitúa dentro de la ZPAE 3. Así mismo se cumplirán los aislamientos en fachadas definidos en el Estudio de Impacto Acústico (julio 2024) recogidos en la serie de planos CS12.4 para alcanzar los Objetivos de Calidad Acústica en el espacio interior.

ARRU AI-R03 KATEA

izena / denominación

Arau-zehaztapenak

Baldintzatzaile gainjarriak:

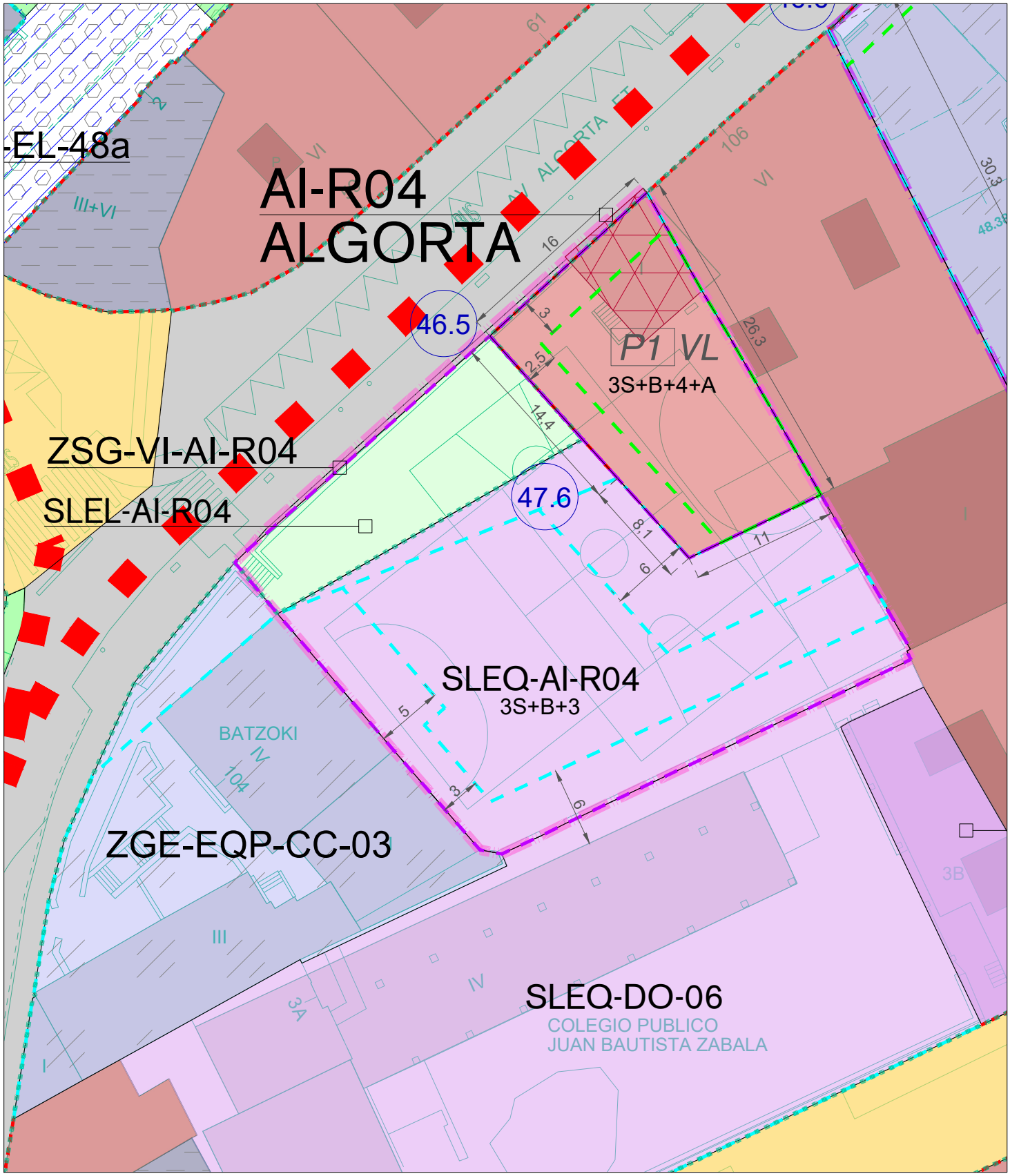
- CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak.
- CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua.
- CS – 09 Geologia Interesdun Guneak.
- CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak.
- CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa.
- CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila.
- CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen ez direnean IAA 2024ko uztaila.
- CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak.
- CS – 13 Eragin Akustikoa: Trenbidearen Zortasun akustikoko aldeak.
- CS – 13 Eragin Akustikoa: Trenbidearen Bibrazio-mailak Ebaluatzeko Eremua.
- CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.
- CS – 15 Azpiegituren Babesa: Trenbidearen Eragin-eremua.

Precisiones normativas

Condicionantes Superpuestos:

- CS – 01 Riesgos Naturales: Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos.
- CS – 06 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Ola de Calor.
- CS – 09 Lugares de Interés Geológico.
- CS – 10.1 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Operaciones de Aeronaves.
- CS – 11.1, 11.2 y 11.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido 2021-2026.
- CS – 12.1, 12.2 y 12.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido EIA julio 2024.
- CS – 12.4 Afección Acústica: Aislamientos de Fachadas sin cumplimiento de OCAs en el exterior EIA julio 2024.
- CS – 13 Afección Acústica: Zonas de Protección Acústica Especial.
- CS – 13 Afección Acústica: Zona de Servidumbre Acústica del Ferrocarril.
- CS – 13 Afección Acústica: Zona para Evaluación de los Niveles de Vibración del Ferrocarril.
- CS – 14 Afección Acústica: Zonificación Acústica.
- CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Afección del Ferrocarril.

110. artikulua.- ARRU-AI-R04 Algorta



ARAUDI PARTIKULARRA

ARRU AI-R04 ALGORTA

izena / denominación

Jardueraren deskribapena	Descripción de la actuación
Jarduera Integratua 2001eko HAPOko zuzkidura publikoen proposamen bat ebazteko mugatzen da, zuzkidura horiek lortzeko modua ezarrita ez zeukatenean. Proposamenak gaur egun patio gisa erabiltzen den lursaila antolatzen du (goragokoa), Algortako etorbidean. 2001eko HAPOn bezala, mehelina osatzen duen eraikin bat definitzen da (Algorta Etorbideko 106. zk.). Publikoa izango den kirol-patioaren erabilerari eutsiko zaio, eta Algorta Etorbidearen ondoko espazio libre bat zehaztuko da. Espazio libre hori, etorbidearen sestra berean hasita, etorbidea eta kirol patioaren arteko lotura lortuko duena, eremuaren irisgarritasuna bermatzeko.	La Actuación Integrada se delimita para resolver una propuesta de dotaciones públicas del PGOU de 2001 que no teniaN establecida la forma de obtención. La propuesta ordena la parcela que, en la actualidad, se dedica a patio deportivo (sobreelevado), en Algortako Etorbidea. Como en el PGOU 2001, se define una edificación que completa la medianera existente (nº 106 de Avenida Algorta). Se mantiene el uso de patio deportivo que pasará ser público y se define un espacio libre anexo a Algortako Etorbidea, que partiendo de la rasante de la avenida, servirá de conexión entre la avenida y el patio deportivo elevado, para garantizar la accesibilidad del ámbito.

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANISTICA ESTRUCTURAL

Hirigintza-eraldaketaren eremua / Ambito de transformación urbanística	urbanizazioa eraberritu edo berritzea reforma o renovación de la urbanización
Lurzoruaren sailkapena / Clasificación de suelo	Hiri-lurzoru / suelo urbano
Kalifikazio orokorreko zona / Zona de calificación global	ZGE-RE-02. Bizitegi-zona zentro-dentsitate handikoa ZGE-RE-02. Zona residencial centro-alta densidad
Berezko erabilera / Uso característico	Babes sozialeko etxebizitza kolektiboa (VPS) Vivienda colectiva protección social (VPS)
'Hirigintza-antolamenduaren eremua / Ámbito de ordenación urbanística	AR-AI-R04
Jarduketa hasteko epea / Plazo para el inicio de la actuación	8 urte / 8 años

JARDUKETAREN AZALERA (m^2s) / SUPERFICIE DE LA ACTUACIÓN (m^2s)

Mugatutako azalera / Superficie delimitada	1.348,42

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (m^2l) / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m^2t)

	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada	eraikigarritasun gauzatua edificabilidad materializada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	1.500,00		1.500,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	175,00		175,00
Totala / Total	1.675,00		1.675,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales			
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	972,00		972,00
Totala / Total	972,00		972,00

Eraikigarritasun-indizea SG (2/2006 Legearen 77. artikulua) / Indice de edificabilidad SR (artículo 77 Ley 2/2006)

Zenbatetsitako azalera / SOen azalera / Eragin sektorialа duen azalera / (m^2l) Superficie considerada / Superficie de S.G. / Superficie afección sectorial (m^2s)	1.332,29	16,13	
Jarduketaren indizea / Gehieneko legezko indizea / Gutxie. legezko indizea / (m^2s/m^2l) Indice de la actuación / Indice legal máximo / índice legal mínimo / (m^2t/m^2s)	1,2672	2,30	0,40

ARRU AI-R04 ALGORTA

izena / denominación

BIZITEGI-ERAIKIGARRITASUNA ETA ETXEBIZITZA-KOPURUA / EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL Y NÚMERO DE VIVIENDAS

Bizitegi-eraikigarritasunaren banaketa / Distribución de la edificabilidad residencial

	esleitutako eraikigarritasuna edificabilidad asignada SR	esleitutako eraikigarritasuna edificabilidad asignada BR	estandarra - saldoa / estandar - saldo SR	
(14) Guztira etxebizitza babestua (m²s) / Total vivienda protegida (m²t)			600	-600
Guztira babes sozialeko etxebizitza (BSE) (m2s)/ Total vivienda de protección social (VPS) (m²t)			300	-300
alokairuko babes sozialeko etxebizitza (VPSa) (m²s)/ vivienda de protección social en alquiler (VPSa)			150	-150
(16) etxebizitza tasatua (ET) (m²s)/ vivienda tasada (VT) (m²t)				
araubide libreko etxebizitza (m²s) / vivienda en régimen libre (m²t)	1.500			

Etxebizitzaren banaketa (orientagarria) / Distribución de la vivienda (orientativo)

Antolatutako etxebizitza-kopurua, guztira / Dentsitatea (etxeb./ha)Número total viviendas ordenadas / Densidad (viv./ha)	14	103,83	
Etxebizitza babestuen kop., guztira / BSEen kop. / ETen kop) N. total vivienda protegida / N. viviendas VPS / N. viviendas VT			
Araubide libreko etxebizitza-kopurua, guztira N. total vivienda régimen libre	14		

SISTEMA OROKORRAK (m²l) / SISTEMAS GENERALES (m²s)

	Estandar Estándar		Ordenatua Ordenado	Saldoa Saldo
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	300,00		0,00	-300,00
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorra (gutxienekoa) / Sistema general de alojamiento dotacional (mínimo)	22,50		0,00	-22,50
Beste sistema orokor batzuk / Otros sistemas generales				16,13

espazio libreen sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales de espacios libres

kode Código	azalera SO (m²l) superficie SG (m²s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m²l) superficie y % vinculado a la actuación (m²s)		Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m²l) superficie y % de carga de urbanizacion (m²s)	

zuzkidura-bizitokietarako sistema orokorraren xehetasuna / detalle de sistema general para alojamiento dotacional

beste sistema orokor batzuen xehetasunak / detalle otros sistemas generales

ZSGVI-AI-R04	16,13	16,13	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	16,13	100,00 %

ARRU AI-R04 ALGORTA

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANISTICA PORMENORIZADA

helbide Categoría de suelo	finkatugabea / no consolidado	
Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	AREA 1	ALGORTA CENTRO

ANTOLAMENDU PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN

		sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante						sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante				
azalera (m^2l) superficie (m^2s)		Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
324,13	P1	Zabalguneko etxebizitza (VL) Vivienda en ensache (VL)	1.500	0,95	1.425,00	14	B+4+A	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	972	0,270	262,44	3S
	P1	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	175	0,540	94,50		B					

ARRU AI-R04 ALGORTA

izena / denominación

SISTEMA LOKALAK / SISTEMAS LOCALES

	Estandar Estándar	Ordenatua Ordenado
Berdeguneak eta espazio libreak (m^2l) (1) / Zonas verdes y espacios libres (m^2s)(1)	199,84	201,10
Beste zuzkidura publiko batzuk - lurzoruan lagatzea - sabaia (m^2l) Otras dotaciones públicas - cesión en suelo - techo (m^2s	335,00	807,07
Aparkalekua espazio pribatuan (plazak) / Aparcamiento espacio privado (plazas)	21,00	27
Landaredia / Vegetación	15,00	15

berdeguneen eta espazio libreen xehetasunak / detalle de zonas verdes y espacios libres

kode Código	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)		Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)	
SLEL-AI-R04	201,10	201,10	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	201,10	100,00 %

zuzkidura publikoen xehetasunak / detalle de dotaciones públicas

SLEQ-AI-R04	807,07	807,07	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	0,00 %

bide-sistema lokalaren xehetasuna / detalle del sistema local viario

ARRU AI-R04 ALGORTA

izena / denominación

KUDEATZEKO ETA EGIKARITZEKO BALDINTZAK / CONDICIONES PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Azalerak eta eraikigarritasun haztatua / Superficies aportadas y edificabilidad ponderada

Eraikigarritasun haztatua, / guztira / SG / SA (UH) Edificabilidad ponderada total / SR / BR (UPs).	1.781,94	1.519,50	262,44
Batez besteko eraikigarritasuna (UH/m2l) Edificabilidad media (UPs/m2s)	1,3215		
Eraikigarritasun haztatuaren % 15eko lagapena (UH) Cesión 15% edificabilidad ponderada (UPs)	267,29		
Eraikigarritasunerako eskubidea duen azalera (m^2l) Superficie aportada con derecho en la edificabilidad (m^2s)	1.348,42		
Jabari eta erabilera publikoko azalera (m^2l) Superficie estimada de dominio y uso público (m^2s)			

Lehendik dauden eta bat ez datozen eraikinak / Edificación preexistente disconforme

	guztira / total	bizitegikoak/ residencial	bizitegi-eranskinak / anexos residencial	bizitegikoak ez direnak / no residencial
Lehendik dagoen eraikigarritasuna, antolamenduz kanpo SG (m^2s) Edificabilidad preexistente fuera de ordenación SR (m^2t)				
Antolamenduz kanpoko etxebizitza-kopurua Número de viviendas fuera de ordenación				

Garapena eta egikaritzea / Desarrollo y ejecución

Jarduketa mota / Tipo de actuación

Jarduketa integratuak / Actuaciones integradas

Egikaritze-unitateak / Unidades de ejecución

Egikaritze-unitate bat ezartzen da. Hala ere, Urbanizatzeko Jarduketa Programak berrikusi ahal izango du.
Se establece una unidad de ejecución. No obstante, podrá ser revisado por el Programa de Actuación Urbanizadora

Jarduketa-sistema / Sistema de actuación

Hitzarmena / Concertación

Kudeatzeko eta egikaritzeko tresnak / Instrumentos de gestión y ejecución

Urbanizatzeko Jarduketa Programa, Birpartzelazio Proiektua eta Urbanizazio Proiektua.
Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

ARRU AI-R04 ALGORTA

izena / denominación

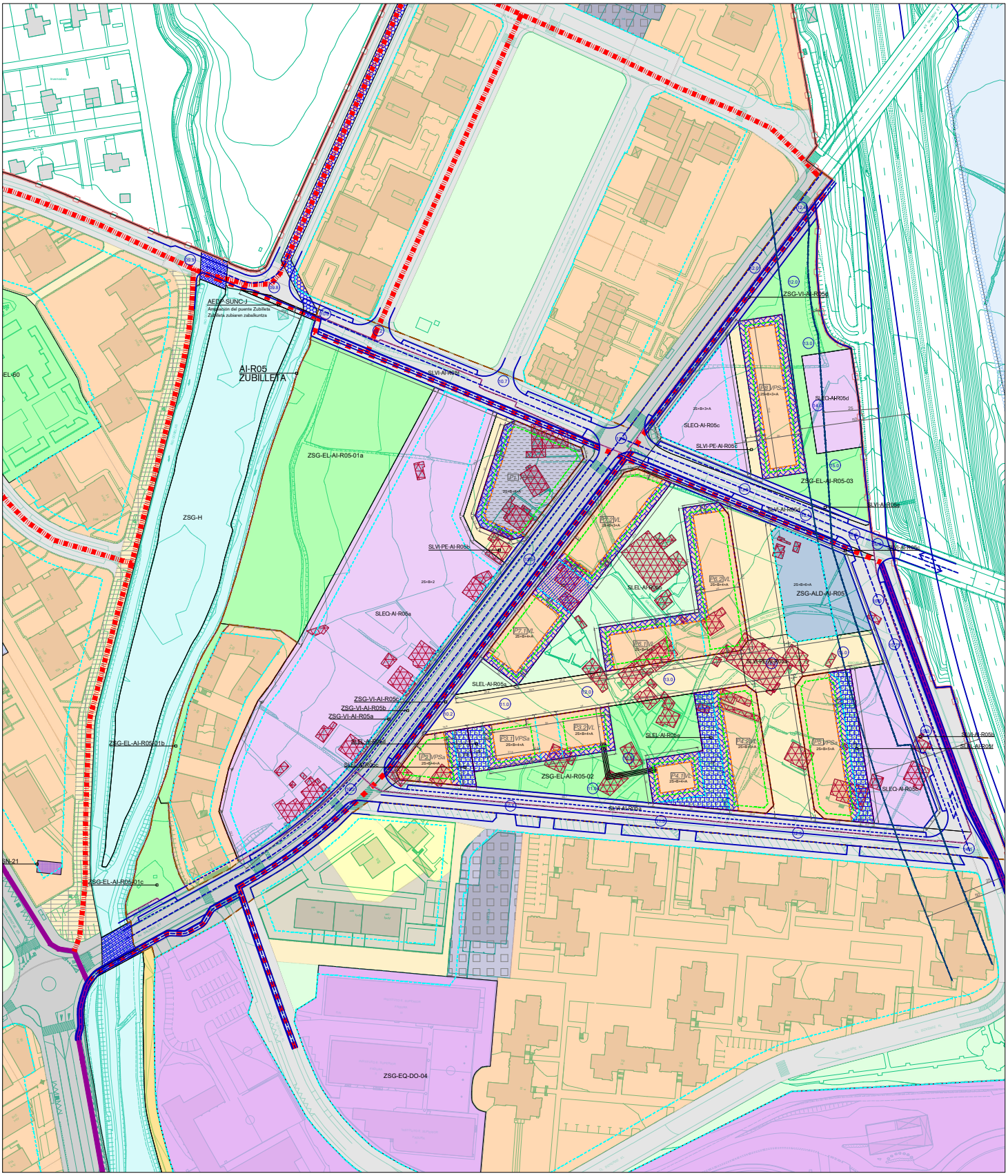
Arau-zehaztapenak	Precisiones normativas
P1 eraikineko beheko solairuan, eraikigarritasunaren zenbaketatik kanpo geratzen dira gehienez 120 m2, ibilgailuak sotora sartzeko eta arrapala egiteko.	En planta baja del edificio P1 se exceptúan del cómputo de edificabilidad un máximo de 120 m^2 para acceso y rampa de vehículos a planta sótano.
Erabileren egiturazko bateragarritasunaren araubidea fitxa honetan esleitutako kalifikazio orokorraren araudian ezartzen da.	El régimen de compatibilidad estructural de usos se establece en la normativa de la calificación global asignada en esta ficha.
SLEQ-AI-R04 zuzkidurak HAPOk ezartzen duen 2 m^2s/m^2l-ko eraikigarritasuna sestra gaienan eta 3000 m^2s sestra azpian espacio libreetan ere eraiki daitezkenak	La dotación SLEQ-AI-R04 dispone de la edificabilidad genérica de 2 m^2t /m^2s sobre rasante y 3000 m^2t bajo rasante que podrán desplegarse bajo los espacios libres también aunque preferentemente destinará a dotaciones no constructivas. La ordenación pormenorizada establecida en el Plan General podrá modificarse mediante estudio de detalle.
Plan Orokorrean ezarritako xehapen antolamendua xehetasun-azterketaren bidez aldatu ahal izango da.	
Erabilera xehatuen bateragarritasun-araubidea azpieremu eta/edo eraikuntza-unitate bakoitzari esleitutako kalifikazioaren araudian ezartzen da.	El régimen de compatibilidad de usos pormenorizado se establece en la normativa de la calificación asignada a cada subzona y/o unidad edificatoria.
Natura Ondarearen babesa:	**Protección del patrimonio natural:**
Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.	Se deberá evitar o minimizar las posibles afecciones a formaciones de vegetación autóctona. El proyecto de urbanización (o en su caso de edificación) se realizará una identificación expresa de qué hábitats de interés y ejemplares arbolados pueden ser integrados en la ordenación del ámbito y cuáles deben ser eliminados. Se propondrán medidas correctoras y compensatorias cuando la afección sobre elementos de alto valor ambiental sea inevitable.
Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.	En la ejecución del ámbito se repondrá o compensará el arbolado de valor ambiental que deba ser talado como consecuencia del desarrollo del planeamiento, mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies a los que sea preciso talar. Se intentará que la sustitución del arbolado se realice en los mismos ámbitos o en sus entornos más próximos y si no resultara posible, en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación ambiental.
Drainatze jasangarriaren sustaketa:	**Promoción del drenaje sostenible:**
Urbanizazio-proiektuak drainatze-sistema jasangarriak izango ditu (zoladura iragazkorren erabilera, etab.), egungo egoerari dagokion balioarekiko balizko jariatze-gehikuntza konpentsatu, behar bezala hustu edo garrantzirik gabekoa izan daitekeela bermatzeko.	El proyecto de urbanización incorporará sistemas de drenaje sostenible (uso de pavimentos permeables, etc.) que garanticen que el eventual aumento de escorrentía respecto del valor correspondiente a la situación existente puede ser compensado, correctamente desaguado o ser irrelevante.
Eragin Akustikoak:	**Afecciones acústicas:**
Kalitate Akustikoaren Helburuak P1 eta SLEQ-AI-R04 lurzatietan kanpoan betetzen ez badira ere, eraikuntza-lizentzia lortu ahal izango da Jarduketa Integratua ZPAE 3ren barruan dagoelako.	Aunque los Objetivos de Calidad Acústica no se cumplan en el exterior en las parcelas P1 y SLEQ-AI-R04 se podrá obtener licencia de construcción porque la Actuación Integrada se sitúa dentro de la ZPAE 3.
Halaber, CS12.4 plano-sortan jasotako inpaktu akustikoari buruzko azterlanean (2024ko uztaila) definitutako fatxadetako isolamenduak beteko dira, barruko espazioan kalitate akustikoko helburuak lortzeko.	Así mismo se cumplirán los aislamientos en fachadas definidos en el Estudio de Impacto Acústico (julio 2024) recogidos en la serie de planos CS12.4 para alcanzar los Objetivos de Calidad Acústica en el espacio interior.
SLEQ-AI-R04 lurzatian eraikina eraikitzeko proiektua onartzeko, eraikin hori sanitarioa, asistentziala, irakaskuntzakoa edo zikliko-kulturala bada, eragin akustikoari buruzko azterlana egin beharko da.	La aprobación del proyecto de construcción del edificio en la parcela SLEQ-AI-R04 si este fuera sanitario, asistencial, docente o cívico-cultural requerirá de Estudio de Impacto Acústico.
Baldintzatzaile gainjarriak:	**Condicionantes Superpuestos:**
– CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak. – CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua. – CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak. – CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Aerodromoko Zortasunak. – CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa. – CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila. – CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen ez direnean IAA 2024ko uztaila.	– CS – 01 Riesgos Naturales: Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos. – CS – 06 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Ola de Calor. – CS – 10.1 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Operaciones de Aeronaves. – CS – 10.2 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Aeródromo. – CS – 11.1, 11.2 y 11.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido 2021-2026. – CS – 12.1, 12.2 y 12.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido EIA julio 2024. – CS – 12.4 Afección Acústica: Aislamientos de Fachadas sin cumplimiento de OCAs en el exterior EIA julio 2024.

ARRU AI-R04 ALGORTA

izena / denominación

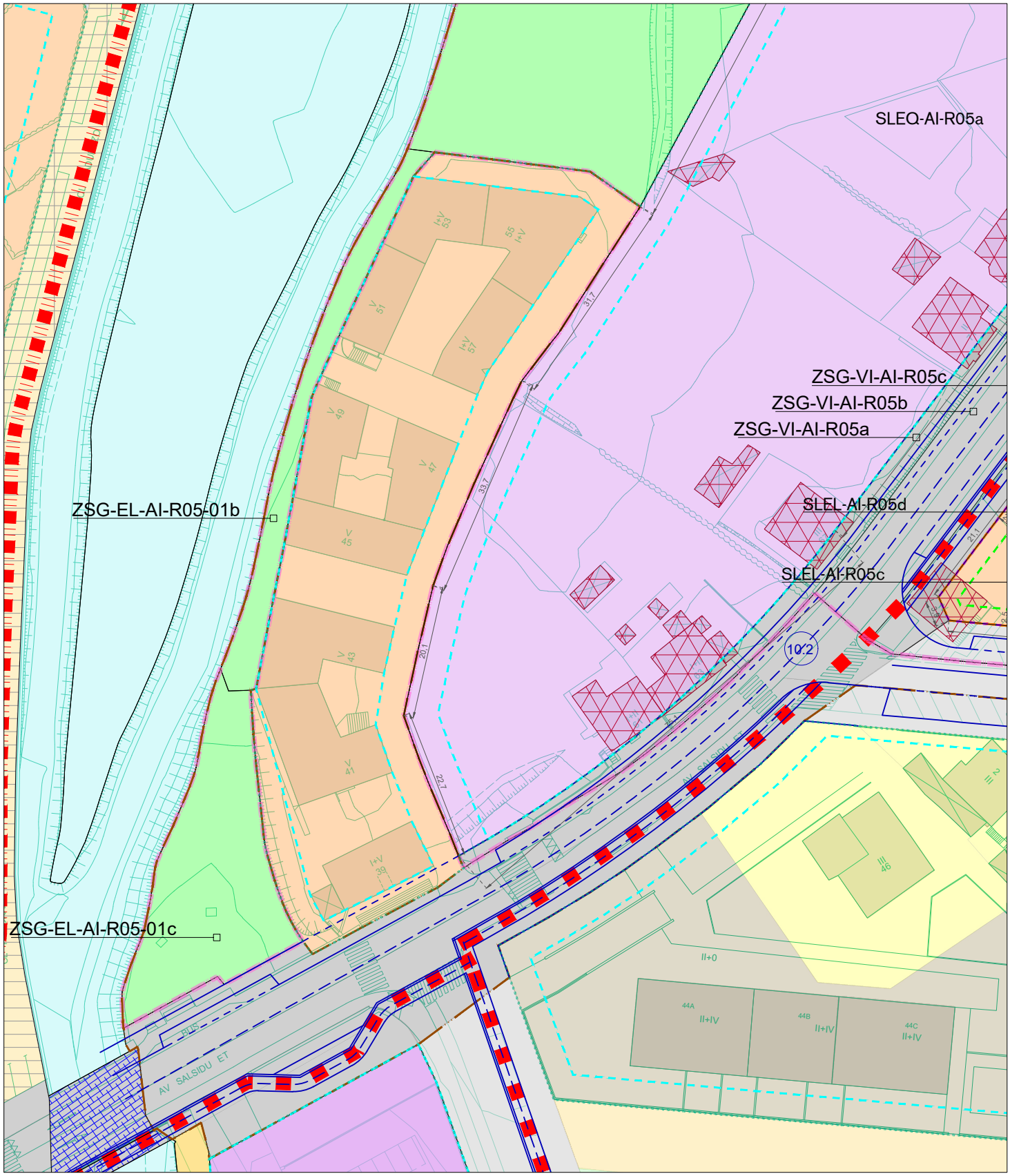
Arau-zehaztapenak	Precisiones normativas
– CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak. – CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa. – CS – 15 Azpiegituren Babesa: Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren Eragin-Eremua.	– CS – 13 Afección Acústica: Zonas de Protección Acústica Especial. – CS – 14 Afección Acústica: Zonificación Acústica. – CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Influencia del Dominio Público Marítimo Terrestre.

111. artikulua.- ARRU-AI-R05 Zubilleta



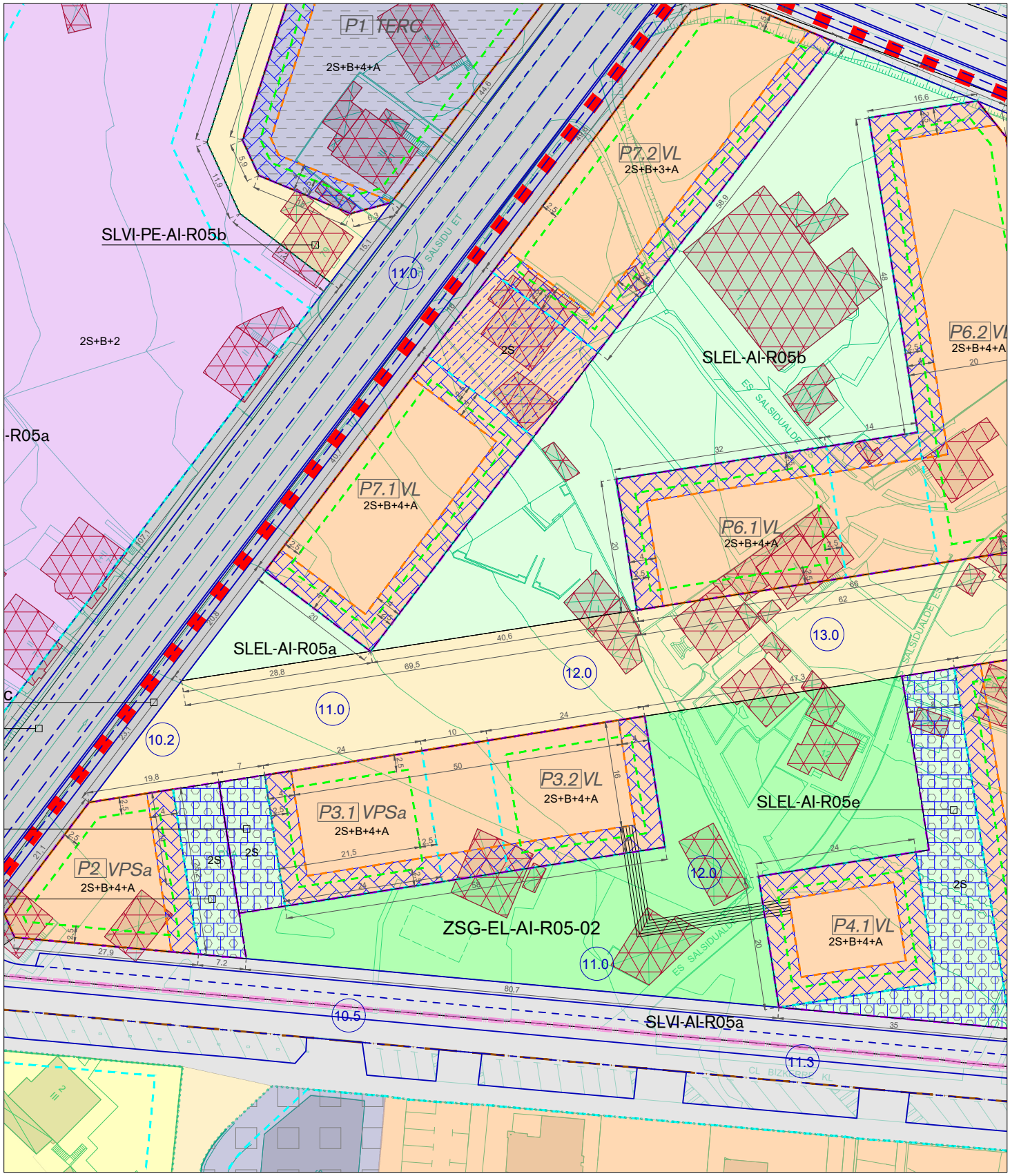
ARAUDI PARTIKULARRA

111. artikulua.- ARRU-AI-R05 Zubilleta



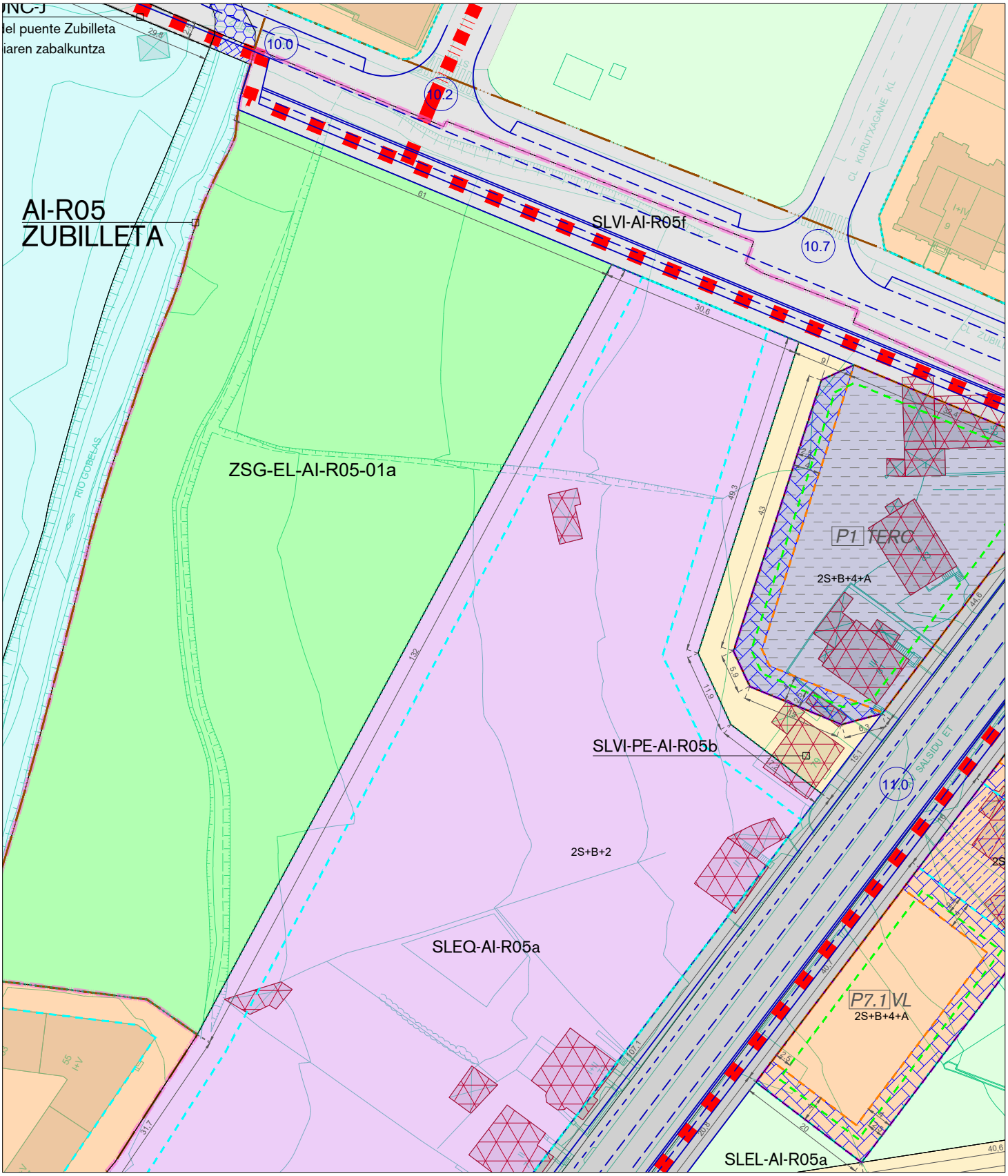
ARAUDI PARTIKULARRA

111. artikulua.- ARRU-AI-R05 Zubilleta



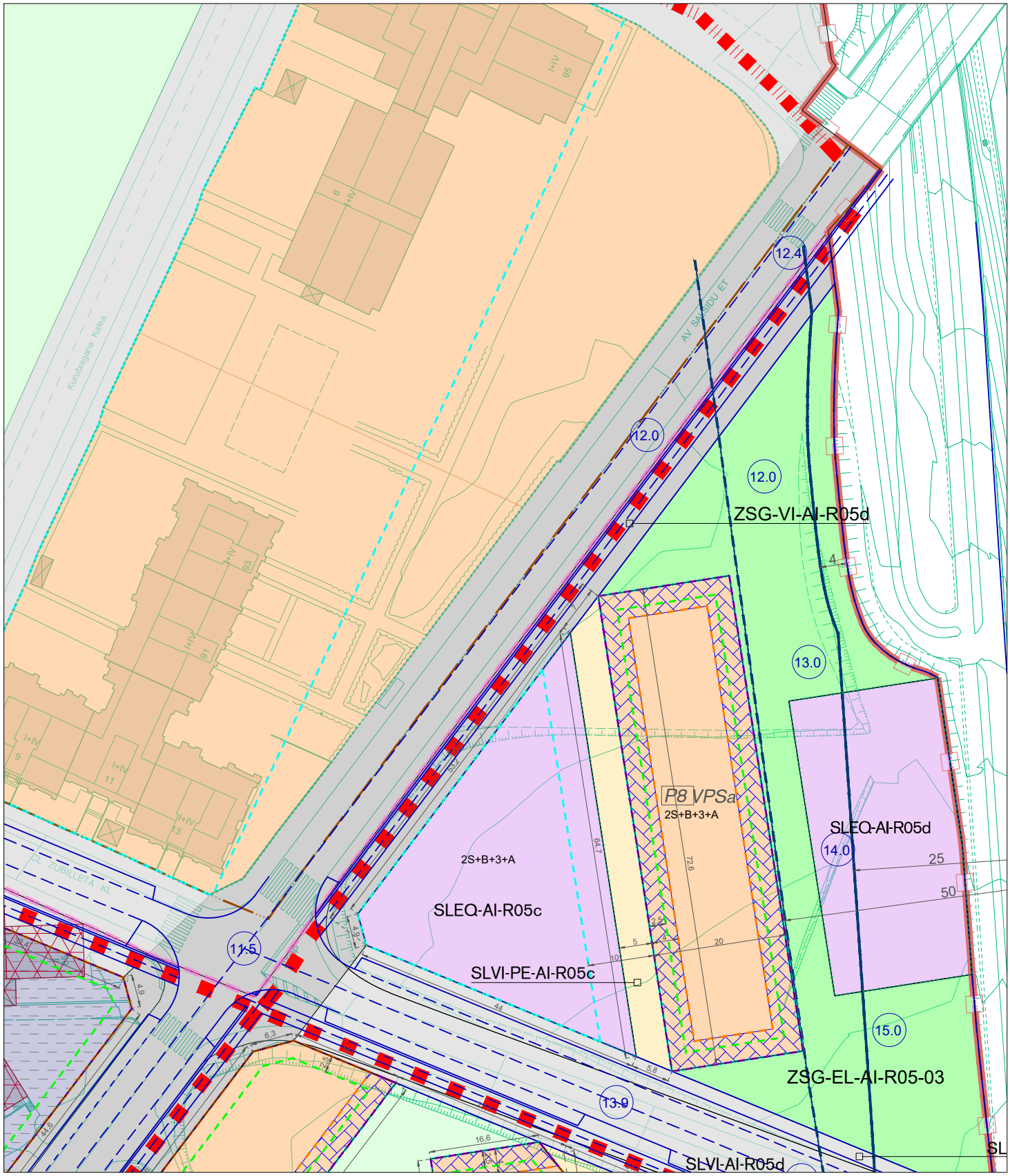
ARAUDI PARTIKULARRA

111. artikulua.- ARRU-AI-R05 Zubilleta



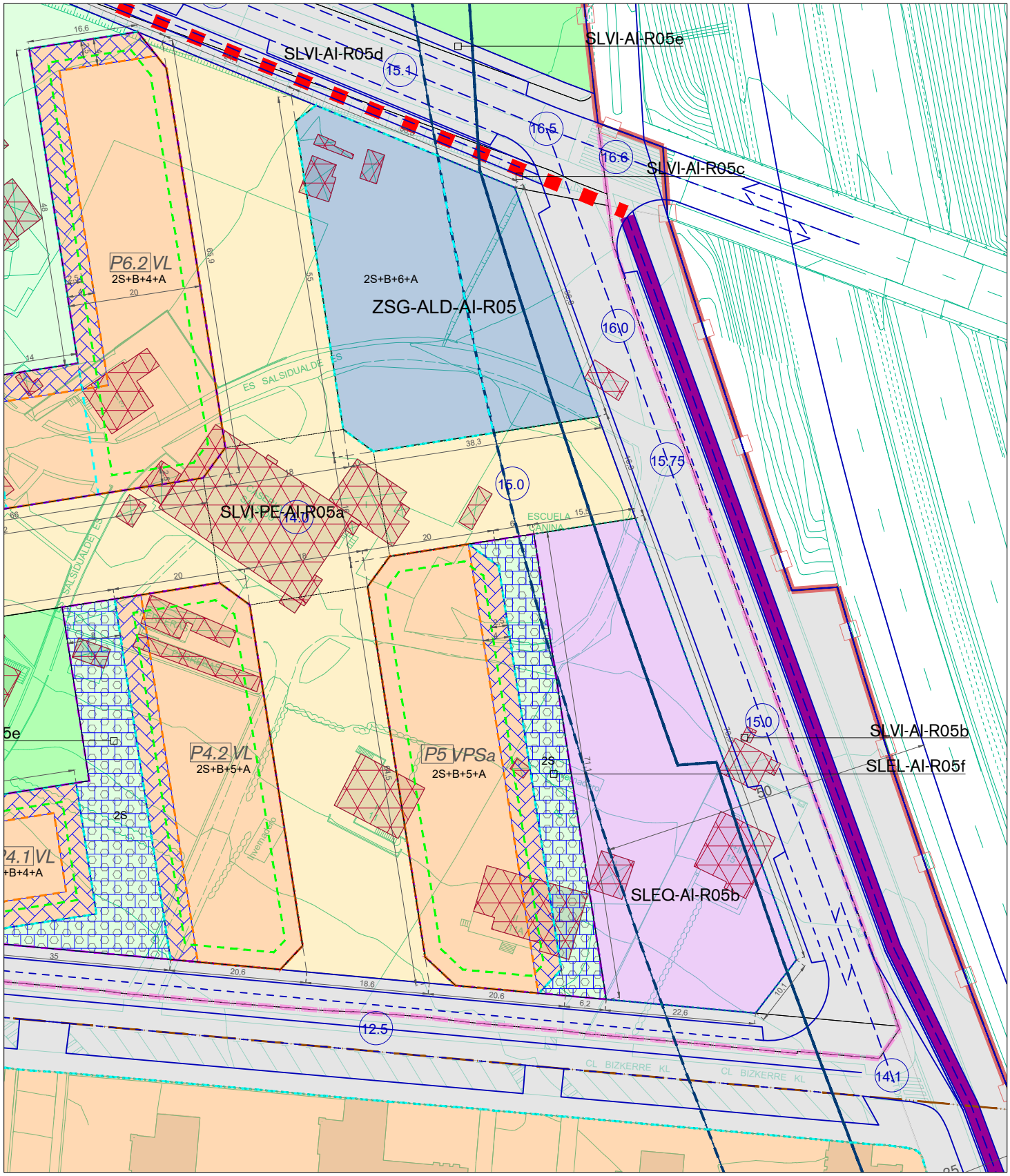
ARAUDI PARTIKULARRA

111. artikulua.- ARRU-AI-R05 Zubilleta



ARAUDI PARTIKULARRA

111. artikulua.- ARRU-AI-R05 Zubilleta



ARAUDI PARTIKULARRA

ARRU AI-R05 ZUBILLETA

izena / denominación

Jardueraren deskribapena	Descripción de la actuación
Proposamena, zati batean, bat dator 2001eko HAPOren "36.1" EUarekin. Eremu garrantzitsua da, ingurune osoa berritu nahi duena. Jardueraren helburua da ibaiko espazio naturala berreskuratzea, parke eta berdegune bat osatuz. Eraikinek bizitegi-erabilera izango dute, hirugarren sektorekoa eta ekipamenduko eta zuzkidura-bizitokiko beste eraikin batzuk barne.	La propuesta se corresponde, parcialmente, con la U.E."36.1" del PGOU 2001. Se trata de un ámbito de importante dimensión, que pretende la renovación urbana de todo el entorno. La actuación pretende la recuperación del espacio natural del río mediante la conformación de un parque y zona verde. Las edificaciones albergarán uso residencial, con inclusión de terciario y otros edificios equipamentales y de alojamiento dotacional.

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANISTICA ESTRUCTURAL

Hirigintza-eraldaketaren eremua / Ambito de transformación urbanística	urbanizazioa eraberritu edo berritzea reforma o renovación de la urbanización
Lurzoruaren sailkapena / Clasificación de suelo	Hiri-lurzoru / suelo urbano
Kalifikazio orokorreko zona / Zona de calificación global	ZGE-RE-03. Bizitegi-zona, dentsitate ertain-altua ZGE-RE-03. Zona residencial entorno-alta densidad
Berezko erabilera / Uso característico	Bloke irekiko etxebizitza (VL) Vivienda en bloque abierto (VL)
'Hirigintza-antolamenduaren eremua / Ámbito de ordenación urbanística	ARRU-AI-R05
Jarduketa hasteko epea / Plazo para el inicio de la actuación	8 urte / 8 años

JARDUKETAREN AZALERA (m^2s) / SUPERFICIE DE LA ACTUACIÓN (m^2s)

Mugatutako azalera / Superficie delimitada	61.616,38

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (m^2l) / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m^2t)

	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada	eraikigarritasun gauzatua edificabilidad materializada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	36.400,00	5.310,00	31.090,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	13.065,00		13.065,00
Totala / Total	49.465,00	5.310,00	44.155,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	23.050,00		23.050,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	3.160,00		3.160,00
Totala / Total	26.210,00		26.210,00

Eraikigarritasun-indizea SG (2/2006 Legearen 77. artikulua) / Indice de edificabilidad SR (artículo 77 Ley 2/2006)

Zenbatetsitako azalera / SOen azalera / Eragin sektorialа duen azalera / (m^2l) Superficie considerada / Superficie de S.G. / Superficie afección sectorial (m^2s)	43.496,62	18.119,76	
Jarduketaren indizea / Gehieneko legezko indizea / Gutxie. legezko indizea / (m^2s/m^2l) Indice de la actuación / Indice legal máximo / índice legal mínimo / (m^2t/m^2s)	1,1372	2,30	0,40

ARRU AI-R05 ZUBILLETA

izena / denominación

BIZITEGI-ERAIKIGARRITASUNA ETA ETXEBIZITZA-KOPURUA / EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL Y NÚMERO DE VIVIENDAS

Bizitegi-eraikigarritasunaren banaketa / Distribución de la edificabilidad residencial	esleitutako eraikigarritasuna edificabilidad asignada SR	esleitutako eraikigarritasuna edificabilidad asignada BR	estandarra - saldoa / estandar - saldo SR	
(14) guztira etxebizitza babestua (m²s) / total vivienda protegida (m²t)	14.850	8.740	12.436	2.414
guztira babes sozialeko etxebizitza (BSE) (m²s)/ total vivienda de protección social (VPS) (m²t)	14.850	8.740	6.218	8.632
alokairuko babes sozialeko etxebizitza (VPSa) (m²s)/ vivienda de protección social en alquiler (VPSa)	14.850	8.740	3.640	11.210
(16) etxebizitza tasatua (ET) (m²s)/ vivienda tasada (VT) (m²t)				
araubide libreko etxebizitza (m²s) / vivienda en régimen libre (m²t)	21.550	14.310		

Etxebizitzaren banaketa (orientagarria) / Distribución de la vivienda (orientativo)

Antolatutako etxebizitza-kopurua, guztira / Dentsitatea (etxeb./ha)Número total viviendas ordenadas / Densidad (viv./ha)	357	57,94	
Etxebizitza babestuen kop., guztira / BSEen kop. / ETen kop) N. total vivienda protegida / N. viviendas VPS / N. viviendas VT	164	164	
Araubide libreko etxebizitza-kopurua, guztira N. total vivienda régimen libre	193		

SISTEMA OROKORRAK (m²l) / SISTEMAS GENERALES (m²s)

	Estandar Estándar	Ordenatua Ordenado	Saldoa Saldo
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	6.218,00	12.044,37	5.826,37
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorra (gutxienekoa) / Sistema general de alojamiento dotacional (mínimo)	466,35	1.534,52	1.068,17
Beste sistema orokor batzuk / Otros sistemas generales		4.540,87	

espazio libreen sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales de espacios libres

kode Código	azalera SO (m²l) superficie SG (m²s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m²l) superficie y % vinculado a la actuación (m²s)		Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención		urbanizazio-kargaren azalera eta % (m²l) superficie y % de carga de urbanizacion (m²s)	
ZSGEL-AI-R05-01a	6.513,61	6.513,61	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan	Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	6.513,61	100,00 %
ZSGEL-AI-R05-01b	315,77	315,77	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan	Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	315,77	100,00 %
ZSGEL-AI-R05-01c	681,91	681,91	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan	Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	681,91	100,00 %
ZSGEL-AI-R05-02	2.264,49	2.264,49	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan	Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	2.264,49	100,00 %
ZSGEL-AI-R05-03	2.268,59	2.268,59	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan	Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	2.268,59	100,00 %

zuzkidura-bizitokietarako sistema orokorraren xehetasuna / detalle de sistema general para alojamiento dotacional

ZSGALD-AI-R05	1.534,52	1.534,52	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan	Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	1.534,52	100,00 %

beste sistema orokor batzuen xehetasunak / detalle otros sistemas generales

ZSGVI-AI-R05a	773,87	773,87	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan	Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	773,87	100,00 %
ZSGVI-AI-R05b	2.233,22	2.233,22	100,00 %	Barne / Incluido	Lehendik dagoen sistema / Sistema ya existente		2.233,22	100,00 %
ZSGVI-AI-R05c	833,54	833,54	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan	Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	833,54	100,00 %
ZSGVI-AI-R05d	700,24	700,24	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan	Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	700,24	100,00 %

ARRU AI-R05 ZUBILLETA

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANISTICA PORMENORIZADA

helbide Categoría de suelo	finkatugabea / no consolidado	
Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	AREA 14	ZUBILLETA

ANTOLAMENDU PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN

sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante									sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante				
azalera (m^2l) superficie (m^2s)		Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura		Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
1.579,81	P1	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	7.250	0,540	3.915,00		B+4+A		Eranskinen (T-EP) Anejos (T-EP)	3.160	0,270	853,20	2S
(BR) 676,50 (S R) 4 9 4 , 1 0	P2	Alokairuko babes sozialeko etxebizitza (VPSa) Vivienda protección social alquiler (VPSa)	2.100	0,060	126,00	23	B+4+A		Eranskinen (VPSa) Anejos (VPSa)	1.280	0,050	64,00	2S
	P2	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	345	0,540	186,30		B						
(BR) 1.300,00 (S R) 1 . 1 6 0	P3	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	700	0,540	378,00		B						
	P3.1	Alokairuko babes sozialeko etxebizitza (VPSa) Vivienda protección social alquiler (VPSa)	2.250	0,060	135,00	25	B+4+A		Eranskinen (VPSa) Anejos (VPSa)	1.250	0,050	62,50	2S
	P3.2	Bloke irekiko etxebizitza (VL) Vivienda en bloque abierto (VL)	2.250	1,000	2.250,00	20	B+4+A		Eranskinen (VL) Anejos (VL)	1.250	0,270	337,50	2S
(BR) 2.171,93 (SR) 1.615,04	P4								Eranskinen (VL) Anejos (VL)	4.260	0,270	1.150,20	2S
	P4.1	Bloke irekiko etxebizitza (VL) Vivienda en bloque abierto (VL)	1.600	1,000	1.600,00	14	B+4+A						
	P4.1	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	140	0,540	75,60		B						
	P4.2	Bloke irekiko etxebizitza (VL) Vivienda en bloque abierto (VL)	5.000	1,000	5.000,00	45	B+5+A						
	P4.2	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	810	0,540	437,40		B						
(BR) 1.747,11 (SR) 1.309,52	P5	Alokairuko babes sozialeko etxebizitza (VPSa) Vivienda protección social alquiler (VPSa)	6.700	0,060	402,00	74	B+5+A		Eranskinen (VPSa) Anejos (VPSa)	3.410	0,050	170,50	2S
	P5	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	830	0,540	448,20		B						
2.262,03	P6								Eranskinen (VL) Anejos (VL)	4.400	0,270	1.188,00	2S
	P6	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	1.400	0,540	756,00		B						
	P6.1	Bloke irekiko etxebizitza (VL) Vivienda en bloque abierto (VL)	2.000	1,000	2.000,00	18	B+4+A						
	P6.2	Bloke irekiko etxebizitza (VL) Vivienda en bloque abierto (VL)	4.200	1,000	4.200,00	38	B+4+A						
2.250,23	P7								Eranskinen (VL) Anejos (VL)	4.400	0,270	1.188,00	2S
	P7.1	Bloke irekiko etxebizitza (VL) Vivienda en bloque abierto (VL)	3.000	1,000	3.000,00	27	B+4+A						
	P7.1	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	420	0,540	226,80		B						
	P7.2	Bloke irekiko etxebizitza (VL) Vivienda en bloque abierto (VL)	3.500	1,000	3.500,00	31	B+3+A						
	P7.2	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	670	0,540	361,80		B						
1.451,21	P8	Alokairuko babes sozialeko etxebizitza (VPSa) Vivienda protección social alquiler (VPSa)	3.800	0,060	228,00	42	B+3+A		Eranskinen (VPSa) Anejos (VPSa)	2.800	0,050	140,00	2S
	P8	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	500	0,540	270,00		B						

ARRU AI-R05 ZUBILLETA

izena / denominación

SISTEMA LOKALAK / SISTEMAS LOCALES

	Estandar Estándar	Ordenatua Ordenado
Berdeguneak eta espazio libreak (m^2l) (1) / Zonas verdes y espacios libres (m^2s)(1)	7.204,46	9.275,17
Beste zuzkidura publiko batzuk - lurzoruan lagatzea - sabaia (m^2l) Otras dotaciones públicas - cesión en suelo - techo (m^2s	8.831,00	14.750,41
Aparkalekua espazio pribatuan (plazak) / Aparcamiento espacio privado (plazas)	435,26	712
Landaredia / Vegetación	364,00	364

berdeguneen eta espazio libreen xehetasunak / detalle de zonas verdes y espacios libres

kode Código	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)		Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)	
SLEL-AI-R05a	207,63	207,63	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	207,63	100,00 %
SLEL-AI-R05b	2.769,07	2.769,07	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	2.769,07	100,00 %
SLEL-AI-R05c	140,00	140,00	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan /ez dute zenbatzen Cesión de suelo en el ámbito de la actuación, no computan por superposición	140,00	100,00 %
SLEL-AI-R05d	182,40	182,40	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan /ez dute zenbatzen Cesión de suelo en el ámbito de la actuación, no computan por superposición	182,40	100,00 %
SLEL-AI-R05e	5 56,89	556,89	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan /ez dute zenbatzen Cesión de suelo en el ámbito de la actuación, no computan por superposición	556,89	100,00 %
SLEL-AI-R05f	437,60	437,60	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan /ez dute zenbatzen Cesión de suelo en el ámbito de la actuación, no computan por superposición	437,60	100,00 %
SLVI-PE-AI-R05a	5.498,11	5.498,11	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	5.498,11	100,00 %
SLVI-PE-AI-R05b	457,25	457,25	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	457,25	100,00 %
SLVI-PE-AI-R05c	343,11	343,11	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	343,11	100,00 %

zuzkidura publikoen xehetasunak / detalle de dotaciones públicas

SLEQ-AI-R05a	10.753,63	10.753,63	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación		0,00 %
SLEQ-AI-R05b	1.676,52	1.676,52	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación		0,00 %
SLEQ-AI-R05c	1.320,56	1.320,56	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación		0,00 %
SLEQ-AI-R05d	999,70	999,70	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación		0,00 %

bide-sistema lokalaren xehetasuna / detalle del sistema local viario

SLVI-AI-R05a	1.483,62	1.483,62	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	1.483,62	100,00 %
SLVI-AI-R05b	1.475,94	1.475,94	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	1.475,94	100,00 %
SLVI-AI-R05c	272,95	272,95	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	272,95	100,00 %
SLVI-AI-R05d	1.259,37	1.259,37	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	1.259,37	100,00 %
SLVI-AI-R05e	371,32	371,32	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	371,32	100,00 %
SLVI-AI-R05f	1.169,00	1.169	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	1.169,00	100,00 %

ARRU AI-R05 ZUBILLETA

izena / denominación

KUDEATZEKO ETA EGIKARITZEKO BALDINTZAK / CONDICIONES PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Azalerak eta eraikigarritasun haztatua / Superficies aportadas y edificabilidad ponderada

Eraikigarritasun haztatua, / guztira / SG / SA (UH) Edificabilidad ponderada total / SR / BR (UPs).	34.650,00	29.496,10	5.153,90
Batez besteko eraikigarritasuna (UH/m²l) Edificabilidad media (UPs/m2s)	0,5835		
Eraikigarritasun haztatuaren % 15eko lagapena (UH) Cesión 15% edificabilidad ponderada (UPs)	5.197,50		
Eraikigarritasunerako eskubidea duen azalera (m²l) Superficie aportada con derecho en la edificabilidad (m²s)	59.383,16		
Jabari eta erabilera publikoko azalera (m²l) Superficie estimada de dominio y uso público (m²s)	2.233,32		

Lehendik dauden eta bat ez datozen eraikinak / Edificación preexistente disconforme

	guztira / total	bizitegikoak/ residencial	bizitegi-eranskinak / anexos residencial	bizitegikoak ez direnak / no residencial
Lehendik dagoen eraikigarritasuna, antolamenduz kanpo SG (m²s) Edificabilidad preexistente fuera de ordenación SR (m²t)	5.310,00	5.310,00		
Antolamenduz kanpoko etxebizitza-kopurua Número de viviendas fuera de ordenación	36			

Garapena eta egikaritzea / Desarrollo y ejecución

Jarduketa mota / Tipo de actuación

Jarduketa integratuak / Actuaciones integradas

Egikaritze-unitateak / Unidades de ejecución

Egikaritze-unitate bat ezartzen da. Hala ere, Urbanizatzeko Jarduketa Programak berrikusi ahal izango du.
Se establece una unidad de ejecución. No obstante, podrá ser revisado por el Programa de Actuación Urbanizadora

Jarduketa-sistema / Sistema de actuación

Hitzarmena / Concertación

Kudeatzeko eta egikaritzeko tresnak / Instrumentos de gestión y ejecución

Urbanizatzeko Jarduketa Programa, Birpartzelazio Proiektua eta Urbanizazio Proiektua.
Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

ARRU AI-R05 ZUBILLETA

izena / denominación

Arau-zehaztapenak

Egiturazko zehaztapenak:

Udal Bide Sistema Orokorra sartu da urbanizazio-eremuan, proposatutako antolamendura egokitzeko, gutxi gorabehera 3066 m2-ko azalerarekin.

Jarduketa integratuaren barruko Sistema Hidrauliko Orokorraren azalera SLVI-AI-R05g-arekin gainjartzen da, Zubilleta kalearen trazadura erregularizatzeko.

P5 eta P8 partzeletan gehienez ere honako hauek salbuesten dira:

P5: 120 m^2 ibilgailuak sotoko solairura sartzeko eta arrapala egiteko.

P8: 120 m^2 ibilgailuen sotoko solairura sartzeko eta arrapala egiteko.

Gainerako partzelek sestra azpirako sarbideak diseinatu ahal izango dituzte erabilera publikoko espazioetan gainjarrita badaude aparkaleku pribatuekin.

P1 lurzatiaren eraikigarritasuna hirugarren sektoreko ostatu-jardueretarako, bulegoko edo zerbitzuetako hirugarren sektoreko jardueretarako edo ekipamendu pribaturako erabili ahal izango da.

Aurreikusitako zuzkidura-bizitokien erreserba osoa Getxoko Udalari lagako zaio, 2/2006 Legearen 81. artikuluan xedatutakoaren arabera. ZSG-ALD-AI-R05 eraikigarritasuna 2 m^2t/m^2-koa izango da, eta atzerapenak garapen-baldintzen planoetan zehaztutakoak izango dira, beste eragin sektorial batzuk alde batera utzi gabe.

Jarduketa garatzean, ibilguen zortasun-zerrendak edozein jarduketarik egin gabe mantenduko dira, eta lehendik dagoen ibaiertzeko landaredia mantenduko da.

Era berean, eremua gauzatzeak ezarritako eragin-distantziak eta erabilera-mugak errespetatuko ditu, eta, zehazki, Bizkaiko Errepideei buruzko urriaren 20ko 5/2021 Foru Arauaren 38. artikulua.

Erabileren egiturazko bateragarritasunaren araubidea fitxa honetan esleitutako kalifikazio orokorraren araudian ezartzen da.

Foru-errepideetako babes-eremuak behatuko dira, batez ere eraikuntzaren muga galtzadaren ertzetik 50 metrora eta zortasun-eremua lautadatik 25 metrora.

Zehaztapen xehatuak:

Sestra azpiko solairuetara sartzeko arrapalak P2, P3, P4, P6, P7 lurzati pribatuak gainjarritako erabilera publikoko espazio libreetan kokatu ahal izango dira. P2 eta P3 lursailek sestra azpirako sarbidea partekatu ahal izango dute.

Jarduketa integratuaren inguruko udal-titulartasuneko bide-sistema lokalak urbanizazio-kargatzat hartuko dira, hirigintza-antolamendura egokitu behar izateko, 4.850 m^2 inguruko azalerarekin.

SLVI-PE-AI-R05a, b eta c eoinezkoen SL gisa grafiatzen dira, baina espazio libreen estandarren ondorioetarako zenbatuko dira, batez ere egoteko lekuak direlako eta lurzati pribatuetarako ibilgailuen sarbide puntuala baino ez delako aurreikusten.

SLEL- AI-R05 e, f, g eta h ez dira estandarretarako zenbatzen, gainjarrita baitaude sestra azpiko aparkaleku pribatuaren kalifikazioekin.

SLEQ zuzkidurek 1 m^2t/m^2-ko eraikigarritasun generikoa dute esleituta HAPO honetan, baina batez ere eraikuntzakoak ez diren erabileretarako erabiliko dira. Ekipamendu horien eraikinek ez dute beste espazio libre batzuetarako tarterik beharko, eta garapen-baldintzen planoetan marraztutako lerrokadurei jarraituko zaie, planoetan grafiatutako eragin sektorialak alde batera utzi gabe.

Erabilera xehatuen bateragarritasun-araubidea azpieremu eta/edo eraikuntza-unitate bakoitzari esleitutako kalifikazioaren araudian ezartzen da. P1 lurzatian, erabileren bateragarritasun-erregimenerako, hirugarren sektoreko laugarren sektorea eta hirugarren sektoreko ostatua ezartzen dira erabilera nagusi gisa, eta hirugarren sektoreko gainerako lurzatiak bateragarritzat jotzen dira, % 45eko bateragarritasun-mugarekin

Bestelako zehaztapenak

Gobela ibaiaren inguruko obra eta esku-hartzeetan, kontuan hartuko dira Arriskuan dauden Espezieentzako Interes Bereziko Eremuak (arrain arantzaduna) kudeatzeko tresnak.

Precisiones normativas

Determinaciones estructurales:

Se incluye Sistema General Viario Municipal en el ámbito de urbanización efectos de su adecuación a la ordenación propuesta con aproximadamente 3066 m2 de superficie.

La superficie de Sistema General Hidráulico dentro de la actuación integrada se superpone con el SLVI-AI-R05g para regularizar el trazado de la calle Zubilleta.

En planta baja se exceptúan del cómputo de edificabilidad un máximo de:

P5: 120 m^2 para acceso y rampa de vehículos a planta sótano.

P8: 120 m^2 para acceso y rampa de vehículos a planta sótano.

El resto de las parcelas podrán diseñar los accesos al bajo rasante en las zonas de espacios libres superpuestas a calificaciones de aparcamiento privado.

La edificabilidad de la parcela P1 podrá ser destinada a actividades terciarias de alojamiento, terciarias de oficina o servicios o a equipamiento privado indistintamente.

La reserva de alojamientos dotacionales prevista será cedida en su totalidad al Ayuntamiento de Getxo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 81 de la Ley 2/2006. La edificabilidad del ZSG-ALD-AI-R05 será de 2 m^2t/m^2 y se los retiros serán los definidos en los planos de condiciones de desarrollo, sin perjuicio de otras afecciones sectoriales.

En el desarrollo de la actuación, se mantendrán las franjas de servidumbre de cauces libres de cualquier actuación, manteniendo la vegetación de ribera existente.

De igual forma, la ejecución del ámbito respetará las distancias de afección y las limitaciones de uso establecidas y concretamente el artículo 38 de la Norma Foral 5/2021, de 20 de octubre, de Carreteras de Bizkaia.

El régimen de compatibilidad estructural de usos se establece en la normativa de la calificación global asignada en esta ficha.

Se observarán las zonas de protección de las carreteras forales, principalmente el límite de edificación a 50 m de la arista de la calzada y la zona de servidumbre a 25 metros de la explanación.

Determinaciones pormenorizadas:

Las rampas de acceso a plantas bajo rasante, se podrán ubicar los espacios libres superpuesto a los plantas bajo rasante de las parcelas P2, P3, P4, P6, P7. Las parcelas P2 y P3 podrán compartir acceso al bajo rasante.

Los Sistemas Locales Viarios de titularidad municipal circundantes a la Actuación Integrada se consideran carga de urbanización para su necesaria adecuación a la ordenación urbanística con una superficie aproximada de 4.850 m^2.

El SLVI-PE-R05a, b y c se grafían como SL Peatonales, si bien computarán a los efectos de los estándares de Espacios Libres ya que son predominantemente lugares de estancia y solo se prevé el acceso rodado puntual a las parcelas privadas.

Los SLEL- AI-R05 e, f, g y h no computan para estándares ya que se encuentran superpuestos a calificaciones de aparcamiento privado bajo rasante.

Las dotaciones SLEQ tienen asignada edificabilidad genérica de 1 m^2t/m^2s de este PGOU aunque principalmente se destinarán a usos no constructivos. Las edificaciones de dichos equipamientos no precisarán de retiros a otros espacios libres y se estará a las alineaciones dibujadas en los planos de condiciones de desarrollo, sin perjuicio de las afecciones sectoriales grafiadas en los planos.

El régimen de compatibilidad de usos pormenorizado se establece en la normativa de la calificación asignada a cada subzona y/o unidad edificatoria. Para la parcela P1 para régimen de compatibilidad de usos se establece el terciario cuarto sector y el terciario alojamiento como usos característicos y el resto de terciarios como compatibles con límite de compatibilidad del 45%.

Otras determinaciones

Las obras e intervenciones en el entorno del rio Gobela tendrán en consideración los instrumentos de gestión de las Áreas de Interés Especial para Especie Amenazadas (pez espinoso).

ARRU AI-R05 ZUBILLETA

izena / denominación

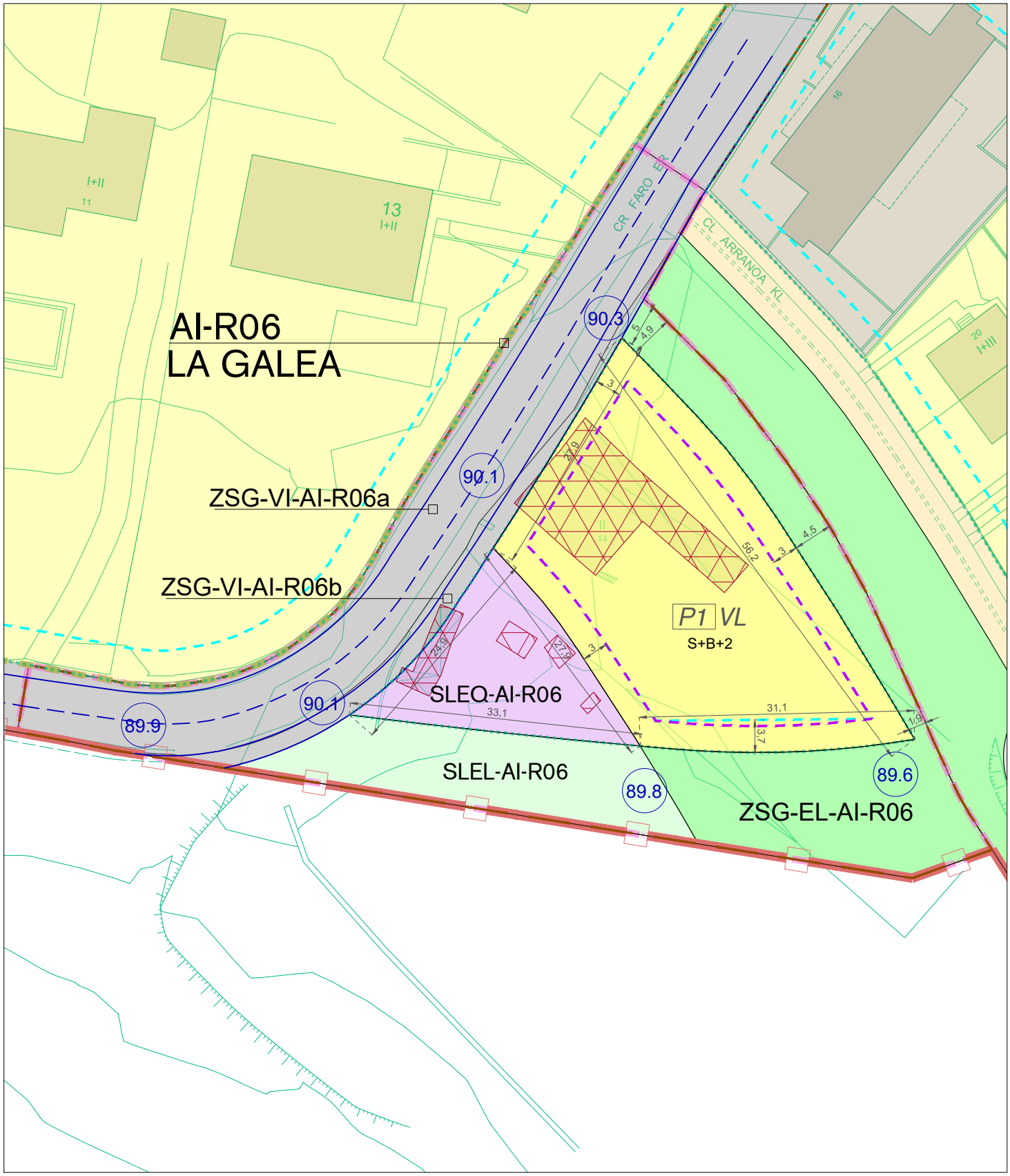
Arau-zehaztapenak	Precisiones normativas
Natura Ondarearen babesa: Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira. Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.	**Protección del patrimonio natural:** Se deberá evitar o minimizar las posibles afecciones a formaciones de vegetación autóctona. El proyecto de urbanización (o en su caso de edificación) se realizará una identificación expresa de qué hábitats de interés y ejemplares arbolados pueden ser integrados en la ordenación del ámbito y cuáles deben ser eliminados. Se propondrán medidas correctoras y compensatorias cuando la afección sobre elementos de alto valor ambiental sea inevitable. En la ejecución del ámbito se repondrá o compensará el arbolado de valor ambiental que deba ser talado como consecuencia del desarrollo del planeamiento, mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies a los que sea preciso talar. Se intentará que la sustitución del arbolado se realice en los mismos ámbitos o en sus entornos más próximos y si no resultara posible, en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación ambiental.
Sistema hidrauliko orokorraren ertzak babestea eta ibai-ekosistema hobetzea Egikaritze-tresnek, baldin eta sistema orokor hidraulikoaren ibilguaren ertzei eragiten badiete, horiei lotutako baldintza naturalak eta erriberako landaredia babesteko eta kontserbatzeko irizpideekin diseinatuko dituzte beren esku-hartzeak, edo, hala badagokio, baldintza natural horiek berreskuratzeko irizpideekin. Ibai-ekosistema hobetzea sustatzeko, sistema hidrauliko orokorraren ondoko eremuak kontserbatzea edo lehengoratzea sustatuko da, 8 metroko ibaiertzeko zerrenda bat ezarriz, biderik, zoladurarik, betelanik edo hiri-altzarien bestelako elementurik gabe.	**Protección de los márgenes del sistema general hidráulico y mejora del ecosistema fluvial:** Los instrumentos de ejecución, cuando estos afecten a las márgenes del cauce del sistema general hidráulico, diseñaran sus intervenciones con criterios de protección y conservación de las condiciones naturales y vegetación de ribera asociada a los mismos, o en su caso, de recuperación de dichas condiciones naturales. Con objeto de promover la mejora del ecosistema fluvial, se promoverá la conservación o recuperación ambiental de las áreas contiguas al sistema general hidráulico, mediante el establecimiento de una franja ribereña de 8 metros sin viales, pavimentaciones, rellenos u otros elementos del mobiliario urbano.
Azterketa Hidraulikoaren beharra: Plangintza gauzatzeko jarduketen barruan, dagozkion azterlan hidraulikoak egin beharko dira, UAHEaren inguruko eremua delako.	**Necesidad de Estudio Hidráulico:** Dentro de las actuaciones de ejecución del planeamiento, deberán realizarse los correspondientes estudios hidráulicos que analicen el riesgo de inundación por tratarse de un ámbito en el entorno de la ARPSI.
Drainatze jasangarriaren sustaketa: Urbanizazio-proiektuak drainatze-sistema jasangarriak izango ditu (zoladura iragazkorren erabilera, etab.), egungo egoerari dagokion balioarekiko balizko jariatze-gehikuntza konpentsatu, behar bezala hustu edo garrantzirik gabekoa izan daitekeela bermatzeko.	**Promoción del drenaje sostenible:** El proyecto de urbanización incorporará sistemas de drenaje sostenible (uso de pavimentos permeables, etc.) que garanticen que el eventual aumento de escorrentía respecto del valor correspondiente a la situación existente puede ser compensado, correctamente desaguado o ser irrelevante.
Eragin Akustikoak: Kalitate Akustikoaren Helburuak kanpoan betetzen ez badira ere, eraikuntza-lizentzia lortu ahal izango da, Jarduketa Integratua ZPAE 3ren barruan kokatzen delako; baina beharrezkoa izango da Eragin Akustikoari buruzko Azterlanean (2024ko uztaila) oinarritutako Zonako Plan bat definitzea, beharrezko neurri zuzentzaileak ezartzeko. Neurri horiek BI-637 errepidearen zarata murrizteko pantaila akustikoak eta BKEak barnealdean betetzeko behar diren fatxada-isolamenduak barne hartu ahal izango dituzte proposatutako irtenbideekin.	**Afecciones Acústicas:** Aunque los Objetivos de Calidad Acústica no se cumplan en el exterior se podrá obtener licencia de construcción porque la Actuación Integrada se sitúa dentro de la ZPAE 3; pero será necesario definir un Plan zonal propio en base al Estudio de Impacto Acústico (julio 2024) en el que se establezcan las medidas correctoras necesarias, que podrán incluir pantallas acústicas para reducir el ruido de la carretera BI-637 y los aislamientos de fachada necesarios para cumplir los OCA en el interior con las soluciones propuestas.
Baldintzatzaile gainjarriak: – CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak. – CS – 01 Arrisku Naturalak: Arrisku Geologikoak – CS – 02 Arrisku Naturalak: Errepikatze-Denborako Uholdeak (10, 100 eta 500). – CS – 02 Arrisku Naturalak: Lehentasunezko Fluxu-Eremua. – CS – 02 Arrisku Naturalak: Uholde Arrisku Handia izan dezaketen Eremua ARPSI– ES017 – BIZ – IBA – 03 – Getxo. – CS – 03 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Klima-arriskua Lurreko Habitatetan. – CS – 04 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Euri-Uholdearen Arrisku Klimatikoa.	**Condicionantes Superpuestos:** – CS – 01 Riesgos Naturales: Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos. – CS – 01 Riesgos Naturales: Riesgos Geológicos. – CS – 02 Riesgos Naturales: Avenidas de Periodo de Retorno (10, 100 y 500). – CS – 02 Riesgos Naturales: Zona de Flujo preferente. – CS – 02 Riesgos Naturales: Área con Riesgo Potencial Significativo de Inundación ARPSI–ES017–BIZ–IBA–03–Getxo. – CS – 03 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo Climático en los Hábitats Terrestres. – CS – 04 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo Climático de Inundación Pluvial.

ARRU AI-R05 ZUBILLETA

izena / denominación

Arau-zehaztapenak	Precisiones normativas
– CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua. – CS – 07 Azpiegitura Berdea. – CS – 07 Azpiegitura Berdea: Ibilbidea Ekologikoa. – CS – 08 Paisaiarekiko Inpaktuen Integrazioa – CS – 08 Mehatxatutako Fauna Kudeaketa-Planarekin. – CS – 09 Geologia Interesdun Guneak. – CS – 09 Ibaiertzeak eta Errekaertzeak Antolatzeko LPZ. – CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak. – CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa. – CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila. – CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak. – CS – 13 Eragin Akustikoa: Foru Errepidearen Zortasun Akustikoko Eremua. – CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa. – CS – 15 Azpiegituren Babesa: Foru-errepidearen Eragin-eremua. – CS – 15 Azpiegituren Babesa: Jabari Publiko Hidraulikoaren Zaintza Eremua. – CS – 15 Azpiegiturak Babesa: Partzuergoaren Saneamendu Sarearen Eragin-eremua. – CS – 15 Azpiegiturak Babesa: Partzuergoaren Ur Hornidurarako Sarearen Eragin-eremua.	– CS – 06 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Ola de Calor. – CS – 07 Infraestructura Verde. – CS – 07 Infraestructura Verde: Corredor Ecológico. – CS – 08 Ámbitos de Integración de Impactos Paisajísticos. – CS – 08 Fauna Amenazada con Plan de Gestión. – CS – 09 Lugares de Interés Geológico. – CS – 09 PTS de Ordenación de Márgenes de los Rios y Arroyos. – CS – 10.1 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Operaciones de Aeronaves. – CS – 11.1, 11.2 y 11.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido 2021-2026. – CS – 12.1, 12.2 y 12.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido EIA julio 2024. – CS – 13 Afección Acústica: Zonas de Protección Acústica Especial. – CS – 13 Afección Acústica: Zona de Servidumbre Acústica de la Carretera Foral. – CS – 14 Afección Acústica: Zonificación Acústica. – CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Afección Carretera Foral. – CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Policía del Dominio Público Hidráulico. – CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Afección de la Red de Saneamiento del Consorcio. – CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Afección de la Red de Abastecimiento del Consorcio.

112. artikulua.- ARRU-AI-R06 Galea



ARAUDI PARTIKULARRA

ARRU AI-R06 GALEA

izena / denominación

Jardueraren deskribapena	Descripción de la actuación
Jarduketa Integratua Kortiñeko hiri-lurzorua errematatzeko mugatzen da, 2001eko HAPOk planteatzen zuen bezala, aurreko planaren proposamenari eutsi gabe; izan ere, Kaioa kalearen luzapenaren sestra-aldaketa ezin da gauzatu aurreko diseinuan. Nolanahi ere, Kortiñeko ehuna errematatzea eta Faroko errepideko bideak hobetzea da helburua. Garatu beharreko erabilerari dagokionez, bizitegi-erabilera ere planteatzen da, dentsitate txikikoa, zonaren dentsitatearekin bat datorrena. Hala ere, antolamendua indarrean dagoen legeriara egokitu eta beteko da.	La Actuación Integrada se delimita para rematar el suelo urbano en Kortiñe tal y como también planteaba el PGOU 2001 sin mantener la propuesta del anterior plan ya que el cambio de rasante de la prolongación de la calle Kaioa hacia inejecutable el anterior diseño. En todo caso se trata de rematar el tejido de Kortiñe y mejorar la vialidad en la carretera Faro. En relación al uso a desarrollar, se plantea igualmente el uso residencial, en baja densidad acorde a la densidad de la zona. Si bien, la ordenación se ajustará y dará cumplimiento a la legislación vigente.

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANISTICA ESTRUCTURAL

Hirigintza-eraldaketaren eremua / Ambito de transformación urbanística	urbanizazioa eraberritu edo berritzea reforma o renovación de la urbanización
Lurzoruaren sailkapena / Clasificación de suelo	Hiri-lurzoru / suelo urbano
Kalifikazio orokorreko zona / Zona de calificación global	ZGE-RE-06. Bizitegi-zona, dentsitate ertain-txikia ZGE-RE-06. Zona residencial Entorno-baja densidad
Berezko erabilera / Uso característico	Familia bakarreko etxebizitza atxikia (VL) Vivienda unifamiliar tipo adosada (VL)
'Hirigintza-antolamenduaren eremua / Ámbito de ordenación urbanística	ARRU -AI-R06
Jarduketa hasteko epea / Plazo para el inicio de la actuación	8 urte / 8 años

JARDUKETAREN AZALERA (m^2s) / SUPERFICIE DE LA ACTUACIÓN (m^2s)

Mugatutako azalera / Superficie delimitada	3.597,94

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (m^2l) / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m^2t)

	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada	eraikigarritasun gauzatua edificabilidad materializada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	1.120,00	176,00	944,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00		0,00
Totala / Total	1.120,00	176,00	944,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	750,00		750,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00		0,00
Totala / Total	750,00		750,00

Eraikigarritasun-indizea SG (2/2006 Legearen 77. artikulua) / Indice de edificabilidad SR (artículo 77 Ley 2/2006)

Zenbatetsitako azalera / SOen azalera / Eragin sektorialaduen azalera / (m^2l) Superficie considerada / Superficie de S.G. / Superficie afección sectorial (m^2s)	1.875,28	1.722,66	
Jarduketaren indizea / Gehieneko legezko indizea / Gutxie. legezko indizea / (m^2s/m^2l) Indice de la actuación / Índice legal máximo / índice legal mínimo / (m^2t/m^2s)	0,5972	2,30	0,40

ARRU AI-R06 GALEA

izena / denominación

BIZITEGI-ERAIKIGARRITASUNA ETA ETXEBIZITZA-KOPURUA / EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL Y NÚMERO DE VIVIENDAS

Bizitegi-eraikigarritasunaren banaketa / Distribución de la edificabilidad residencial

	esleitutako eraikigarritasuna edificabilidad asignada SR	esleitutako eraikigarritasuna edificabilidad asignada BR	estandarra - saldoa / estandar - saldo SR	
(14) Guztira etxebizitza babestua (m^2s) / Total vivienda protegida (m^2t)			378	-378
Guztira babes sozialeko etxebizitza (BSE) (m^2s)/ total vivienda de protección social (VPS) (m^2t)			189	-189
alokairuko babes sozialeko etxebizitza (VPSa) (m^2s)/ vivienda de protección social en alquiler (VPSa)			112	-112
(16) etxebizitza tasatua (ET) (m^2s)/ vivienda tasada (VT) (m^2t)				
araubide libreko etxebizitza (m^2s) / vivienda en régimen libre (m^2t)	1.120	750		

Etxebizitzaren banaketa (orientagarria) / Distribución de la vivienda (orientativo)

Antolatutako etxebizitza-kopurua, guztira / Dentsitatea (etxeb./ha)Número total viviendas ordenadas / Densidad (viv./ha)	10	27,79	
Etxebizitza babestuen kop., guztira / BSEen kop. / ETen kop) N. total vivienda protegida / N. viviendas VPS / N. viviendas VT			
Araubide libreko etxebizitza-kopurua, guztira N. total vivienda régimen libre	10		

SISTEMA OROKORRAK (m^2l) / SISTEMAS GENERALES (m^2s)

	Estandar Estándar		Ordenatua Ordenado	Saldoa Saldo
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	188,80		661,17	472,37
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorra (gutxienekoa) / Sistema general de alojamiento dotacional (mínimo)	14,16		0,00	-14,16
Beste sistema orokor batzuk / Otros sistemas generales				1.061,49

espazio libreen sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales de espacios libres

kode Código	azalera SO (m^2l) superficie SG (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)		Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)	
ZSGEL-AI-R06	661,17	661,17	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	661,17	100,00 %

zuzkidura-bizitokietarako sistema orokorraren xehetasuna / detalle de sistema general para alojamiento dotacional

beste sistema orokor batzuen xehetasunak / detalle otros sistemas generales

ZSGVI-AI-R-06a	912,99	912,99	100,00 %	Barne / Incluido	Lehendik dagoen sistema / Sistema ya existente	912,99	100,00 %
ZSGVI-AI-R-06b	148,50	148,50	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	148,5	100,00 %

ARRU AI-R06 GALEA

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANISTICA PORMENORIZADA

helbide Categoría de suelo	finkatugabea / no consolidado	
Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	AREA 2	ALGORTA ESTE

ANTOLAMENDU PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN

sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante									sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante				
azalera (m^2l) superficie (m^2s)		Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	. (UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	. (UPs) (UPs)	altuera Altura
1.158,55	P1	Familia bakarreko etxebizitza atxikia (VL) Vivienda unifamiliar tipo adosada (VL)	1.120	1,220	1.366,40	10	B+2	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	750	0,270	202,50	1S

ARRU AI-R06 GALEA

izena / denominación

SISTEMA LOKALAK / SISTEMAS LOCALES

	Estandar Estándar	Ordenatua Ordenado
Berdeguneak eta espazio libreak (m^2l) (1) / Zonas verdes y espacios libres (m^2s)(1)	281,29	381,89
Beste zuzkidura publiko batzuk - lurzoruan lagatzea - sabaia (m^2l) Otras dotaciones públicas - cesión en suelo - techo (m^2s	188,80	334,88
Aparkalekua espazio pribatuan (plazak) / Aparcamiento espacio privado (plazas)	13,22	21
Landaredia / Vegetación	12,00	12

berdeguneen eta espazio libreen xehetasunak / detalle de zonas verdes y espacios libres

kode Código	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)		Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)	
SLEL-AI-R06	381,89	381,89	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	381,89	100,00 %

zuzkidura publikoen xehetasunak / detalle de dotaciones públicas

SLEQ-AI-R06	334,88	334,88	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación		0,00 %

bide-sistema lokalaren xehetasuna / detalle del sistema local viario

ARRU AI-R06 GALEA

izena / denominación

KUDEATZEKO ETA EGIKARITZEKO BALDINTZAK / CONDICIONES PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Azalerak eta eraikigarritasun haztatua / Superficies aportadas y edificabilidad ponderada

Eraikigarritasun haztatua, / guztira / SG / SA (UH) Edificabilidad ponderada total / SR / BR (UPs).	1.568,90	1.366,40	202,50
Batez besteko eraikigarritasuna (UH/m2l) Edificabilidad media (UPs/m2s)	0,5843		
Eraikigarritasun haztatuaren % 15eko lagapena (UH) Cesión 15% edificabilidad ponderada (UPs)	235,34		
Eraikigarritasunerako eskubidea duen azalera (m^2l) Superficie aportada con derecho en la edificabilidad (m^2s)	2.684,95		
Jabari eta erabilera publikoko azalera (m^2l) Superficie estimada de dominio y uso público (m^2s)	912,99		

Lehendik dauden eta bat ez datozen eraikinak / Edificación preexistente disconforme

	guztira / total	bizitegikoak/ residencial	bizitegi-eranskinak / anexos residencial	bizitegikoak ez direnak / no residencial
Lehendik dagoen eraikigarritasuna, antolamenduz kanpo SG (m^2s) Edificabilidad preexistente fuera de ordenación SR (m^2t)	176,00	176,00		
Antolamenduz kanpoko etxebizitza-kopurua Número de viviendas fuera de ordenación	1			

Garapena eta egikaritzea / Desarrollo y ejecución

Jarduketa mota / Tipo de actuación

Jarduketa integratuak / Actuaciones integradas

Egikaritze-unitateak / Unidades de ejecución

Egikaritze-unitate bat ezartzen da. Hala ere, Urbanizatzeko Jarduketa Programak berrikusi ahal izango du.
Se establece una unidad de ejecución. No obstante, podrá ser revisado por el Programa de Actuación Urbanizadora

Jarduketa-sistema / Sistema de actuación

Hitzarmena / Concertación

Kudeatzeko eta egikaritzeko tresnak / Instrumentos de gestión y ejecución

Urbanizatzeko Jarduketa Programa, Birpartzelazio Proiektua eta Urbanizazio Proiektua.
Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

ARRU AI-R06 GALEA

izena / denominación

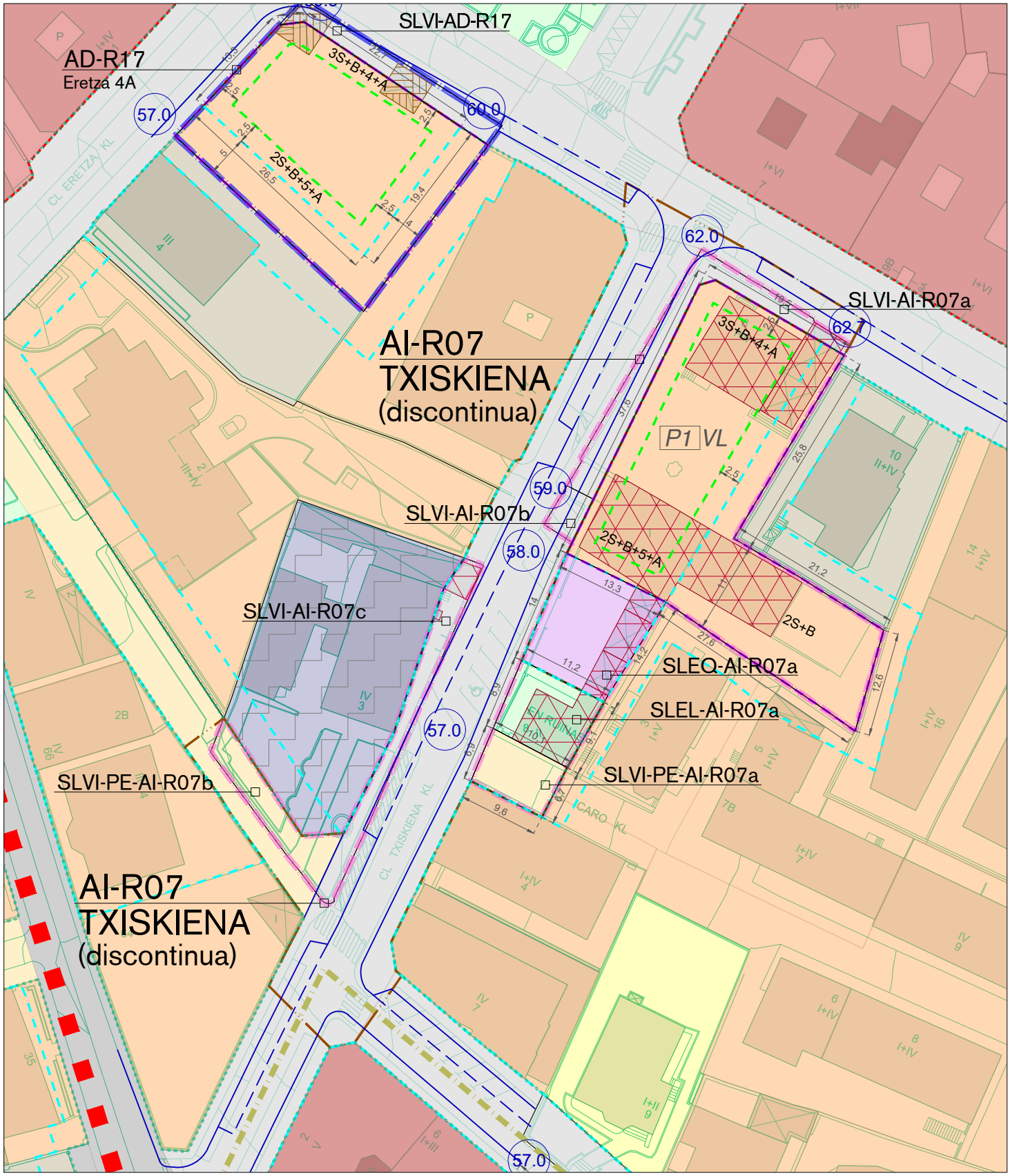
Arau-zehaztapenak	Precisiones normativas
Jarduketa integratuaren eremuaren mugaketan, Faroko errepideko bidearen zati bat sartzen da, galtzada eta espaloiak formalki egokitzeko, bai eta, hala badagokio, eremua garatzeko beharrezkoak diren zerbitzuak eta azpiegiturak ekartzeko ere.	Se incluye en la delimitación del ámbito de la actuación integrada un tramo del vial de la carretera Faro para la adecuación formal de calzada y aceras, así como, en su caso, la traída de los servicios e infraestructuras necesarias para el desarrollo del ámbito.
Horrez gain, Udaleko Bide Sistema Orokorra ere sartu da urbanizazio-eremuan, proposatutako antolamendura egokitzearen ondorioetarako, gutxi gorabehera 730 m^2-ko superifizioarekin.	Se incluye además Sistema General Viario Municipal en el ámbito de urbanización efectos también de su adecuación a la ordenación propuesta con aproximadamente 730 m^2 de superficie.
Erabileren egiturazko bateragarritasunaren araubidea fitxa honetan esleitutako kalifikazio orokorraren araudian ezartzen da.	El régimen de compatibilidad estructural de usos se establece en la normativa de la calificación global asignada en esta ficha.
SLEQ-AI-R06 zuzkidurak HAPOk ezartzen duen 1 m^2t/m^2s-ko eraikigarritasun generikoa du, baina, ahal dela, eraikuntzakoak ez diren zuzkiduretara bideratuko da.	La dotación SLEQ-AI-R06 dispone de la edificabilidad genérica de 1 m^2t /m^2s que establece el PGOU, aunque preferentemente destinará a dotaciones no constructivas.
Bide-sistemak egokitzapen-obrak beharko ditu. Beraz, urbanizazio-kargetan, egokitzapen edo hobekuntza huts hori bereizi beharko da, eta sisteman sartutako azalera berriak egikaritzea (azken kasu horretan, gauzatze berri gisa).	El sistema viario requerirá de obras de adecuación. Por lo que en las cargas de urbanización, se deberá diferenciar esta mera adecuación o mejora; y la ejecución de las nuevas superficies incorporadas al sistema (en este último caso, como nueva ejecución).
Plan Orokorrean ezarritako xehapen antolamendua xehetasun-azterketaren bidez aldatu ahal izango da.	La ordenación pormenorizada establecida en el Plan General podrá modificarse mediante estudio de detalle.
Erabilera xehatuen bateragarritasun-araubidea azpieremu eta/edo eraikuntza-unitate bakoitzari esleitutako kalifikazioaren araudian ezartzen da.	El régimen de compatibilidad de usos pormenorizado se establece en la normativa de la calificación asignada a cada subzona y/o unidad edificatoria.
Natura Ondarearen babesa:	**Protección del patrimonio natural:**
Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.	Se deberá evitar o minimizar las posibles afecciones a formaciones de vegetación autóctona. El proyecto de urbanización (o en su caso de edificación) se realizará una identificación expresa de qué hábitats de interés y ejemplares arbolados pueden ser integrados en la ordenación del ámbito y cuáles deben ser eliminados. Se propondrán medidas correctoras y compensatorias cuando la afección sobre elementos de alto valor ambiental sea inevitable.
Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.	En la ejecución del ámbito se repondrá o compensará el arbolado de valor ambiental que deba ser talado como consecuencia del desarrollo del planeamiento, mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies a los que sea preciso talar. Se intentará que la sustitución del arbolado se realice en los mismos ámbitos o en sus entornos más próximos y si no resultara posible, en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación ambiental.
Drainatze jasangarriaren sustaketa:	**Promoción del drenaje sostenible:**
Urbanizazio-proiektuak drainatze-sistema jasangarriak izango ditu (zoladura iragazkorren erabilera, etab.), egungo egoerari dagokion balioarekiko balizko jariatze-gehikuntza konpentsatu, behar bezala hustu edo garrantzirik gabekoa izan daitekeela bermatzeko.	El proyecto de urbanización incorporará sistemas de drenaje sostenible (uso de pavimentos permeables, etc.) que garanticen que el eventual aumento de escorrentía respecto del valor correspondiente a la situación existente puede ser compensado, correctamente desaguado o ser irrelevante.
Baldintzatzaile gainjarriak:	**Condicionantes Superpuestos:**
– CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak. – CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua. – CS – 07 Azpiegitura Berdea. – CS – 09 Geologia Interesdun Guneak. – CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak. – CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Zortasun Irrati-elektrikoak. – CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa. – CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila. – CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen direnean IAA 2024ko uztaila. – CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak. – CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.	– CS – 01 Riesgos Naturales: Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos. – CS – 06 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Ola de Calor. – CS – 07 Infraestructura Verde. – CS – 09 Lugares de Interés Geológico. – CS – 10.1 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Operaciones de Aeronaves. – CS – 10.2 Afección Aeronáutica: Servidumbres Radioeléctricas. – CS – 11.1, 11.2 y 11.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido 2021-2026. – CS – 12.1, 12.2 y 12.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido EIA julio 2024. – CS – 12.4 Afección Acústica: Aislamientos de Fachadas con cumplimiento de OCAs en el exterior EIA julio 2024. – CS – 13 Afección Acústica: Zonas de Protección Acústica Especial. – CS – 14 Afección Acústica: Zonificación Acústica.

ARRU AI-R06 GALEA

izena / denominación

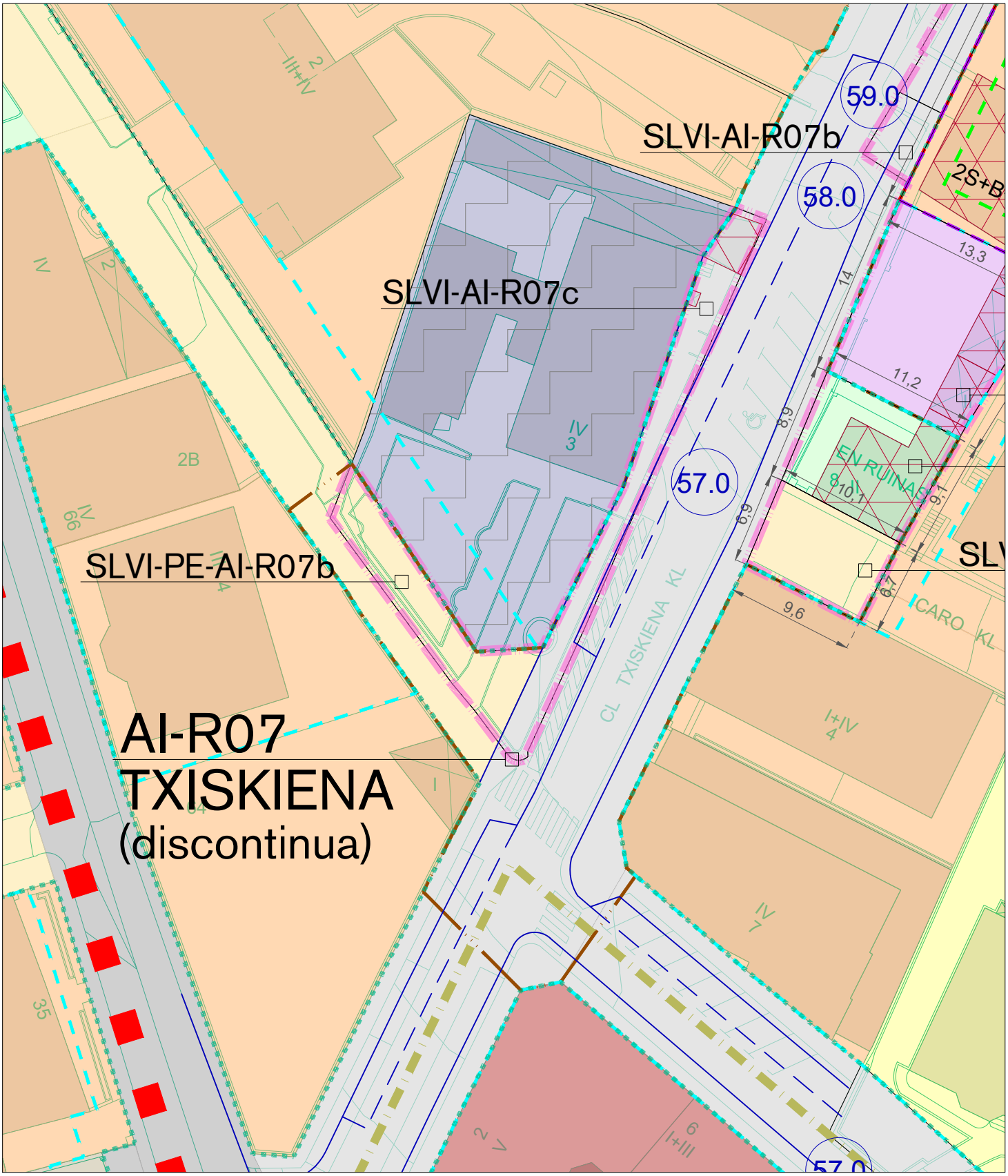
Arau-zehaztapenak	Precisiones normativas
– CS – 15 Azpiegituren Babesa: Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren Eragin-Eremua.	– CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Influencia del Dominio Público Marítimo Terrestre.

113. artikulua.- ARRU-AI-R07 Txiskiena



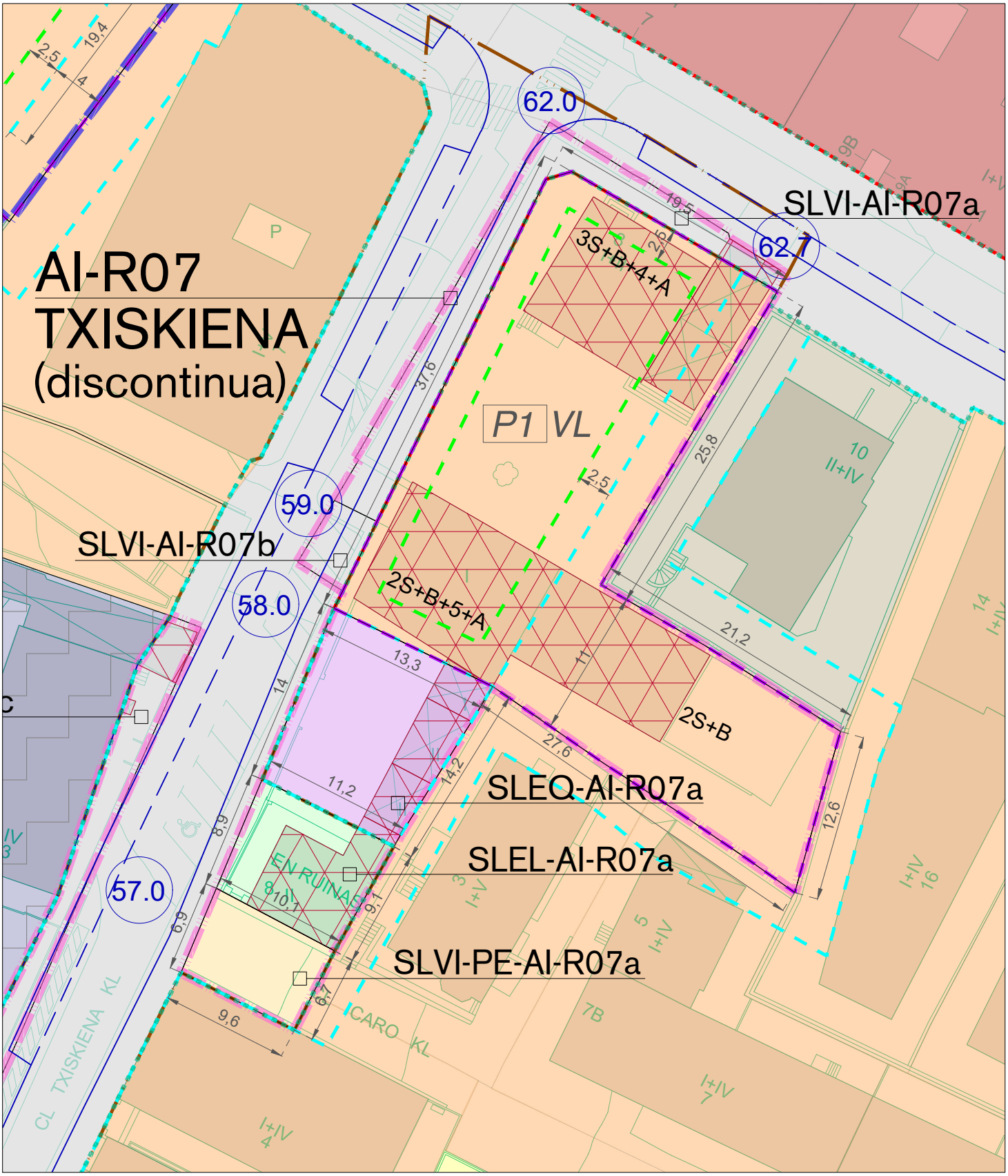
ARAUDI PARTIKULARRA

113. artikulua.- ARRU-AI-R07 Txiskiena



ARAUDI PARTIKULARRA

113. artikulua.- ARRU-AI-R07 Txiskiena



ARAUDI PARTIKULARRA

ARRU AI-R07 TXISKIENA

izena / denominación

Jardueraren deskribapena	Descripción de la actuación
Hiri-berrikuntzako jarduketa txiki bat da, egungo eraikinen egoera eta haien testuingurua (bizitegirako) kontuan hartuta. Haren tamaina txikiak eta inguruneareen mugek (eraikin mugakideak) eraikin berria baldintzatzen dute, baita espazio libreei eta beste zuzkidura publiko batzuei dagozkien estandarrak lagatzeak ere.	Se trata de una pequeña actuación de renovación urbana, dado el estado de las edificaciones actuales y su contexto (residencial). Su reducida dimensión y limitaciones del entorno (edificaciones colindantes) condiciona la nueva edificación, así como la cesión de estándares correspondientes a espacios libres y otras dotaciones públicas.

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANISTICA ESTRUCTURAL

Hirigintza-eraldaketaren eremua / Ambito de transformación urbanística	urbanizazioa eraberritu edo berritzea reforma o renovación de la urbanización
Lurzoruaren sailkapena / Clasificación de suelo	Hiri-lurzoru / suelo urbano
Kalifikazio orokorreko zona / Zona de calificación global	ZGE-RE-03. Bizitegi-zona, dentsitate ertain-altua ZGE-RE-03. Zona residencial entorno-alta densidad
Berezko erabilera / Uso característico	Bloke irekiko etxebizitza (VL) Vivienda en bloque abierto (VL)
'Hirigintza-antolamenduaren eremua / Ámbito de ordenación urbanística	ARRU-AI-R07
Jarduketa hasteko epea / Plazo para el inicio de la actuación	8 urte / 8 años

JARDUKETAREN AZALERA (m^2s) / SUPERFICIE DE LA ACTUACIÓN (m^2s)

Mugatutako azalera / Superficie delimitada	1.590,74

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (m^2l) / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m^2t)

	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada	eraikigarritasun gauzatua edificabilidad materializada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	2.630,00	385,00	2.245,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	250,00	308,00	-58,00
Totala / Total	2.880,00	693,00	2.187,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	2.775,00		2.775,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00		0,00
Totala / Total	2.775,00		2.775,00

Eraikigarritasun-indizea SG (2/2006 Legearen 77. artikulua) / Indice de edificabilidad SR (artículo 77 Ley 2/2006)

Zenbatetsitako azalera / SOen azalera / Eragin sektorialа duen azalera / (m^2l) Superficie considerada / Superficie de S.G. / Superficie afección sectorial (m^2s)	1.590,74		
Jarduketaren indizea / Gehieneko legezko indizea / Gutxie. legezko indizea / (m^2s/m^2l) Indice de la actuación / Índice legal máximo / índice legal mínimo / (m^2t/m^2s)	1,8105	2,30	0,40

ARRU AI-R07 TXISKIENA

izena / denominación

BIZITEGI-ERAIKIGARRITASUNA ETA ETXEBIZITZA-KOPURUA / EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL Y NÚMERO DE VIVIENDAS

Bizitegi-eraikigarritasunaren banaketa / Distribución de la edificabilidad residencial

	esleitutako eraikigarritasuna edificabilidad asignada SR	esleitutako eraikigarritasuna edificabilidad asignada BR	estandarra - saldoa / estandar - saldo SR	
(14) Guztira etxebizitza babestua (m^2s) / total vivienda protegida (m^2t)			898	-898
Guztira babes sozialeko etxebizitza (BSE) (m^2s)/ total vivienda de protección social (VPS) (m^2t)			449	-449
alokairuko babes sozialeko etxebizitza (VPSa) (m^2s)/ vivienda de protección social en alquiler (VPSa)			263	-263
(16) etxebizitza tasatua (ET) (m^2s)/ vivienda tasada (VT) (m^2t)				
araubide libreko etxebizitza (m^2s) / vivienda en régimen libre (m^2t)	2.630	1.800		

Etxebizitzaren banaketa (orientagarria) / Distribución de la vivienda (orientativo)

Antolatutako etxebizitza-kopurua, guztira / Dentsitatea (etxeb./ha)Número total viviendas ordenadas / Densidad (viv./ha)	24	150,87	
Etxebizitza babestuen kop., guztira / BSEen kop. / ETen kop) N. total vivienda protegida / N. viviendas VPS / N. viviendas VT			
Araubide libreko etxebizitza-kopurua, guztira N. total vivienda régimen libre	24		

SISTEMA OROKORRAK (m^2l) / SISTEMAS GENERALES (m^2s)

	Estandar Estándar		Ordenatua Ordenado	Saldoa Saldo
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	449,00		0,00	-449,00
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorra (gutxienekoa) / Sistema general de alojamiento dotacional (mínimo)	33,68		0,00	-33,68
Beste sistema orokor batzuk / Otros sistemas generales				

espazio libreen sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales de espacios libres

kode Código	azalera SO (m^2l) superficie SG (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)

zuzkidura-bizitokietarako sistema orokorraren xehetasuna / detalle de sistema general para alojamiento dotacional

beste sistema orokor batzuen xehetasunak / detalle otros sistemas generales

ARRU AI-R07 TXISKIENA

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANISTICA PORMENORIZADA

helbide Categoría de suelo	finkatugabea / no consolidado	
Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	AREA 1	ALGORTA CENTRO

ANTOLAMENDU PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN

sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante									sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante					
azalera (m^2l) superficie (m^2s)		Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura		Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura	
925,98	P1	Bloke irekiko etxebizitza (VL) Vivienda en bloque abierto (VL)	2.630	1,000	2.630,00	24	B+4+A B+5+A		Eranskinen (VL) Anejos (VL)	2.775	0,270	749,25	2S 3S	
	P1	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	250	0,540	135,00		B							

ARRU AI-R07 TXISKIENA

izena / denominación

SISTEMA LOKALAK / SISTEMAS LOCALES

	Estandar / Estándar	Ordenatua / Ordenado
Berdeguneak eta espazio libreak (m^2l) (1) / Zonas verdes y espacios libres (m^2s)(1)	238,61	240,93
Beste zuzkidura publiko batzuk - lurzoruan lagatzea - sabaia (m^2l) / Otras dotaciones públicas - cesión en suelo - techo (m^2s	437,40	437,40
Aparkalekua espazio pribatuan (plazak) / Aparcamiento espacio privado (plazas)	36,82	51
Landaredia / Vegetación	26,30	27

berdeguneen eta espazio libreen xehetasunak / detalle de zonas verdes y espacios libres

kode / Código	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)		Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)	
SLEL-AI-R07a	95,31	95,31	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	95,31	100,00 %

zuzkidura publikoen xehetasunak / detalle de dotaciones públicas

SLEQ-AI-R07a	171,91	171,91	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación		0,00 %
SLEQ-AI-R07b	265,49	265,49	100,00 %	Barne / Incluido	Konpentsazioa / Compensación		0,00 %

bide-sistema lokalaren xehetasuna / detalle del sistema local viario

SLVI-AI-R07a	128,81	128,81	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	128,81	100,00 %
SLVI-AI-R07b	21,39	21,39	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	21,39	100,00 %
SLVI-AI-R07c	101,71	101,71	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	101,71	100,00 %
SLVI-PE-AI-R07a	66,87	66,87	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	66,87	100,00 %
SLVI-PE-AI-R07b	78,75	78,75	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	78,75	100,00 %

ARRU AI-R07 TXISKIENA

izena / denominación

KUDEATZEKO ETA EGIKARITZEKO BALDINTZAK / CONDICIONES PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Azalerak eta eraikigarritasun haztatua / Superficies aportadas y edificabilidad ponderada

Eraikigarritasun haztatua, / guztira / SG / SA (UH) Edificabilidad ponderada total / SR / BR (UPs).	3.514,25	2.765,00	486,00
Batez besteko eraikigarritasuna (UH/m2l) Edificabilidad media (UPs/m2s)	2,2092		
Eraikigarritasun haztatuaren % 15eko lagapena (UH) Cesión 15% edificabilidad ponderada (UPs)	527,14		
Eraikigarritasunerako eskubidea duen azalera (m^2l) Superficie aportada con derecho en la edificabilidad (m^2s)	1.590,74		
Jabari eta erabilera publikoko azalera (m^2l) Superficie estimada de dominio y uso público (m^2s)			

Lehendik dauden eta bat ez datozen eraikinak / Edificación preexistente disconforme

	guztira / total	bizitegikoak/ residencial	bizitegi-eranskinak / anexos residencial	bizitegikoak ez direnak / no residencial
Lehendik dagoen eraikigarritasuna, antolamenduz kanpo SG (m^2s) Edificabilidad preexistente fuera de ordenación SR (m^2t)	693,00	385,00		308,00
Antolamenduz kanpoko etxebizitza-kopurua Número de viviendas fuera de ordenación	2			

Garapena eta egikaritzea / Desarrollo y ejecución

Jarduketa mota / Tipo de actuación

Jarduketa integratuak / Actuaciones integradas

Egikaritze-unitateak / Unidades de ejecución

Egikaritze-unitate bat ezartzen da. Hala ere, Urbanizatzeko Jarduketa Programak berrikusi ahal izango du.
Se establece una unidad de ejecución. No obstante, podrá ser revisado por el Programa de Actuación Urbanizadora

Jarduketa-sistema / Sistema de actuación

Hitzarmena / Concertación

Kudeatzeko eta egikaritzeko tresnak / Instrumentos de gestión y ejecución

Urbanizatzeko Jarduketa Programa, Birpartzelazio Proiektua eta Urbanizazio Proiektua.
Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

ARRU AI-R07 TXISKIENA

izena / denominación

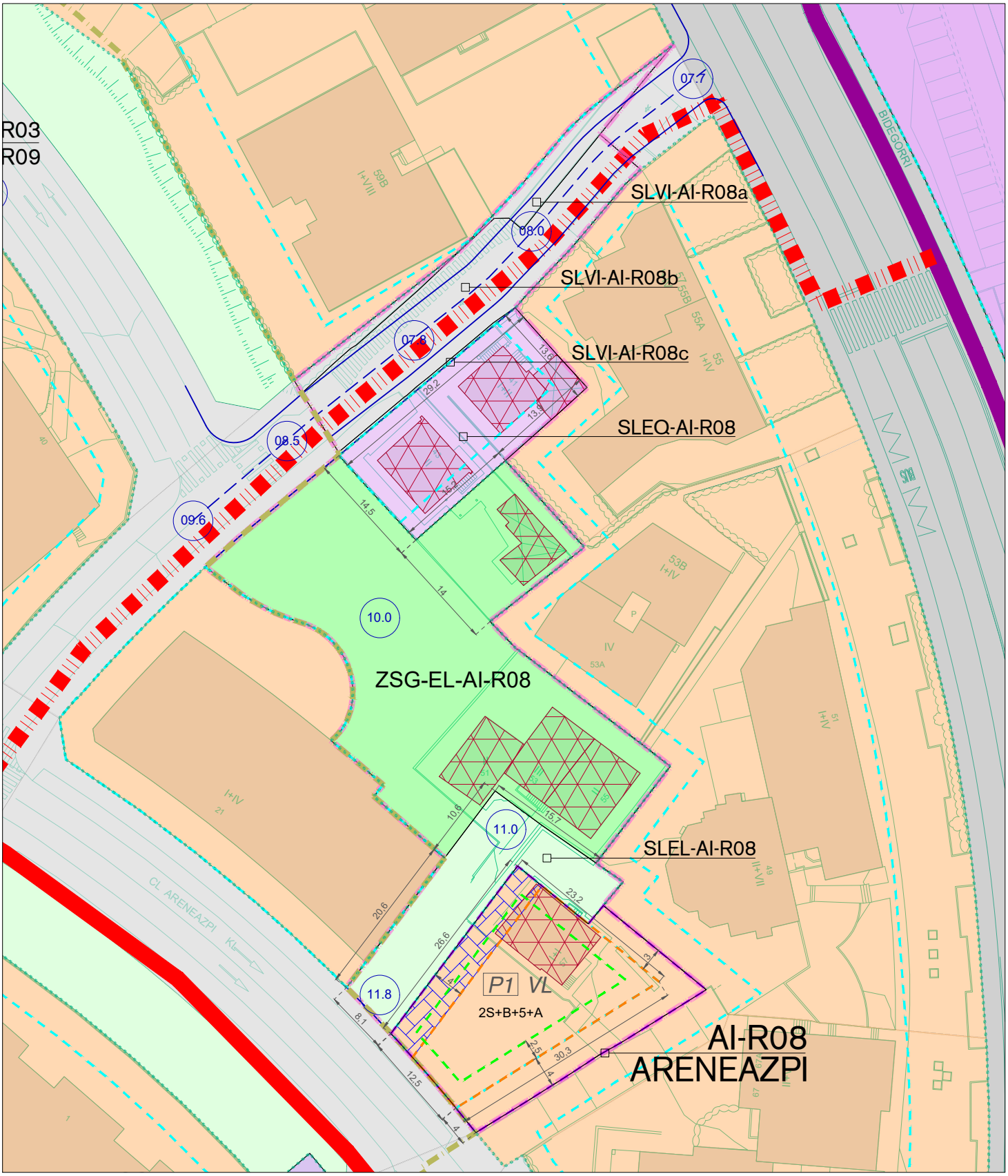
Arau-zehaztapenak	Precisiones normativas
Erabileren egiturazko bateragarritasunaren araubidea fitxa honetan esleitutako kalifikazio orokorraren araudian ezartzen da.	El régimen de compatibilidad estructural de usos se establece en la normativa de la calificación global asignada en esta ficha.
Eraikinaren beheko solairua hirugarren sektoreko erabileretarako eta bizitegi-erabilerarako erabiliko da, eta lehentasuna emango zaio hirugarren solairua Alango kalerantz ezartzeari eta, nolanahi ere, ataria jartzeari ipar-ekialdeko izkinako etxebizitzetarako, +62,70 kotan, gutxi gorabehera. Txiskienako malda dela eta, sestra azpiko lehen solairua sestra gainean bihurtzen da eraikinaren hegoaldean; eremu horretan SLEQ-AI-RO7c ekipamendu publikoa egongo da. SLEQ-AI-R07a eta 7b zuzkidurek HAPOk ezartzen duen 1 m^2t/m^2s eraikigarritasun generikoa dute, baina, ahal dela, eraikuntzakoak ez diren zuzkiduretara bideratuko dira.	La planta baja del edificio se destinará a usos terciarios y a uso residencial, dando preferencia a la implantación del terciario hacia la calle Alango y en todo caso al portal para las viviendas en la esquina Noreste a cota +62,70 aproximadamente. Debido a la pendiente de Txiskiena la primera planta bajo rasante se convierte en sobre rasante el lado Sur del edificio; esta zona albergará el equipamiento público SLEQ-AI-RO7c. Las dotaciónes SLEQ-AI-R07a y 7b disponen de la edificabilidad genérica de 1 m^2t /m^2s que establece el PGOU, aunque preferentemente destinarán a dotaciones no constructivas.
Hortaz ere, eta araudiarekin bat, sistema lokalen estandarra betetzeko oinezkoentzako lagapena zenbatzen da.	En base a la normativa para el cómputo del estándar de sistemas locales de espacios libres se contabiliza la cesión para peatonales.
Bide-sistemak egokitzapen-obrak beharko ditu. Beraz, urbanizazio-kargetan, egokitzapen edo hobekuntza huts hori bereizi beharko da, eta sisteman sartutako azalera berriak egikaritzea (azken kasu horretan, gauzatze berri gisa).	El sistema viario requerirá de obras de adecuación. Por lo que en las cargas de urbanización, se deberá diferenciar esta mera adecuación o mejora; y la ejecución de las nuevas superficies incorporadas al sistema (en este último caso, como nueva ejecución).
Oinezkoa ibilgailuarekin batera diseinatu ahal izango da bidea, lehentasuna eta lehentasuna emanez oinezkoen mugikortasunari.	El viario se podrá diseñar en coexistencia peatón vehículo dando prevalencia y preferencia a la movilidad peatonal.
Plan Orokorrean ezarritako xehapen antolamendua xehetasun-azterketaren bidez aldatu ahal izango da.	La ordenación pormenorizada establecida en el Plan General podrá modificarse mediante estudio de detalle.
Erabilera xehatuen bateragarritasun-araubidea azpieremu eta/edo eraikuntza-unitate bakoitzari esleitutako kalifikazioaren araudian ezartzen da.	El régimen de compatibilidad de usos pormenorizado se establece en la normativa de la calificación asignada a cada subzona y/o unidad edificatoria.
Natura Ondarearen babesa:	**Protección del Patrimonio Natural:**
Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.	Se deberá evitar o minimizar las posibles afecciones a formaciones de vegetación autóctona. El proyecto de urbanización (o en su caso de edificación) se realizará una identificación expresa de qué hábitats de interés y ejemplares arbolados pueden ser integrados en la ordenación del ámbito y cuáles deben ser eliminados. Se propondrán medidas correctoras y compensatorias cuando la afección sobre elementos de alto valor ambiental sea inevitable.
Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.	En la ejecución del ámbito se repondrá o compensará el arbolado de valor ambiental que deba ser talado como consecuencia del desarrollo del planeamiento, mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies a los que sea preciso talar. Se intentará que la sustitución del arbolado se realice en los mismos ámbitos o en sus entornos más próximos y si no resultara posible, en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación ambiental.
Drainatze jasangarriaren sustaketa:	**Promoción del drenaje sostenible:**
Urbanizazio-proiektuak drainatze-sistema jasangarriak izango ditu (zoladura iragazkorren erabilera, etab.), egungo egoerari dagokion balioarekiko balizko jariatze-gehikuntza konpentsatu, behar bezala hustu edo garrantzirik gabekoa izan daitekeela bermatzeko.	El proyecto de urbanización incorporará sistemas de drenaje sostenible (uso de pavimentos permeables, etc.) que garanticen que el eventual aumento de escorrentía respecto del valor correspondiente a la situación existente puede ser compensado, correctamente desaguado o ser irrelevante.
Baldintzatzaile gainjarriak:	**Condicionantes Superpuestos:**
– CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak.	– CS – 01 Riesgos Naturales: Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos.
– CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua.	– CS – 06 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Ola de Calor.
– CS – 08 Paisaia Babesteko Eremuak eta Elementuak.	– CS – 08 Ámbitos y Elementos de Protección Paisajística.
– CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak.	– CS – 10.1 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Operaciones de Aeronaves.
– CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Aerodromoko Zortasunak.	– CS – 10.2 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Aeródromo.
– CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa.	– CS – 11.1, 11.2 y 11.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido 2021-2026.
– CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila.	– CS – 12.1, 12.2 y 12.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido EIA julio 2024.
– CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen direnean IAA 2024ko uztaila.	– CS – 12.4 Afección Acústica: Aislamientos de Fachadas con cumplimiento de OCAs en el exterior EIA julio 2024.
– CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak.	– CS – 13 Afección Acústica: Zonas de Protección Acústica Especial.

ARRU AI-R07 TXISKIENA

izena / denominación

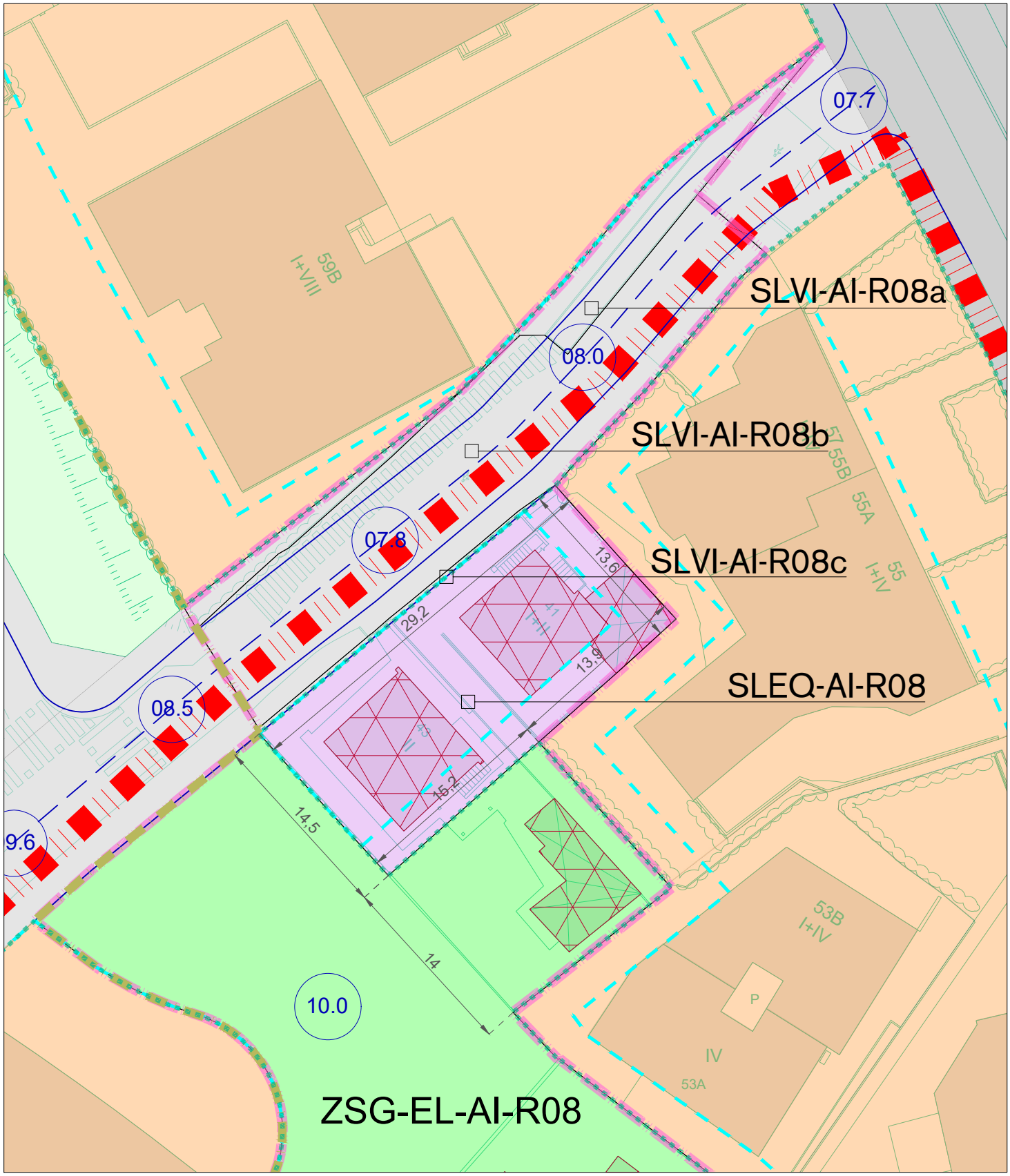
Arau-zehaztapenak	Precisiones normativas
– CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa. – CS – 15 Azpiegituren Babesa: Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren Eragin-Eremua.	– CS – 14 Afección Acústica: Zonificación Acústica. – CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Influencia del Dominio Público Marítimo Terrestre.

114. artikulua.- ARRU-AI-R08 Areneazpi



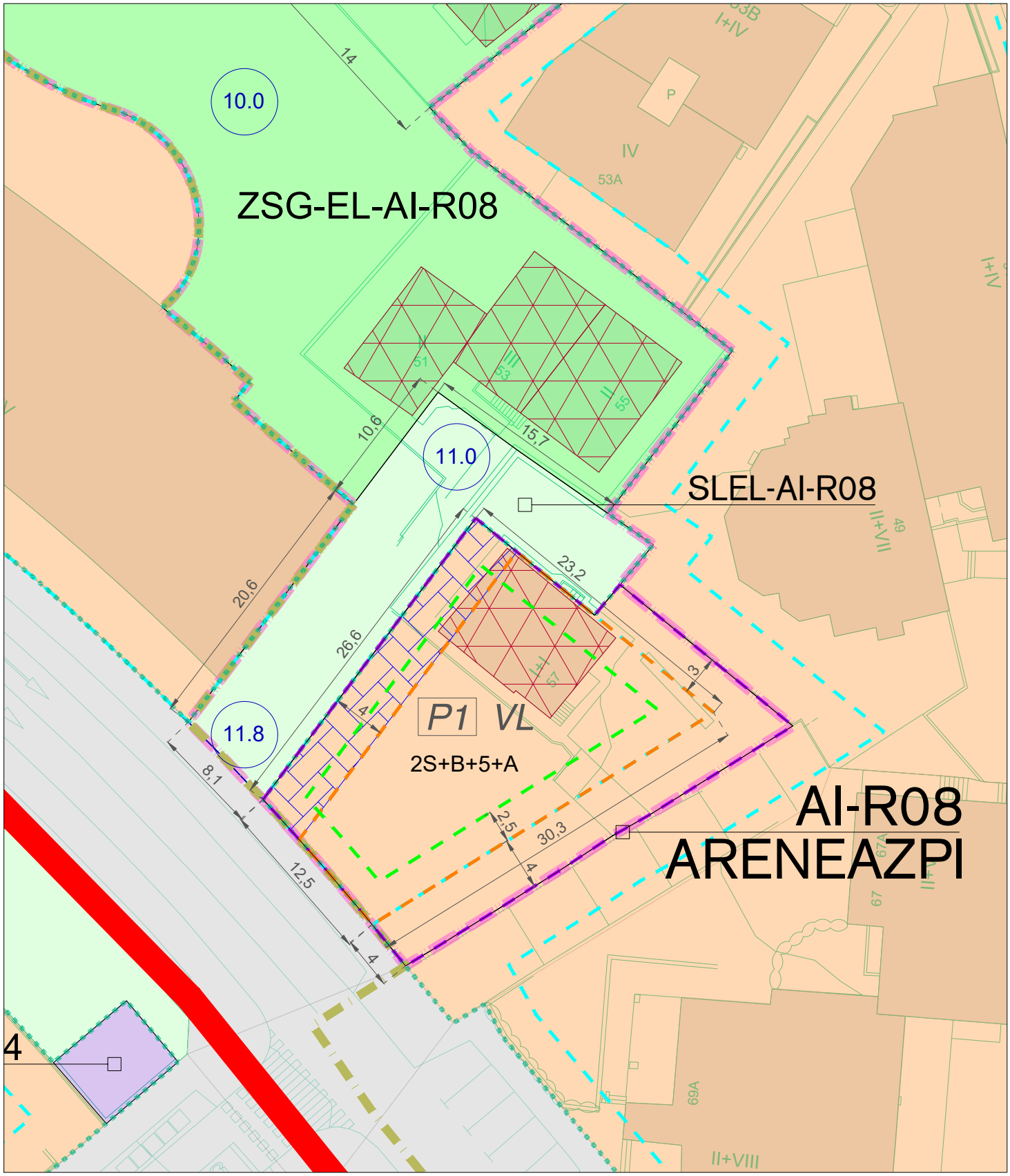
ARAUDI PARTIKULARRA

114. artikulua.- ARRU-AI-R08 Areneazpi



ARAUDI PARTIKULARRA

114. artikulua.- ARRU-AI-R08 Areneazpi



ARAUDI PARTIKULARRA

ARRU AI-R08 ARENEAZPI

izena / denominación

Jardueraren deskribapena	Descripción de la actuación
Jarduketaren bidez, kaltetutako etxadiaren barne-bilbea berrantolatu nahi da, lehendik dagoen ehun eraikia birsortuz eta barne-bilbea irekiz, espazio libre berriak eta zuzkidura-partzela bat lortuz. Sarbideak modu hobean amaitzeko aukera ere aprobetxatzen du jarduketak. Diseinua Iturribarriko eremuaren garapenaren ondoriozko 4. partzelaren espazio librearekin koordinatzen da.	La actuación pretende reordenar la trama interior de la manzana afectada, regenerando el tejido edificado existente, abriendo la trama interior a partir de la consecución de nuevos espacios libres y una parcela dotacional. La actuación aprovecha también la oportunidad de terminar en mejor forma los viarios de acceso. El diseño se coordina con el espacio libre de la parcela 4 resultante del desarrollo del ámbito de Iturribarri.

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANISTICA ESTRUCTURAL

Hirigintza-eraldaketaren eremua / Ambito de transformación urbanística	urbanizazioa eraberritu edo berritzea reforma o renovación de la urbanización
Lurzoruaren sailkapena / Clasificación de suelo	Hiri-lurzoru / suelo urbano
Kalifikazio orokorreko zona / Zona de calificación global	ZGE-RE-04. Dentsitate ertaineko bizitegi-zona ZGE-RE-04. Zona residencial media densidad
Berezko erabilera / Uso característico	Bloke irekiko etxebizitza (VL) Vivienda en bloque abierto (VL)
'Hirigintza-antolamenduaren eremua / Ámbito de ordenación urbanística	ARRU-AI-R08
Jarduketa hasteko epea / Plazo para el inicio de la actuación	8 urte / 8 años

JARDUKETAREN AZALERA (m^2s) / SUPERFICIE DE LA ACTUACIÓN (m^2s)

Mugatutako azalera / Superficie delimitada	3.395,75

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (m^2l) / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m^2t)

	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada	eraikigarritasun gauzatua edificabilidad materializada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	2.450,00	833,00	1.617,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	300,00		300,00
Totala / Total	2.750,00	833,00	1.917,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	1.300,00		1.300,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00		0,00
Totala / Total	1.300,00		1.300,00

Eraikigarritasun-indizea SG (2/2006 Legearen 77. artikulua) / Indice de edificabilidad SR (artículo 77 Ley 2/2006)

Zenbatetsitako azalera / SOen azalera / Eragin sektorialaduen azalera / (m^2l) Superficie considerada / Superficie de S.G. / Superficie afección sectorial (m^2s)	1.955,39	1.440,36	
Jarduketaren indizea / Gehieneko legezko indizea / Gutxie. legezko indizea / (m^2s/m^2l) Indice de la actuación / Indice legal máximo / índice legal mínimo / (m^2t/m^2s)	1,4064	2,30	0,40

ARRU AI-R08 ARENEAZPI

izena / denominación

BIZITEGI-ERAIKIGARRITASUNA ETA ETXEBIZITZA-KOPURUA / EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL Y NÚMERO DE VIVIENDAS

Bizitegi-eraikigarritasunaren banaketa / Distribución de la edificabilidad residencial

	esleitutako eraikigarritasuna edificabilidad asignada SR	esleitutako eraikigarritasuna edificabilidad asignada BR	estandarra - saldoa / estandar - saldo SR	
(14) guztira etxebizitza babestua (m^2s) / total vivienda protegida (m^2t)			647	-647
guztira babes sozialeko etxebizitza (BSE) (m^2s)/ total vivienda de protección social (VPS) (m^2t)			323	-323
alokairuko babes sozialeko etxebizitza (VPSa) (m^2s)/ vivienda de protección social en alquiler (VPSa)			245	-245
(16) etxebizitza tasatua (ET) (m^2s)/ vivienda tasada (VT) (m^2t)				
araubide libreko etxebizitza (m^2s) / vivienda en régimen libre (m^2t)	2.450	1.300		

Etxebizitzaren banaketa (orientagarria) / Distribución de la vivienda (orientativo)

Antolatutako etxebizitza-kopurua, guztira / Dentsitatea (etxeb./ha)Número total viviendas ordenadas / Densidad (viv./ha)	22	64,79	
Etxebizitza babestuen kop., guztira / BSEen kop. / ETen kop) N. total vivienda protegida / N. viviendas VPS / N. viviendas VT			
Araubide libreko etxebizitza-kopurua, guztira N. total vivienda régimen libre	22		

SISTEMA OROKORRAK (m^2l) / SISTEMAS GENERALES (m^2s)

	Estandar Estándar		Ordenatua Ordenado	Saldoa Saldo
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	323,40		1.440,36	1.116,96
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorra (gutxienekoa) / Sistema general de alojamiento dotacional (mínimo)	24,26		0,00	-24,26
Beste sistema orokor batzuk / Otros sistemas generales				

espazio libreen sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales de espacios libres

kode Código	azalera SO (m^2l) superficie SG (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)		Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)	
ZSGEL-AI-R08	1.440,36	1.440,36	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	1.440,36	100,00 %

zuzkidura-bizitokietarako sistema orokorraren xehetasuna / detalle de sistema general para alojamiento dotacional

beste sistema orokor batzuen xehetasunak / detalle otros sistemas generales

ARRU AI-R08 ARENEAZPI

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANISTICA PORMENORIZADA

helbide Categoría de suelo	finkatugabea / no consolidado	
Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	AREA 1	ALGORTA CENTRO

ANTOLAMENDU PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN

sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante									sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante				
azalera (m^2l) superficie (m^2s)		Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
666,18	P1	Bloke irekiko etxebizitza (VL) Vivienda en bloque abierto (VL)	2.450	1,000	2.450,00	22	B+5+A	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	1.300	0,270	351,00	2S
	P1	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	300	0,540	162,00		B					

ARRU AI-R08 ARENEAZPI

izena / denominación

SISTEMA LOKALAK / SISTEMAS LOCALES

	Estandar / Estándar	Ordenatua / Ordenado
Berdeguneak eta espazio libreak (m^2l) (1) / Zonas verdes y espacios libres (m^2s)(1)	293,31	330,75
Beste zuzkidura publiko batzuk - lurzoruan lagatzea - sabaia (m^2l) Otras dotaciones públicas - cesión en suelo - techo (m^2s	383,40	409,09
Aparkalekua espazio pribatuan (plazak) / Aparcamiento espacio privado (plazas)	34,30	37
Landaredia / Vegetación	25,00	25

berdeguneen eta espazio libreen xehetasunak / detalle de zonas verdes y espacios libres

kode / Código	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)		Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)	
SLEL-AI-R08	330,75	330,75	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	330,75	100,00 %

zuzkidura publikoen xehetasunak / detalle de dotaciones públicas

SLEQ-AI-R08	409,09	409,09	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación		0,00 %

bide-sistema lokalaren xehetasuna / detalle del sistema local viario

SLVI-AI-R08a	110,41	110,41	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	110,41	100,00 %
SLVI-AI-R08b	429,91	429,91	100,00 %	Barne / Incluido	Lehendik dagoen sistema / Sistema ya existente	429,91	100,00 %
SLVI-AI-R08c	9,06	9,06	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	9,06	100,00 %

ARRU AI-R08 ARENEAZPI

izena / denominación

KUDEATZEKO ETA EGIKARITZEKO BALDINTZAK / CONDICIONES PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Azalerak eta eraikigarritasun haztatua / Superficies aportadas y edificabilidad ponderada

Eraikigarritasun haztatua, / guztira / SG / SA (UH) Edificabilidad ponderada total / SR / BR (UPs).	2.963,00	2.612,00	351,00
Batez besteko eraikigarritasuna (UH/m2l) Edificabilidad media (UPs/m2s)	0,9990		
Eraikigarritasun haztatuaren % 15eko lagapena (UH) Cesión 15% edificabilidad ponderada (UPs)	444,45		
Eraikigarritasunerako eskubidea duen azalera (m^2l) Superficie aportada con derecho en la edificabilidad (m^2s)	2.965,84		
Jabari eta erabilera publikoko azalera (m^2l) Superficie estimada de dominio y uso público (m^2s)	429,91		

Lehendik dauden eta bat ez datozen eraikinak / Edificación preexistente disconforme

	guztira / total	bizitegikoak/ residencial	bizitegi-eranskinak / anexos residencial	bizitegikoak ez direnak / no residencial
Lehendik dagoen eraikigarritasuna, antolamenduz kanpo SG (m^2s) Edificabilidad preexistente fuera de ordenación SR (m^2t)	833,00	833,00		
Antolamenduz kanpoko etxebizitza-kopurua Número de viviendas fuera de ordenación	6			

Garapena eta egikaritzea / Desarrollo y ejecución

Jarduketa mota / Tipo de actuación

Jarduketa integratuak / Actuaciones integradas

Egikaritze-unitateak / Unidades de ejecución

Egikaritze-unitate bat ezartzen da. Hala ere, Urbanizatzeko Jarduketa Programak berrikusi ahal izango du.
Se establece una unidad de ejecución. No obstante, podrá ser revisado por el Programa de Actuación Urbanizadora

Jarduketa-sistema / Sistema de actuación

Hitzarmena / Concertación

Kudeatzeko eta egikaritzeko tresnak / Instrumentos de gestión y ejecución

Urbanizatzeko Jarduketa Programa, Birpartzelazio Proiektua eta Urbanizazio Proiektua.
Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

ARRU AI-R08 ARENEAZPI

izena / denominación

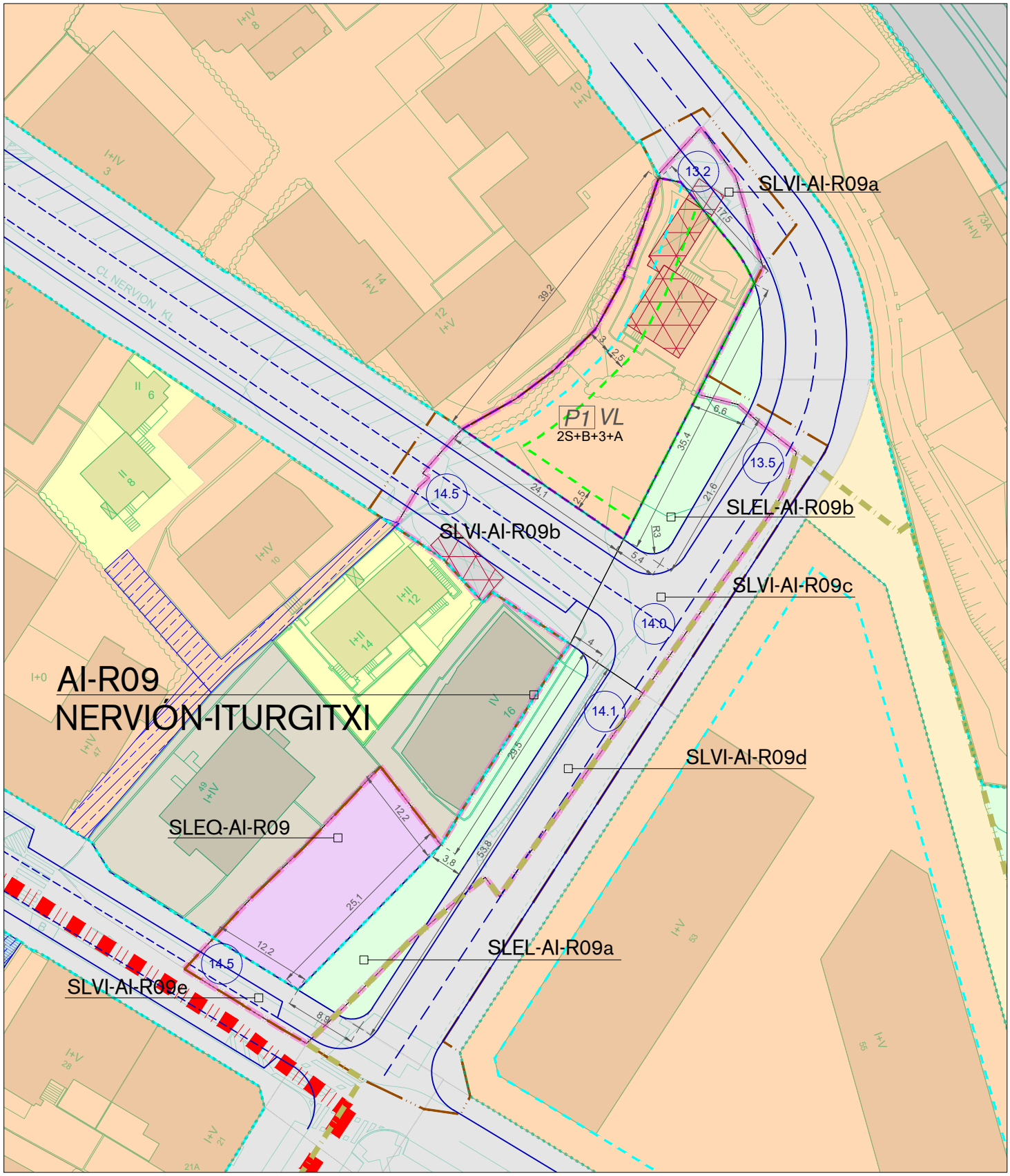
Arau-zehaztapenak	Precisiones normativas
Espazio libreen sistema orokorraren urbanizazioa tokiko sistema librearen tratamenduarekin eta kalitatearekin gauzatuko da. Erabileren egiturazko bateragarritasunaren araubidea fitxa honetan esleitutako kalifikazio orokorraren araudian ezartzen da. SLEQ-AI-R08 zuzkidurak HAPOk ezartzen duen 1 m^2t/m^2s-ko eraikigarritasun generikoa du, baina, ahal dela, eraikuntzakoak ez diren zuzkiduretara bideratuko da. Plan Orokorrean ezarritako xehapen antolamendua xehetasun-azterketaren bidez aldatu ahal izango da. Erabilera xehatuen bateragarritasun-araubidea azpieremu eta/edo eraikuntza-unitate bakoitzari esleitutako kalifikazioaren araudian ezartzen da.	La urbanización del sistema general de espacios libres se ejecutará con tratamiento y calidad igual al del espacio libre sistema local. El régimen de compatibilidad estructural de usos se establece en la normativa de la calificación global asignada en esta ficha. La dotación SLEQ-AI-R08 dispone de la edificabilidad genérica de 1 m^2t /m^2s que establece el PGOU, aunque preferentemente destinará a dotaciones no constructivas. La ordenación pormenorizada establecida en el Plan General podrá modificarse mediante estudio de detalle. El régimen de compatibilidad de usos pormenorizado se establece en la normativa de la calificación asignada a cada subzona y/o unidad edificatoria.
Azterketa Hidraulikoaren beharra: Plangintza gauzatzeko jarduketen barruan, dagozkion azterlan hidraulikoak egin beharko dira, UAHEaren inguruko eremua delako.	**Necesidad de Estudio Hidráulico:** Dentro de las actuaciones de ejecución del planeamiento, deberán realizarse los correspondientes estudios hidráulicos que analicen el riesgo de inundación por tratarse de un ámbito en el entorno de la ARPSI.
Natura Ondarearen babesa: Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira. Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.	**Protección del patrimonio natural:** Se deberá evitar o minimizar las posibles afecciones a formaciones de vegetación autóctona. El proyecto de urbanización (o en su caso de edificación) se realizará una identificación expresa de qué hábitats de interés y ejemplares arbolados pueden ser integrados en la ordenación del ámbito y cuáles deben ser eliminados. Se propondrán medidas correctoras y compensatorias cuando la afección sobre elementos de alto valor ambiental sea inevitable. En la ejecución del ámbito se repondrá o compensará el arbolado de valor ambiental que deba ser talado como consecuencia del desarrollo del planeamiento, mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies a los que sea preciso talar. Se intentará que la sustitución del arbolado se realice en los mismos ámbitos o en sus entornos más próximos y si no resultara posible, en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación ambiental.
Drainatze jasangarriaren sustaketa: Urbanizazio-proiektuak drainatze-sistema jasangarriak izango ditu (zoladura iragazkorren erabilera, etab.), egungo egoerari dagokion balioarekiko balizko jariatze-gehikuntza konpentsatu, behar bezala hustu edo garrantzirik gabekoa izan daitekeela bermatzeko.	**Promoción del drenaje sostenible:** El proyecto de urbanización incorporará sistemas de drenaje sostenible (uso de pavimentos permeables, etc.) que garanticen que el eventual aumento de escorrentía respecto del valor correspondiente a la situación existente puede ser compensado, correctamente desaguado o ser irrelevante.
Eragin Akustikoak: Kalitate Akustikoko Helburuak kanpoan betetzen ez badira ere, eraikuntza-lizentzia lortu ahal izango da, Jarduketa Integratua ZPAE 2ren barruan dagoelako. Halaber, CS12.4 plano-sortan jasotako inpaktu akustikoari buruzko azterlanean (2024ko uztaila) definitutako fatxadetako isolamenduak beteko dira, barruko espazioan kalitate akustikoko helburuak lortzeko.	**Afecciones Acústicas:** Aunque los Objetivos de Calidad Acústica no se cumplan en el exterior se podrá obtener licencia de construcción porque la Actuación Integrada se sitúa dentro de la ZPAE 2. Así mismo se cumplirán los aislamientos en fachadas definidos en el Estudio de Impacto Acústico (julio 2024) recogidos en la serie de planos CS12.4 para alcanzar los Objetivos de Calidad Acústica en el espacio interior.
Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruen inbentarioaren erreferentzia-kodea: Lursaitiaren identifikazioa 13641 Kodea 48016–00013.	**Código de Referencia del Inventario de Suelos Potencialmente Contaminados:** Identificación de Parcela 13641 Código 48016–00013.
Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak gauzatzeko baldintzak: Eremua gauzatzeko, lurzoruaren kalitatearen adierazpen bat izapidetu beharko da, Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko ekainaren 25eko 4/2015 Legearen 23. artikuluan jasotako egoeraren bat gertatzen bada. Ekainaren 25eko 4/2015 Legearen 31.4 artikuluan xedatutakoaren arabera, lurzoruaren kalitatearen adierazpena urbanizatzeko jarduketa-programaren hasierako onespena baino lehen egin beharko da.	**Condiciones de ejecución por suelos potencialmente contaminados:** Para la ejecución del ámbito será necesario la tramitación de una declaración de la calidad del suelo en el caso de que se dé alguna de las situaciones incluidas en el artículo 23 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31.4 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, la declaración de la calidad del suelo deberá emitirse con anterioridad a la aprobación inicial del programa de actuación urbanizadora.

ARRU AI-R08 ARENEAZPI

izena / denominación

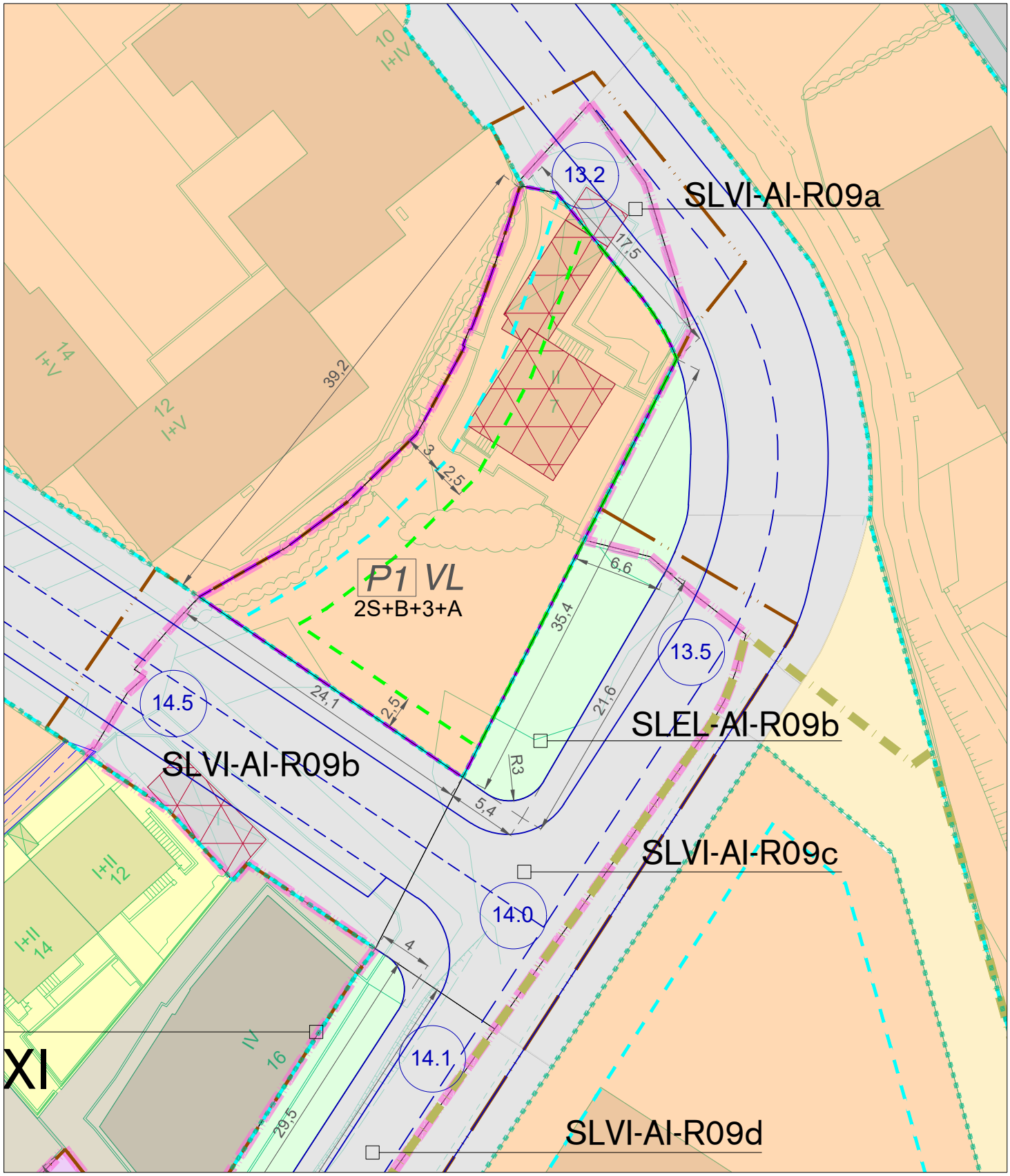
Arau-zehaztapenak	Precisiones normativas
Lurzoruaren kalitatearen ikerketak, berreskuratze-neurrien diseinua eta exekuzioa urriaren 10eko 199/2006 Dekretuaren arabera egiaztatutako erakundeek egin beharko dituzte. Dekretu horrek lurzoruaren kalitatea ikertu eta berreskuratzeko erakundeak egiaztatzeko sistema ezartzen du.	Las investigaciones de la calidad del suelo, el diseño y la ejecución de las medidas de recuperación, deberán de ejecutarse por entidades acreditadas según el Decreto 199/2006 de 10 de octubre por el que se establece el sistema de acreditación de entidades de investigación y recuperación de la calidad del suelo.
Baldintzatzaile gainjarriak: – CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak. – CS – 02 Arrisku Naturalak: Errepikatze-Denborako Uholdeak (10, 100 eta 500). – CS – 02 Arrisku Naturalak: Lehentasunezko Fluxu-Eremua. – CS – 02 Arrisku Naturalak: Uholde Arrisku Handia izan dezaketen Eremua ARPSI– ES017 – BIZ – IBA – 03 – Getxo. – CS – 04 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Euri-Uholdearen Arrisku Klimatikoa. – CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua. – CS – 07 Azpiegitura Berdea. – CS – 08 Paisaiarekiko Inpaktuen Integrazioa. – CS – 09 Potentzialki Kutsatutako Zoruak – CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak. – CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa. – CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila. – CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen ez direnean IAA 2024ko uztaila. – CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak. – CS – 13 Eragin Akustikoa: Foru Errepidearen Zortasun Akustikoko Eremua. – CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa. – CS – 15 Azpiegituren Babesa: Foru-errepidearen Eragin-eremua.	**Condicionantes Superpuestos:** – CS – 01 Riesgos Naturales: Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos. – CS – 02 Riesgos Naturales: Avenidas de Periodo de Retorno (10, 100 y 500). – CS – 02 Riesgos Naturales: Zona de Flujo preferente. – CS – 02 Riesgos Naturales: Área con Riesgo Potencial Significativo de Inundación ARPSI–ES017–BIZ–IBA–03–Getxo. – CS – 04 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo Climático de Inundación Pluvial. – CS – 06 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Ola de Calor. – CS – 07 Infraestructura Verde. – CS – 08 Ámbitos de Integración de Impactos Paisajísticos. – CS – 09 Suelos Potencialmente Contaminados. – CS – 10.1 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Operaciones de Aeronaves. – CS – 11.1, 11.2 y 11.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido 2021-2026. – CS – 12.1, 12.2 y 12.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido EIA julio 2024. – CS – 12.4 Afección Acústica: Aislamientos de Fachadas sin cumplimiento de OCAs en el exterior EIA julio 2024. – CS – 13 Afección Acústica: Zonas de Protección Acústica Especial. – CS – 13 Afección Acústica: Zona de Servidumbre Acústica de la Carretera Foral. – CS – 14 Afección Acústica: Zonificación Acústica. – CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Afección Carretera Foral.

115. artikulua.- ARRU-AI-R09 Nervión-Iturgitxi



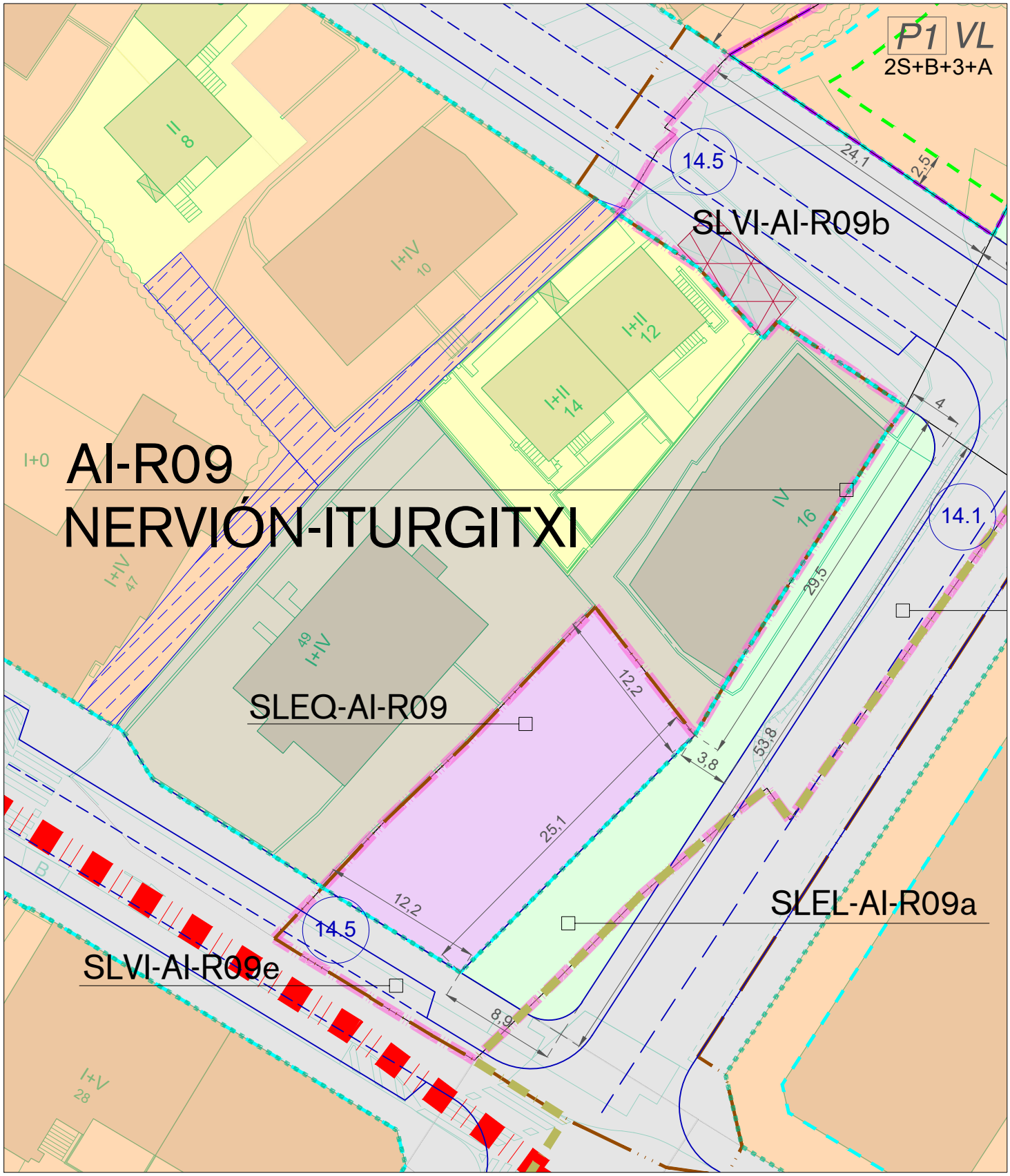
ARAUDI PARTIKULARRA

115. artikulua.- ARRU-AI-R09 Nervión-Iturgitxi



ARAUDI PARTIKULARRA

115. artikulua.- ARRU-AI-R09 Nervión-Iturgitxi



ARAUDI PARTIKULARRA

ARRU AI-R09 NERVION ITURGITXI

izena / denominación

Jardueraren deskribapena	Descripción de la actuación
Jardueraren helburua da bizitegi-egitura eraikia amaitzea eta Ibaizabal kalea luzatzea eta Nerbioi eta Iturgitxi kaleekin bat egitea. 2001eko HAPOk UE 24.2 eta 24.1 unitateen ondoko eremuaren errematea proposatu zuen, baina ez zen gauzatu. Berriz ere zuinkatu da, jarduketa integratuko aldaera txikiekin eta lehendik dagoen hiri-bilbea osatzen duen bizitegi-eraikin bat antolatuz.	La actuación pretende el acabado del tejido edificado residencial y la prolongación de la calle Ibaizabal y su confluencia con las calles Nervión e Iturgitxi. El PGOU 2001 ya planteaba un remate de la zona contigua a las unidades UE 24.2 y 24.1, pero no llegó a ejecutarse. Se replantea de nuevo con pequeñas variantes en forma de actuación integrada y ordenando residencial que completa la trama urbana ya existente.

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANISTICA ESTRUCTURAL

Hirigintza-eraldaketaren eremua / Ambito de transformación urbanística	urbanizazioa eraberritu edo berritzea reforma o renovación de la urbanización
Lurzoruaren sailkapena / Clasificación de suelo	Hiri-lurzoru / suelo urbano
Kalifikazio orokorreko zona / Zona de calificación global	ZGE-RE-04. Dentsitate ertaineko bizitegi-zona ZGE-RE-04. Zona residencial media densidad
Berezko erabilera / Uso característico	Bloke irekiko etxebizitza (VL) Vivienda en bloque abierto (VL)
'Hirigintza-antolamenduaren eremua / Ámbito de ordenación urbanística	AR-AI-R09
Jarduketa hasteko epea / Plazo para el inicio de la actuación	4 urte / 4 años

JARDUKETAREN AZALERA (m^2s) / SUPERFICIE DE LA ACTUACIÓN (m^2s)

Mugatutako azalera / Superficie delimitada	2.457,78

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (m^2l) / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m^2t)

	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada	eraikigarritasun gauzatua edificabilidad materializada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	1.535,00	132,00	1.403,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00		0,00
Totala / Total	1.535,00	132,00	1.403,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	1.100,00		1.100,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	0,00		0,00
Totala / Total	1.100,00		1.100,00

Eraikigarritasun-indizea SG (2/2006 Legearen 77. artikulua) / Indice de edificabilidad SR (artículo 77 Ley 2/2006)

Zenbatetsitako azalera / SOen azalera / Eragin sektorialа duen azalera / (m^2l) Superficie considerada / Superficie de S.G. / Superficie afección sectorial (m^2s)	2.457,78		
Jarduketaren indizea / Gehieneko legezko indizea / Gutxie. legezko indizea / (m^2s/m^2l) Indice de la actuación / Indice legal máximo / índice legal mínimo / (m^2t/m^2s)	0,6245	2,30	0,40

ARRU AI-R09 NERVION ITURGITXI

izena / denominación

BIZITEGI-ERAIKIGARRITASUNA ETA ETXEBIZITZA-KOPURUA / EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL Y NÚMERO DE VIVIENDAS

Bizitegi-eraikigarritasunaren banaketa / Distribución de la edificabilidad residencial	esleitutako eraikigarritasuna edificabilidad asignada SR	esleitutako eraikigarritasuna edificabilidad asignada BR	estandarra - saldoa / estandar - saldo SR	
(14) etxebizitza babestua (m^2s) / vivienda protegida (m^2t)			561	-561
Guztira babes sozialeko etxebizitza (BSE) (m^2s)/ total vivienda de protección social (VPS) (m^2t)			281	-281
alokairuko babes sozialeko etxebizitza (VPSa) (m^2s)/ vivienda de protección social en alquiler (VPSa)			154	-154
(16) etxebizitza tasatua (ET) (m^2s)/ vivienda tasada (VT) (m^2t)				
araubide libreko etxebizitza (m^2s) / vivienda en régimen libre (m^2t)	1.535	1.100		

Etxebizitzaren banaketa (orientagarria) / Distribución de la vivienda (orientativo)

Antolatutako etxebizitza-kopurua, guztira / Dentsitatea (etxeb./ha)Número total viviendas ordenadas / Densidad (viv./ha)	14	56,96	
Etxebizitza babestuen kop., guztira / BSEen kop. / ETen kop) N. total vivienda protegida / N. viviendas VPS / N. viviendas VT			
Araubide libreko etxebizitza-kopurua, guztira N. total vivienda régimen libre	14		

SISTEMA OROKORRAK (m^2l) / SISTEMAS GENERALES (m^2s)

	Estandar Estándar	Ordenatua Ordenado	Saldoa Saldo
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	280,60	0,00	-280,60
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorra (gutxienekoa) / Sistema general de alojamiento dotacional (mínimo)	21,05	0,00	-21,05
Beste sistema orokor batzuk / Otros sistemas generales			

espazio libreen sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales de espacios libres

kode Código	azalera SO (m^2l) superficie SG (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)

zuzkidura-bizitokietarako sistema orokorraren xehetasuna / detalle de sistema general para alojamiento dotacional

beste sistema orokor batzuen xehetasunak / detalle otros sistemas generales

ARRU AI-R09 NERVION ITURGITXI

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANISTICA PORMENORIZADA

helbide Categoría de suelo	finkatugabea / no consolidado	
Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	AREA 1	ALGORTA CENTRO

ANTOLAMENDU PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN

sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante									sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante				
azalera (m^2l) superficie (m^2s)		Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
657,41	P1	Bloke irekiko etxebizitza (VL) Vivienda en bloque abierto (VL)	1.535	1,000	1.535,00	14	B+5	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	1.100	0,270	297,00	2S

ARRU AI-R09 NERVION ITURGITXI

izena / denominación

SISTEMA LOKALAK / SISTEMAS LOCALES

	Estandar / Estándar	Ordenatua / Ordenado
Berdeguneak eta espazio libreak (m^2l) (1) / Zonas verdes y espacios libres (m^2s)(1)	368,67	373,05
Beste zuzkidura publiko batzuk - lurzoruan lagatzea - sabaia (m^2l) Otras dotaciones públicas - cesión en suelo - techo (m^2s	280,60	327,09
Aparkalekua espazio pribatuan (plazak) / Aparcamiento espacio privado (plazas)	21,49	31
Landaredia / Vegetación	15,35	16

berdeguneen eta espazio libreen xehetasunak / detalle de zonas verdes y espacios libres

kode / Código	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)		Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)	
SLEL-AI-R09a	249,01	249,01	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	249,01	100,00 %
SLEL-AI-R09b	124,04	124,04	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	124,04	100,00 %

zuzkidura publikoen xehetasunak / detalle de dotaciones públicas

SLEQ-AI-R09	327,09	327,09	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación		0,00 %

bide-sistema lokalaren xehetasuna / detalle del sistema local viario

SLVI-AI-R09a	83,11	83,11	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	83,11	100,00 %
SLVI-AI-R09b	374,86	374,86	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	374,86	100,00 %
SLVI-AI-R09c	347,90	347,9	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	347,90	100,00 %
SLVI-AI-R09d	202,74	202,74	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	202,74	100,00 %
SLVI-AI-R09e	91,57	91,57	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	91,57	100,00 %

ARRU AI-R09 NERVION ITURGITXI

izena / denominación

KUDEATZEKO ETA EGIKARITZEKO BALDINTZAK / CONDICIONES PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Azalerak eta eraikigarritasun haztatua / Superficies aportadas y edificabilidad ponderada

Eraikigarritasun haztatua, / guztira / SG / SA (UH) Edificabilidad ponderada total / SR / BR (UPs).	1.832,00	1.535,00	297,00
Batez besteko eraikigarritasuna (UH/m2l) Edificabilidad media (UPs/m2s)	0,7454		
Eraikigarritasun haztatuaren % 15eko lagapena (UH) Cesión 15% edificabilidad ponderada (UPs)	274,80		
Eraikigarritasunerako eskubidea duen azalera (m^2l) Superficie aportada con derecho en la edificabilidad (m^2s)	2.457,78		
Jabari eta erabilera publikoko azalera (m^2l) Superficie estimada de dominio y uso público (m^2s)			

Lehendik dauden eta bat ez datozen eraikinak / Edificación preexistente disconforme

	guztira / total	bizitegikoak/ residencial	bizitegi-eranskinak / anexos residencial	bizitegikoak ez direnak / no residencial
Lehendik dagoen eraikigarritasuna, antolamenduz kanpo SG (m^2s) Edificabilidad preexistente fuera de ordenación SR (m^2t)	132,00	132,00		
Antolamenduz kanpoko etxebizitza-kopurua Número de viviendas fuera de ordenación	1			

Garapena eta egikaritzea / Desarrollo y ejecución

Jarduketa mota / Tipo de actuación

Jarduketa integratuak / Actuaciones integradas

Egikaritze-unitateak / Unidades de ejecución

Egikaritze-unitate bat ezartzen da. Hala ere, Urbanizatzeko Jarduketa Programak berrikusi ahal izango du.
Se establece una unidad de ejecución. No obstante, podrá ser revisado por el Programa de Actuación Urbanizadora

Jarduketa-sistema / Sistema de actuación

Hitzarmena / Concertación

Kudeatzeko eta egikaritzeko tresnak / Instrumentos de gestión y ejecución

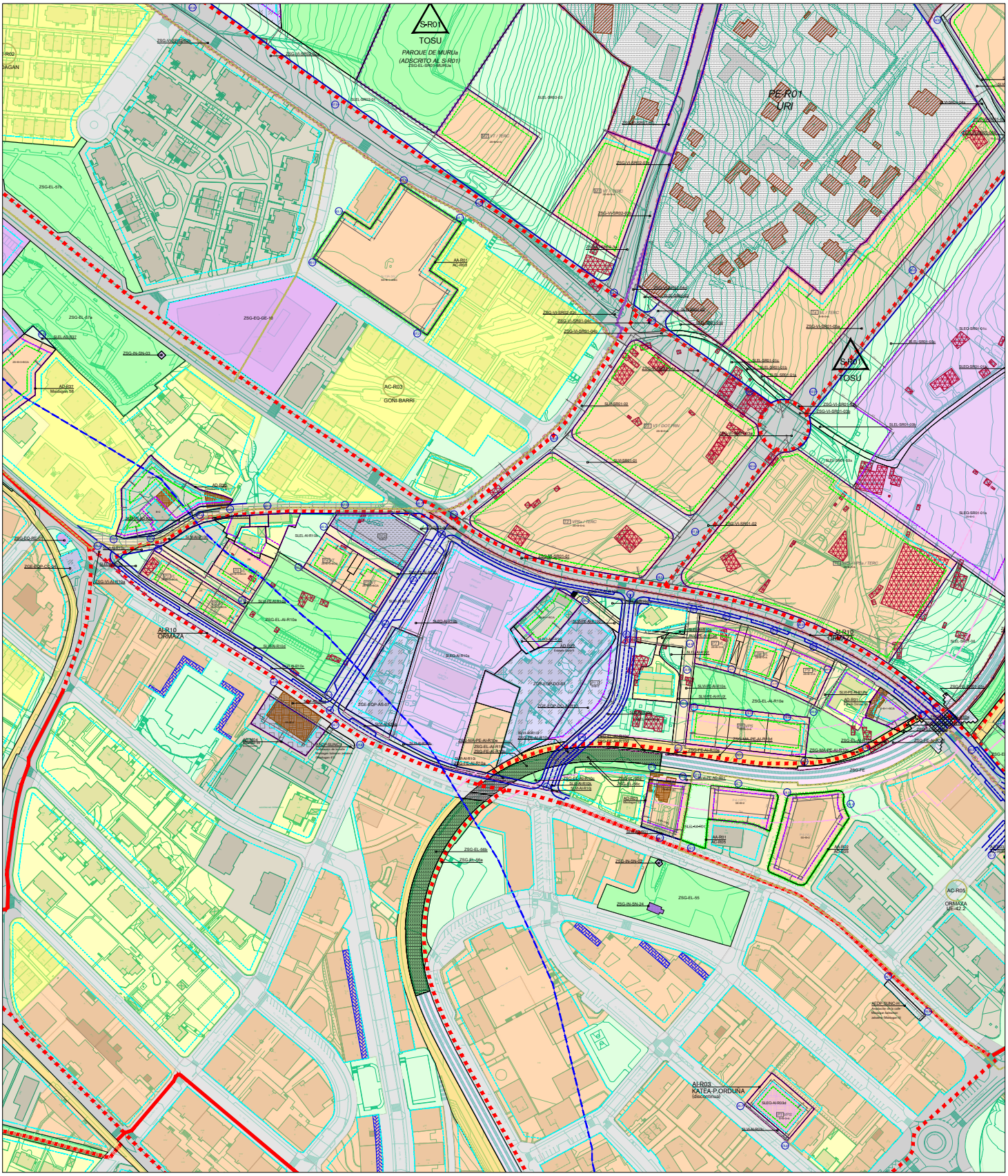
Urbanizatzeko Jarduketa Programa, Birpartzelazio Proiektua eta Urbanizazio Proiektua.
Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

ARRU AI-R09 NERVION ITURGITXI

izena / denominación

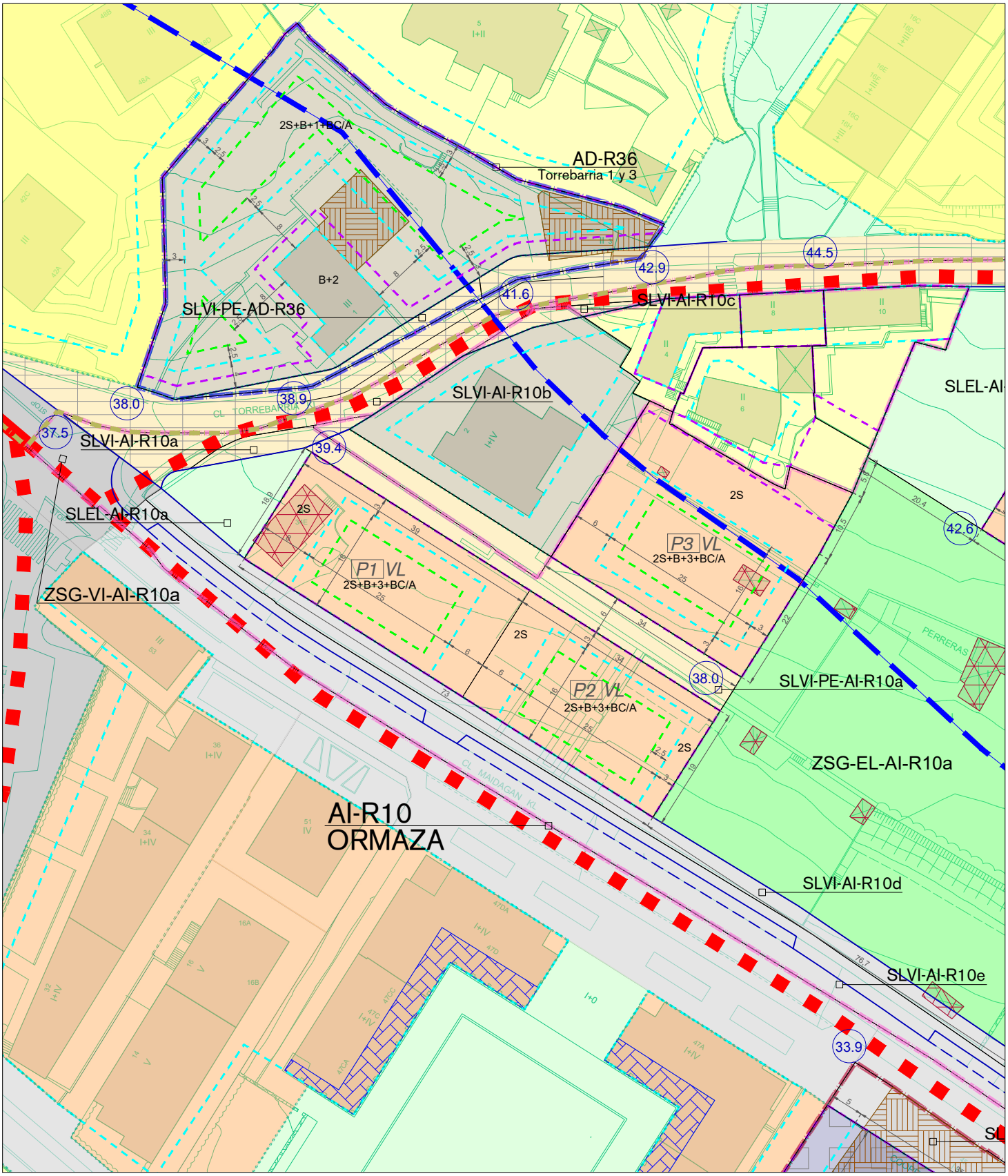
Arau-zehaztapenak	Precisiones normativas
Erabileren egiturazko bateragarritasunaren araubidea fitxa honetan esleitutako kalifikazio orokorraren araudian ezartzen da.	El régimen de compatibilidad estructural de usos se establece en la normativa de la calificación global asignada en esta ficha.
Bide-sistemak egokitzapen-obrak beharko ditu. Beraz, urbanizazio-kargetan, egokitzapen edo hobekuntza huts hori bereizi beharko da, eta sisteman sartutako azalera berriak egikaritzea (azken kasu horretan, gauzatze berri gisa).	El sistema viario requerirá de obras de adecuación. Por lo que en las cargas de urbanización, se deberá diferenciar esta mera adecuación o mejora; y la ejecución de las nuevas superficies incorporadas al sistema (en este último caso, como nueva ejecución).
Oinezkoa ibilgailuarekin batera diseinatu ahal izango da bidea, lehentasuna eta lehentasuna emanez oinezkoen mugikortasunari.	El viario se podrá diseñar en coexistencia peatón vehículo dando prevalencia y preferencia a la movilidad peatonal.
	La dotación SLEQ-AI-R09 dispone de la edificabilidad genérica de 1 m^2t /m^2s que establece el PGOU, aunque preferentemente destinará a dotaciones no constructivas.
Erabilera xehatuen bateragarritasun-araubidea azpieremu eta/edo eraikuntza-unitate bakoitzari esleitutako kalifikazioaren araudian ezartzen da.	El régimen de compatibilidad de usos pormenorizado se establece en la normativa de la calificación asignada a cada subzona y/o unidad edificatoria.
Natura Ondarearen babesa:	**Protección del patrimonio natural:**
Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.	Se deberá evitar o minimizar las posibles afecciones a formaciones de vegetación autóctona. El proyecto de urbanización (o en su caso de edificación) se realizará una identificación expresa de qué hábitats de interés y ejemplares arbolados pueden ser integrados en la ordenación del ámbito y cuáles deben ser eliminados. Se propondrán medidas correctoras y compensatorias cuando la afección sobre elementos de alto valor ambiental sea inevitable.
Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.	En la ejecución del ámbito se repondrá o compensará el arbolado de valor ambiental que deba ser talado como consecuencia del desarrollo del planeamiento, mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies a los que sea preciso talar. Se intentará que la sustitución del arbolado se realice en los mismos ámbitos o en sus entornos más próximos y si no resultara posible, en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación ambiental.
Drainatze jasangarriaren sustaketa:	**Promoción del drenaje sostenible:**
Urbanizazio-proiektuak drainatze-sistema jasangarriak izango ditu (zoladura iragazkorren erabilera, etab.), egungo egoerari dagokion balioarekiko balizko jariatze-gehikuntza konpentsatu, behar bezala hustu edo garrantzirik gabekoa izan daitekeela bermatzeko.	El proyecto de urbanización incorporará sistemas de drenaje sostenible (uso de pavimentos permeables, etc.) que garanticen que el eventual aumento de escorrentía respecto del valor correspondiente a la situación existente puede ser compensado, correctamente desaguado o ser irrelevante.
Eragin Akustikoak:	**Afecciones Acústicas:**
Kalitate Akustikoko Helburuak kanpoan betetzen ez badira ere, eraikuntza-lizentzia lortu ahal izango da, Jarduketa Integratua ZPAE 2ren barruan dagoelako. Halaber, CS12.4 plano-sortan jasotako inpaktu akustikoari buruzko azterlanean (2024ko uztaila) definitutako fatxadetako isolamenduak beteko dira, barruko espazioan kalitate akustikoko helburuak lortzeko.	Aunque los Objetivos de Calidad Acústica no se cumplan en el exterior se podrá obtener licencia de construcción porque la Actuación Integrada se sitúa dentro de la ZPAE 2. Así mismo se cumplirán los aislamientos en fachadas definidos en el Estudio de Impacto Acústico (julio 2024) recogidos en la serie de planos CS12.4 para alcanzar los Objetivos de Calidad Acústica en el espacio interior.
Baldintzatzaile gainjarriak:	**Condicionantes Superpuestos:**
– CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak. – CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua. – CS – 08 Paisaiarekiko Inpaktuen Integrazioa. – CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak. – CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa. – CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila. – CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen ez direnean IAA 2024ko uztaila. – CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak. – CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.	– CS – 01 Riesgos Naturales: Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos. – CS – 06 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Ola de Calor. – CS – 08 Ámbitos de Integración de Impactos Paisajísticos. – CS – 10.1 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Operaciones de Aeronaves. – CS – 11.1, 11.2 y 11.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido 2021-2026. – CS – 12.1, 12.2 y 12.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido EIA julio 2024. – CS – 12.4 Afección Acústica: Aislamientos de Fachadas sin cumplimiento de OCAs en el exterior EIA julio 2024. – CS – 13 Afección Acústica: Zonas de Protección Acústica Especial. – CS – 14 Afección Acústica: Zonificación Acústica.

116. artikulua.- ARRU-AI-R10 Ormaza



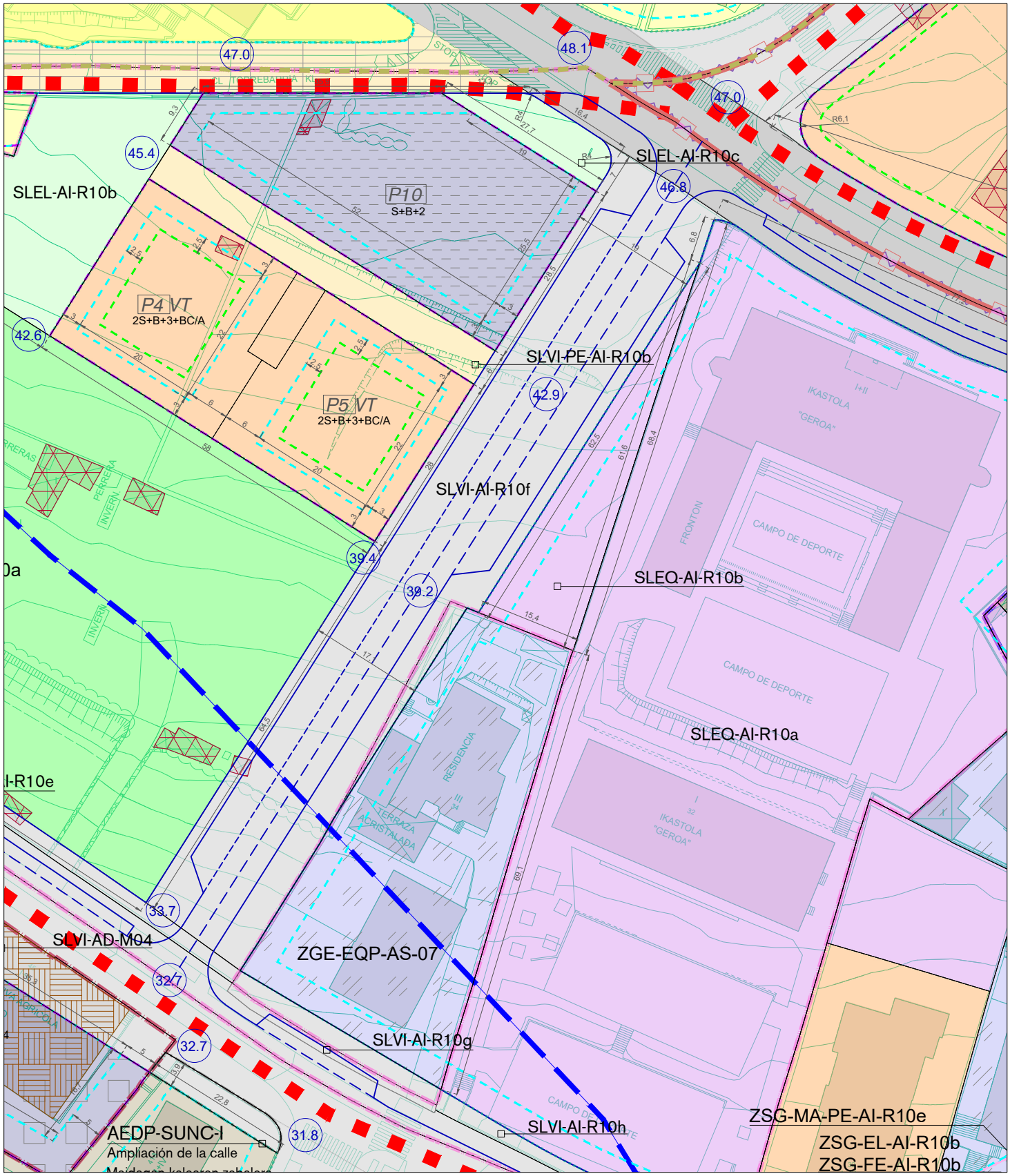
ARAUDI PARTIKULARRA

116. artikulua.- ARRU-AI-R10 Ormaza



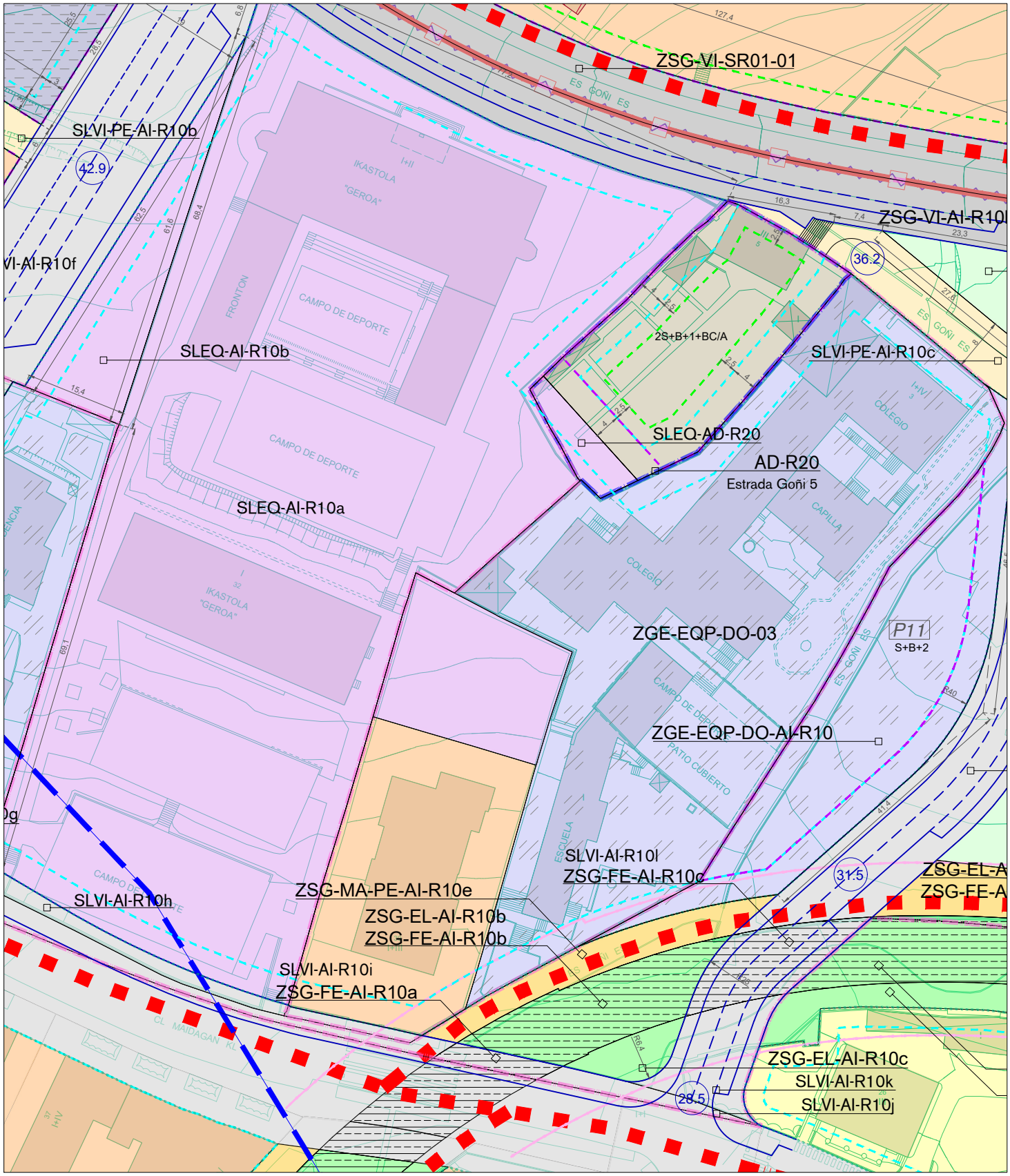
ARAUDI PARTIKULARRA

116. artikulua.- ARRU-AI-R10 Ormaza



ARAUDI PARTIKULARRA

116. artikulua.- ARRU-AI-R10 Ormaza



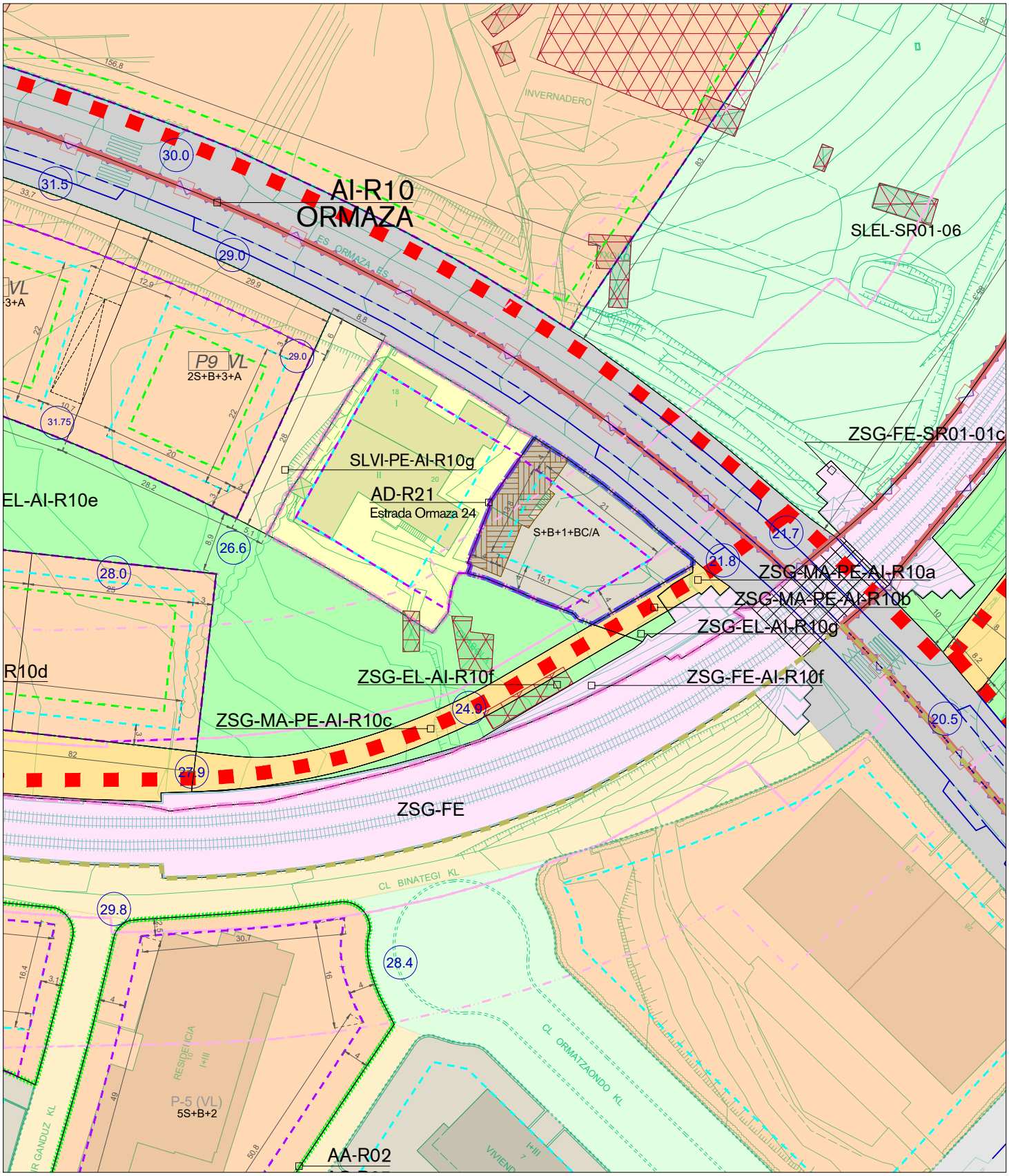
ARAUDI PARTIKULARRA

116. artikulua.- ARRU-AI-R10 Ormaza



ARAUDI PARTIKULARRA

116. artikulua.- ARRU-AI-R10 Ormaza



ARAUDI PARTIKULARRA

ARRU AI-R10 ORMAZA

izena / denominación

Jardueraren deskribapena	Descripción de la actuación
La propuesta se corresponde, sustancialmente, con la U.E."42.1" del PGOU 2001 y prentede adaptar al nuevo PGOU la Modifcación Puntual aprobada con acuerdo plenario 141 del 26 de septiembre de 2019. La actuación pretende por tanto la ordenación del ámbito definido por las calles Maidagan, Torrebarria, Ormaza y el sistema general ferroviario que transcurre por su perímetro, reforzando las conexiones entre Estrada Ormaza con Maidagan y un paseo de borde junto al ferrocarril. La ordenación se complementa con la definición de actuaciones de dotación y aisladas que concurren en el ámbito indicado. El borde interior e la actuación está definido por los muros del Colegio Nuestra Señora de Europa, equipamiento privado que no estaba incluido en la actuación integrada pero al que se le da la oportunidad de ampliación dentro de la Actuación Integrada. Asimismo, se han incluido en el ámbito los terrenos que han sido ocupados para la ejecución de infraestructuras o viales mediante diferentes expedientes de expropiación en el vial Ormaza, el vial Maidagan o el soterramiento del ferrocarril a su paso por Maidagan, y que tienen sus derechos reservados en la futura gestión de este ámbito.	La propuesta se corresponde, sustancialmente, con la U.E."42.1" del PGOU 2001 y prentede adaptar al nuevo PGOU la Modifcación Puntual aprobada con acuerdo plenario 141 del 26 de septiembre de 2019. La actuación pretende por tanto la ordenación del ámbito definido por las calles Maidagan, Torrebarria, Ormaza y el sistema general ferroviario que transcurre por su perímetro, reforzando las conexiones entre Estrada Ormaza con Maidagan y un paseo de borde junto al ferrocarril. La ordenación se complementa con la definición de actuaciones de dotación y aisladas que concurren en el ámbito indicado. El borde interior e la actuación está definido por los muros del Colegio Nuestra Señora de Europa, equipamiento privado que no estaba incluido en la actuación integrada pero al que se le da la oportunidad de ampliación dentro de la Actuación Integrada. Asimismo, se han incluido en el ámbito los terrenos que han sido ocupados para la ejecución de infraestructuras o viales mediante diferentes expedientes de expropiación en el vial Ormaza, el vial Maidagan o el soterramiento del ferrocarril a su paso por Maidagan, y que tienen sus derechos reservados en la futura gestión de este ámbito.

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANISTICA ESTRUCTURAL

Hirigintza-eraldaketaren eremua / Ambito de transformación urbanística	urbanizazioa eraberritu edo berritzea reforma o renovación de la urbanización
Lurzoruaren sailkapena / Clasificación de suelo	Hiri-lurzoru / suelo urbano
Kalifikazio orokorreko zona / Zona de calificación global	ZGE-RE-05. Bizitegi-zona erdi-dentsitatea ZGE-RE-05. Zona residencial entorno-media densidad
Berezko erabilera / Uso característico	Bloke irekiko etxebizitza (VL) Vivienda en bloque abierto (VL)
'Hirigintza-antolamenduaren eremua / Ámbito de ordenación urbanística	ARRU-AI-R10
Jarduketa hasteko epea / Plazo para el inicio de la actuación	8 urte / 8 años

JARDUKETAREN AZALERA (m^2s) / SUPERFICIE DE LA ACTUACIÓN (m^2s)

Mugatutako azalera / Superficie delimitada	46.141,90

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (m^2l) / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m^2t)

	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada	eraikigarritasun gauzatua edificabilidad materializada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	21.615,00	480,00	21.135,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	4.587,00		4.587,00
Totala / Total	26.202,00	480,00	25.722,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	16.730,00		16.730,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	2.572,00		2.572,00
Totala / Total	19.302,00		19.302,00

Eraikigarritasun-indizea SG (2/2006 Legearen 77. artikulua) / Indice de edificabilidad SR (artículo 77 Ley 2/2006)

Zenbatetsitako azalera / SOen azalera / Eragin sektorialа duen azalera / (m^2l) Superficie considerada / Superficie de S.G. / Superficie afección sectorial (m^2s)	32.283,62	13.353,27	505,01
Jarduketaren indizea / Gehieneko legezko indizea / Gutxie. legezko indizea / (m^2s/m^2l) Indice de la actuación / Indice legal máximo / índice legal mínimo / (m^2t/m^2s)	0,8116	2,30	0,40

ARRU AI-R10 ORMAZA

izena / denominación

BIZITEGI-ERAIKIGARRITASUNA ETA ETXEBIZITZA-KOPURUA / EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL Y NÚMERO DE VIVIENDAS

Bizitegi-eraikigarritasunaren banaketa / Distribución de la edificabilidad residencial

	esleitutako eraikigarritasuna edificabilidad asignada SR	esleitutako eraikigarritasuna edificabilidad asignada BR	estandarra - saldoa / estandar - saldo SR	
(14) guztira etxebizitza babestua (m^2s) / total vivienda protegida (m^2t)	9.913	7.420	8.454	1.459
guztira babes sozialeko etxebizitza (BSE) (m^2s)/ total vivienda de protección social (VPS) (m^2t)	5.581	4.300	4.227	1.354
alokairuko babes sozialeko etxebizitza (VPSa) (m^2s)/ vivienda de protección social en alquiler (VPSa)			2.162	-2.162
(16) etxebizitza tasatua (ET) (m^2s)/ vivienda tasada (VT) (m^2t)	4.332	3.120		
araubide libreko etxebizitza (m^2s) / vivienda en régimen libre (m^2t)	11.702	9.310		

Etxebizitzaren banaketa (orientagarria) / Distribución de la vivienda (orientativo)

Antolatutako etxebizitza-kopurua, guztira / Dentsitatea (etxeb./ha)Número total viviendas ordenadas / Densidad (viv./ha)	214	46,38	
Etxebizitza babestuen kop., guztira / BSEen kop. / ETen kop) N. total vivienda protegida / N. viviendas VPS / N. viviendas VT	106	62	44
Araubide libreko etxebizitza-kopurua, guztira N. total vivienda régimen libre	108		

SISTEMA OROKORRAK (m^2l) / SISTEMAS GENERALES (m^2s)

	Estandar Estándar	Ordenatua Ordenado	Saldoa Saldo
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	4.227,00	8.323,90	4.096,90
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorra (gutxienekoa/gehienekoa) / Sistema general de alojamiento dotacional (mínimo/máximo)	317,03	0,00	-317,03
Beste sistema orokor batzuk / Otros sistemas generales			5.932,95

espazio libreen sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales de espacios libres

kode Código	azalera SO (m^2l) superficie SG (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)		Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)	
ZSGEL-AI-R010a	4.873,52	4.873,52	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	4.873,52	100,00 %
ZSGEL-AI-R010b	334,21	334,21	100,00 %	Barne / Incluido	Lehendik dagoen sistema / Sistema ya existente	334,21	100,00 %
ZSGEL-AI-R010c	86,94	86,94	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	86,94	100,00 %
ZSGEL-AI-R010d	64,36	64,36	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	64,36	100,00 %
ZSGEL-AI-R010e	2.849,07	2.849,07	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	2.849,07	100,00 %
ZSGEL-AI-R010f	102,17	102,17	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	102,17	100,00 %
ZSGEL-AI-R010g	13,63	13,63	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	13,63	100,00 %

zuzkidura-bizitokietarako sistema orokorraren xehetasuna / detalle de sistema general para alojamiento dotacional

beste sistema orokor batzuen xehetasunak / detalle otros sistemas generales

ZSG-FE-AI-R10a, b,c y d.	643,68		0,00 %	Barne / Incluido	Lehendik dagoen sistema / Sistema ya existente		0,00 %
ZSG-FE-AI-R10e y f	259,90		0,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	259,90	100,00 %
ZSGVI-AI-R-010a	144,15	144,15	100,00 %	Barne / Incluido	Lehendik dagoen sistema / Sistema ya existente	144,15	100,00 %
ZSGVI-AI-R-010b	3.099,81	3.099,81	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	3.099,81	100,00 %
ZSG-MA-P-AI-R10a, b, c, d y e	1.785,41	1.785,41	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	1.785,41	100,00 %
ZGE-EQP-D0-AI-R10	1.214,55		0,00 %	Barne / Incluido			0,00 %

ARRU AI-R10 ORMAZA

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANISTICA PORMENORIZADA

helbide Categoría de suelo	finkatugabea / no consolidado	
Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	AREA 2	ALGORTA ESTE

ANTOLAMENDU PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN

sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante								sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante					
azalera (m^2l) superficie (m^2s)		Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
1.386,84	P1	Bloke irekiko etxebizitza (VL) Vivienda en bloque abierto (VL)	1.618	1,000	1.618,00	15	B+3+A	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	1.325	0,270	357,75	2S
	P1	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	616	0,540	332,64		B					
	P2	Bloke irekiko etxebizitza (VL) Vivienda en bloque abierto (VL)	1.618	1,000	1.618,00	15	B+3+A	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	1.325	0,270	357,75	2S
	P2	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	596	0,540	321,84		B					
965,62	P3	Bloke irekiko etxebizitza (VL) Vivienda en bloque abierto (VL)	1.968	1,000	1.968,00	18	B+3+A	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	1.800	0,270	486,00	2S
1.624,33	P4	Babes tasatuko etxebizitza kolektiboa (VT) Vivienda colectiva protección tasada (VT)	2.166	0,610	1.321,26	22	B+3+A	Eranskinen (VT) Anejos (VT)	1.560	0,130	202,80	2S
	P5	Babes tasatuko etxebizitza kolektiboa (VT) Vivienda colectiva protección tasada (VT)	2.166	0,610	1.321,26	22	B+3+A	Eranskinen (VT) Anejos (VT)	1.560	0,130	202,80	2S
2.214,22	P6	Babes sozialeko etxebizitza kolektiboa (VPS) Vivienda colectiva protección social (VPS)	5.581	0,140	781,34	62	B+3+A	Eranskinen (VPS) Anejos (VPS)	4.300	0,130	559,00	2S
3.130,71	P7	Bloke irekiko etxebizitza (VL) Vivienda en bloque abierto (VL)	2.166	1,000	2.166,00	20	B+3+A					
	P8	Bloke irekiko etxebizitza (VL) Vivienda en bloque abierto (VL)	2.166	1,000	2.166,00	20	B+3+A					
	P9	Bloke irekiko etxebizitza (VL) Vivienda en bloque abierto (VL)	2.166	1,000	2.166,00	20	B+3+A					
	P 7,8,9							Eranskinen (VL) Anejos (VL)	4.860	0,270	1.312,20	2S
1.362,00	P10	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	2.175	0,540	1.174,50		B+3+A	Eranskinen (T-EP) Anejos (T-EP)	1.362	0,270	367,74	1S
1.214,55	P11	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	1.200	0,540	648,00		B+3	Eranskinen (T-EP) Anejos (T-EP)	1.210	0,270	326,70	1S

ARRU AI-R10 ORMAZA

izena / denominación

SISTEMA LOKALAK / SISTEMAS LOCALES

	Estandar / Estándar	Ordenatua / Ordenado
Berdeguneak eta espazio libreak (m^2l) (1) / Zonas verdes y espacios libres (m^2s)(1)	4.842,54	5.199,19
Beste zuzkidura publiko batzuk - lurzoruan lagatzea - sabaia (m^2l) Otras dotaciones públicas - cesión en suelo - techo (m^2s	5.144,40	8.305,22
Aparkalekua espazio pribatuan (plazak) / Aparcamiento espacio privado (plazas)	302,61	488
Landaredia / Vegetación	217,00	217

berdeguneen eta espazio libreen xehetasunak / detalle de zonas verdes y espacios libres

kode / Código	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)		Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)	
SLEL-AI-R10a	186,62	186,62	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	186,62	100,00 %
SLVI-PE-AI-R10a	311,14	311,14	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	311,14	100,00 %
SLEL-AI-R10b	780,76	780,76	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	780,76	100,00 %
SLVI-PE-AI-R10b	347,91	347,91	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	347,91	100,00 %
SLEL-AI-R10c	152,82	152,82	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	152,82	100,00 %
SLVI-PE-AI-R10c	312,32	312,32	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	312,32	100,00 %
SLEL-AI-R10d	160,40	160,40	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	160,40	100,00 %
SLEL-AI-R10e	82,58	82,58	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	82,58	100,00 %
SLVI-PE-AI-R10d	29,07	29,07	100,00 %	29,07	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	29,07	100,00 %
SLEL-AI-R10f	194,11	194,11	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	194,11	100,00 %
SLVI-PE-AI-R10e	1.041,41	1.041,41	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	1.041,41	100,00 %
SLVI-PE-AI-R10f	22,05	22,05	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	22,05	100,00 %
SLEL-AI-R10g	1.346,18	1.346,18	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	1.346,18	100,00 %
SLVI-PE-AI-R10g	231,82	231,82	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	231,82	100,00 %

ARRU AI-R10 ORMAZA

izena / denominación

zuzkidura publikoen xehetasunak / detalle de dotaciones públicas

SLEQ-AI-R10a	7.834,26	7.834,26	100,00 %	Barne / Incluido	Lehendik dagoen sistema / Sistema ya existente	0,00 %
SLEQ-AI-R10b	470,96	470,96	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	0,00 %

bide-sistema lokalaren xehetasuna / detalle del sistema local viario

SLVI-AI-R10a	52,52	52,52	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	52,52	100,00 %
SLVI-AI-R10b	684,82	684,82	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	684,82	100,00 %
SLVI-AI-R10c	13,75	13,75	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	13,75	100,00 %
SLVI-AI-R10d	496,71	496,71	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	496,71	100,00 %
SLVI-AI-R10e	1.437,93	1.437,93	100,00 %	Barne / Incluido	Lehendik dagoen sistema / Sistema ya existente	1.437,93	100,00 %
SLVI-AI-R10f	2.396,47	2.396,47	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	2.396,47	100,00 %
SLVI-AI-R10g	48,89	48,89	100,00 %	Barne / Incluido	Lehendik dagoen sistema / Sistema ya existente	48,89	100,00 %
SLVI-AI-R10h	110,63	110,63	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	110,63	100,00 %
SLVI-AI-R10i	47,16	47,16	100,00 %	Barne / Incluido	Lehendik dagoen sistema / Sistema ya existente	47,16	100,00 %
SLVI-AI-R10j	62,04	62,04	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	62,04	100,00 %
SLVI-AI-R10k	201,82	201,82	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	201,82	100,00 %
SLVI-AI-R10l	197,95	197,95	100,00 %	Barne / Incluido	Lehendik dagoen sistema / Sistema ya existente	197,95	100,00 %
SLVI-AI-R10m	1.374,35	1.374,35	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	1.374,35	100,00 %

ARRU AI-R10 ORMAZA

izena / denominación

KUDEATZEKO ETA EGIKARITZEKO BALDINTZAK / CONDICIONES PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Azalerak eta eraikigarritasun haztatua / Superficies aportadas y edificabilidad ponderada

Eraikigarritasun haztatua, / guztira / SG / SA (UH) Edificabilidad ponderada total / SR / BR (UPs).	21.775,58	17.602,84	4.172,74
Batez besteko eraikigarritasuna (UH/m2l) Edificabilidad media (UPs/m2s)	0,4863		
Eraikigarritasun haztatuaren % 15eko lagapena (UH) Cesión 15% edificabilidad ponderada (UPs)	3.266,34		
Eraikigarritasunerako eskubidea duen azalera (m^2l) Superficie aportada con derecho en la edificabilidad (m^2s)	44.774,75		
Jabari eta erabilera publikoko azalera (m^2l) Superficie estimada de dominio y uso público (m^2s)	1.367,15		

Lehendik dauden eta bat ez datozen eraikinak / Edificación preexistente disconforme

	guztira / total	bizitegikoak/ residencial	bizitegi-eranskinak / anexos residencial	bizitegikoak ez direnak / no residencial
Lehendik dagoen eraikigarritasuna, antolamenduz kanpo SG (m^2s) Edificabilidad preexistente fuera de ordenación SR (m^2t)	480,00	480,00		
Antolamenduz kanpoko etxebizitza-kopurua Número de viviendas fuera de ordenación	2			

Garapena eta egikaritzea / Desarrollo y ejecución

Jarduketa mota / Tipo de actuación

Jarduketa integratuak / Actuaciones integradas

Egikaritze-unitateak / Unidades de ejecución

Egikaritze-unitate bat ezartzen da. Hala ere, Urbanizatzeko Jarduketa Programak berrikusi ahal izango du.
Se establece una unidad de ejecución. No obstante, podrá ser revisado por el Programa de Actuación Urbanizadora

Jarduketa-sistema / Sistema de actuación

Hitzarmena / Concertación

Kudeatzeko eta egikaritzeko tresnak / Instrumentos de gestión y ejecución

Urbanizatzeko Jarduketa Programa, Birpartzelazio Proiektua eta Urbanizazio Proiektua.
Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

ARRU AI-R10 ORMAZA

izena / denominación

Arau-zehaztapenak

Udal Bide Sistema Orokorra, ZSGVI-AI-R10a eta 10b sartzen dira, proposatutako antolamendura egokitzeko. Ormaza Estradaren kasuan (ZSGVI-AI-R10b), urbanizatzeko egindako kudeaketak 2250 m2 inguruko eraikuntza-eskubideak erreserbatu zituen. ZSG- MA-P-AI-R10a, 10b, 10c, 10d eta ZSGEL-AI-R10f eta 10g eremuetan ere, gutxi gorabehera, 300 m^2 lurzoru daude, erreserba eta eraikuntza-eskubideekin. Nolanahi ere, Birpartzelazio Proiektuak jarduketaren eraginpeko lurzoruaren eta eskubideen behin betiko zerrenda ezarriko du.

ZSGEL-AI-R010b ZSG-FE-AI-R10b-ri gainjartzen zaio; ZSGEL-AI-R010d ZSG-FE-AI-R10d-ri gainjartzen zaio; ZSG-FE-AI-R10a SLVI-AI-R10i-rekin gainjartzen da eta ZSG-FE-AI-R10c SLVI-AI-R10l-ri gainjartzen zaio.

Gainjarrita dauden espazio libreen eta trenbideen sistema orokorrak behin bakarrik zenbatzen dira eremua kalkulatzeko, L2/2006 Legearen 77. artikuluaren ondorioetarako. ZGE-EQP-D0-AI-R10 ekipamendu pribatua ere ez da kontabilizatzen, hirigintza-eraikigarritasuna sortzen baitu.

Erabileren egiturazko bateragarritasunaren araubidea esleitutako kalifikazio orokorraren araudia.

Jarduketaren mugaketa xehetasunez berraztertzeko irizpideak:

Jarduketa integratuaren azaleraren % 10 baino gutxiago, eremu publikoak eta pribatuak barne, xehetasunez berraztertu ahal izango dira bideen diseinua, akats materialak, oinarri kartografikoaren akatsak, edo justifikatutako beste edozein arrazoi, hirigintza-antolamendu eta -kudeaketa hobea lortzeko, edo, besterik gabe, planoen zehaztasun grafiko handiagoa zehazteko. Nolanahi ere, zuzenketa horiek ez dira orain ezarritako zehaztapenen aldaketatzat hartuko.

SLEQ-AI-R10a irakaskuntzako zuzkidura-lurzatiak 1m^2t/m^2s eraikigarritasun generikoa izango du, HAPOk ezarritakoa, eta sestra azpiko eraikigarritasuna 0,5m^2t/m^2s izango da.

Irakaskuntzako zuzkidura-partzela honetan egin daitezkeen eraikinek ezingo dute gainditu, sestra gaineko solairuetan, beheko solairua gehi lau solairu. Aurrekoa gorabehera, erdisotoko landare bat agertzea baimendu ahal izango da. Eraiki daitezkeen sotoko solairuen kopurua librea da.

Erabilera xehatuen bateragarritasun-araubidea azpieremu eta/edo eraikuntza-unitate bakoitzari esleitutako kalifikazioaren araudian ezartzen da, salbuespen batekin: irakaskuntzako zuzkidura-eremuan kirol-, gizarte-, kultura-, administrazio- eta orokorra.

P10 lurzatirako, erabilera xehatuen bateragarritasun-araubidea erabilera nagusiekin ezartzen da: bulegoak eta laugarren sektorea, ekipamendu pribatua (zerbitzuak), kirola, irakaskuntza, osasuna, asistentzia eta sozio-kultura. A1 eta A2 egoeretan, erabilera bateragarria da hirugarren sektoreko eta merkataritzako erabilera, 1. eta 2. motako lokalekin.

Partzelazioa aldatzea:

Antolamendu xehatuak ezarritako partzelazioa aldatzeak ez dakar haren zehaztapenak aldatzea, eta hirigintza-kudeaketako tresnen bidez eta jarraian adierazten diren arauak betez egin daiteke:

- P1, P3 eta P4 lurzatiak gehienez 2 lurzatitan banatu ahal izango dira. P6 eta P7 lurzatiak gehienez 3 lurzatitan banatu ahal izango dira.
- Jarduera ekonomikoko P10 lurzatia gehienez 2 lurzatitan banatu ahal izango da.

Hegalak:

Atal irtenak edo hegalkinak baimentzen dira, zehaztutako lurzati pribatuen barruko gehieneko eraikuntza-lerrokaduretatik abiatuta, honako muga eta baldintza hauekin:

- Hegaldia beheko solairuaren ondo-ondoko solairuan eta goiko solairuetan egin beharko da, eta terrazak, balkoiak, esekitokia eta begiratokiak izan daitezke fatxaden aurrealde guztietan.
- Fatxada bakoitzean itxitako eta erdi itxitako hegalek hartu ahal izango duten azalera librea izango da.

Precisiones normativas

Se incluye Sistema General Viario Municipal, ZSGVI-AI-R10a y 10b, a efectos de su adecuación a la ordenación propuesta. En el caso de la Estrada Ormaza, ZSGVI-AI-R10b, la gestión llevada a cabo para su urbanización reservó derechos edificatorios a aproximadamente 2.250 m^2 de suelo dentro del ámbito. En los ZSG-MA-P-AI-R10a, 10b, 10c, 10d y ZSGEL-AI-R10f y 10g existen también aproximadamente 300 m^2 de suelo con reserva de derechos edificatorios. En todo caso el Proyecto de Reparcelación establecerá la relación definitiva de suelo y derechos afectados por la actuación.

El ZSGEL-AI-R010b se superpone al ZSG-FE-AI-R10b; el ZSGEL-AI-R010d se superpone al ZSG-FE-AI-R10d; el ZSG-FE-AI-R10a se superpone con el SLVI-AI-R10i y el ZSG-FE-AI-R10c se superpone al SLVI-AI-R10l.

Los Sistemas Generales de espacios libres y ferrocarriles que están superpuestos solamente se contabilizan una vez para el cálculo de la zona a efectos del Art. 77 de la L2/2006. Tampoco se contabiliza el Equipamiento privado ZGE-EQP-D0-AI-R10 y que genera edificabilidad urbanística.

El régimen de compatibilidad estructural de usos se establece en la normativa de la calificación global asignada.

Criterios para reconsiderar en detalle la delimitación de la actuación:

La reconsideración en detalle, no superior al 10% de su superficie de la actuación integrada, incluyendo las zonas públicas y privada comprendidas en ellas, podrá realizarse por reconsideración en detalle del diseño de vialidad, errores materiales, errores de la base cartográfica, o a cualquier otra causa justificada, en base a lograr una mejor ordenación y gestión urbanística o, que se deba simplemente a la concreción de una mayor precisión gráfica de los planos. En todo caso, estas rectificaciones no se considerarán modificación de las determinaciones ahora establecidas.

La parcela dotacional docente SLEQ-AI-R10a tendrá la edificabilidad genérica de 1m^2t/m^2s establecida por el PGOU y una edificabilidad bajo rasante de 0,5 m^2t/m^2s.

Los edificios posibles de realizar en esta parcela dotacional docente no podrán sobrepasar, en plantas sobre rasante, planta baja más cuatro plantas de piso. No obstante lo anterior se podrá autorizar la aparición de una planta de semisótano. El número de plantas de sótano posibles de construir es libre.

El régimen de compatibilidad de usos pormenorizado se establece en la normativa de la calificación asignada a cada subzona y/o unidad edificatoria con la salvedad de que en la zona dotacional docente se permiten también los usos deportivos, sociocultural, administrativo y genérico.

Para la parcela P10 el régimen de compatibilidad de usos pormenorizado se establece con usos los siguientes usos característicos: oficinas y cuarto sector, equipamiento privado (servicios) deportivo, docente, sanitario, asistencial y socio cultural. Es uso compatible en situación A1 y A2 el uso terciario – comercial con locales tipo 1 y 2.

Modificación de la parcelación:

La modificación de la parcelación establecida por la ordenación pormenorizada, no supone modificación de sus determinaciones, pudiendo ser realizada a través de los instrumentos de gestión urbanística y cumpliendo las normas que se indican a continuación:

- Las parcelas P1, P3 Y P4 podrán ser divididas en un máximo de 2 parcelas. Las parcelas P6 y P7, podrán ser divididas en un máximo de 3 parcelas.
- La parcela de actividad económica P10 podrá ser dividida en un máximo de 2 parcelas.

Vuelos:

Se autorizan cuerpos salientes o vuelos a partir de las alineaciones máximas de edificación dentro de las parcelas privadas definidas con las siguientes limitaciones y condiciones:

- El vuelo se deberá producir en la primera planta de piso inmediatamente superior a la planta baja, y en plantas superiores de piso, pudiendo ser, terrazas, balcones, tendedero y miradores a lo largo de todos los frentes de las fachadas.
- La superficie que podrán ocupar los vuelos cerrados y semicerrados en cada fachada será libre.

ARRU AI-R10 ORMAZA

izena / denominación

Arau-zehaztapenak

Fatxadako materialak:

Kalitate handiko materialak soilik onartuko dira, hala nola ageriko adreilua, harri naturala eta artifiziala, iztukuak, lehen mailako pintura-akabera duten morterozko talotxatu maestreatuak, eta adierazitako kalitate bereko edo handiagoko beste edozein material.

Lurzati pribatuko itxiturak eraikinen fatxadetan erabilitako kalitate bereko materialekin egingo dira. Lurzati pribatuen itxituren diseinua bateratua izango da bizitegi-azpigune bakoitzerako.

Xehetasun-azterlanak idaztea:

Xehetasun-azterketak idatzi, izapidetu eta onartu ahal izango dira, lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 73. artikuluan ezarritako helburu eta mugekin.

Antolamendu xehatuak definitutako bide-ardatzen sestrak berregokitu edo zuzendu nahi direnean, dagokion xehetasun-azterketak gutxienez bide-ardatz oso bat eta ardatz transbertsalena izango ditu. Edozein kasutan, frogatu egingo da ez dela aldatzen eremuko gainerako bide-ardatzetako sestren koherentzia, eta bide-ardatzetako sestren kotak aldatu ahal izango dira, gehienez ere metro bateko neurrian, antolamendu xehatua aldatu gabe.

Urbanizazio-proiektua:

Espazio publikoetako zuhaiztietan, ahal dela, espezie hauetakoren bat erabiliko da:

Urkiak, ezkiak, astigarrak, gaztainondoak, zumarrak, lizarrak, alertzeak eta kanpoko beste edozein espezie exotiko, eremuko lurren ezaugarrietara behar bezala egokitzen dena.

Hortaz ere, eta araudiarekin bat, sistema lokalen estandarra betetzeko oinezkoentzako lagapena zenbatzen da.

Natura Ondarearen babesa:

Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.

Drainatze jasangarriaren sustaketa:

Urbanizazio-proiektuak drainatze-sistema jasangarriak izango ditu (zoladura iragazkorren erabilera, etab.), egungo egoerari dagokion balioarekiko balizko jariatze-gehikuntza konpentsatu, behar bezala hustu edo garrantzirik gabekoa izan daitekeela bermatzeko.

Eragin Akustikoak

Kalitate Akustikoko Helburuak kanpoan betetzen ez badira ere, eraikuntza-lizentzia lortu ahal izango da, Jarduketa Integratua ZPAE 2ren barruan dagoelako. Halaber, CS12.4 plano-sortan jasotako inpaktu akustikoari buruzko azterlanean (2024ko uztaila) definitutako fatxadetako isolamenduak beteko dira, barruko espazioan kalitate akustikoko helburuak lortzeko.

SLEQ-AI-R10 lurzatian eraikina eraikitzeko proiektua onartzeko,

Precisiones normativas

Materiales de fachada:

Se admitirán exclusivamente materiales de primera calidad tales como ladrillo cara vista, piedra natural y artificial, estucos, talochados de mortero maestreados con acabado de pintura de primera calidad, y cualquier otro material de calidad igual o superior a los indicados.

Los cierres de parcela privada, se realizarán con materiales de la misma calidad que la utilizada en las fachadas de los edificios. El diseño de los cierres de las parcelas privadas será unitario para cada una de las subzonas residenciales.

Redacción de estudios de detalle:

Se podrán redactar, tramitar y aprobar estudios de detalle con el objeto y las limitaciones establecidas en el artículo 73 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo.

Cuando se trate de reajustar o rectificar las rasantes de los ejes viarios definidos por la ordenación pormenorizada, el estudio de detalle correspondiente tendrá como ámbito mínimo un eje viario completo y la de los ejes a él transversales. En cualquier circunstancia, se demostrará que no se altera la coherencia de las rasantes de los demás ejes viarios del área, pudiendo alterar las cotas de las rasantes de los ejes viarios en una dimensión no superior a un metro, sin que suponga modificación de la ordenación pormenorizada.

Proyecto de urbanización:

Para el arbolado de los espacios públicos se utilizarán, preferentemente, alguna de las siguientes especies:

Abedules, tilos, arces, castaños, olmos, fresnos, alerces y cualquier otra especie foránea o exótica que se acomode manera correcta a las características de las tierras del ámbito.

En base a la normativa para el cómputo del estándar de sistemas locales de espacios libres se contabiliza la cesión para peatonales.

Protección del Patrimonio Natural:

Se deberá evitar o minimizar las posibles afecciones a formaciones de vegetación autóctona. El proyecto de urbanización (o en su caso de edificación) se realizará una identificación expresa de qué hábitats de interés y ejemplares arbolados pueden ser integrados en la ordenación del ámbito y cuáles deben ser eliminados. Se propondrán medidas correctoras y compensatorias cuando la afección sobre elementos de alto valor ambiental sea inevitable.

En la ejecución del ámbito se repondrá o compensará el arbolado de valor ambiental que deba ser talado como consecuencia del desarrollo del planeamiento, mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies a los que sea preciso talar. Se intentará que la sustitución del arbolado se realice en los mismos ámbitos o en sus entornos más próximos y si no resultara posible, en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación ambiental.

Promoción del drenaje sostenible:

El proyecto de urbanización incorporará sistemas de drenaje sostenible (uso de pavimentos permeables, etc.) que garanticen que el eventual aumento de escorrentía respecto del valor correspondiente a la situación existente puede ser compensado, correctamente desaguado o ser irrelevante.

Afecciones Acústicas:

Aunque los Objetivos de Calidad Acústica no se cumplan en el exterior se podrá obtener licencia de construcción porque la Actuación Integrada se sitúa dentro de la ZPAE 2. Así mismo se cumplirán los aislamientos en fachadas definidos en el Estudio de Impacto Acústico (julio 2024) recogidos en la serie de planos CS12.4 para alcanzar los Objetivos de Calidad Acústica en el espacio interior.

La aprobación del proyecto de construcción del edificio en la

ARRU AI-R10 ORMAZA

izena / denominación

Arau-zehaztapenak

eraikin hori osasun-, laguntza-, hezkuntza- edo kultura-arlokoa bada, eragin akustikoari buruzko azterlana egin beharko da.

ZGE-EQP-DO-AI-R10 irakaskuntzako ekipamendu-eraikina eraikitzeko lizentziak Eragin Akustikoari buruzko Azterlana beharko du.

Eraikuntza-obretarako lizentzietarako eremua garatzean, bibrazio-mailen ebaluazioa egingo da, aplikatu beharreko kalitate akustikoko helburuak betetzen direla egiaztatzeko eta, hala badagokio, neurri zuzentzaileak ezartzeko.

Bizitegi-eraikina trenbidetik 75 metro baino gutxiagora eraikitzeko lizentzia lortzeko, bibrazio-inpaktuari buruzko azterlana egin beharko da.

Baldintzatzaile gainjarriak:

- CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak.
- CS – 01 Arrisku Naturalak: Arrisku Geologikoak
- CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua.
- CS – 07 Azpiegitura Berdea.
- CS – 09 Geologia Interesdun Guneak.
- CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak.
- CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Zortasun Irrati-elektrikoak.
- CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa.
- CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila.
- CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen ez direnean IAA 2024ko uztaila.
- CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak.
- CS – 13 Eragin Akustikoa: Trenbidearen Zortasun akustikoko aldeak.
- CS – 13 Eragin Akustikoa: Trenbidearen Bibrazio-mailak Ebaluatzeko Eremua.
- CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.
- CS – 15 Azpiegituren Babesa: Trenbidearen Eragin-eremua.
- CS – 15 Azpiegituren Babesa: Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren Eragin-Eremua.
- CS – 15 Azpiegiturak Babesa: Partzuergoaren Saneamendu Sarearen Eragin-eremua.
- CS – 15 Azpiegiturak Babesa: Partzuergoaren Ur Hornidurarako Sarearen Eragin-eremua.

Precisiones normativas

parcela SLEQ-AI-R10 si este fuera sanitario, asistencial, educativo o cultural requerirá de Estudio de Impacto Acústico.

La licencia de construcción del edificio equipamental docente ZGE-EQP-DO-AI-R10 requerirá de Estudio de Impacto Acústico.

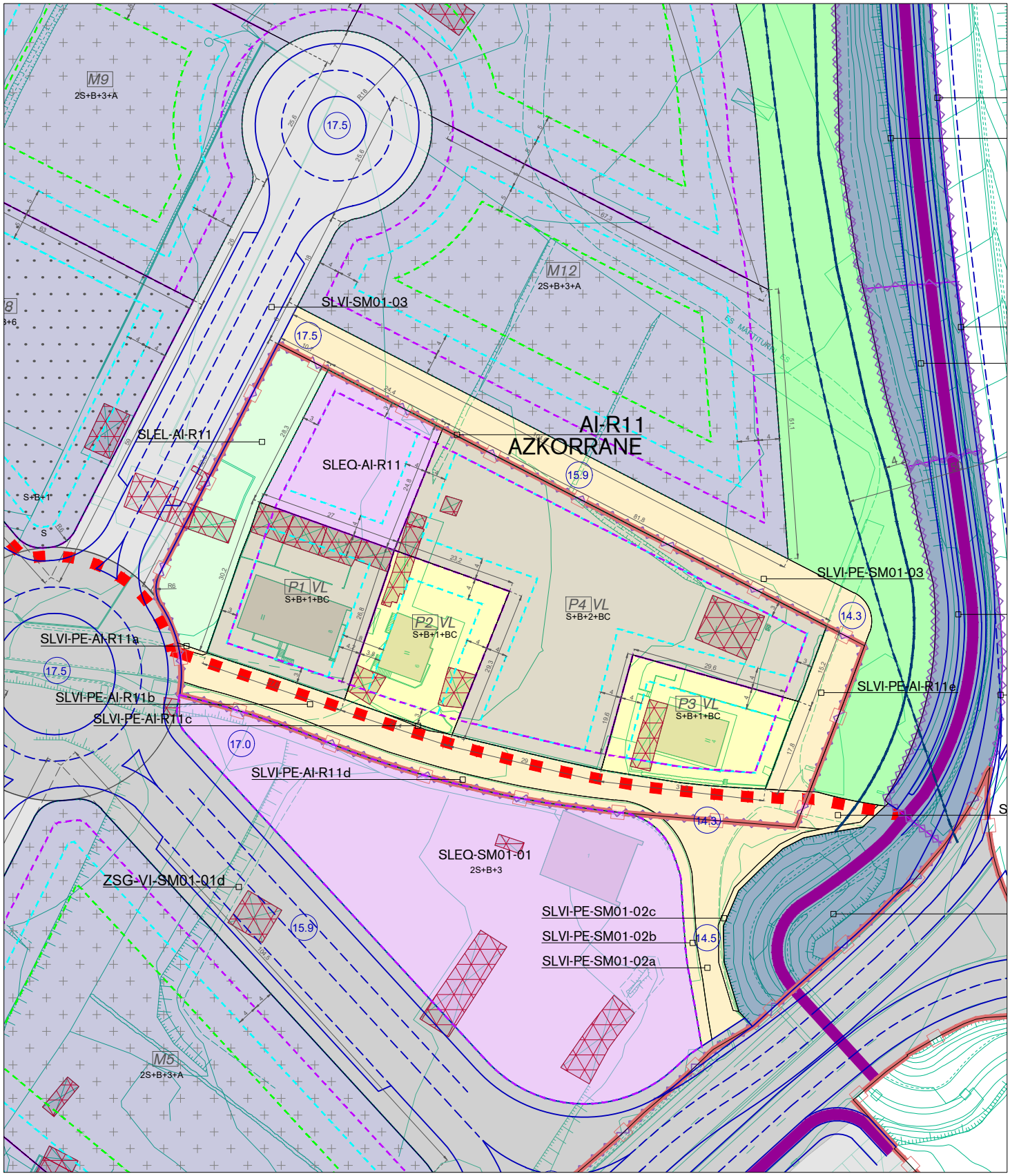
En el desarrollo del ámbito para las licencias de obra de edificación se llevará a cabo una evaluación de los niveles de vibración que se verifique el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de aplicación y se establezcan, en su caso, medidas correctoras.

La obtención de licencia de construcción de edificio residencial a menos de 75 m de la vía ferroviaria, requerirá de Estudio de Impacto Vibratorio.

Condicionantes Superpuestos:

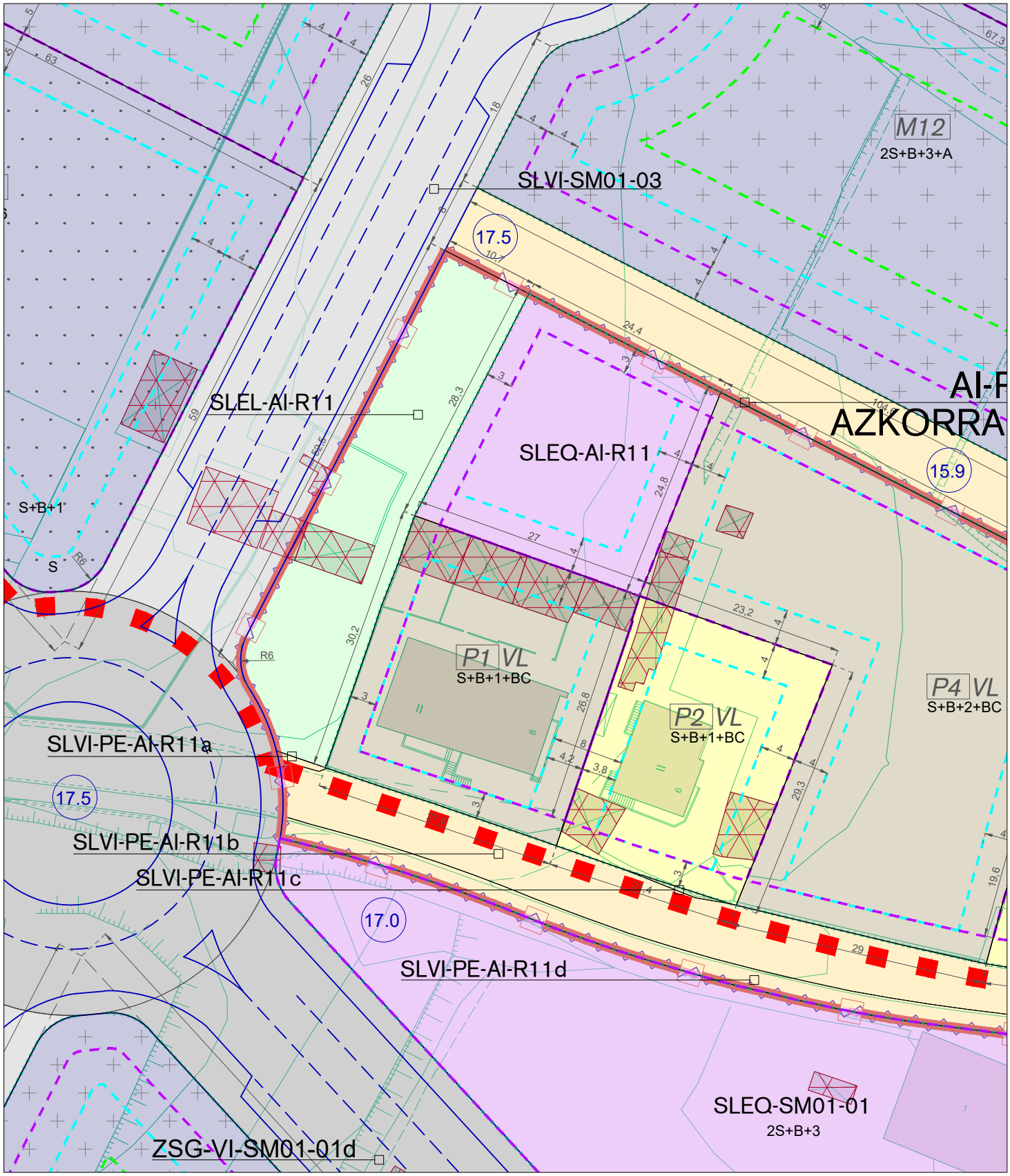
- CS – 01 Riesgos Naturales: Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos.
- CS – 01 Riesgos Naturales: Riesgos Geológicos.
- CS – 06 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Ola de Calor.
- CS – 07 Infraestructura Verde.
- CS – 09 Lugares de Interés Geológico.
- CS – 10.1 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Operaciones de Aeronaves.
- CS – 10.2 Afección Aeronáutica: Servidumbres Radioeléctricas.
- CS – 11.1, 11.2 y 11.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido 2021-2026.
- CS – 12.1, 12.2 y 12.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido EIA julio 2024.
- CS – 12.4 Afección Acústica: Aislamientos de Fachadas sin cumplimiento de OCAs en el exterior EIA julio 2024.
- CS – 13 Afección Acústica: Zonas de Protección Acústica Especial.
- CS – 13 Afección Acústica: Zona de Servidumbre Acústica del Ferrocarril.
- CS – 13 Afección Acústica: Zona para Evaluación de los Niveles de Vibración del Ferrocarril.
- CS – 14 Afección Acústica: Zonificación Acústica.
- CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Afección del Ferrocarril.
- CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Influencia del Dominio Público Marítimo Terrestre.
- CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Afección de la Red de Saneamiento del Consorcio.
- CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Afección de la Red de Abastecimiento del Consorcio.

117. artikulua.- ARRU-AI-R11 Azkorrane



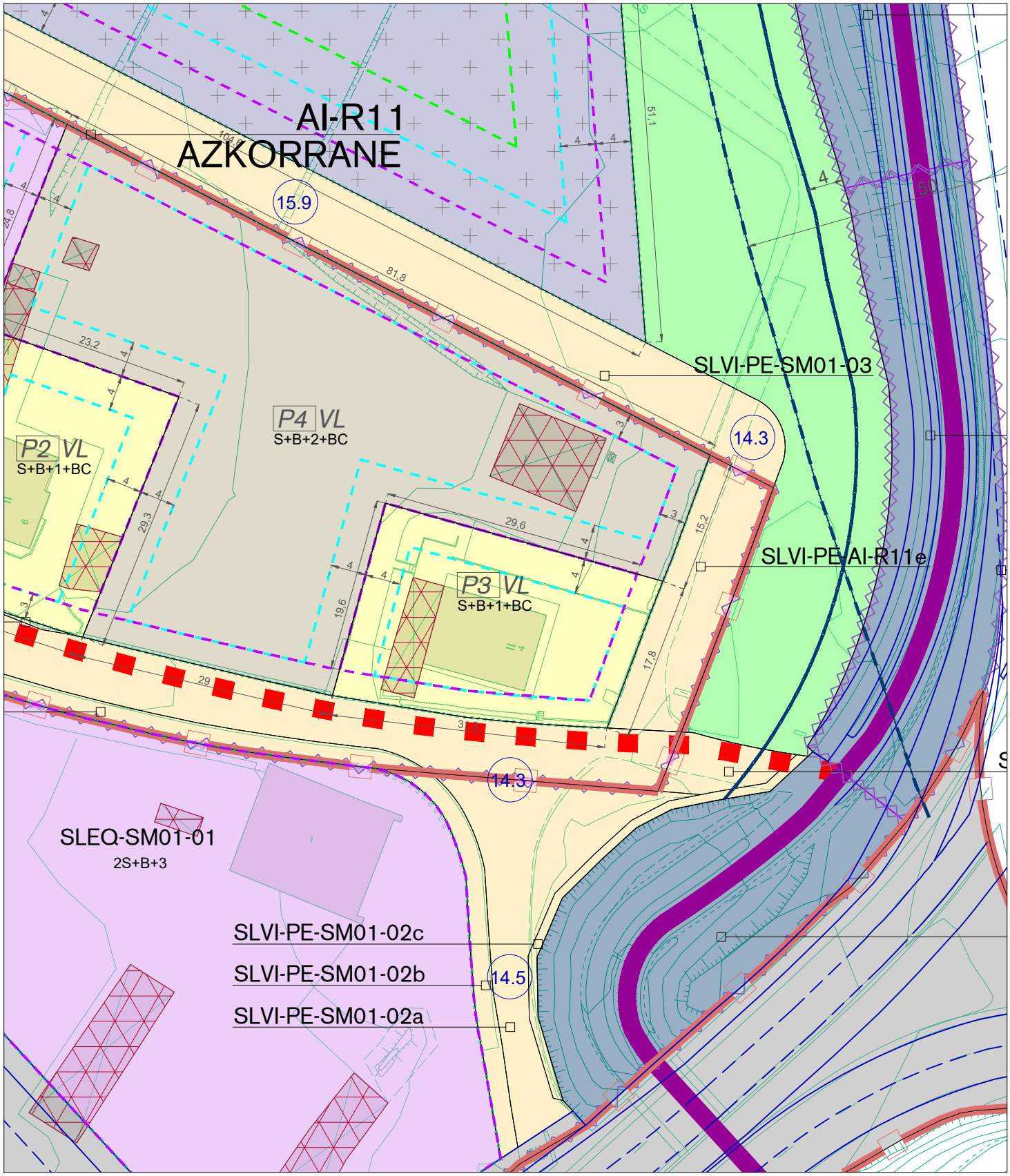
ARAUDI PARTIKULARRA

117. artikulua.- ARRU-AI-R11 Azkorrane



ARAUDI PARTIKULARRA

117. artikulua.- ARRU-AI-R11 Azkorrane



ARAUDI PARTIKULARRA

ARRU AI-R11 AZKORRANE

izena / denominación

Jardueraren deskribapena	Descripción de la actuación
Jarduketa HAPNren Berrikuspenaren Hasierako Onespenaren Dokumentuari egindako alegazioak baiestearen emaitza da. Mariturri oholtzaren ertzean sortzen da eremua, inguruan dauden etxebizitzak sendotzeko. Jarduketa integratua mugatzen da, inguruko Martiturriko Jarduera Ekonomikoen Sektorearen garapenaren mende egon gabe, hiri-diseinu koordinatu baina independentearekin.	La actuación es resultado de la estimación de las alegaciones al Documento de Aprobación Inicial de la Revisión del PGOU. El ámbito surge a la orilla de la estrada Mariturri para consolidar las viviendas existentes en la zona. Se delimita la Actuación integrada con independencia del desarrollo del Sector de Actividades Económicas de Martiturri circundante, con un diseño urbano coordinado pero independiente.

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANISTICA ESTRUCTURAL

Hirigintza-eraldaketaren eremua / Ambito de transformación urbanística	urbanizazioa eraberritu edo berritzea reforma o renovación de la urbanización
Lurzoruaren sailkapena / Clasificación de suelo	Hiri-lurzoru / suelo urbano
Kalifikazio orokorreko zona / Zona de calificación global	ZGE-RE-07. Bizitegi-zona: landa-asentamenduak ZGE-RE-07. Zona residencial asentamientos rurales
Berezko erabilera / Uso característico	Bloke irekiko etxebizitza (VL) Vivienda en bloque abierto (VL)
'Hirigintza-antolamenduaren eremua / Ámbito de ordenación urbanística	ARRU-AI-R11
Jarduketa hasteko epea / Plazo para el inicio de la actuación	8 urte / 8 años

JARDUKETAREN AZALERA (m^2s) / SUPERFICIE DE LA ACTUACIÓN (m^2s)

Mugatutako azalera / Superficie delimitada	7.113,73

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (m^2l) / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m^2t)

	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada	eraikigarritasun gauzatua edificabilidad materializada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	2.850,00	888,00	1.962,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	0,00		0,00
Totala / Total	2.850,00	888,00	1.962,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	1.900,00		1.900,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales			
Totala / Total	1.900,00		1.900,00

Eraikigarritasun-indizea SG (2/2006 Legearen 77. artikulua) / Indice de edificabilidad SR (artículo 77 Ley 2/2006)

Zenbatetsitako azalera / SOen azalera / Eragin sektorialа duen azalera / (m^2l) Superficie considerada / Superficie de S.G. / Superficie afección sectorial (m^2s)	7.113,73		
Jarduketaren indizea / Gehieneko legezko indizea / Gutxie. legezko indizea / (m^2s/m^2l) Indice de la actuación / Indice legal máximo / índice legal mínimo / (m^2t/m^2s)	0,4006	2,30	0,40

ARRU AI-R11 AZKORRANE

izena / denominación

BIZITEGI-ERAIKIGARRITASUNA ETA ETXEBIZITZA-KOPURUA / EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL Y NÚMERO DE VIVIENDAS

Bizitegi-eraikigarritasunaren banaketa / Distribución de la edificabilidad residencial	esleitutako eraikigarritasuna edificabilidad asignada SR	esleitutako eraikigarritasuna edificabilidad asignada BR	estandarra - saldoa / estandar - saldo SR	
(14) guztira etxebizitza babestua (m^2s) / total vivienda protegida (m^2t)			785	-785
Guztira babes sozialeko etxebizitza (BSE) (m^2s)/ total vivienda de protección social (VPS) (m^2t)			392	-392
alokairuko babes sozialeko etxebizitza (VPSa) (m^2s)/ vivienda de protección social en alquiler (VPSa)			285	-285
(16) etxebizitza tasatua (ET) (m^2s)/ vivienda tasada (VT) (m^2t)				
araubide libreko etxebizitza (m^2s) / vivienda en régimen libre (m^2t)	2.850	1.900		

Etxebizitzaren banaketa (orientagarria) / Distribución de la vivienda (orientativo)

Antolatutako etxebizitza-kopurua, guztira / Dentsitatea (etxeb./ha)Número total viviendas ordenadas / Densidad (viv./ha)	25	35,14	
Etxebizitza babestuen kop., guztira / BSEen kop. / ETen kop) N. total vivienda protegida / N. viviendas VPS / N. viviendas VT			
Araubide libreko etxebizitza-kopurua, guztira N. total vivienda régimen libre	25		

SISTEMA OROKORRAK (m^2l) / SISTEMAS GENERALES (m^2s)

	Estandar / Estándar	Ordenatua / Ordenado	Saldoa / Saldo
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	392,40	0,00	-392,40
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorra (gutxienekoa/gehienekoa) / Sistema general de alojamiento dotacional (mínimo/máximo)	29,43	0,00	-29,43
Beste sistema orokor batzuk / Otros sistemas generales			

espazio libreen sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales de espacios libres

kode / Código	azalera SO (m^2l) superficie SG (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)

zuzkidura-bizitokietarako sistema orokorraren xehetasuna / detalle de sistema general para alojamiento dotacional

beste sistema orokor batzuen xehetasunak / detalle otros sistemas generales

ARRU AI-R11 AZKORRANE

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANISTICA PORMENORIZADA

helbide Categoría de suelo	finkatugabea / no consolidado	
Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	AREA 4	ANDRA MARI

ANTOLAMENDU PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN

		sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante						sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante				
azalera (m^2l) superficie (m^2s)		Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
821,30	P1	Etxebizitza taldekatua (VL) Vivienda agrupada (VL)	530	0,820	434,60	5	B+1+BC	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	500	0,150	75,00	S
658,56	P2	Vivienda aislada (VL) Etebizitza isolatua (VL)	200	1,000	130,00	2	B+1+BC	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	200	0,150	30,00	S
649,50	P3	Vivienda aislada (VL) Etebizitza isolatua (VL)	200	1,000	130,00	2	B+1+BC	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	200	0,150	30,00	S
2.416,33	P4	Etxebizitza taldekatua (VL) Vivienda agrupada (VL)	1.920	0,820	1.574,40	16	B+1+BC	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	1.000	0,150	150,00	S

ARRU AI-R11 AZKORRANE

izena / denominación

SISTEMA LOKALAK / SISTEMAS LOCALES

	Estandar / Estándar	Ordenatua / Ordenado
Berdeguneak eta espazio libreak (m^2l) (1) / Zonas verdes y espacios libres (m^2s)(1)	1.067,06	1.888,67
Beste zuzkidura publiko batzuk - lurzoruan lagatzea - sabaia (m^2l) Otras dotaciones públicas - cesión en suelo - techo (m^2s	392,40	679,41
Aparkalekua espazio pribatuan (plazak) / Aparcamiento espacio privado (plazas)	27,47	52
Landaredia / Vegetación	19,62	25

berdeguneen eta espazio libreen xehetasunak / detalle de zonas verdes y espacios libres

kode / Código	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)		Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)	
SLEL-AI-R11	657,76	657,76	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	657,76	100,00 %
SLVI-PE-AI-R11a	4,20	4,20	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	4,20	100,00 %
SLVI-PE-AI-R11b	762,74	762,74	100,00 %	Barne / Incluido	Lehendik dagoen sistema / Sistema ya existente	762,74	100,00 %
SLVI-PE-AI-R11c	3,48	3,48	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	3,48	100,00 %
SLVI-PE-AI-R11d	209,52	209,52	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	209,52	100,00 %
SLVI-PE-AI-R11d	250,97	250,97	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	250,97	100,00 %

zuzkidura publikoen xehetasunak / detalle de dotaciones públicas

SLEQ-AI-R11	679,41	679,41	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación		0,00 %

bide-sistema lokalaren xehetasuna / detalle del sistema local viario

ARRU AI-R11 AZKORRANE

izena / denominación

KUDEATZEKO ETA EGIKARITZEKO BALDINTZAK / CONDICIONES PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Azalerak eta eraikigarritasun haztatua / Superficies aportadas y edificabilidad ponderada

Eraikigarritasun haztatua, / guztira / SG / SA (UH) Edificabilidad ponderada total / SR / BR (UPs).	2.694,00	2.409,00	285,00
Batez besteko eraikigarritasuna (UH/m2l) Edificabilidad media (UPs/m2s)	0,4242		
Eraikigarritasun haztatuaren % 15eko lagapena (UH) Cesión 15% edificabilidad ponderada (UPs)	401,10		
Eraikigarritasunerako eskubidea duen azalera (m^2l) Superficie aportada con derecho en la edificabilidad (m^2s)	6.350,99		
Jabari eta erabilera publikoko azalera (m^2l) Superficie estimada de dominio y uso público (m^2s)	762,74		

Lehendik dauden eta bat ez datozen eraikinak / Edificación preexistente disconforme

	guztira / total	bizitegikoak/ residencial	bizitegi-eranskinak / anexos residencial	bizitegikoak ez direnak / no residencial
Lehendik dagoen eraikigarritasuna, antolamenduz kanpo SG (m^2s) Edificabilidad preexistente fuera de ordenación SR (m^2t)	888,00	888,00		
Antolamenduz kanpoko etxebizitza-kopurua Número de viviendas fuera de ordenación	8			

Garapena eta egikaritzea / Desarrollo y ejecución

Jarduketa mota / Tipo de actuación

Jarduketa integratuak / Actuaciones integradas

Egikaritze-unitateak / Unidades de ejecución

Egikaritze-unitate bat ezartzen da. Hala ere, Urbanizatzeko Jarduketa Programak berrikusi ahal izango du.
Se establece una unidad de ejecución. No obstante, podrá ser revisado por el Programa de Actuación Urbanizadora

Jarduketa-sistema / Sistema de actuación

Hitzarmena / Concertación

Kudeatzeko eta egikaritzeko tresnak / Instrumentos de gestión y ejecución

Urbanizatzeko Jarduketa Programa, Birpartzelazio Proiektua eta Urbanizazio Proiektua.
Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

ARRU AI-R11 AZKORRANE

izena / denominación

Arau-zehaztapenak	Precisiones normativas
Eremuari emandako eraikigarritasunak kontuan hartzen ditu P1, P2 eta P3 lurzatietan lehendik zeuden bizitegi-erabilerako eraikinak (ez daude antolamenduz kanpo, ez baita beharrezkoa horiek eraistea antolamendua gauzatzeko). Lursail horiei eraikigarritasuna ematen zaie katastroan dauden azalera eraikien datuen arabera; beraz, Jarduketa Integratuaren kudeaketa iritsita, lurzatien arteko eraikigarritasuna doitu ahal izango da, 2850 m^2t gainditu gabe, lehendik dauden bizitegi-eraikinak finkatzeko.	La edificabilidad otorgada al ámbito tiene en cuenta los edificios con uso residencial preexistentes en las parcelas P1, P2 y P3 (que no quedan fuera de ordenación ya que no es necesario su derribo para la ejecución de la ordenación). A dichas parcelas se les otorga edificabilidad en función de los datos de superficies construidas obrantes en catastro; por lo que llegada la gestión de la Actuación Integrada se podrán hacer reajustes de la edificabilidad entre parcelas, sin superar el total de 2850 m^2t, para consolidar los edificios residenciales preexistentes.
Erabileren egiturazko bateragarritasunaren araubidea fitxa honetan esleitutako kalifikazio orokorraren araudian ezartzen da. SLVI-PE-AI-R11 oinezkoak espazio libreen estandarren ondorioetarako zenbatuko dira, batez ere egoteko lekuak direlako eta lurzati pribatuetarako ibilgailuen sarbide puntuala baino ez delako aurreikusten.	El régimen de compatibilidad estructural de usos se establece en la normativa de la calificación global asignada en esta ficha. Las peatonales SLVI-PE-AI-R11, computarán a los efectos de los estándares de Espacios Libres ya que son predominantemente lugares de estancia y solo se prevé el acceso rodado puntual a las parcelas privadas.
SLEQ zuzkidurek 1 m^2t/m^2s-ko eraikigarritasun generikoa dute esleituta HAPO honetan. Ekipamenduan gutxienez hiru metroko tartea utziko da mugetatik.	Las dotaciones SLEQ tienen asignada edificabilidad genérica de 1 m^2t/m^2s en este PGOU. Se procurará en el equipamiento una separación a linderos mínima de tres metros.
Erabilera xehatuen bateragarritasun-araubidea azpieremu eta/edo eraikuntza-unitate bakoitzari esleitutako kalifikazioaren araudian ezartzen da.	El régimen de compatibilidad de usos pormenorizado se establece en la normativa de la calificación asignada a cada subzona y/o unidad edificatoria.
Foru-errepideetako babes-eremuak behatuko dira, batez ere eraikuntzaren muga galtzadaren ertzetik 50 metrora eta zortasun-eremua lautadatik 25 metrora.	Se observarán las zonas de protección de las carreteras forales, principalmente el límite de edificación a 50 m de la arista de la calzada y la zona de servidumbre a 25 metros de la explanación.
Natura Ondarearen babesa: Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira. Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.	**Protección del Patrimonio Natural:** Se deberá evitar o minimizar las posibles afecciones a formaciones de vegetación autóctona. El proyecto de urbanización (o en su caso de edificación) se realizará una identificación expresa de qué hábitats de interés y ejemplares arbolados pueden ser integrados en la ordenación del ámbito y cuáles deben ser eliminados. Se propondrán medidas correctoras y compensatorias cuando la afección sobre elementos de alto valor ambiental sea inevitable. En la ejecución del ámbito se repondrá o compensará el arbolado de valor ambiental que deba ser talado como consecuencia del desarrollo del planeamiento, mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies a los que sea preciso talar. Se intentará que la sustitución del arbolado se realice en los mismos ámbitos o en sus entornos más próximos y si no resultara posible, en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación ambiental.
Drainatze jasangarriaren sustaketa: Urbanizazio-proiektuak drainatze-sistema jasangarriak izango ditu (zoladura iragazkorren erabilera, etab.), egungo egoerari dagokion balioarekiko balizko jariatze-gehikuntza konpentsatu, behar bezala hustu edo garrantzirik gabekoa izan daitekeela bermatzeko.	**Promoción del drenaje sostenible:** El proyecto de urbanización incorporará sistemas de drenaje sostenible (uso de pavimentos permeables, etc.) que garanticen que el eventual aumento de escorrentía respecto del valor correspondiente a la situación existente puede ser compensado, correctamente desaguado o ser irrelevante.
Eragin Akustikoak: BKEak ez dira betetzen kanpoan. Jarduketa Integratua kudeatzeko, BABE bat mugatu beharko da. Kalitate Akustikoko Helburuak kanpoan betetzen ez badira ere, eraikuntza-lizentzia lortu ahal izango da, Jarduketa Integratua HJEB baten barruan kokatuko delako. Halaber, CS12.4 plano-sortan jasotako inpaktu akustikoari buruzko azterlanean (2024ko uztaila) definitutako fatxadetako isolamenduak beteko dira, barruko espazioan kalitate akustikoko helburuak lortzeko.	**Afecciones Acústicas:** No se cumplen los OCAs en el exterior. La gestión de la Actuación Integrada requerirá la delimitación de una ZPAE. Aunque los Objetivos de Calidad Acústica no se cumplan en el exterior se podrá obtener licencia de construcción porque la Actuación Integrada se situará dentro de una ZPAE. Así mismo se cumplirán los aislamientos en fachadas definidos en el Estudio de Impacto Acústico (julio 2024) recogidos en la serie de planos CS12.4 para alcanzar los Objetivos de Calidad Acústica en el espacio interior.
Baldintzatzaile gainjarriak: – CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak. – CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua. – CS – 08 Paisaiarekiko Inpaktuen Integrazioa. – CS – 09 Geologia Interesdun Guneak.	**Condicionantes Superpuestos:** – CS – 01 Riesgos Naturales: Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos. – CS – 06 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Ola de Calor. – CS – 08 Ámbitos de Integración de Impactos Paisajísticos.

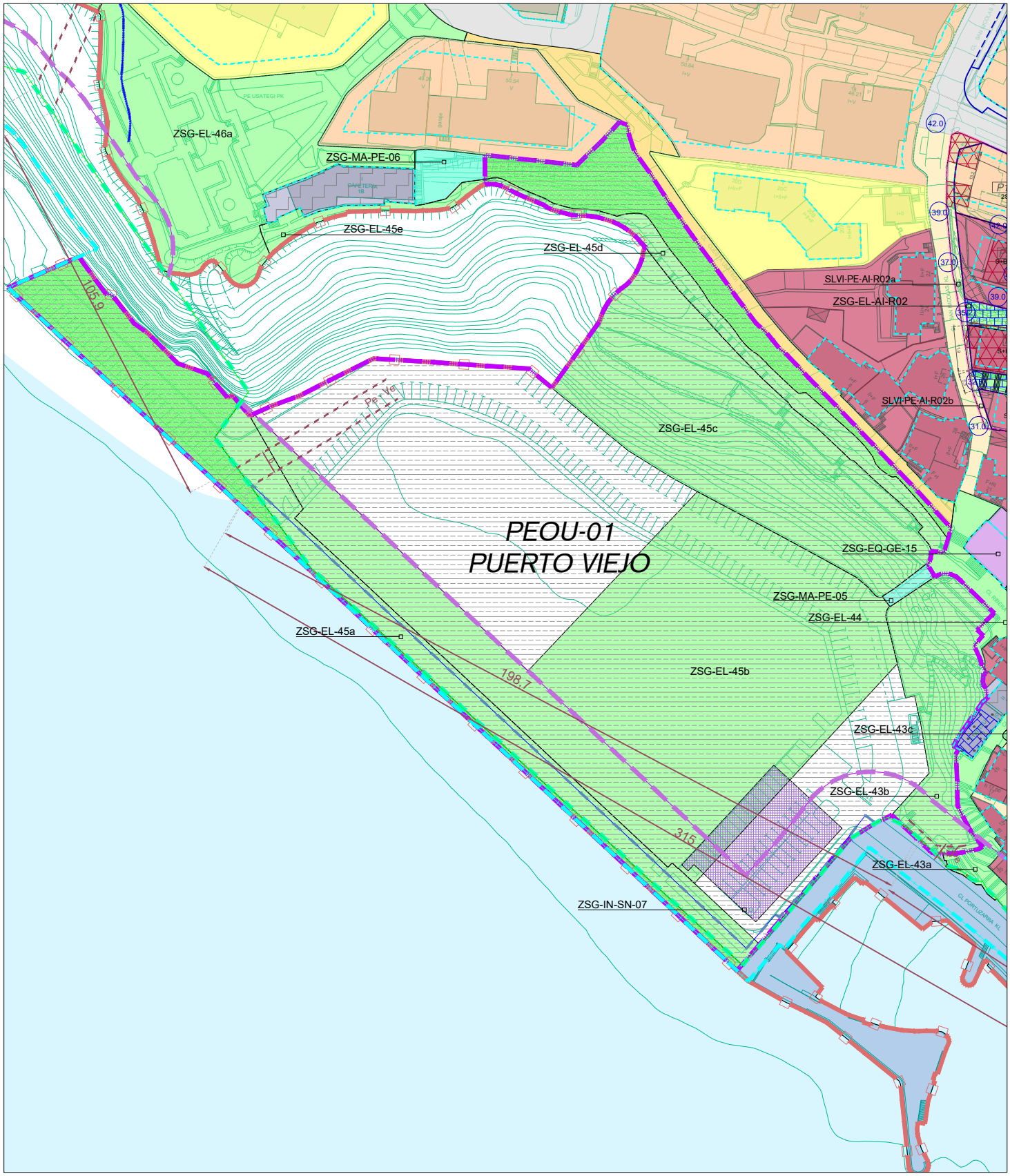
ARRU AI-R11 AZKORRANE

izena / denominación

Arau-zehaztapenak	Precisiones normativas
– CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak. – CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa. – CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila. – CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen ez direnean IAA 2024ko uztaila. – CS – 13 Eragin Akustikoa: Foru Errepidearen Zortasun Akustikoko Eremua. – CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa. – CS – 15 Azpiegituren Babesa: Foru-errepidearen Eragin-eremua.	– CS – 10.1 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Operaciones de Aeronaves. – CS – 11.1, 11.2 y 11.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido 2021-2026. – CS – 12.1, 12.2 y 12.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido EIA julio 2024. – CS – 12.4 Afección Acústica: Aislamientos de Fachadas sin cumplimiento de OCAs en el exterior EIA julio 2024. – CS – 13 Afección Acústica: Zona de Servidumbre Acústica de la Carretera Foral. – CS – 14 Afección Acústica: Zonificación Acústica. – CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Afección Carretera Foral.

ATALA 2. PLAN BEREZIRA BIDALITAKO ARLOAK

118. artikulua.- PEOU-01 PUERTO VIEJO



ARAUDI PARTIKULARRA

1. Deskribapena

a) Eremu hori Plan Berezira bidaltzearen helburua da etorkizunean mugatutako espazioaren antolamendua zehaztea, eremuaren berezitasunera egokituta.

b) Antolamendu horrek kontuan hartu beharko du HAPN honetan Espazio Libreen Sistema Orokor gisa kalifikatutako Azalera. Hala ere, azalera hori birkokatu ahal izango du, ezartzen diren antolamendu–irizpideen arabera.

2. Egiturazko hirigintza–antolamendua

a) Eremuko azalera: 22.856,44 m^2

b) Lurzoruaren sailkapena: hiri–lurzorua.

c) Kalifikazio orokorra: Antolamendu–planoetan ezarritako zonakatzearen arabera.

d) Erabilera bateragarriak: esleitutako kalifikazio orokorreko eremuetarako oro har ezarritakoak.

e) Eremua garatzeko zehaztapenak:

— Espazio libreen sistema orokor gisa (ZSG–EL) gutxienez 16.132,32 m^2–ko azalera eduki beharko da.

— Plangintza orokorrak espazio libre hauek mugatu eta zehazten ditu:
  - ZSG–EL–43b: 1.201,27 m^2
  - ZSG–EL–45a: 1.359,69 m^2
  - ZSG–EL–45b: 7.000,02 m^2
  - ZSG–EL–45c: 3.419,09 m^2
  - ZSG–EL–45d: 596,25 m^2

— 7.000 m^2–ko ZSG–EL–45b espazio libreak antolamendu–planoetan behin–behineko antolamendua, forma eta kokapena ditu. Plan Bereziak moldatu eta behin betiko zehaztuko du, ezartzen den antolamenduaren arabera Araudi Orokorrean zehaztutako egiturazko aldaketa–tarteekin, ezartzen den antolamenduarekin uztartzeko, betiere araudi honetan ezarritako gutxieneko azalera mantenduz.

— Bestalde, ZSG–ELen 1.076 m^2–ko eremuan grafiatzen eta sartzen dira, eta, malda dela–eta eta 1.479 m^2, itsas lehorreko jabari publikoaren eremu probablearen barruan dagoelako (Abran oraindik ez da mugatu) ez dira kontuan hartzen hirigintza–estandarrei dagokienez.

— Era berean, mugikortasun alternatiborako 52,06 m^2–ko lurzoruko ZSG–MA–PE–05 (Portu Zaharreko igogailua) eta ZSG–IN–SN–07 895,49 m^2–ko, sestra azpikoa eta ZSG–EL–45b–rekin gainjarrita partzialki dagoena (Ur Partzuergoaren ponpaketa euri–jasa handietan gainezkatzea kontrolatzeko) ere sartzen dira

— Espazioaren gainerakoa honela kalifikatu ahal izango da: komunikazioen sistema lokala, oinezkoena, ekipamenduena, aparkalekuarena, espazio libreena, azpiegiturena eta zerbitzuena, edo aurrekoen konbinazioren bat.

— Sistema horretarako, 1.500 m^2–ko eraikigarritasuna gaitu da sestra gainean, eta 800 m^2–koa sestra azpian, ekipamendu–lursail posible baterako.

— Proposatzen den antolamenduak kontuan hartu beharko ditu Kostaldeei buruzko uztailaren 28ko 22/1988 Legearen 23. artikuluan eta hurrengoetan jasotako mugak.

— Halaber, gaur egungo aparkaleku–eremuaren zati bat izapidetzen ari den itsas–lehorreko jabari publikoaren mugaketa–linearen eraginpean dago. Horri dagokionez, Plan Berezia garatzeko unean, izapidetze horren emaitza hartuko da kontuan.

3. Arau-zehaztapenak:

a) Natura-ondarearen babesa:

— Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

— Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.

a) Kultura-ondarearen babesa:

Getxoko Eremu Bereziko Monumentu Multzoa, Monumentu Multzo izendapenaz, Kultura Ondasun deklaratzen duen maiatzaren 22ko 89/2001 Dekretuak mugatutako A Eremuaren eta Babes Eremuaren barruan.

b) Paisaiaren babesa:

Euskal Autonomia Erkidegoko lurralde-antolamenduan paisaia babestu, kudeatu eta antolatzearen gaineko ekainaren 3ko 90/2014 Dekretuaren 7. artikuluan jasotako paisaian integratzearen azterlanak egingo da.

4. Baldintzatzaile gainjarriak:

a) CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak.
b) CS – 03 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Kalteberatasuna eta Arriskua Kostaldean.
c) CS – 05 Klima-Aldaketari lotutako Arriskuak: Itsas maila Igotzeko Arriskua.
d) CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua.
e) CS – 07 Azpiegitura Berdea.
f) CS – 08 Paisaia Babesteko Eremuak eta Elementuak.
g) CS – 08 Ibilbideak
h) CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak.
i) CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Aerodromoko Zortasunak.
j) CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zaratearen Mapa.
k) CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak.
l) CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.
m) CS – 15 Azpiegituren Babesa: Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren Zortasun-Eremua.
n) CS – 15 Azpiegituren Babesa: Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren Eragin-Eremua.
o) CS – 15 Azpiegiturak Babesa: Partzuergoaren Saneamendu Sarearen Eragin-eremua.
p) CP – 01 Kultura Ondarea.

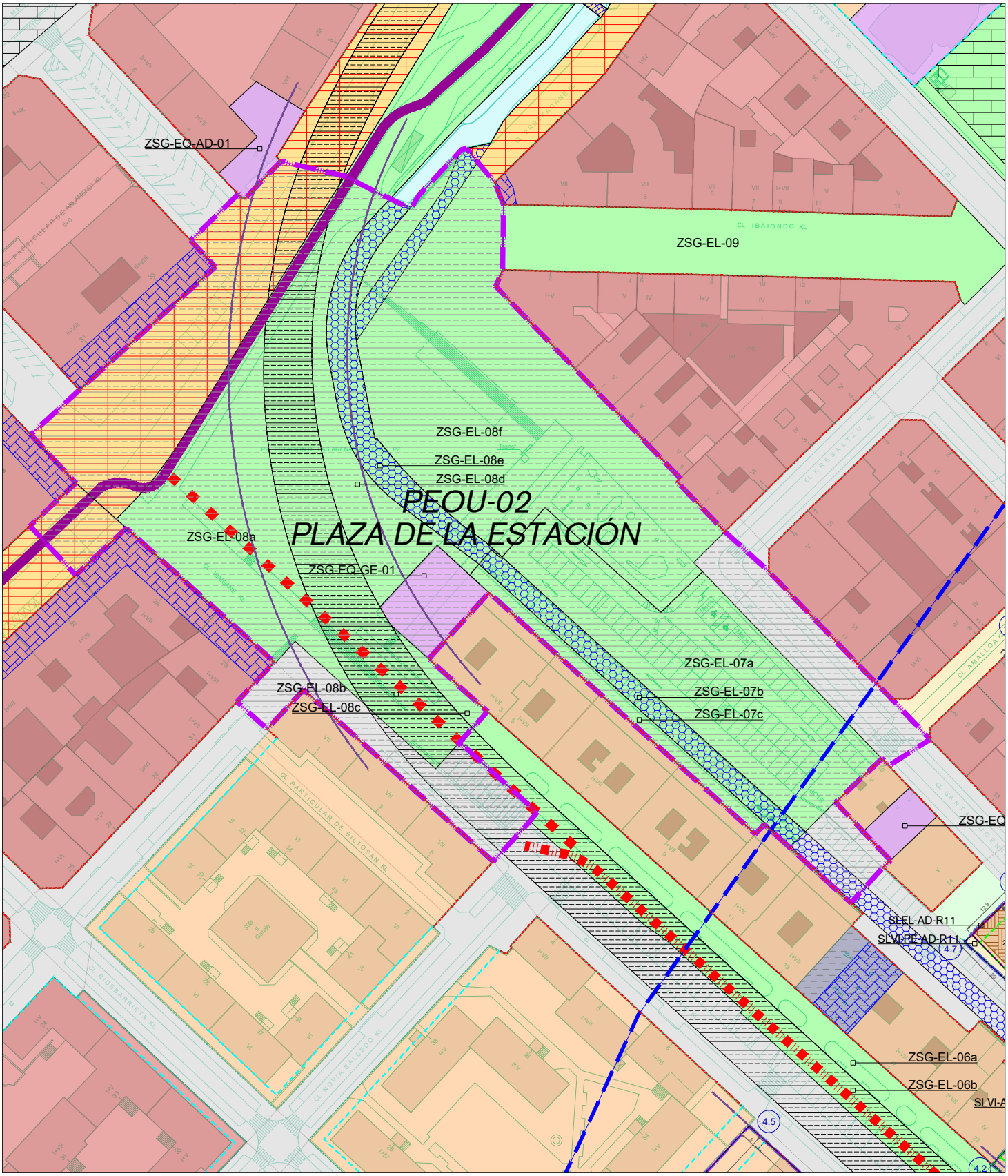
5. Garapen tresna:

a) Hiri Antolamenduko Plan Berezia eta urbanizazio proiektua.
b) Ekimena: publikoa (Getxoko Udala).
c) Plan Berezia idazten hasteko epea: Plan Orokorraren indarraldia, Plan Orokor hau argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera, Plan Berezia formulatzeko.

6. Kudeatzeko eta gauzatzeko baldintzak:

Plan Berezia izapidetzeko, eremurako inpaktu akustikoari buruzko azterlan bat beharko du.

119. artikulua.- PEOU-02 PLAZA DE LA ESTACION



ARAUDI PARTIKULARRA

1. Deskribapena

   a) Eremu hori Plan Berezira bidaltzearen helburua da, etorkizunean, eremuaren berezitasunera egokitutako espazio mugatuaren antolamendua zehaztu ahal izatea.

   b) Antolamendu horrek kontuan hartu beharko du HAPN honetan Espazio Libreen Sistema Orokor gisa kalifikatutako Azalera. Hala ere, azalera horren geometria birdefinitu ahal izango da, ezartzen diren antolamendu–irizpideen arabera.

   c) Gainera, aurreko HAPOn planteatutako ekipamenduaren antzekoa egiteko aukera berreskuratzen da.

2. Egiturazko hirigintza–antolamendua:

   a) Eremuko azalera: 15.306,93 m^2

   b) Lurzoruaren sailkapena: hiri–lurzorua.

   c) Kalifikazio orokorra: Antolamendu–planoetan ezarritako zonakatzearen arabera.

   d) Erabilera bateragarriak: esleitutako kalifikazio orokorreko eremuetarako oro har ezarritakoak.

   e) Eremua garatzeko zehaztapenak:

      — ZSG–EL–07a, b eta c eta ZSG–EL–08a, b, c, d, e eta f eremuari dagozkion 11.233 m^2–ko azalera bat espazio libreen sistema orokor gisa kalifikatzeari eutsi beharko zaio. Hala ere, geometria moldatu ahal izango da, ezartzen diren antolamendu–irizpideen arabera.

      — Era berean, oinezkoen sistema orokorraren kalifikazioari eutsi beharko zaio, baina ibilgailuen eta bizikleten zirkulazioaren permisibitateari eutsi ahal izango zaio.

      — Espazioaren gainerakoa honela kalifikatu ahal izango da: komunikazioen sistema lokala, oinezkoena, ekipamenduena, aparkalekuarena, espazio libreena, azpiegiturena eta zerbitzuena, edo aurrekoen konbinazioren bat.

      — ZSG–EQ–GE–01 zuzkidura–lursaila definitzen da, honako baldintza hauekin:
        - Azalera lursaila: 322 m^2
        - Sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa: 1.900 m^2s.
        - Sestra azpiko eraikigarritasun fisikoa: 1.500 m^2s. non sestra azpian ekipamendurako mugatutako solairutik harago ezarri ahal izango da, espazio libreen gainean, betiere metroaren tunelaren egiturari edo Gobela ibaiaren bideratzeari eragiten ez bazaio.
        - Altuera: 3S+B+5
        - Kalifikazioa: Generikoa.

      — Eremuan zehar doazen ibai–ibilguetako zati estaliak irekitzeko bideragarritasuna aztertuko du jarduketak ZSG–EL–07b y ZSG–EL–08e gainjarriak daudenak.

3. Arau-zehaztapenak:

   a) Natura-ondarearen babesa:

      — Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

      — Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.

   b) Afekzioa Sistema Hidrauliko Orokorraren ertzetan:

   Antolamendu- eta egikaritze-tresnek, baldin eta sistema orokor hidraulikoaren ibilguaren ertzei eragiten badiete, horiei lotutako baldintza naturalak eta erriberako landaredia babesteko eta kontserbatzeko irizpideekin diseinatuko dituzte beren esku-hartzeak, edo, hala badagokio, baldintza natural horiek berreskuratzeko irizpideekin.

c) Afekzioak trenbidearen bibrazioengatik:

Eraikuntza-obretarako lizentzietarako eremua garatzean, bibrazio-mailen ebaluazioa egingo da, aplikatu beharreko kalitate akustikoko helburuak betetzen direla egiaztatzeko eta, hala badagokio, neurri zuzentzaileak ezartzeko.

d) Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruen eraginak:

Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruen inbentarioaren erreferentzia-kodea:

13676 partzela (kodea: 48044 – 00032).

4. Baldintzatzaile gainjarriak:

a) CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak.

b) CS – 02 Arrisku Naturalak: Errepikatze-Denborako Uholdeak (10, 100 eta 500).

c) CS – 02 Arrisku Naturalak: Lehentasunezko Fluxu-Eremua.

d) CS – 02 Arrisku Naturalak: Uholde Arrisku Handia izan dezaketen Eremua ARPSI– ES017 – BIZ – IBA – 03 – Getxo.

e) CS – 04 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Euri-Uholdearen Arrisku Klimatikoa.

f) CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua.

g) CS – 07 Azpiegitura Berdea.

h) CS – 07 Azpiegitura Berdea: Ibilbidea Ekologikoa.

i) CS – 08 Mehatxatutako Fauna Kudeaketa-Planarekin.

j) CS – 09 Ibaiertzeak eta Errekaertzeak Antolatzeko LPZ.

k) CS – 09 Potentzialki Kutsatutako Zoruak

l) CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak.

m) CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Aerodromoko Zortasunak.

n) CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa.

o) CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak.

p) CS – 13 Eragin Akustikoa: Trenbidearen Bibrazio-mailak Ebaluatzeko Eremua.

q) CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.

r) CS – 15 Azpiegituren Babesa: Trenbidearen Eragin-eremua.

s) CS – 15 Azpiegituren Babesa: Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren Eragin-Eremua.

t) CS – 15 Azpiegituren Babesa: Jabari Publiko Hidraulikoaren Zaintza Eremua.

5. Garapen–tresna:

a) Hiri Antolamenduko Plan Berezia eta, hala badagokio, urbanizazio–proiektua.

b) Ekimena: publikoa (Getxoko Udala).

c) Plan Berezia idazten hasteko epea: Plan Orokorraren indarraldia Plan Orokor hau argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera, Plan Berezia formulatzeko.

6. Kudeatzeko eta gauzatzeko baldintzak

a) Azterlan hidraulikoaren beharra eta Ur Agentziari baimena eskatzea: Plangintza gauzatzeko jarduketen barruan, uholde-arriskua aztertuko duten azterlan hidraulikoak egin beharko dira, UAHEaren inguruko eremua delako.

b) Plan Berezia izapidetzeko, eremurako inpaktu akustikoari buruzko azterlan bat beharko du.

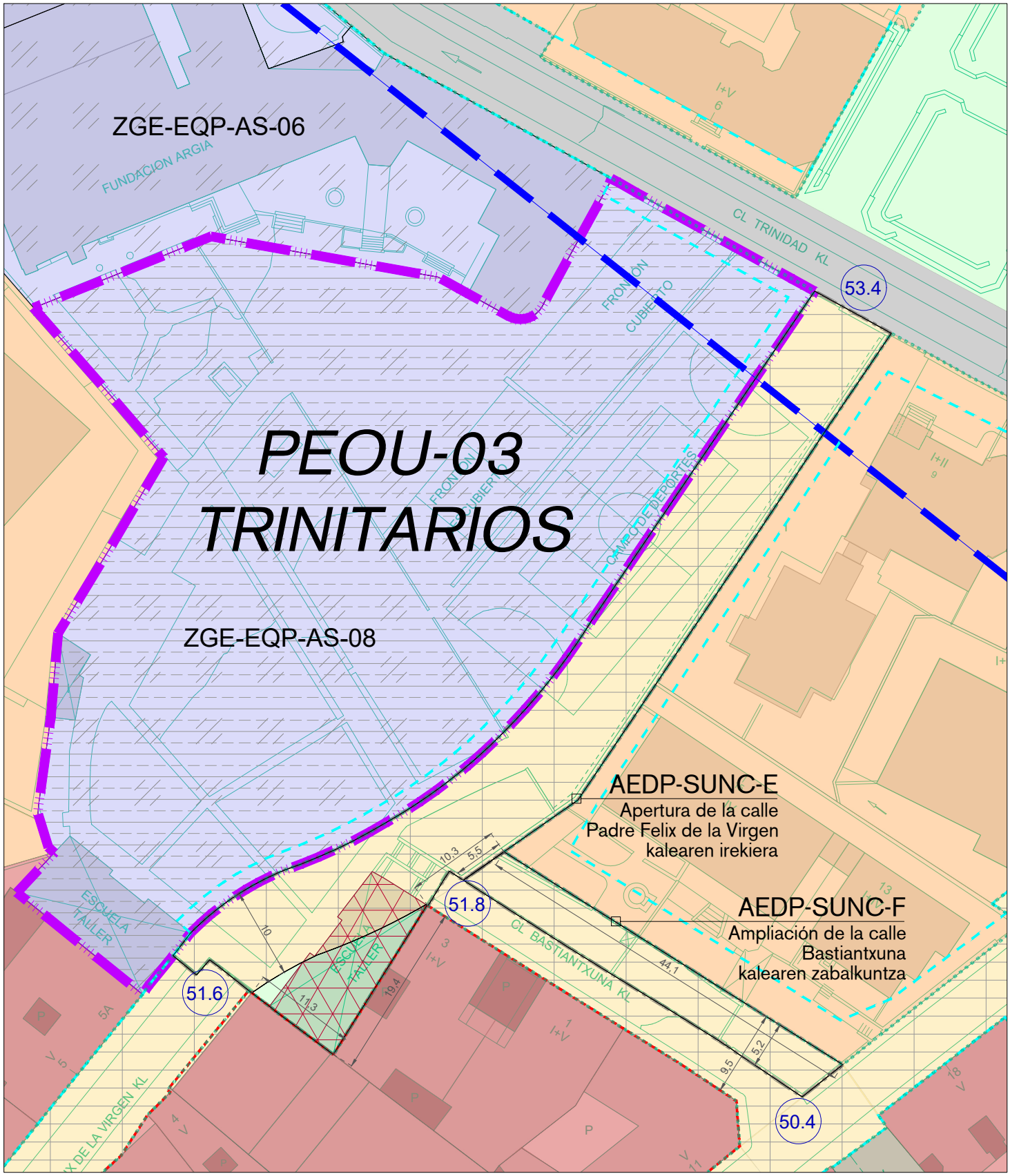
c) Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak kudeatzeko eta gauzatzeko baldintzak:

— Eremua gauzatzeko, lurzoruaren kalitatearen adierazpen bat izapidetu beharko da, Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko ekainaren 25eko 4/2015 Legearen 23. artikuluan jasotako egoeraren bat gertatzen bada.

— Ekainaren 25eko 4/2015 Legearen 31.4 artikuluan xedatutakoaren arabera, lurzoruaren kalitatearen adierazpena obren/urbanizazioaren proiektua onartu aurretik egin beharko da.

— Lurzoruaren kalitatearen ikerketak, berreskuratze-neurrien diseinua eta exekuzioa urriaren 10eko 199/2006 Dekretuaren arabera egiaztatutako erakundeek egin beharko dituzte. Dekretu horrek lurzoruaren kalitatea ikertu eta berreskuratzeko erakundeak egiaztatzeko sistema ezartzen du.

120. artikulua.- PEOU-03 TRINITARIOS



ARAUDI PARTIKULARRA

1. Deskribapena

   a) Eremu hau Plan Berezira bidaltzearen helburua instalazioak eta aurreikusitako eraikigarritasuna berrantolatzea da.

2. Egiturazko hirigintza–antolamendua

   a) Eremuko azalera: 4.188,97 m m^2.

   b) Lurzoruaren sailkapena: hiri–lurzorua.

   c) Kalifikazio orokorra: ZSG–EQP–AS–08. Ekipamenduko Orokorrapribatua asistentzia–modalitatean.

   d) Erabilera bateragarriak: esleitutako kalifikazio orokorreko eremurako oro har ezarritakoak.

   e) Hirigintza eraikigarritasuna: 645 m^2s.

3. Arau-zehaztapenak:

   Natura-ondarearen babesa:

   — Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

   — Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.

4. Baldintzatzaile gainjarriak:

   a) CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak.

   b) CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua.

   c) CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak.

   d) CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Aerodromoko Zortasunak.

   e) CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa.

   f) CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak.

   g) CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.

   h) CS – 15 Azpiegituren Babesa: Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren Eragin-Eremua.

5. Garapen–tresna:

   a) Hiri Antolamenduko Plan Berezia.

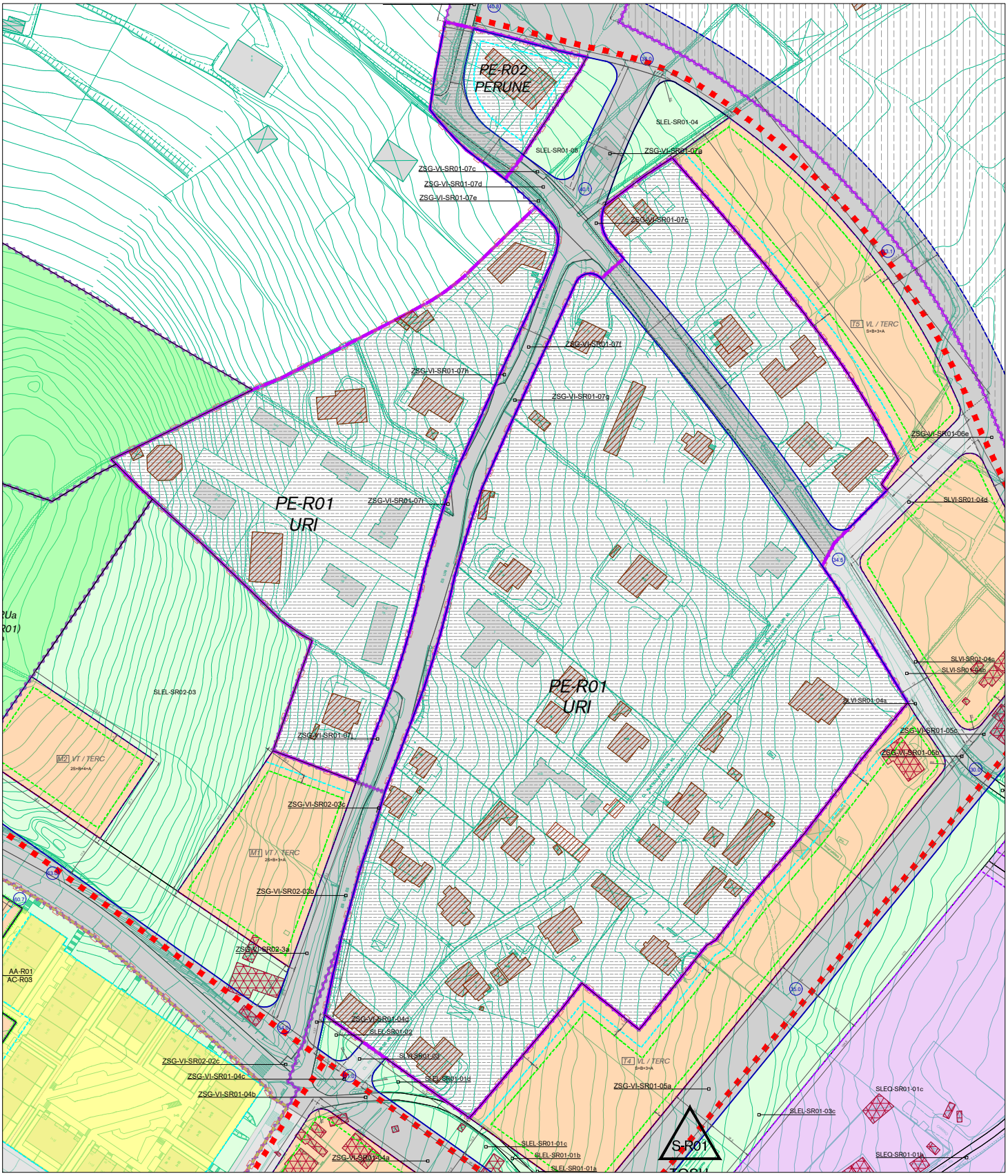
   b) Ekimena: publikoa (Getxoko Udala).

   c) Plan Berezia idazten hasteko epea: Plan Orokorraren indarraldia Plan Orokor hau argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera, Plan Berezia formulatzeko.

6. Kudeatzeko eta gauzatzeko baldintzak

   Plan Berezia izapidetzeko, eremurako inpaktu akustikoari buruzko azterlan bat beharko du.

121. artikulua.- PE-R01 URI



ARAUDI PARTIKULARRA

1. Jardueraren deskribapena:
   a) Eremuak Uriko bizitegi erabilereko herriguneko lursail–multzoa mugatzen du, batzuk eraikiak eta beste batzuk ez. Plan Bereziak ezarriko du antolamendu xehatuko proposamena, eta zehaztuko du zer lagapen eta urbanizazio–obra egin beharko diren lurzoruaren izaeraren arabera, lursailei edo zehazten diren jarduera–eremuei dagokienez.
   b) Antolamenduaren helburu nagusia Particular de Uri bidearen herriguneko sekzioa eta trazadura hobetzea da, bai eta berehala garatuko diren eremuekiko lotura ere.
   c) Ezartzen den antolamenduak landa–irudia eta –ingurunea kontuan hartu eta zainduko ditu, eta ez du nukleoaren morfologia aldatuko.
   d) Antolamendu–proposamena egitura–antolamenduaren mailan egiten da, unean uneko premien eta baldintzen arabera gara dadin.

2. Mugaketa:
   a) Grafia–eremuaren mugaketa antolamendu–planoetan.

3. Egiturazko antolamenduko zehaztapenak:
   a) Sailkapena: Hiri–lurzorua.
   b) Kalifikazio orokorra: ZGE–RE–07. Bizitegi gunea: landa–kokalekuak.
   c) Azalera: 63.129,08 m^2s.
   d) Hirigintza Antolamenduaren Eremua: PE–R01 URI
   e) Sestra gaineko hirigintza–eraikigarritasuna: 24.570 m^2s.
      — 18.480 m^2s, bizitegi erabilerarako.
      — 6.090 m^2s hirugarren sektoreko erabileretarako eta ekipamendu pribaturako.
   f) Sestra Azpiko hirigintza–eraikigarritasuna: 12.285 m^2s
   g) Katastroaren arabera aurreikusitako hirigintza–eraikigarritasun gauzatua: 8.710 m^2s bizitegietarako.
   h) Sistema orokorrak:
      — Martiturriko Estratako udal bidea: ZSG–VI–PE–R01: 1.707,88 m^2.
   i) Erabilera–baldintzak:
      — Egiturazko erabileren araubidea esleitutako kalifikazio orokorreko eremuan ezarritakoa izango da.
      — Erabilera nagusia: Dentsitate txikiko eraikuntza exentua duten lursailetako azpieremuak. Hala ere, Plan Bereziak beste tipologia batzuk antolatu ahal izango ditu, egoeraren arabera.

4. Sistema orokorren estandarrak eta saldoak:
   a) Antolatutako espazio libreen sistema orokorra: 0,00 m^2s.
   b) Espazio libreen sistema orokorraren estandarra: 1.954,00 m^2s.
   c) Espazio libreen sistema orokorraren saldoa: – 1.954,00 m^2s.
   d) Antolatutako zuzkidura-bizitokien sistema orokorra: 0,00 m^2s.
   e) Zuzkidura-bizitokien sistema orokorarren estandarra: 146,55 m^2s.
   f) Zuzkidura bizitokien sistema orokorraren saldoa: – 146,55 m^2

5. Arau-zehaztapenak:
   a) Natura-ondarearen babesa:
      — Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

ARAUDI PARTIKULARRA

— Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.

b) Kultura-ondarearen babesa:

Plan Bereziak Basalbo baserriaren (Martiturri 18) 4. mailako udal-babesa (eraikinaren inguratzailea bere osotasunean eta zurezko egitura) errespetatuko du.

6. Baldintzatzaile gainjarriak:

a) CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak.
b) CS – 01 Arrisku Naturalak: Arrisku Geologikoak
c) CS – 03 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Klima-arriskua Lurreko Habitatetan.
d) CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua.
e) CS – 09 Geologia Interesdun Guneak.
f) CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak.
g) CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Zortasun Irrati-elektrikoak.
h) CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa.
i) CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak.
j) CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.
k) CP – 01 Kultura Ondarea.

7. Garapen–baldintzak:

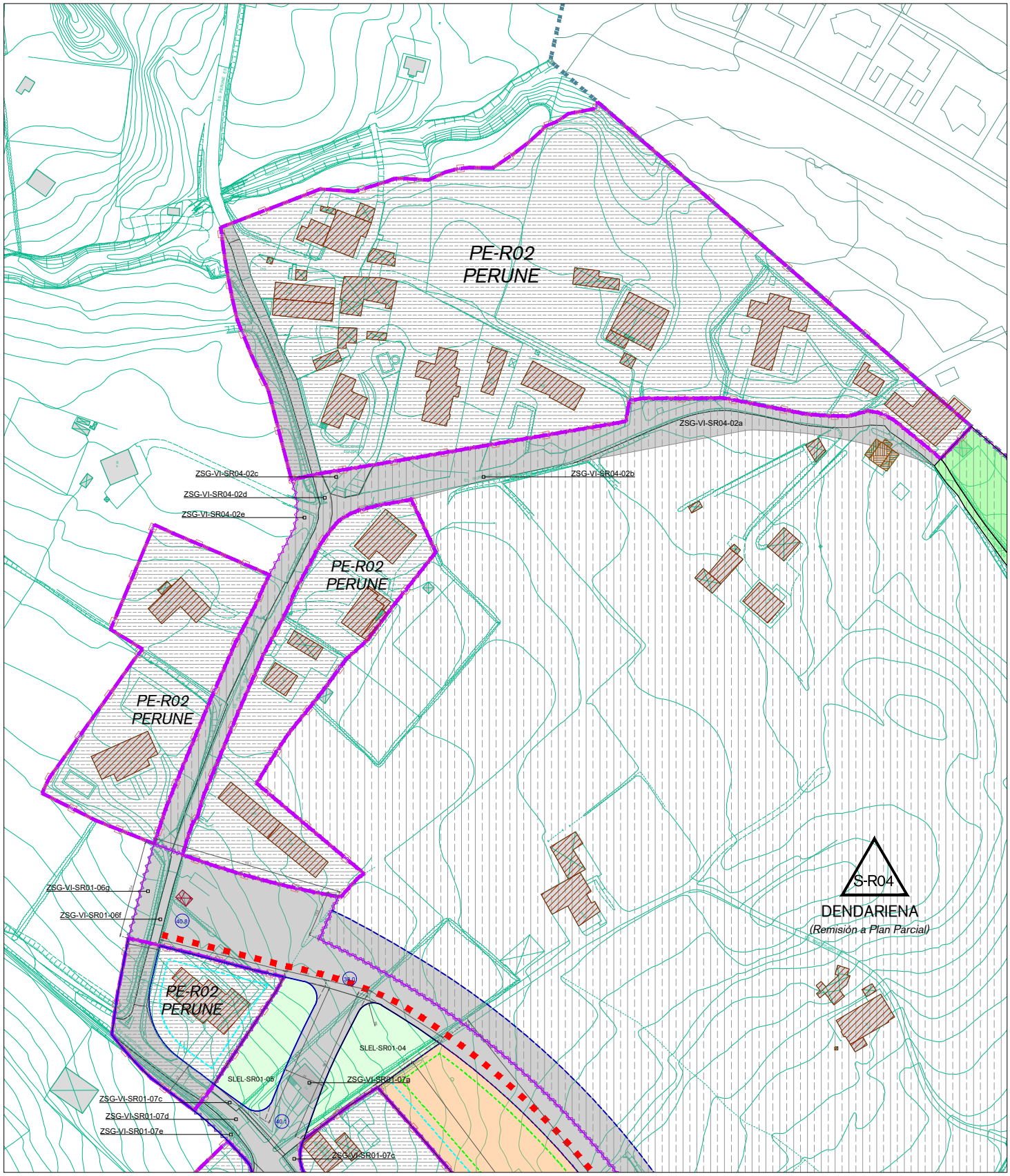
Plan Bereziaren antolamenduak honako hauek aurreikusiko ditu:

a) Hiri–lurzoruaren kategorizazioa eta aplikatu beharreko hirigintza–araubidea.
b) HAPO honetan definitutako sistema orokorren sarea.
c) Tokiko sistemen hirigintza–estandarrak Plan Berezia garatzeko balioetsiko dira, indarrean dagoen legediaren arabera.
d) Eragin sektorialak, hala badagokio.
e) Halaber, eremuak bere gain hartuko du eragin akustikoaren arloko legeria betetzeko behar diren azterlanak eta neurriak garatzea edota betearaztea.

8. Kudeaketa– eta gauzatze–baldintzak:

a) Plan Berezia izapidetzeko aurkezteko epeak: 8 urte, Plan Orokor hau argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.
b) Jarduketak garatzeko eta, hala badagokio, urbanizazio–obrak gauzatzeko epeak: Plan Berezian ezarriko dira.
c) Plan Berezia izapidetzeko, eremurako inpaktu akustikoari buruzko azterlan bat beharko du.

122. artikulua.- PE-R02 PERUNE



ARAUDI PARTIKULARRA

2025-11-10EKO OSOKO BILKURA BEREZIAN BEHIN BETIKO ONARTUTAKO DOKUMENTUA, BILKURA BEREAN ONARTUTAKO ERANSKINA SARTUTA, ETA KONTUAN HARTUTA AURREKO PLANGINTZA EGIKARITZEKO EGINTZEK ERAGINDAKO ZUZENKETAK

1. Jardueraren deskribapena:
   a) Eremuak Peruneko bizitegi herriguneko lursail–multzoa mugatzen du, batzuk eraikiak eta beste batzuk ez. Plan Bereziak ezarriko du antolamendu xehatuko proposamena, eta zehaztuko du zer lagapen eta urbanizazio–obra egin beharko diren lurzoruaren izaeraren arabera, lursailei edo zehazten diren jarduera–eremuei dagokienez.
   b) Planak arreta berezia jarriko du dauden bideen (Perune eta Iturriane estratak) hobekuntzan eta berehala garatuko diren eremuekin lotzeko. Ezartzen den antolamenduak landa–irudia eta –ingurunea kontuan hartu eta zainduko ditu, eta ez du nukleoaren morfologia aldatuko.
   c) Antolamendu–proposamena egitura–antolamenduaren mailan egiten da, unean uneko premien eta baldintzen arabera gara dadin.

2. Mugaketa:
   a) Grafia–eremuaren mugaketa antolamendu–planoetan.

3. Egiturazko antolamenduko zehaztapenak:
   a) Sailkapena: Hiri–lurzorua.
   b) Kalifikazio orokorra: ZGE–RE–07. Bizitegi gunea: landa–kokalekuak.
   c) Azalera: 31.338,85 m^2.
   d) Hirigintza Antolamenduaren Eremua: PE–R02 PERUNE
   e) Sestra gaineko hirigintza–eraikigarritasuna: 11.830 m^2s.
      — 8.900 m^2s bizitegi erabilerarako.
      — 2.930 m^2s hirugarren sektoreko erabileretarako eta ekipamendu pribaturako.
   f) Sestra azpiko hirigintza–eraikigarritasuna: 5.915 m^2s.
   g) Katastroaren arabera aurreikusitako hirigintza–eraikigarritasun gauzatua: 5.434 m^2s bizitegietarako.
   h) Sistema orokorrak:
      — Martiturri eta Peruneko estartak: ZSG–VI–PE–R02a eta b: 1.777,73 m^2.
      (536,15 + 1.241,58).
   i) Erabilera–baldintzak:
      — Egiturazko erabileren araubidea esleitutako kalifikazio orokorreko eremuan ezarritakoa izango da.
      — Erabilera nagusia: Dentsitate txikiko eraikuntza exentua duten lursailetako azpieremuak. Hala ere, plan bereziak beste tipologia batzuk antolatu ahal izango ditu, egoeraren arabera.

4. Sistema orokorren estandarrak eta saldoak:
   a) Antolatutako espazio libreen sistema orokorra: 0,00 m^2s.
   b) Espazio libreen sistema orokorraren estandarra: 693,20 m^2s.
   c) Espazio libreen sistema orokorraren saldoa: – 693,20 m^2s.
   d) Antolatutako zuzkidura-bizitokien sistema orokorra: 0,00 m^2s.
   e) Zuzkidura-bizitokien sistema orokorraren estandarra: 51,99 m^2s.
   f) Zuzkidura-bizitokien sistema orokorraren saldoa: – 51,99m^2s.

5. Arau-zehaztapenak:
   a) Natura-ondarearen babesa:
      — Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.
      — Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz.

Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.

b) Afekzioa Sistema Hidrauliko Orokorraren ertzetan:

Antolamendu- eta egikaritze-tresnek, baldin eta sistema orokor hidraulikoaren ibilguaren ertzei eragiten badiete, horiei lotutako baldintza naturalak eta erriberako landaredia babesteko eta kontserbatzeko irizpideekin diseinatuko dituzte beren esku-hartzeak, edo, hala badagokio, baldintza natural horiek berreskuratzeko irizpideekin.

6. Baldintzatzaile gainjarriak:

a) CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak.
b) CS – 02 Arrisku Naturalak: Baso-Suteen Arriskuak.
c) CS – 03 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Klima-arriskua Lurreko Habitatetan.
d) CS – 04 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Euri-Uholdearen Arrisku Klimatikoa.
e) CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua.
f) CS – 09 Geologia Interesdun Guneak.
g) CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak.
h) CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa.
i) CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak.
j) CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.
k) CS – 15 Azpiegituren Babesa: Jabari Publiko Hidraulikoaren Zaintza Eremua.

7. Garapen–baldintzak:

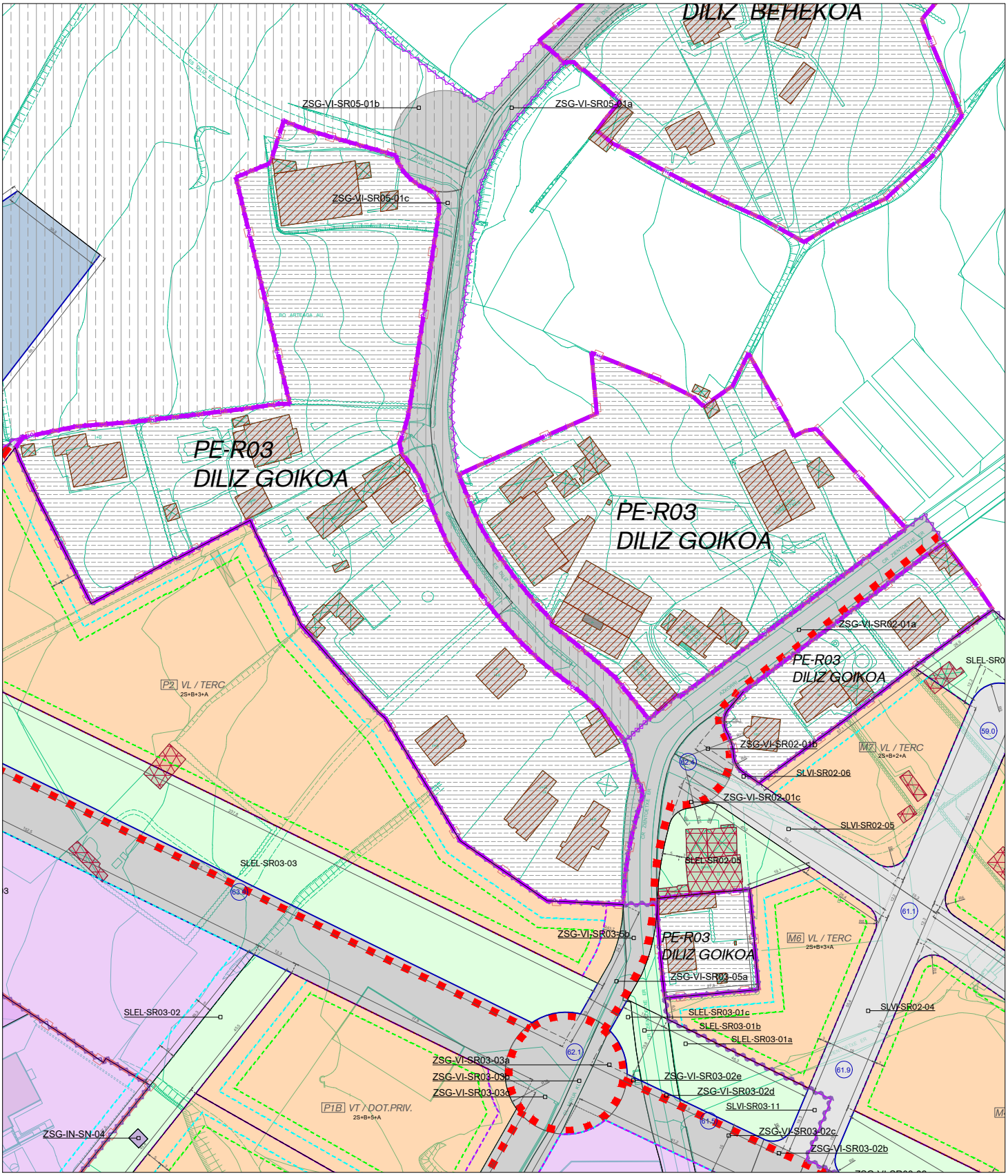
Plan Bereziaren antolamenduak honako hauek aurreikusiko ditu:

a) Hiri–lurzoruaren kategorizazioa eta aplikatu beharreko hirigintza–araubidea.
b) HAPO honetan definitutako sistema orokorren sarea.
c) Tokiko sistemen hirigintza–estandarrak Plan Berezia garatzeko balioetsiko dira, indarrean dagoen legediaren arabera.
d) Eragin sektorialak, hala badagokio.
e) Halaber, eremuak bere gain hartuko du eragin akustikoaren arloko legeria betetzeko behar diren azterlanak eta neurriak garatzeko eta/edo gauzatzeko aukera.

8. Kudeaketa– eta gauzatze–baldintzak:

a) Plan Berezia izapidetzeko aurkezteko epeak: 8 urte, Plan Orokor hau argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.
b) Jarduketak garatzeko eta, hala badagokio, urbanizazio–obrak gauzatzeko epeak: Plan Berezian ezarriko dira.
c) Azterketa Hidraulikoaren Beharra: plangintza egikaritzeko jarduketen barruan, dagozkion azterketa hidraulikoak egin beharko dira, ARPSIren inguruko eremua izateagatik uholde arriskua aztertzeko.
d) Plan Berezia izapidetzeko, eremurako inpaktu akustikoari buruzko azterlan bat beharko du.

123. artikulua.- PE-R03 DILIZ GOIKOA



ARAUDI PARTIKULARRA

2025-11-10EKO OSOKO BILKURA BEREZIAN BEHIN BETIKO ONARTUTAKO DOKUMENTUA, BILKURA BEREAN ONARTUTAKO ERANSKINA SARTUTA, ETA KONTUAN HARTUTA AURREKO PLANGINTZA EGIKARITZEKO EGINTZEK ERAGINDAKO ZUZENKETAK

1. Jardueraren deskribapena:
   a) Esparruak Diliz Goikoaren bizitegi herriguneko lursail–multzoa mugatzen du, batzuk eraikiak eta beste batzuk ez. Plan Bereziak ezarriko du antolamendu xehatuko proposamena, eta zehaztuko du zer lagapen eta urbanizazio–obra egin beharko diren lurzoruaren izaeraren arabera, lursailei edo zehazten diren jarduera–eremuei dagokienez.
   b) Ezartzen den antolamenduak landa–irudia eta –ingurunea kontuan hartu eta zainduko ditu, eta ez du nukleoaren morfologia aldatuko.
   c) Antolamendu–proposamena egitura–antolamenduaren mailan egiten da, unean uneko premien eta baldintzen arabera gara dadin.

2. Mugaketa:
   a) Grafia–eremuaren mugaketa antolamendu–planoetan.

3. Egiturazko antolamenduko zehaztapenak:
   a) Sailkapena: Hiri–lurzorua.
   b) Kalifikazio orokorra: ZGE–RE–07. Bizitegi gunea: landa–kokalekuak.
   c) Azalera: 24.931,24 m^2.
   d) Hirigintza Antolamenduko Eremua: PE–R03 DILIZGOIKOA,
   e) Sestra gaineko hirigintza–eraikigarritasuna: 9.945 m^2s.
      — 7.480 m^2s bizitegi erabilerarako.
      — 2.465 m^2s hirugarren sektoreko erabileretarako eta ekipamendu pribaturako.
   f) Sestra azpiko hirigintza–eraikigarritasuna: 4.975 m^2s
   g) Katastroaren arabera aurreikusitako hirigintza–eraikigarritasun gauzatua: 5.004 m^2s bizitegietarako.
   h) Sistema orokorrak:
      — Zientoetxe udal errepidea: ZSG–VI–PE–R03 79,58 m^2.
   i) Erabilera–baldintzak:
      — Egiturazko erabileren araubidea esleitutako kalifikazio orokorreko eremuan ezarritakoa izango da.
      — Erabilera nagusia: Dentsitate txikiko eraikuntza exentua duten lursailetako azpieremuak. Hala ere, plan bereziak beste tipologia batzuk antolatu ahal izango ditu, egoeraren arabera.

4. Sistema orokorren estandarrak eta saldoak:
   a) Antolatutako espazio libreen sistema orokorra: 0,00 m^2s.
   b) Espazio libreen sistema orokorraren estandarra: 495,20 m^2s.
   c) Espazio libreen sistema orokorraren saldoa: – 495,20 m^2s.
   d) Antolatutako zuzkidura-bizitokien sistema orokorra: 0,00 m^2s.
   e) Zuzkidura-bizitokien sistema orokorraren estandarra: 37,14 m^2s.
   f) Zuzkidura-bizitokien sistema orokorraren saldoa: – 37,14 m^2s.

5. Arau-zehaztapenak:
   a) Natura-ondarearen babesa:
      — Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.
      — Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.

ARAUDI PARTIKULARRA

b) Kultura-ondarearen babesa:

Plan Bereziak Diliz 4, Diliz 15, Zientoetxe 13 eta Zientoetxe15 baserrien 4. mailako udal-babesa (eraikinen inguratzailea bere osotasunean eta zurezko egitura) errespetatuko du.

6. Baldintzatzaile gainjarriak:

a) CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak.
b) CS – 03 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Klima-arriskua Lurreko Habitatetan.
c) CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua.
d) CS – 09 Geologia Interesdun Guneak.
e) CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak.
f) CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Zortasun Irrati-elektrikoak.
g) CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa.
h) CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak.
i) CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.
j) CP – 01 Kultura Ondarea.

7. Garapen–baldintzak:

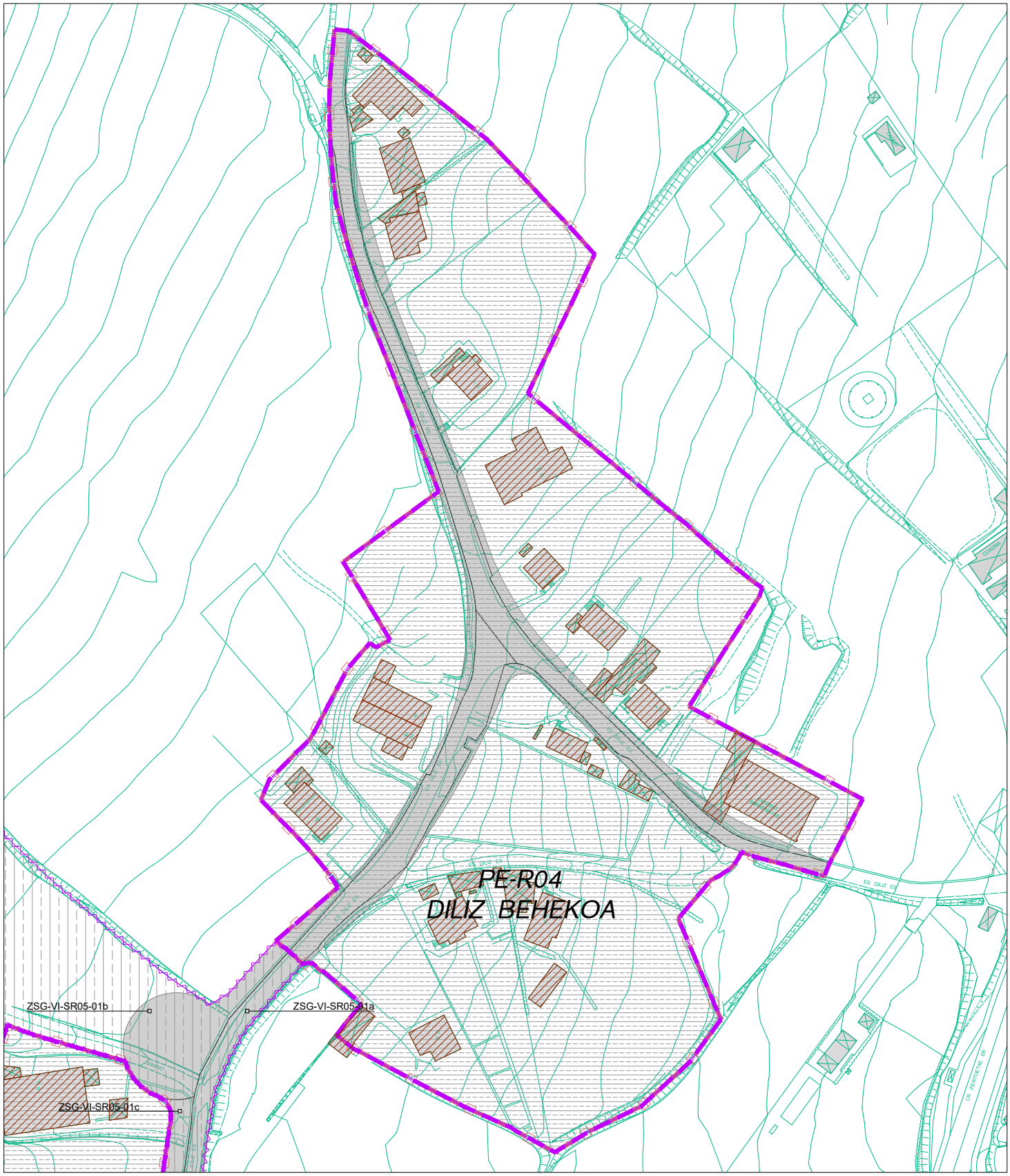
Plan Bereziaren antolamenduak honako hauek aurreikusiko ditu:

a) Hiri–lurzoruaren kategorizazioa eta aplikatu beharreko hirigintza–araubidea.
b) HAPO honetan definitutako sistema orokorren sarea.
c) Tokiko sistemen hirigintza–estandarrak Plan Berezia garatzeko balioetsiko dira, indarrean dagoen legediaren arabera.
d) Eragin sektorialak, hala badagokio.
e) Halaber, eremuak bere gain hartuko du eragin akustikoaren arloko legeria betetzeko behar diren azterlanak eta neurriak garatzeko eta/edo gauzatzeko aukera.

8. Kudeaketa– eta gauzatze–baldintzak:

a) Plan Berezia izapidetzeko aurkezteko epeak: 8 urte, Plan Orokor hau argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.
b) Jarduketak garatzeko eta, hala badagokio, urbanizazio–obrak gauzatzeko epeak: Plan Berezian ezarriko dira.
c) Plan Berezia izapidetzeko, eremurako inpaktu akustikoari buruzko azterlan bat beharko du.

124. artikulua.- PE-R04 DILIZ BEHEKOA



ARAUDI PARTIKULARRA

1. . Jardueraren deskribapena:
   a) Esparruak Diliz Behekoako bizitegi herriguneko lursail–multzoa mugatzen du, batzuk eraikiak eta beste batzuk ez. Plan Bereziak ezarriko du antolamendu xehatuko proposamena, eta zehaztuko du zer lagapen eta urbanizazio–obra egin beharko diren lurzoruaren izaeraren arabera, lursailei edo zehazten diren jarduera–eremuei dagokienez.
   b) Planak arreta berezia jarriko du dauden bideen (Diliz Estrada) sekzioa eta trazadura hobetzeko eta berehala garatuko diren eremuekin lotzeko.
   c) Ezartzen den antolamenduak landa–irudia eta –ingurunea kontuan hartu eta zainduko ditu, eta ez du nukleoaren morfologia aldatuko.
   d) Antolamendu–proposamena egitura–antolamenduaren mailan egiten da, unean uneko premien eta baldintzen arabera gara dadin.

2. Mugaketa:
   a) Grafia–eremuaren mugaketa antolamendu–planoetan.

3. Egiturazko antolamenduko zehaztapenak:
   a) Sailkapena: Hiri–lurzorua.
   b) Kalifikazio orokorra: ZGE–RE–07. Bizitegi gunea: landa–kokalekuak.
   c) Azalera: 25.232,09 m^2.
   d) Hirigintza Antolamenduko Eremua: PE–R04 DILIZBEHEKOA
   e) Sestra gaineko hirigintza–eraikigarritasuna: 8.730 m^2s.
      — 6.570 m^2s bizitegi erabilerarako.
      — 2.160 m^2s hirugarren sektoreko erabileretarako eta ekipamendu pribaturako.
   f) Sestra azpiko hirigintza–eraikigarritasuna: 4.365 m^2s
   g) Katastroaren arabera aurreikusitako hirigintza–eraikigarritasun gauzatua: 3.753 m^2s bizitegietarako.
   h) Sistema orokorrak:
      — Estrada Diliz udal bidea: ZSG–VI–PE–R04: 3.412,17 m^2.
   i) Erabilera–baldintzak:
      — Egiturazko erabileren araubidea esleitutako kalifikazio orokorreko eremuan ezarritakoa izango da.
      — Erabilera nagusia: Dentsitate txikiko eraikuntza exentua duten lursailetako azpieremuak. Hala ere, plan bereziak beste tipologia batzuk antolatu ahal izango ditu, egoeraren arabera.

4. Sistema orokorren estandarrak eta saldoak:
   a) Antolatutako espazio libreen sistema orokorra: 0,00 m^2s.
   b) Espazio libreen sistema orokorraren estandarra: 563,40 m^2s.
   c) Espazio libreen sistema orokorraren saldoa: – 563,40 m^2s.
   d) Antolatutako zuzkidura-bizitokien sistema orokorra: 0,00 m^2s.
   e) Zuzkidura-bizitokien sistema orokorraren estandarra: 42,26 m^2s.
   f) Zuzkidura-bizitokien sistema orokorraren saldoa: – 42,26 m^2s.

5. Arau-zehaztapenak:
   a) Natura-ondarearen babesa:
      — Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.
      — Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz.

Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.

b) Kultura-ondarearen babesa:

Plan Bereziak Diliz 19 eta 19A baserrien eta Diliz 21A eta 21B baserrien 4. mailako udal-babesa (eraikinen inguratzailea bere osotasunean eta zurezko egitura) errespetatuko du.

6. Baldintzatzaile gainjarriak:
   a) CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak.
   b) CS – 03 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Klima-arriskua Lurreko Habitatetan.
   c) CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua.
   d) CS – 09 Geologia Interesdun Guneak.
   e) CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak.
   f) CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Zortasun Irrati-elektrikoak.
   g) CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa.
   h) CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak.
   i) CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.
   j) CS – 15 Azpiegituren Babesa: Jabari Publiko Hidraulikoaren Zaintza Eremua.
   k) CP – 01 Kultura Ondarea.

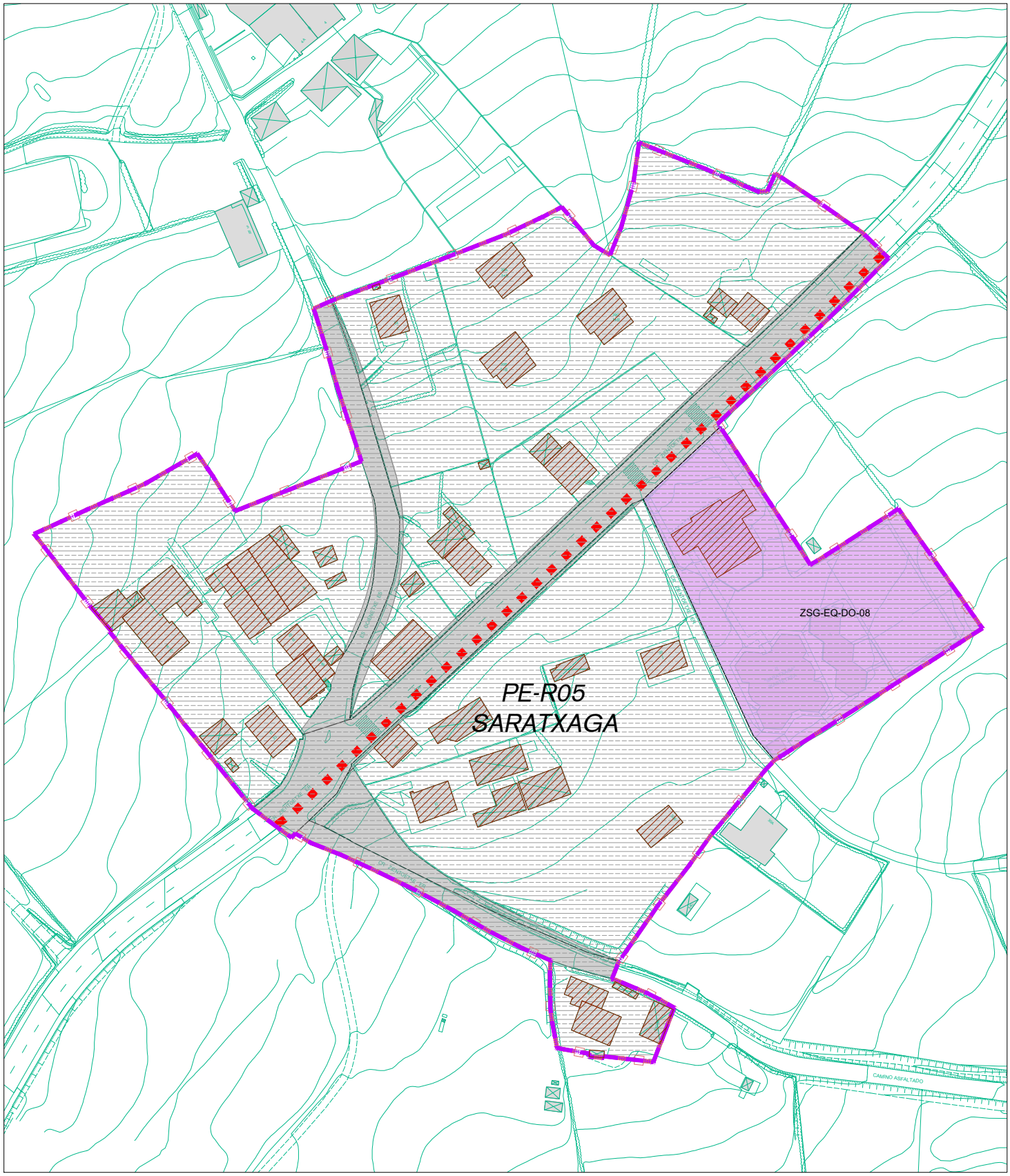
7. Garapen–baldintzak:

Plan Bereziaren antolamenduak honako hauek aurreikusiko ditu:

   a) Hiri–lurzoruaren kategorizazioa eta aplikatu beharreko hirigintza–araubidea.
   b) HAPO honetan definitutako sistema orokorren sarea.
   c) Tokiko sistemen hirigintza–estandarrak Plan Berezia garatzeko balioetsiko dira, indarrean dagoen legediaren arabera.
   d) Eragin sektorialak, hala badagokio.
   e) Halaber, eremuak bere gain hartuko du eragin akustikoaren arloko legeria betetzeko behar diren azterlanak eta neurriak garatzeko eta/edo gauzatzeko aukera.

8. Kudeaketa– eta gauzatze–baldintzak:
   a) Plan Berezia izapidetzeko aurkezteko epeak: 8 urte, Plan Orokor hau argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.
   b) Jarduketak garatzeko eta, hala badagokio, urbanizazio–obrak gauzatzeko epeak: Plan Berezian ezarriko dira.
   c) Plan Berezia izapidetzeko, eremurako inpaktu akustikoari buruzko azterlan bat beharko du.

125. artikulua.- PE-R05 SARATXAGA



ARAUDI PARTIKULARRA

1. Jardueraren deskribapena:
   a) Eremuak Saratxagako bizitegi herriguneko lursail–multzoa mugatzen du, batzuk eraikiak eta beste batzuk ez. Plan Bereziak ezarriko du antolamendu xehatuko proposamena, eta zehaztuko du zer lagapen eta urbanizazio–obra egin beharko diren lurzoruaren izaeraren arabera, lursailei edo zehazten diren jarduera–eremuei dagokienez.
   b) Planak arreta berezia jarriko du dauden bideen sekzioa eta trazadura hobetzeko (Goienetxe estada eta Zientoetxe errepidea).
   c) Antolamendu–proposamena egitura–antolamenduaren mailan egiten da, unean uneko premien eta baldintzen arabera gara dadin.

2. Mugaketa:
   a) Grafia–eremuaren mugaketa antolamendu–planoetan.

3. Egiturazko antolamenduaren zehaztapenak:
   a) Sailkapena: Hiri–lurzorua.
   b) Kalifikazio orokorra: ZGE–RE–07. Bizitegi gunea: landa–kokalekuak.
   c) Azalera: 32.773,60 m^2.
   d) Hirigintza Antolamenduaren Eremua: PE–R05 SARATXAGA
   e) Sestra gaineko hirigintza–eraikigarritasuna: 9.525 m^2.
      — Bizitegi erabilerarako 7.150 m^2.
      — 2.375 m^2, hirugarren sektoreko erabileretarako eta ekipamendu pribaturako.
   f) Sestra Azpiko hirigintza–eraikigarritasuna: 4.765 m^2.
   g) Katastroaren arabera aurreikusitako hirigintza–eraikigarritasun gauzatua: 4.158 m2l bizitegietarako.
   h) Sistema orokorrak:
      — Hezkuntza Ekipamendua: ZSG–EQP–DO–08: 4.218,36 m^2.
      — Goienetxe estarta eta Zientoetxe udal errepidea: ZSG–VI–PE–R05 a, b eta c: 4.749,89 m^2 (2.764,78 + 1.014,04 + 971,07)
   i) Erabilera–baldintzak:
      — Egiturazko erabileren araubidea esleitutako kalifikazio orokorreko eremuan ezarritakoa izango da.
      — Erabilera nagusia: Dentsitate txikiko eraikuntza exentua duten lursailetako azpieremuak. Hala ere, plan bereziak beste tipologia batzuk antolatu ahal izango ditu, egoeraren arabera.

4. Sistema orokorren estandarrak eta saldoak:
   a) Antolatutako espazio libreen sistema orokorra: 0,00 m^2s.
   b) Espazio libreen sistema orokorraren estandarra: 598,40 m^2s.
   c) Espazio libreen sistema orokorraren saldoa: – 598,40 m^2s.
   d) Antolatutako zuzkidura-bizitokien sistema orokorra: 0,00 m^2s.
   e) Zuzkidura-bizitokien sistema orokorraren estandarra: 44,88 m^2s.
   f) Zuzkidura-bizitokien sistema orokorraren saldoa: – 44,88 m^2

5. Arau-zehaztapenak:
   a) Natura-ondarearen babesa:
      — Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.
      — Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz.

Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.

b) Kultura-ondarearen babesa:

Plan Bereziak Zientoetxe 27 eta Goienetxe 1 baserrien 4. mailako udal-babesa (eraikinaren inguratzailea bere osotasunean eta zurezko egitura) eta harresien barruko balizko gune arkeologikoa errespetatuko ditu.

6. Baldintzatzaile gainjarriak:

a) CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak.
b) CS – 03 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Klima-arriskua Lurreko Habitatetan.
c) CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua.
d) CS – 08 Paisaia Babesteko Eremuak eta Elementuak.
e) CS – 09 Geologia Interesdun Guneak.
f) CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak.
g) CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Zortasun Irrati-elektrikoak.
h) CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa.
i) CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak.
j) CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.
k) CS – 15 Azpiegituren Babesa: Jabari Publiko Hidraulikoaren Zaintza Eremua.
l) CP – 01 Kultura Ondarea.
m) CP – 01 Balizko Arkeologia.

7. Garapen–baldintzak:

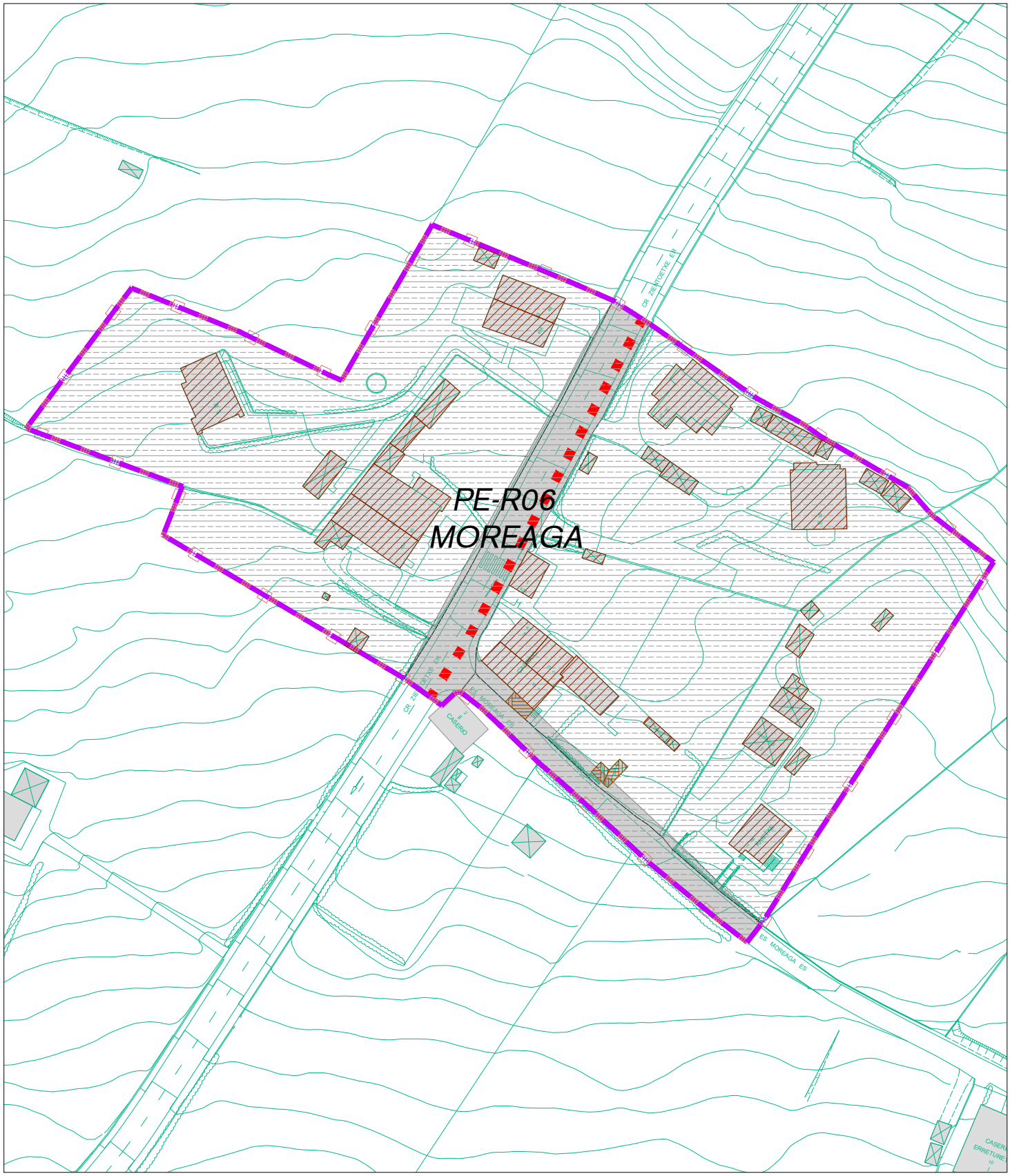
Plan Bereziaren antolamenduak honako hauek aurreikusiko ditu:

a) Hiri–lurzoruaren kategorizazioa eta aplikatu beharreko hirigintza–araubidea.
b) HAPO honetan definitutako sistema orokorren sarea.
c) Tokiko sistemen hirigintza–estandarrak Plan Berezia garatzeko balioetsiko dira, indarrean dagoen legediaren arabera.
d) Sektoreko eraginak, hala badagokio.
e) Halaber, eremuak bere gain hartuko du eragin akustikoaren arloko legeria betetzeko behar diren azterlanak eta neurriak garatzeko eta/edo gauzatzeko aukera.

8. Kudeaketa– eta gauzatze–baldintzak:

a) Plan Berezia izapidetzeko aurkezteko epeak: 8 urte, Plan Orokor hau argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.
b) Jarduketak garatzeko eta, hala badagokio, urbanizazio–obrak gauzatzeko epeak: Plan Bereziak ezarriko ditu.
c) Plan Berezia izapidetzeko, eremurako inpaktu akustikoari buruzko azterlan bat beharko du.

126. artikulua.- PE-R06 MOREAGA



ARAUDI PARTIKULARRA

2025-11-10EKO OSOKO BILKURA BEREZIAN BEHIN BETIKO ONARTUTAKO DOKUMENTUA, BILKURA BEREAN ONARTUTAKO ERANSKINA SARTUTA, ETA KONTUAN HARTUTA AURREKO PLANGINTZA EGIKARITZEKO EGINTZEK ERAGINDAKO ZUZENKETAK

1. Jardueraren deskribapena:
   a) Esparruak Moreagako bizitegi herriguneko lursail–multzoa mugatzen du, batzuk eraikiak eta beste batzuk ez. Plan Bereziak ezarriko du antolamendu xehatuko proposamena, eta zehaztuko du zer lagapen eta urbanizazio–obra egin beharko diren lurzoruaren izaeraren arabera, lursailei edo zehazten diren jarduera–eremuei dagokienez.
   b) Planak arreta berezia jarriko du dauden bideen sekzioa eta trazadura hobetzeko (Moreaga estrada eta Zientoetxe errepidea).
   c) Antolamendu–proposamena egitura–antolamenduaren mailan egiten da, unean uneko premien eta baldintzen arabera gara dadin.

2. Mugaketa:
   a) Grafia–eremuaren mugaketa antolamendu–planoetan.

3. Egiturazko antolamenduko zehaztapenak:
   a) Sailkapena: Hiri–lurzorua.
   b) Kalifikazio orokorra: ZGE–RE–07. Bizitegi gunea: landa–kokalekuak.
   c) Azalera: 17.048,82 m^2.
   d) Hirigintza Antolamenduaren Eremua: PE–R06 MOREAGA
   e) Sestra gaineko hirigintza–eraikigarritasuna: 6.110 m^2s.
      — 4.600 m^2s bizitegi erabilerarako.
      — 1.510 m^2s hirugarren sektoreko erabileretarako eta ekipamendu pribaturako.
   f) Sestra azpiko hirigintza–eraikigarritasuna: 3.055 m^2t
   g) Katastroaren arabera aurreikusitako hirigintza–eraikigarritasun gauzatua: 2.586 m^2s bizitegietarako.
   h) Sistema orokorrak:
      — Moreaga estarta eta Zientoetxe udal errepidea: ZSG–VI–PE–R06 a eta b: 1.779,96 m^2s
      (1.109, 39 + 670,57)
   i) Erabilera–baldintzak:
      — Egiturazko erabileren araubidea esleitutako kalifikazio orokorreko eremuan ezarritakoa izango da.
      — Erabilera nagusia: Dentsitate txikiko eraikuntza exentua duten lursailetako azpieremuak. Hala ere, plan bereziak beste tipologia batzuk antolatu ahal izango ditu, egoeraren arabera.

4. Sistema orokorren estandarrak eta saldoak:
   a) Antolatutako espazio libreen sistema orokorra: 0,00 m^2s.
   b) Espazio libreen sistema orokorraren estandarra: 402,80 m^2s.
   c) Espazio libreen sistema orokorraren saldoa: – 402,80 m^2s.
   d) Antolatutako zuzkidura-bizitokien sistema orokorra: 0,00 m^2s.
   e) Zuzkidura-bizitokien sistema orokorraren estandarra: 30,21 m^2s.
   f) Zuzkidura-bizitokien sistema orokorraren saldoa: – 30,21 m^2s.

5. Arau-zehaztapenak:
   a) Natura-ondarearen babesa:
      — Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.
      — Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz.

Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.

b) Kultura-ondarearen babesa:

Plan Bereziak Zientoetxe45 eta 45A baserrien 4. mailako udal-babesa (eraikinaren inguratzailea bere osotasunean eta zurezko egitura) errespetatuko du.

6. Baldintzatzaile gainjarriak:

a) CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak.
b) CS – 03 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Klima-arriskua Lurreko Habitatetan.
c) CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua.
d) CS – 09 Geologia Interesdun Guneak.
e) CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak.
f) CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Zortasun Irrati-elektrikoak.
g) CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa.
h) CS – 13 Eragin Akustikoa: Babes Akustiko Bereziaren Eremuak.
i) CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.
j) CP – 01 Kultura Ondarea.

7. Garapen–baldintzak:

Plan Bereziaren antolamenduak honako hauek aurreikusiko ditu:

a) Hiri–lurzoruaren kategorizazioa eta aplikatu beharreko hirigintza–araubidea.
b) HAPO honetan definitutako sistema orokorren sarea.
c) Tokiko sistemen hirigintza–estandarrak Plan Berezia garatzeko balioetsiko dira, indarrean dagoen legediaren arabera.
d) Eragin sektorialak, hala badagokio.
e) Halaber, eremuak bere gain hartuko du eragin akustikoaren arloko legeria betetzeko behar diren azterlanak eta neurriak garatzeko eta/edo gauzatzeko aukera.

8. Kudeaketa– eta gauzatze–baldintzak:

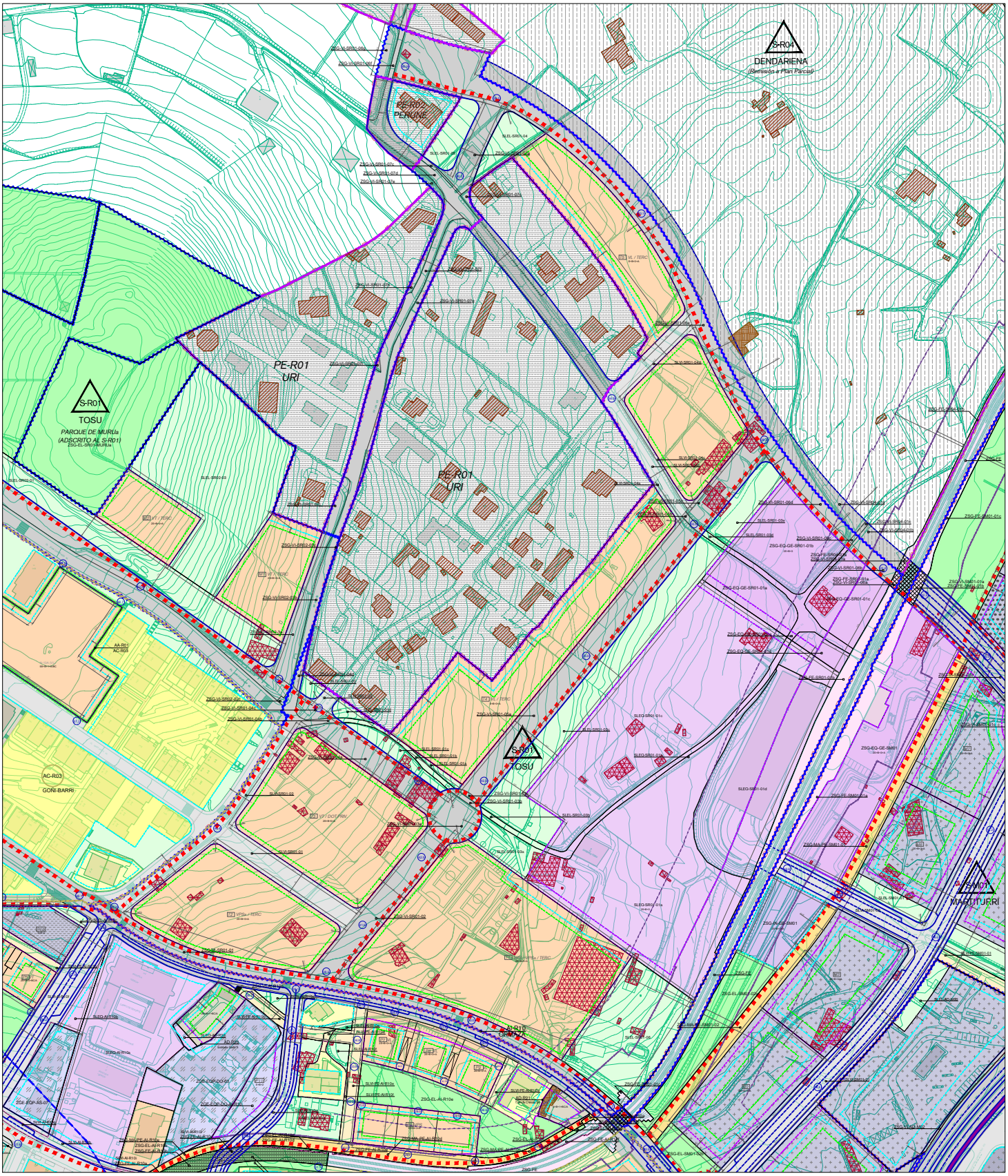
— Plan Berezia izapidetzeko aurkezteko epeak: 8 urte, Plan Orokor hau argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.
— Jarduketak garatzeko eta, hala badagokio, urbanizazio–obrak gauzatzeko epeak: Plan Berezian ezarriko dira.
— Plan Berezia izapidetzeko, eremurako inpaktu akustikoari buruzko azterlan bat beharko du.

TITULUA III.
LURZORU URBANIZAGARRI SEKTORIZATUA

KAPITULUA I. URBANIZAZIO BERRIKO JARDUKETAK, ZEHATZ-MEHATZ ORDENATUTA

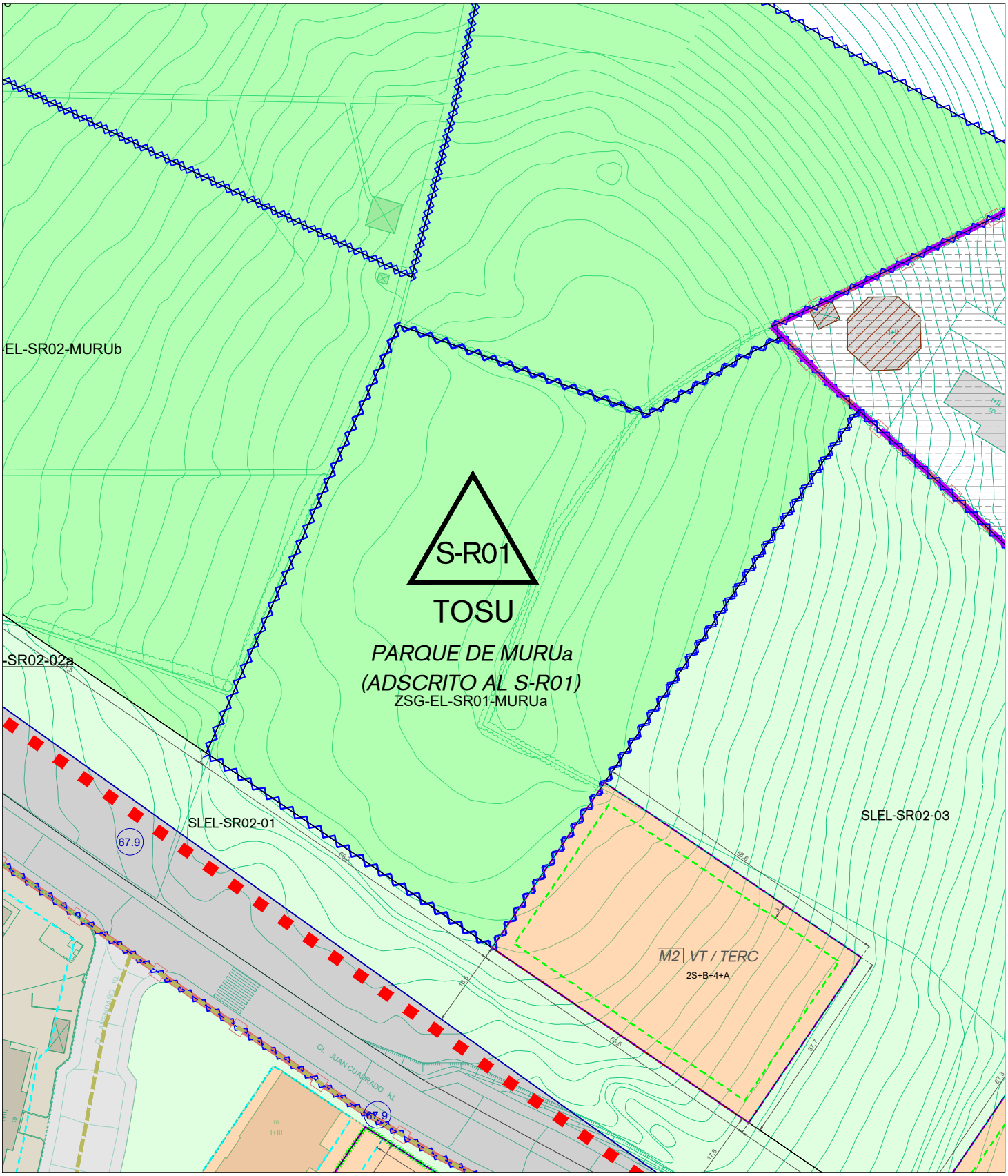
ATALA 1. BIZITEGI-ERABILERA

127. artikulua.- ANU-S-R01 Tosu



ARAUDI PARTIKULARRA

127. artikulua.- ANU-S-R01 Tosu



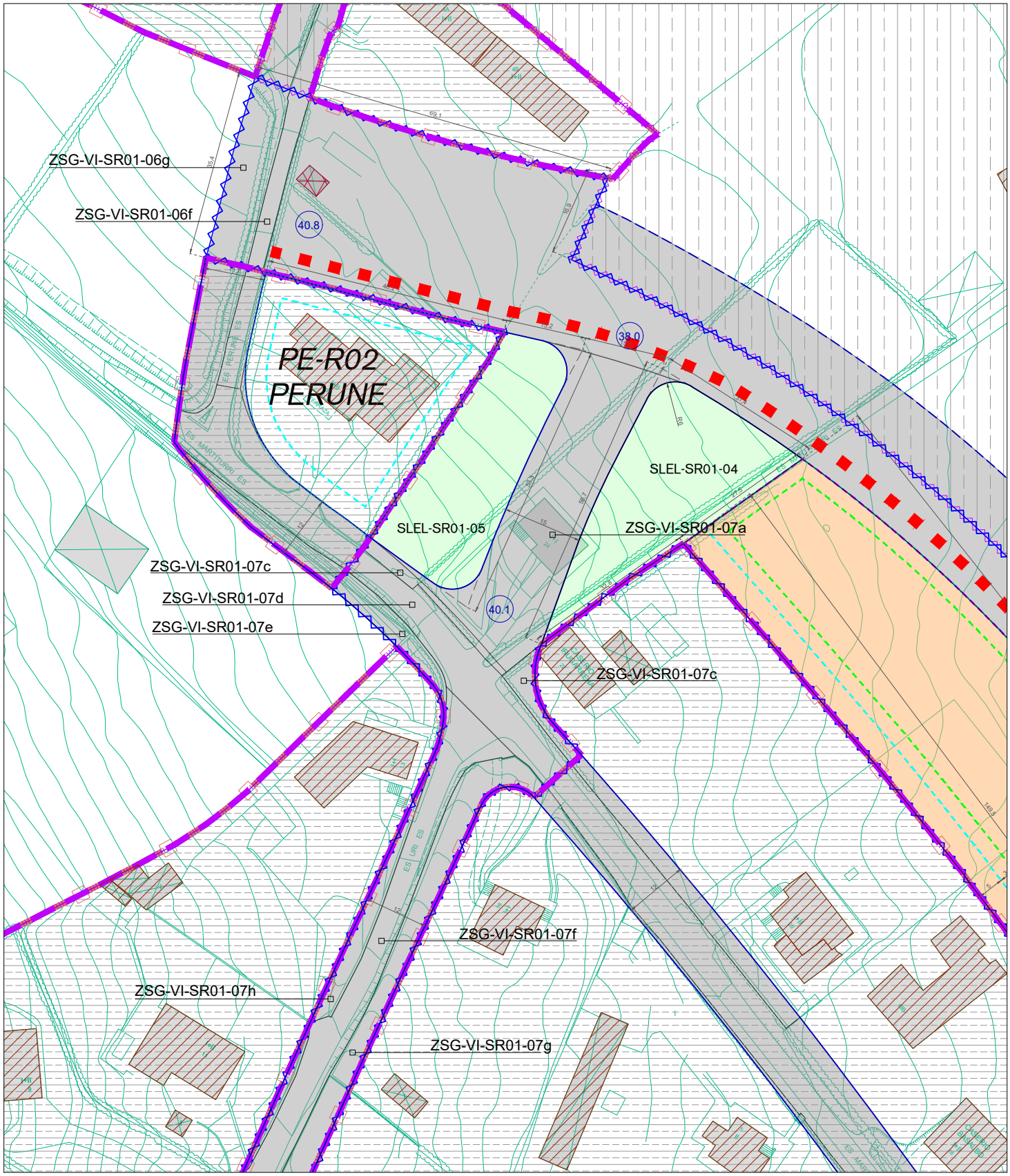
ARAUDI PARTIKULARRA

127. artikulua.- ANU-S-R01 Tosu



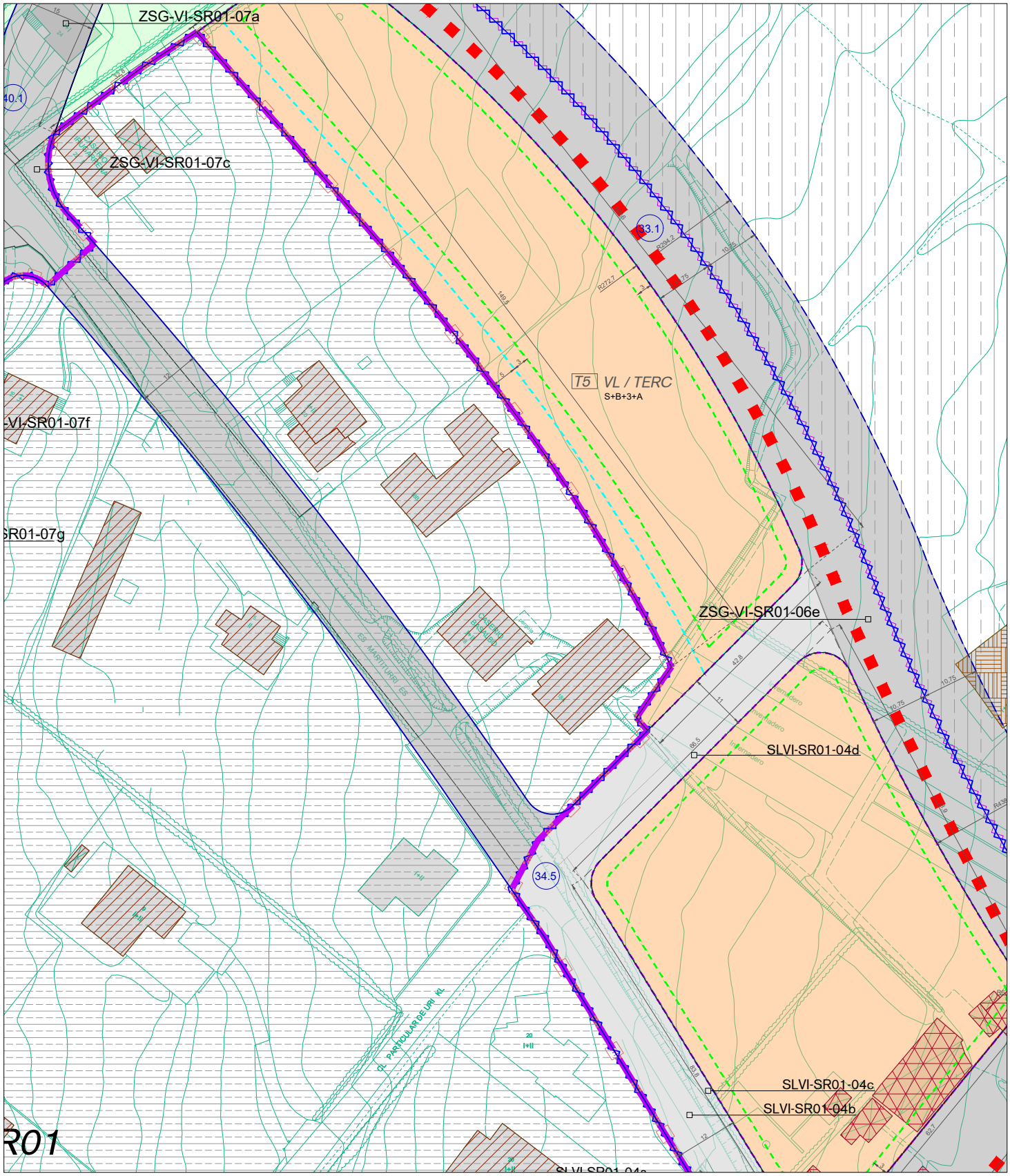
ARAUDI PARTIKULARRA

127. artikulua.- ANU-S-R01 Tosu



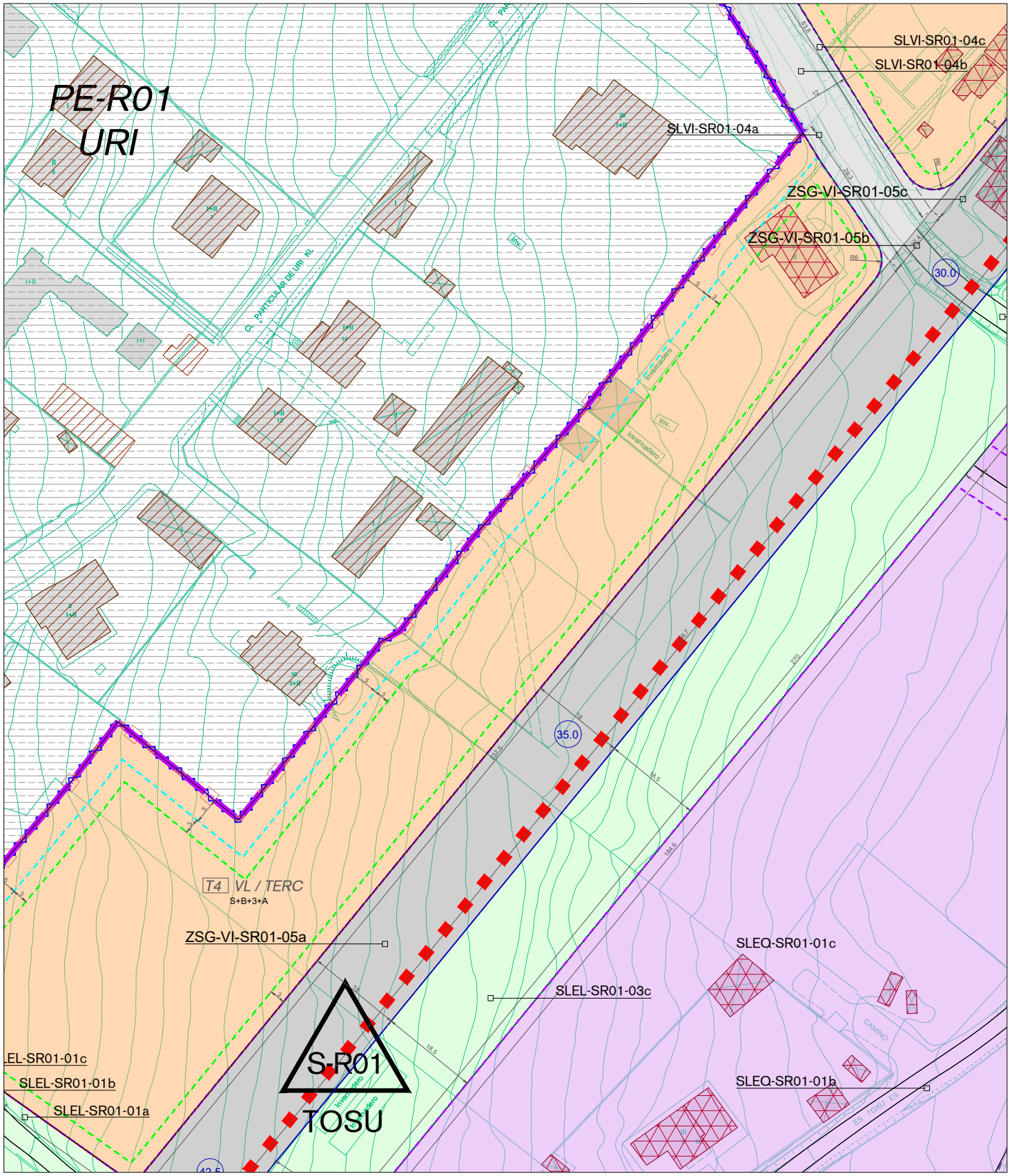
ARAUDI PARTIKULARRA

127. artikulua.- ANU-S-R01 Tosu



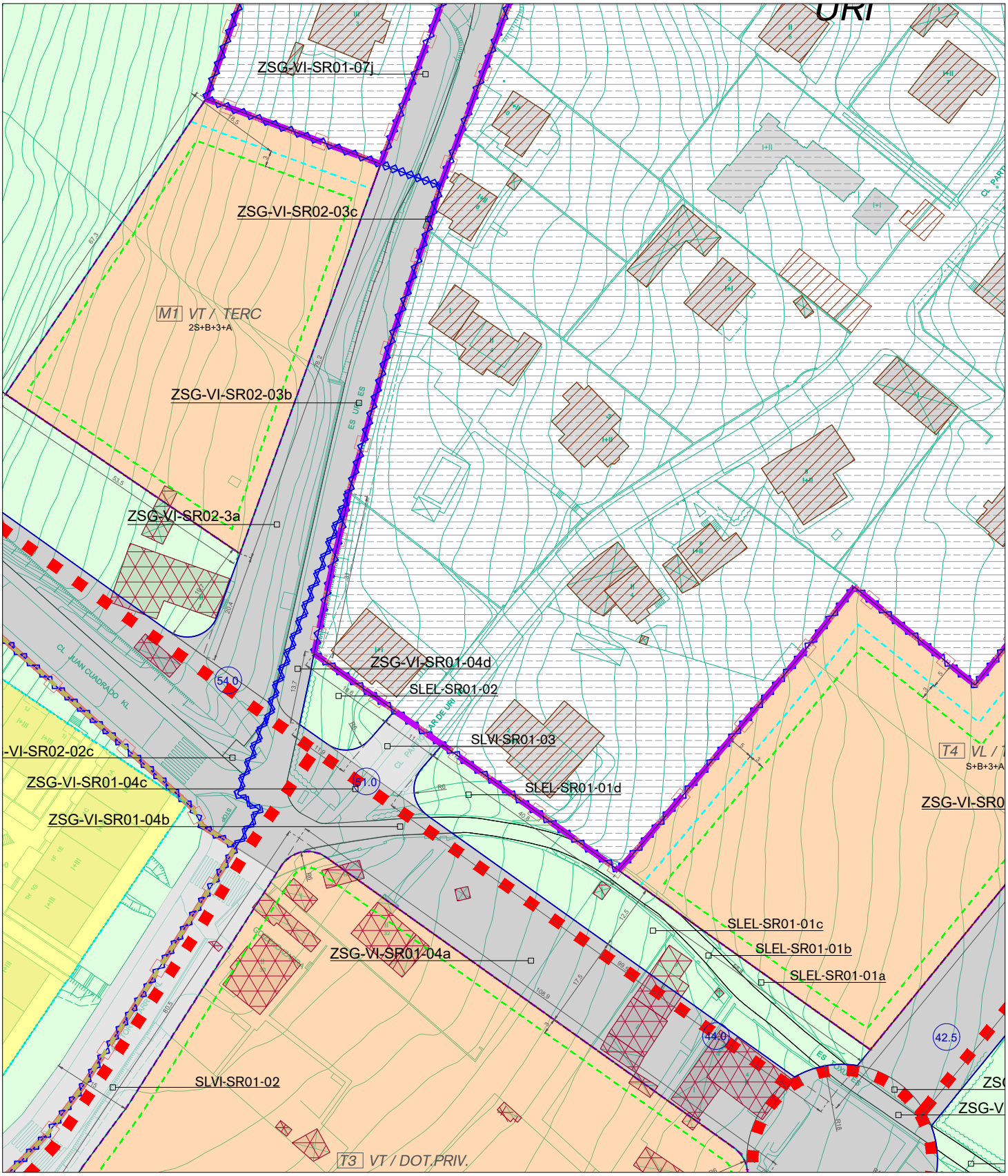
ARAUDI PARTIKULARRA

127. artikulua.- ANU-S-R01 Tosu



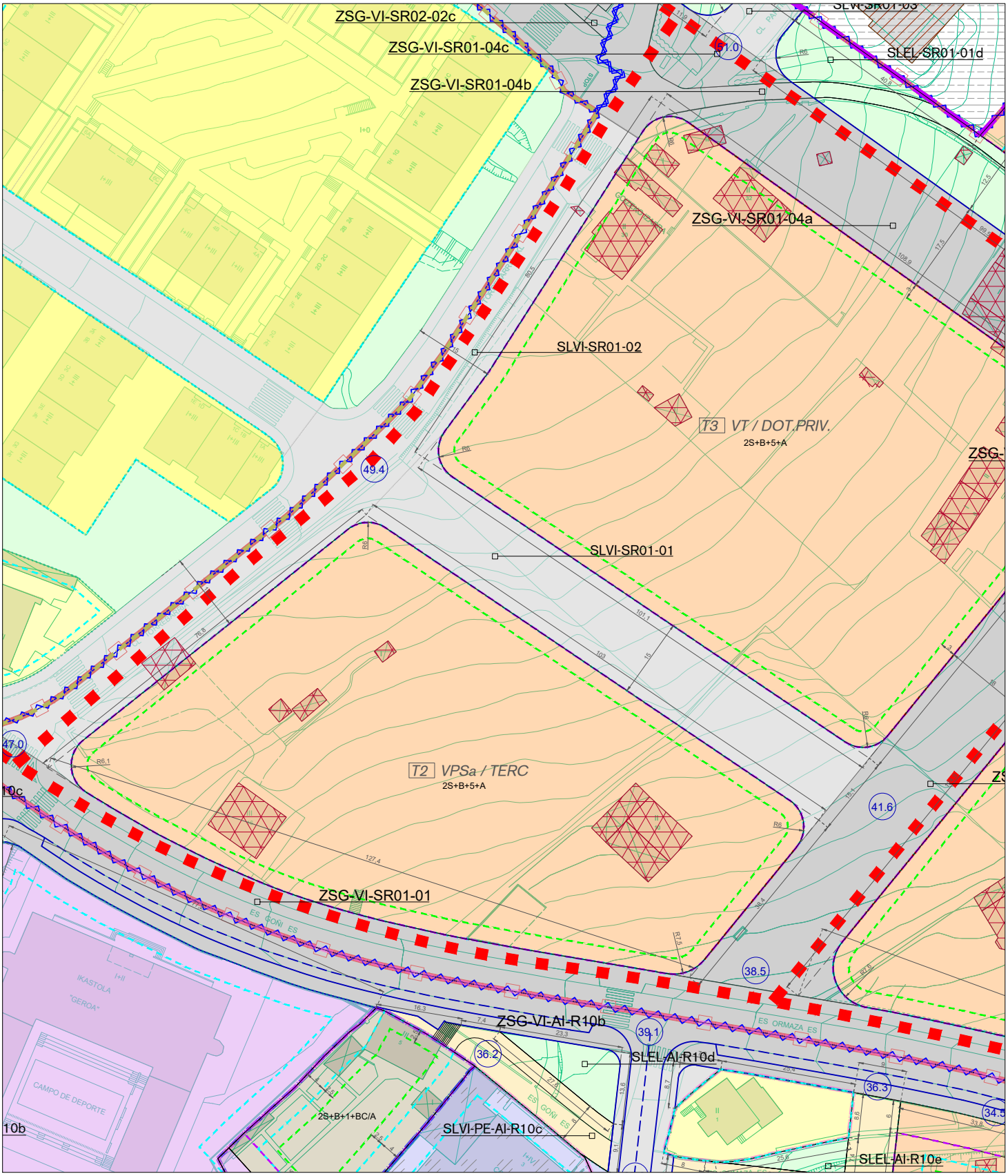
ARAUDI PARTIKULARRA

127. artikulua.- ANU-S-R01 Tosu



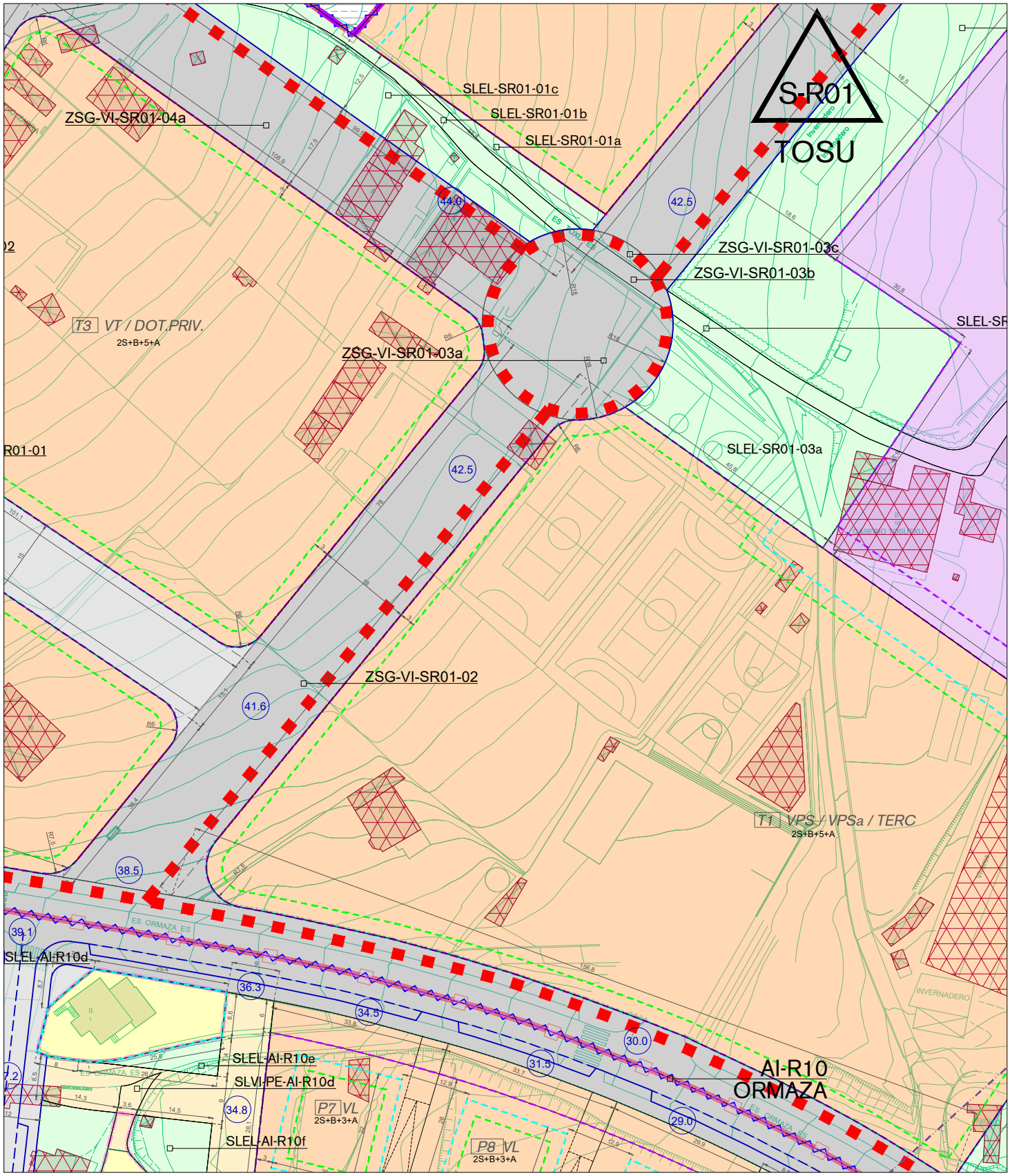
ARAUDI PARTIKULARRA

127. artikulua.- ANU-S-R01 Tosu



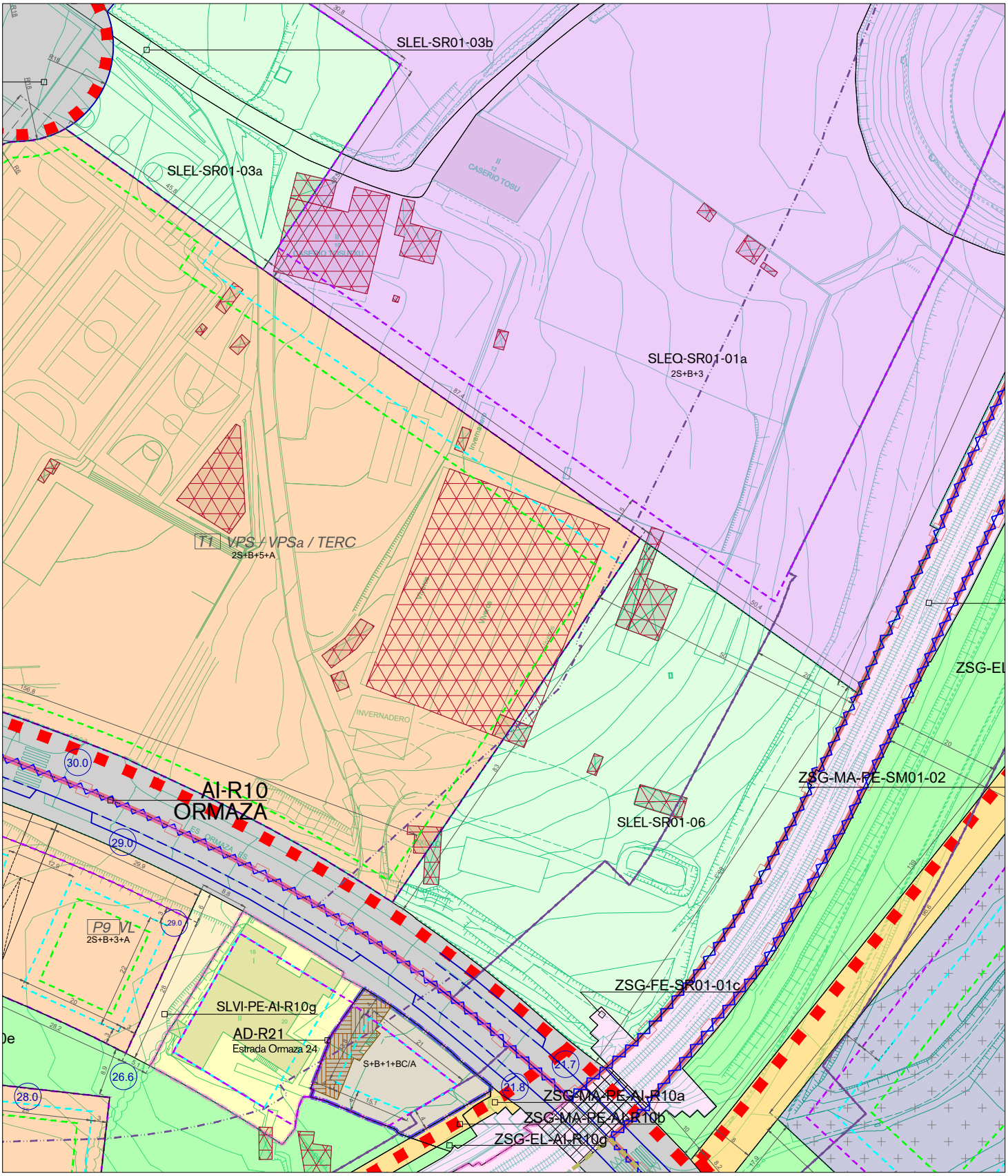
ARAUDI PARTIKULARRA

127. artikulua.- ANU-S-R01 Tosu



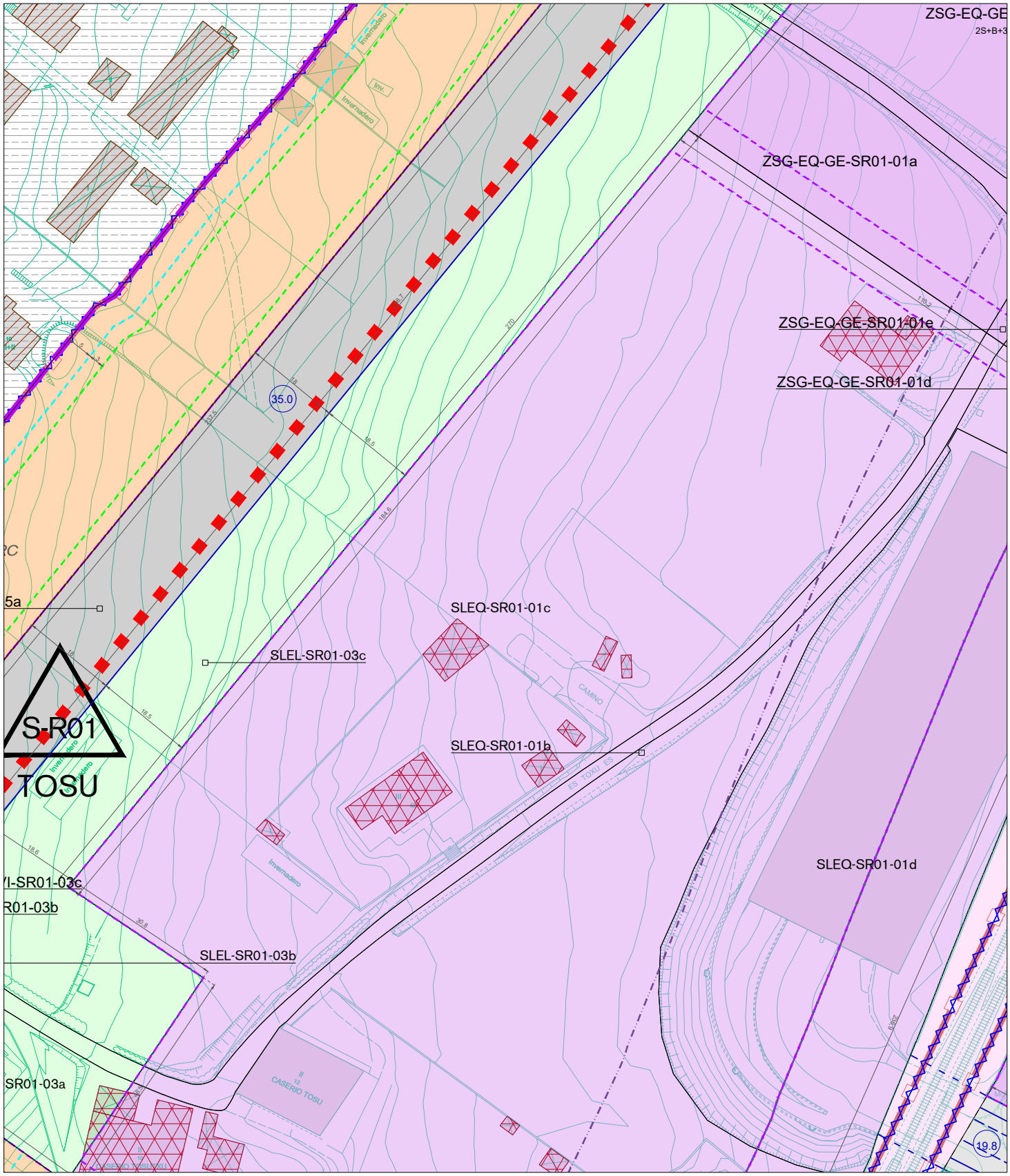
ARAUDI PARTIKULARRA

127. artikulua.- ANU-S-R01 Tosu



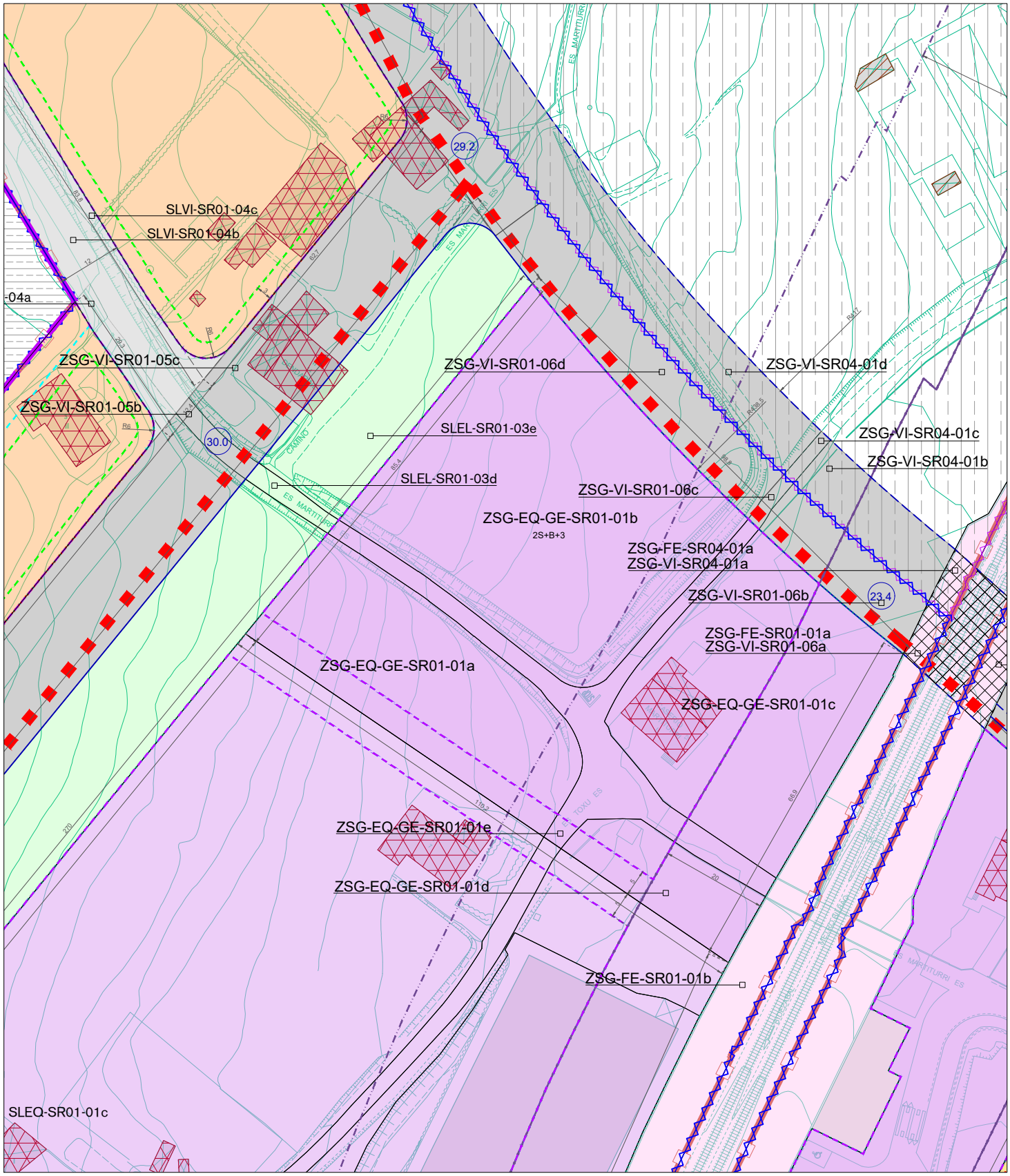
ARAUDI PARTIKULARRA

127. artikulua.- ANU-S-R01 Tosu



ARAUDI PARTIKULARRA

128. Artikulua - ANU-S-R01 Tosu



ARAUDI PARTIKULARRA

ANU S-R01 TOSU

izena / denominación

Jardueraren deskribapena

Esparrua, zati batean, 1. sektorearekin bat dator. Aurreko HAPOren martiturri (2001).

Ormazako estratan oinarritzen da funtsean, eta handik komunikazio mistoko bi ardatz garatzen ditu (oinezkoak, bizikletak eta ibilgailuak), egonlekuekin konbinatuta. Lehenengoa, Uriko etxebizitza guztien paraleloan. Bigarrena, Juan Cuadradoren luzapen gisa.

Hirugarren komunikazio-ardatz batek jarraipena izango du S-R04 eta S-M01 errepideetan, trazadura lerromakurrarekin eta tratamendu berarekin (oinezkoentzat, bizikletentzat eta ibilgailuentzat). Horri esker, eraztunean komunikatzeko sistema bat egongo da, eta Juan Cuadradoko egungo bidearen gaineko bide-karga murriztuko da.

Eremuan, zehatz-mehatz antolatuta, ekipamendu-hornidura handia nabarmentzen da, Ibarbengoako geltokiko aparkalekua ekipamendu-horniduraren zati gisa hartuta.

Eremuak Muruko Espazio Libreen Sistema Orokorraren zati bat du atxikita, antolamendu berriaren parke nagusia.

Descripción de la actuación

El ámbito se corresponde, parcialmente, con el Sector 1. Martiturri del anterior PGOU (2001).

Se apoya, de manera fundamental, en la Estrada de Ormaza y desde ahí desarrolla dos ejes de comunicación mixta (peatonal, ciclable y rodada), combinados con zonas de estancia. El primero, en paralelo al conjunto de viviendas de Uri. El segundo, como prolongación de Juan Cuadrado.

Un tercer eje de comunicación tendrá continuidad en el S-R04 y S-M01, con trazado curvilíneo y mismo tratamiento (peatonal, ciclable y rodada), posibilitará un sistema de comunicación en anillo para reducir la carga viaria sobre el actual viario de Juan Cuadrado.

En el ámbito, ordenado pormenorizadamente, destaca la elevada dotación equipamental, incluyendo el aparcamiento de la estación de Ibarbengoa como parte de la dotación equipamental que se traslada al sector S-M01 de Martiturri.

El ámbito tiene adscrito una fracción del cercano Sistema General de Espacios Libres de Muru, parque central de la nueva ordenación.

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANISTICA ESTRUCTURAL

Hirigintza-eraldaketaren eremua / Ambito de transformación urbanística	Urbanizazio berria / Nueva urbanización
Lurzoruaren sailkapena / Clasificación de suelo	Lurzoru urbanizagarria / Suelo urbanizable
Kalifikazio orokorreko zona / Zona de calificación global	ZGE-RE-05. Bizitegi-zona erdi-dentsitatea ZGE-RE-05. Zona residencial entorno-media densidad
Berezko erabilera / Uso característico	Babes sozialeko etxebizitza kolektiboa (VPS) Vivienda colectiva protección social (VPS)
'Hirigintza-antolamenduaren eremua / Ámbito de ordenación urbanística	S-R01 sektorea / Sector SR-01
Jarduketa hasteko epea / Plazo para el inicio de la actuación	4 urte / 4 años

JARDUKETAREN AZALERA (m^2s) / SUPERFICIE DE LA ACTUACIÓN (m^2s)

Mugatutako azalera / Superficie delimitada	141.890,70

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (m^2l) / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m^2t)

	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada	eraikigarritasun gauzatua edificabilidad materializada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	77.777,00	3.892,00	73.885,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	18.239,00		18.239,00
Totala / Total	96.016,00	3.892,00	92.124,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	38.900,00		38.900,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	9.130,00		9.130,00
Totala / Total	48.030,00		48.030,00

Eraikigarritasun-indizea SG (2/2006 Legearen 77. artikulua) / Indice de edificabilidad SR (artículo 77 Ley 2/2006)

Zenbatetsitako azalera / SOen azalera / Eragin sektoriala duen azalera / (m^2l) Superficie considerada / Superficie de S.G. / Superficie afección sectorial (m^2s)	98.652,12	40.753,65	2.484,93
Jarduketaren indizea / Gehieneko legezko indizea / Gutxie. legezko indizea / (m^2s/m^2l) Indice de la actuación / Índice legal máximo / índice legal mínimo / (m^2t/m^2s)	0,9733	1,30	0,40

ANU S-R01 TOSU

izena / denominación

BIZITEGI-ERAIKIGARRITASUNA ETA ETXEBIZITZA-KOPURUA / EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL Y NÚMERO DE VIVIENDAS

Bizitegi-eraikigarritasunaren banaketa / Distribución de la edificabilidad residencial

	esleitutako eraikigarritasuna edificabilidad asignada SR	esleitutako eraikigarritasuna edificabilidad asignada BR	estandarra - saldoa / estandar - saldo SR	
(14) Guztira etxebizitza babestua (m²s) / Total vivienda protegida (m²t)	58.334	29.000	55.413,75	2.920,25
guztira babes sozialeko etxebizitza (BSE)(m²s)/ total vivienda de protección social (VPS)	42.778	21.300	40.636,75	2.141,25
alokairuko babes sozialeko etxebizitza (VPSa) (m²s)/ vivienda de protección social en alquiler (VPSa)	20.378	10.200	15.555,40	4.822,60
(16) etxebizitza tasatua (ET) (m²s)/ vivienda tasada (VT) (m²t)	15.556	7.700		
araubide libreko etxebizitza (m²s) / vivienda en régimen libre (m²t)	19.443	9.900		

Etxebizitzaren banaketa (orientagarria) / Distribución de la vivienda (orientativo)

Antolatutako etxebizitza-kopurua, guztira / Dentsitatea (etxeb./ha)Número total viviendas ordenadas / Densidad (viv./ha)	809	57,41	
Etxebizitza babestuen kop., guztira / BSEen kop. / ETen kop) N. total vivienda protegida / N. viviendas VPS / N. viviendas VT	632	476	156
Araubide libreko etxebizitza-kopurua, guztira N. total vivienda régimen libre	177		

SISTEMA OROKORRAK (m²l) / SISTEMAS GENERALES (m²s)

	Estandar Estándar	Ordenatua Ordenado	Saldoa Saldo
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	14.777,00	7.724,47	-7.052,53
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorra (gutxienekoa) / Sistema general de alojamiento dotacional (mínimo)	1.108,28	0,00	-1.108,28
Beste sistema orokor batzuk / Otros sistemas generales			35.568,88

espazio libreen sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales de espacios libres

kode Código	azalera SO (m²l) superficie SG (m²s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m²l) superficie y % vinculado a la actuación (m²s)		Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m²l) superficie y % de carga de urbanizacion (m²s)	
ZSG-EL-SR01-MURUa	7.724,47	7.724,47	100,00 %	Atxikia / Adscrito	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	7.724,47	100,00 %

ANU S-R01 TOSU

izena / denominación

beste sistema orokor batzuen xehetasunak / detalle otros sistemas generales

ZSG-VI-FO-SR01	975,57	975,57	100,00 %	Atxikia / Adscrito	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	975,57	100,00 %

beste sistema orokor batzuen xehetasunak / detalle otros sistemas generales

ZSG-EQ-GE-SR01-01	7.699,74	7.699,74	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación		0,00 %
ZSG-FE-SR01-01a	54,77	54,77	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación		0,00 %
ZSG-FE-SR01-01b	1.404,16	1.404,16	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación		0,00 %
ZSG-FE-SR01-01c	50,43	50,43	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación		0,00 %
ZSG-VI-SR01-01	3.029,95	3.029,95	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	3.029,95	100,00 %
ZSG-VI-SR01-02	2.200,58	2.200,58	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	2.200,58	100,00 %
ZSG-VI-SR01-03	1.017,88	1.017,88	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	1.017,88	100,00 %
ZSG-VI-SR01-04a	1.558,59	1.558,59	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	1.558,59	100,00 %
ZSG-VI-SR01-04b	343,22	343,22	100,00 %	Barne / Incluido	Lehendik dagoen sistema / Sistema ya existente	343,22	100,00 %
ZSG-VI-SR01-04c	251,76	251,76	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	251,76	100,00 %
ZSG-VI-SR01-05	5.416,51	5.416,51	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	5.416,51	100,00 %
ZSG-VI-SR01-06a	54,77	54,77	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	54,77	100,00 %
ZSG-VI-SR01-06b	376,53	376,53	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	376,53	100,00 %
ZSG-VI-SR01-06e	5.411,26	5.411,26	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	5.411,26	100,00 %
ZSG-VI-SR01-06f	111,21	111,21	100,00 %	Barne / Incluido	Lehendik dagoen sistema / Sistema ya existente	111,21	100,00 %
ZSG-VI-SR01-06g	269,61	269,61	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	269,61	100,00 %
ZSG-VI-SR01-07a	955,48	955,48	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	955,48	100,00 %
ZSG-VI-SR01-07b	57,41	57,41	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	57,41	100,00 %
ZSG-VI-SR01-07c	72,09	72,09	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	72,09	100,00 %
ZSG-VI-SR01-07d	397,00	397,00	100,00 %	Barne / Incluido	Lehendik dagoen sistema / Sistema ya existente	397	100,00 %
ZSG-VI-SR01-07e	117,12	117,12	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	117,12	100,00 %
ZSG-VI-SR01-07f	1.655,58	1.655,58	100,00 %	Barne / Incluido	Lehendik dagoen sistema / Sistema ya existente	1.655,58	100,00 %
ZSG-VI-SR01-07g	714,98	714,98	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	714,98	100,00 %
ZSG-VI-SR01-07h	169,23	169,23	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	169,23	100,00 %
ZSG-VI-SR01-06c	28,00	28,00	100,00 %	Barne / Incluido	Lehendik dagoen sistema / Sistema ya existente	28,00	100,00 %
ZSG-VI-SR01-06d	753,22	753,22	100,00	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	753,22	100,00 %
ZSG-VI-SR01-04d	135,48	135,48	100,00 %	Barne / Incluido	Lehendik dagoen sistema / Sistema ya existente	135,48	100,00 %
ZSG-VI-SR01-07i	23,60	23,60	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	23,6	100,00 %
ZSG-VI-SR01-07j	263,15	263,15	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	263,15	100,00 %

ANU S-R01 TOSU

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANISTICA PORMENORIZADA

Ponderazio-zona homogeneoa Zona homogenea de ponderación	SECTOR 01	TOSU

ANTOLAMENDU PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN

sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante									sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante				
azalera (m^2l) superficie (m^2s)		Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
14.119,52	T1A	Babes sozialeko etxebizitza kolektiboa (VPS) Vivienda colectiva protección social (VPS)	22.400	1,000	22.400,00	249	B+5+A	Eranskinen (VPS) Anejos (VPS)	11.100	0,940	10.434,00	2S
	T1A	Alokairuko babes sozialeko etxebizitza (VPSa) Vivienda protección social alquiler (VPSa)	8.154	0,470	3.832,38	91	B+5+A	Eranskinen (VPSa) Anejos (VPSa)	4.100	0,350	1.435,00	2S
	T1A	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	6.000	3,440	20.640,00		B	Eranskinen (T-EP) Anejos (T-EP)	3.000	1,750	5.250,00	2S
6.669,37	T2	Alokairuko babes sozialeko etxebizitza (VPSa) Vivienda protección social alquiler (VPSa)	12.224	0,470	5.745,28	136	B+5+A	Eranskinen (VPSa) Anejos (VPSa)	6.100	0,350	2.135,00	2S
	T2	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	3.739	3,440	12.862,16		B	Eranskinen (T-EP) Anejos (T-EP)	1.850	1,750	3.237,50	2S
8.228,29	T3	Babes tasatuko etxebizitza kolektiboa (VT) Vivienda colectiva protección tasada (VT)	15.556	4,440	69.068,64	156	B+5+A	Eranskinen (VT) Anejos (VT)	7.700	0,960	7.392,00	2S
	T3	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	4.000	3,440	13.760,00		B	Eranskinen (T-EP) Anejos (T-EP)	2.000	1,750	3.500,00	2S
8.437,79	T4	Bloke irekiko etxebizitza (VL) Vivienda en bloque abierto (VL)	8.148	6,340	51.658,32	74	B+3+A	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	4.100	1,750	7.175,00	2S
	T4	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	2.000	3,440	6.880,00		B	Eranskinen (T-EP) Anejos (T-EP)	1.000	1,750	1.750,00	2S
4.903,66	T5	Bloke irekiko etxebizitza (VL) Vivienda en bloque abierto (VL)	6.500	6,340	41.210,00	59	B+3+A	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	3.300	1,750	5.775,00	2S
	T5	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	1.400	3,440	4.816,00		B	Eranskinen (T-EP) Anejos (T-EP)	730	1,750	1.277,50	2S
5.110,87	T6	Bloke irekiko etxebizitza (VL) Vivienda en bloque abierto (VL)	4.795	6,340	30.400,30	44	B+3+A	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	2.500	1,750	4.375,00	2S
	T6	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	1.100	3,440	3.784,00		B	Eranskinen (T-EP) Anejos (T-EP)	550	1,750	962,50	2S

ANU S-R01 TOSU

izena / denominación

SISTEMA LOKALAK / SISTEMAS LOCALES

	Estandar / Estándar	Ordenatua / Ordenado
Zuzkidura publikoak (m²l) / Dotaciones públicas (m²s	38.406,40	45.998,26
Berdeguneak eta espazio libreak (m²l) / Zonas verdes y espacios libres (m²s)	14.797,82	14.818,49
Aparkalekua espazio pribatuan (plazak) / Aparcamiento espacio privado (plazas)	1.345,00	1.373
AEspazio publikoko aparkalekua (plazak) / Aparcamiento espacio público (plazas)	577	577
Ekipamendu pribatua (m2t) / Equipamiento privado (m2t)	3.840,56	4.000
Landaredia / Vegetación	809	809

berdeguneen eta espazio libreen xehetasunak / detalle de zonas verdes y espacios libres

kode Código	azalera (m²l) superficie (m²s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m²l)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m²l) superficie y % de carga de urbanizacion (m²s)	
SLEL-SR01-01acd	924,83	924,83	100,00 % Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	924,83	100,00 %
SLEL-SR01-01b	264,87	264,87	100,00 % Barne / Incluido	Lehendik dagoen sistema / Sistema ya existente	264,87	100,00 %
SLEL-SR01-02	184,33	184,33	100,00 % Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	184,33	100,00 %
SLEL-SR01-03 a-c-e	6.998,55	6.998,55	100,00 % Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	6.998,55	100,00 %
SLEL-SR01-03b	169,92	169,92	100,00 % Barne / Incluido	Lehendik dagoen sistema / Sistema ya existente	169,92	100,00 %
SLEL-SR01-03d	68.08	68.08	100,00 % Barne / Incluido	Lehendik dagoen sistema / Sistema ya existente	68.08	100,00 %
SLEL-SR01-04	919,51	919,51	100,00 % Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	919,51	100,00 %
SLEL-SR01-05	845,09	845,09	100,00 % Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	845,09	100,00 %
SLEL-SR01-06	4.443,31	4.443,31	100,00 % Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	4.443,31	100,00 %

zuzkidura publikoen xehetasunak / detalle de dotaciones públicas

SLEQ-SR01-01a	12.344,11	12.344,11	100,00 % Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación		0,00 %
SLEQ-SR01-01b	710,92	710,92	100,00 % Barne / Incluido	Lehendik dagoen sistema / Sistema ya existente		0,00 %
SLEQ-SR01-01c	11.807,17	11.807,17	100,00 % Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación		0,00 %
SLEQ-SR01-01d	6.317,57	6.317,57	100,00 % Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación		0,00 %

bide-sistema lokalaren xehetasuna / detalle del sistema local viario

SLVI-SR01-01	1.567,47	1.567,47	100,00 % Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	1.567,47	100,00 %
SLVI-SR01-02	1.539,69	1.539,69	100,00 % Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	1.539,69	100,00 %
SLVI-SR01-03	153,91	153,91	100,00 % Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	153,91	100,00 %
SLVI-SR01-04a	116,10	116,1	100,00 % Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	116,10	100,00 %
SLVI-SR01-04b	935,84	935,84	100,00 % Barne / Incluido	Lehendik dagoen sistema / Sistema ya existente	935,84	100,00 %
SLVI-SR01-04c	268,45	268,45	100,00 % Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	268,45	100,00 %
SLVI-SR01-04d	604,19	604,19	100,00 % Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	604,19	100,00 %

ANU S-R01 TOSU

izena / denominación

KUDEATZEKO ETA EGIKARITZEKO BALDINTZAK / CONDICIONES PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Azalerak eta eraikigarritasun haztatua / Superficies aportadas y edificabilidad ponderada

Eraikigarritasun haztatua, / guztira / SG / SA (UH) Edificabilidad ponderada total / SR / BR (UPs).	341.755,58	287.057,08	54.698,50
Batez besteko eraikigarritasuna (UH/m2l) Edificabilidad media (UPs/m2s)	2,5275		
Eraikigarritasun haztatuaren % 15eko lagapena (UH) Cesión 15% edificabilidad ponderada (UPs)	51.263,34		
Eraikigarritasunerako eskubidea duen azalera (m²l) Superficie aportada con derecho en la edificabilidad (m²s)	135.217,04		
Aurretik dagoen Jabari eta erabilera publikoko azalera (m²l) Superficie estimada de dominio y uso público preexistente (m²s)	6.673,66		

Lehendik dauden eta bat ez datozen eraikinak / Edificación preexistente disconforme (orientativo)

	guztira / total	bizitegikoak/ residencial	bizitegi-eranskinak / anexos residencial	bizitegikoak ez direnak / no residencial
Lehendik dagoen eraikigarritasuna, antolamenduz kanpo SG (m²s) Edificabilidad preexistente fuera de ordenación SR (m²t)	3.892	3.788	104	0
Antolamenduz kanpoko etxebizitza-kopurua Número de viviendas fuera de ordenación	26			

Garapena eta egikaritzea / Desarrollo y ejecución

Jarduketa mota / Tipo de actuación

Jarduketa integratuak / Actuaciones integradas

Egikaritze-unitateak / Unidades de ejecución

Egikaritze-unitate bat ezartzen da. Hala ere, Urbanizatzeko Jarduketa Programak berrikusi ahal izango du.
Se establece una unidad de ejecución. No obstante, podrá ser revisado por el Programa de Actuación Urbanizadora

Jarduketa-sistema / Sistema de actuación

Hitzarmena / Concertación

Kudeatzeko eta egikaritzeko tresnak / Instrumentos de gestión y ejecución

Xehetasun Azterketak, Urbanizatzeko Jarduketa Programa, Birpartzelazio Proiektua eta Urbanizazio Proiektua
Estudios de Detalle, Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización

ANU S-R01 TOSU

izena / denominación

Arau-zehaztapenak

Egiturazko zehaztapenak:

Bide Sistema Orokorraren eta hari atxikitako Espazio Libreen Tokiko, Bideko eta Tokiko Sistemen mugaketa orientagarria da. Urbanizazio Proiektuak bere antolamendua, izaera, tratamendua eta behin betiko geometria definituko ditu, eta bidegorri bat izango du, galtzadarekiko independentea (Juan Cuadrado aldera, S-R04 aldera eta S-M01 errepidearekin partekatutako bide lerromakurrean).

Espazio Libreen Bide eta Toki Sistema Orokorraren gutxieneko azalerak errespetatuko diren arren (estandarrak betetzeko irizpidearen arabera), horiek oinezkoen, bizikleten eta ibilgailuen mugikortasuna eta egoteko eta erlazionatzeko espazio libreak konbinatzen eta integratzen dituen proiektu bakar bati erantzungo diote, eta horien mugaketa geometrikoa ekarriko du berekin, antolamenduaren aldaketa posibleen legezko mugak gainditu gabe. Urbanizatzeko Jarduketa Programak, halaber, bide lerrakorra (Dendarienarekin partekatua) osorik egiteko konponbidea jaso beharko du, Tosuko ZSGVI-SR01-06c eta Dendarienako ZSGVI-SR04-01b fitxetan deitua.

Eremu horri ZSGEL-SR-MURU edo Muruko parkearen zati bat atxikitzen zaio.

Trenbide Sistema Orokorraren eta Ormazako Estradako Bide Sistema Orokorraren azaleren sektorean sartzen dira; izan ere, horien handitzeak aldez aurretik okupatuta eta 2001eko HAPOaren indarraldian eraikuntza-eskubideak gordeta kudeatu ziren. Nolanahi ere, Birpartzelazio Proiektuak jarduketaren eraginpeko lurzoruaren eta eskubideen behin betiko zerrenda ezarriko du. Udaleko ZSG-VI-SR01-06a bide-sistema orokorra trenbidearen ardatzari gainjartzen zaio, eta, beraz, ez da gainjartzearen superifiziea zenbatzen kalkulua egiteko, L2/2006 legearen 77. artikuluaren arabera.

Era berean, sektoreari BI-637 errepidearen adarraren zabaltzearen zati bat atxikitzen zaio, hura lortu, gauzatu eta kostua bere gain hartzeko, funtzionalki beharrezkoa baita hura garatzeko. Behar hori sektoreak ematen duen eta foru sareak jasan behar duen automobil-kargaren arabera zehaztu da. Foru bideak zabaltzeko, garatzen den lehen sektorea kudeatuko da, eta haren esku jarriko dira beste sektore batzuei atxikita edo sartuta dauden adarrak handitzeko behar diren gainerako lurzoruak.

Urbanizazio-proiektuan, Errepideen Trazadurari buruzko Arauaren arabera geometrizatuko da xehetasunez adarraren handitzearen trazadura.

Foru-errepideetako babes-eremuak behatuko dira, batez ere eraikuntzaren muga galtzadaren ertzetik 50 metrora eta zortasun-eremua lautadatik 25 metrora.

Zehaztapen xehatuak:

Lurzati bakoitzaren eraikuntza-antolamendua xehetasun-azterlan bidez zehaztuko da, zuzkidura-lurzatiak izan ezik. Eraikuntza-unitate bakoitzari esleitutako erabileren arabera definitu ahal izango ditu lursailak.

T3 etxadian ekipamendu pribatuaren erreserba dago.

ZSG-EQ-SR01-01 ekipamenduak 1,5 m^2t/m^2s eraikigarritasuna garatuko du gehienez. Eraikuntzaren solairu kopurua gehienez 2S+B
+3 izango da. Eraikuntzak 5 metroko atzeraeragina izango du mugakide pribatuetatik edo beste lurzati publiko batzuetatik. Espazio eta bide publikoei dagokienez, ez da atzeraemanbiderik behar. Hori guztia sektoreko beste afekzio batzuei kalterik egin gabe.

SLEQ-SR1-01a eta 1b ekipamenduek 1,5 m^2t/m^2s eraikigarritasuna garatuko dute gehienez. Eraikuntzaren gehieneko solairu kopurua 2S
+B+3 izango da. Eraikuntzak 5 metroko atzeraeragina izango du mugakide pribatuetatik edo beste lurzati publiko batzuetatik.

Espazio publikoari dagokionez, ez da atzeraemanbiderik behar. Hori guztia sektoreko beste afekzio batzuei kalterik egin gabe.

Precisiones normativas

Determinaciones de carácter estructural:

La delimitación del Sistema General Viario y los Sistemas Local Viario y Local de Espacios Libres anexos al mismo, tienen carácter orientativo. El Proyecto de Urbanización correspondiente definirá su ordenación, carácter, tratamiento y la geometría definitiva de los mismos, e incluirá un bidegorri independiente de la calzada viaria (hacia Juan Cuadrado, hacia el S-R04 y en el vial curvilíneo compartido con el S-M01.

Aunque se respetarán las superficies mínimas del Sistema General Viario y Local de Espacios Libres (por criterio de cumplimiento de estándares), éstos responderán a un proyecto único que combine e integre la movilidad peatonal, ciclable, rodada y los espacios libres de estancia y relación; y que conllevará la redelimitación geométrica de los mismos, sin sobrepasar los límites legales de variación posible de la ordenación. El Programa de Actuación Urbanizadora deberá así mismo contemplar la solución para la ejecución del viario curvilíneo (compartido con Dendariena) en toda su integridad, denominado en las fichas ZSGVI-SR01-06c en Tosu y ZSGVI-SR04-01b en Dendariena.

En el ámbito se adscribe una fracción del ZSGEL-SR-MURU, o Parque de Muru.

Se incluyen en el sector superficies del Sistema General Ferroviario y el Sistema General Viario de la Estrada de Ormaza ya que sus ampliaciones fueron gestionadas con ocupación previa y reserva de derechos edificatorios en el periodo de vigencia del PGOU 2001. En cualquier caso el Proyecto de Reparcelación establecerá la relación definitiva de suelo y derechos afectados por la actuación. El sistema General viario municipal ZSG-VI-SR01-06a se superpone al ferroviario en el eje curvilíneo por lo que no se computa la superficie de superposición a efectos del cálculo según el artículo 77 de la L2/2006.

Se adscribe así mismo al sector una porción de la ampliación del ramal de la BI-637, al objeto de su obtención, ejecución y asunción del coste, al resultar funcionalmente necesario para su desarrollo, habiéndose determinado esta necesidad en función de la carga de automóviles que aporta el sector y que debe soportar la red foral. La ampliación del viario foral se ejecutará con la gestión del primero de los sectores que se desarrolle y se pondrá a disposición del mismo el resto de los suelos necesarios para la ampliación del ramal que están adscritos o incluidos en otros sectores.

En el proyecto de urbanización se geometrizará al detalle el trazado de la ampliación del ramal conforme a la Norma de Trazado de Carreteras.

Se observarán las zonas de protección de las carreteras forales, principalmente el límite de edificación a 50 m de la arista de la calzada y la zona de servidumbre a 25 metros de la explanación.

Determinaciones de carácter pormenorizado:

La ordenación edificatoria de cada parcela se concretará mediante Estudio de Detalle, a excepción de las parcelas dotacionales. Podrá definir subparcelas en función de los usos asignados a cada Unidad Edificatoria.

En la manzana T3 se ubica la reserva de equipamiento privado.

El equipamiento ZSG-EQ-SR01-01, desarrollará una edificabilidad máxima de 1,5 m^2t/m^2s. El número de plantas de la edificación será de 2S+B+3 máximo. La edificación se retranqueará 5 metros de linderos colindantes privados u otras parcelas públicas. En relación al espacio y viario público no se precisará retranqueo. Todo ello sin perjuicio de otras afecciones sectoriales.

El equipamiento SLEQ-SR1-01a y 1b, desarrollarán una edificabilidad máxima de 1,5 m^2t/m^2s. El número de plantas máximo de la edificación será de 2S+B+3. La edificación se retranqueará 5 metros de linderos colindantes privados u otras parcelas públicas.

En relación al espacio público no se precisa retranqueo. Todo ello sin perjuicio de otras afecciones sectoriales.

ANU S-R01 TOSU

izena / denominación

Arau-zehaztapenak	Precisiones normativas
Eraikina bide-ardatz nagusietara lerrokatuko dela bermatzeko, antolamendu-planoek adierazten dute zein diren nahitaezko lerrokadurak, gutxienez luzeraren % 70ean bidearen kontra lerrokatu beharreko aurrealdeak zehazten dituztenak.	Para garantizar la alineación de la edificación a los ejes viarios principales, los planos de ordenación señalan las alineaciones obligatorias que especifican los frentes donde la edificación deberá alinearse contra vial en al menos un 70 % de su longitud.
Natura Ondarearen babesa: Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira. Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.	**Protección del Patrimonio Natural:** Se deberá evitar o minimizar las posibles afecciones a formaciones de vegetación autóctona. El proyecto de urbanización (o en su caso de edificación) se realizará una identificación expresa de qué hábitats de interés y ejemplares arbolados pueden ser integrados en la ordenación del ámbito y cuáles deben ser eliminados. Se propondrán medidas correctoras y compensatorias cuando la afección sobre elementos de alto valor ambiental sea inevitable. En la ejecución del ámbito se repondrá o compensará el arbolado de valor ambiental que deba ser talado como consecuencia del desarrollo del planeamiento, mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies a los que sea preciso talar. Se intentará que la sustitución del arbolado se realice en los mismos ámbitos o en sus entornos más próximos y si no resultara posible, en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación ambiental.
Drainatze jasangarriaren sustaketa: Urbanizazio-proiektuak drainatze-sistema jasangarriak izango ditu (zoladura iragazkorren erabilera, etab.), egungo egoerari dagokion balioarekiko balizko jariatze-gehikuntza konpentsatu, behar bezala hustu edo garrantzirik gabekoa izan daitekeela bermatzeko.	**Promoción del drenaje sostenible:** El proyecto de urbanización incorporará sistemas de drenaje sostenible (uso de pavimentos permeables, etc.) que garanticen que el eventual aumento de escorrentía respecto del valor correspondiente a la situación existente puede ser compensado, correctamente desaguado o ser irrelevante.
Eragin akustikoak: Hiri-mugikortasunari buruzko beharrezko neurriak hartuko dira sektore honetako kaleetan CS-12 "Eragin akustikoari buruzko azterlana (2024ko uztaila)" planoan adierazitako trafikoak % 25 baino gehiago gainditu ez daitezen. Sektorearen kudeaketan 2024ko uztaileko Eragin Akustikoari buruzko Azterlanean (CS-12) aurreikusitako trafikoen aurreikuspenak % 25 gainditzen dituen mugikortasun-azterlan bat egiten bada, Eragin Akustikoari buruzko Azterketa berri bat egingo da. Plan Orokor honek antolatutako eraikigarritasunaren antolamendua zehazten duten lurzatien xehetasun-azterketak izapidetzeko, eragin akustikoari buruzko azterlanak egin beharko dira. Antolamendu xehatu berri batek eragin akustikoari buruzko beste azterlan bat beharko du. Ekipamendu-lurzatietan garatu beharreko eraikinak (ZSG-EQ-GE-SRO1-01 eta SLEQ-SR01-01) trenbidetik 65 bat metrora urrundu beharko dira, ekipamendu horiek osasun-, kultura- edo hezkuntza-arlokoak badira, eta eraikin horiek CS-12 "Inpaktu akustikoari buruzko azterlana (2024ko uztaila)" planoetan definitutako egonkorrak ez diren eremuetatik kanpo geratu beharko dute. Ekipamenduen edo bizitegi-lurzatien eraikuntzarik gabeko espazioetan, edo espazio libre publikoetan, CS-12 "Inpaktu Akustikoaren Azterlana (2024ko uztaila)" planoetan definitutako egonkorrak ez diren zonetan, ez da egoneko zonarik diseinatuko. Ekipamendu-eraikinak egiteko proiektua edo lizentzia onartzeko, eraikin horiek sanitarioak, asistentzialak, irakaskuntzakoak edo zibiko-kulturalak badira, Eragin Akustikoaren Azterketa beharko da. Eraikuntza-obretarako lizentzietarako eremua garatzean, bibrazio-mailen ebaluazioa egingo da, aplikatu beharreko kalitate akustikoko helburuak betetzen direla egiaztatzeko eta, hala badagokio, neurri zuzentzaileak ezartzeko. Bizitegi-eraikinak, hirugarren sektoreko ostatu-establezimenduak eta osasun-, laguntza-, irakaskuntza- edo zientzia- eta kultura-ekipamenduak trenbidetik 75 metro baino gutxiagora eraikitzeko lizentzia lortzeko, bibrazio-inpaktuaren azterketa egin beharko da.	**Afecciones acústicas:** Se adoptarán las medidas necesarias sobre la movilidad urbana para que en las calles de este sector no se superen en más de un 25% los tráficos estimados indicados en el los planos CS-12 ”Estudio de Impacto Acústico (Julio 2024)”. Si en la gestión del sector se lleva a cabo un estudio de movilidad que supere en un 25% las previsiones de los tráficos estimados en el Estudio de Impacto Acústico de Julio de 2024 (CS-12), se llevará a cabo un nuevo Estudio de Impacto Acústico. La tramitación de los Estudios de Detalle de las parcelas que definan la disposición de la edificabilidad ordenada por este Plan General requerirá de Estudios de Impacto Acústico. Una nueva ordenación pormenorizada requerirá de un nuevo Estudio de Impacto Acústico. Será necesario alejar los edificios a desarrollar en las parcelas equipamentales (ZSG-EQ-GE-SRO1-01 y SLEQ-SR01-01) de la línea del ferrocarril unos 65 m si estos equipamientos son sanitarios, culturales o educativos y debiendo quedar dichos edificios fuera de las zonas no estanciales definidas en los planos CS-12 ”Estudio de Impacto Acústico (Julio 2024)”. No se diseñaran zonas estanciales en los espacios libres de edificación de equipamientos, o de parcelas residenciales, o en los espacios libres públicos dentro de las zonas no estanciales definidas en el los planos CS-12 ”Estudio de Impacto Acústico (Julio 2024)”. La aprobación del proyecto de construcción o la licencia de construcción de edificios equipamentales si estos fueran sanitarios, asistenciales, docentes o cívico-culturales requerirá de Estudio de Impacto Acústico. En el desarrollo del ámbito para las licencias de obra de edificación se llevará a cabo una evaluación de los niveles de vibración que se verifique el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de aplicación y se establezcan, en su caso, medidas correctoras. La obtención de licencia de construcción de edificios residenciales, establecimientos terciarios alojativos y equipamientos sanitarios, asistenciales, docentes o cívico-culturales a menos de 75 m de la vía ferroviaria, requerirá de Estudio de Impacto Vibratorio.

ANU S-R01 TOSU

izena / denominación

Arau-zehaztapenak

Baldintzatzaile gainjarriak:

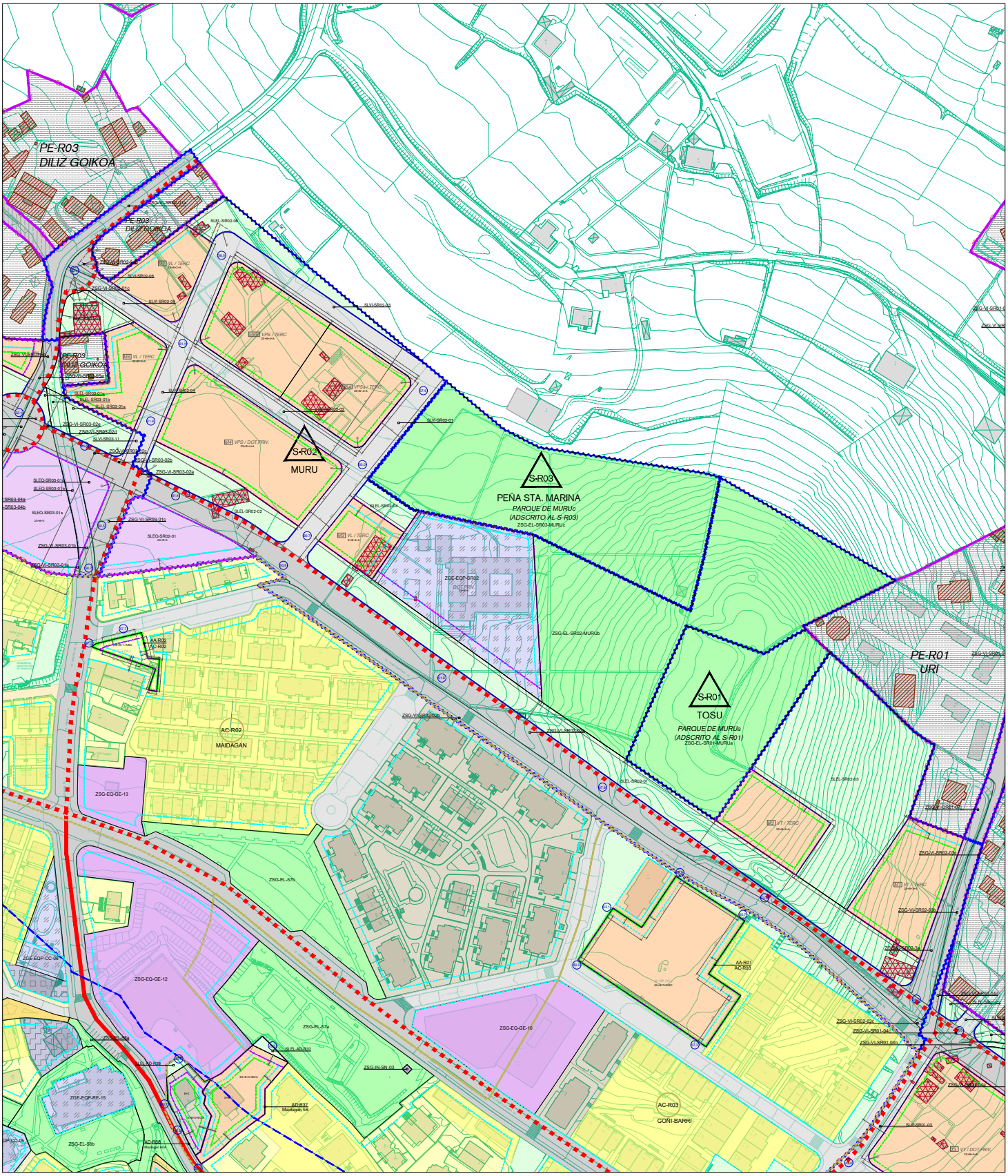
- CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak.
- CS – 01 Arrisku Naturalak: Arrisku Geologikoak
- CS – 03 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Klima-arriskua Lurreko Habitatetan.
- CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua.
- CS – 07 Azpiegitura Berdea.
- CS – 08 Paisaiarekiko Inpaktuen Integrazioa
- CS – 09 Geologia Interesdun Guneak.
- CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak.
- CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Zortasun Irrati-elektrikoak.
- CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa.
- CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila.
- CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Egonkorrak ezin izan daitezkeen Eremuak IAA 2024ko uztaila.
- CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Lurzoru urbanizagarriko bide berrietan aurreikusitako zirkulazioen eguneko batez besteko intentsitatea IAA 2024ko uztaila.
- CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen direnean IAA 2024ko uztaila.
- CS – 13 Eragin Akustikoa: Foru Errepidearen Zortasun Akustikoko Eremua.
- CS – 13 Eragin Akustikoa: Trenbidearen Zortasun akustikoko aldeak.
- CS – 13 Eragin Akustikoa: Trenbidearen Bibrazio-mailak Ebaluatzeko Eremua.
- CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.
- CS – 15 Azpiegituren Babesa: Foru-errepidearen Eragin-eremua.
- CS – 15 Azpiegituren Babesa: Trenbidearen Eragin-eremua.
- CS – 15 Azpiegituren Babesa: Jabari Publiko Hidraulikoaren Zaintza Eremua.

Precisiones normativas

Condicionantes Superpuestos:

- CS – 01 Riesgos Naturales: Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos.
- CS – 01 Riesgos Naturales: Riesgos Geológicos.
- CS – 03 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo Climático en los Hábitats Terrestres.
- CS – 06 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Ola de Calor.
- CS – 07 Infraestructura Verde.
- CS – 08 Ámbitos de Integración de Impactos Paisajísticos.
- CS – 09 Lugares de Interés Geológico.
- CS – 10.1 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Operaciones de Aeronaves.
- CS – 10.2 Afección Aeronáutica: Servidumbres Radioeléctricas.
- CS – 11.1, 11.2 y 11.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido 2021-2026.
- CS – 12.1, 12.2 y 12.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido EIA julio 2024.
- CS – 12.4 Afección Acústica: Zonas no estanciales EIA julio 2024.
- CS – 12.4 Afección Acústica: Intensidad media diaria de circulaciones previstas en el nuevo viario del suelo urbanizable EIA julio 24.
- CS – 12.4 Afección Acústica: Aislamientos de Fachadas con cumplimiento de OCAs en el exterior EIA julio 2024.
- CS – 13 Afección Acústica: Zona de Servidumbre Acústica de la Carretera Foral.
- CS – 13 Afección Acústica: Zona de Servidumbre Acústica del Ferrocarril.
- CS – 13 Afección Acústica: Zona para Evaluación de los Niveles de Vibración del Ferrocarril.
- CS – 14 Afección Acústica: Zonificación Acústica.
- CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Afección Carretera Foral.
- CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Afección del Ferrocarril.
- CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Policía del Dominio Público Hidráulico.

128. artikulua.- ANU-S-R02 Muru



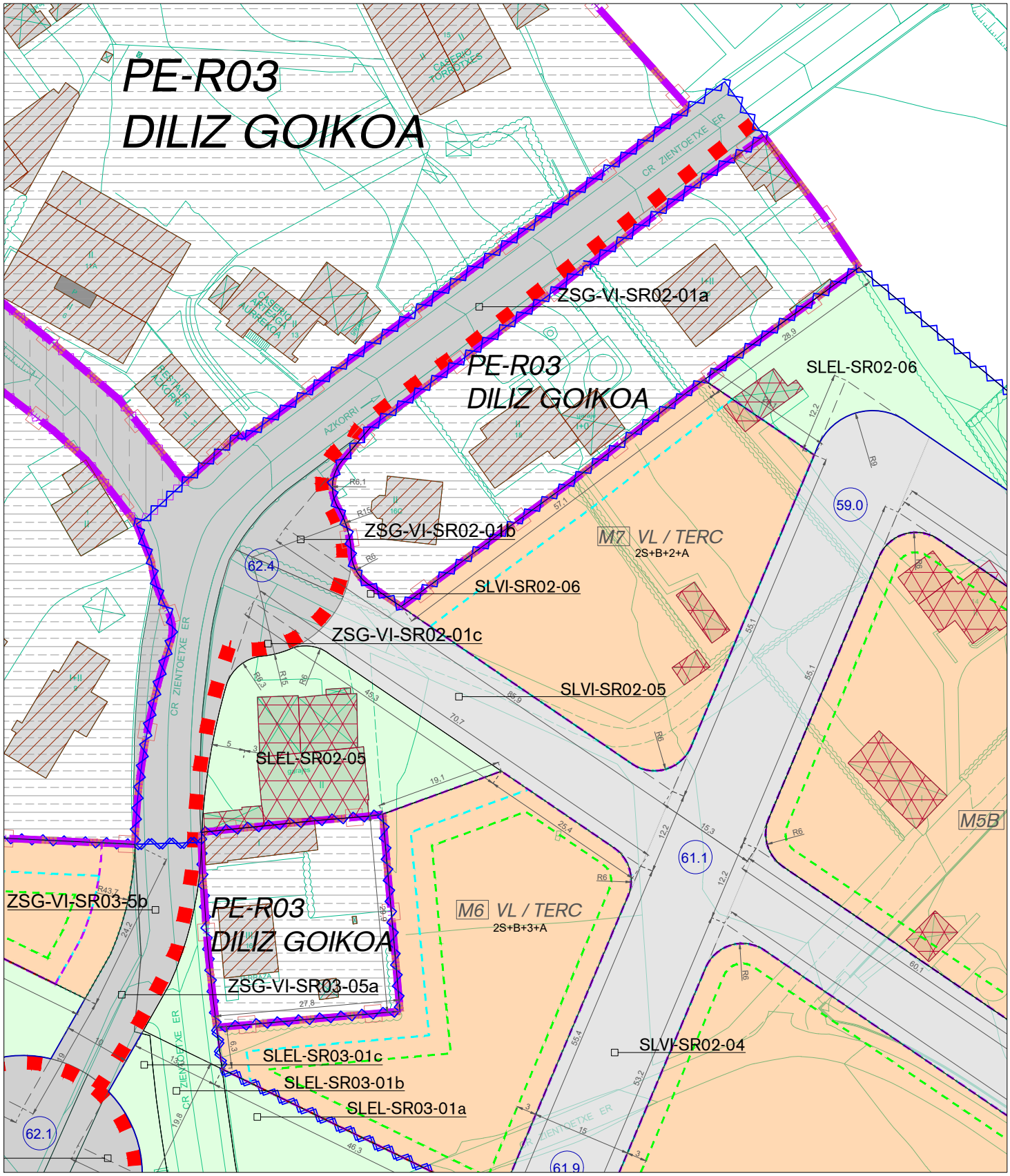
ARAUDI PARTIKULARRA

128. artikulua.- ANU-S-R02 Muru



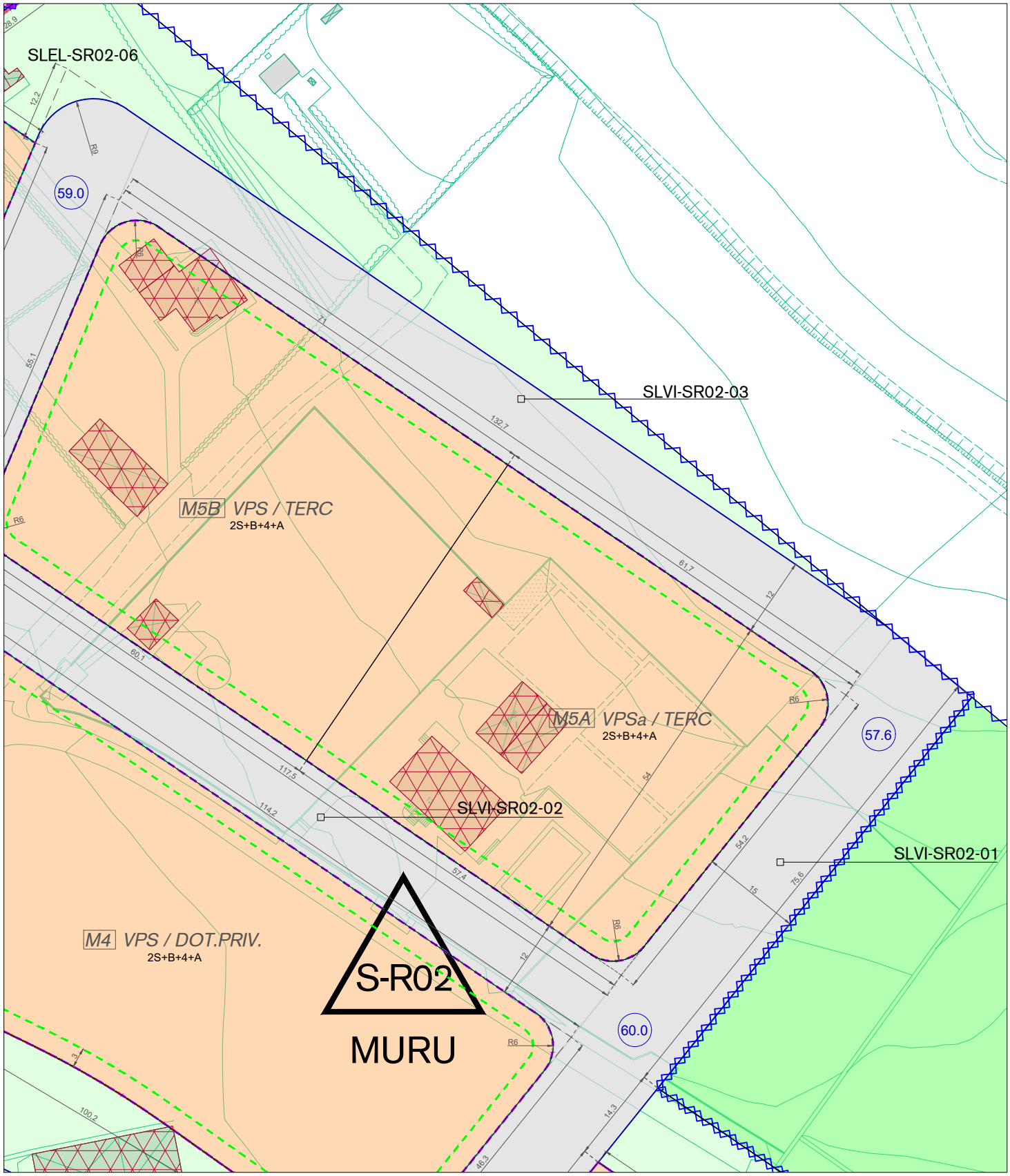
ARAUDI PARTIKULARRA

128. artikulua.- ANU-S-R02 Muru



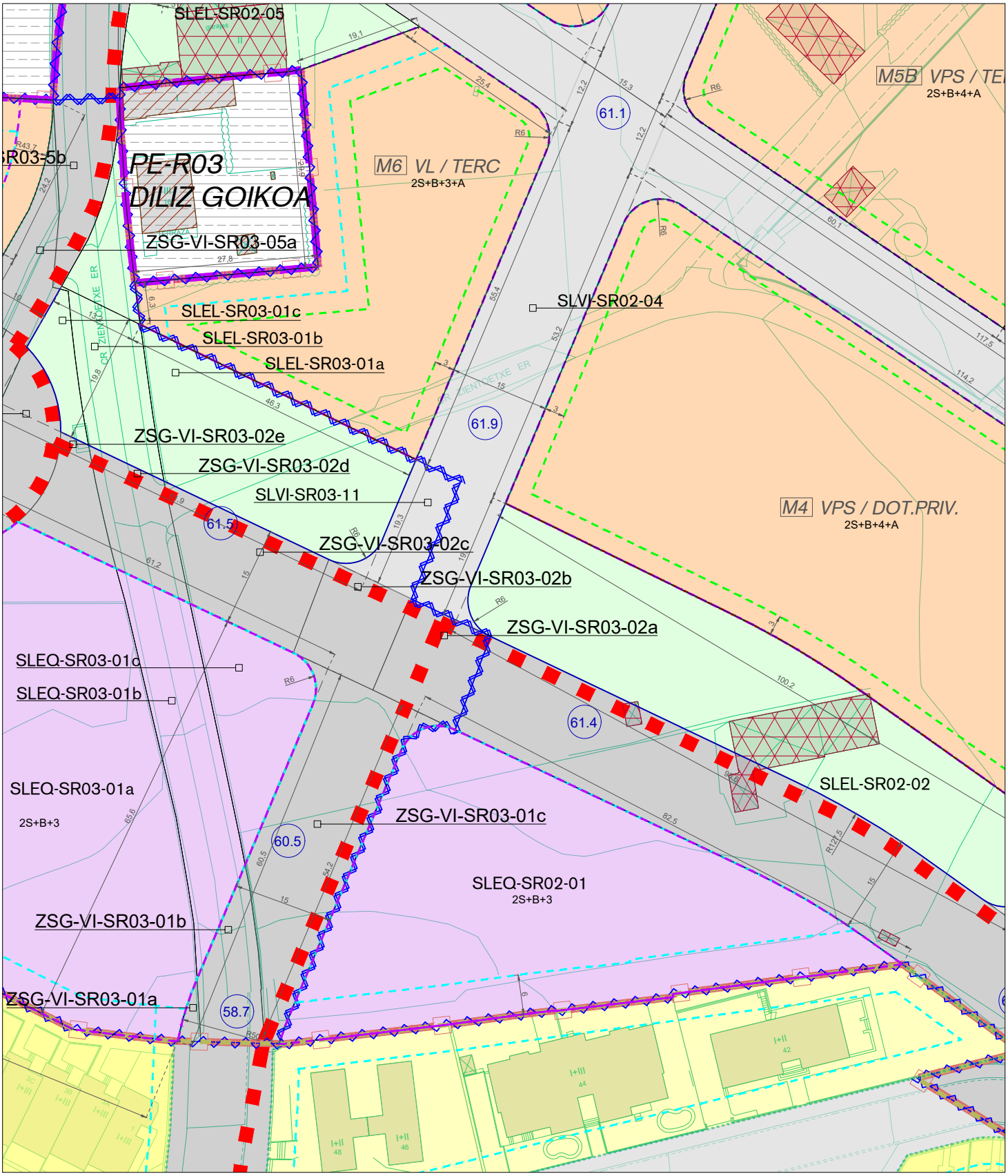
ARAUDI PARTIKULARRA

128. artikulua.- ANU-S-R02 Muru



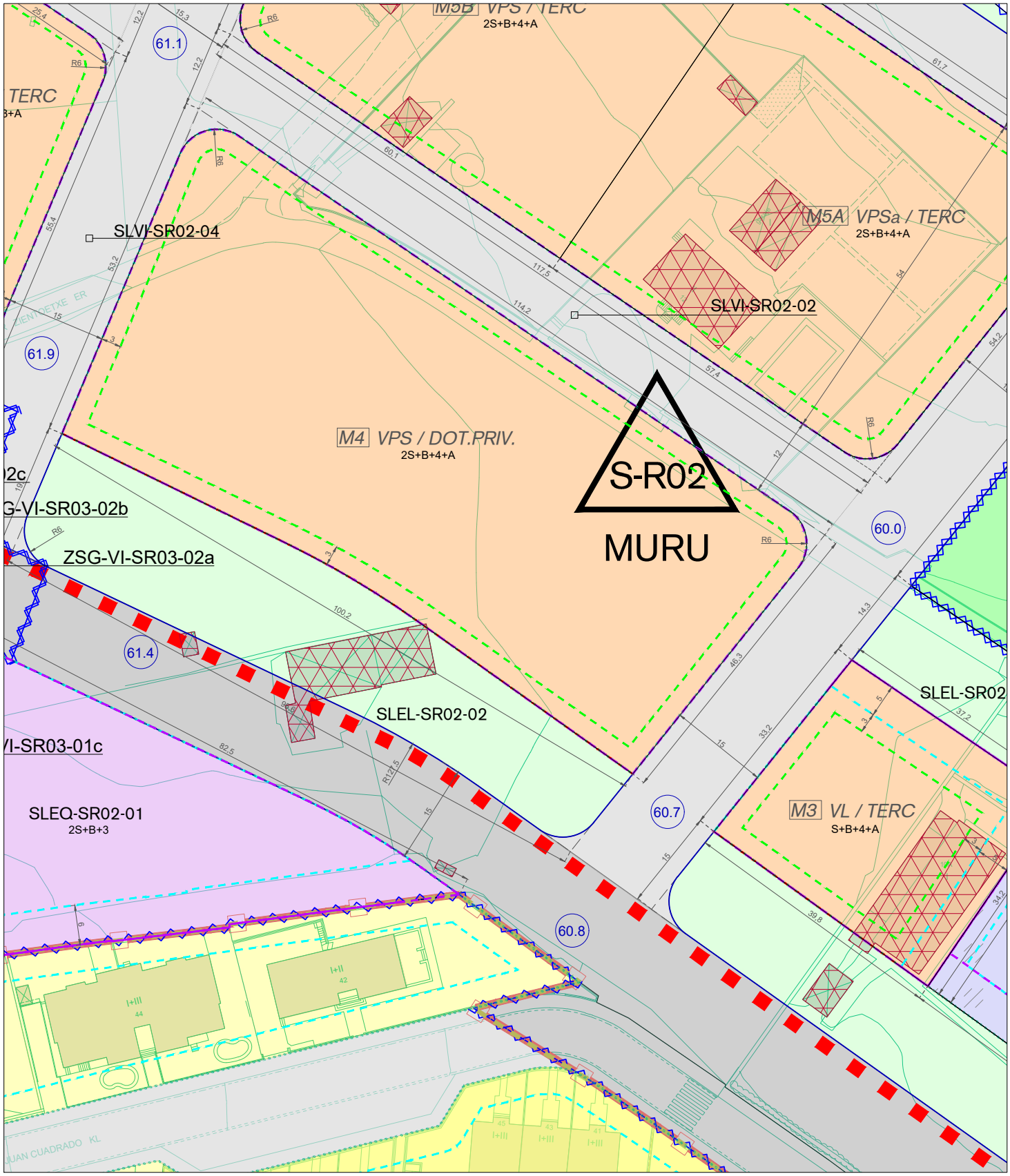
ARAUDI PARTIKULARRA

128. artikulua.- ANU-S-R02 Muru



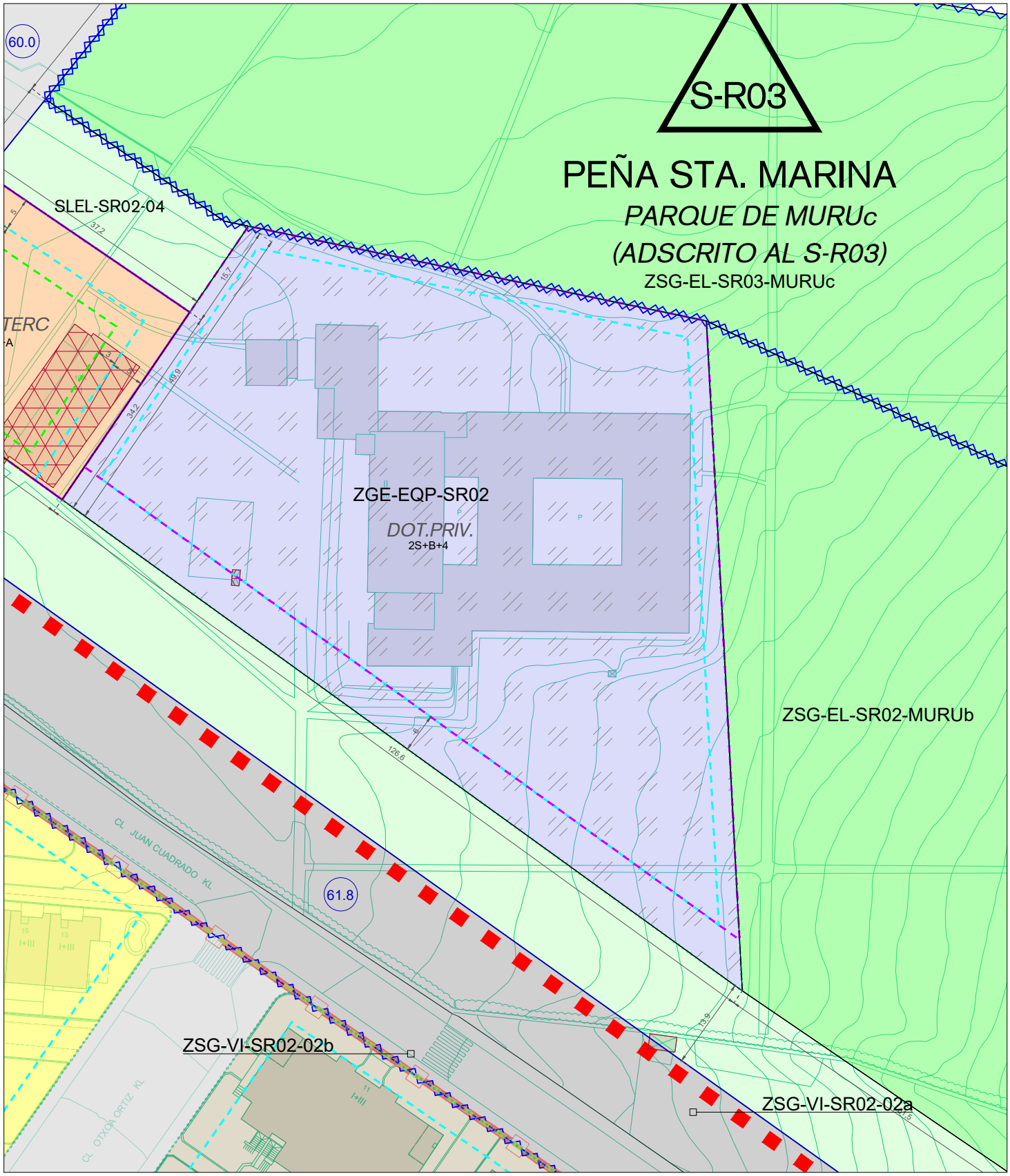
ARAUDI PARTIKULARRA

128. artikulua.- ANU-S-R02 Muru



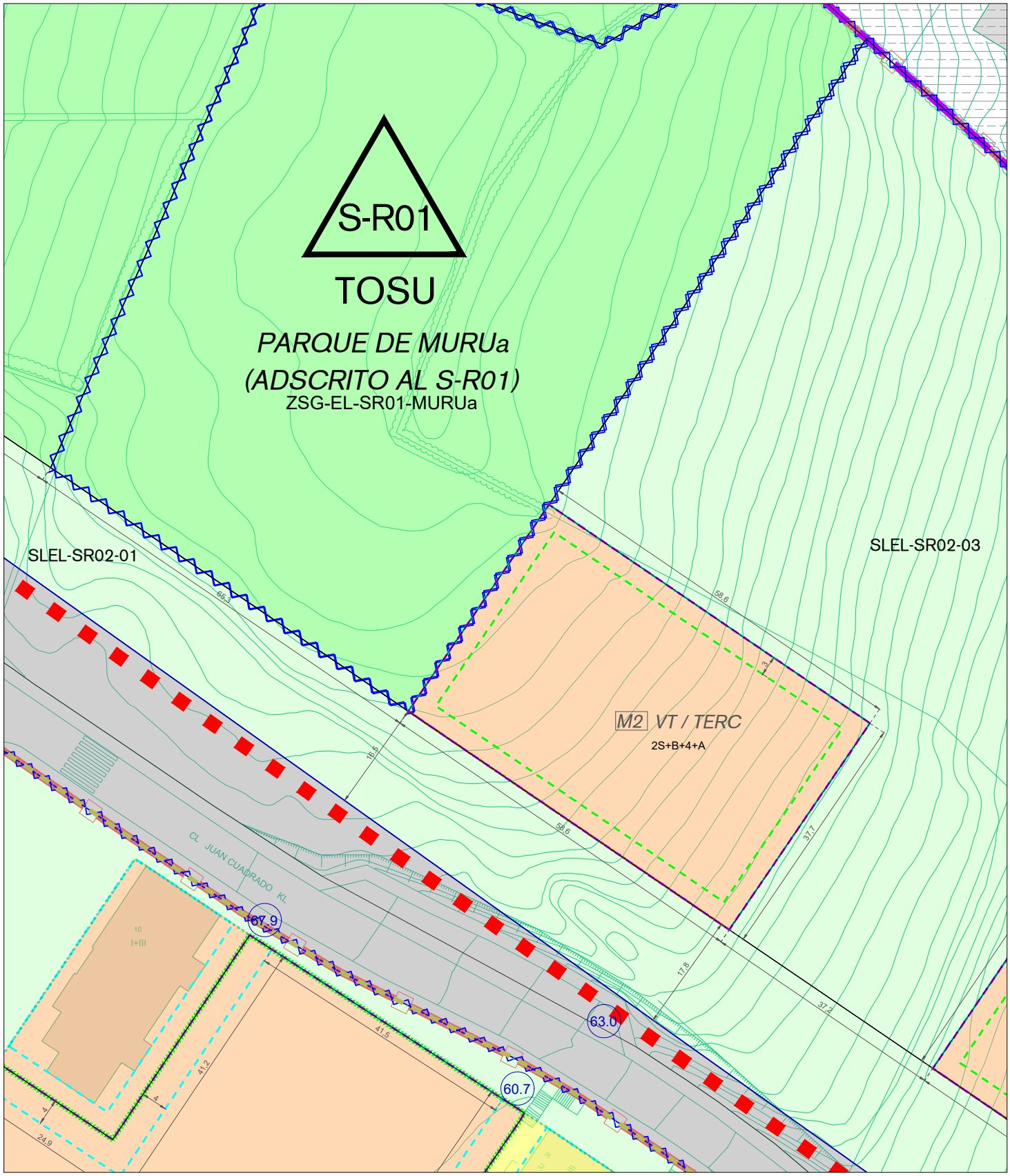
ARAUDI PARTIKULARRA

128. artikulua.- ANU-S-R02 Muru



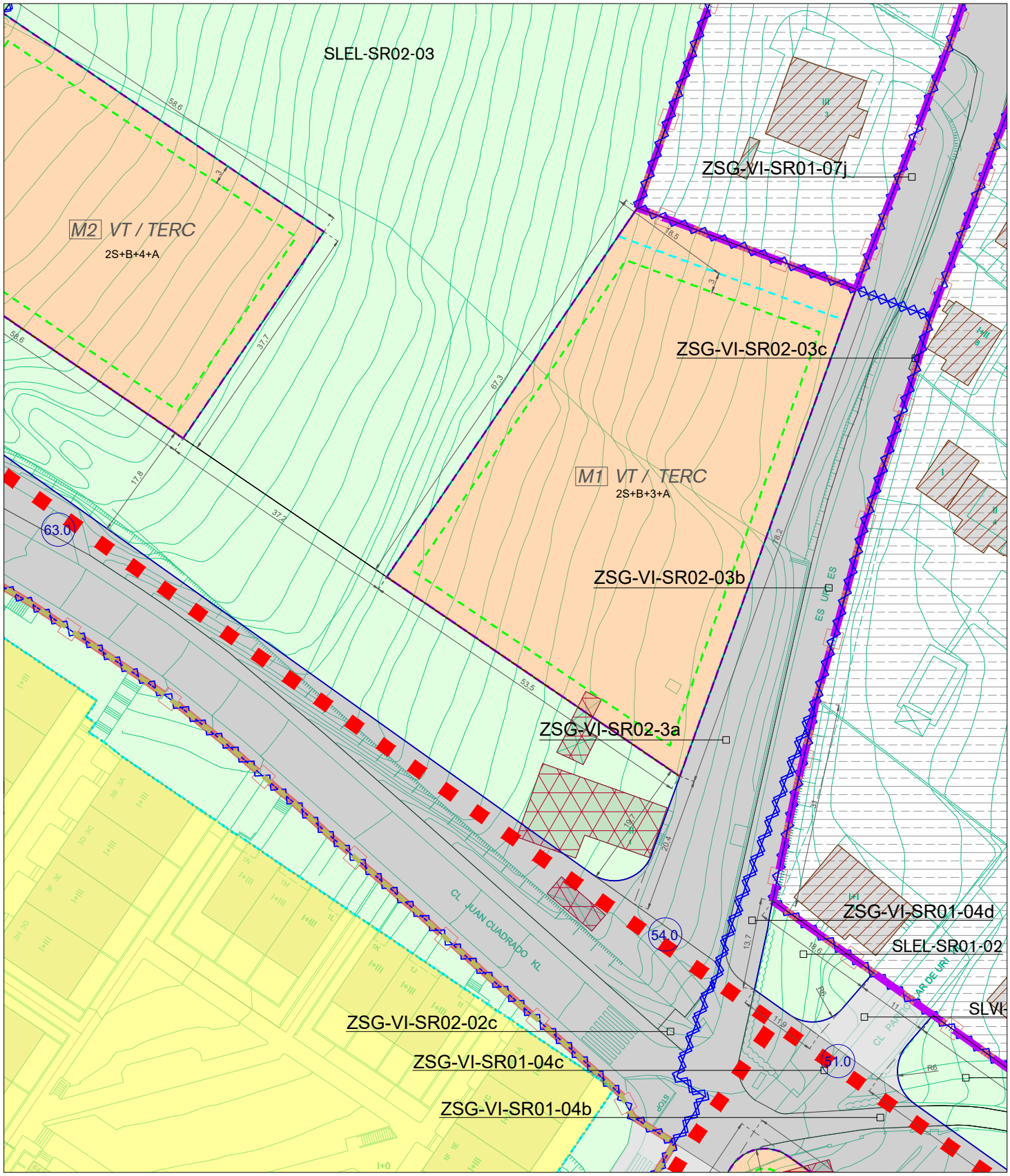
ARAUDI PARTIKULARRA

128. artikulua.- ANU-S-R02 Muru



ARAUDI PARTIKULARRA

128. artikulua.- ANU-S-R02 Muru



ARAUDI PARTIKULARRA

ANU S-R02 MURU

izena / denominación

Jardueraren deskribapena	Descripción de la actuación
Esparrua, zati batean, 1 Sektoreekin bat dator. Martiturri eta 2. Arteaga, aurreko HAPOkoa (2001). Funtsean, Juan Cuadrado kalean oinarritzen da. Kale horretatik eraikina, ekipamenduak eta abar jarriko dira. Nabarmentzekoa da bitarikoa dela (oinezkoen, bizikleten eta bideen arteko komunikazioa, egonaldiekin konbinatuta). Sektoreak Zientoetxe birkonfiguratzea sustatzen du. Trazadura zuzen bat proposatzen da, egungo trazadura sinplifikatu eta bihurguneak saihestuko dituena eta aldameneko etxebizitzen gaineko inpaktua ezabatuko duena. S-R03 sektorearekiko lotura eta lotura nagusia biribilgune baten bidez egitea aurreikusten da. Halaber, S-R05 sektorearen irteera konpontzeko biribilgune bat aurreikusi da Zientoetxen. Bestalde, San Joseko Karmeldar Oinutsen Monasterioak lursailaren dimentsioa murriztuko du, eremura sartzeko. Baina, halaber, parke handi baten parte izateko, Muruko muinoa (Espazio Libreen Sistema Orokorra).	El ámbito se corresponde, parcialmente, con los Sectores 1. Martiturri y 2. Arteaga, del anterior PGOU (2001). Se apoya, de manera fundamental, en la calle Juan Cuadrado, a partir de la que se dispondrá la edificación, equipamientos, etc. Se ha de destacar su carácter mixto (comunicación peatonal, ciclable y viaria, combinada con espacios de estancia). El sector propicia la reconfiguración de Zientoetxe. Se propone un trazado rectilíneo que simplifica el trazado actual y evita las curvas y elimina el impacto sobre las viviendas colindantes. El entronque y conexión principal con el sector S-R03 se prevé mediante una rotonda. Así mismo se prevé una rotonda en Zientoetxe para solucionar la salida del sector S-R05. Por su parte, el Convento de las Carmelitas Descalzas de San José verá reducida su dimensión de parcela, para incorporarse al ámbito. Pero también, para formar parte de un gran parque, la colina de Muru (Sistema General de Espacios Libres).

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANISTICA ESTRUCTURAL

Hirigintza-eraldaketaren eremua / Ambito de transformación urbanística	Urbanizazio berria / Nueva urbanización
Lurzoruaren sailkapena / Clasificación de suelo	Lurzoru urbanizagarria / Suelo urbanizable
Kalifikazio orokorreko zona / Zona de calificación global	ZGE-RE-05. Bizitegi-zona erdi-dentsitatea ZGE-RE-05. Zona residencial entorno-media densidad
Berezko erabilera / Uso característico	Babes sozialeko etxebizitza kolektiboa (VPS) Vivienda colectiva protección social (VPS)
'Hirigintza-antolamenduaren eremua / Ámbito de ordenación urbanística	S-R02 sektorea / Sector SR-02
Jarduketa hasteko epea / Plazo para el inicio de la actuación	4 urte / 4 años

JARDUKETAREN AZALERA (m^2s) / SUPERFICIE DE LA ACTUACIÓN (m^2s)

Mugatutako azalera / Superficie delimitada	90.288,00

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (m^2l) / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m^2t)

	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada	eraikigarritasun gauzatua edificabilidad materializada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	43.137,00	740,00	42.397,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	12.692,00	2.579,00	10.113,00
Totala / Total	55.829,00		52.510,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	22.800,00		22.800,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	7.150,00		7.150,00
Totala / Total	29.950,00		29.950,00

Eraikigarritasun-indizea SG (2/2006 Legearen 77. artikulua) / Indice de edificabilidad SR (artículo 77 Ley 2/2006)

Zenbatetsitako azalera / SOen azalera / Eragin sektorialа duen azalera / (m^2l) Superficie considerada / Superficie de S.G. / Superficie afección sectorial (m^2s)	59.427,43	30.311,95	548,62
Jarduketaren indizea / Gehieneko legezko indizea / Gutxie. legezko indizea / (m^2s/m^2l) Indice de la actuación / Indice legal máximo / índice legal mínimo / (m^2t/m^2s)	0,9394	1,30	0,40

ANU S-R02 MURU

izena / denominación

BIZITEGI-ERAIKIGARRITASUNA ETA ETXEBIZITZA-KOPURUA / EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL Y NÚMERO DE VIVIENDAS

Bizitegi-eraikigarritasunaren banaketa / Distribución de la edificabilidad residencial	esleitutako eraikigarritasuna edificabilidad asignada SR	esleitutako eraikigarritasuna edificabilidad asignada BR	estandarra - saldoa / estandar - saldo SR	
(14) Guztira etxebizitza babestua (m²s) / Total vivienda protegida (m²t)	37.214	19.300	31.797,75	5.416,25
Guztira babes sozialeko etxebizitza (BSE) (m²s)/ Total vivienda de protección social (VPS) (m²t)	26.390	13.300	23.318,35	3.071,65
alokairuko babes sozialeko etxebizitza (VPSa) (m²s)/ vivienda de protección social en alquiler (VPSa)	7.540	3.800	8.627,40	-1.087,40
(16) etxebizitza tasatua (ET) (m²s)/ vivienda tasada (VT) (m²t)	10.824	6.000		
araubide libreko etxebizitza (m²s) / vivienda en régimen libre (m²t)	5.923	3.500		

Etxebizitzaren banaketa (orientagarria) / Distribución de la vivienda (orientativo)				
Antolatutako etxebizitza-kopurua, guztira / Dentsitatea (etxeb./ha)Número total viviendas ordenadas / Densidad (viv./ha)	455	50,70		
Etxebizitza babestuen kop., guztira / BSEen kop. / ETen kop) N. total vivienda protegida / N. viviendas VPS / N. viviendas VT	401	293		108
Araubide libreko etxebizitza-kopurua, guztira N. total vivienda régimen libre	54			

SISTEMA OROKORRAK (m²l) / SISTEMAS GENERALES (m²s)	Estandar Estándar	Ordenatua Ordenado	Saldoa Saldo
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	8.479,40	14.614,16	6.134,76
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorra (gutxienekoa) / Sistema general de alojamiento dotacional (mínimo)	635,96	0,00	-635,96
Beste sistema orokor batzuk / Otros sistemas generales			16.246,41

espazio libreen sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales de espacios libres

kode Código	azalera SO (m²l) superficie SG (m²s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m²l) superficie y % vinculado a la actuación (m²s)		Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m²l) superficie y % de carga de urbanizacion (m²s)	
ZSGEL-SR02-MURUb	14.614,16	14.614,16	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	14.614,16	100,00 %

ANU S-R02 MURU

izena / denominación

zuzkidura-bizitokietarako sistema orokorraren xehetasuna / detalle de sistema general para alojamiento dotacional

beste sistema orokor batzuen xehetasunak / detalle otros sistemas generales

ZSG-VI-SR02-01a	1.489,13	1.489,13	100,00 %	Barne / Incluido	Lehendik dagoen sistema / Sistema ya existente	1.489,13	100,00 %
ZSG-VI-SR02-01b	204,42	204,42	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	204,42	100,00 %
ZSG-VI-SR02-01c	264,96	264,96	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	264,96	100,00 %
ZSG-VI-SR02-02a	7.070,09	7.070,09	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	7.070,09	100,00 %
ZSG-VI-SR02-02b	5.204,79	5.204,79	100,00 %	Barne / Incluido	Lehendik dagoen sistema / Sistema ya existente	5.204,79	100,00 %
ZSG-VI-SR02-02c	25,61	25,61	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	25,61	100,00 %
ZSG-VI-SR02-03a	967,45	967,45	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	967,45	100,00 %
ZSG-VI-SR02-03b	465,94	465,94	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	465,94	100,00 %
ZSG-VI-SR02-03c	5,50	5,50	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	5,5	100,00 %
ZGE-EQP-SR02	6.612,17	6.612,17	100,00 %	Barne / Incluido	Lehendik dagoen sistema / Sistema ya existente	0	0,00 %
ZSG-VI-FO-SR02	548,62.	548,62	100,00 %	Atxikia / Adscrito	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	548,62	100,00 %

ANU S-R02 MURU

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANISTICA PORMENORIZADA

Ponderazio-zona homogeneoa / Zona homogenea de ponderación: SECTOR 02 — MURU

ANTOLAMENDU PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN

sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante									sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante				
azalera (m^2l) superficie (m^2s)		Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
6.612,17	ZGE-EQP-SR02	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	3.000	3,440	10.320,00		B+4	Eranskinen (T-EP) Anejos (T-EP)	1.700	1,750	2.975,00	2S
3.174,50	M1	Babes tasatuko etxebizitza kolektiboa (VT) Vivienda colectiva protección tasada (VT)	6.332	4,440	28.114,08	63	B+3+A	Eranskinen (VT) Anejos (VT)	3.500	0,960	3.360,00	2S
	M1	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	1.092	3,440	3.756,48		B	Eranskinen (T-EP) Anejos (T-EP)	600	1,750	1.050,00	2S
2.208,81	M2	Babes tasatuko etxebizitza kolektiboa (VT) Vivienda colectiva protección tasada (VT)	4.492	4,440	19.944,48	45	B+4+A	Eranskinen (VT) Anejos (VT)	2.500	0,960	2.400,00	2S
	M2	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	800	3,440	2.752,00		B	Eranskinen (T-EP) Anejos (T-EP)	450	1,750	787,50	2S
1.296,83	M3	Bloke irekiko etxebizitza (VL) Vivienda en bloque abierto (VL)	1.926	6,340	12.210,84	18	B+4+A	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	1.100	1,750	1.925,00	2S
	M3	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	700	3,440	2.408,00		B	Eranskinen (T-EP) Anejos (T-EP)	400	1,750	700,00	2S
5.049,39	M4	Babes sozialeko etxebizitza kolektiboa (VPS) Vivienda colectiva protección social (VPS)	10.565	1,000	10.565,00	117	B+4+A	Eranskinen (VPS) Anejos (VPS)	5.300	0,940	4.982,00	2S
	M4	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	4.000	3,440	13.760,00		B	Eranskinen (T-EP) Anejos (T-EP)	2.100	1,750	3.675,00	2S
3.201,33	M5A	Alokairuko babes sozialeko etxebizitza (VPSa) Vivienda protección social alquiler (VPSa)	7.540	0,470	3.543,80	84	B+4+A	Eranskinen (VPSa) Anejos (VPSa)	3.800	0,350	1.330,00	2S
	M5A	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	1.000	3,440	3.440,00		B	Eranskinen (T-EP) Anejos (T-EP)	600	1,750	1.050,00	2S
3.521,62	M5B	Babes sozialeko etxebizitza kolektiboa (VPS) Vivienda colectiva protección social (VPS)	8.285	1,000	8.285,00	92	B+4+A	Eranskinen (VPS) Anejos (VPS)	4.200	0,940	3.948,00	2S
	M5B	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	1.100	3,440	3.784,00		B	Eranskinen (T-EP) Anejos (T-EP)	600	1,750	1.050,00	2S
1.992,43	M6	Bloke irekiko etxebizitza (VL) Vivienda en bloque abierto (VL)	2.444	6,340	15.494,96	22	B+3+A	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	1.500	1,750	2.625,00	2S
	M6	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	600	3,440	2.064,00		B	Eranskinen (T-EP) Anejos (T-EP)	400	1,750	700,00	2S
1.860,00	M7	Bloke irekiko etxebizitza (VL) Vivienda en bloque abierto (VL)	1.553	6,340	9.846,02	14	B+2+A	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	900	1,750	1.575,00	2S
	M7	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	400	3,440	1.376,00		B	Eranskinen (T-EP) Anejos (T-EP)	300	1,750	525,00	2S

ANU S-R02 MURU

izena / denominación

SISTEMA LOKALAK / SISTEMAS LOCALES

	Estandar / Estándar	Ordenatua / Ordenado
Zuzkidura publikoak (m²l) / Dotaciones públicas (m²s	22.331,60	22.497,95
Berdeguneak eta espazio libreak (m²l) / Zonas verdes y espacios libres (m²s)	8.914,23	20.156,40
Aparkalekua espazio pribatuan (plazak) / Aparcamiento espacio privado (plazas)	783	849
AEspazio publikoko aparkalekua (plazak) / Aparcamiento espacio público (plazas)	335	335
Ekipamendu pribatua (m2t) / Equipamiento privado (m2t)	2.233,16	7.000
Landaredia / Vegetación	455	455

berdeguneen eta espazio libreen xehetasunak / detalle de zonas verdes y espacios libres

kode Código	azalera (m²l) superficie (m²s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m²l)		Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m²l) superficie y % de carga de urbanizacion (m²s)	
SLEL-SR02-01	7.071,38	7.071,38	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	7.071,38	100,00 %
SLEL-SR02-02	1.681,14	1.681,14	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	1.681,14	100,00 %
SLEL-SR02-03	8.622,16	8.622,16	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	8.622,16	100,00 %
SLEL-SR02-04	525,76	525,76	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	525,76	100,00 %
SLEL-SR02-05	790,45	790,45	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	790,45	100,00 %
SLEL-SR02-06	1.465,51	1.465,51	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	1.465,51	100,00 %

zuzkidura publikoen xehetasunak / detalle de dotaciones públicas

SLEQ-SR02-01	2.341,55	2.341,55	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación		0,00 %

bide-sistema lokalaren xehetasuna / detalle del sistema local viario

SLVI-SR02-01	2.097,46	2.097,46	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	2.097,46	100,00 %
SLVI-SR02-02	1.422,92	1.422,92	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	1.422,92	100,00 %
SLVI-SR02-03	1.633,51	1.633,51	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	1.633,51	100,00 %
SLVI-SR02-04	2.130,89	2.130,89	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	2.130,89	100,00 %
SLVI-SR02-05	701,08	701,08	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	701,08	100,00 %
SLVI-SR02-06	26,35	26,35	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	26,35	100,00 %

ANU S-R02 MURU

izena / denominación

KUDEATZEKO ETA EGIKARITZEKO BALDINTZAK / CONDICIONES PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Azalerak eta eraikigarritasun haztatua / Superficies aportadas y edificabilidad ponderada

Eraikigarritasun haztatua, / guztira / SG / SA (UH) Edificabilidad ponderada total / SR / BR (UPs).	186.322,16	151.664,66	34.657,50
Batez besteko eraikigarritasuna (UH/m2l) Edificabilidad media (UPs/m2s)	2,2563		
Eraikigarritasun haztatuaren % 15eko lagapena (UH) Cesión 15% edificabilidad ponderada (UPs)	27.948,32		
Eraikigarritasunerako eskubidea duen azalera (m^2l) Superficie aportada con derecho en la edificabilidad (m^2s)	83.128,14		
Jabari eta erabilera publikoko azalera (m^2l) Superficie estimada de dominio y uso público (m^2s)	7.708,48		

Lehendik dauden eta bat ez datozen eraikinak / Edificación preexistente disconforme (orientativa)

	guztira / total	bizitegikoak/ residencial	bizitegi-eranskinak / anexos residencial	bizitegikoak ez direnak / no residencial
Lehendik dagoen eraikigarritasuna, antolamenduz kanpo SG (m^2s) Edificabilidad preexistente fuera de ordenación SR (m^2t)	3.319	656	84	2.579
Antolamenduz kanpoko etxebizitza-kopurua Número de viviendas fuera de ordenación	3			

Garapena eta egikaritzea / Desarrollo y ejecución

Jarduketa mota / Tipo de actuación

Jarduketa integratuak / Actuaciones integradas

Egikaritze-unitateak / Unidades de ejecución

Egikaritze-unitate bat ezartzen da. Hala ere, Urbanizatzeko Jarduketa Programak berrikusi ahal izango du.
Se establece una unidad de ejecución. No obstante, podrá ser revisado por el Programa de Actuación Urbanizadora

Jarduketa-sistema / Sistema de actuación

Hitzarmena / Concertación

Kudeatzeko eta egikaritzeko tresnak / Instrumentos de gestión y ejecución

Xehetasun Azterketak, Urbanizatzeko Jarduketa Programa, Birpartzelazio Proiektua eta Urbanizazio Proiektua
Estudios de Detalle, Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización

ANU S-R02 MURU

izena / denominación

Arau-zehaztapenak	Precisiones normativas
Egiturazko zehaztapenak:	**Determinaciones de carácter estructural:**
Bide Sistema Orokorraren eta hari atxikitako Espazio Libreen Tokiko, Bideko eta Tokiko Sistemen mugaketa orientagarria da. Dagokion urbanizazio-proiektuak bere antolamendua, izaera, tratamendua eta behin betiko geometria definituko ditu, eta bidegorri bat izango du, bide-galtzadatik bereizia.	La delimitación del Sistema General Viario y los Sistemas Local Viario y Local de Espacios Libres anexos al mismo, tienen carácter orientativo. El Proyecto de Urbanización correspondiente definirá su ordenación, carácter, tratamiento y la geometría definitiva de los mismos, e incluirá un bidegorri independiente de la calzada viaria.
Espazio Libreen Bide eta Toki Sistema Orokorraren gutxieneko azalerak errespetatuko diren arren (estandarrak betetzeko irizpidearen arabera), horiek oinezkoen, bizikleten eta ibilgailuen mugikortasuna eta egoteko eta erlazionatzeko espazio libreak konbinatzen eta integratzen dituen proiektu bakar bati erantzungo diote, eta horien mugaketa geometrikoa ekarriko du, antolamenduan egon daitezkeen aldaketen legezko mugak gainditu gabe.	Aunque se respetarán las superficies mínimas del Sistema General Viario y Local de Espacios Libres (por criterio de cumplimiento de estándares), éstos responderán a un proyecto único que combine e integre la movilidad peatonal, ciclable, rodada y los espacios libres de estancia y relación; y que conllevará la redelimitación geométrica de los mismos sin sobrepasar los límites legales de variación posible de la ordenación.
Urbanizatzeko Jarduketa Programak aintzat hartu beharko du Peña Santa Marina sektoreko bideak, Muruko sektoreari bere funtzionaltasunerako beharrezkoak izan dakiokeenak, Peña Santa Marina aurretik kudeatuko ez balitz, batez ere ZSGVI-SR03-1a, 1b eta 1c, ZSGVI-SR03-2a, 2b eta SLVI-SR03-11 deiturikoak.	El Programa de Actuación Urbanizadora deberá contemplar la solución para la ejecución del viario del sector Peña Santa Marina que le pueda ser necesario para la funcionalidad al sector de Muru si éste se gestionara antes que el de Peña Santa Marina, principalmente los denominados ZSGVI-SR03-1a, 1b y 1c, ZSGVI-SR03-2a, 2b y el SLVI-SR03-11.
56. poligonoko 02 etxadiko 20. partzela (Zientoetxe kalea, San Joseko Karmeldar Oinutsen Konbentua) sektorean sartzen da, eta 6.612 m^2 finkatu dira jatorrizko erabilerarako.	La parcela 20 de la manzana 02 del polígono 56 ubicada en calle Zientoetxe, Convento de Carmelitas Descalzas de San José se incluye en el sector (con la denominación ZGE-EQP-SR02), consolidándose 6.612 m^2s para el uso original u otros compatibles.
ZGE-EQP-SR02 lurzatiaren azalera 2/2006 Legearen 77. artikuluaren arabera sartzen da eraikigarritasuna zenbatzeko, bertan aurreikusitako eraikigarritasuna irabazizkoa baita.	La superficie de la parcela del ZGE-EQP-SR02 se incluye para el cómputo de la edificabilidad según el artículo 77 de la Ley 2/2006 por ser la edificabilidad prevista en ella lucrativa.
Eremu horretan ZSGEL-SR-MURU edo Muruko parkearen zati bat sartzen da.	En el ámbito se incluye una fracción del ZSGEL-SR-MURU, o Parque de Muru.
Era berean, sektoreari BI-637 errepidearen adarraren zabaltzearen zati bat atxikitzen zaio, hura lortu, gauzatu eta kostua bere gain hartzeko, funtzionalki beharrezkoa baita hura garatzeko. Behar hori sektoreak ematen duen eta foru sareak jasan behar duen automobil-kargaren arabera zehaztu da. Foru bideak zabaltzeko, garatzen den lehen sektorea kudeatuko da, eta haren esku jarriko dira beste sektore batzuei atxikita edo sartuta dauden adarrak handitzeko behar diren gainerako lurzoruak.	Se adscribe así mismo al sector una porción de la ampliación del ramal de la BI-637, al objeto de su obtención, ejecución y asunción del coste, al resultar funcionalmente necesario para su desarrollo, habiéndose determinado esta necesidad en función de la carga de automóviles que aporta el sector y que debe soportar la red foral. La ampliación del viario foral se ejecutará con la gestión del primero de los sectores que se desarrolle y se pondrá a disposición del mismo el resto de los suelos necesarios para la ampliación del ramal que están adscritos o incluidos en otros sectores.
Urbanizazio-proiektuan, Errepideen Trazadurari buruzko Arauaren arabera geometrizatuko da xehetasunez adarraren handitzearen trazadura.	En el proyecto de urbanización se geometrizará al detalle el trazado de la ampliación del ramal conforme a la Norma de Trazado de Carreteras.
Foru-errepideetako babes-eremuak behatuko dira, batez ere eraikuntzaren muga galtzadaren ertzetik 50 metrora eta zortasun-eremua lautadatik 25 metrora.	Se observarán zonas de protección de las carreteras forales, principalmente el límite de edificación a 50 m de la arista de la calzada y la zona de servidumbre a 25 metros de la explanación.
Zehaztapen xehatuak:	**Determinaciones de carácter pormenorizado:**
Lurzati bakoitzaren eraikuntza-antolamendua xehetasun-azterketa bidez zehaztuko da. Eraikuntza-unitate bakoitzari esleitutako erabileren arabera definitu ahal izango ditu lursailak.	La ordenación edificatoria de cada parcela se concretará mediante Estudio de Detalle. Podrá definir subparcelas en función de los usos asignados a cada Unidad Edificatoria.
04. etxadian ekipamendu pribatuaren erreserbaren zati bat dago.	En las manzana M4 se ubica parte de la reserva de equipamiento privado.
SLEQ-SR2-01 ekipamenduak 1,5 m^2t/m^2s eraikigarritasuna garatuko du gehienez. Eraikuntzaren solairu kopurua 2S+B+3 izango da. Eraikinak 6 metroko atzeraeragina izango du mugakide pribatuetatik edo beste lurzati publiko batzuetatik. Espazio publikoari dagokionez, ez da atzeraemanbiderik behar. Hori guztia sektoreko beste afekzio batzuei kalterik egin gabe.	El equipamiento SLEQ-SR2-01, desarrollará una edificabilidad máxima de 1,5 m^2t/m^2s. El número de plantas de la edificación será de 2S+B+3. La edificación se retranqueará 6 metros de linderos colindantes privados u otras parcelas públicas. En relación al espacio público no se precisa retranqueo. Todo ello sin perjuicio de otras afecciones sectoriales.
Eraikina bide-ardatz nagusietara lerrokatuko dela bermatzeko, antolamendu-planoek adierazten dute zein diren nahitaezko lerrokadurak, gutxienez luzeraren % 70ean bidearen kontra lerrokatu beharreko aurrealdeak zehazten dituztenak. Espazio publikoko aparkaleku-plazen estandarra bermatzeko, sestra azpian kokatu ahal izango dira espazio libreetan edo ekipamendu publikoetan.	Para garantizar la alineación de la edificación a los ejes viarios principales, los planos de ordenación señalan las alineaciones obligatorias que especifican los frentes donde la edificación deberá alinearse contra vial en al menos un 70 % de su longitud. Para garantizar el estándar de plazas de aparcamiento en espacio público, estas se podrán ubicar bajo rasante en los espacios libres o equipamientos públicos.

ANU S-R02 MURU

izena / denominación

Arau-zehaztapenak

Natura Ondarearen babesa:

Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.

Drainatze jasangarriaren sustaketa:

Urbanizazio-proiektuak drainatze-sistema jasangarriak izango ditu (zoladura iragazkorren erabilera, etab.), egungo egoerari dagokion balioarekiko balizko jariatze-gehikuntza konpentsatu, behar bezala hustu edo garrantzirik gabekoa izan daitekeela bermatzeko.

Eragin akustikoak:

Hiri-mugikortasunari buruzko beharrezko neurriak hartuko dira sektore honetako kaleetan CS-12 "Eragin akustikoari buruzko azterlana (2024ko uztaila)" planoan adierazitako trafikoak % 25 baino gehiago gainditu ez daitezen.

Sektorearen kudeaketan 2024ko uztaileko Eragin Akustikoari buruzko Azterlanean (CS-12) aurreikusitako trafikoen aurreikuspenak % 25 gainditzen dituen mugikortasun-azterlan bat egiten bada, Eragin Akustikoari buruzko Azterketa berri bat egingo da.

Plan Orokor honek antolatutako eraikigarritasunaren antolamendua zehazten duten lurzatien xehetasun-azterketak izapidetzeko, eragin akustikoari buruzko azterlanak egin beharko dira.

Antolamendu xehatu berri batek eragin akustikoari buruzko beste azterlan bat beharko du.

Ekipamenduen edo bizitegi-lurzatien eraikuntzarik gabeko espazioetan, edo espazio libre publikoetan, CS-12 "Inpaktu Akustikoaren Azterlana (2024ko uztaila)" planoetan definitutako egonkorrak ez diren zonetan, ez da egoneko zonarik diseinatuko.

Ekipamendu-eraikinak egiteko proiektua edo lizentzia onartzeko, eraikin horiek sanitarioak, asistentzialak, irakaskuntzakoak edo zibiko-kulturalak badira, Eragin Akustikoaren Azterketa beharko da.

Baldintzatzaile gainjarriak:

- CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak.
- CS – 01 Arrisku Naturalak: Arrisku Geologikoak
- CS – 03 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Klima-arriskua Lurreko Habitatetan.
- CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua.
- CS – 07 Azpiegitura Berdea.
- CS – 08 Paisaiarekiko Inpaktuen Integrazioa
- CS – 09 Geologia Interesdun Guneak.
- CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak.
- CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Zortasun Irrati-elektrikoak.
- CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa.
- CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila.

Precisiones normativas

Protección del Patrimonio Natural:

Se deberá evitar o minimizar las posibles afecciones a formaciones de vegetación autóctona. El proyecto de urbanización (o en su caso de edificación) se realizará una identificación expresa de qué hábitats de interés y ejemplares arbolados pueden ser integrados en la ordenación del ámbito y cuáles deben ser eliminados. Se propondrán medidas correctoras y compensatorias cuando la afección sobre elementos de alto valor ambiental sea inevitable.

En la ejecución del ámbito se repondrá o compensará el arbolado de valor ambiental que deba ser talado como consecuencia del desarrollo del planeamiento, mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies a los que sea preciso talar. Se intentará que la sustitución del arbolado se realice en los mismos ámbitos o en sus entornos más próximos y si no resultara posible, en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación ambiental.

Promoción del drenaje sostenible:

El proyecto de urbanización incorporará sistemas de drenaje sostenible (uso de pavimentos permeables, etc.) que garanticen que el eventual aumento de escorrentía respecto del valor correspondiente a la situación existente puede ser compensado, correctamente desaguado o ser irrelevante.

Afecciones acústicas:

Se adoptarán las medidas necesarias sobre la movilidad urbana para que en las calles de este sector no se superen en más de un 25% los tráficos estimados indicados en el los planos CS-12 ”Estudio de Impacto Acústico (Julio 2024)”.

Si en la gestión del sector se lleva a cabo un estudio de movilidad que supere en un 25% las previsiones de los tráficos estimados en el Estudio de Impacto Acústico de Julio de 2024 (CS-12), se llevará a cabo un nuevo Estudio de Impacto Acústico.

La tramitación de los Estudios de Detalle de las parcelas que definan la disposición de la edificabilidad ordenada por este Plan General requerirá de Estudios de Impacto Acústico.

Una nueva ordenación pormenorizada requerirá de un nuevo Estudio de Impacto Acústico.

No se diseñaran zonas estanciales en los espacios libres de edificación de equipamientos, o de parcelas residenciales, o en los espacios libres públicos dentro de las zonas no estanciales definidas en el los planos CS-12 ”Estudio de Impacto Acústico (Julio 2024)”.

La aprobación del proyecto de construcción o la licencia de construcción de edificios equipamentales si estos fueran sanitarios, asistenciales, docentes o cívico-culturales requerirá de Estudio de Impacto Acústico.

Condicionantes Superpuestos:

- CS – 01 Riesgos Naturales: Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos.
- CS – 01 Riesgos Naturales: Riesgos Geológicos.
- CS – 03 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo Climático en los Hábitats Terrestres.
- CS – 06 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Ola de Calor.
- CS – 07 Infraestructura Verde.
- CS – 08 Ámbitos de Integración de Impactos Paisajísticos.
- CS – 09 Lugares de Interés Geológico.
- CS – 10.1 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Operaciones de Aeronaves.
- CS – 10.2 Afección Aeronáutica: Servidumbres Radioeléctricas.
- CS – 11.1, 11.2 y 11.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido 2021-2026.
- CS – 12.1, 12.2 y 12.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido EIA julio 2024.

ANU S-R02 MURU

izena / denominación

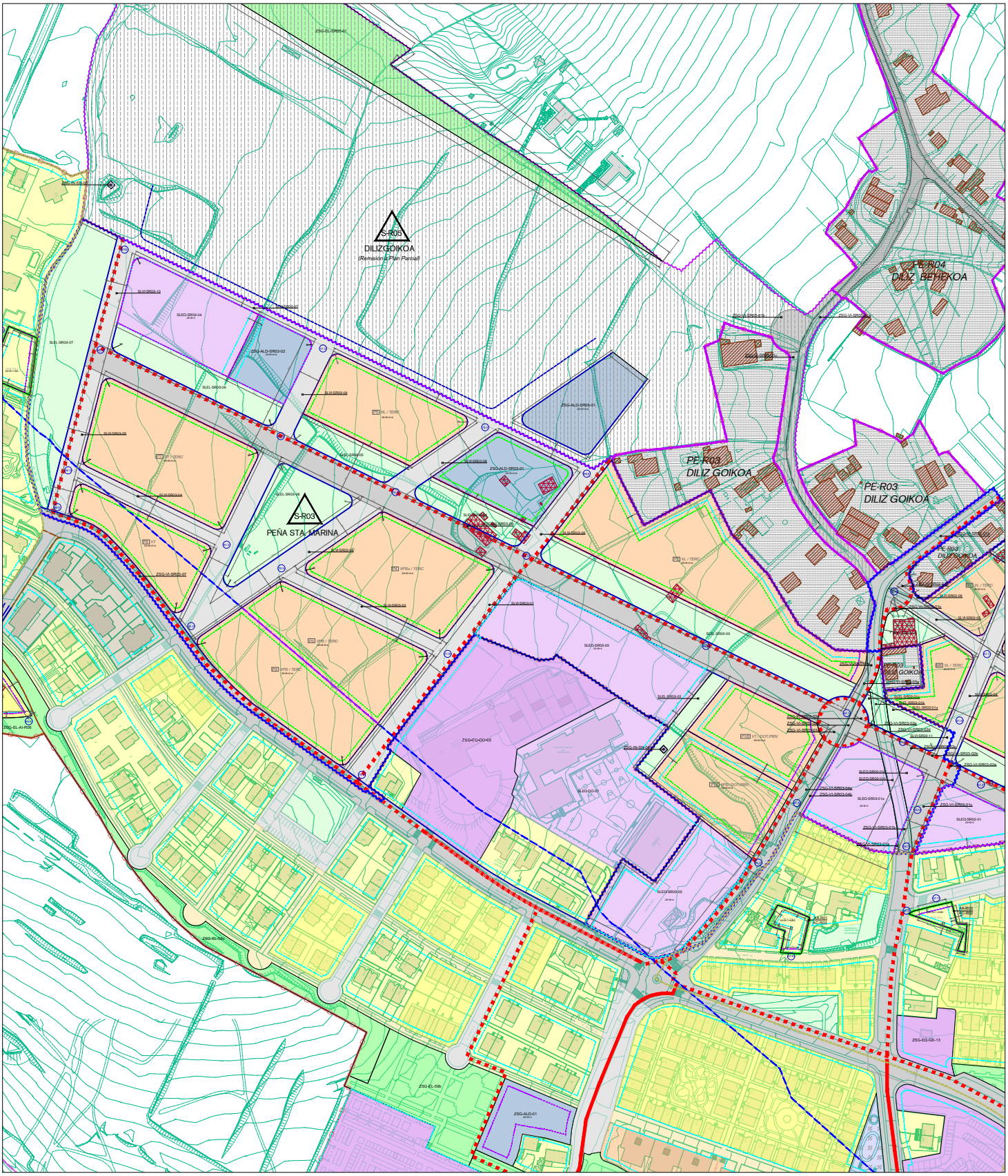
Arau-zehaztapenak

- CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Egonkorrak ezin izan daitezkeen Eremuak IAA 2024ko uztaila.
- CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Lurzoru urbanizagarriko bide berrietan aurreikusitako zirkulazioen eguneko batez besteko intentsitatea IAA 2024ko uztaila.
- CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen direnean IAA 2024ko uztaila.
- CS – 13 Eragin Akustikoa: Foru Errepidearen Zortasun Akustikoko Eremua.
- CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.
- CS – 15 Azpiegituren Babesa: Foru-errepidearen Eragin-eremua.
- CS – 15 Azpiegituren Babesa: Jabari Publiko Hidraulikoaren Zaintza Eremua.

Precisiones normativas

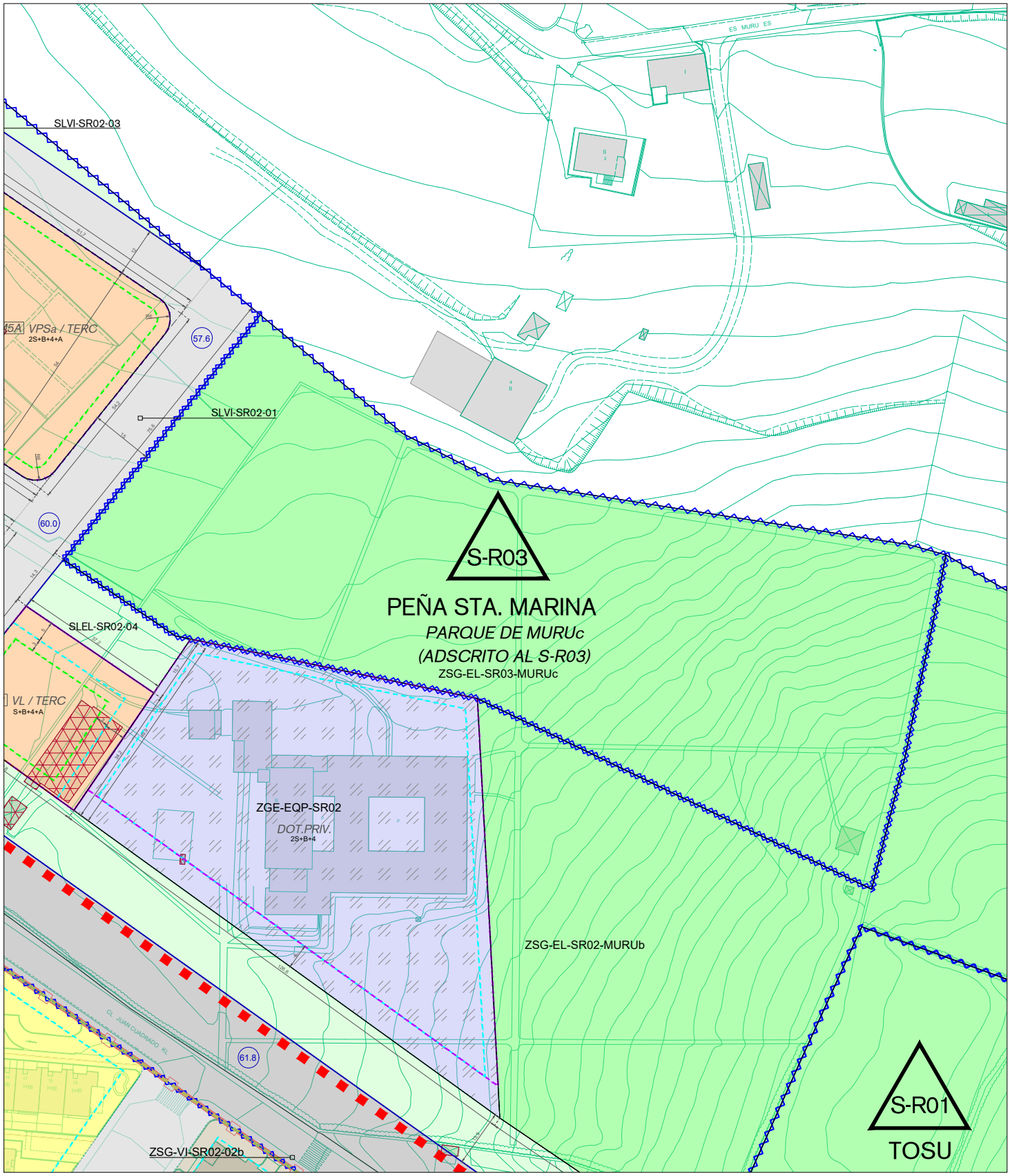
- CS – 12.4 Afección Acústica: Zonas no estanciales EIA julio 2024.
- CS – 12.4 Afección Acústica: Intensidad media diaria de circulaciones previstas en el nuevo viario del suelo urbanizable EIA julio 24.
- CS – 12.4 Afección Acústica: Aislamientos de Fachadas con cumplimiento de OCAs en el exterior EIA julio 2024.
- CS – 13 Afección Acústica: Zona de Servidumbre Acústica de la Carretera Foral.
- CS – 14 Afección Acústica: Zonificación Acústica.
- CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Afección Carretera Foral.
- CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Policía del Dominio Público Hidráulico.

129. artikulua.- ANU-S-R03 Peña Santa Marina



ARAUDI PARTIKULARRA

130. artikulua.- ANU-S-R03 Peña Santa Marina



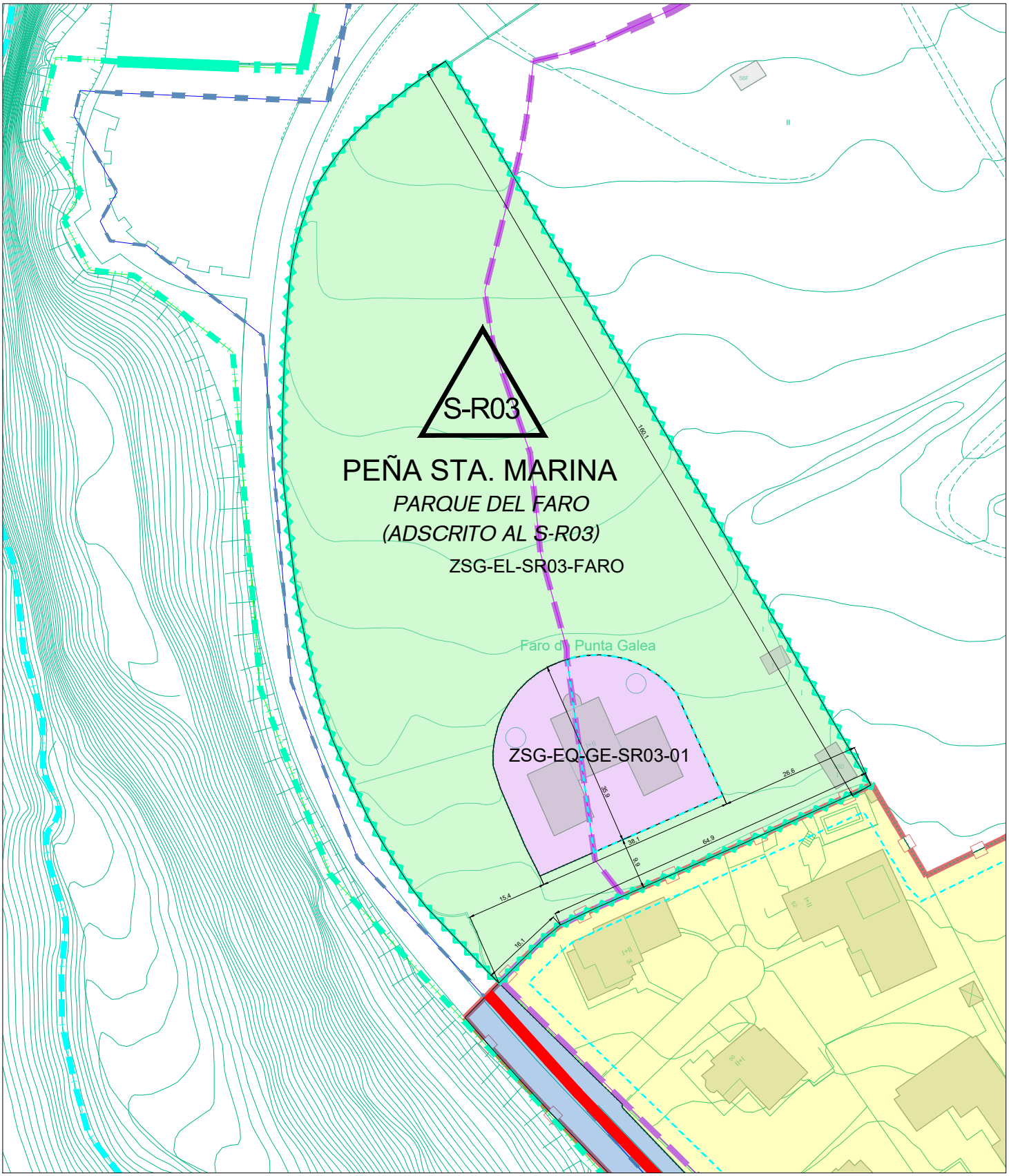
ARAUDI PARTIKULARRA

129. artikulua.- ANU-S-R03 Peña Santa Marina



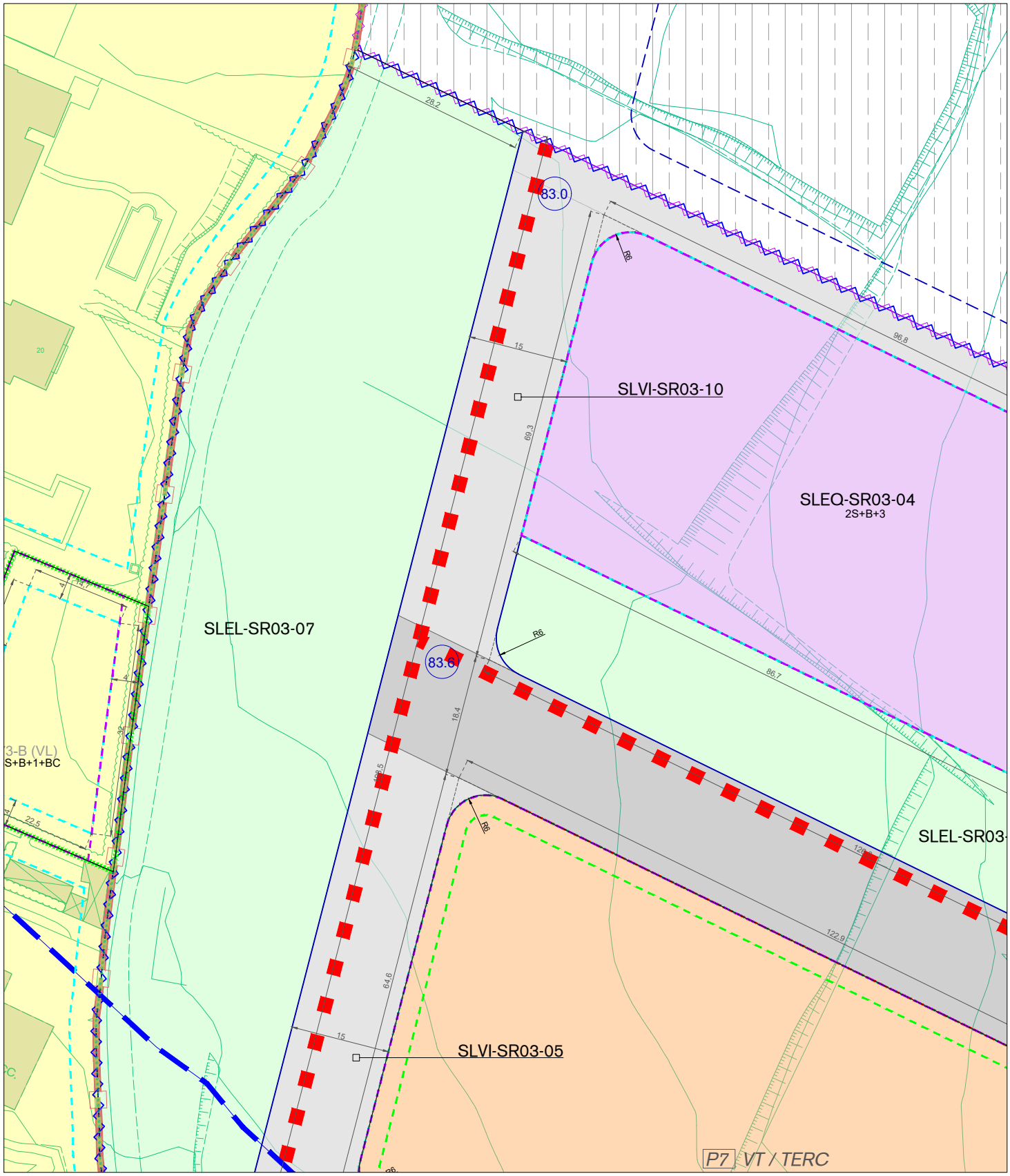
ARAUDI PARTIKULARRA

129. artikulua - ANU-S-R03 Peña Santa Marina



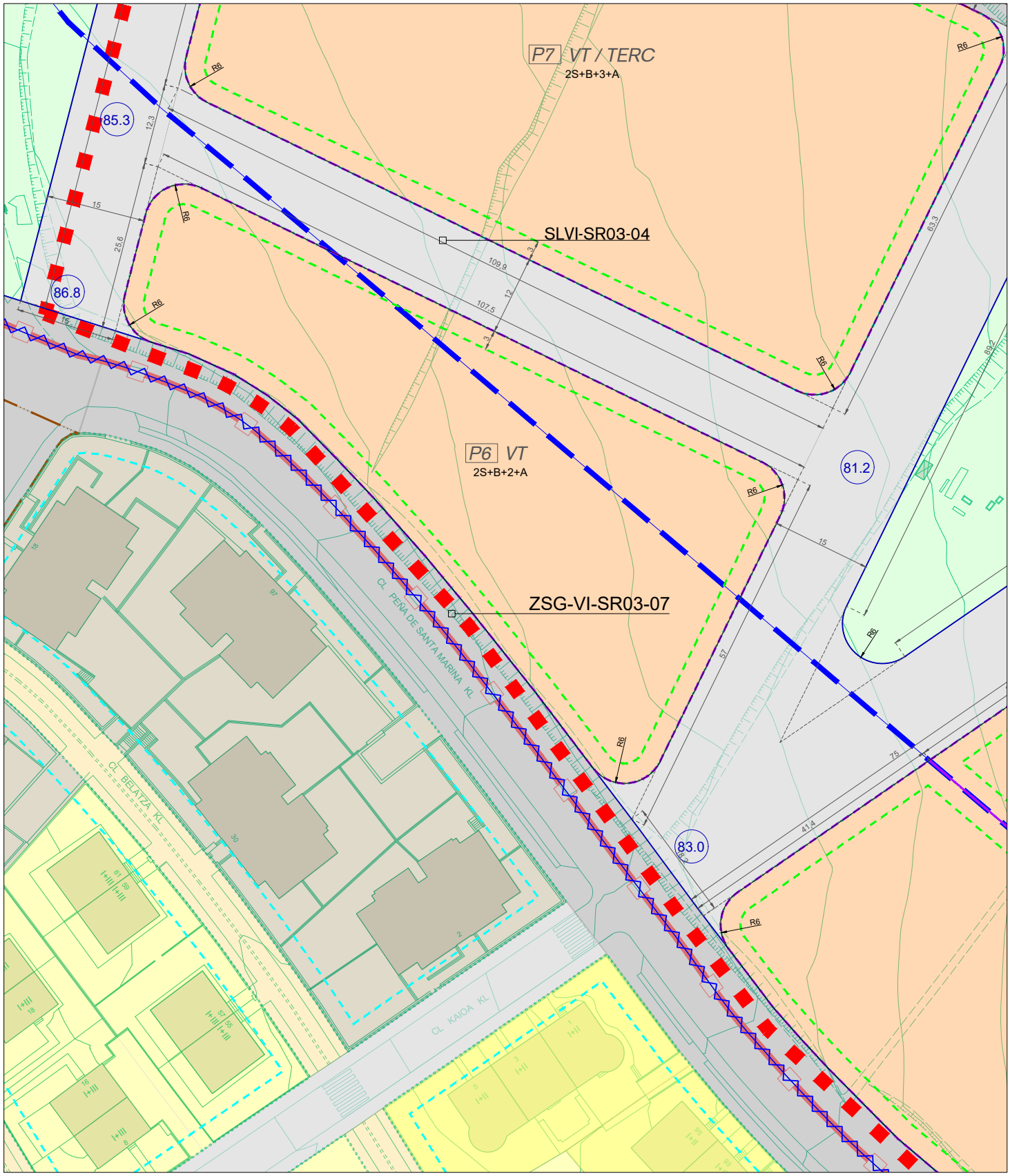
ARAUDI PARTIKULARRA

129. artikulua.- ANU-S-R03 Peña Santa Marina



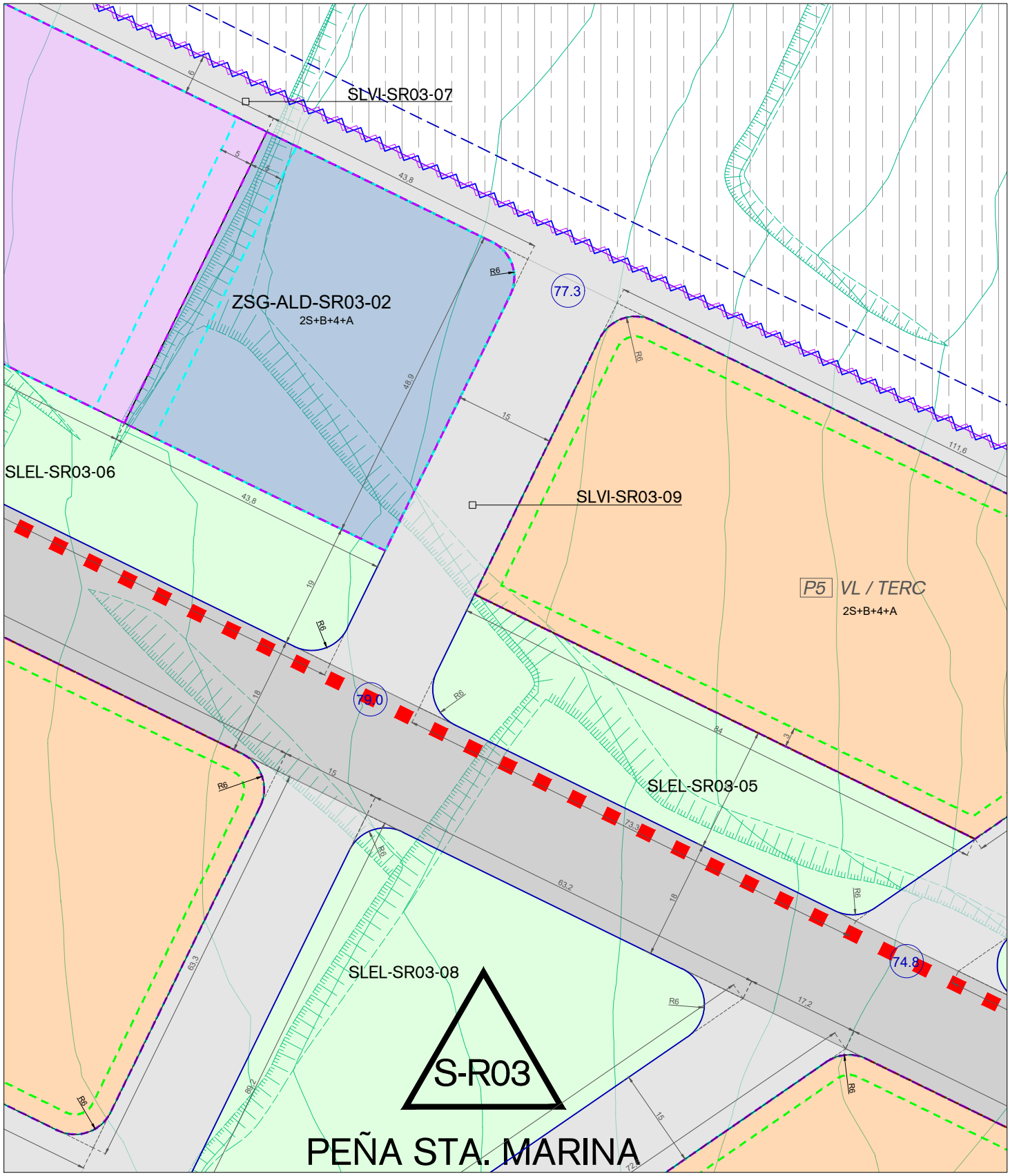
ARAUDI PARTIKULARRA

129. artikulua.- ANU-S-R03 Peña Santa Marina



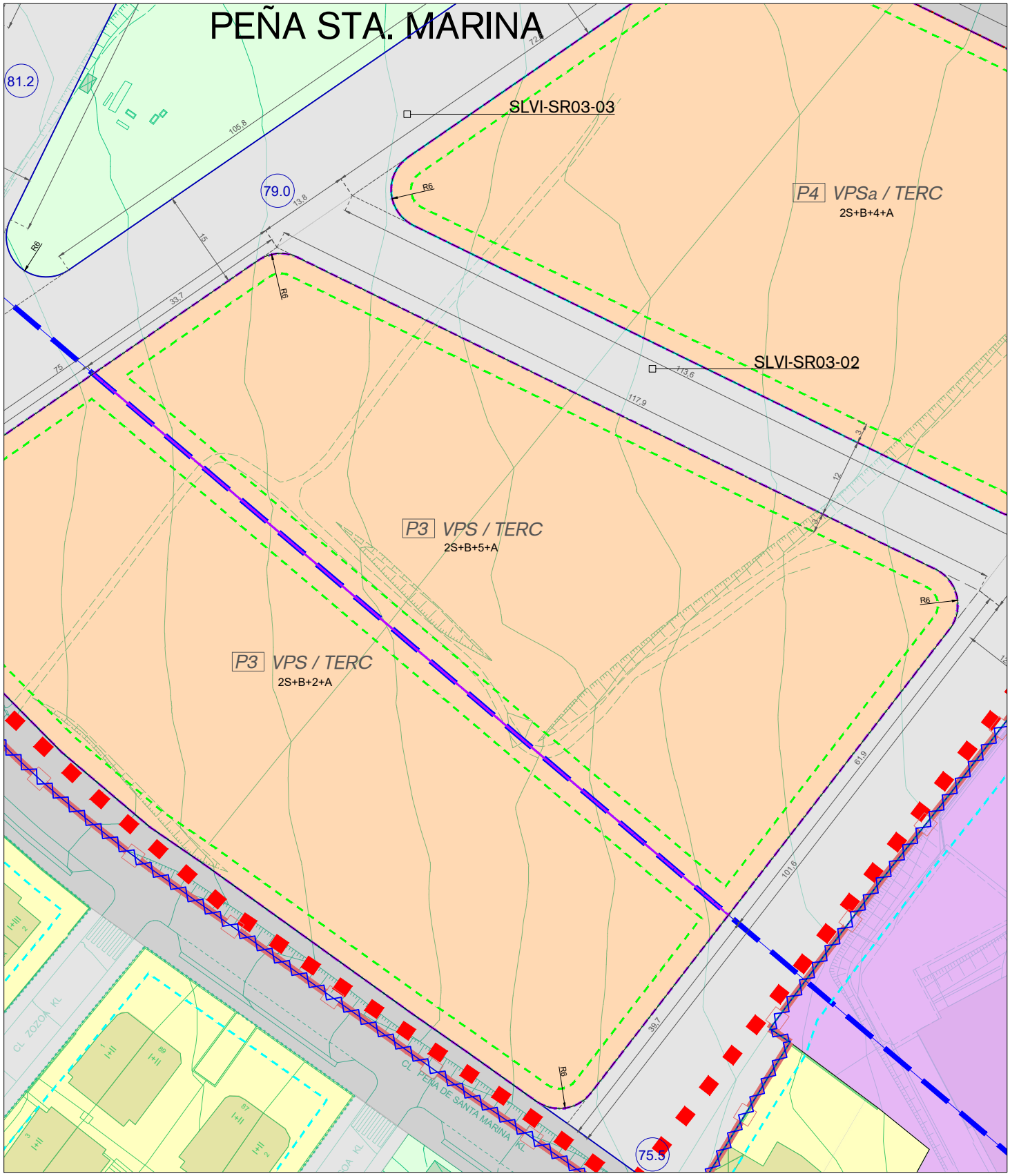
ARAUDI PARTIKULARRA

129. artikulua.- ANU-S-R03 Peña Santa Marina



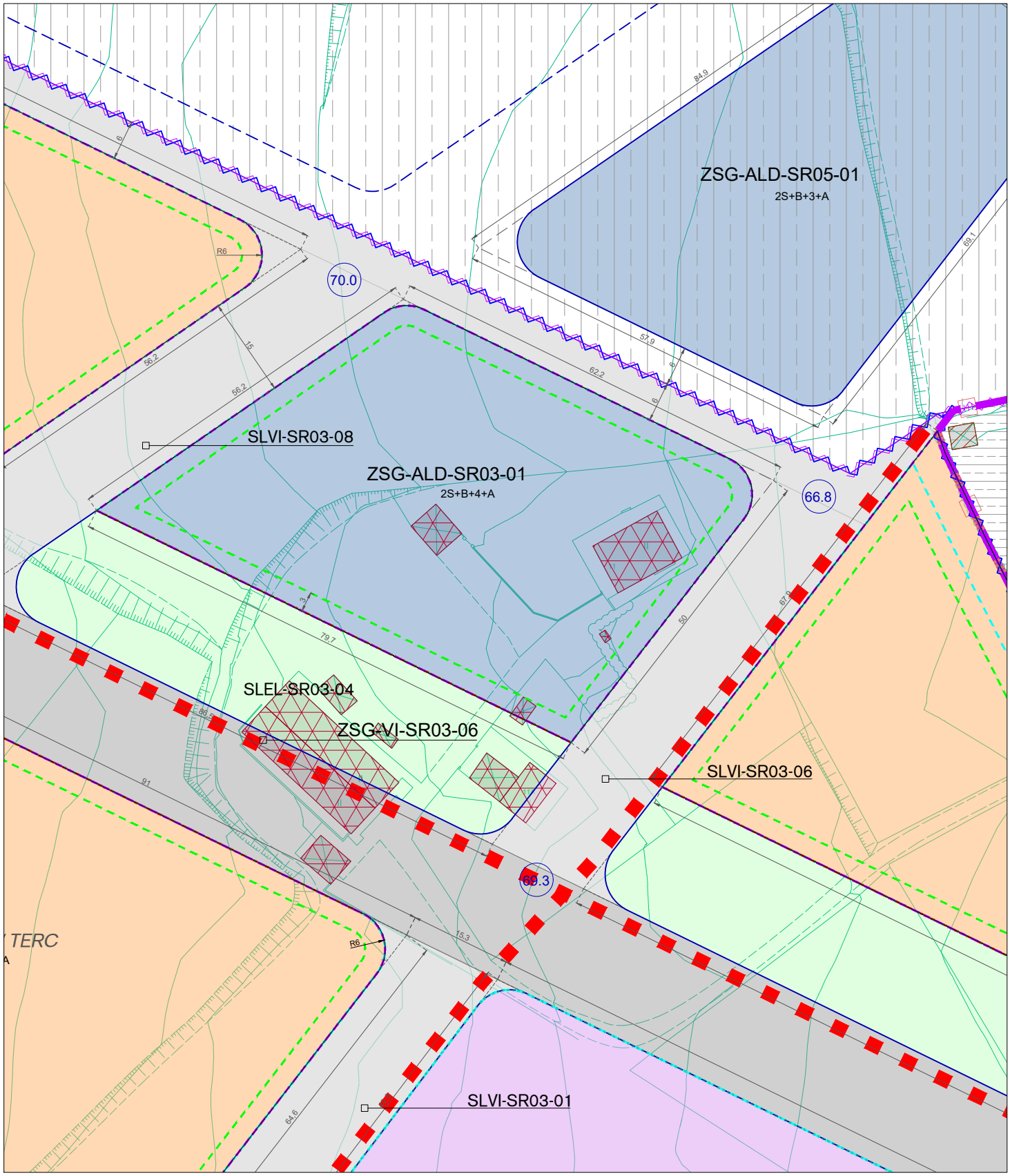
ARAUDI PARTIKULARRA

129. artikulua.- ANU-S-R03 Peña Santa Marina



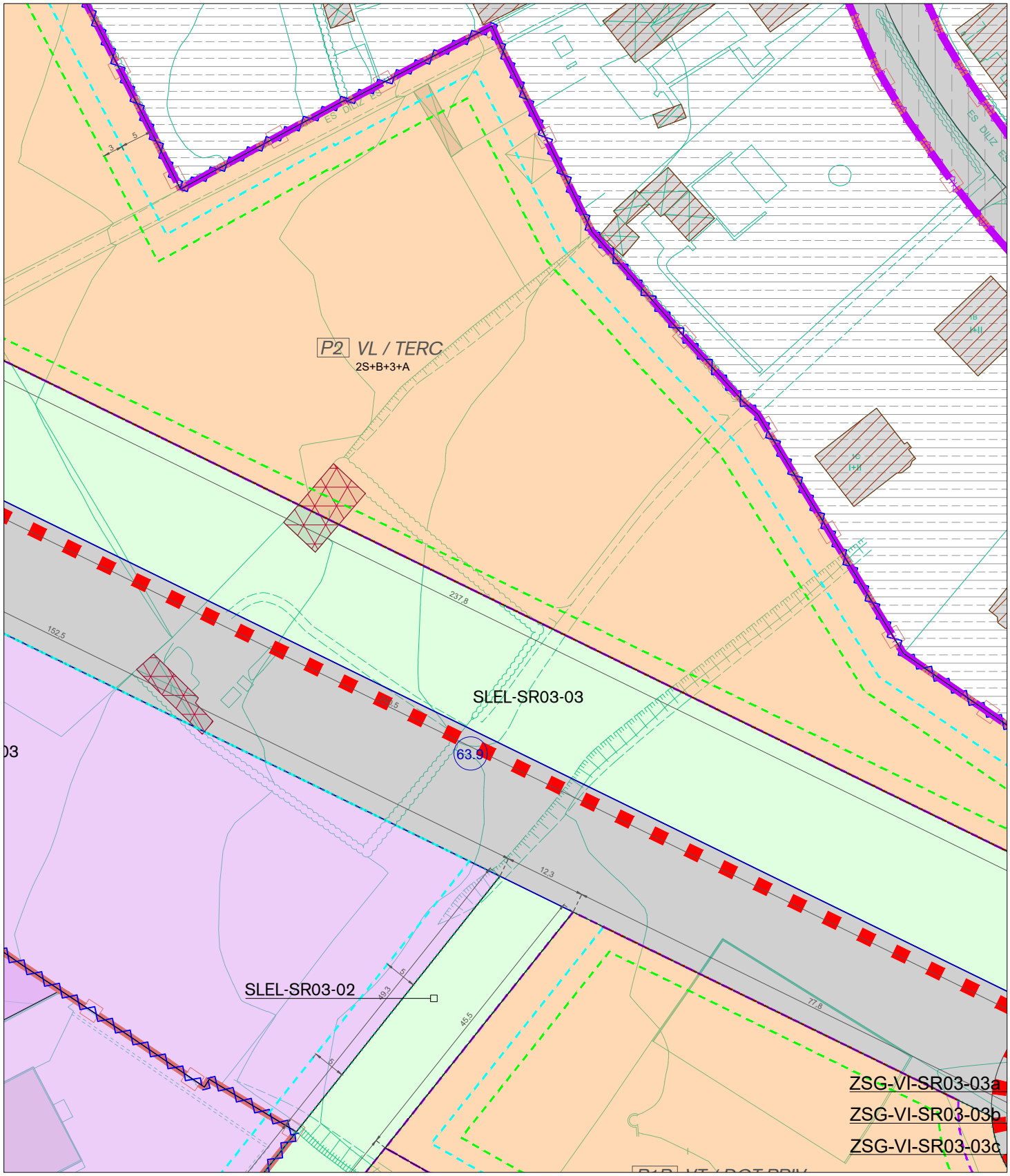
ARAUDI PARTIKULARRA

129. artikulua.- ANU-S-R03 Peña Santa Marina



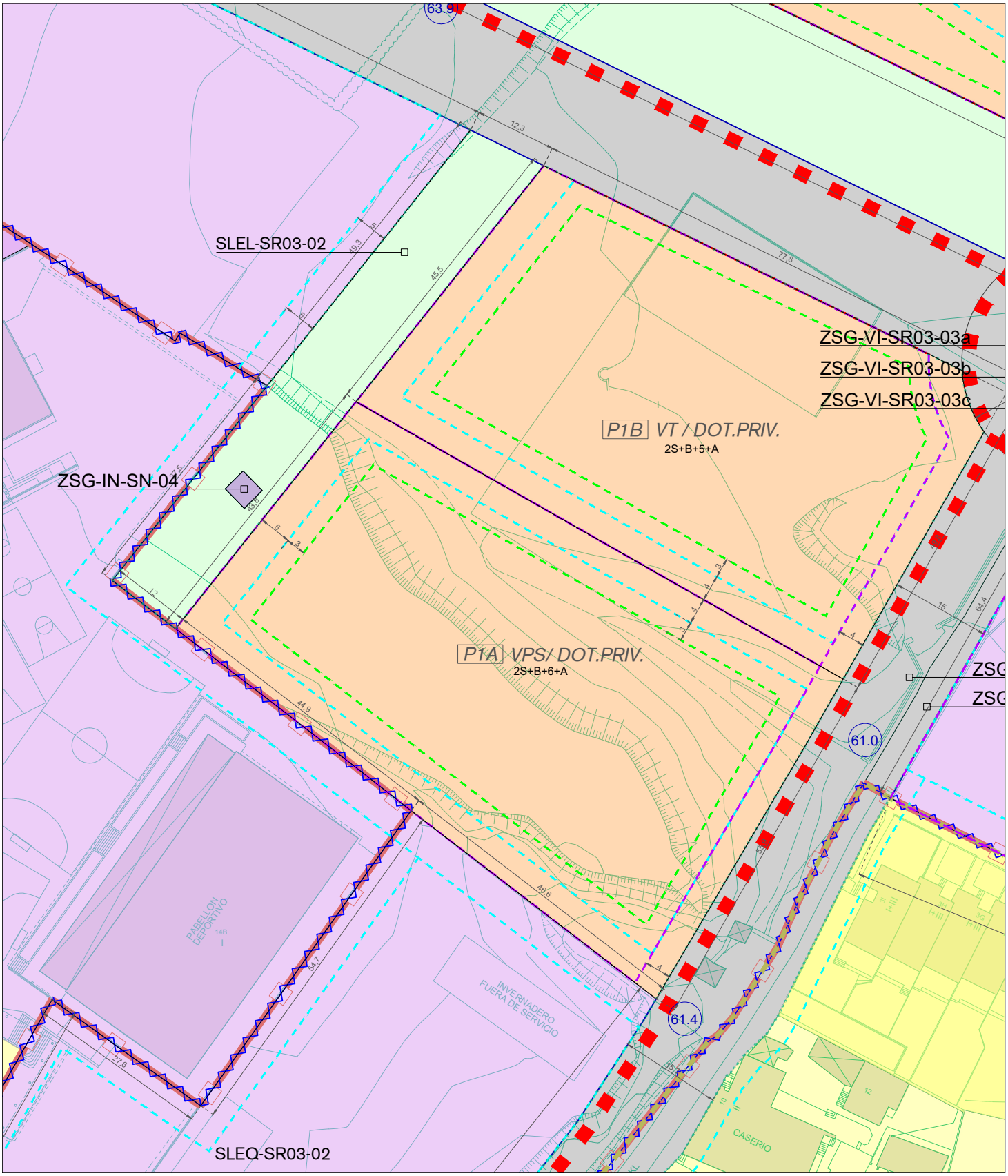
ARAUDI PARTIKULARRA

130. artikulua.- ANU-S-R03 Peña Santa Marina



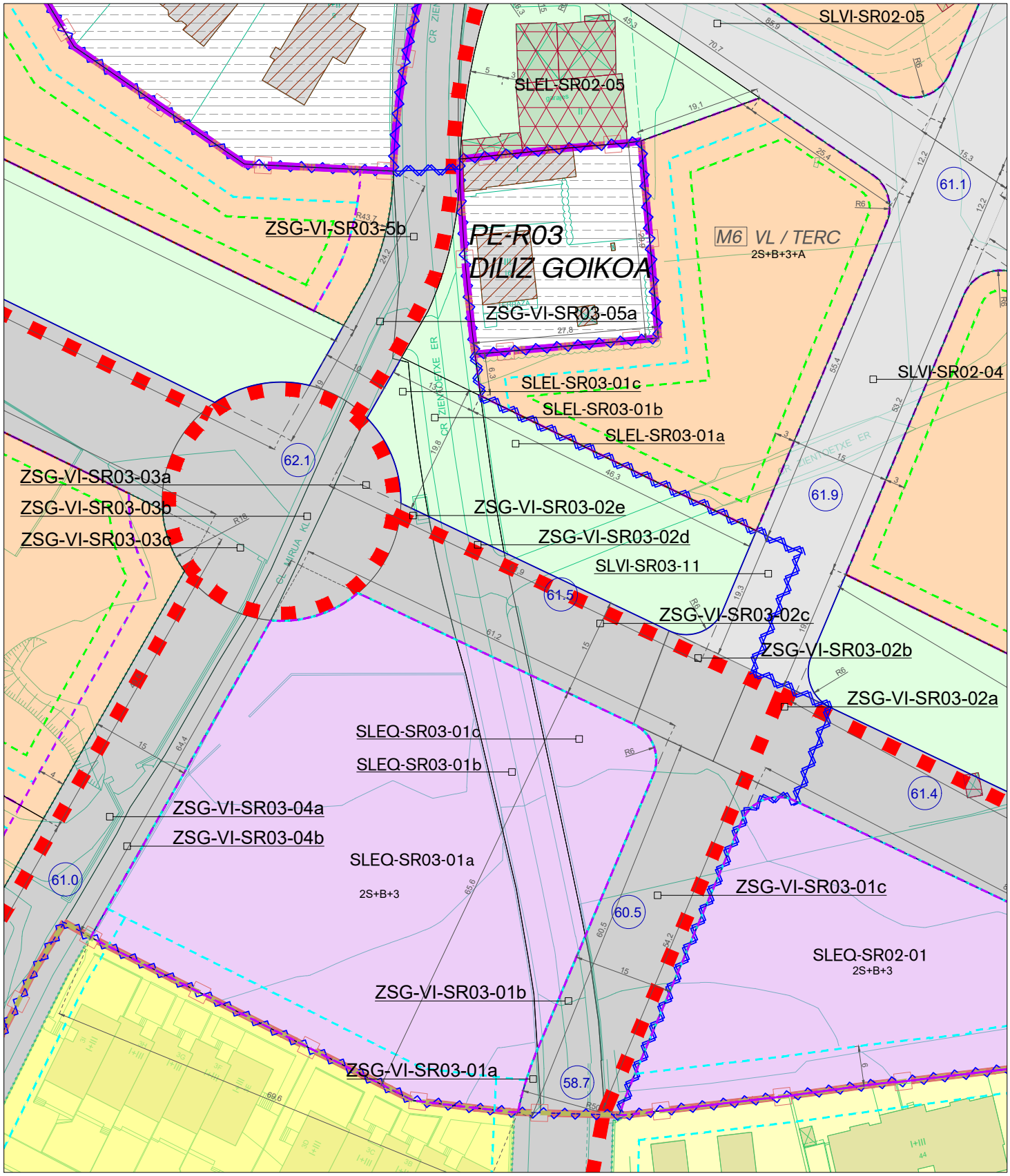
ARAUDI PARTIKULARRA

130. artikulua.- ANU-S-R03 Peña Santa Marina



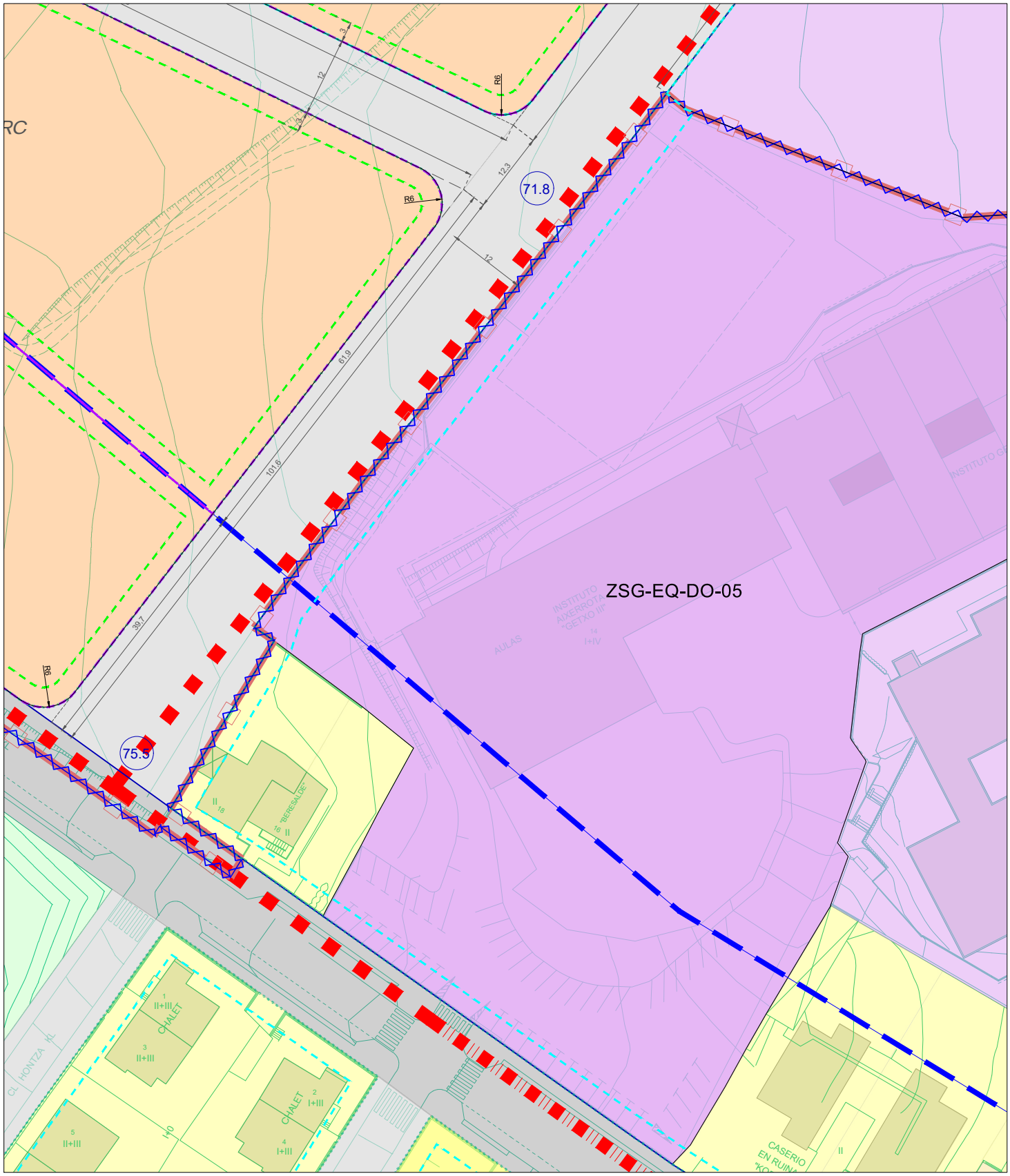
ARAUDI PARTIKULARRA

129. artikulua.- ANU-S-R03 Peña Santa Marina



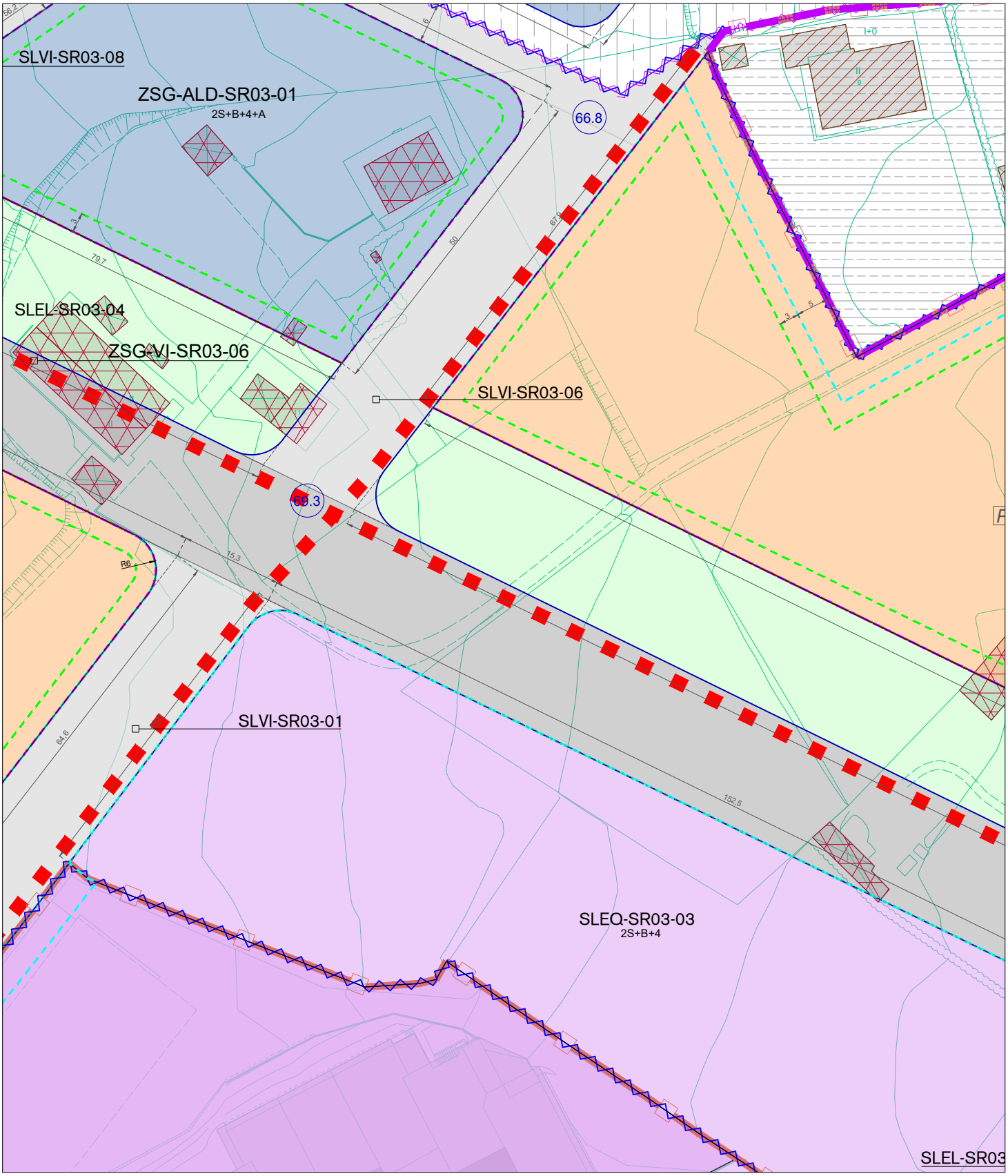
ARAUDI PARTIKULARRA

129. artikulua.- ANU-S-R03 Peña Santa Marina



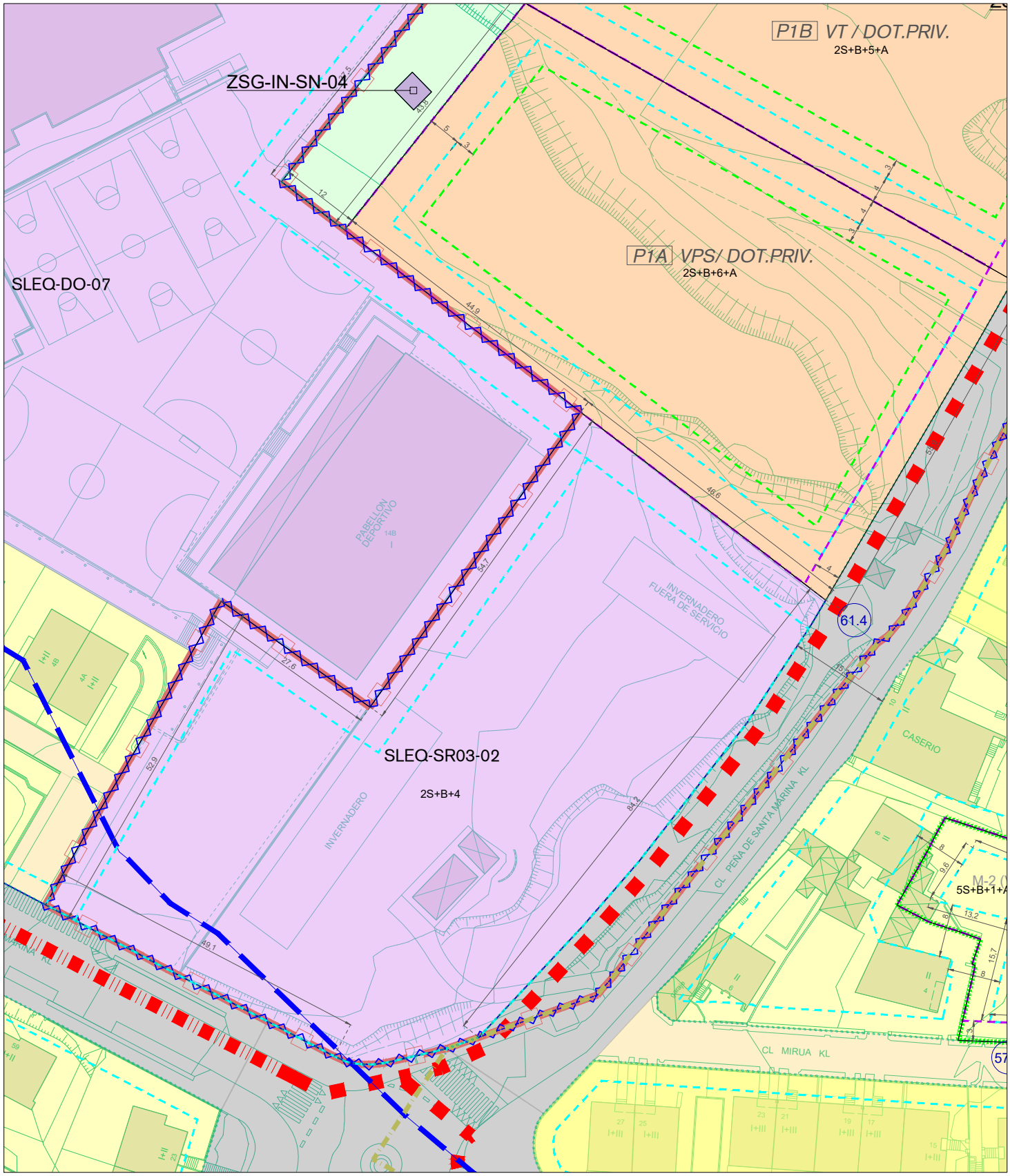
ARAUDI PARTIKULARRA

130. artikulua.- ANU-S-R03 Peña Santa Marina



ARAUDI PARTIKULARRA

129. artikulua.- ANU-S-R03 Peña Santa Marina



ARAUDI PARTIKULARRA

ANU S-R03 PEÑA SANTA MARINA

izena / denominación

Jardueraren deskribapena	Descripción de la actuación
Eremua, zati batean, bat dator 2001eko HAPOko Arteagako sektorearekin. Funtsean, Juan Cuadrado kalean oinarritzen da. Kale horretatik eraikina, ekipamenduak eta abar jarriko dira. Nabarmentzekoa da bitarikoa dela (oinezkoen, bizikleten eta bideen arteko komunikazioa, egonaldiekin konbinatuta). Bertatik, komunikazio-ardatz ezberdinek Peña Santa Marinarekin lotzen dute. Zientoetxeren berregokitzea nabarmendu behar da, zonako eremuen arteko loturak sinplifikatuko dituen trazadura zuzen baten proposamenarekin. S-R02 sektorearekiko lotura biribilgune batekin egiten da, eta S-R05 sektorearekin lotzea aurreikusten da. Eremuan, zehatz-mehatz antolatuta, ekipamendu-hornidura handia nabarmentzen da, eremu berean irakaskuntza zabaltzeko aukera emango duena, hala behar izanez gero. Zuzkidura-bizitokietarako lurzatiak ere nabarmentzen dira. Eremuak Muruko Espazio Libreen Sistema Orokorraren antolamendu berriaren parke nagusiaren zati bat du atxikita. Ere daude atxikita Itsasargiako Espazio Libreen eta Ekipamenduen Sistema Orokorrak (portu-erabilerari desafektatzen ari dena eta Udalak herritarren zerbitzura dauden espazio libreak hobetzeko erosten ari dena fitxa honetako "Arau-zehaztapenak" atalean zehazten den bezala).	El ámbito se corresponde, parcialmente, con el sector de Arteaga del anterior PGOU 2001. Se apoya, de manera fundamental, en la calle Juan Cuadrado, a partir de la que se dispondrá la edificación, equipamientos, etc. Se ha de destacar su carácter mixto (comunicación peatonal, ciclable y viaria, combinada con espacios de estancia). Desde el mismo, diferentes ejes de comunicación lo conectan con el existente de Peña Santa Marina. Se ha de destacar el reajuste de Zientoetxe; con la propuesta de un trazado rectilíneo que simplifica las conexiones entre los diferentes ámbitos de la zona. El entronque con el sector S-R02 se lleva a cabo con una rotonda y se prevé el engarce con el sector S-R05. En el ámbito, ordenado pormenorizadamente, destaca la elevada dotación equipamental, que permitirá la ampliación docente en el mismo ámbito, si así se precisa. Destaca también las parcelas destinadas a Alojamientos Dotacionales. El ámbito tiene adscrito una fracción del cercano Sistema General de Espacios Libres de Muru, parque central de la nueva ordenación y de los Sistemas Generales de Espacios Libres y Equipamiento del Faro (en curso de desafección del uso portuario y de adquisición por el Ayuntamiento para la mejora de espacios libres al servicio de la población, tal y como se detalla en el apartado “Precisiones Normativas” de esta ficha).

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANISTICA ESTRUCTURAL

Hirigintza-eraldaketaren eremua / Ambito de transformación urbanística	Urbanizazio berria / Nueva urbanización
Lurzoruaren sailkapena / Clasificación de suelo	lurzoru urbanizagarri / suelo urbanizable
Kalifikazio orokorreko zona / Zona de calificación global	ZGE-RE-05. Bizitegi-zona erdi-dentsitatea ZGE-RE-05. Zona residencial entorno-media densidad
Berezko erabilera / Uso característico	Babes sozialeko etxebizitza kolektiboa (VPS) Vivienda colectiva protección social (VPS)
'Hirigintza-antolamenduaren eremua / Ámbito de ordenación urbanística	S-R03 sektorea / Sector SR-03
Jarduketa hasteko epea / Plazo para el inicio de la actuación	4 urte / 4 años

JARDUKETAREN AZALERA (m^2s) / SUPERFICIE DE LA ACTUACIÓN (m^2s)

Mugatutako azalera / Superficie delimitada	160.950,95

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (m^2l) / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m^2t)

	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada	eraikigarritasun gauzatua edificabilidad materializada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	86.396,00	624,00	85.772,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	20.260,00		20.260,00
Totala / Total	106.656,00	624,00	106.032,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	43.550,00		43.550,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	10.100,00		10.100,00
Totala / Total	53.650,00		53.650,00

Eraikigarritasun-indizea SG (2/2006 Legearen 77. artikulua) / Indice de edificabilidad SR (artículo 77 Ley 2/2006)

Zenbatetsitako azalera / SOen azalera / Eragin sektoriala duen azalera / (m^2l) Superficie considerada / Superficie de S.G. / Superficie afección sectorial (m^2s)	113.228,24	46.641,15	1.081,56
Jarduketaren indizea / Gehieneko legezko indizea / Gutxie. legezko indizea / (m^2s/m^2l) Indice de la actuación / Indice legal máximo / índice legal mínimo / (m^2t/m^2s)	0,9420	1,30	0,40

ANU S-R03 PEÑA SANTA MARINA

izena / denominación

BIZITEGI-ERAIKIGARRITASUNA ETA ETXEBIZITZA-KOPURUA / EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL Y NÚMERO DE VIVIENDAS

Bizitegi-eraikigarritasunaren banaketa / Distribución de la edificabilidad residencial	esleitutako eraikigarritasuna edificabilidad asignada SR	esleitutako eraikigarritasuna edificabilidad asignada BR	estandarra - saldoa / estandar - saldo SR	
(14) Guztira etxebizitza babestua (m²s) / Total vivienda protegida (m²t)	64.797	32.650	64.329,00	468,00
Guztira babes sozialeko etxebizitza (BSE) (m²s)/ Total vivienda de protección social (VPS) (m²t)	47.518	23.700	47.174,60	324,40
alokairuko babes sozialeko etxebizitza (VPSa) (m²s)/ vivienda de protección social en alquiler (VPSa)	13.576	6.800	17.279,20	-3.703,20
(16) etxebizitza tasatua (ET) (m²s)/ vivienda tasada (VT) (m²t)	17.279	8.950		
araubide libreko etxebizitza (m²s) / vivienda en régimen libre (m²t)	21.599	10.900		

Etxebizitzaren banaketa (orientagarria) / Distribución de la vivienda (orientativo)				
Antolatutako etxebizitza-kopurua, guztira / Dentsitatea (etxeb./ha)Número total viviendas ordenadas / Densidad (viv./ha)	897	56,11		
Etxebizitza babestuen kop., guztira / BSEen kop. / ETen kop) N. total vivienda protegida / N. viviendas VPS / N. viviendas VT	701	528		173
Araubide libreko etxebizitza-kopurua, guztira N. total vivienda régimen libre	196			

SISTEMA OROKORRAK (m²l) / SISTEMAS GENERALES (m²s)	Estandar Estándar	Ordenatua Ordenado	Saldoa Saldo
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	17.154,40	12.869,41	-4.284,99
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorra (gutxienekoa) / Sistema general de alojamiento dotacional (mínimo)	1.286,58	5.590,56	4.303,98
Beste sistema orokor batzuk / Otros sistemas generales		19.571,19	

espazio libreen sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales de espacios libres

kode Código	azalera SO (m²l) superficie SG (m²s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m²l) superficie y % vinculado a la actuación (m²s)		Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m²l) superficie y % de carga de urbanizacion (m²s)	
ZSGEL-SR03 -MURUc	12.869,41	12.869,41	100,00 %	Atxikia / Adscrito	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	12.869,41	100,00 %
ZSGEL-SR03 -FARO	9.691,55	9.691,55	100,00 %	Atxikia / Adscrito	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	9.691,56	100,00 %

ANU S-R03 PEÑA SANTA MARINA

izena / denominación

zuzkidura-bizitokietarako sistema orokorraren xehetasuna / detalle de sistema general para alojamiento dotacional

ZSG-ALD-SR03-01	3.455,51	3.455,51	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación		0,00 %
ZSG-ALD-SR03-02	2.135,05	2.135,05	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación		0,00 %

beste sistema orokor batzuen xehetasunak / detalle otros sistemas generales

ZSG-EQ-GE -SR03-01	1.224,68	1.224,68	100,00 %	Atxikia / Adscrito	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación		0,00 %
ZSG-IN-SN-04	15,79	15,79	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación		0,00 %
ZSG-VI-SR03-01a	18,26	18,26	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	18,26	100,00 %
ZSG-VI-SR03-01b	177,12	177,12	100,00 %	Barne / Incluido	Lehendik dagoen sistema / Sistema ya existente	177,12	100,00 %
ZSG-VI-SR03-01c	682,45	682,45	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	682,45	100,00 %
ZSG-VI-SR03-02a	202,15	202,15	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	202,15	100,00 %
ZSG-VI-SR03-02b	202,18	202,18	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	202,18	100,00 %
ZSG-VI-SR03-02c	335,94	335,94	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	335,94	100,00 %
ZSG-VI-SR03-02d	189,90	189,90	100,00 %	Barne / Incluido	Lehendik dagoen sistema / Sistema ya existente	189,90	100,00 %
ZSG-VI-SR03-02e	138,94	138,94	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	138,94	100,00 %
ZSG-VI-SR03-03a	289,95	289,95	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	289,95	100,00 %
ZSG-VI-SR03-03b	122,82	122,82	100,00 %	Barne / Incluido	Lehendik dagoen sistema / Sistema ya existente	122,82	100,00 %
ZSG-VI-SR03-03c	605,11	605,11	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	605,11	100,00 %
ZSG-VI-SR03-04a	1.711,61	1.711,61	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	189,32	100,00 %
ZSG-VI-SR03-04b	221,39	221,39	100,00 %	Barne / Incluido	Lehendik dagoen sistema / Sistema ya existente	221,39	100,00 %
ZSG-VI-SR03-05a	185,69	185,69	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	185,69	100,00 %
ZSG-VI-SR03-05b	189,32	189,32	100,00 %	Barne / Incluido	Lehendik dagoen sistema / Sistema ya existente	189,32	100,00 %
ZSG-VI-SR03-06	10.352,39	10.352,39	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	10.352,39	100,00 %
ZSG-VI-SR03-07	1.623,94	1.623,94	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	1.623,94	100,00 %
ZSG-VI-FO-SR03	1.081,56	1.081,56	100,00 %	Atxikia / Adscrito	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	1.081,56	100,00 %

ANU S-R03 PEÑA SANTA MARINA

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANISTICA PORMENORIZADA

Ponderazio-zona homogeneoa
Zona homogenea de ponderación: SECTOR 03 — PEÑA SANTA MARINA

ANTOLAMENDU PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN

sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante									sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante					
azalera (m^2l) superficie (m^2s)		Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	etxeb. viv.	altuera Altura	Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
4.371,48	P1A	Babes sozialeko etxebizitza kolektiboa (VPS) Vivienda colectiva protección social (VPS)	13.142	1,000	13.142,00	146	B+6+A	Eranskinen (VPS) Anejos (VPS)	6.600	0,940	6.204,00	2S
	P1A	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	2.200	3,440	7.568,00		B	Eranskinen (T-EP) Anejos (T-EP)	1.100	1,750	1.925,00	2S
3.804,39	P1B	Babes tasatuko etxebizitza kolektiboa (VT) Vivienda colectiva protección tasada (VT)	6.780	4,440	30.103,20	68	B+5+A	Eranskinen (VT) Anejos (VT)	3.500	0,960	3.360,00	2S
	P1B	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	2.200	3,440	7.568,00		B	Eranskinen (T-EP) Anejos (T-EP)	1.100	1,750	1.925,00	2S
9.923,19	P2	Bloke irekiko etxebizitza (VL) Vivienda en bloque abierto (VL)	14.192	6,340	89.977,28	129	B+3+A	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	7.100	1,750	12.425,00	2S
	P2	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	1.000	3,440	3.440,00		B	Eranskinen (T-EP) Anejos (T-EP)	500	1,750	875,00	2S
11.400,33	P3	Babes sozialeko etxebizitza kolektiboa (VPS) Vivienda colectiva protección social (VPS)	20.800	1,000	20.800,00	231	B+2+A B+5+A	Eranskinen (VPS) Anejos (VPS)	10.300	0,940	9.682,00	2S
	P3	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	5.600	3,440	19.264,00		B	Eranskinen (T-EP) Anejos (T-EP)	2.800	1,750	4.900,00	2S
6.431,45	P4	Alokairuko babes sozialeko etxebizitza (VPSa) Vivienda protección social alquiler (VPSa)	13.576	0,470	6.380,72	151	B+4+A	Eranskinen (VPSa) Anejos (VPSa)	6.800	0,350	2.380,00	2S
	P4	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	3.460	3,440	11.902,40		B	Eranskinen (T-EP) Anejos (T-EP)	1.700	1,750	2.975,00	2S
4.752,60	P5	Bloke irekiko etxebizitza (VL) Vivienda en bloque abierto (VL)	7.407	6,340	46.960,38	67	B+4+A	Eranskinen (VL) Anejos (VL)	3.800	1,750	6.650,00	2S
	P5	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	2.800	3,440	9.632,00		B	Eranskinen (T-EP) Anejos (T-EP)	1.400	1,750	2.450,00	2S
3.608,40	P6	Babes tasatuko etxebizitza kolektiboa (VT) Vivienda colectiva protección tasada (VT)	3.205	4,440	14.230,20	32	B+2+A	Eranskinen (VT) Anejos (VT)	1,685	0,960	1.617,60	2S
7.335,51	P7	Babes tasatuko etxebizitza kolektiboa (VT) Vivienda colectiva protección tasada (VT)	7.294	4,440	32.385,36	73	B+3+A	Eranskinen (VT) Anejos (VT)	3.765	0,960	3.614,40	2S
	P7	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	3.000	3,440	10.320,00		B	Eranskinen (T-EP) Anejos (T-EP)	1.500	1,750	2.625,00	2S

ANU S-R03 PEÑA SANTA MARINA

izena / denominación

SISTEMA LOKALAK / SISTEMAS LOCALES

	Estandar / Estándar	Ordenatua / Ordenado
Zuzkidura publikoak (m²l) / Dotaciones públicas (m²s	42.662,40	43.060,01
Berdeguneak eta espazio libreak (m²l) / Zonas verdes y espacios libres (m²s)	16.984,24	21.851,59
Aparkalekua espazio pribatuan (plazak) / Aparcamiento espacio privado (plazas)	1.492	1.527
AEspazio publikoko aparkalekua (plazak) / Aparcamiento espacio público (plazas)	640	640
Ekipamendu pribatua (m2t) / Equipamiento privado (m2t)	4.266,24	4.400
Landaredia / Vegetación	897	897

berdeguneen eta espazio libreen xehetasunak / detalle de zonas verdes y espacios libres

kode Código	azalera (m²l) superficie (m²s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m²l)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m²l) superficie y % de carga de urbanizacion (m²s)	
SLEL-SR03-01a	774,94	774,94	100,00 % Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	774,94	100,00 %
SLEL-SR03-01b	388,91	388,91	100,00 % Barne / Incluido	Lehendik dagoen sistema / Sistema ya existente	388,91	100,00 %
SLEL-SR03-01c	96,43	96,43	100,00 % Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	96,43	100,00 %
SLEL-SR03-02	1.040,63	1.040,63	100,00 % Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	1.040,63	100,00 %
SLEL-SR03-03	4.469,22	4.469,22	100,00 % Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	4.469,22	100,00 %
SLEL-SR03-04	1.549,29	1.549,29	100,00 % Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	1.549,29	100,00 %
SLEL-SR03-05	1.484,82	1.484,82	100,00 % Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	1.484,82	100,00 %
SLEL-SR03-06	2.430,62	2.430,62	100,00 % Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	2.430,62	100,00 %
SLEL-SR03-07	6.198,64	6.198,64	100,00 % Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	6.198,64	100,00 %
SLEL-SR03-08	3.418,39	3.418,39	100,00 % Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	3.418,39	100,00 %
zuzkidura publikoen xehetasunak / detalle de dotaciones públicas						
SLEQ-SR03-01a	3.306,98	3.306,98	100,00 % Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación		0,00 %
SLEQ-SR03-01b	467,30	467,30	100,00 % Barne / Incluido	Lehendik dagoen sistema / Sistema ya existente		0,00 %
SLEQ-SR03-01c	359,24	359,24	100,00 % Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación		0,00 %
SLEQ-SR03-02	5.781,24	5.781,24	100,00 % Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación		0,00 %
SLEQ-SR03-04	4.476,77	4.476,77	100,00 % Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación		0,00 %
SLEQ-SR03-03	6.816,59	6.816,59	100,00 % Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación		0,00 %
bide-sistema lokalaren xehetasuna / detalle del sistema local viario						
SLVI-SR03-01	2.922,26	2.922,26	100,00 % Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	2.922,26	100,00 %
SLVI-SR03-02	1.432,25	1.432,25	100,00 % Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	1.432,25	100,00 %
SLVI-SR03-03	4.396,35	4.396,35	100,00 % Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	4.396,35	100,00 %
SLVI-SR03-04	1.336,62	1.336,62	100,00 % Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	1.336,62	100,00 %
SLVI-SR03-05	1.572,48	1.572,48	100,00 % Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	1.572,48	100,00 %
SLVI-SR03-06	1.069,49	1.069,49	100,00 % Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	1.069,49	100,00 %
SLVI-SR03-07	2.329,30	2.329,30	100,00 % Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	2.329,30	100,00 %
SLVI-SR03-08	1.221,65	1.221,65	100,00 % Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	1.221,65	100,00 %
SLVI-SR03-09	1.049,72	1.049,72	100,00 % Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	1.049,72	100,00 %
SLVI-SR03-10	1.057,05	1.057,05	100,00 % Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	1.057,05	100,00 %
SLVI-SR03-11	153,03	153,03	100,00 % Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	153,03	100,00 %

ANU S-R03 PEÑA SANTA MARINA

izena / denominación

KUDEATZEKO ETA EGIKARITZEKO BALDINTZAK / CONDICIONES PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Azalerak eta eraikigarritasun haztatua / Superficies aportadas y edificabilidad ponderada

Eraikigarritasun haztatua, / guztira / SG / SA (UH) Edificabilidad ponderada total / SR / BR (UPs).	387.281,54	323.673,54	63.608,00
Batez besteko eraikigarritasuna (UH/m2l) Edificabilidad media (UPs/m2s)	2,4494		
Eraikigarritasun haztatuaren % 15eko lagapena (UH) Cesión 15% edificabilidad ponderada (UPs)	58.092,23		
Eraikigarritasunerako eskubidea duen azalera (m²l) Superficie aportada con derecho en la edificabilidad (m²s)	158.112,63		
Jabari eta erabilera publikoko azalera (m²l) Superficie estimada de dominio y uso público (m²s)	2.838,32		

Lehendik dauden eta bat ez datozen eraikinak / Edificación preexistente disconforme (orientativo)

	guztira / total	bizitegikoak/ residencial	bizitegi-eranskinak / anexos residencial	bizitegikoak ez direnak / no residencial
Lehendik dagoen eraikigarritasuna, antolamenduz kanpo SG (m²s) Edificabilidad preexistente fuera de ordenación SR (m²t)	624	624		
Antolamenduz kanpoko etxebizitza-kopurua Número de viviendas fuera de ordenación	4			

Garapena eta egikaritzea / Desarrollo y ejecución

Jarduketa mota / Tipo de actuación

Jarduketa integratuak / Actuaciones integradas

Egikaritze-unitateak / Unidades de ejecución

Egikaritze-unitate bat ezartzen da. Hala ere, Urbanizatzeko Jarduketa Programak berrikusi ahal izango du.
Se establece una unidad de ejecución. No obstante, podrá ser revisado por el Programa de Actuación Urbanizadora

Jarduketa-sistema / Sistema de actuación

Hitzarmena / Concertación

Kudeatzeko eta egikaritzeko tresnak / Instrumentos de gestión y ejecución

Xehetasun Azterketak, Urbanizatzeko Jarduketa Programa, Birpartzelazio Proiektua eta Urbanizazio Proiektua
Estudios de Detalle, Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización

ANU S-R03 PEÑA SANTA MARINA

izena / denominación

Arau-zehaztapenak	Precisiones normativas
Egiturazko zehaztapenak:	**Determinaciones de carácter estructural:**
Bide Sistema Orokorraren eta hari atxikitako Espazio Libreen Tokiko, Bideko eta Tokiko Sistemen mugaketa orientagarria da. Dagokion urbanizazio-proiektuak bere antolamendua, izaera, tratamendua eta behin betiko geometria definituko ditu, eta bidegorri bat izango du, bide-galtzadatik bereizia.	La delimitación del Sistema General Viario y los Sistemas Local Viario y Local de Espacios Libres anexos al mismo, tienen carácter orientativo. El Proyecto de Urbanización correspondiente definirá su ordenación, carácter, tratamiento y la geometría definitiva de los mismos, e incluirá un bidegorri independiente de la calzada viaria.
Espazio Libreen Bide eta Toki Sistema Orokorraren gutxieneko azalerak errespetatuko diren arren (estandarrak betetzeko irizpidearen arabera), horiek oinezkoen, bizikleten eta ibilgailuen mugikortasuna eta egoteko eta erlazionatzeko espazio libreak konbinatzen eta integratzen dituen proiektu bakar bati erantzungo diote, eta horien mugaketa geometrikoa ekarriko du.	Aunque se respetarán las superficies mínimas del Sistema General Viario y Local de Espacios Libres (por criterio de cumplimiento de estándares), éstos responderán a un proyecto único que combine e integre la movilidad peatonal, ciclable, rodada y los espacios libres de estancia y relación; y que conllevará la redelimitación geométrica de los mismos.
Biribilguneko grafismoa adierazgarria baino ez da.	El grafismo de rotonda es meramente representativo.
ZSG-EQ-SR03-01 ekipamenduak 1,2 m2t/m2s eraikigarritasuna izango du gehienez. Eraikuntzaren solairu kopurua S+B+1 izango da. Eraikinak muga mugakide pribatuetatik 5 metro atzeraematen ditu. Espazio publikoari dagokionez, ez da atzera egin behar. Hori guztia sektoreko beste afekzio batzuei kalterik egin gabe. Lehendik dagoen eraikinaren kultura-ondare gisa gordeko dira balioak, eta itsasargia eta ZSG-IN-SN-04 "malakatea" babesteko baldintzak beteko dira.	El equipamiento ZSG-EQ-SR03-01 tendrá una edificabilidad máxima de 1,2 m2t/m2s. El número de plantas de la edificación será de S+B
Eremu horri ZSGEL-SR-MURU edo Muruko parkearen zati bat atxikitzen zaio, baita Faroko parkea ere, espazio libreekin eta ekipamenduekin.	+1. La edificación se retranquea 5 metros de linderos colindantes privados. En relación con el espacio público no se precisa retranqueo. Todo ello sin perjuicio de otras afecciones sectoriales. Se preservarán los valores como patrimonio cultural del edificio existente y se atenderán las condiciones de protección del faro y del "malakate" ZSG-IN-SN-04.
	En el ámbito se adscribe una fracción del ZSGEL-SR-MURU, o Parque de Muru, así como el parque del Faro con espacios libres y equipamiento.
Aurreikusitako zuzkidura-bizitokien erreserba osoa Getxoko Udalari lagako zaio, 2/2006 Legearen 81. artikuluan xedatutakoaren arabera.	La reserva de alojamientos dotacionales prevista será cedida en su totalidad al Ayuntamiento de Getxo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 81 de la Ley 2/2006.
Era berean, sektoreari BI-637 errepidearen adarraren zabaltzearen zati bat atxikitzen zaio, hura lortu, gauzatu eta kostua bere gain hartzeko, funtzionalki beharrezkoa baita hura garatzeko. Behar hori sektoreak ematen duen eta foru sareak jasan behar duen automobil-kargaren arabera zehaztu da. Foru bideak zabaltzeko, garatzen den lehen sektorea kudeatuko da, eta haren esku jarriko dira beste sektore batzuei atxikita edo sartuta dauden adarrak handitzeko behar diren gainerako lurzoruak.	Se adscribe así mismo al sector una porción de la ampliación del ramal de la BI-637, al objeto de su obtención, ejecución y asunción del coste, al resultar funcionalmente necesario para su desarrollo, habiéndose determinado esta necesidad en función de la carga de automóviles que aporta el sector y que debe soportar la red foral. La ampliación del viario foral se ejecutará con la gestión del primero de los sectores que se desarrolle y se pondrá a disposición del mismo el resto de los suelos necesarios para la ampliación del ramal que están adscritos o incluidos en otros sectores.
Urbanizazio-proiektuan, Errepideen Trazadurari buruzko Arauaren arabera geometrizatuko da xehetasunez adarraren handitzearen trazadura.	En el proyecto de urbanización se geometrizará al detalle el trazado de la ampliación del ramal conforme a la Norma de Trazado de Carreteras.
Foru-errepideetako babes-eremuak behatuko dira, batez ere eraikuntzaren muga galtzadaren ertzetik 50 metrora eta zortasun-eremua lautadatik 25 metrora.	Se observarán las zonas de protección de las carreteras forales, principalmente el límite de edificación a 50 m de la arista de la calzada y la zona de servidumbre a 25 metros de la explanación.
Sektorearen zati bat LIJPren eragin-eremuaren barruan dago, zehazki 24.982,76 m2 (horietatik 12.540,16 m2 Sistema Orokorren Eremuak dira). Sektorearen azalera horretan ezingo da gainditu udalerri osoko lurzoru urbanizagarriko sektoreen batez besteko eraikigarritasuna (0,8886 m2t/m2s), hau da, 11.055 m2-ko sabaia baino ezingo da eraiki. Hori guztia Kostaldeei buruzko Legearen 30. artikuluan ezarritakoaren arabera.	Parte del sector se encuentra dentro de la Zona de Influencia del DPMT, en concreto 24.982,76 m2 (de los que 12.540,16 m2 son Zonas de Sistemas Generales). En esta superficie del sector no se podrá superar la edificabilidad media de los sectores de suelo urbanizable de todo el municipio (0,8886 m2t/m2s), es decir 11.055 m2 de techo como máximo. Todo ello conforme determina el artículo 30 de la Ley de Costas.
Itsaso eta lehorraren arteko jabari publikoaren eraginpeko eremuan, eraikuntzek saihestu egingo dute arkitektura-pantailak eratzea edo bolumenak pilatzea, Kostaldeei buruzko Legearen 30. artikuluan araututakoaren arabera; hala, proposatzen diren eraikinen kokapena eta garaiera inguruneareKin harmonikoki egingo dira, ikus-eremua mugatu gabe eta kostaldeko paisaiaren harmonia edo perspektiba desitxuratu gabe.	En la zona de influencia del dominio público marítimo terrestre las construcciones evitarán la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes de acuerdo con lo regulado en el artículo 30 de la Ley de Costas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones que se propongan se realizarán de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.
ZSGEL-SR03-FARO espazio libreen eta ZSG-EQ-GE-SR03-01 ekipamenduaren sistema orokorrak (portu-erabilera kentzeko eta Udalak herritarren zerbitzura dauden espazio libreak hobetzeko erosteko bidean) izapidetzen ari den desafektazio-espedientea amaitzearen mende daude.	Los Sistemas Generales de Espacios Libres ZSGEL-SR03-FARO y de Equipamiento ZSG-EQ-GE-SR03-01 (en curso de desafección del uso portuario y de adquisición por el Ayuntamiento para la mejora de espacios libres al servicio de la población) están supeditados a la culminación del expediente de desafectación que se tramita.
Espediente honi dagokionez, jarduketa hauek aipatu behar dira, Portu Agintaritzak 2025.01.31ko jakinarazpenean adierazi bezala:	Por lo que se refiere a este expediente cabe referir las siguientes actuaciones, tal y como lo expresa la Autoridad Portuaria en su comunicación de 31.01.2025:

ANU S-R03 PEÑA SANTA MARINA

izena / denominación

Arau-zehaztapenak	Precisiones normativas
"1.- 2024ko urriaren 18an, Estatuko Portuak erakunde publikoak, Bilboko Portu Agintaritzak eta Getxoko Udalak hitzarmen bat sinatu zuten, Galea lurmuturrean (Getxo) dauden portu-ondasun jakin batzuen desafektazioa eta besterentzea artikulatzeko. Hitzarmenaren xedea da Galeako itsasargiari lotutako portu-lurrak eta -ondasunak (Galea lurmuturra, 56, Getxoko udalerria) Getxoko Udalari besterentzeko beharrezkoak diren jarduketak garatzea, sinatzaileek eta dagozkien eskumenen esparruan, alderdi bakoitzak bere gain hartzen dituen konpromisoak ezarriz, programatutako jarduketa gauzatu ahal izateko. 2.- Ildo horretatik, Bilboko Portuko Agintaritzak, aipatutako Galea Lurmuturreko Itsasargiaren espazio-eremuan dauden portuko jabari publikoko ondasunak beharrezkoak ez direla deklaratzeko, ondasun horien desafektazioa sustatzeko Getxoko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Berrikuspena behin-behinean onartu aurretik, eta, azkenik, Getxoko Udalari eskualdatzeko konpromisoa hartu zuen, Hitzarmenean aldez aurretik ezarritako balio baten truke, okupatzailerik gabeko bere ondarean sartzen diren portu-ondasun atxikigabeen jabetza osoa Portuko ondasun horien desafektazioari dagokionez, adierazi behar da hitzarmena sinatu aurretik, Bilboko Portuko Agintaritzaren Administrazio Kontseiluak, 2023ko uztailaren 13an egindako bilkuran, erabaki zuela Galea lurmuturreko itsaslabarraren inguruan (Getxo) dagoen herri-jabariko lurzatia ez zela beharrezkoa portu-helburuetarako, Garraio, Mugikortasun eta Hiri Agenda Ministerioak desafektatu eta Bilboko Portu Agintaritzaren ondarean sartu ondoren, besterendu egin zedin, indarrean dagoen inbertsio-planari erantzuteko baliabideak lortzeko. Akordio horren eraginkortasuna, nolanahi ere, Galeako itsasargiaren itsas seinalearen kokapena aldatzeari buruz Estatuko Portuak erakundeak emandako aldeko ebazpenaren mende geratu zen, Itsasargien Batzordeak irizpena eman ondoren. Aldeko irizpena 2023ko abuztuaren 7an eman zen. 3.- Getxoko Udalak hitzarmen horretan bere gain hartutako konpromisoei dagokienez, oro har, hitzarmenaren xede diren lursailak eta ondasunak ezarritako prezioan eskuratzea aipatu behar da, bai eta Hiri Antolamenduko Plan Orokorra (HAPO) egokitzea ere, lortu nahi diren helburuak betetzeko, hau da, lurzatia mantentzea, herritarren aisialdirako eta aisialdirako, bai eta onura publikoko beste helburu batzuk ere. Betebehar hori Getxoko Udalak bere gain hartu du berariaz, eta, horretarako, HAPOren berrikuspenaren behin-behineko onarpen-dokumentuan jaso beharko ditu ondoriozko kalifikazioak (Espazio Libreen Sistema Orokorra eta Ekipamenduen Sistema Orokorra), bai eta ondasunak lurzoru urbanizagarrira atxikitzea ere (onarpenaren bertsioan ANU S-R03 PEÑA SANTA MARINAri atxikitzea ageri da) Horri dagokionez, adierazi behar da Getxoko Udalaren Osoko Bilkurak, 2024ko uztailaren 26an egindako ezohiko bilkuran, Getxoko HAPOren berrikuspenaren behin-behineko onespenari buruzko erabakia hartu zuela, eta Bilboko Portuko Agintaritzari txosten sektoriala eskatu ziola, Estatuko Portuei eta Nabigazio Zibilari buruzko Legearen testu bategina onartzen duen irailaren 5eko 2/2011 Legegintzako Errege Dekretuaren 56. artikuluan xedatutakoa kontuan hartuta. Emandako izapidean egiaztatu zen, aipatutako Hitzarmenaren xede diren portu-ondasun eta -lurrei dagokienez, Planaren zehaztapenak eta hartutako konponbideak justifikatzeko Memoriak behin-behinean onetsitako hirigintza-dokumentuaren edukia «Estatuko Portuak» erakundearen eta Bilboko Portu Agintaritzaren aldeko txosten baldintzatura egokitzen dela adierazten duela; horregatik, Portu Agintaritzak, emandako izapidean, aldeko txostena eman zion Getxoko HAPOren Berrikuspenaren Behin-behineko Onespenari.	"1º.- En fecha 18 de octubre de 2024, y previa la tramitación legal oportuna, el Organismo Público Puertos del Estado, la Autoridad Portuaria de Bilbao y el Ayuntamiento de Getxo suscribieron un Convenio en orden a articular la desafectación y enajenación de determinados bienes portuarios ubicados en Punta Galea (Getxo), constituyendo el objeto del Convenio el desarrollo de las actuaciones necesarias que, por parte de sus firmantes y en el ámbito de las respectivas competencias, se precisan para la enajenación al Ayuntamiento de Getxo de los terrenos y bienes portuarios vinculados con el Faro de La Galea, ubicados en Punta Galea, 56, en el término municipal de Getxo, estableciéndose los compromisos que cada parte asume a fin de posibilitar la ejecución de la actuación programada. 2º.- En este orden, en el marco del señalado Convenio suscrito la Autoridad Portuaria de Bilbao asumió los compromisos de declarar la innecesariedad de los bienes de dominio público portuario ubicados en el ámbito espacial del referido Faro de Punta Galea, de promover la desafectación de los mismos antes de la aprobación provisional de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Getxo, y, finalmente, de proceder a transmitir al Ayuntamiento de Getxo, por un valor previamente establecido en el Convenio, la plena propiedad de los bienes portuarios desafectados que se incorporen a su patrimonio, libres de ocupantes. En relación a la desafectación de los señalados bienes portuarios, cabe indicar que con anterioridad a la suscripción el Convenio, el Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Bilbao, en la sesión celebrada el día 13 de julio de 2023, había acordado declarar la innecesariedad para los fines portuarios de la parcela demanial ubicada en las proximidades del acantilado de la Punta de La Galea en Getxo, con el fin de que, previa su desafectación por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y su incorporación al patrimonio de la Autoridad Portuaria de Bilbao, se procediese a su posterior enajenación para la obtención de recursos en orden a atender el vigente Plan de inversiones. La eficacia de este acuerdo quedó condicionada en todo caso a la previa resolución favorable de Puertos del Estado, previo dictamen de la Comisión de Faros, sobre el cambio de ubicación de la señal del marítima del Faro de La Galea, dictamen favorable que fue emitido en fecha 7 de agosto de 2023. 3º.- Por cuanto a los compromisos asumidos por el Ayuntamiento de Getxo en el referido Convenio, cabe referir, con carácter general, el de adquirir los terrenos y bienes objeto del Convenio por el precio establecido, así como el de adaptar el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) para el cumplimiento de las finalidades pretendidas, entendidas estas como el mantenimiento de la parcela para ocio y esparcimiento de la población, así como otros fines de utilidad pública, obligación expresamente asumida por el Ayuntamiento de Getxo, para lo que deberá incorporar en el documento de aprobación provisional de la Revisión del PGOU las calificaciones resultantes (Sistema General de Espacios Libres y Sistema General de Equipamientos), así como la adscripción de los bienes a suelo urbanizable (en la versión de la aprobación figura la adscripción al ANU S-R03 PEÑA SANTA MARINA), debiendo explicar en la Memoria que se trata de adaptaciones supeditadas a la culminación de los expedientes de traslado y desafectación. Al respecto, cabe significar que el Pleno del Ayuntamiento de Getxo, en la sesión extraordinaria celebrada el día 26 de julio de 2024, adoptó el acuerdo relativo a la Aprobación Provisional de la Revisión del PGOU de Getxo, habiendo interesado a la Autoridad Portuaria de Bilbao el informe sectorial en consideración a lo dispuesto en el artículo 56 del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante. Durante el trámite conferido se comprobó, respecto de los bienes y terrenos portuarios objeto del mencionado Convenio, que la Memoria justificativa de las determinaciones del Plan y soluciones adoptadas refieren la adecuación del contenido del documento urbanístico aprobado provisionalmente al informe favorable condicionado de Puertos del Estado y de la Autoridad Portuaria de Bilbao, motivo por el que la Autoridad Portuaria, en el trámite conferido, informó favorablemente la Aprobación Provisional de la Revisión del PGOU de Getxo.

ANU S-R03 PEÑA SANTA MARINA

izena / denominación

Arau-zehaztapenak	Precisiones normativas
4.- Bestalde, "Estatuko Portuak" Erakunde Publikoak konpromisoa hartu zuen, bere eskumenen esparruan dagoen guztian eta aplikatu beharreko ordenamenduarekin bat etorriz, sinatutako hitzarmena garatzeko beharrezkoak diren akordio guztiak garatzen eta gauzatzen laguntzeko, eta, bereziki, Garraio eta Mugikortasun Jasangarriaren Ministerioari proposatzeko Galea Lurmuturreko Itsasargiaren espazio-eremuan dauden aipatutako portu-ondasunen desafektazioa.	4º.- Por su parte, el Organismo Público Puertos del Estado adquirió el compromiso de colaborar, en todo lo que esté dentro de su ámbito competencial y de conformidad con el ordenamiento aplicable, en el desarrollo y ejecución de todos los acuerdos que sean necesarios para el desarrollo del Convenio suscrito, y en particular a proponer al Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible la desafectación de los referidos bienes portuarios ubicados en el ámbito espacial del Faro de Punta Galea.
5.- Dagozkion izapideak amaitu ondoren, Bilboko Portu Agintaritzak 2024ko urriaren 28an Galeako itsasargiari lotutako lurzatia desafektatzeko espediente osoa igorri zion Estatuko Portuei eta Nabigazio Zibilari buruzko Legearen testu bategina onartzen duen irailaren 5eko 2/2011 Legegintzako Errege Dekretuaren 44. artikuluan aurreikusitako izapidetzea egiteko eskatu zion Bilboko Portuko Agintaritzari, eta Estatuko Portuei eta Nabigazio Zibilari buruzko Legearen testu bategina onartzeko, Garraio eta Mugikortasun Jasangarriaren Ministerioak portuko jabari publikoa desafektatzea erabaki zuen, aipatutako hitzarmenean ezarritako baldintzetan besterentzeko, Galian kokatutako zenbait portu-ondasun desatxikitzeko eta besterentzeko.	5º.- A estos efectos, ultimadas las tramitaciones correspondientes, la Autoridad Portuaria de Bilbao procedió a remitir a Puertos del Estado, en fecha 28 de octubre de 2024, el expediente íntegro para la desafectación de la parcela vinculada al Faro de la Galea, interesando que, en ejecución de los compromisos derivados del Convenio, proceda a la tramitación prevista en el artículo 44 del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, acordándose su desafectación del dominio público portuario por el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible con destino a su enajenación en las condiciones establecidas en el referido Convenio, en orden a articular la desafectación y enajenación de determinados bienes portuarios ubicados en Punta Galea, encontrándose dicho expediente en tramitación a esta fecha.
6.- 2/2011 Legegintzako Errege Dekretuaren 44. artikuluaren arabera, portuko jabari publikotik jaregindako ondasunak Portu Agintaritzaren ondarean sartuko dira, eta hark besterendu, trukatu edo doan laga ahal izango ditu, aipatutako arauan ezarritako baldintzetan. Salbuespen gisa, itsas-lehorreko jabari publikoko ondasunen ezaugarri naturalak gordetzen dituzten beharrezkoak ez diren ondasunak, Kostaldeei buruzko uztailaren 28ko 22/1988 Legearen 3. artikuluan definitutakoak, lege horrek araututako itsas-lehorreko jabari publikoaren berezko erabileran sartuko dira, eta baldintza natural horiek ez dira betetzen Galeako itsasargiari lotutako aipatutako lurzatiari dagokionez ".	6º.- Tal y como dictamina el artículo 44 del Real Decreto Legislativo 2/2011, los bienes desafectados del dominio público portuario se incorporarán al patrimonio de la Autoridad Portuaria, quien podrá proceder a su enajenación, permuta o cesión gratuita, bajo las condiciones fijadas en la citada norma. Como excepción, los bienes declarados innecesarios que conserven las características naturales de bienes de dominio público marítimo-terrestre, de los definidos en el artículo 3 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, se incorporarán al uso propio del dominio público marítimo-terrestre regulado por dicha Ley, condiciones naturales que no concurren en relación a la señalada parcela vinculada al Faro de la Galea".
Zehaztapen xehatuak: Lurzati bakoitzaren eraikuntza-antolamendua xehetasun-azterketa bidez zehaztuko da. Eraikuntza-unitate bakoitzari esleitutako erabileren arabera definitu ahal izango ditu lursailak. LIJPren eragin-eremuak eragindako P3 partzelaren zatian, dagokion xehetasun-azterketak gehienez 8.537 m^2t baino ezin izango ditu kokatu, eta P6 partzelan, ere eraginda, 2.518 m^2t gehienez. 01A eta 01B etxadietan ekipamendu pribatuaren erreserba dago. ZSGALD-SR03-01 eta ZSGALD-SR03-02 ekipamenduek sestra gainean 2 m^2t/m^2s eta sestra azpian 1 m^2t/m^2s -ko eraikigarritasuna garatuko dute gehienez. Eraikuntzaren solairu kopurua 2S+B+4+A izango da. SLEQ-SR03-01 eta 04 ekipamenduek 1,5 m^2t/m^2s eraikigarritasuna garatuko dute gehienez, eta eraikuntzaren gehieneko solairu kopurua 2S+B+3 izango da. Eraikuntzak 5 metroko atzeraeragina izango du mugakide pribatuetatik edo beste lurzati publiko batzuetatik. Espazio publikoari dagokionez, ez da atzeraemanbiderik behar. Hori guztia sektoreko beste afekzio batzuei kalterik egin gabe. Era berean, SLEQ-SR3-02 eta 03 ekipamenduek sestra gainean 2 m^2t/m^2s eta sestra azpian 1 m^2t/m^2s -ko eraikigarritasuna garatuko dute gehienez. Eraikuntzaren solairu kopurua 2S+B+4 izango da. Eraikuntzak 5 metroko atzeraeragina izango du mugakide pribatuetatik edo beste lurzati publiko batzuetatik. Espazio publikoari dagokionez, dokumentazio grafikoan zehaztutako lerrokadurak hartuko dira kontuan. Hori guztia sektoreko beste afekzio batzuei kalterik egin gabe. Eraikina bide-ardatz nagusietara lerrokatuko dela bermatzeko, antolamendu-planoek adierazten dute zein diren nahitaezko lerrokadurak, gutxienez luzeraren % 70ean bidearen kontra lerrokatu beharreko aurrealdeak zehazten dituztenak.	**Determinaciones de carácter pormenorizado:** La ordenación edificatoria de cada parcela se concretará mediante Estudio de Detalle. Podrá definir subparcelas en función de los usos asignados a cada Unidad Edificatoria. En la parte de la parcela P3 afectada por la Zona de Influencia del DPMT, el estudio de detalle correspondiente únicamente podrá situar 8.537 m^2t como máximo y en la P6, también afectada, 2.518 m^2t como máximo. En las manzanas 01A y 01B se ubica la reserva de equipamiento privado. Los equipamientos ZSGALD-SR03-01 y ZSGALD-SR03-02, desarrollarán una edificabilidad máxima de 2 m^2t/m^2s sobre rasante y de 1 m^2t/m^2s bajo rasante. El número de plantas de la edificación será de 2S+B+4+A. Los equipamientos SLEQ-SR03-01 y 04, desarrollarán una edificabilidad máxima de 1,5 m^2t/m^2s y el número de plantas máximo de la edificación será de 2S+B+3. La edificación se retranqueará 5 metros de linderos colindantes privados u otras parcelas públicas. En relación al espacio público no se precisa retranqueo. Todo ello sin perjuicio de otras afecciones sectoriales. De igual forma, el equipamiento SLEQ-SR3-02 y 03, desarrollará una edificabilidad máxima de 2 m^2t/m^2s sobre rasante y de 1 m^2t/m^2s bajo rasante. El número de plantas de la edificación será de 2S+B+4. La edificación se retranqueará 5 metros de linderos colindantes privados u otras parcelas públicas. En relación al espacio público se estará a las alineaciones definidas en la documentación gráfica. Todo ello sin perjuicio de otras afecciones sectoriales. Para garantizar la alineación de la edificación a los ejes viarios principales, los planos de ordenación señalan las alineaciones obligatorias que especifican los frentes donde la edificación deberá alinearse contra vial en al menos un 70 % de su longitud.

ANU S-R03 PEÑA SANTA MARINA

izena / denominación

Arau-zehaztapenak

Eragin aeronautikoak

ZSGEL-SR03- FARO" Espazio Libreen Sistema Orokorrari eta "ZSG-EQ-GE-SR03-01" Ekipamendu Orokorraren Sistema Orokorrari dagokienez:

Bi eremu horiek Bilboko Aireportuko zortasun aeronautikoen eraginpean daude, bereziki noranzkoa ez den erradiofaroaren (NDB B) segurtasun-eremuaren barruan.

Instalazio erradioelektriko aeronautikoen segurtasun-eremuan debekatuta dago tokian bertan edozein elementu jartzea, bai eta lurraren beraren eraketa aldi baterako edo modu iraunkorrean aldatzea ere. Salbuespen gisa, 369/2023 Errege Dekretuaren 28. artikuluaren arabera, Hegazkintza Zibileko Zuzendaritza Nagusiak aldeko txostena egin ahal izango du instalazio erradioelektriko aeronautikoen segurtasun-eremuaren barruko jarduketak barne hartzen dituzten antolamendu-plan eta -tresnei dagokienez, azpiegitura aeronautikoaren titularrari edo kudeatzaileari edo aire-nabigazioko zerbitzuen hornitzaileari kontsulta egin ondoren eta AESAren txosten loteslea egin ondoren. Txosten horretan egiaztatu beharko da aireontzien operazioen segurtasuna eta erregulartasuna ez direla konprometitzen.

Garapen plangintza Abiazio Zibileko Zuzendaritza Nagusiari bidali beharko zaio, hasierako onarpena eman aurretik, 2591/1998 Errege Dekretuaren Bigarren Xedapen Gehigarriaren arabera informatua izan dadin. Nahitaezko txostena eskatu ezean, eta ados ez badaude, ezin izango da plangintza behin betiko onartu Estatuaren eskumenak erabiltzeari dagokionez.

Bi eremu horietan eraikinak, instalazioak (zutoinak, antenak, haize-sorgailuak – palak barne –, eraikuntzarako beharrezko bitartekoak (eraikuntza-garabiak eta antzekoak barne) edo landaketak egiteko, Aire Segurtasuneko Estatu Agentziaren (AESA) aldeko akordioa beharko da aldez aurretik, 369/2023 Errege Dekretuaren 31. eta 33. artikuluen arabera.

Natura Ondarearen Babesa:

Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.

Drainatze jasangarriaren sustaketa:

Urbanizazio-proiektuak drainatze-sistema jasangarriak izango ditu (zoladura iragazkorren erabilera, etab.), egungo egoerari dagokion balioarekiko balizko jariatze-gehikuntza konpentsatu, behar bezala hustu edo garrantzirik gabekoa izan daitekeela bermatzeko.

Kultura Ondarearen babesa:

Sektoreak Peña Santa Marinako malakatea dauka, MLK/04 eta ZSG-IN-SN-04 gisa identifikatua, 1. mailako babes bereziarekin, maiatzaren 31ko 69/2022 Dekretuak, Bilboko eta Getxoko (Bizkaia) antzinako saneamendu-sarea, monumentu-multzo izendapenaz, babes bereziko kultura-ondasun deklaratzen duenak.

Eragin akustikoak:

Hiri-mugikortasunari buruzko beharrezko neurriak hartuko dira sektore honetako kaleetan CS-12 "Eragin akustikoari buruzko

Precisiones normativas

Afecciones Aeronáuticas:

En relación con el Sistema General de Espacios Libres “ZSGEL-SR03- FARO” y con el Sistema General de Equipamiento Genérico “ZSG-EQ-GE-SR03-01”:

Estas dos zonas se encuentran afectadas por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Bilbao, en particular dentro de la zona de seguridad del Radiofaro no direccional (NDB B).

En la zona de seguridad de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas se prohíbe cualquier elemento sobre el terreno, así como la modificación temporal o permanente de la constitución del propio terreno. Excepcionalmente, conforme el artículo 28 del Real Decreto 369/2023, la Dirección General de Aviación Civil podrá informar favorablemente planes e instrumentos de ordenación en los que se incluyan actuaciones dentro de la zona de seguridad de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, previa consulta al titular o gestor de la infraestructura aeronáutica o proveedor de servicios de navegación aérea e informe vinculante de AESA, en el que se acredite que no se compromete ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves.

El planeamiento de desarrollo deberá ser remitido a la Dirección General de Aviación Civil, antes de su aprobación inicial, para ser informado conforme a la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.

La ejecución en estas dos zonas de construcciones, instalaciones (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantaciones, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023.

Protección del Patrimonio Natural:

Se deberá evitar o minimizar las posibles afecciones a formaciones de vegetación autóctona. El proyecto de urbanización (o en su caso de edificación) se realizará una identificación expresa de qué hábitats de interés y ejemplares arbolados pueden ser integrados en la ordenación del ámbito y cuáles deben ser eliminados. Se propondrán medidas correctoras y compensatorias cuando la afección sobre elementos de alto valor ambiental sea inevitable.

En la ejecución del ámbito se repondrá o compensará el arbolado de valor ambiental que deba ser talado como consecuencia del desarrollo del planeamiento, mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies a los que sea preciso talar. Se intentará que la sustitución del arbolado se realice en los mismos ámbitos o en sus entornos más próximos y si no resultara posible, en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación ambiental.

Promoción del drenaje sostenible:

El proyecto de urbanización incorporará sistemas de drenaje sostenible (uso de pavimentos permeables, etc.) que garanticen que el eventual aumento de escorrentía respecto del valor correspondiente a la situación existente puede ser compensado, correctamente desaguado o ser irrelevante.

Protección del Patrimonio Cultural:

El sector contiene el malakate de Peña Santa Marina identificado como MLK/04 y ZSG-IN-SN-04 con Nivel 1 Protección Especial por el Decreto 69/2022, de 31 de mayo, por el que se declara como Bien Cultural de Protección Especial, con la categoría de Conjunto Monumental, la Antigua Red de Saneamiento de Bilbao, sita en Bilbao y Getxo (Bizkaia).

Afecciones acústicas:

Se adoptarán las medidas necesarias sobre la movilidad urbana para que en las calles de este sector no se superen en más de un 50% los

ANU S-R03 PEÑA SANTA MARINA

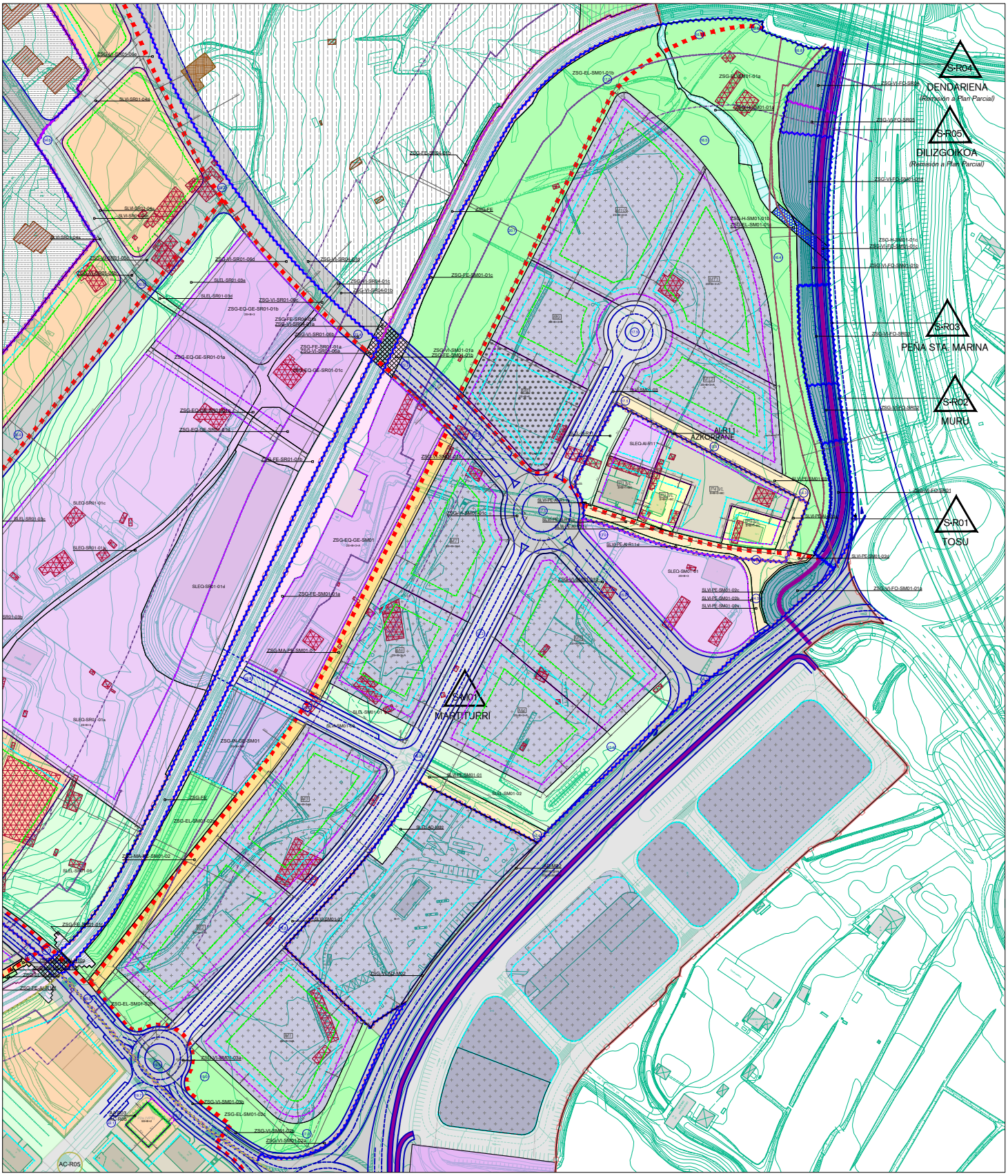
izena / denominación

Arau-zehaztapenak	Precisiones normativas
(2024ko uztaila)" planoan adierazitako trafikoak % 50 baino gehiago gainditu ez daitezen. Sektorearen kudeaketan 2024ko uztaileko Eragin Akustikoari buruzko Azterlanean (CS-12) aurreikusitako trafikoen aurreikuspenak % 50ean gainditzen dituen mugikortasun-azterlan bat egiten bada, Eragin Akustikoari buruzko Azterketa berri bat egingo da. Plan Orokor honek antolatutako eraikigarritasunaren antolamendua zehazten duten lurzatien xehetasun-azterketak izapidetzeko, eragin akustikoari buruzko azterlanak egin beharko dira. Antolamendu xehatu berri batek eragin akustikoari buruzko beste azterlan bat beharko du. Ekipamenduen edo bizitegi-lurzatien eraikuntzarik gabeko espazioetan, edo espazio libre publikoetan, CS-12 "Inpaktu Akustikoaren Azterlana (2024ko uztaila)" planoetan definitutako egonkorrak ez diren zonetan, ez da egoneko zonarik diseinatuko. ZSG-VI-SR03-06 bideetara eta ZSG-VI-SR03-03 biribilgunera bideratutako fatxadak dituzten eraikinetan, beheko solairua ezin izango da bizitegirako izan. Ekipamendu-eraikinak egiteko proiektua edo lizentzia onartzeko, eraikin horiek sanitarioak, asistentzialak, zuzkidura-bizitokiak, irakaskuntzakoak edo zibiko-kulturalak badira, inpaktu akustikoari buruzko azterlana egin beharko da. Baldintzatzaile gainjarriak: – CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak. – CS – 03 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Klima-arriskua Lurreko Habitatetan. – CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua. – CS – 07 Azpiegitura Berdea. – CS – 08 Paisaia Babesteko Eremuak eta Elementuak. – CS – 08 Paisaiarekiko Inpaktuen Integrazioa – CS – 09 Geologia Interesdun Guneak. – CS – 09 Ibaiertzeak eta Errekaertzeak Antolatzeko LPZ. – CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak. – CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Zortasun Irrati-elektrikoak. – CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa. – CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila. – CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Egonkorrak ezin izan daitezkeen Eremuak IAA 2024ko uztaila. – CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Lurzoru urbanizagarriko bide berrietan aurreikusitako zirkulazioen eguneko batez besteko intentsitatea IAA 2024ko uztaila. – CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen direnean IAA 2024ko uztaila. – CS – 13 Eragin Akustikoa: Foru Errepidearen Zortasun Akustikoko Eremua. – CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa. – CS – 15 Azpiegituren Babesa: Foru-errepidearen Eragin-eremua. – CS – 15 Azpiegituren Babesa: Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren Eragin-Eremua. – CS – 15 Azpiegituren Babesa: Jabari Publiko Hidraulikoaren Zaintza Eremua. – CS – 15 Azpiegiturak Babesa: Partzuergoaren Saneamendu Sarearen Eragin-eremua. – CS – 15 Azpiegiturak Babesa: Partzuergoaren Ur Hornidurarako Sarearen Eragin-eremua. – CP – 01 Kultura Ondarea.	tráficos estimados indicados en el los planos CS-12 ”Estudio de Impacto Acústico (Julio 2024)”. Si en la gestión del sector se lleva a cabo un estudio de movilidad que supere en un 50% las previsiones de los tráficos estimados en el Estudio de Impacto Acústico de Julio de 2024 (CS-12), se llevará a cabo un nuevo Estudio de Impacto Acústico. La tramitación de los Estudios de Detalle de las parcelas que definan la disposición de la edificabilidad ordenada por este Plan General requerirá de Estudios de Impacto Acústico. Una nueva ordenación pormenorizada requerirá de un nuevo Estudio de Impacto Acústico. No se diseñaran zonas estanciales en los espacios libres de edificación de equipamientos, o de parcelas residenciales, o en los espacios libres públicos dentro de las zonas no estanciales definidas en el los planos CS-12 ”Estudio de Impacto Acústico (Julio 2024)”. En los edificios con fachadas orientadas hacia el viario ZSG-VI-SR03-06 y la rotonda ZSG-VI-SR03-03, la planta baja no podrá ser residencial. La aprobación del proyecto de construcción o la licencia de construcción de edificios equipamentales si estos fueran sanitarios, asistenciales, alojamientos dotacionales, docentes o cívico-culturales requerirá de Estudio de Impacto Acústico. **Condicionantes Superpuestos:** – CS – 01 Riesgos Naturales: Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos. – CS – 03 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo Climático en los Hábitats Terrestres. – CS – 06 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Ola de Calor. – CS – 07 Infraestructura Verde. – CS – 08 Ámbitos y Elementos de Protección Paisajística. – CS – 08 Ámbitos de Integración de Impactos Paisajísticos. – CS – 09 Lugares de Interés Geológico. – CS – 09 PTS de Ordenación de Márgenes de los Rios y Arroyos. – CS – 10.1 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Operaciones de Aeronaves. – CS – 10.2 Afección Aeronáutica: Servidumbres Radioeléctricas. – CS – 11.1, 11.2 y 11.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido 2021-2026. – CS – 12.1, 12.2 y 12.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido EIA julio 2024. – CS – 12.4 Afección Acústica: Zonas no estanciales EIA julio 2024. – CS – 12.4 Afección Acústica: Intensidad media diaria de circulaciones previstas en el nuevo viario del suelo urbanizable EIA julio 24. – CS – 12.4 Afección Acústica: Aislamientos de Fachadas con cumplimiento de OCAs en el exterior EIA julio 2024. – CS – 13 Afección Acústica: Zona de Servidumbre Acústica de la Carretera Foral. – CS – 14 Afección Acústica: Zonificación Acústica. – CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Afección Carretera Foral. – CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Influencia del Dominio Público Marítimo Terrestre. – CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Policía del Dominio Público Hidráulico. – CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Afección de la Red de Saneamiento del Consorcio. – CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Afección de la Red de Abastecimiento del Consorcio. – CP – 01 Patrimonio Cultural.

ATALA 2. JARDUERA EKONOMIKOAREN ERABILERA

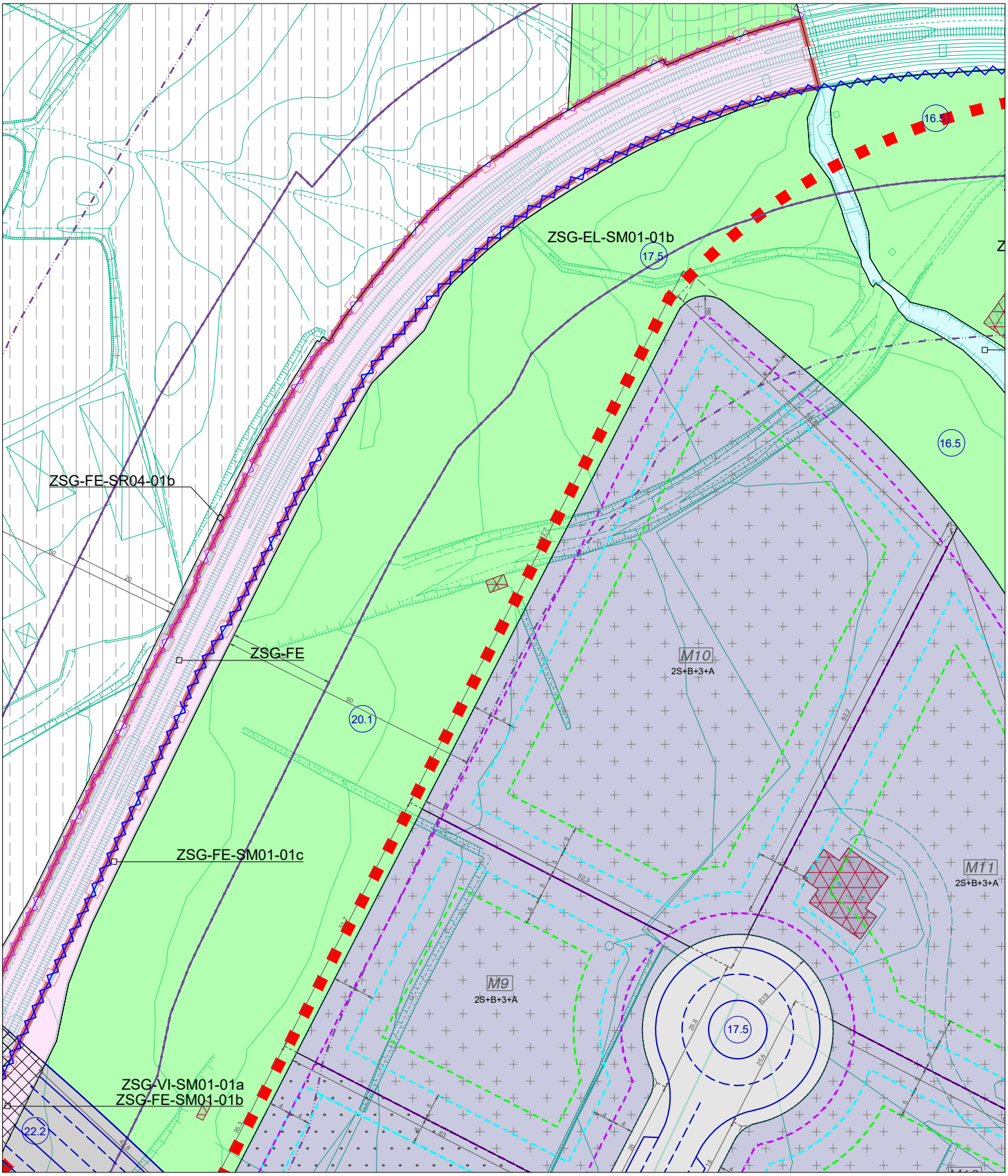
2025-11-10EKO OSOKO BILKURA BEREZIAN BEHIN BETIKO ONARTUTAKO DOKUMENTUA, BILKURA BEREAN ONARTUTAKO ERANSKINA SARTUTA, ETA KONTUAN HARTUTA AURREKO PLANGINTZA EGIKARITZEKO EGINTZEK ERAGINDAKO ZUZENKETAK

130. artikulua.- ANU-S-M01 Martiturri



ARAUDI PARTIKULARRA

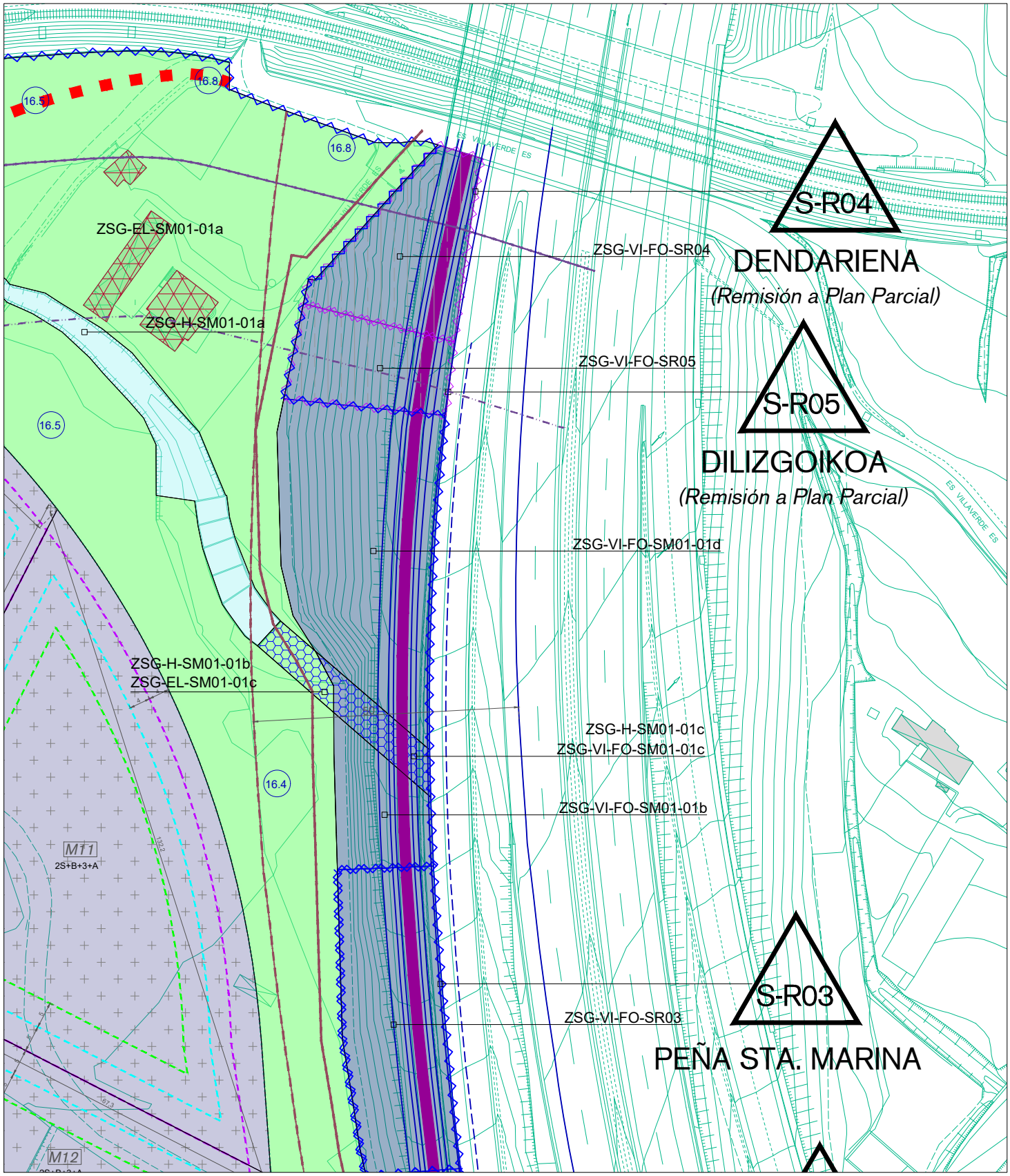
130. artikulua.- ANU-S-M01 Martiturri



ARAUDI PARTIKULARRA

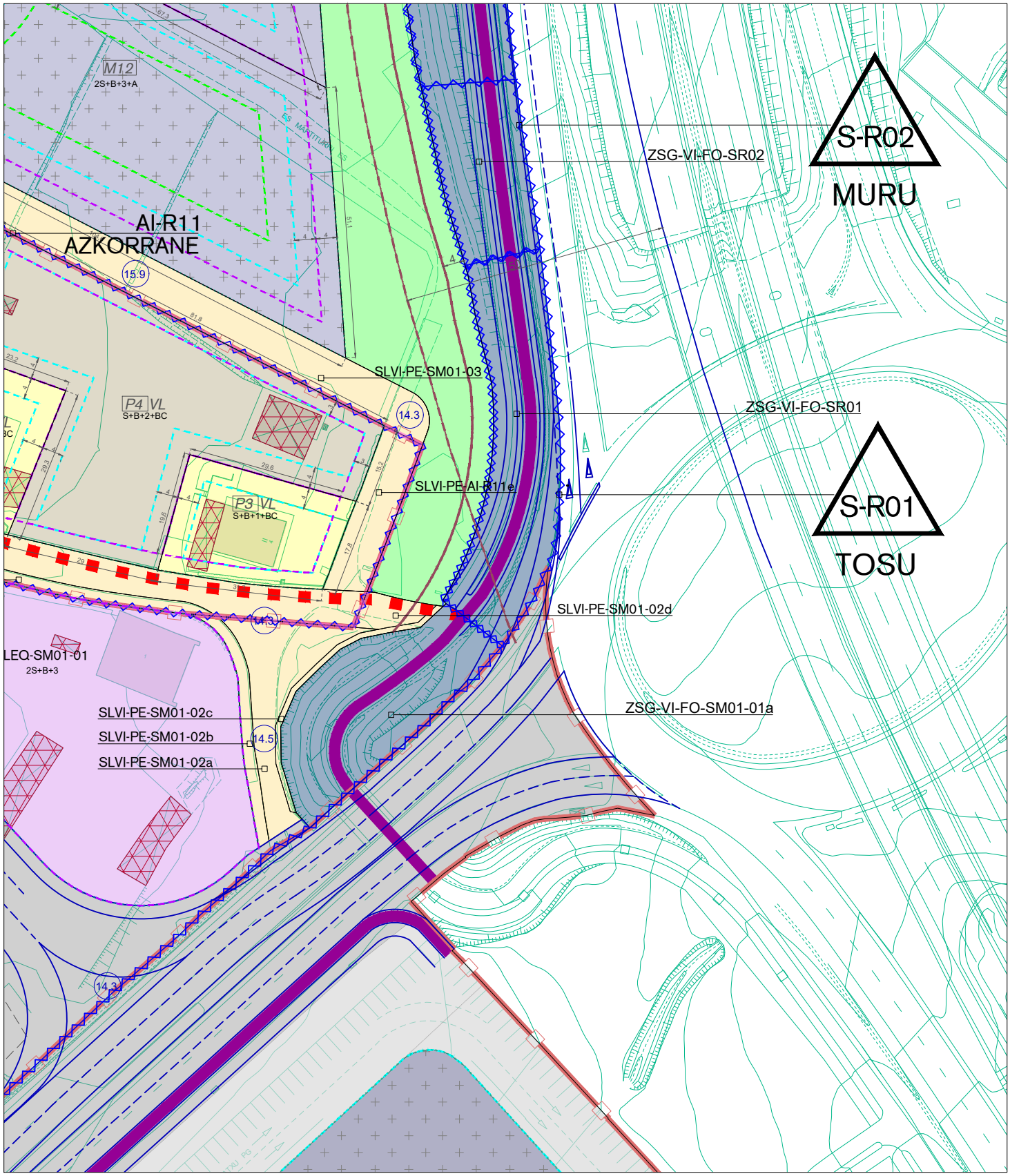
2025-11-10EKO OSOKO BILKURA BEREZIAN BEHIN BETIKO ONARTUTAKO DOKUMENTUA, BILKURA BEREAN ONARTUTAKO ERANSKINA SARTUTA, ETA KONTUAN HARTUTA AURREKO PLANGINTZA EGIKARITZEKO EGINTZEK ERAGINDAKO ZUZENKETAK

130. artikulua.- ANU-S-M01 Martiturri



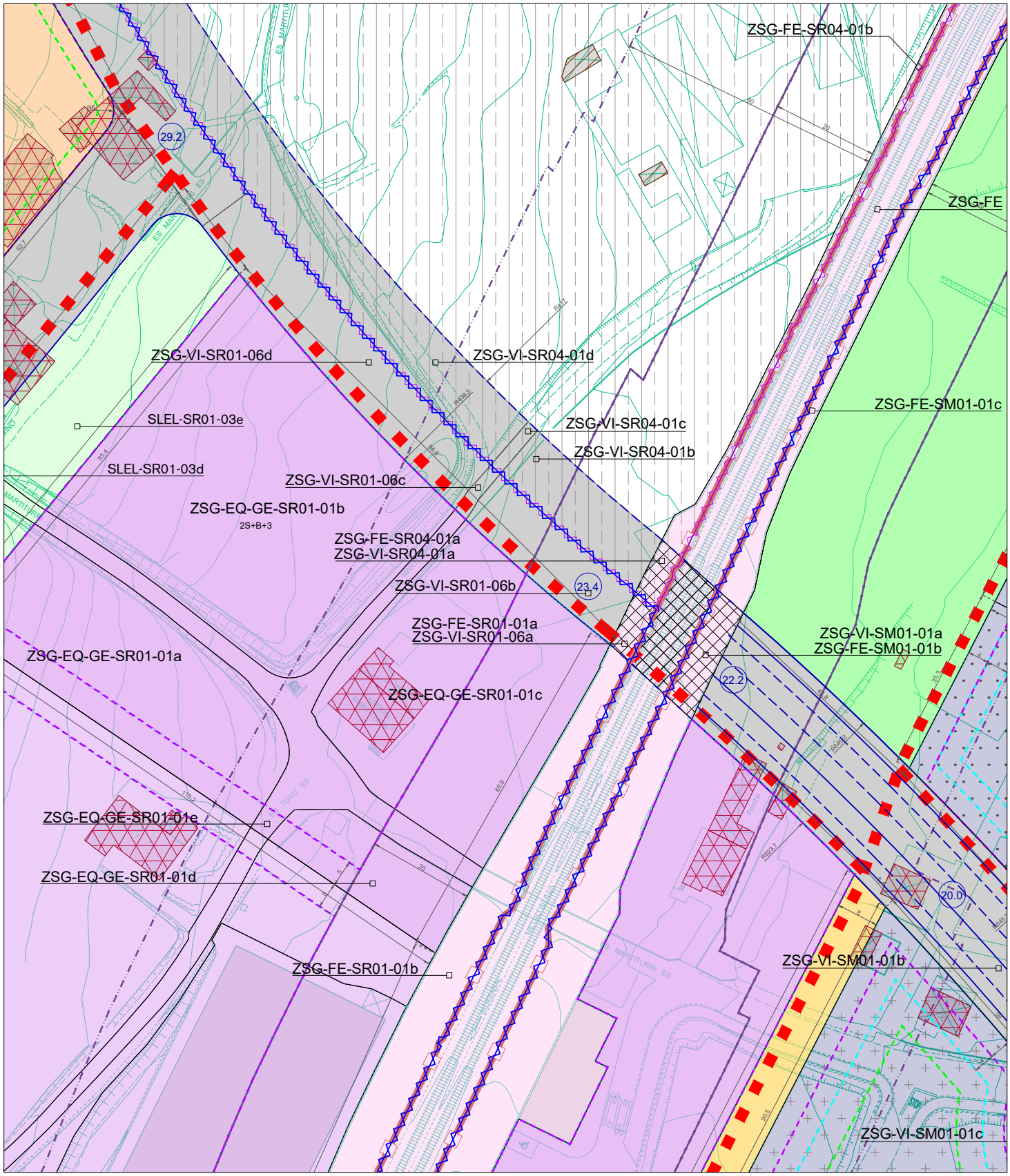
ARAUDI PARTIKULARRA

130. artikulua.- ANU-S-M01 Martiturri



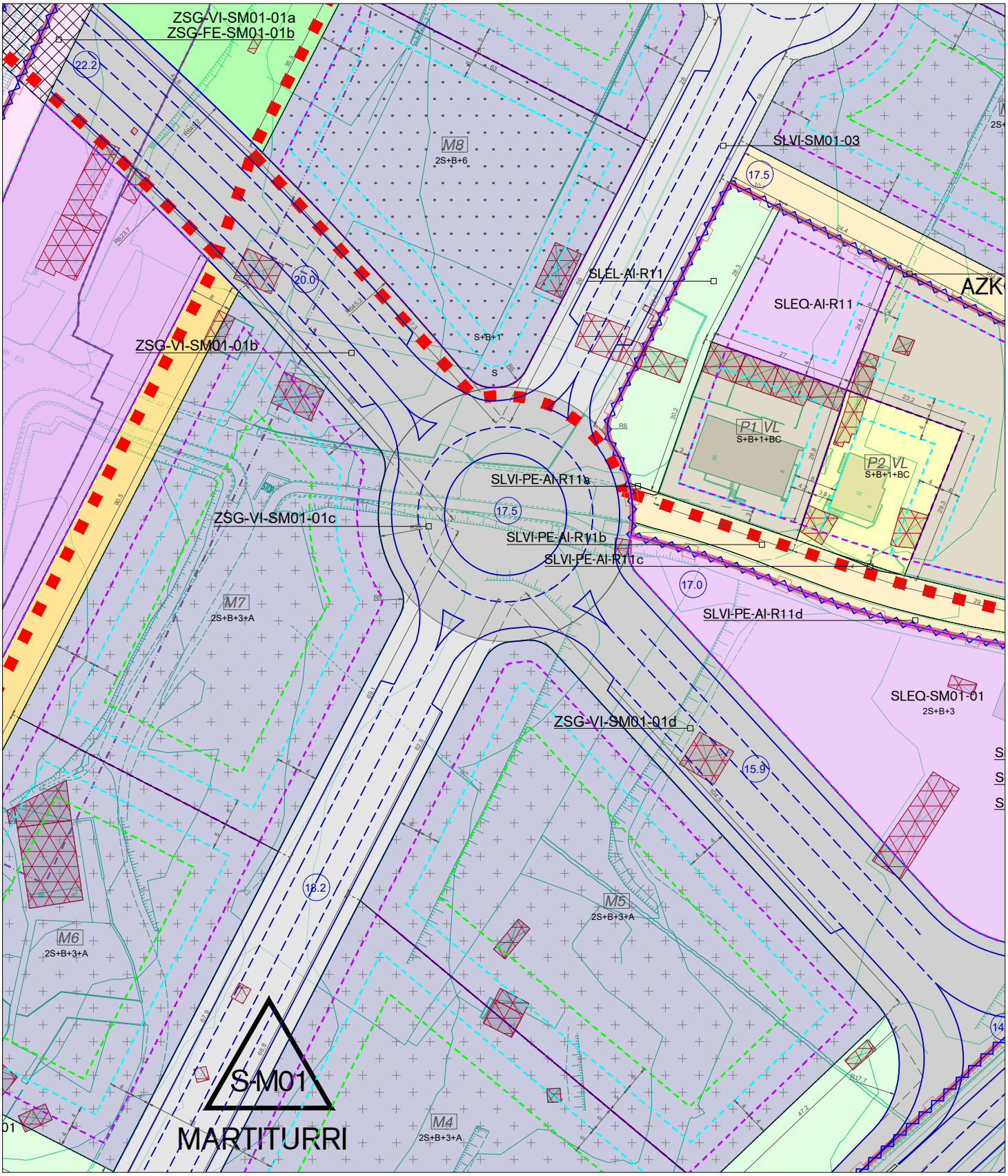
ARAUDI PARTIKULARRA

130. artikulua.- ANU-S-M01 Martiturri



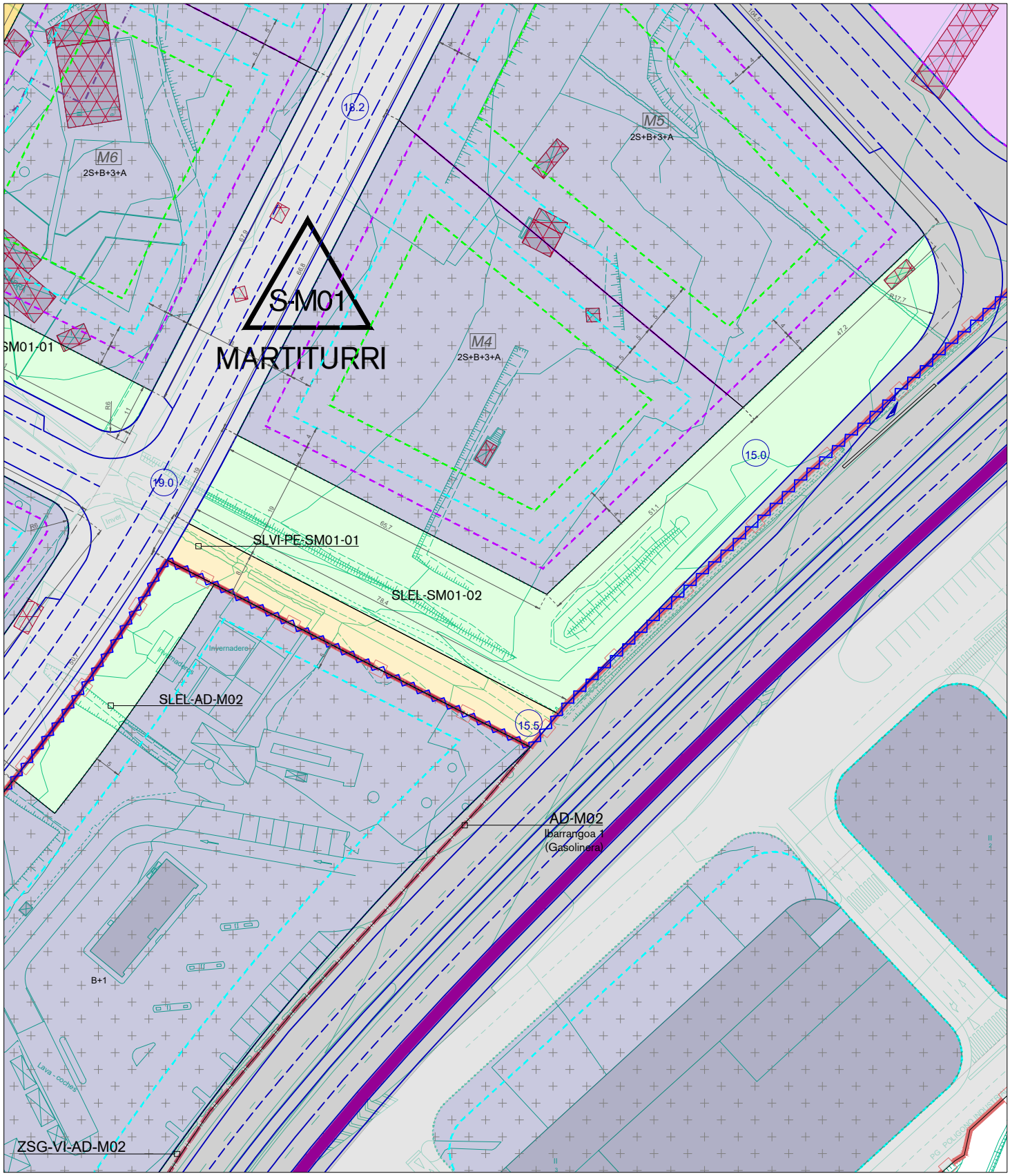
ARAUDI PARTIKULARRA

130. artikulua.- ANU-S-M01 Martiturri



ARAUDI PARTIKULARRA

130. artikulua.- ANU-S-M01 Martiturri



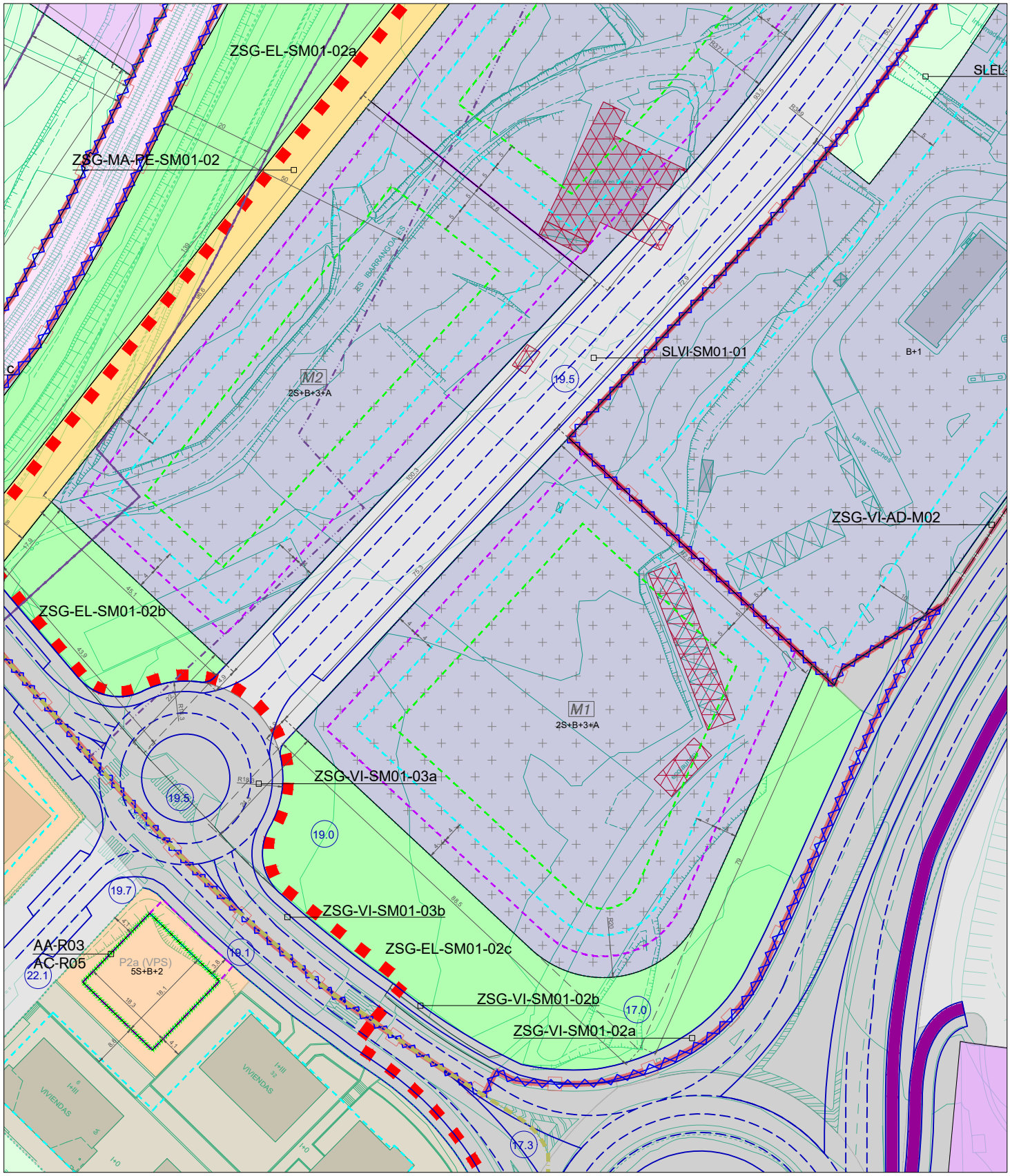
ARAUDI PARTIKULARRA

130. artikulua.- ANU-S-M01 Martiturri



ARAUDI PARTIKULARRA

130. artikulua.- ANU-S-M01 Martiturri



ARAUDI PARTIKULARRA

ANU S-M01 MARTITURRI

izena / denominación

Jardueraren deskribapena

Sektorearen eremua, zati batean, bat dator 2001eko HAPOko Martiturri sektorearekin, eta sektore horri ematen zaio izena.

Balio erantsi handiko esparru estrategikoak eta enpresa garapen kualifikatu eta berrikuntza berriak sortzeko beharrari erantzuteko mugatzen da sektorea. Proposatzen den jarduera ekonomikoko espazioa Intelligence Center (IC) edo Parke Teknologikoen ereduetan oinarritzen da, eta betiko industria poligono kontzeptutik eta iruditik ihes egiten du.

Eremuak lehendik dauden enpresa-garapeneko arlo estrategikoen eskaintza osatu nahi du, berrikuntzako enpresak erakartzeko eta bultzatzeko erreferentzia-esparru bat ezarriz. Artearen, entretenimenduaren, ikus-entzunezkoen, diseinuaren, arkitekturaren, publizitatearen, gastronomiaren, hezkuntzaren, ikerketaren eta garapenaren, goi-teknologiaren, informatikaren, telekomunikazioen, robotikaren, nanoteknologiaren eta are industria aeroespazialaren inguruko ideiak eta ezagutzak sortzean oinarritutako enpresa-parkea. Proposamen horri esker, sektore horretako enpresa-sare bat garatu, trakzionatu eta finkatu ahal izango da Bizkaian, eta etorkizun hurbilean jarduera ekonomikoa eta enplegua sortuko dute, Martiturri sektoreak dituen abantailen ondorioz: kokapena, azpiegitura (Ibarbengoako metroa) eta ekoizpen-ehuna sustatzeko lurzorua.

Getxoko HAPOren berrikuspenaren barruan, Jarduera Ekonomikoen Sektore berri bat definitu da, Martiturri izenekoa, 12,39 hektareako hedadurarekin, Uribe Kostako korridoreko foru-bideen eta Metro Bilbaoko 1. linearen ondoan. Jarduera ekonomikorako planteatzen da, udalerrian bertan aktibitateak hartzeko asmoarekin, foru sarearekin eta Ibarbengoako metroarekin lotura zuzena aprobetxatuz (funtsezko faktoreak kokapenerako). Bere berezitasun eta izaera estrategikoagatik, xehetasunez ordenatzen da, enpresa-parke berdearen eredu baten gainean, HAPOtik zuzenean.

Sektorearen azken diseinuak jarraipena ematen dio SR1 eta SR4 sektoreetan planifikatutako bide lerromakurrari, BI-3737 aintzineko foru-bidearekin edo "Uribe Kostako korridorearekin" lotu arte. Horretarako, trenbidearen azpitik dagoen azpiko pasabidea aprobetxatuko du (hormatuta, zain). Gainera, Berango (Villaverde auzotik) eta Sarrikobaso, Ollaretxe eta Maidagan lotzen dituen bidegorria izango du.

Descripción de la actuación

El ámbito del sector se corresponde, parcialmente, con el sector de Martiturri del anterior PGOU 2001, del que toma el nombre.

El sector se delimita con objeto de dar respuesta a la necesidad de creación de ámbitos estratégicos de alto valor añadido y de nuevos desarrollo empresariales cualificados y de innovación. El espacio de actividad económica que se propone se inspira en los modelos de “Intelligence Center” (IC) o los Parques Tecnológicos y huye del concepto e imagen de polígono industrial convencional.

El ámbito pretende complementar la oferta de áreas estratégicas de desarrollo empresarial existentes mediante la disposición de un ámbito de referencia para la atracción y tracción de empresas de la innovación. Un Parque Empresarial centrado en la generación de ideas y de conocimiento en torno al arte, entretenimiento, audiovisuales, diseño, arquitectura, publicidad, gastronomía y así como la educación, investigación y desarrollo, alta tecnología, informática, telecomunicaciones, robótica, nanotecnología e incluso la industria aeroespacial. Esta propuesta permitirá desarrollar, traccionar y asentar un tejido empresarial de este sector en Bizkaia y que en un futuro próximo generen actividad económica y empleo, fruto de las ventajas de localización, infraestructura (metro de Ibarbengoa,) y suelo de promoción del tejido productivo que supone el Sector de Martiturri.

Dentro de la Revisión del PGOU de Getxo se ha definido un nuevo Sector de Actividades Económicas denominado Martiturri, con una extensión de 12,39 hectáreas junto al viario foral del corredor de Uribe Kosta y a la línea 1 del Metro Bilbao. Se plantea con destino de actividad económica, con la intención de albergar actividades en el propio municipio que aprovecha la conexión directa con la red foral y el metro en Ibarbengoa (factores claves para su ubicación). Por su especificidad y carácter estratégico, es ordenado pormenorizadamente, sobre un modelo de parque empresarial verde, de forma directa desde el PGOU.

El diseño final del sector da continuidad al vial curvilíneo planificado en los Sectores SR1 y SR4 hasta su conexión con el antiguo viario foral de la BI-3737. Para ello, aprovechará el paso inferior preexistente bajo el trazado ferroviario (tapiado, en espera). Además incluirá bidegorri que conecte Berango (a través de Villaverde) con Sarrikobaso, Ollaretxe y Maidagan.

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANISTICA ESTRUCTURAL

Hirigintza-eraldaketaren eremua / Ambito de transformación urbanística	Urbanizazio berria / Nueva urbanización
Lurzoruaren sailkapena / Clasificación de suelo	Lurzoru urbanizagarria / Suelo urbanizable
Kalifikazio orokorreko zona / Zona de calificación global	ZGE-AE-MX. Jarduera ekonomiko produktibo mistoko eremua ZGE-AE-MX. Zona de actividad económica productiva mixta
Berezko erabilera / Uso característico	Jarduera ekonomiko mistoa (JEM) Actividad económica mixta (AEM)
'Hirigintza-antolamenduaren eremua / Ámbito de ordenación urbanística	S-M01 sektorea / Sector S-M01
Jarduketa hasteko epea / Plazo para el inicio de la actuación	4 urte / 4 años

JARDUKETAREN AZALERA (m^2s) / SUPERFICIE DE LA ACTUACIÓN (m^2s)

Mugatutako azalera / Superficie delimitada	126.381,17

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (m^2l) / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m^2t)

	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada	eraikigarritasun gauzatua edificabilidad materializada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad
sestra gainean / sobre rasante	84.000,00	1.799,00	82.001,00
sestra azpian / bajo rasante	44.100,00		44.100,00

ANU S-M01 MARTITURRI

izena / denominación

SISTEMA OROKORRAK (m^2l) / SISTEMAS GENERALES (m^2s)

	Ordenatua Ordenado
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	25.838,37
Beste sistema orokor batzuk / Otros sistemas generales	27.044,34

espazio libreen sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales de espacios libres

kode Código	azalera SO (m^2l) superficie SG (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)		Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)	
ZSGEL-SM01-01a	4.287,81	4.287,81	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	4.287,81	100,00 %
ZSGEL-SM01-01b	15.578,02	15.578,02	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	15.578,02	100,00 %
ZSGEL-SM01-01c	97,83	97,83	100,00 %	Barne / Incluido	Lehendik dagoen sistema / Sistema ya existente	97,83	100,00 %
ZSGEL-SM01-02a	2.355,33	2.355,33	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	2.355,33	100,00 %
ZSGEL-SM01-02b	767,56	767,56	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	767,56	100,00 %
ZSGEL-SM01-02c	2.751,82	2.751,82	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	2.751,82	100,00 %

beste sistema orokor batzuen xehetasunak / detalle otros sistemas generales

ZSG-EQ-GE-SM01	6.354,98	6.354,98	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación		0,00 %
ZSG-FE-SM01-01a	2.010,46	2.010,46	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación		0,00 %
ZSG-FE-SM01-01b	139,48	139,20	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación		0,00 %
ZSG-FE-SM01-01c	488,96	488,96	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación		0,00 %
ZSG-H-SM01-01a	704,54	704,54	100,00 %	Barne / Incluido	Lehendik dagoen sistema / Sistema ya existente		0,00 %
ZSG-H-SM01-01b	97,83	97,83	100,00 %	Barne / Incluido	Lehendik dagoen sistema / Sistema ya existente		0,00 %
ZSG-IN-GE-SM01	1.902,09	1.902,09	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación		0,00 %
ZSG-MA-P-SM01-01	1.366,36	1.366,36	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	1.366,36	100,00 %
ZSG-MA-P-SM01-02	1.563,99	1.563,99	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	1.563,99	100,00 %
ZSG-VI-SM01-01a	139,48	139,20	100,00 %	Barne / Incluido	Lehendik dagoen sistema / Sistema ya existente	139,48	100,00 %
ZSG-VI-SM01-01b	2.087,54	2.087,54	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	2.087,54	100,00 %
ZSG-VI-SM01-01c	1.809,56	1.809,56	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	1.809,56	100,00 %
ZSG-VI-SM01-01d	2.967,67	2.967,67	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	2.967,67	100,00 %
ZSG-VI-SM01-02a	474,76	474,76	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	474,76	100,00 %
ZSG-VI-SM01-02b	27,60	27,60	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	27,60	100,00 %
ZSG-VI-SM01-03a	648,36	648,36	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	648,36	100,00 %
ZSG-VI-SM01-03b	1.190,13	1.190,13	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	1.190,13	100,00 %
ZSG-H-SM01-01c	163,95	163,95	100,00 %	Barne / Incluido	Lehendik dagoen sistema / Sistema ya existente		0,00 %

ANU S-M01 MARTITURRI

izena / denominación

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATU / ORDENACIÓN URBANISTICA PORMENORIZADA

Ponderazio-zona homogeneoa / Zona homogenea de ponderación: SECTOR 06 — MARTITURRI

ANTOLAMENDU PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN

azalera (m^2l) superficie (m^2s)		sestra gaineko eraikigarritasuna / edificabilidad sobre rasante: Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura	sestra azpiko eraikigarritasuna / edifi. bajo rasante: Erabilera / tipologia Uso / tipología	(m^2s) (m^2t)	cof.. cof.	(UPs) (UPs)	altuera Altura
5.524,57	M01	Jarduera ekonomiko mistoa (JEM) Actividad económica mixta (AEM)	8.236	1,000	8.236,00	B+3+A	Eranskinen (JEM) Anejos (AEM)	4.300	0,230	989,00	2S
4.801,94	M02	Jarduera ekonomiko mistoa (JEM) Actividad económica mixta (AEM)	7.160	1,000	7.160,00	B+3+A	Eranskinen (JEM) Anejos (AEM)	3.750	0,230	862,50	2S
4.803,17	M03	Jarduera ekonomiko mistoa (JEM) Actividad económica mixta (AEM)	7.160	1,000	7.160,00	B+3+A	Eranskinen (JEM) Anejos (AEM)	3.750	0,230	862,50	2S
4.338,14	M04	Jarduera ekonomiko mistoa (JEM) Actividad económica mixta (AEM)	7.098	1,000	7.098,00	B+3+A	Eranskinen (JEM) Anejos (AEM)	3.700	0,230	851,00	2S
5.025,16	M05	Jarduera ekonomiko mistoa (JEM) Actividad económica mixta (AEM)	8.406	1,000	8.406,00	B+3+A	Eranskinen (JEM) Anejos (AEM)	4.400	0,230	1.012,00	2S
3.736,32	M06	Jarduera ekonomiko mistoa (JEM) Actividad económica mixta (AEM)	5.648	1,000	5.648,00	B+3+A	Eranskinen (JEM) Anejos (AEM)	3.000	0,230	690,00	2S
4.217,52	M07	Jarduera ekonomiko mistoa (JEM) Actividad económica mixta (AEM)	6.486	1,000	6.486,00	B+3+A	Eranskinen (JEM) Anejos (AEM)	3.400	0,230	782,00	2S
2.909,70	M08	Hirug. sektorekoa eta ekipamendu pribatua (T-EP) Terciario y equipamiento privado (T-EP)	7.985	2,160	17.247,60	B+6	Eranskinen (T-EP) Anejos (T-EP)	4.150	1,100	4.565,00	2S
3.074,61	M09	Jarduera ekonomiko mistoa (JEM) Actividad económica mixta (AEM)	4.245	1,000	4.245,00	B+3+A	Eranskinen (JEM) Anejos (AEM)	2.300	0,230	529,00	2S
6.788,22	M10	Jarduera ekonomiko mistoa (JEM) Actividad económica mixta (AEM)	10.178	1,000	10.178,00	B+3+A	Eranskinen (JEM) Anejos (AEM)	5.300	0,230	1219,00	2S
5.203,03	M11	Jarduera ekonomiko mistoa (JEM) Actividad económica mixta (AEM)	6.746	1,000	6.746,00	B+3+A	Eranskinen (JEM) Anejos (AEM)	3.550	0,230	816,50	2S
3.804,82	M12	Jarduera ekonomiko mistoa (JEM) Actividad económica mixta (AEM)	4.652	1,000	4.652,00	B+3+A	Eranskinen (JEM) Anejos (AEM)	2.500	0,230	575,00	2S

beste sistema orokor batzuen xehetasunak / detalle otros sistemas generales

Kodea Codigo	azalera SO m^2 superificie de SG		kudeaketa modalidadea Modalidad de Gestión	lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azaleraeta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanización (m^2s)	
ZSG-VI-SM01-01a	836,43	836,43	100,00 % Atxikita/Adscrita	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	836,43	100,00 %
ZSG-VI-SM01-01b	386,47	386,47	100,00 % Atxikita/Adscrita	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	386,47	100,00 %
ZSG-VI-SM01-01c	163,95	163,95	100,00 % Atxikita/Adscrita	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	163,95	100,00 %
ZSG-VI-SM01-01d	1520,35	1520,35	100,00 % Atxikita/Adscrita	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	1520,35	100,00 %

ANU S-M01 MARTITURRI

izena / denominación

SISTEMA LOKALAK / SISTEMAS LOCALES

	Estandar / Estándar	Ordenatua / Ordenado
Zuzkidura publikoak (m^2l) / Dotaciones públicas (m^2s	8.867,97	9.305,13
Berdeguneak eta espazio libreak (m^2l) / Zonas verdes y espacios libres (m^2s)	4.433,98	5.649,10
Landaredia / Vegetación		840

berdeguneen eta espazio libreen xehetasunak / detalle de zonas verdes y espacios libres

kode Código	azalera (m^2l) superficie (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l)	Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención	urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)	
SLEL-SM01-01	597,83	597,83 100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	597,83	100,00 %
SLVI-PE-SM01-01	621,70	621,70 100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	621,70	100,00 %
SLEL-SM01-02	2.929,72	2.929,72 100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	2.929,72	100,00 %
SLVI-PE-SM01-02a	337,35	337,35 100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	337,35	100,00 %
SLVI-PE-SM01-02b	103,31	103,31 100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	103,31	100,00 %
SLVI-PE-SM01-02d	69,27	69,27 100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	69,27	100,00 %
SLVI-PE-SM01-03	989,92	989,92 100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	989,92	100,00 %
SLVI-PE-SM01-02c	56,99	56,99 100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	56,99	100,00 %

zuzkidura publikoen xehetasunak / detalle de dotaciones públicas

SLEQ-SM01-01	3.656,03	3.656,03 100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación		0,00 %

bide-sistema lokalaren xehetasuna / detalle del sistema local viario

SLVI-SM01-01	6.259,17	6.259,17 100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	6.259,17	100,00 %
SLVI-SM01-02	1.653,58	1.653,58 100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	1.653,58	100,00 %
SLVI-SM01-03	2.397,33	2.397,33 100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	2.397,33	100,00 %

ANU S-M01 MARTITURRI

izena / denominación

KUDEATZEKO ETA EGIKARITZEKO BALDINTZAK / CONDICIONES PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Azalerak eta eraikigarritasun haztatua / Superficies aportadas y edificabilidad ponderada

Eraikigarritasun haztatua, / guztira / SG / SA (UH) Edificabilidad ponderada total / SR / BR (UPs).	107.016,10	93.262,60	13.753,50
Batez besteko eraikigarritasuna (UH/m2l) Edificabilidad media (UPs/m2s)	0,8928		
Eraikigarritasun haztatuaren % 15eko lagapena (UH) Cesión 15% edificabilidad ponderada (UPs)	16.052,42		
Eraikigarritasunerako eskubidea duen azalera (m^2l) Superficie aportada con derecho en la edificabilidad (m^2s)	119.868,74		
Jabari eta erabilera publikoko azalera (m^2l) Superficie estimada de dominio y uso público (m^2s)	6.512,42		

Lehendik dauden eta bat ez datozen eraikinak / Edificación preexistente disconforme (orientativo)

	guztira / total	bizitegikoak/ residencial	bizitegi-eranskinak / anexos residencial	bizitegikoak ez direnak / no residencial
Lehendik dagoen eraikigarritasuna, antolamenduz kanpo SG (m^2s) Edificabilidad preexistente fuera de ordenación SR (m^2t)	1.799	1.041		758
Antolamenduz kanpoko etxebizitza-kopurua Número de viviendas fuera de ordenación	8			

Garapena eta egikaritzea / Desarrollo y ejecución

Jarduketa mota / Tipo de actuación

Jarduketa integratuak / Actuaciones integradas

Egikaritze-unitateak / Unidades de ejecución

Egikaritze-unitate bat ezartzen da. Hala ere, Urbanizatzeko Jarduketa Programak berrikusi ahal izango du.
Se establece una unidad de ejecución. No obstante, podrá ser revisado por el Programa de Actuación Urbanizadora

Jarduketa-sistema / Sistema de actuación

Hitzarmena / Concertación

Kudeatzeko eta egikaritzeko tresnak / Instrumentos de gestión y ejecución

Xehetasun Azterketak, Urbanizatzeko Jarduketa Programa, Birpartzelazio Proiektua eta Urbanizazio Proiektua
Estudios de Detalle, Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización

ANU S-M01 MARTITURRI

izena / denominación

Arau-zehaztapenak

Egiturazko zehaztapenak:

Espazio librerako ZSGEL-SM01a, 1b eta 1c sistema orokorra ibilguekin lotzen da. Kandaru errekarekiko lehen 15 metro paraleloetan egiten den esku-hartze urbanizatzailea minimoa izango da, inguruaren izaera naturala zainduz.

ZSGEQ-SM01 lurzoru-erreserba eremuko disuasio-aparkaleku orokorrerako erabiliko da.

Lehendik zegoen Uribarri baserria (58. poligonoko 10. etxadiko 02 lurzatian), kultura-ondarearen ikuspegitik babestuta dagoena, sendotu egin da, eta hiri-diseinuko proposamenean integratu da, tokiko ekipamendu gisa.

Sektorea gauzatzeak aukera emango du antolamendu-planoetan udalaren egiturazko bide gisa adierazten den foru-eskumeneko bidearen bide-ertza hobetzeko.

Mugatutako sektorea sustapeneko eta interes publikoko jarduera ekonomikoetarako lurzorua sustatzeko jarduketa bat da, Udal Lurzoru Ondarerako sortutako baliabideak erabili ahal izateko, 2/2006 Legearen 16.2 eta 115.1.d artikuluetan ezarritakoaren arabera, eta udalerriaren eta HAPOren jasangarritasun ekonomikoa bermatzeko, Lurzoruari eta Hiri Birgaitzeari buruzko Legearen testu bategina onartzen duen urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 22.4 artikuluan ezarritako baldintzetan (produkzio-erabileretara bideratutako lurzoruaren nahikotasunari eta egokitzapenari buruzkoa).

Eremua eta jarduera lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidearen mende jarriko dira Getxoko Udalaren, Bizkaiko Foru Aldundiaren eta Eusko Jaurlaritzaren edo haien sozietate instrumentalen alde, 2/2006 Legearen 125. artikuluaren 1.a eta 1.c idatz-zatietan xedatutakoaren arabera.

Urbanizazio-proiektuak uhin-bidearen trazadura egokitu ahal izango du, beharren arabera. Era berean, urbanizazio-proiektuak Ormaza oholtzarekin eta Ollarretxe kalearen luzapenarekin (Bi-637 errepidearekin lotzeko foru-bide zaharra) lotzeko korapiloa aurreikusiko du.

Azelerazio- eta dezelerazio-errei bat jartzea aurreikusten da, foru-errepidearen (Ollaretxe kalea) egungo ertza eta areka aprobetxatuz. Nolanahi ere, sektorearen mugaketa egokitu ahal izango da, berehalako sare orokorretik sarbideak hobetzeko.

Jarduketa garatzean, ibilguen zortasun-zerrendak edozein jarduketarik egin gabe mantenduko dira, eta lehendik dagoen ibaiertzeko landaredia mantenduko da.

Era berean, sektorea gauzatzeak errespetatu egingo ditu, BI-637 foru bidearekin mugan, ezarritako afekzio distantziak eta erabilera mugak, eta, zehazki, Bizkaiko Errepideei buruzko urriaren 20ko 5/2021 Foru Arauaren 38. artikulua.

Trenbide Sistema Orokorraren eta Ormazako Estradako Bide Sistema Orokorraren azaleren sektorean sartzen dira; izan ere, horien handitzeak aldez aurretik okupatuta eta 2001eko HAPOaren indarraldian eraikuntza-eskubideak gordeta kudeatu ziren. Nolanahi ere, Birpartzelazio Proiektuak jarduketaren eraginpeko lurzoruaren eta eskubideen behin betiko zerrenda ezarriko du.

Zehaztapen xehatuak:

ERAIKUNTZAREN BALDINTZAK:

Gutxieneko lurzatia: 2.000 m2.

Partzelazioak: partzelak bereizi ahal izango dira, baldin eta ateratzen diren partzelen azalera ezarritako gutxienekoa baino handiagoa bada. Sagar bakoitzaren barruan taldekatzea ere baimentzen da.

Lerrokadurak eta sestrak:

Fatxada bidera lerrokatzea. Babes perimetraleko zerrenda bat ezartzen da, 4 metrokoa, lurzatiaren ertzetik neurtuta. Espazio horretan, zaindarientzako etxolak, transformazio-zentroa, ur-biltegia edo biltegiratze-kabinak baino ez dira baimenduko.

Eremu eraikigarriaren muga: 8 metro lurzatiaren ertzetik, antolamendu-planoek beste bat ezartzen ez badute.

Fatxadak edo beste lursail batzuekiko mehelinak:

Eremu eraikigarriaren muga: lurzatiaren ertzetik 5 metro, antolamendu xehatuko planoak bestelakorik ezartzen ez badu.

Precisiones normativas

Determinaciones de carácter estructural:

El sistema general ZSGEL-SM01a, 1b y 1c con destino a espacio libre, se asocia a cauces. La intervención urbanizadora que se realice en los 15 primeros metros paralelos al arroyo del Kandaru será mínima preservando el carácter natural del entorno.

La reserva de suelo ZSGEQ-SM01 se destinará para aparcamiento general disuasorio del ámbito

El caserío preexistente Uribarri (en la parcela 02 de la manzana 10 del polígono 58), que está protegido desde el punto de vista del patrimonio cultural, se consolida, integrándose en la propuesto de diseño urbano como equipamiento de carácter local.

La ejecución del sector posibilitará la mejora del margen del vial de competencia foral que se señala en los planos de ordenación como viario estructural municipal.

El sector delimitado corresponde con una actuación de promoción de suelo para actividades económicas de fomento e interés público a los efectos del posible destino de los recursos generados para el Patrimonio Municipal de Suelo, de acuerdo con lo establecido en artículos 16.2 y 115.1.d de la Ley 2/2006 y a los efectos de garantizar la sostenibilidad económica del municipio y del PGOU, en los términos establecidos en el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSR), sobre la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

El ámbito y actuación se somete a derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de Getxo, Diputación de Bizkaia y el Gobierno Vasco o sus sociedades instrumentales, de acuerdo con lo dispuesto en los apartados 1.a y 1.c del artículo 125 de la Ley 2/2006.

El proyecto de urbanización podrá ajustar el trazado del vial ondulante de acuerdo a las necesidades. De igual forma, el proyecto de urbanización preverá el nudo de entronque con la estrada Ormaza y con la prolongación de la calle Ollarretxe (antiguo viario foral BI – 3737 de enlace a la BI-637).

Se prevé la habilitación de un carril de aceleración y deceleración aprovechando la actual margen y cuneta de la antigua BI-3737 (prolongación de Ollaretxe Kalea). Este acceso se geometrizará al detalle conforme a la Norma de Trazado de Carreteras. En todo caso, podrá ajustarse el ámbito de urbanización del sector por motivos de mejora de los accesos desde la red general inmediata.

En el desarrollo de la actuación, se mantendrán las franjas de servidumbre de cauces libres de cualquier actuación, manteniendo la vegetación de ribera existente.

De igual forma, la ejecución del sector respetará, en su colindancia con el vial foral BI-637, las distancias de afección y las limitaciones de uso establecidas y concretamente el artículo 38 de la Norma Foral 5/2021, de 20 de octubre, de Carreteras de Bizkaia.

Se incluyen en el sector superficies del Sistema General Ferroviario y el Sistema General Viario de la Estrada de Ormaza ya que sus ampliaciones fueron gestionadas con ocupación previa y reserva de derechos edificatorios en el periodo de vigencia del PGOU 2001 en cualquier caso el Proyecto de Reparcelación establecerá la relación definitiva de suelo y derechos afectados por la actuación.

Determinaciones de carácter pormenorizado:

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

Parcela mínima: 2.000 m^2.

Parcelaciones: se permite la segregación de parcelas siempre que la superficie de las resultantes sea superior a la mínima establecida. Se permite también la agrupación dentro de cada manzana.

Alineaciones y rasantes:

Alineación de fachada a vial. Se establece una franja de protección perimetral de 4 metros medidos desde la arista de la parcela. En este espacio solo se permiten casetas para guardas, centro de transformación, depósito de agua o cabinas de almacenaje.

Límite de la zona edificable: 8 metros desde la arista de la parcela, salvo que los planos de ordenación establezcan otro distinto.

Fachadas o lindes medianeros con otras parcelas:

Límite de la zona edificable: 5 metros desde la arista de la parcela,

ANU S-M01 MARTITURRI

izena / denominación

Eraikuntzaren gehieneko altuera: fitxan eta garapen-baldintzen dokumentazio grafikoan ezarritakoa.

Altuera erdibitzeko modua: fatxadaren erdiko puntutik beheko sestratik azken forjatuaren beheko alderaino neurtuta.

Lurzati pribatuen gehieneko okupazioa: lurzatiaren % 75.

LURZORUAREN ERABILERAK ETA BATERAGARRITASUN-ARAUBIDEA:

ERABILERA NAGUSIAK

Industriala:

Sektorearen izaera eta espezializazio funtzionalarekin lotutako industria.

ERABILERA BATERAGARRIAK:

eraikigarritasun osoaren % 30.

Hirugarren sektorekoak:

Komertziala: merkataritza-lokalaren txikizkako merkataritzaren modalitateak baimentzen dira, eremuaren eraikigarritasun osoaren % 5arekin gehienez.

Zerbitzuak: 1 motako lokala.

Ostatua: M08 lurzatian kokatutako hotel-establezimenduak (eremuko eraikigarritasun osoaren % 9,5)

Bilera sozialeko erabilerak, eremuaren eraikigarritasun osoaren % 5ekin gehienez.

Industriala:

Bizitegi-erabilerarekin bateragarria den industria-erabilera.

Etxebizitzarekin bateragarriak ez diren industria-jarduera komunak.

Biltegiratzea eta logistika:

Logistika- eta biltegiratze-jarduera komunak, bizitegi-erabilerarekin bateragarriak ez diren erabileren barruan.

Industria-erabilerarekin bateragarriak diren erabilerak eta jarduerak baimentzen dira.

Ekipamendu pribatua:

Modalitate guztietan baimentzen dira.

Zuzkidura publikoak:

SLEQ-S-M01-01 ekipamenduak 1,5 m2t/m2s eraikigarritasuna garatuko du gehienez, eta eraikuntzaren gehieneko solairu kopurua 2S+B+3 izango da.

ERABILERA DEBEKATUAK:

Hirugarren sektorekoak:

Merkataritza-lokal handia, merkataritza-establezimendua eta merkataritza-gune handia.

Industriala:

Industria-jarduera bereziak, honako zehaztapen hauen arabera: Arriskutsutzat jotakoak, gai erregaiak, sukoiak edo leherkorrak egoteagatik, biltegiratzeagatik, erabiltzeagatik, ekoizteagatik edo askatzeagatik, edo tentsio handiko energia elektrikoa erabiltzeagatik.

Hautsa edo gas kaltegarri edo toxikoak aska ditzaketen produktu kimikoak eskala handian lortzen dituztenak, eta substantzia erradioaktiboak lortzearekin, biltegiratzearekin, garraiatzearekin, maneiatzearekin eta erabiltzearekin edo erradiazio ionizatzaileak ekoizten edo igortzen dituzten instalazioen edo aparatuen funtzionamenduarekin lotutako industria-jarduerak.

Biltegiratzea eta logistika:

Hornidura-jarduerak, non eta ez diren erabilera bereizgarrien edo bateragarrien osagarriak.

Tanatorioak errauskailuarekin eta/edo tanatopraxiarekin.

APARKALEKUA:

Sortuko diren plaza guztietatik, gutxienez % 40 sestra azpian jarri

salvo que el plano de ordenación pormenorizada establezca otro distinto.

Altura máxima de la edificación: la establecida en la ficha y en la documentación gráfica de condiciones de desarrollo.

Forma de mediar la altura: medidas desde el punto medio de la fachada desde la rasante inferior hasta la cara inferior del último forjado.

Ocupación máxima de parcelas privadas: 75% de la parcela.

USOS DEL SUELO Y RÉGIMEN DE COMPATIBILIDAD:

USOS CARACTERÍSTICOS

Industrial:
Industria relacionada con el carácter y especialización funcional del sector.

USOS COMPATIBLES:

30% de la edificabilidad total.

Terciarios:

- Comercial: se permiten las modalidades de comercio al por menor de local comercial, con un 5% máximo de la edificabilidad total del ámbito.
- Servicios: local tipo 1.
- Alojamiento: Establecimientos hoteleros ubicados en parcela M08 (9,5% de la edificabilidad total del ámbito)
- Usos de reunión social con un 5% máximo de la edificabilidad total del ámbito.

Industrial:

Industrial compatible con el uso residencial.

Actividades industriales comunes no compatibles con la vivienda.

Almacenaje y logística:

Actividades de logística y almacenaje comunes dentro de los usos no compatibles con el uso residencial.

Se permiten los usos y actividades compatibles con el uso industrial.

Equipamiento privado:

Se permiten en todas sus modalidades.

Dotaciones públicas:

Se permiten en todas sus modalidades. El equipamiento SLEQ-S-M01-01, desarrollará una edificabilidad máxima de 1,5 m^2t/m^2s y el número de plantas máximo de la edificación será de 2S+B+3.

USOS PROHIBIDOS:

Terciarios:

Gran Local Comercial, Establecimiento comercial y gran establecimiento comercial.

Industrial:

Las actividades industriales especiales de acuerdo con las siguientes especificaciones:
Las calificadas como peligrosas, por la presencia, almacenamiento, utilización, producción o desprendimiento de materias combustibles, inflamables o explosivas, o por la utilización de energía eléctrica a altos voltajes.

Las dedicadas a la obtención, en gran escala, de productos químicos que puedan desprender polvo, o gases nocivos o tóxicos y las actividades industriales relacionadas con la obtención, almacenamiento, transporte, manejo y utilización de sustancias radioactivas ó con el funcionamiento de instalaciones o aparatos productores o emisores de radiaciones ionizantes.

Almacenaje y logística:

Las actividades de suministro a no ser que sean usos auxiliares de los característicos o compatibles.

Los tanatorios con crematorio y / o tanatopraxia.

ANU S-M01 MARTITURRI

izena / denominación

beharko dira, eta gainerakoa gainazalean, estaldurarekin. Hala ere, estandar hori lurzatiaren barruko azaleran estali ahal izango da, betiere estalki berdearekin edo eguzki-produkzioarekin.

Aparkalekua lurzoru publikoan: Ibarbengoako geltokiari lotutako disuasio-aparkalekurako erreserba 6.355 m^2-ko lurzatian eta 16.000 m2-ko gehieneko eraikigarritasuna sestra gainean eta 2S+B+3.

ZSG-IN-SM01 eta 2 m^2s/m^2z ko eraikigarritasuna izango du bai sestra gainetik zein azpitik.

Bide publikoko aparkaleku-erreserba 700 bat plazatan kalkulatzen da, ZSG-EQ-GE-SM01eko aparkalekuaren edukiera kontuan hartuta. JUPak eta urbanizazio-proiektuak zehaztapen hori xehatuko dute.

Lurzati pribatuetan sestra azpiko eraikigarritasuna, gaitzen dena (bizitoki-partzelan izan ezik), ez da kontuan hartzen eraikigarritasun haztatua zehazteko.

INGURUMEN- ETA PAISAIA-BALDINTZAK

Eraikinak NZEB irizpideei edo EBko eraikuntza-estandarrei jarraituko die.

Eraikuntza-baldintzak arkitekturaren eta materialen kalitatekoak izango dira eraikinetan.

Estalkiak berdeak izango dira gutxienez eraikinen azaleraren % 80an.

Lurzatien barruko espazioak urbanizatuko dira, paisaian eta landare-espezieetan integratuta. Urak berreskuratzeko eta iragazkortasuna lortzeko sistemak instalatuko dira. Urbanizazio horien baldintzak oso malguak izango dira, eta baldintza formalak eta funtzionalak ahalik eta gehien ezarriko dira. Urbanizazioak berdeguneak, pasealekuak eta landare-espezieak diseinatuko ditu gehienbat.

Partzelen % 30ean, gutxienez, auto elektrikoa kargatzeko puntuak gaituko dira urbanizazioan eta emaitza-orubeetan.

Xehetasun-Azterketaren Beharra

Lurzati eraikigarri bakoitzerako xehetasun-azterketa bat idatziko da, besteak beste honako hauek zehazteko:

- Hirigintza-zehaztapenak egiaztatzea.
  Konposizioa eta irudia aztertzea.
- Ingurunera egokitzea.
- Eraikuntza-kalitatea, konposizioa eta irudia.
  Ingurumen-zehaztapenak.

Azterketa Hidraulikoaren Beharra

Plangintza gauzatzeko jarduketen barruan, dagozkion azterlan hidraulikoak egin beharko dira, UAHEaren inguruko eremua delako.

Egiturazko zehaztapenak:

Era berean, sektoreari BI-637 errepidearen adarraren zabaltzearen zati bat atxikitzen zaio, hura lortu, gauzatu eta kostua bere gain hartzeko, funtzionalki beharrezkoa baita hura garatzeko. Behar hori sektoreak ematen duen eta foru sareak jasan behar duen automobil-kargaren arabera zehaztu da. Foru bideak zabaltzeko, garatzen den lehen sektorea kudeatuko da, eta haren esku jarriko dira beste sektore batzuei atxikita edo sartuta dauden adarrak handitzeko behar diren gainerako lurzoruak.

Urbanizazio-proiektuan, Errepideen Trazadurari buruzko Arauaren arabera geometrizatuko da xehetasunez adarraren handitzearen trazadura.

Foru-errepideetako babes-eremuak behatuko dira, batez ere eraikuntzaren muga galtzadaren ertzetik 50 metrora eta zortasun-eremua lautadatik 25 metrora.

APARCAMIENTO:

Del total de plazas a generar, un 40% mínimo deberán ubicarse bajo rasante y el resto en superficie con cubrición. No obstante, se podrá cubrir este estándar en la superficie del interior de la parcela, siempre con cubierta verde o producción solar.

Aparcamiento en suelo público: reserva para aparcamiento disuasorio vinculado a la estación de Ibarbengoa, ZSG-EQ-SM01, en parcela de 6.355 m^2 y una edificabilidad máxima de 16.000 m^2t sobre rasante y 2S+B+3.

El ZSG-IN-SM01 tendrá una edificabilidad de 2 m^2t/m^2s sobre y bajo rasante.

La reserva de aparcamiento en el viario público se calcula en 700 plazas aproximadamente, teniendo en cuenta la capacidad del aparcamiento del ZSG-EQ-GE-SM01. El PAU y proyecto de urbanización pormenorizarán esta determinación.

La edificabilidad bajo rasante en parcelas privadas que se habilita (excepto en la parcela de alojamiento) no computa a los efectos de la determinación de la edificabilidad ponderada.

CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES Y PAISAJISTICAS

La edificación se sujetará a los criterios NZEB o estándar edificatorio de la UE.

Las condiciones constructivas serán de calidad arquitectónica y de materiales en los edificios.

Las cubiertas serán verdes al menos en el 80% de la superficie de los edificios.

Se urbanizarán los espacios interiores de las parcelas con integración paisajística y de especies vegetales. Se instalarán sistemas de recuperación de aguas y permeabilidad. Las condiciones de estas urbanizaciones serán muy flexibles, limitándose al máximo la imposición de condiciones tanto formales como funcionales. La urbanización diseñará en su mayor parte zonas verdes, de paseo y especies vegetales.

En el 30% de las parcelas como mínimo se habilitarán puntos de carga de coche eléctrico en urbanización y en solares de resultado.

Necesidad de Estudio de Detalle

Se redactará un estudio de detalle para cada parcela edificable para concretar entre otras cuestiones las siguientes:

- Comprobación de determinaciones
  urbanísticas.
- Análisis de composición e imagen.
- Adaptación al entorno.
- Calidad constructiva, composición e imagen.
  Determinaciones ambientales.

Necesidad de Estudio Hidráulico

Dentro de las actuaciones de ejecución del planeamiento, deberán realizarse los correspondientes estudios hidráulicos que analicen el riesgo de inundación por tratarse de un ámbito en el entorno de la ARPSI.

Determinaciones de carácter estructural:

Se adscribe así mismo al sector una porción de la ampliación del ramal de la BI-637, al objeto de su obtención, ejecución y asunción del coste, al resultar funcionalmente necesario para su desarrollo, habiéndose determinado esta necesidad en función de la carga de automóviles que aporta el sector y que debe soportar la red foral. La ampliación del viario foral se ejecutará con la gestión del primero de los sectores que se desarrolle y se pondrá a disposición del mismo el resto de los suelos necesarios para la ampliación del ramal que están adscritos o incluidos en otros sectores.

En el proyecto de urbanización se geometrizará al detalle el trazado de la ampliación del ramal conforme a la Norma de Trazado de Carreteras.

Se observarán las zonas de protección de las carreteras forales, principalmente el límite de edificación a 50 m de la arista de la calzada y la zona de servidumbre a 25 metros de la explanación.

ANU S-M01 MARTITURRI

izena / denominación

Espazio Libre Sistema Orokorren estandarra: 0,00 m^2
Espazio Libre Sistema Orokorren saldoa: 25,838,37 m^2
Zuzkidura-Bizitoki Sistema Orokorren estandarra: 0,00 m^2

Ordenatutako Zuzkidura-Bizitoki Sistema Orokorrak: 0,00 m^2

Zuzkidura-Bizitoki Sistema Orokorren saldoa: 0,00 m^2

Sektorearen azalera: 126.381,17 m^2
Lurzati pribatiboen azaleren estandarra (sektorearen % 30 gutxienez): 37.914,35 m^2
Antolatutako lurzati pribatiboen azalera: 54.227,20 m^2 (% 42,91)

Lurzati pribatiboen azaleren saldoa: 16.312,85 m^2

Natura Ondarearen babesa:

Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.

Sistema hidrauliko orokorraren ertzak babestea eta ibai-ekosistema hobetzea

Egikaritze-tresnek, baldin eta sistema orokor hidraulikoaren ibilguaren ertzei eragiten badiete, horiei lotutako baldintza naturalak eta erriberako landaredia babesteko eta kontserbatzeko irizpideekin diseinatuko dituzte beren esku-hartzeak, edo, hala badagokio, baldintza natural horiek berreskuratzeko irizpideekin.

Ibai-ekosistema hobetzea sustatzeko, sistema hidrauliko orokorraren ondoko eremuak kontserbatzea edo lehengoratzea sustatuko da, 8 metroko ibaiertzeko zerrenda bat ezarriz, biderik, zoladurarik, betelanik edo hiri-altzarien bestelako elementurik gabe.

Drainatze jasangarriaren sustaketa:

Urbanizazio-proiektuak drainatze-sistema jasangarriak izango ditu (zoladura iragazkorren erabilera, etab.), egungo egoerari dagokion balioarekiko balizko jariatze-gehikuntza konpentsatu, behar bezala hustu edo garrantzirik gabekoa izan daitekeela bermatzeko.

Kultura Ondarearen babesa:

Sektoreak Martiturri baserria du, Martiturri 1, 3. mailako oinarrizko babesa duena, SLEQ-SM01-01 lursailaren barruan.

Eragin akustikoak:

Sektorearen kudeaketan 2024ko uztaileko Eragin Akustikoari buruzko Azterlanean (CS-12) aurreikusitako trafikoen aurreikuspenak % 25 gainditzen dituen mugikortasun-azterlan bat egiten bada, Eragin Akustikoari buruzko Azterketa berri bat egingo da.

Eraikuntzarik gabeko espazioetan, edo espazio libre publikoetan, CS-12 "Inpaktu Akustikoaren Azterlana (2024ko uztaila)" planoetan definitutako egonkorrak ez diren zonetan, ez da egoneko zonarik diseinatuko.

Estándar de Sistemas Generales de Espacios Libres: 0,00 m^2
Saldo de Sistemas Generales de Espacios Libres: 25.838,37 m^2
Estándar de Sistemas Generales de Alojamientos Dotacionales:
0,00 m^2
Sistemas Generales de Alojamientos Dotacionales Ordenados:
0,00 m^2
Saldo de Sistemas Generales de Alojamientos Dotacionales:
0,00 m^2
Superficie de Sector: 126.381,17 m^2
Estándar de superficie de parcelas privativas (al menos 30% del sector): 37.914,35 m^2
Superficie de parcelas privativas ordenadas: 54.227,20 m^2 (42,91%)
Saldo de superficie de parcelas privativas: 16.312,85 m^2

Protección del patrimonio natural:

Se deberá evitar o minimizar las posibles afecciones a formaciones de vegetación autóctona. El proyecto de urbanización (o en su caso de edificación) se realizará una identificación expresa de qué hábitats de interés y ejemplares arbolados pueden ser integrados en la ordenación del ámbito y cuáles deben ser eliminados. Se propondrán medidas correctoras y compensatorias cuando la afección sobre elementos de alto valor ambiental sea inevitable.

En la ejecución del ámbito se repondrá o compensará el arbolado de valor ambiental que deba ser talado como consecuencia del desarrollo del planeamiento, mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies a los que sea preciso talar. Se intentará que la sustitución del arbolado se realice en los mismos ámbitos o en sus entornos más próximos y si no resultara posible, en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación ambiental.

Protección de los márgenes del sistema general hidráulico y mejora del ecosistema fluvial:

Los instrumentos de ejecución, cuando estos afecten a las márgenes del cauce del sistema general hidráulico, diseñaran sus intervenciones con criterios de protección y conservación de las condiciones naturales y vegetación de ribera asociada a los mismos, o en su caso, de recuperación de dichas condiciones naturales.

Con objeto de promover la mejora del ecosistema fluvial, se promoverá la conservación o recuperación ambiental de las áreas contiguas al sistema general hidráulico, mediante el establecimiento de una franja ribereña de 8 metros sin viales, pavimentaciones, rellenos u otros elementos del mobiliario urbano.

Promoción del drenaje sostenible:

El proyecto de urbanización incorporará sistemas de drenaje sostenible (uso de pavimentos permeables, etc.) que garanticen que el eventual aumento de escorrentía respecto del valor correspondiente a la situación existente puede ser compensado, correctamente desaguado o ser irrelevante.

Protección del Patrimonio Cultural:

El sector contiene el caserio Martiturri en Martiturri 1 con Nivel 3 Protección Básica dentro de la parcela SLEQ-SM01-01.

Afecciones acústicas:

Si en la gestión del sector se lleva a cabo un estudio de movilidad que supere en un 25% las previsiones de los tráficos estimados en el Estudio de Impacto Acústico de Julio de 2024 (CS-12), se llevará a cabo un nuevo Estudio de Impacto Acústico.

No se diseñaran zonas estanciales en los espacios libres de edificación o en los espacios libres públicos dentro de las zonas no estanciales definidas en el los planos CS-12 ”Estudio de

ANU S-M01 MARTITURRI

izena / denominación

Eragin akustikoak:

Ekipamendu-eraikinak egiteko proiektua edo lizentzia onartzeko, eraikin horiek sanitarioak, asistentzialak, irakaskuntzakoak edo zibiko-kulturalak badira, Eragin Akustikoaren Azterketa beharko da.

Eraikuntza-obretarako lizentzietarako eremua garatzean, bibrazio-mailen ebaluazioa egingo da, aplikatu beharreko kalitate akustikoko helburuak betetzen direla egiaztatzeko eta, hala badagokio, neurri zuzentzaileak ezartzeko.

Baldintzatzaile gainjarriak:

- CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak.
- CS – 02 Arrisku Naturalak: Errepikatze-Denborako Uholdeak (10, 100 eta 500).
- CS – 04 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Euri-Uholdearen Arrisku Klimatikoa.
- CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua.
- CS – 07 Azpiegitura Berdea.
- CS – 07 Azpiegitura Berdea: Ibilbidea Ekologikoa.
- CS – 08 Paisaiarekiko Inpaktuen Integrazioa
- CS – 08 Mehatxatutako Fauna Kudeaketa-Planarekin.
- CS – 09 Geologia Interesdun Guneak.
- CS – 09 Ibaiertzeak eta Errekaertzeak Antolatzeko LPZ.
- CS – 09 Potentzialki Kutsatutako Zoruak
- CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak.
- CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa.
- CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila.
- CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Egonkorrak ezin izan daitezkeen Eremuak IAA 2024ko uztaila.
- CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Lurzoru urbanizagarriko bide berrietan aurreikusitako zirkulazioen eguneko batez besteko intentsitatea IAA 2024ko uztaila.
- CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Fatxaden Isolamenduak Kanpoan KAHak betetzen direnean IAA 2024ko uztaila.
- CS – 13 Eragin Akustikoa: Foru Errepidearen Zortasun Akustikoko Eremua.
- CS – 13 Eragin Akustikoa: Trenbidearen Zortasun akustikoko aldeak.
- CS – 13 Eragin Akustikoa: Trenbidearen Bibrazio-mailak Ebaluatzeko Eremua.
- CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.
- CS – 15 Azpiegituren Babesa: Foru-errepidearen Eragin-eremua.
- CS – 15 Azpiegituren Babesa: Trenbidearen Eragin-eremua.
- CS – 15 Azpiegituren Babesa: Jabari Publiko Hidraulikoaren Zaintza Eremua.
- CP – 01 Kultura Ondarea.

Afecciones acústicas:

La aprobación del proyecto de construcción o la licencia de construcción de edificios equipamentales si estos fueran sanitarios, asistenciales, docentes o cívico-culturales requerirá de Estudio de Impacto Acústico.

En el desarrollo del ámbito para las licencias de obra de edificación se llevará a cabo una evaluación de los niveles de vibración que se verifique el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de aplicación y se establezcan, en su caso, medidas correctoras.

Condicionantes Superpuestos:

- CS – 01 Riesgos Naturales: Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos.
- CS – 02 Riesgos Naturales: Avenidas de Periodo de Retorno (10, 100 y 500).
- CS – 04 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo Climático de Inundación Pluvial.
- CS – 06 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Ola de Calor.
- CS – 07 Infraestructura Verde.
- CS – 07 Infraestructura Verde: Corredor Ecológico.
- CS – 08 Ámbitos de Integración de Impactos Paisajísticos.
- CS – 08 Fauna Amenazada con Plan de Gestión.
- CS – 09 Lugares de Interés Geológico.
- CS – 09 PTS de Ordenación de Márgenes de los Rios y Arroyos.
- CS – 09 Suelos Potencialmente Contaminados.
- CS – 10.1 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Operaciones de Aeronaves.
- CS – 11.1, 11.2 y 11.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido 2021-2026.
- CS – 12.1, 12.2 y 12.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido EIA julio 2024.
- CS – 12.4 Afección Acústica: Zonas no estanciales EIA julio 2024.
- CS – 12.4 Afección Acústica: Intensidad media diaria de circulaciones previstas en el nuevo viario del suelo urbanizable EIA julio 24.
- CS – 12.4 Afección Acústica: Aislamientos de Fachadas con cumplimiento de OCAs en el exterior EIA julio 2024.
- CS – 13 Afección Acústica: Zona de Servidumbre Acústica de la Carretera Foral.
- CS – 13 Afección Acústica: Zona de Servidumbre Acústica del Ferrocarril.
- CS – 13 Afección Acústica: Zona para Evaluación de los Niveles de Vibración del Ferrocarril.
- CS – 14 Afección Acústica: Zonificación Acústica.
- CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Afección Carretera Foral.
- CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Afección del Ferrocarril.
- CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Policía del Dominio Público Hidráulico.
- CP – 01 Patrimonio Cultural.

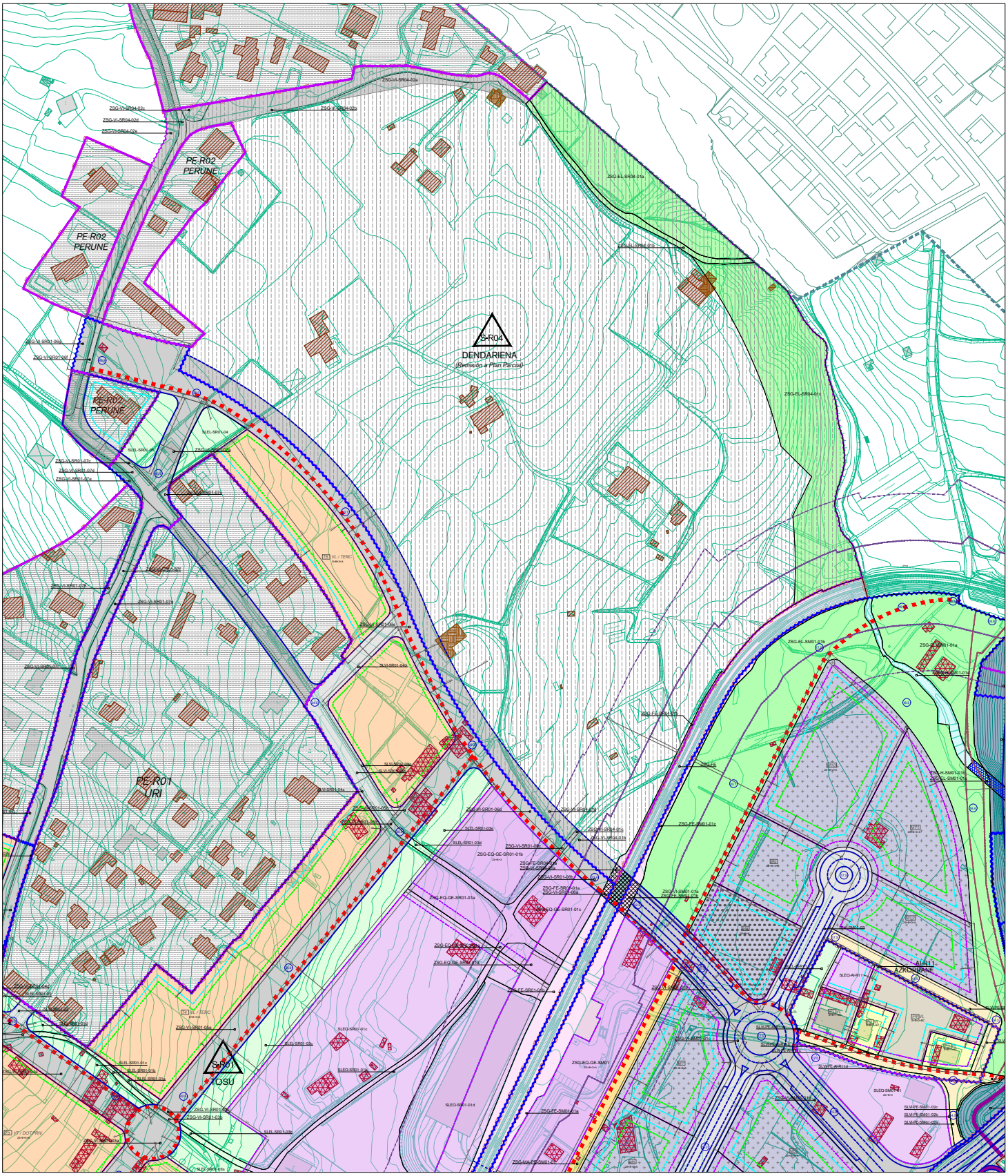
TITULUA IV.

ANTOLATU GABEKO LURZORU URBANIZAGARRI SEKTORIZATUA

KAPITULUA I. URBANIZAZIO BERRIKO JARDUKETAK XEHETASUNEZ ANTOLATU GABE

ATALA 1. BIZITEGI-ERABILERA

131. artikulua.- ANU-S-R04 Dendariena



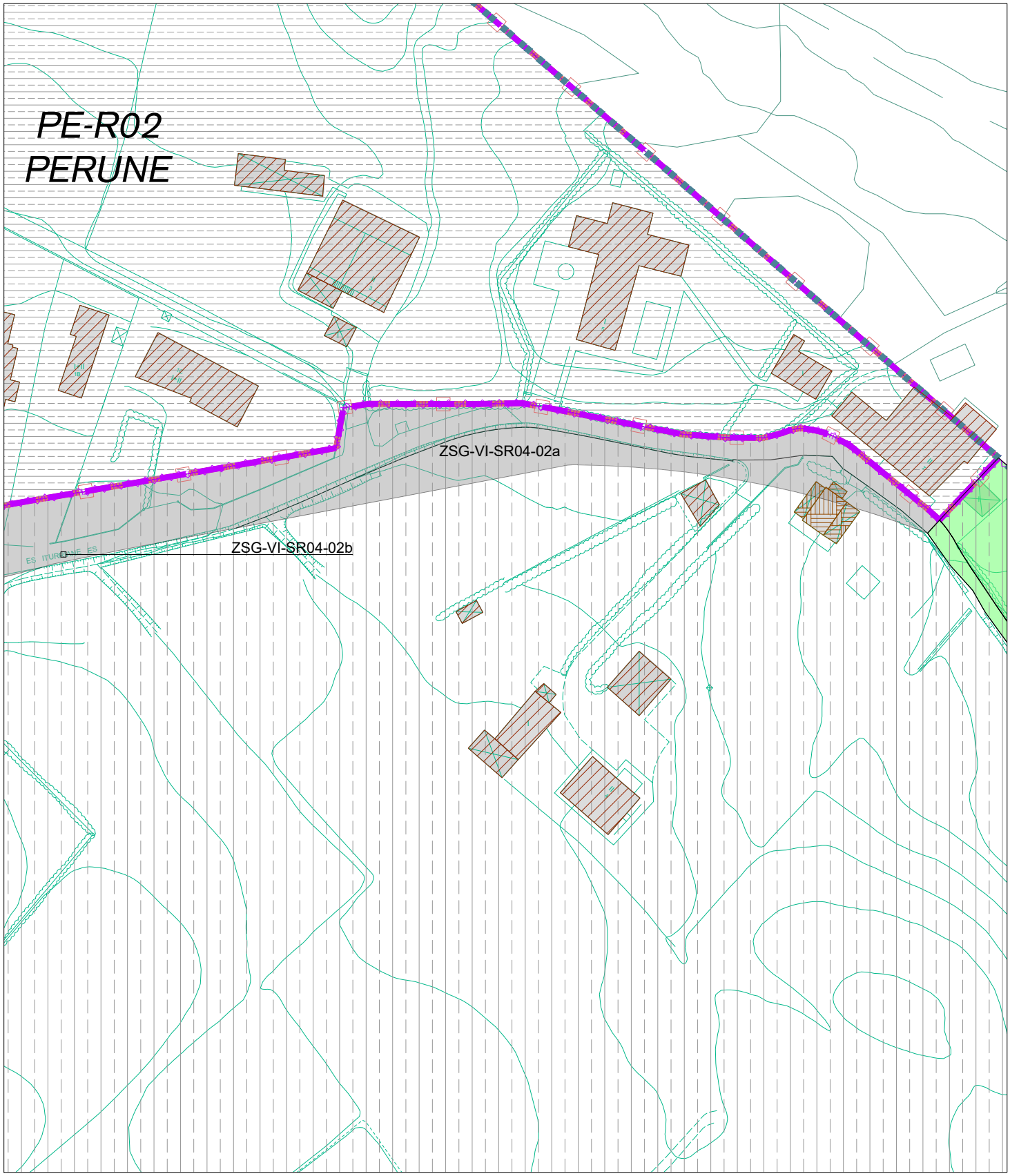
ARAUDI PARTIKULARRA

131. artikulua.- ANU-S-R04 Dendariena



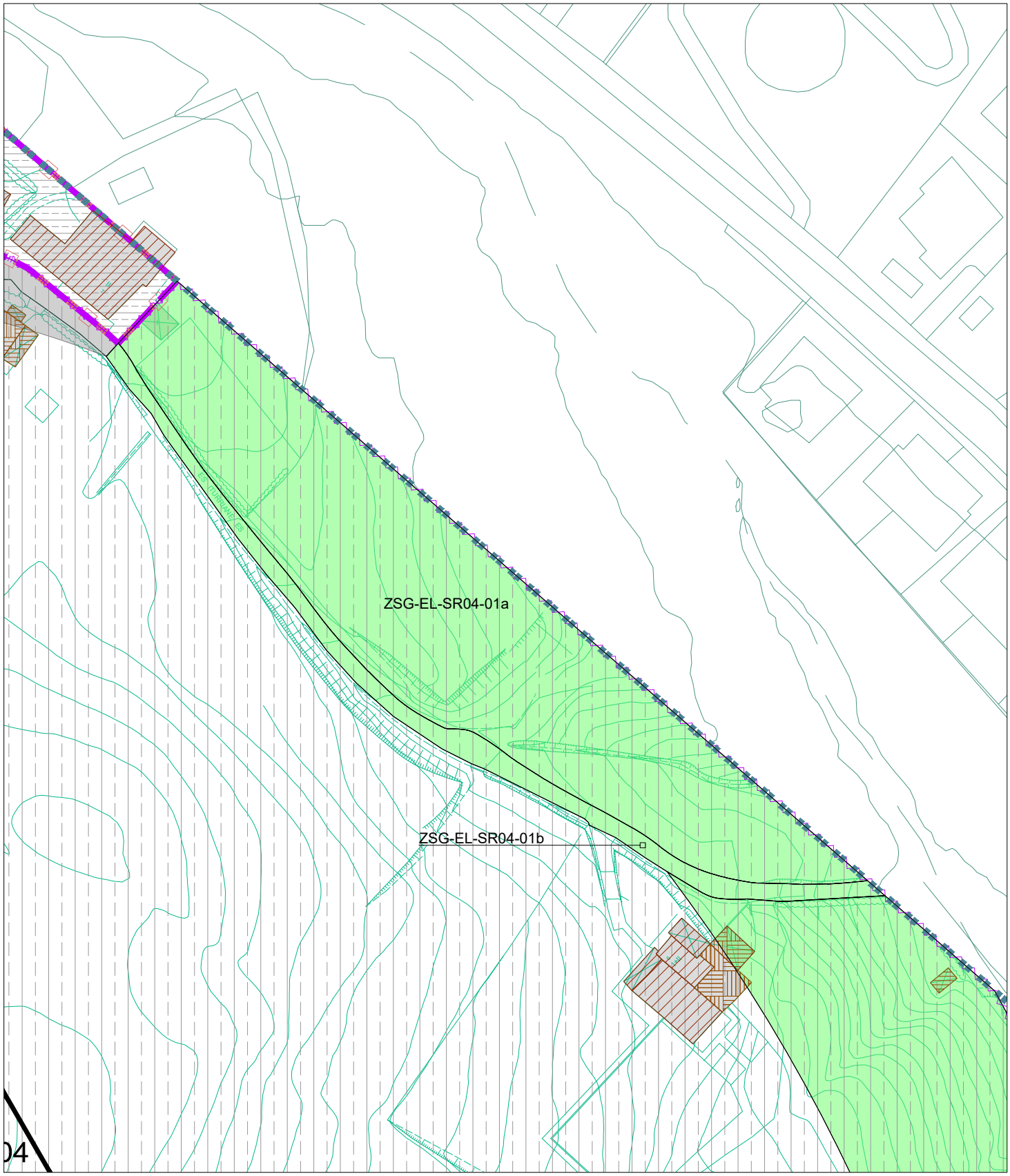
ARAUDI PARTIKULARRA

131. artikulua.- ANU-S-R04 Dendariena



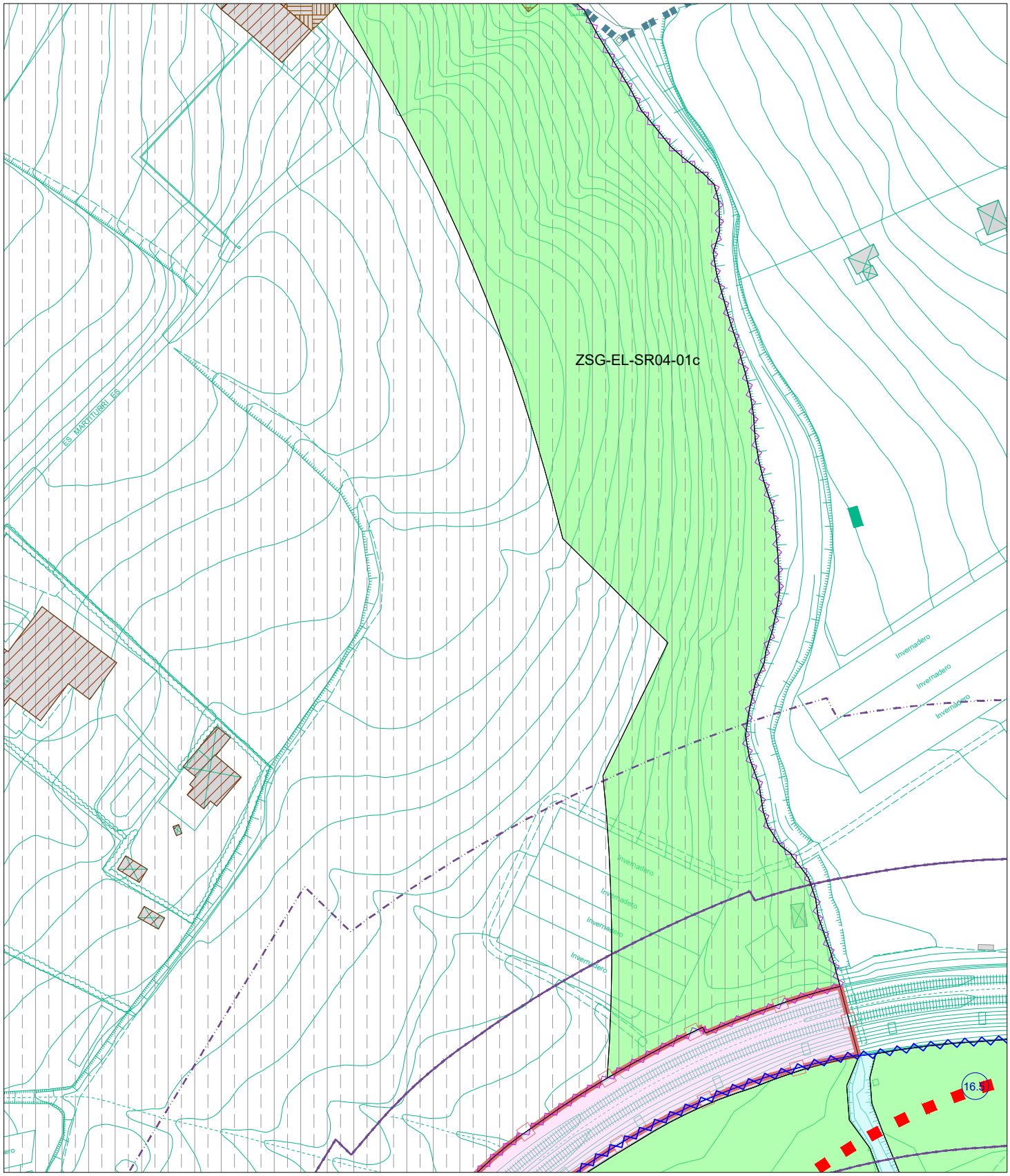
ARAUDI PARTIKULARRA

131. artikulua.- ANU-S-R04 Dendariena



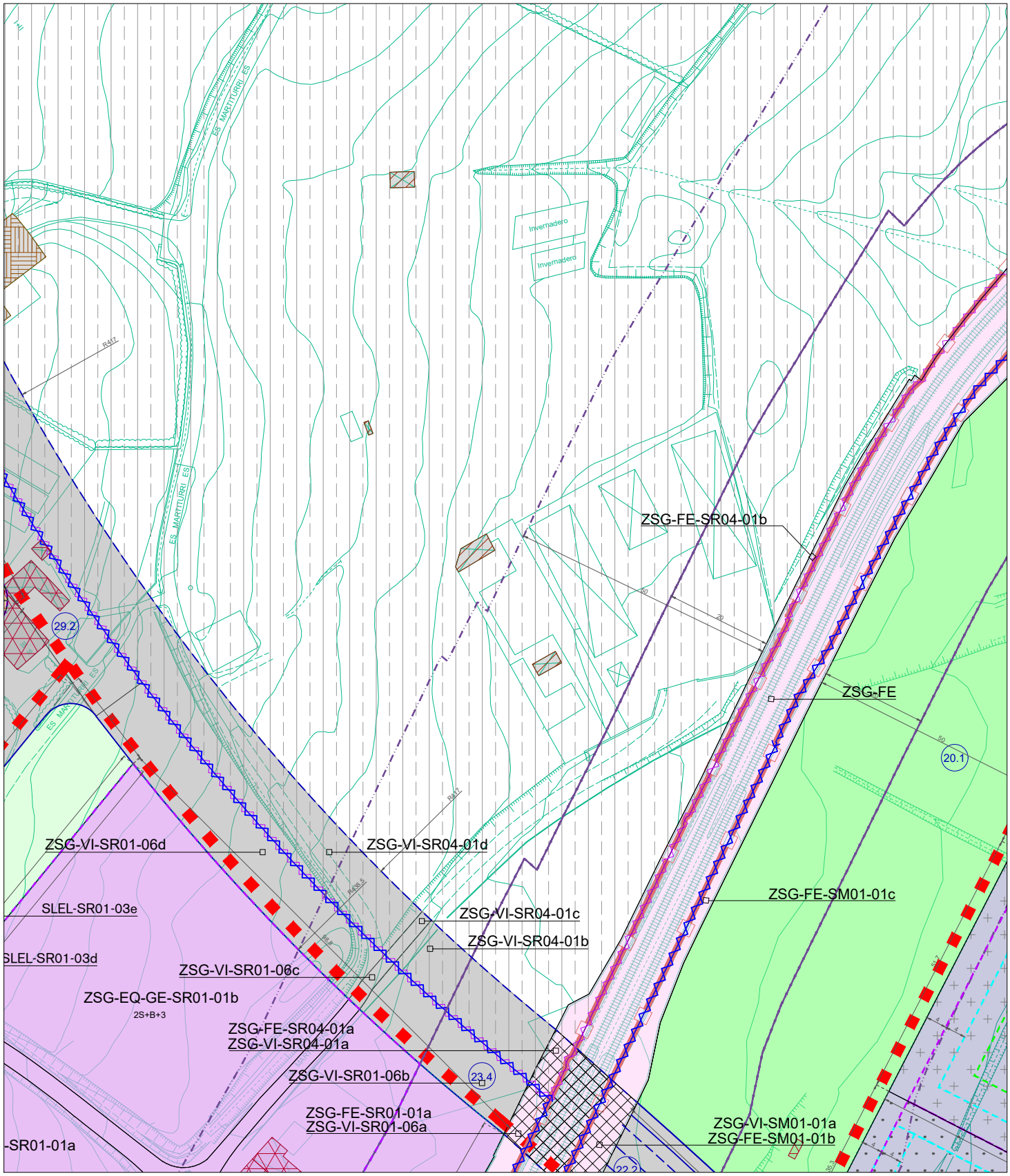
ARAUDI PARTIKULARRA

131. artikulua.- ANU-S-R04 Dendariena



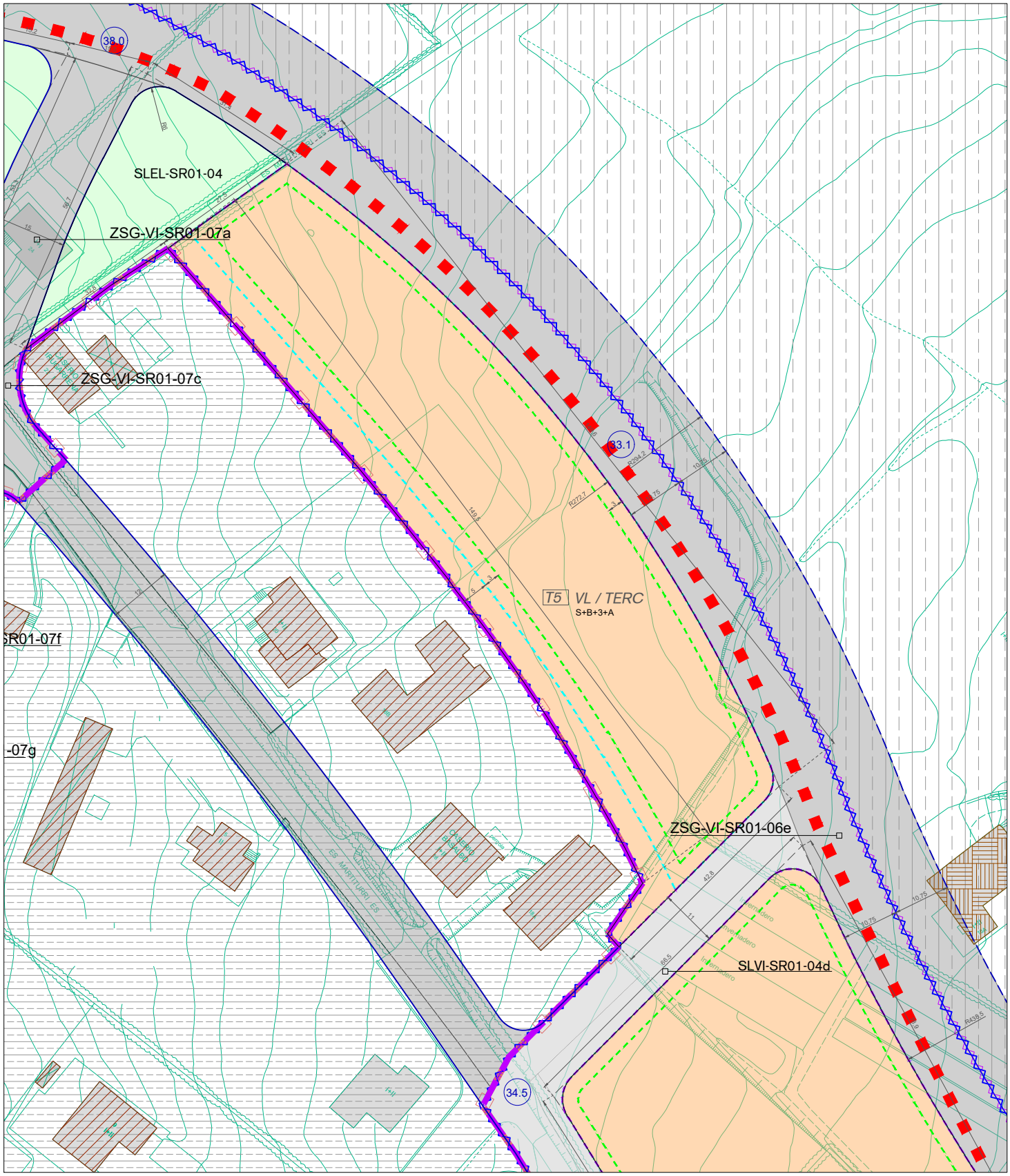
ARAUDI PARTIKULARRA

131. artikulua.- ANU-S-R04 Dendariena



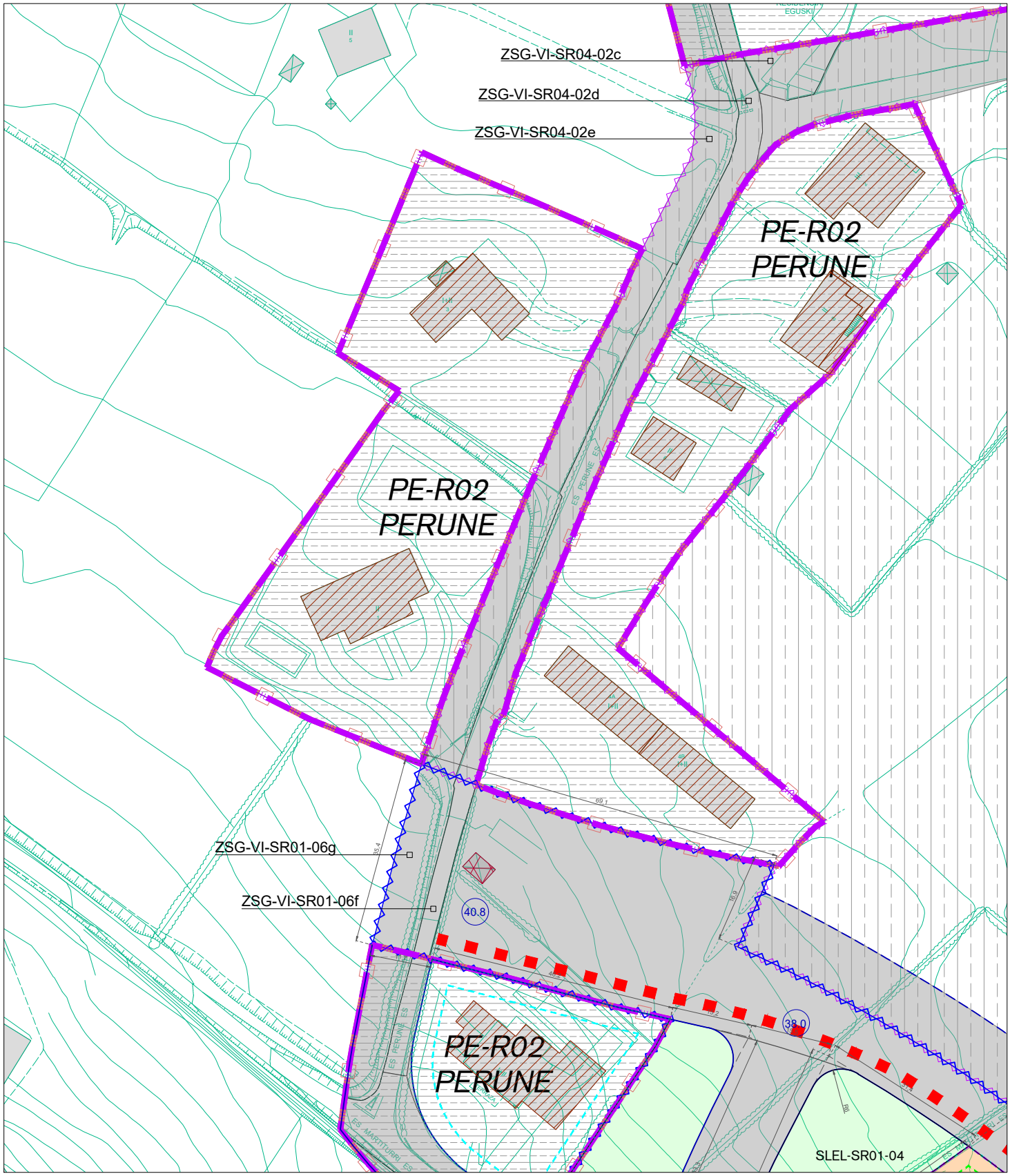
ARAUDI PARTIKULARRA

131. artikulua.- ANU-S-R04 Dendariena



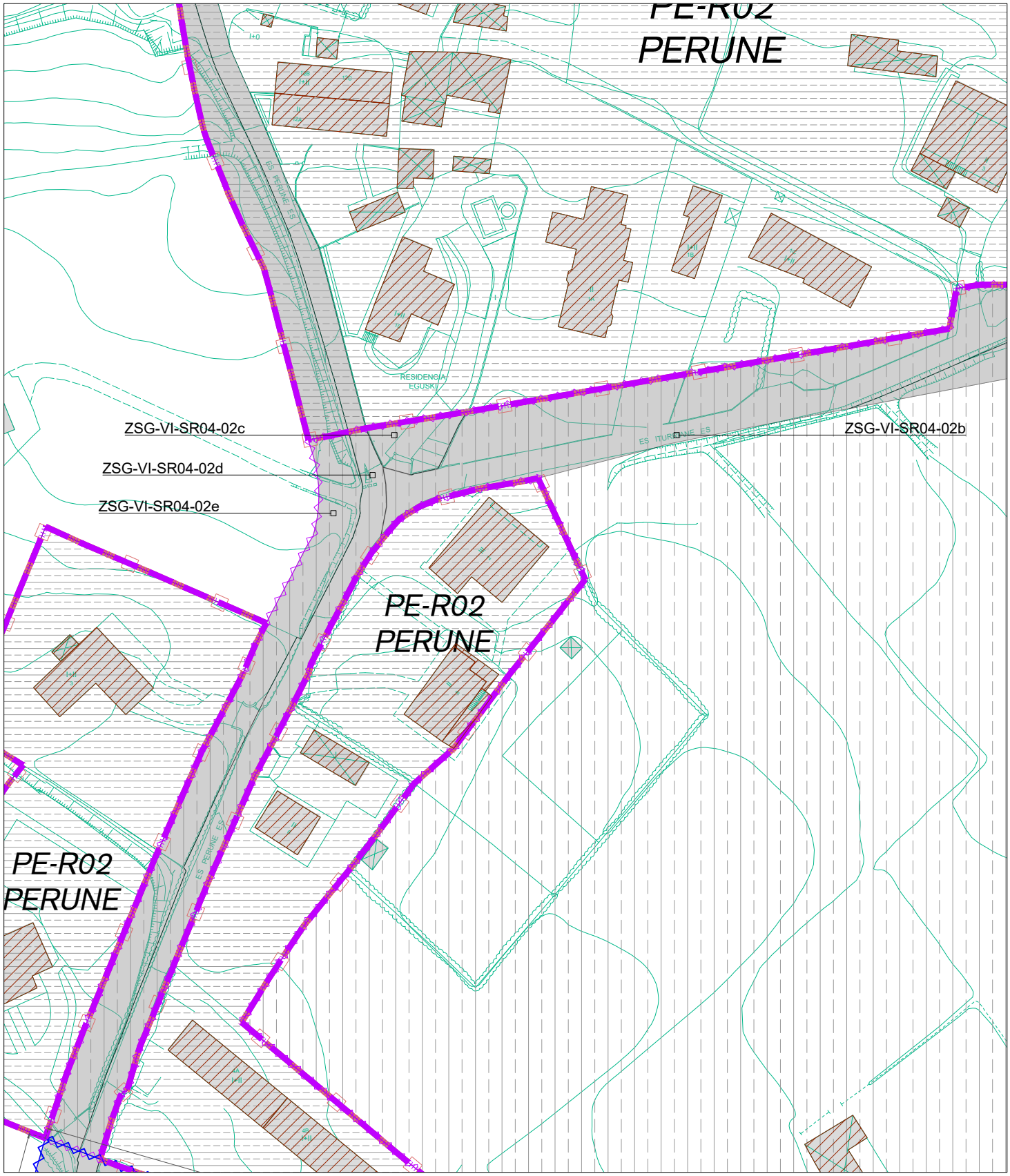
ARAUDI PARTIKULARRA

131. artikulua.- ANU-S-R04 Dendariena



ARAUDI PARTIKULARRA

131. artikulua.- ANU-S-R04 Dendariena



ARAUDI PARTIKULARRA

ANU S-R04 DENDARIENA

izena / denominación

Jardueraren deskribapena

Esparrua, zati batean, 1. sektorearekin bat dator. Aurreko HAPOren martiturri (2001).

Funtsean, S-R01ean aurreikusitako trazadura lerromakurrean oinarrituko da. Trazadura horrek jarraipena izango du S-M01ean (pasabide itsua gaitu ondoren, metroaren trazaduraren azpian). Trazadura horrek oinezkoen, bizikleten eta ibilgailuen arteko komunikazioa eta espazio libreak bilduko ditu.

Iturrianerekin eta ibai-ibilguaren inguruarekin harremanetan jartzeko espazio libre bat aurreikusiko du.

Antolamendu xehatua Plan Partzialaren idazketara bidaliko da.

Descripción de la actuación

El ámbito se corresponde, parcialmente, con el Sector 1. Martiturri del anterior PGOU (2001).

Se apoyará, de manera fundamental, en el trazado curvilíneo previsto en el S-R01, y que tendrá continuidad en el S-M01 (tras habilitar el paso ciego, bajo el trazado del metro). Dicho trazado integrará la comunicación peatonal, ciclable y rodada, así como espacios libres.

Preverá un espacio libre de contacto con Iturriane y el entorno del cauce fluvial.

La ordenación pormenorizada queda remitida a la pertinente redacción de Plan Parcial.

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANISTICA ESTRUCTURAL

Hirigintza-eraldaketaren eremua / Ambito de transformación urbanística	Urbanizazio berria / Nueva urbanización
Lurzoruaren sailkapena / Clasificación de suelo	lurzoru urbanizagarri / suelo urbanizable
Kalifikazio orokorreko zona / Zona de calificación global	ZGE-RE-05. Bizitegi-zona erdi-dentsitatea ZGE-RE-05. Zona residencial entorno-media densidad
Berezko erabilera / Uso característico	Babes sozialeko etxebizitza kolektiboa (VPS) Vivienda colectiva protección social (VPS)
'Hirigintza-antolamenduaren eremua / Ámbito de ordenación urbanística	S-R04 sektorea / Sector SR-04
Jarduketa hasteko epea / Plazo para el inicio de la actuación	HAPOaren indarraldia behin Tosuren %75 eraikita / La vigencia del PGOU una vez ejecutado el 75% de Tosu
Garapen-tresna / Instrumento de desarrollo	Plan Partziala / Plan Parcial

JARDUKETAREN AZALERA (m^2s) / SUPERFICIE DE LA ACTUACIÓN (m^2s)

Mugatutako azalera / Superficie delimitada	135.749,48

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (m^2l) / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m^2t)

	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada	eraikigarritasun gauzatua edificabilidad materializada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	54.610,00	1.376,00	53.234,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	23.144,00		23.144,00
Totala / Total	77.754,00	1.376,00	76.378,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	27.040,00		27.040,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	11.460,00		11.460,00
Totala / Total	38.500,00		38.500,00

Eraikigarritasun-indizea SG (2/2006 Legearen 77. artikulua) / Indice de edificabilidad SR (artículo 77 Ley 2/2006)

Zenbatetsitako azalera / SOen azalera / Eragin sektorialа duen azalera / (m^2l) Superficie considerada / Superficie de S.G. / Superficie afección sectorial (m^2s)	112.931,79	21.851,83	965,86
Jarduketaren indizea / Gehieneko legezko indizea / Gutxie. legezko indizea / (m^2s/m^2l) Indice de la actuación / Indice legal máximo / índice legal mínimo / (m^2t/m^2s)	0,6885	1,30	0,40

ANU S-R04 DENDARIENA

izena / denominación

BIZITEGI-ERAIKIGARRITASUNA ETA ETXEBIZITZA-KOPURUA / EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL Y NÚMERO DE VIVIENDAS

Bizitegi-eraikigarritasunaren banaketa / Distribución de la edificabilidad residencial

	esleitutako eraikigarritasuna edificabilidad asignada SR	esleitutako eraikigarritasuna edificabilidad asignada BR	estandarra - saldoa / estandar - saldo SR	
(14) Guztira etxebizitza babestua (m^2s) / Total vivienda protegida (m^2t)	43.956	21.765	39.925,50	4.030,50
Guztira babes sozialeko etxebizitza (BSE) (m^2s)/ Total vivienda de protección social (VPS) (m^2t)	31.740	15.715	29.278,70	2.461,30
alokairuko babes sozialeko etxebizitza (VPSa) (m^2s)/ vivienda de protección social en alquiler (VPSa)	10.922	5.405	10.922	0
(16) etxebizitza tasatua (ET) (m^2s)/ vivienda tasada (VT) (m^2t)	12.216	6.050		
araubide libreko etxebizitza (m^2s) / vivienda en régimen libre (m^2t)	10.654	5.275		

Etxebizitzaren banaketa (orientagarria) / Distribución de la vivienda (orientativo)

Antolatutako etxebizitza-kopurua, guztira / Dentsitatea (etxeb./ha)Número total viviendas ordenadas / Densidad (viv./ha)	573	42,43	
Etxebizitza babestuen kop., guztira / BSEen kop. / ETen kop) N. total vivienda protegida / N. viviendas VPS / N. viviendas VT	476	353	123
Araubide libreko etxebizitza-kopurua, guztira N. total vivienda régimen libre	97		

SISTEMA OROKORRAK (m^2l) / SISTEMAS GENERALES (m^2s)

	Estandar Estándar	Ordenatua Ordenado	Saldoa Saldo
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	10.646,80	12.790,55	2.143,75
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorra (gutxienekoa) / Sistema general de alojamiento dotacional (mínimo)	798,51	0,00	-798.51
Beste sistema orokor batzuk / Otros sistemas generales		10.081,09	

espazio libreen sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales de espacios libres

kode Código	azalera SO (m^2l) superficie SG (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)		Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención		urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)	
ZSGEL-SR04-01a	4.049,47	4.049,47	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan	Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	4.049,47	100,00 %
ZSGEL-SR04-01b	587,47	587,47	100,00 %	Barne / Incluido	Lehendik dagoen sistema / Sistema ya existente		587,47	100,00 %
ZSGEL-SR04-01c	8.153,61	8.153,61	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan	Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	8.153,61	100,00 %

beste sistema orokor batzuen xehetasunak / detalle otros sistemas generales

ZSG-VI-FO-SR04	690,91	690,91	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación		690,91	100,00 %

beste sistema orokor batzuen xehetasunak / detalle otros sistemas generales

ZSG-FE-SR04-01a	53,95	53,95	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan	Cesión de suelo en el ámbito de la actuación		0,00 %
ZSG-FE-SR04-01b	221,00	221,00	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan	Cesión de suelo en el ámbito de la actuación		0,00 %
ZSG-VI-SR04-01a	53,95	53,95	100,00 %	Barne / Incluido	Lehendik dagoen sistema / Sistema ya existente		53,95	100,00 %
ZSG-VI-SR04-01b	4.694,76	4.694,76	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan	Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	4.694,76	100,00 %
ZSG-VI-SR04-02a	676,64	676,64	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan	Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	676,64	100,00 %
ZSG-VI-SR04-02b	1.913,36	1.913,36	100,00 %	Barne / Incluido	Lehendik dagoen sistema / Sistema ya existente		1.913,36	100,00 %
ZSG-VI-SR04-02c	137,16	137,16	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan	Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	137,16	100,00 %
ZSG-VI-SR04-02d	669,28	669,28	100,00 %	Barne / Incluido	Lehendik dagoen sistema / Sistema ya existente		669,28	100,00 %
ZSG-VI-SR04-02e	970,08	970,08	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan	Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	970,08	100,00 %

ANU S-R04 DENDARIENA

izena / denominación

Arau-zehaztapenak

Egiturazko zehaztapenak:

Plan Partzialak HAPOn definitutako Espazio Libreen Sistema Orokorraren forma egokitu ahal izango du, ezarriko den diseinuan eta antolamenduan behar bezala integratuz.

Plan Partzialak, Bide Sistema Orokor gisa, S-R01ean zehaztutako trazadura lerromakurra osatuko du, eta bide-galtzadarekiko independentea den bidegorri bat izango du.

Plan Partzialak 10.000 m^2 inguruko zuzkidura-partzela bat aurreikusiko du irakaskuntzarako.

Plan Partzialak Kurtzeserako oinezkoentzako pasabide bat ere aginduko du, eremuko mugikortasun alternatiboko sisteman txertatuta. Tokiko sistematzat hartuko da garapen-plangintzan.

Jarduketa garatzean, ibilguen zortasun-zerrendak edozein jarduketarik egin gabe mantenduko dira, eta lehendik dagoen ibaiertzeko landaredia mantenduko da.

Ezin izango da sektore honetako Plan Partziala izapidetu, harik eta S-R01 Tosu sektorean ordenatutako etxebizitzen lehen okupazioko lizentzien % 75 eman arte. Horren arabera, baldintza hori gertatzen denetik aurrera, sektorea garatzeko lehen ezarritako epeak zenbatuko dira.

Era berean, sektoreari BI-637 errepidearen adarraren zabaltzearen zati bat atxikitzen zaio, hura lortu, gauzatu eta kostua bere gain hartzeko, funtzionalki beharrezkoa baita hura garatzeko. Behar hori sektoreak ematen duen eta foru sareak jasan behar duen automobil-kargaren arabera zehaztu da. Foru bideak zabaltzeko, garatzen den lehen sektorea kudeatuko da, eta haren esku jarriko dira beste sektore batzuei atxikita edo sartuta dauden adarrak handitzeko behar diren gainerako lurzoruak.

Urbanizazio-proiektuan, Errepideen Trazadurari buruzko Arauaren arabera geometrizatuko da xehetasunez adarraren handitzearen trazadura.

Foru-errepideetako babes-eremuak behatuko dira, batez ere eraikuntzaren muga galtzadaren ertzetik 50 metrora eta zortasun-eremua lautadatik 25 metrora.

Natura Ondarearen babesa:

Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.

Sistema hidrauliko orokorraren ertzak babestea eta ibai-ekosistema hobetzea

Egikaritze-tresnek, baldin eta sistema orokor hidraulikoaren ibilguaren ertzei eragiten badiete, horiei lotutako baldintza naturalak eta erriberako landaredia babesteko eta kontserbatzeko irizpideekin diseinatuko dituzte beren esku-hartzeak, edo, hala badagokio, baldintza natural horiek berreskuratzeko irizpideekin.

Ibai-ekosistema hobetzea sustatzeko, sistema hidrauliko orokorraren ondoko eremuak kontserbatzea edo lehengoratzea sustatuko da, 8 metroko ibaiertzeko zerrenda bat ezarriz, biderik, zoladurarik, betelanik edo hiri-altzarien bestelako elementurik gabe.

Precisiones normativas

Determinaciones de carácter estructural:

El Plan Parcial podrá adaptar la forma del Sistema General de Espacios Libres definido en el PGOU integrándolo adecuadamente en el diseño y ordenación que se establezca.

El Plan Parcial completará, como Sistema General Viario, el trazado curvilíneo definido en el S-R01, e incluirá un bidegorri independiente de la calzada viaria.

El Plan Parcial preverá una parcela dotacional de aproximadamente 10.000 m^2 para destino docente.

El Plan Parcial ordenara también una pasarela peatonal a Kurtzes, integrada en el sistema de movilidad alternativa del ámbito. Se considerará con carácter de sistema local por el planeamiento de desarrollo.

En el desarrollo de la actuación, se mantendrán las franjas de servidumbre de cauces libres de cualquier actuación, manteniendo la vegetación de ribera existente.

No se permitirá la tramitación del Plan Parcial de este sector hasta que en el sector S-R01 Tosu no estén concedidas el 75% de las licencias de primera ocupación de las viviendas ordenadas. De acuerdo con ello, a partir de que se produzca esta condición, computarán los plazos de desarrollo del sector establecidos anteriormente.

Se adscribe así mismo al sector una porción de la ampliación del ramal de la BI-637, al objeto de su obtención, ejecución y asunción del coste, al resultar funcionalmente necesario para su desarrollo, habiéndose determinado esta necesidad en función de la carga de automóviles que aporta el sector y que debe soportar la red foral. La ampliación del viario foral se ejecutará con la gestión del primero de los sectores que se desarrolle y se pondrá a disposición del mismo el resto de los suelos necesarios para la ampliación del ramal que están adscritos o incluidos en otros sectores.

En el proyecto de urbanización se geometrizará al detalle el trazado de la ampliación del ramal conforme a la Norma de Trazado de Carreteras.

Se observarán las zonas de protección de las carreteras forales, principalmente el límite de edificación a 50 m de la arista de la calzada y la zona de servidumbre a 25 metros de la explanación.

Protección del patrimonio natural:

Se deberá evitar o minimizar las posibles afecciones a formaciones de vegetación autóctona. El proyecto de urbanización (o en su caso de edificación) se realizará una identificación expresa de qué hábitats de interés y ejemplares arbolados pueden ser integrados en la ordenación del ámbito y cuáles deben ser eliminados. Se propondrán medidas correctoras y compensatorias cuando la afección sobre elementos de alto valor ambiental sea inevitable.

En la ejecución del ámbito se repondrá o compensará el arbolado de valor ambiental que deba ser talado como consecuencia del desarrollo del planeamiento, mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies a los que sea preciso talar. Se intentará que la sustitución del arbolado se realice en los mismos ámbitos o en sus entornos más próximos y si no resultara posible, en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación ambiental.

Protección de los márgenes del sistema general hidráulico y mejora del ecosistema fluvial:

Los instrumentos de ejecución, cuando estos afecten a las márgenes del cauce del sistema general hidráulico, diseñaran sus intervenciones con criterios de protección y conservación de las condiciones naturales y vegetación de ribera asociada a los mismos, o en su caso, de recuperación de dichas condiciones naturales.

Con objeto de promover la mejora del ecosistema fluvial, se promoverá la conservación o recuperación ambiental de las áreas contiguas al sistema general hidráulico, mediante el establecimiento de una franja ribereña de 8 metros sin viales, pavimentaciones, rellenos u otros elementos del mobiliario urbano.

ANU S-R04 DENDARIENA

izena / denominación

Arau-zehaztapenak

Azterketa Hidraulikoaren beharra:

Plangintza gauzatzeko jarduketen barruan, dagozkion azterlan hidraulikoak egin beharko dira, UAHEaren inguruko eremua delako.

Drainatze jasangarriaren sustaketa:

Urbanizazio-proiektuak drainatze-sistema jasangarriak izango ditu (zoladura iragazkorren erabilera, etab.), egungo egoerari dagokion balioarekiko balizko jariatze-gehikuntza konpentsatu, behar bezala hustu edo garrantzirik gabekoa izan daitekeela bermatzeko.

Eragin akustikoak:

Sektorearen antolamendu xehatua definituko duen Plan Partziala izapidetzeko, Eragin Akustikoaren Azterketa beharko da.

Eraikuntza-obretarako lizentzietarako eremua garatzean, bibrazio-mailen ebaluazioa egingo da, aplikatu beharreko kalitate akustikoko helburuak betetzen direla egiaztatzeko eta, hala badagokio, neurri zuzentzaileak ezartzeko.

Bizitegi-eraikinak, hirugarren mailako ostatu-establezimenduak eta osasun-, hezkuntza- edo kultura-ekipamenduak trenbidetik 75 metro baino gutxiagora eraikitzeko lizentzia lortzeko, bibrazio-inpaktuaren azterketa egin beharko da.

Ekipamendu-eraikinak egiteko proiektua edo lizentzia onartzeko, eraikin horiek sanitarioak, asistentzialak, irakaskuntzakoak edo zibiko-kulturalak badira, Eragin Akustikoaren Azterketa beharko da.

Baldintzatzaile gainjarriak:

- CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak.
- CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua.
- CS – 07 Azpiegitura Berdea.
- CS – 07 Azpiegitura Berdea: Ibilbidea Ekologikoa.
- CS – 08 Paisaiarekiko Inpaktuen Integrazioa
- CS – 08 Mehatxatutako Fauna Kudeaketa-Planarekin.
- CS – 09 Geologia Interesdun Guneak.
- CS – 09 Ibaiertzeak eta Errekaertzeak Antolatzeko LPZ.
- CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak.
- CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa.
- CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila.
- CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Egonkorrak ezin izan daitezkeen Eremuak IAA 2024ko uztaila.
- CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Lurzoru urbanizagarriko bide berrietan aurreikusitako zirkulazioen eguneko batez besteko intentsitatea IAA 2024ko uztaila.
- CS – 13 Eragin Akustikoa: Foru Errepidearen Zortasun Akustikoko Eremua.
- CS – 13 Eragin Akustikoa: Trenbidearen Zortasun akustikoko aldeak.
- CS – 13 Eragin Akustikoa: Trenbidearen Bibrazio-mailak Ebaluatzeko Eremua.
- CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.
- CS – 15 Azpiegituren Babesa: Foru-errepidearen Eragin-eremua.
- CS – 15 Azpiegituren Babesa: Trenbidearen Eragin-eremua.
- CS – 15 Azpiegituren Babesa: Jabari Publiko Hidraulikoaren Zaintza Eremua.

Precisiones normativas

Necesidad de Estudio Hidráulico:

Dentro de las actuaciones de ejecución del planeamiento, deberán realizarse los correspondientes estudios hidráulicos que analicen el riesgo de inundación por tratarse de un ámbito en el entorno de la ARPSI.

Promoción del drenaje sostenible:

El proyecto de urbanización incorporará sistemas de drenaje sostenible (uso de pavimentos permeables, etc.) que garanticen que el eventual aumento de escorrentía respecto del valor correspondiente a la situación existente puede ser compensado, correctamente desaguado o ser irrelevante.

Afecciones acústicas:

La tramitación del Plan Parcial que defina la ordenación pormenorizada del sector requerirá de un Estudio de Impacto Acústico.

En el desarrollo del ámbito para las licencias de obra de edificación se llevará a cabo una evaluación de los niveles de vibración que se verifique el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de aplicación y se establezcan, en su caso, medidas correctoras.

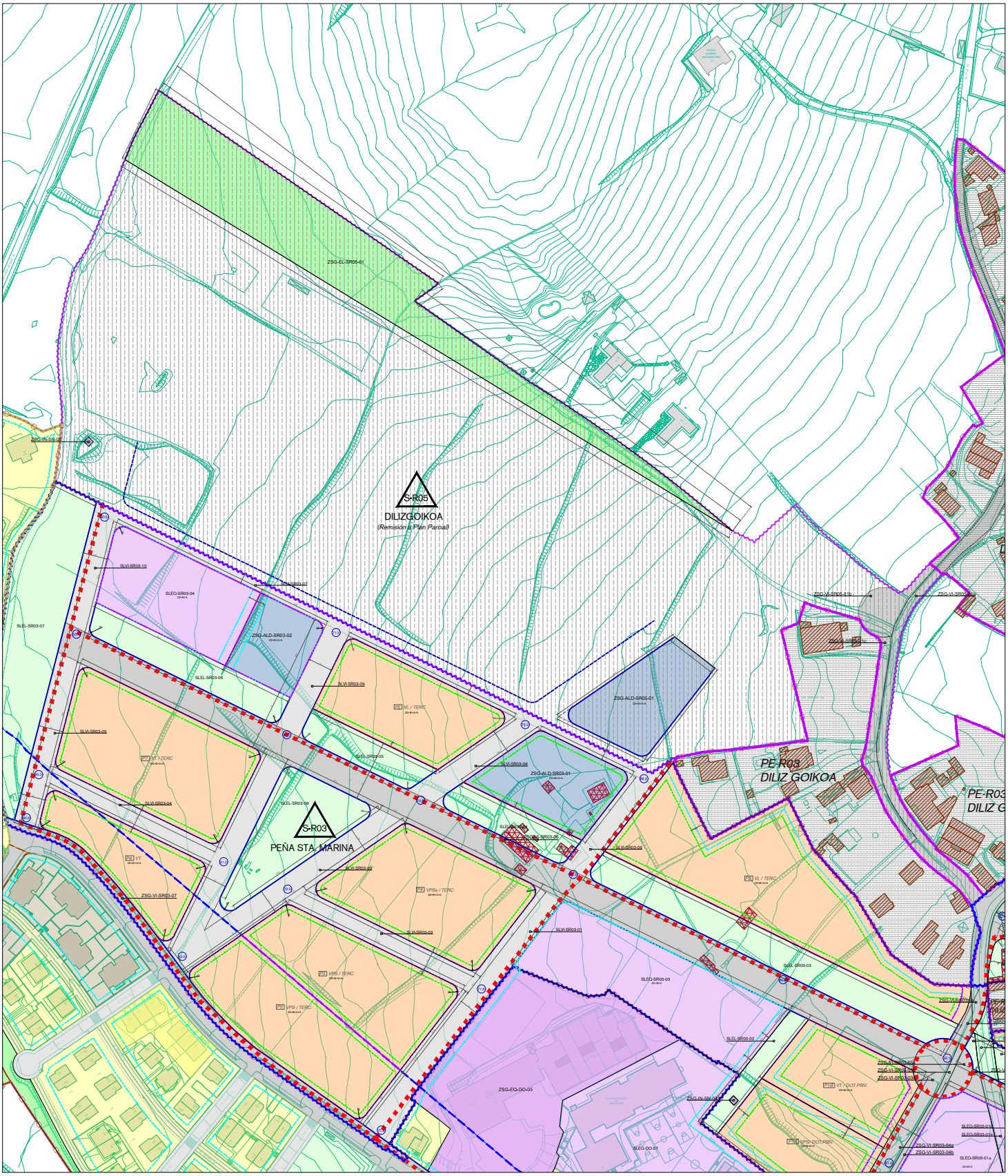
La obtención de licencia de construcción de edificios residenciales, establecimientos terciarios alojativos y equipamientos sanitarios, educativos o culturales a menos de 75 m de la vía ferroviaria, requerirá de Estudio de Impacto Vibratorio.

La aprobación del proyecto de construcción o la licencia de construcción de edificios equipamentales si estos fueran sanitarios, asistenciales, docentes o cívico-culturales requerirá de Estudio de Impacto Acústico.

Condicionantes Superpuestos:

- CS – 01 Riesgos Naturales: Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos.
- CS – 06 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Ola de Calor.
- CS – 07 Infraestructura Verde.
- CS – 07 Infraestructura Verde: Corredor Ecológico.
- CS – 08 Ámbitos de Integración de Impactos Paisajísticos.
- CS – 08 Fauna Amenazada con Plan de Gestión.
- CS – 09 Lugares de Interés Geológico.
- CS – 09 PTS de Ordenación de Márgenes de los Rios y Arroyos.
- CS – 10.1 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Operaciones de Aeronaves.
- CS – 11.1, 11.2 y 11.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido 2021-2026.
- CS – 12.1, 12.2 y 12.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido EIA julio 2024.
- CS – 12.4 Afección Acústica: Zonas no estanciales EIA julio 2024.
- CS – 12.4 Afección Acústica: Intensidad media diaria de circulaciones previstas en el nuevo viario del suelo urbanizable EIA julio 24.
- CS – 13 Afección Acústica: Zona de Servidumbre Acústica de la Carretera Foral.
- CS – 13 Afección Acústica: Zona de Servidumbre Acústica del Ferrocarril.
- CS – 13 Afección Acústica: Zona para Evaluación de los Niveles de Vibración del Ferrocarril.
- CS – 14 Afección Acústica: Zonificación Acústica.
- CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Afección Carretera Foral.
- CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Afección del Ferrocarril.
- CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Policía del Dominio Público Hidráulico.

132. artikulua.- ANU-S-R05 Dilizgoikoa



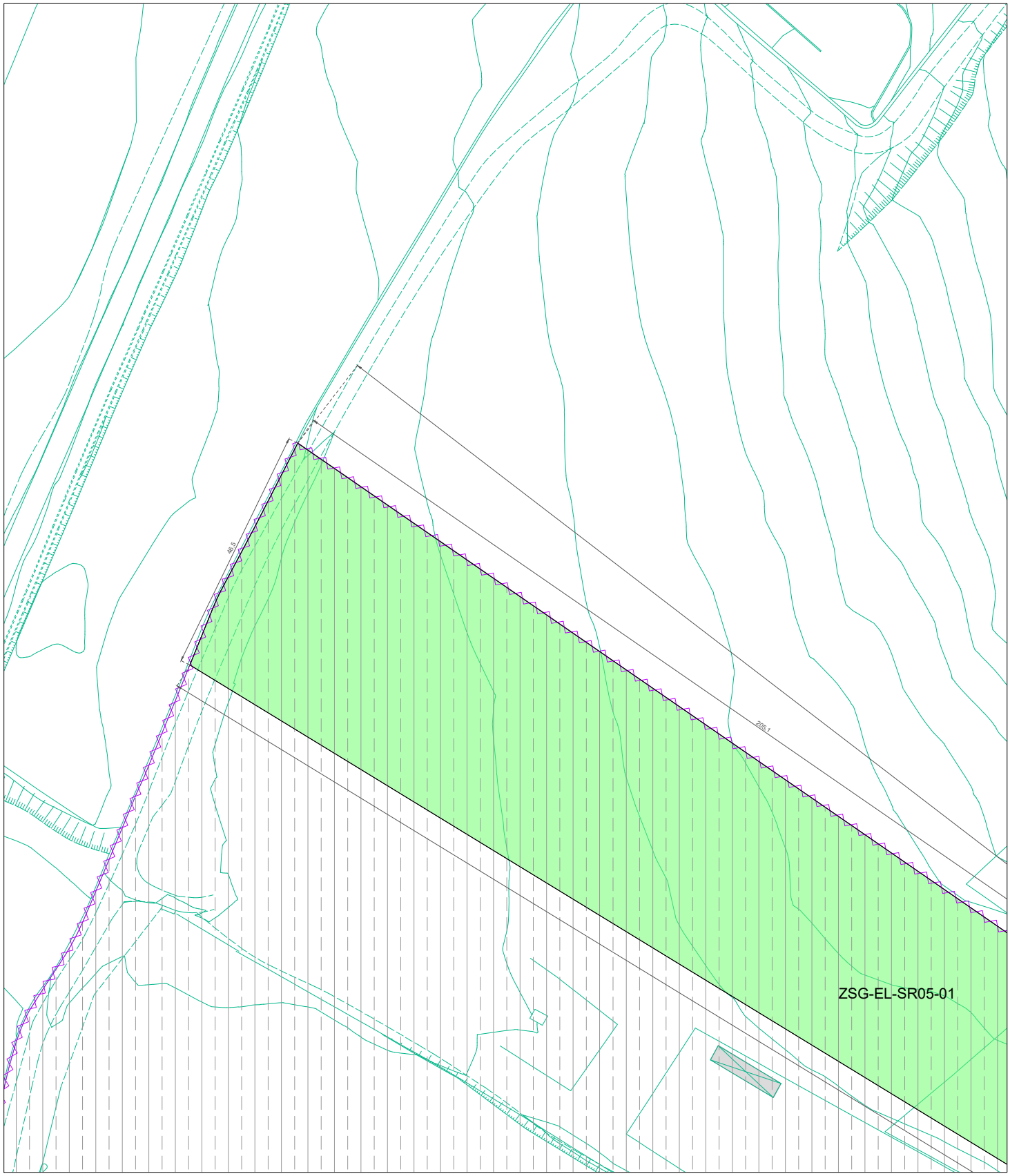
ARAUDI PARTIKULARRA

132. artikulua.- ANU-S-R05 Dilizgoikoa



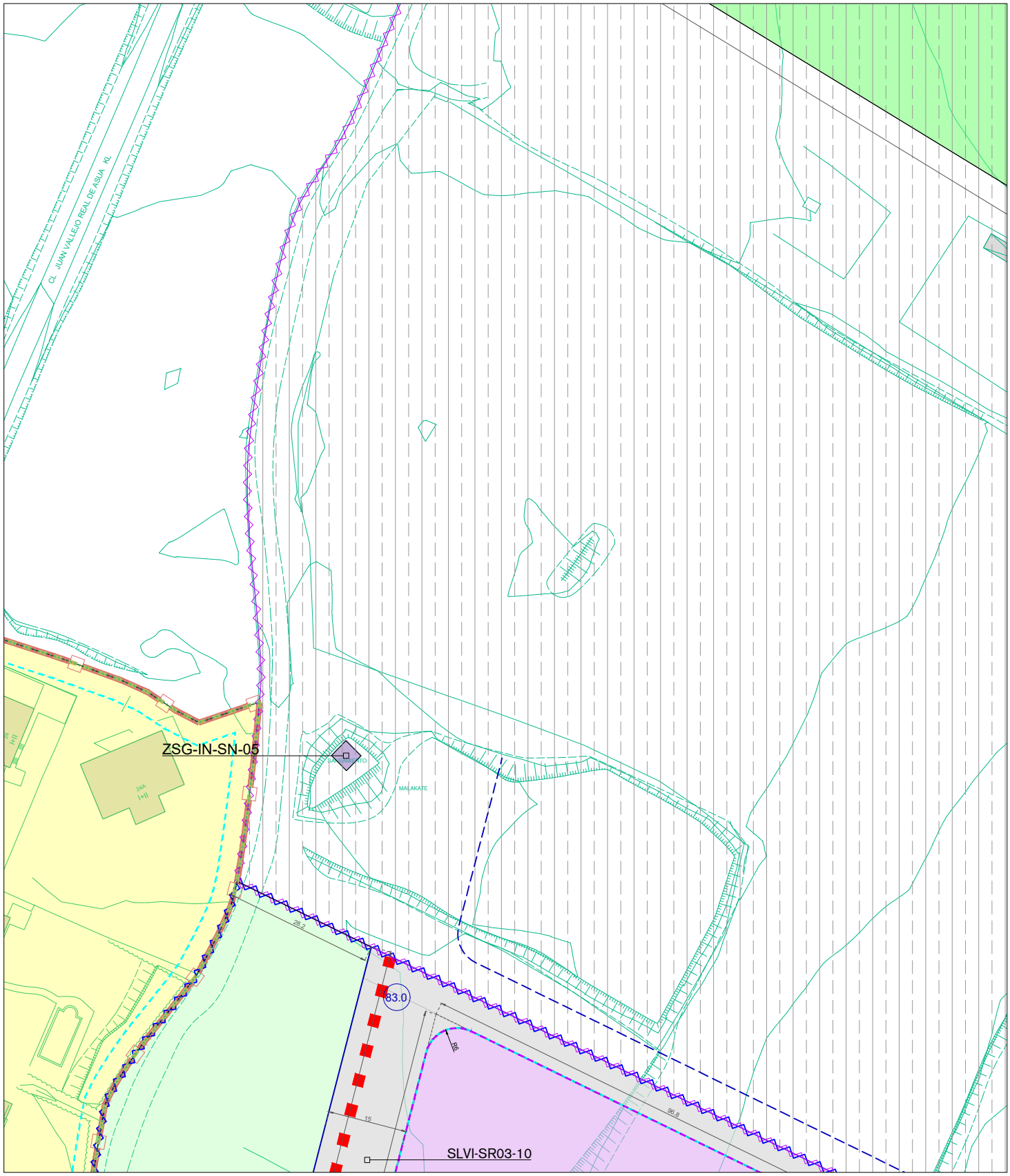
ARAUDI PARTIKULARRA

132. artikulua.- ANU-S-R05 Dilizgoikoa



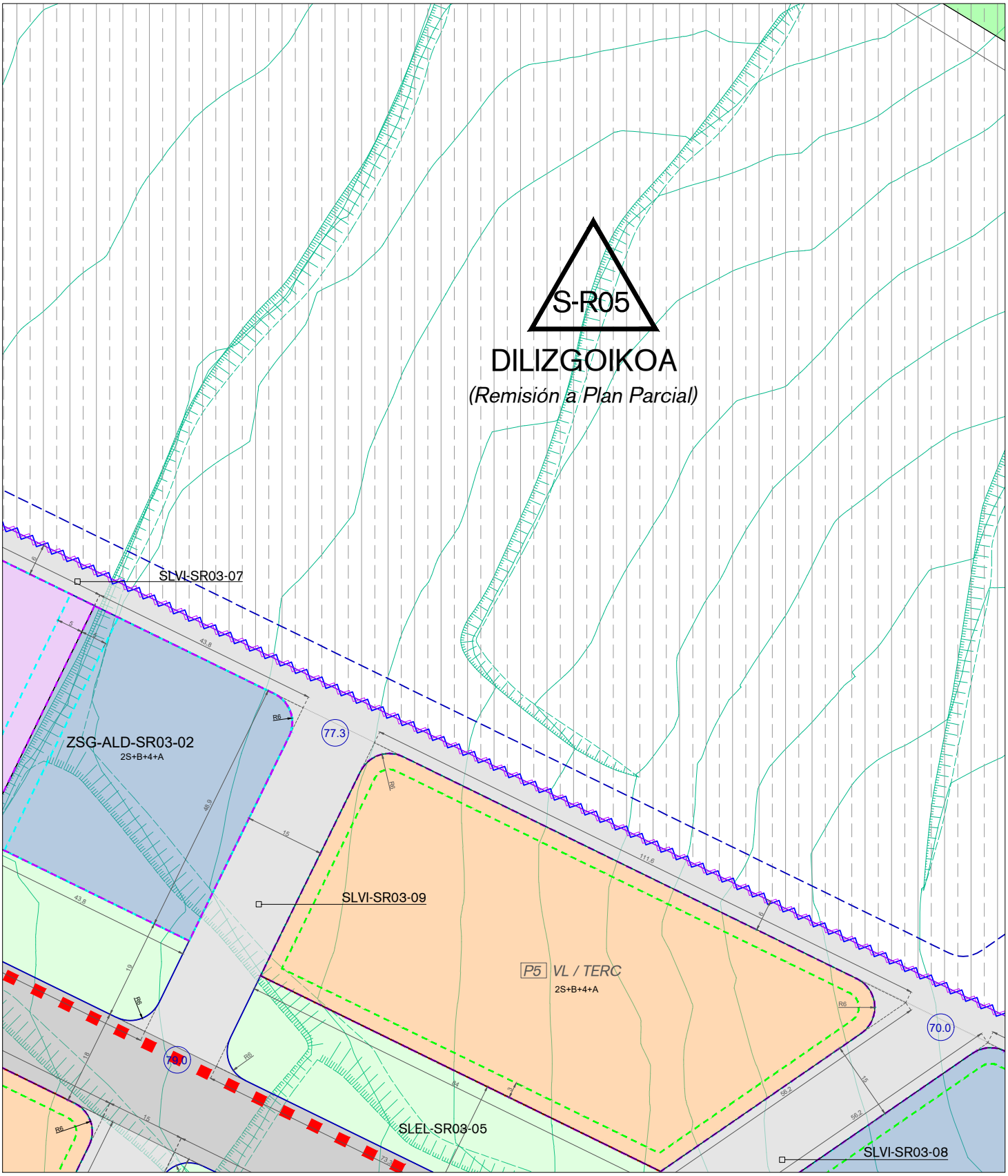
ARAUDI PARTIKULARRA

132. artikulua.- ANU-S-R05 Dilizgoikoa



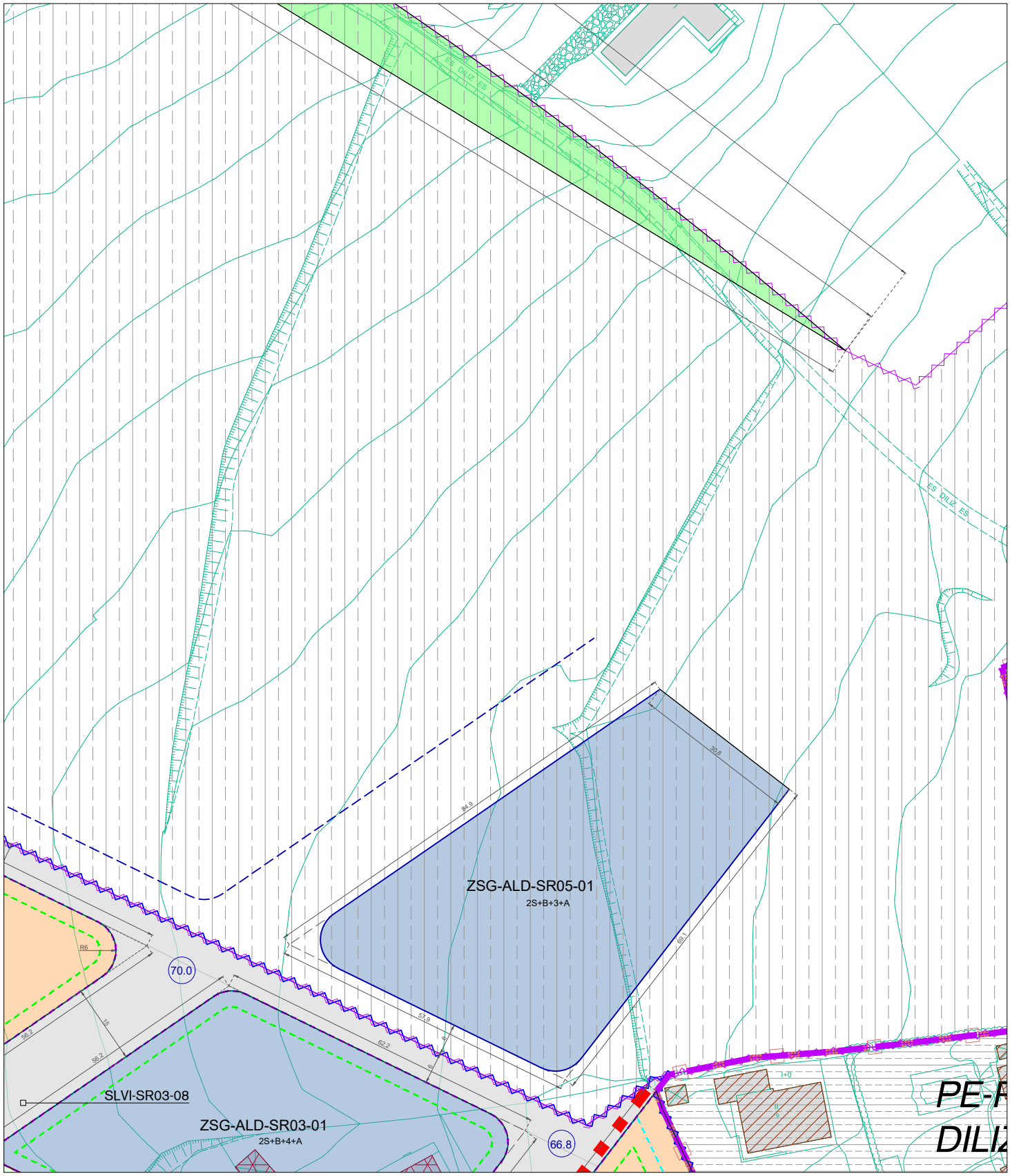
ARAUDI PARTIKULARRA

132. artikulua.- ANU-S-R05 Dilizgoikoa



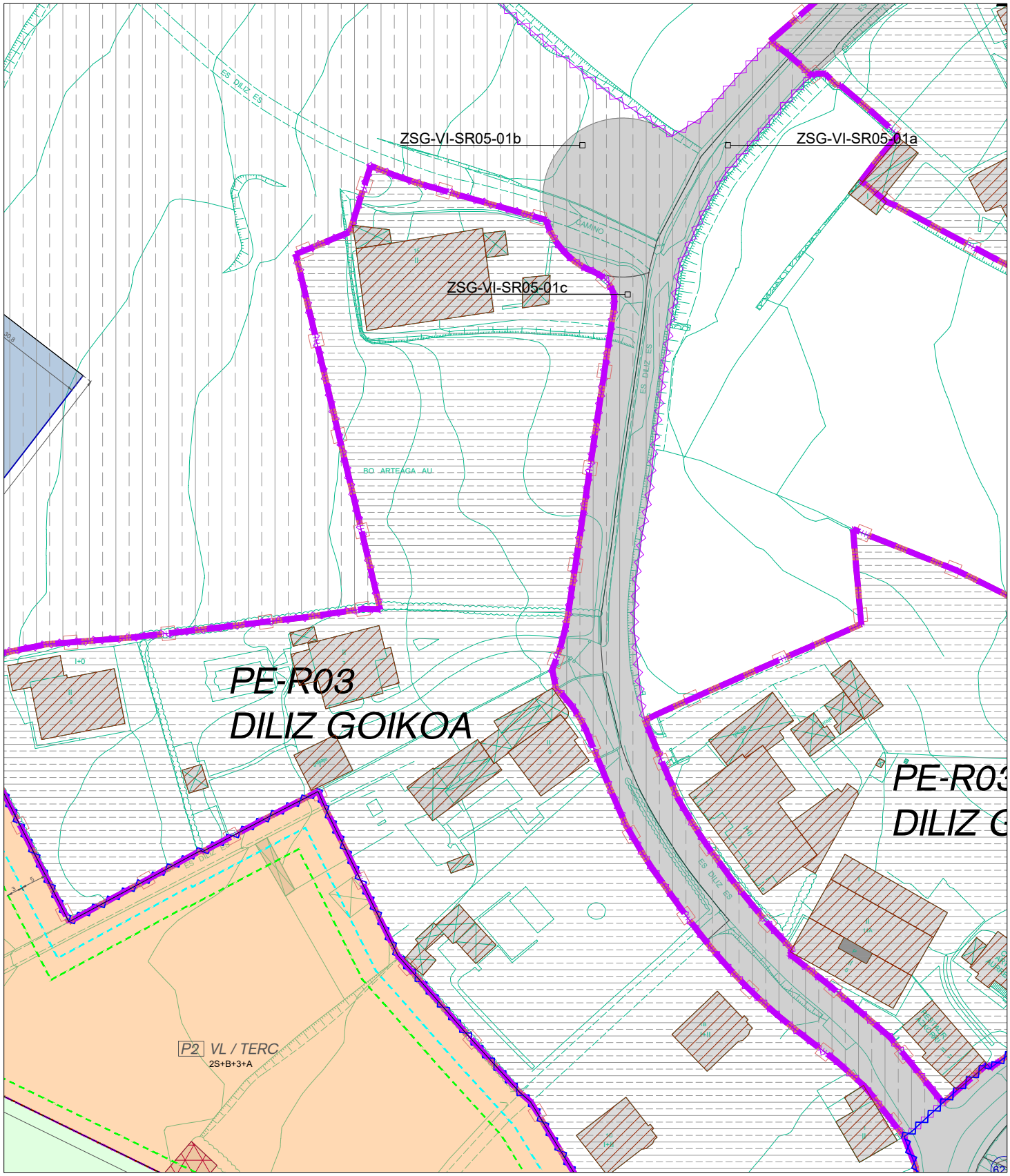
ARAUDI PARTIKULARRA

132. artikulua.- ANU-S-R05 Dilizgoikoa



ARAUDI PARTIKULARRA

132. artikulua.- ANU-S-R05 Dilizgoikoa



ARAUDI PARTIKULARRA

ANU S-R05 DILIZGOIKOA

izena / denominación

Jardueraren deskribapena

Esparrua, zati batean, 2. sektorearekin bat dator. Aurreko HAPOren Arteaga (2001).

Funtsean, SR03 proiektuan aurreikusitako bide-trazaduran oinarrituko da, eta jarraipena izango du

Diliz, eta harekin bide-lotura bat sortuko da.

Lurzoru urbanizaezinarekin kontaktuan egoteko espazio libre bat aurreikusiko du.

Antolamendu xehatua Plan Partzialaren idazketara bidaliko da.

Descripción de la actuación

El ámbito se corresponde, parcialmente, con el Sector 2. Arteaga del anterior PGOU (2001).

Se apoyará, de manera fundamental, en el trazado viario previsto en el SR03, y tendrá continuidad hacia la Estrada de Diliz, con la que se creará una conexión viaria.

Preverá un espacio libre de contacto con el Suelo No Urbanizable.

La ordenación pormenorizada queda remitida a la pertinente redacción de Plan Parcial.

EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU / ORDENACIÓN URBANISTICA ESTRUCTURAL

Hirigintza-eraldaketaren eremua / Ambito de transformación urbanística	Urbanizazio berria / Nueva urbanización
Lurzoruaren sailkapena / Clasificación de suelo	lurzoru urbanizagarri / suelo urbanizable
Kalifikazio orokorreko zona / Zona de calificación global	ZGE-RE-05. Bizitegi-zona erdi-dentsitatea ZGE-RE-05. Zona residencial entorno-media densidad
Berezko erabilera / Uso característico	Babes sozialeko etxebizitza kolektiboa (VPS) Vivienda colectiva protección social (VPS)
'Hirigintza-antolamenduaren eremua / Ámbito de ordenación urbanística	S-R05 sektorea / Sector SR-05
Jarduketa hasteko epea / Plazo para el inicio de la actuación	HAPOaren indarraldia behin Peña Santa Marinaren %75 eraikita / La vigencia del PGOU una vez ejecutado el 75% de Peña Santa Marina
Garapen-tresna / Instrumento de desarrollo	Plan Partziala / Plan Parcial

JARDUKETAREN AZALERA (m^2s) / SUPERFICIE DE LA ACTUACIÓN (m^2s)

Mugatutako azalera / Superficie delimitada	96.875,80

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN (m^2l) / EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m^2t)

	eraikigarritasun ordenatua edificabilidad ordenada	eraikigarritasun gauzatua edificabilidad materializada	eraikigarritasuna handitzea incremento de edificabilidad
sestra gainean / sobre rasante			
Bizitegi-erabilerak / Usos residenciales	38.249,00		38.249,00
Bizitegirako ez diren erabilerak / Usos no residenciales	19.302,00		19.302,00
Totala / Total	57.551,00		57.551,00
sestra azpian / bajo rasante			
Egoitza-erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos residenciales	18.940,00		18.940,00
Bizitegirako ez diren erabilerei lotutako eranskinak / Anejos vinculados a los usos no residenciales	9.555,00		9.555,00
Totala / Total	28.495,00		28.495,00

Eraikigarritasun-indizea SG (2/2006 Legearen 77. artikulua) / Indice de edificabilidad SR (artículo 77 Ley 2/2006)

Zenbatetsitako azalera / SOen azalera / Eragin sektorialа duen azalera / (m^2l) Superficie considerada / Superficie de S.G. / Superficie afección sectorial (m^2s)	79.595,49	16.798,17	482,14
Jarduketaren indizea / Gehieneko legezko indizea / Gutxie. legezko indizea / (m^2s/m^2l) Indice de la actuación / Indice legal máximo / índice legal mínimo / (m^2t/m^2s)	0,7230	1,30	0,40

ANU S-R05 DILIZGOIKOA

izena / denominación

BIZITEGI-ERAIKIGARRITASUNA ETA ETXEBIZITZA-KOPURUA / EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL Y NÚMERO DE VIVIENDAS

Bizitegi-eraikigarritasunaren banaketa / Distribución de la edificabilidad residencial

	esleitutako eraikigarritasuna edificabilidad asignada SR	esleitutako eraikigarritasuna edificabilidad asignada BR	estandarra - saldoa / estandar - saldo SR	
(14) Guztira etxebizitza babestua (m^2s) / Total vivienda protegida (m^2t)	30.332	15.010	2.868,75	1.645,25
babes sozialeko etxebizitza (BSE) (m^2s)/ vivienda de protección social (VPS) (m^2t)	13.963	6.915	21.036,95	576,05
alokairuko babes sozialeko etxebizitza (VPSa) (m^2s)/ vivienda de protección social en alquiler (VPSa)	7.650	3.790	7.649,80	0,20
(16) etxebizitza tasatua (ET) (m^2s)/ vivienda tasada (VT) (m^2t)	8.719	4.305		
araubide libreko etxebizitza (m^2s) / vivienda en régimen libre (m^2t)	7.917	3.930		

Etxebizitzaren banaketa (orientagarria) / Distribución de la vivienda (orientativo)

Antolatutako etxebizitza-kopurua, guztira / Dentsitatea (etxeb./ha)Número total viviendas ordenadas / Densidad (viv./ha)	400	41,50		
Etxebizitza babestuen kop., guztira / BSEen kop. / ETen kop) N. total vivienda protegida / N. viviendas VPS / N. viviendas VT	328	240		88
Araubide libreko etxebizitza-kopurua, guztira N. total vivienda régimen libre	72			

SISTEMA OROKORRAK (m^2l) / SISTEMAS GENERALES (m^2s)

	Estandar Estándar	Ordenatua Ordenado	Saldoa Saldo
Espazio libreen sistema orokorra / Sistema general de espacios libres	7.649,80	10.654,30	3.004,50
Zuzkidura-bizitokien sistema orokorra (gutxienekoa) / Sistema general de alojamiento dotacional (mínimo)	573,74	3.177,19	2.603,46
Beste sistema orokor batzuk / Otros sistemas generales		3.448,82	

espazio libreen sistema orokorren xehetasuna / detalle de sistemas generales de espacios libres

kode Código	azalera SO (m^2l) superficie SG (m^2s)	azalera eta jarduketari lotutako % (m^2l) superficie y % vinculado a la actuación (m^2s)		Kudeaketa-modalitatea Modalidad de gestión	Lortzeko modua Forma de obtención		urbanizazio-kargaren azalera eta % (m^2l) superficie y % de carga de urbanizacion (m^2s)	
ZSGEL-SR05-01	10.654,30	10.654,30	100,00 %	Atxikia / Adscrito	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan	Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	10.654,3	100,00 %

zuzkidura-bizitokietarako sistema orokorraren xehetasuna / detalle de sistema general para alojamiento dotacional

ZSG-ALD-SR05-02	3.177,19	3.177,19	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan	Cesión de suelo en el ámbito de la actuación		0,00 %

beste sistema orokor batzuen xehetasunak / detalle otros sistemas generales

ZSG-IN-SN-05	15,67	15,67	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan	Cesión de suelo en el ámbito de la actuación		0,00 %
ZSG-VI-SR05-01a	1.518,03	1.518,03	100,00 %	Barne / Incluido	Lehendik dagoen sistema / Sistema ya existente		1.518,03	100,00 %
ZSG-VI-SR05-01b	756,34	756,34	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan	Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	756,34	100,00 %
ZSG-VI-SR05-02a	676,64	676,64	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan	Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	676,64	100,00 %
ZSG-VI-FO-SR05	482,14	482,14	100,00 %	Barne / Incluido	Lurzorua lagatzea jarduketa-eremuan	Cesión de suelo en el ámbito de la actuación	482,14	100,00 %

ANU S-R05 DILIZGOIKOA

izena / denominación

Arau-zehaztapenak

Egiturazko zehaztapenak:

"Malakate" ren babes-baldintzak beteko dira: ZSG-IN-SN-05.

Plan Partzialak ZSG-ALD-SR05 zuzkidura-bizitokiko lurzatia birkokatu ahal izango du, eta HAPOn definitutako Espazio Libreen Sistema Orokorraren forma aldatu ahal izango du, ezarriko den diseinuan eta antolamenduan behar bezala integratuz.

Aurreikusitako zuzkidura-bizitokien erreserba osoa Getxoko Udalari lagako zaio, 2/2006 Legearen 81. artikuluan xedatutakoaren arabera.

Etxebizitza publikoari esleitutako eraikigarritasuna egiturazkoa da, eta Plan Partzialak nahitaez bete eta antolatu behar du.

Etxebizitzen kopurua eta banaketa gutxi gorabeherakoa da.

Ezin izango da sektore honetako Plan Partziala izapidetu, harik eta S-R03 sektorean ordenatutako etxebizitzen lehen okupazioko lizentzien % 75 eman arte. Horren arabera, baldintza hori gertatzen denetik aurrera, sektorea garatzeko lehen ezarritako epeak zenbatuko dira.

Era berean, sektoreari BI-637 errepidearen adarraren zabaltzearen zati bat atxikitzen zaio, hura lortu, gauzatu eta kostua bere gain hartzeko, funtzionalki beharrezkoa baita hura garatzeko. Behar hori sektoreak ematen duen eta foru sareak jasan behar duen automobil-kargaren arabera zehaztu da. Foru bideak zabaltzeko, garatzen den lehen sektorea kudeatuko da, eta haren esku jarriko dira beste sektore batzuei atxikita edo sartuta dauden adarrak handitzeko behar diren gainerako lurzoruak.

Urbanizazio-proiektuan, Errepideen Trazadurari buruzko Arauaren arabera geometrizatuko da xehetasunez adarraren handitzearen trazadura.

Foru-errepideetako babes-eremuak behatuko dira, batez ere eraikuntzaren muga galtzadaren ertzetik 50 metrora eta zortasun-eremua lautadatik 25 metrora.

Natura Ondarearen babesa:

Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.

Drainatze jasangarriaren sustaketa:

Urbanizazio-proiektuak drainatze-sistema jasangarriak izango ditu (zoladura iragazkorren erabilera, etab.), egungo egoerari dagokion balioarekiko balizko jariatze-gehikuntza konpentsatu, behar bezala hustu edo garrantzirik gabekoa izan daitekeela bermatzeko.

Kultura Ondarearen babesa:

Sektorea zehatz-mehatz definitzen duen plan partzialak errespetatu egingo ditu Matxikortiñe MLK/05 eta ZSG-IN-SN-05, 1. mailako Babes Bereziarekin, maiatzaren 31ko 69/2022 Dekretuak, Bilbon eta Getxon (Bizkaia) dagoen Bilboko saneamendu-sare zaharra, monumentu-multzo izendapenaz, babes bereziko kultura-ondasun deklaratzen duenak.

Precisiones normativas

Determinaciones de carácter estructural:

Se atenderán a las condiciones de protección del "Malakate": ZSG- IN-SN-05.

El Plan Parcial podrá reubicar la parcela de alojamiento dotacional ZSG-ALD-SR05 y modificar la forma del Sistema General de Espacios Libres definidos ambos en el PGOU integrándolos adecuadamente en el diseño y ordenación que se establezca.

La reserva de alojamientos dotacionales prevista será cedida en su totalidad al Ayuntamiento de Getxo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 81 de la Ley 2/2006.

La edificabilidad asignada a la vivienda pública tiene carácter estructural y de obligado cumplimiento y ordenación por el Plan Parcial.

El número y distribución de las viviendas es orientativo.

No se permitirá la tramitación del Plan Parcial de este sector hasta que en el sector S-R03 no estén concedidas el 75% de las licencias de primera ocupación de las viviendas ordenadas. De acuerdo con ello, a partir de que se produzca esta condición, computarán los plazos de desarrollo del sector establecidos anteriormente.

Se adscribe así mismo al sector una porción de la ampliación del ramal de la BI-637, al objeto de su obtención, ejecución y asunción del coste, al resultar funcionalmente necesario para su desarrollo, habiéndose determinado esta necesidad en función de la carga de automóviles que aporta el sector y que debe soportar la red foral. La ampliación del viario foral se ejecutará con la gestión del primero de los sectores que se desarrolle y se pondrá a disposición del mismo el resto de los suelos necesarios para la ampliación del ramal que están adscritos o incluidos en otros sectores.

En el proyecto de urbanización se geometrizará al detalle el trazado de la ampliación del ramal conforme a la Norma de Trazado de Carreteras.

Se observarán las zonas de protección de las carreteras forales, principalmente el límite de edificación a 50 m de la arista de la calzada y la zona de servidumbre a 25 metros de la explanación.

Protección del Patrimonio Natural:

Se deberá evitar o minimizar las posibles afecciones a formaciones de vegetación autóctona. El proyecto de urbanización (o en su caso de edificación) se realizará una identificación expresa de qué hábitats de interés y ejemplares arbolados pueden ser integrados en la ordenación del ámbito y cuáles deben ser eliminados. Se propondrán medidas correctoras y compensatorias cuando la afección sobre elementos de alto valor ambiental sea inevitable.

En la ejecución del ámbito se repondrá o compensará el arbolado de valor ambiental que deba ser talado como consecuencia del desarrollo del planeamiento, mediante la plantación del mismo número de ejemplares y de iguales o similares especies a los que sea preciso talar. Se intentará que la sustitución del arbolado se realice en los mismos ámbitos o en sus entornos más próximos y si no resultara posible, en ámbitos degradados o alterados del municipio para favorecer su recuperación ambiental.

Promoción del drenaje sostenible:

El proyecto de urbanización incorporará sistemas de drenaje sostenible (uso de pavimentos permeables, etc.) que garanticen que el eventual aumento de escorrentía respecto del valor correspondiente a la situación existente puede ser compensado, correctamente desaguado o ser irrelevante.

Protección del Patrimonio Cultural:

El plan parcial que defina el sector pormenorizadamente respetará el Malakate de Matxikortiñe MLK/05 y ZSG-IN-SN-05 con Nivel 1 Protección Especial por el Decreto 69/2022, de 31 de mayo, por el que se declara como Bien Cultural de Protección Especial, con la categoría de Conjunto Monumental, la Antigua Red de Saneamiento de Bilbao, sita en Bilbao y Getxo (Bizkaia).

ANU S-R05 DILIZGOIKOA

izena / denominación

Arau-zehaztapenak

Eragin akustikoak:

Sektorearen antolamendu xehatua definituko duen Plan Partziala izapidetzeko, Eragin Akustikoaren Azterketa beharko da.

Eraikuntza-obretarako lizentzietarako eremua garatzean, bibrazio-mailen ebaluazioa egingo da, aplikatu beharreko kalitate akustikoko helburuak betetzen direla egiaztatzeko eta, hala badagokio, neurri zuzentzaileak ezartzeko.

Ekipamendu-eraikinak egiteko proiektua edo lizentzia onartzeko, eraikin horiek sanitarioak, asistentzialak, irakaskuntzakoak edo zibiko-kulturalak badira, Eragin Akustikoaren Azterketa beharko da.

Baldintzatzaile gainjarriak:

- CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak.
- CS – 03 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Klima-arriskua Lurreko Habitatetan.
- CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua.
- CS – 07 Azpiegitura Berdea.
- CS – 08 Paisaia Babesteko Eremuak eta Elementuak.
- CS – 08 Paisaiarekiko Inpaktuen Integrazioa
- CS – 09 Geologia Interesdun Guneak.
- CS – 09 Ibaiertzeak eta Errekaertzeak Antolatzeko LPZ.
- CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak.
- CS – 10.2 Eragin Aeronautikoa: Zortasun Irrati-elektrikoak.
- CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa.
- CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila.
- CS – 12.4 Eragin Akustikoa: Egonkorrak ezin izan daitezkeen Eremuak IAA 2024ko uztaila.
- CS – 13 Eragin Akustikoa: Foru Errepidearen Zortasun Akustikoko Eremua.
- CS – 13 Eragin Akustikoa: Trenbidearen Zortasun akustikoko aldeak.
- CS – 13 Eragin Akustikoa: Trenbidearen Bibrazio-mailak Ebaluatzeko Eremua.
- CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.
- CS – 15 Azpiegituren Babesa: Foru-errepidearen Eragin-eremua.
- CS – 15 Azpiegituren Babesa: Trenbidearen Eragin-eremua.
- CS – 15 Azpiegituren Babesa: Jabari Publiko Hidraulikoaren Zaintza Eremua.
- CS – 15 Azpiegiturak Babesa: Partzuergoaren Saneamendu Sarearen Eragin-eremua.
- CS – 15 Azpiegiturak Babesa: Partzuergoaren Ur Hornidurarako Sarearen Eragin-eremua.
- CP – 01 Kultura Ondarea.

Precisiones normativas

Afecciones acústicas:

La tramitación del Plan Parcial que defina la ordenación pormenorizada del sector requerirá de un Estudio de Impacto Acústico.

En el desarrollo del ámbito para las licencias de obra de edificación se llevará a cabo una evaluación de los niveles de vibración que se verifique el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de aplicación y se establezcan, en su caso, medidas correctoras.

La aprobación del proyecto de construcción o la licencia de construcción de edificios equipamentales si estos fueran sanitarios, asistenciales, docentes o cívico-culturales requerirá de Estudio de Impacto Acústico.

Condicionantes Superpuestos:

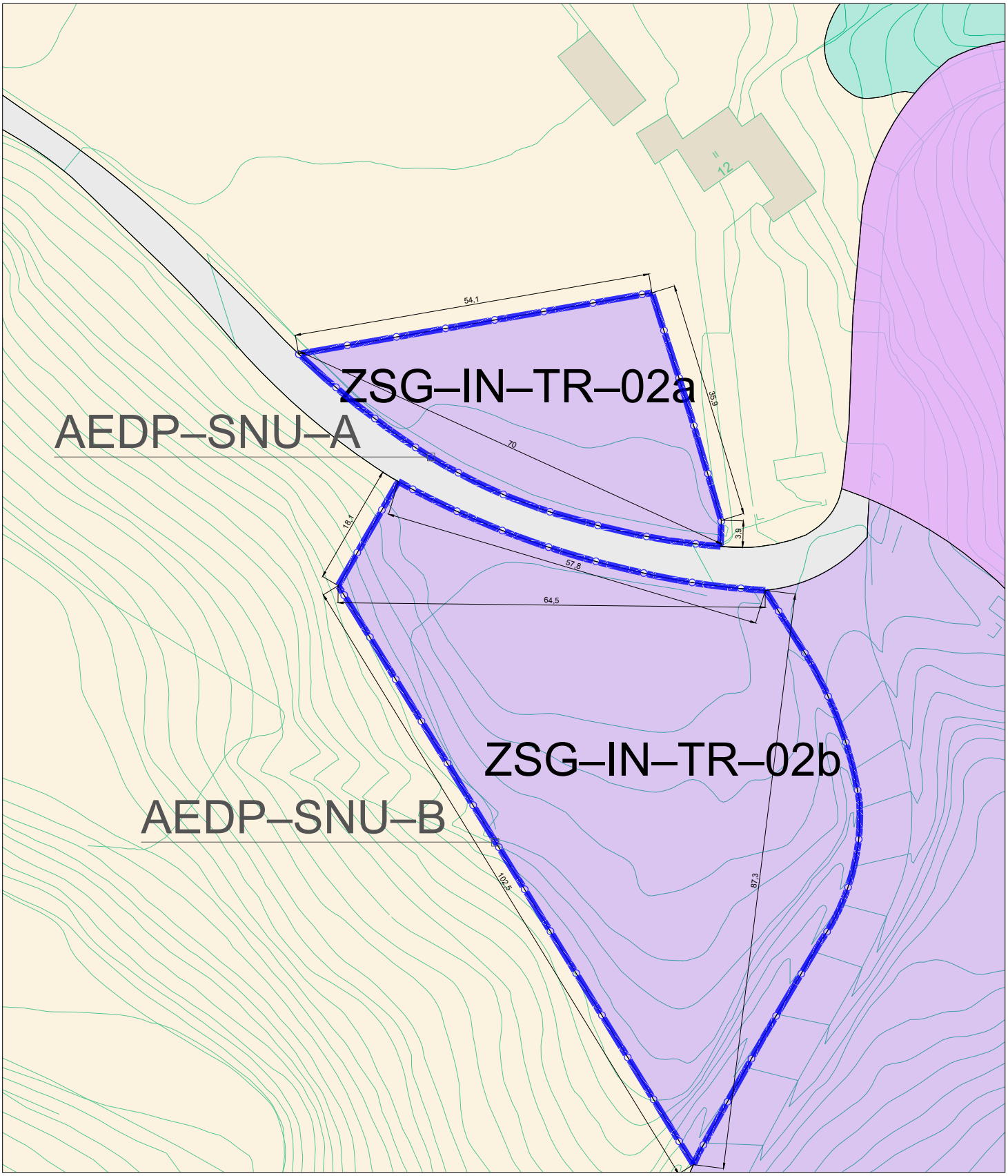
- CS – 01 Riesgos Naturales: Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos.
- CS – 03 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo Climático en los Hábitats Terrestres.
- CS – 06 Riesgos relativos al Cambio Climático: Riesgo de Ola de Calor.
- CS – 07 Infraestructura Verde.
- CS – 08 Ámbitos y Elementos de Protección Paisajística.
- CS – 08 Ámbitos de Integración de Impactos Paisajísticos.
- CS – 09 Lugares de Interés Geológico.
- CS – 09 PTS de Ordenación de Márgenes de los Rios y Arroyos.
- CS – 10.1 Afección Aeronáutica: Servidumbres de Operaciones de Aeronaves.
- CS – 10.2 Afección Aeronáutica: Servidumbres Radioeléctricas.
- CS – 11.1, 11.2 y 11.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido 2021-2026.
- CS – 12.1, 12.2 y 12.3 Afección Acústica: Mapa del Ruido EIA julio 2024.
- CS – 12.4 Afección Acústica: Zonas no estanciales EIA julio 2024.
- CS – 13 Afección Acústica: Zona de Servidumbre Acústica de la Carretera Foral.
- CS – 13 Afección Acústica: Zona de Servidumbre Acústica del Ferrocarril.
- CS – 13 Afección Acústica: Zona para Evaluación de los Niveles de Vibración del Ferrocarril.
- CS – 14 Afección Acústica: Zonificación Acústica.
- CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Afección Carretera Foral.
- CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Afección del Ferrocarril.
- CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Policía del Dominio Público Hidráulico.
- CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Afección de la Red de Saneamiento del Consorcio.
- CS – 15 Protección de las Infraestructuras: Zona de Afección de la Red de Abastecimiento del Consorcio.
- CP – 01 Patrimonio Cultural.

TITULUA V.
LURZORU URBANIZAEZINA

KAPITULUA I. ZUZKIDURA PUBLIKOAK GAUZATZEKO JARDUKETAK

ATALA 1. ZUZKIDURA PUBLIKOAK GAUZATZEKO JARDUKETAK

133. artikulua.- AEDP-SNU-A Larrañazubi 12



ARAUDI PARTIKULARRA

1. Jardueraren deskribapena:
   a) Jardueraren helburua da aparkaleku bat egitea Getxoko Hondakinen Transferentzia Zentrorako eta ingurumen–ikasgelarako.
   b) Lortu beharreko lurzorua azpiegituren eta zerbitzuen sistema orokor gisa kalifikatzen da.
   c) Urbanizazio–baldintzak (akabera formalak, tratamendua, materialak, sekzioak, argiztapena, hiri–altzarien hornidura, etab.) dagokion urbanizazio–proiektuaren bidez zehaztuko dira.
   d) Jarduketari esker, dagokion erabileraren eta xedearen berezko instalazioak eta instalazio osagarriak gauzatu ahal izango dira.

2. Jarduketari buruzko zehaztapenak:
   a) Jarduketa mugatzea: antolamendu–planoetan adierazten da.
   b) Azalera: 1.391,73 m^2.
   c) Helburua eta proiektatutako erabilerak: aparkalekua.

3. Arau-zehaztapenak:
   a) Natura-ondarearen babesa:
      — Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.
      — Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.
   b) Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruen afekzioa:
      Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruen inbentarioaren erreferentzia-kodea:
      13651 partzela (kodea: 48044 – 00022).

4. Baldintzatzaile gainjarriak:
   a) CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak.
   b) CS – 03 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Klima-arriskua Lurreko Habitatetan.
   c) CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua.
   d) CS – 08 Paisaiarekiko Inpaktuen Integrazioa
   e) CS – 09 Potentzialki Kutsatutako Zoruak
   f) CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak.
   g) CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa.

5. Kudeaketa– eta gauzatze–baldintzak:
   a) Jarduketa mota: zuzkidura publikoa gauzatzeko jarduketa.
   b) Jarduketa–sistema: desjabetzea.
   c) Ekimena: Publikoa.
   d) Jarduketa gauzatzeko eskumena duen administrazioa: Getxoko Udala.
   e) Gauzatzeko tresnak: Desjabetze proiektua eta urbanizazio proiektua.
   f) Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak gauzatzeko baldintzak:
      — Eremua gauzatzeko, lurzoruaren kalitatearen adierazpen bat izapidetu beharko da, Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko ekainaren 25eko 4/2015 Legearen 23. artikuluan jasotako egoeraren bat gertatzen bada.

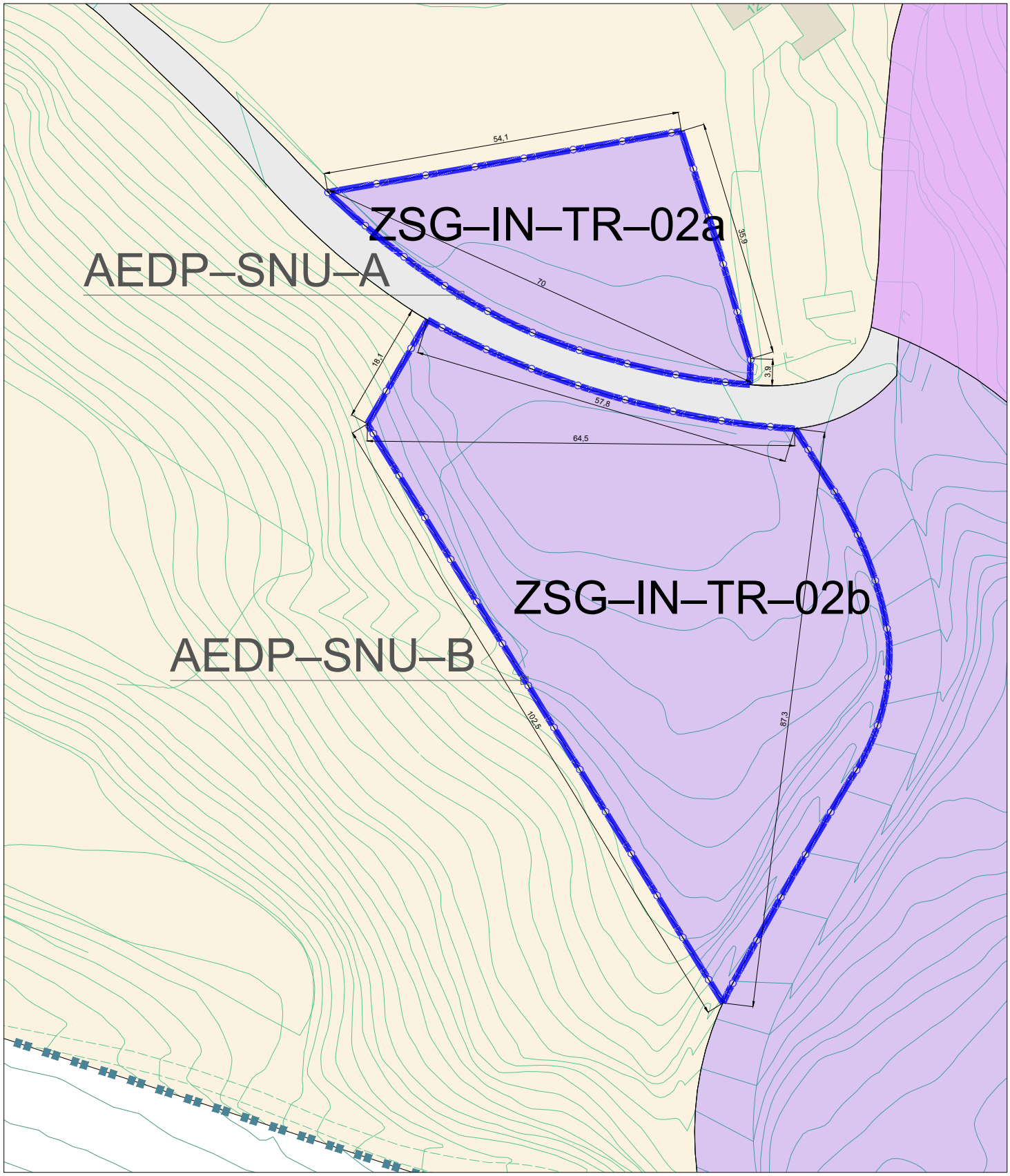
ARAUDI PARTIKULARRA

— Ekainaren 25eko 4/2015 Legearen 31.4 artikuluan xedatutakoaren arabera, lurzoruaren kalitatearen adierazpena obren/urbanizazioaren proiektua onartu aurretik egin beharko da.

— Lurzoruaren kalitatearen ikerketak, berreskuratze-neurrien diseinua eta exekuzioa urriaren 10eko 199/2006 Dekretuaren arabera egiaztatutako erakundeek egin beharko dituzte. Dekretu horrek lurzoruaren kalitatea ikertu eta berreskuratzeko erakundeak egiaztatzeko sistema ezartzen du.

g) Jarduera hasteko epeak: 8 urte, Plan Orokor hau argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

134. artikulua.- AEDP-SNU-B Larrañazubi 12



ARAUDI PARTIKULARRA

2025-11-10EKO OSOKO BILKURA BEREZIAN BEHIN BETIKO ONARTUTAKO DOKUMENTUA, BILKURA BEREAN ONARTUTAKO ERANSKINA SARTUTA, ETA KONTUAN HARTUTA AURREKO PLANGINTZA EGIKARITZEKO EGINTZEK ERAGINDAKO ZUZENKETAK

1. Jardueraren deskribapena:
   a) Jardueraren helburua da aparkaleku bat egitea Getxoko Hondakinen Transferentzia Zentrorako eta ingurumen–ikasgelarako.
   b) Lortu beharreko lurzorua azpiegituren eta zerbitzuen sistema orokor gisa kalifikatzen da.
   c) Urbanizazio–baldintzak (akabera formalak, tratamendua, materialak, sekzioak, argiztapena, hiri–altzarien hornidura, etab.) dagokion urbanizazio–proiektuaren bidez zehaztuko dira.

2. Jarduketari buruzko zehaztapenak:
   a) Jarduketa mugatzea: antolamendu–planoetan adierazten da.
   b) Azalera: 4.141,92 m^2.
   c) Helburua eta proiektatutako erabilerak: aparkalekua.

3. Arau-zehaztapenak:
   a) Natura-ondarearen babesa:
      — Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.
      — Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.
   b) Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruen gaineko eragina:

      Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruen inbentarioaren erreferentzia-kodea:

      13652 partzela (kodea: 48044 – 00023).

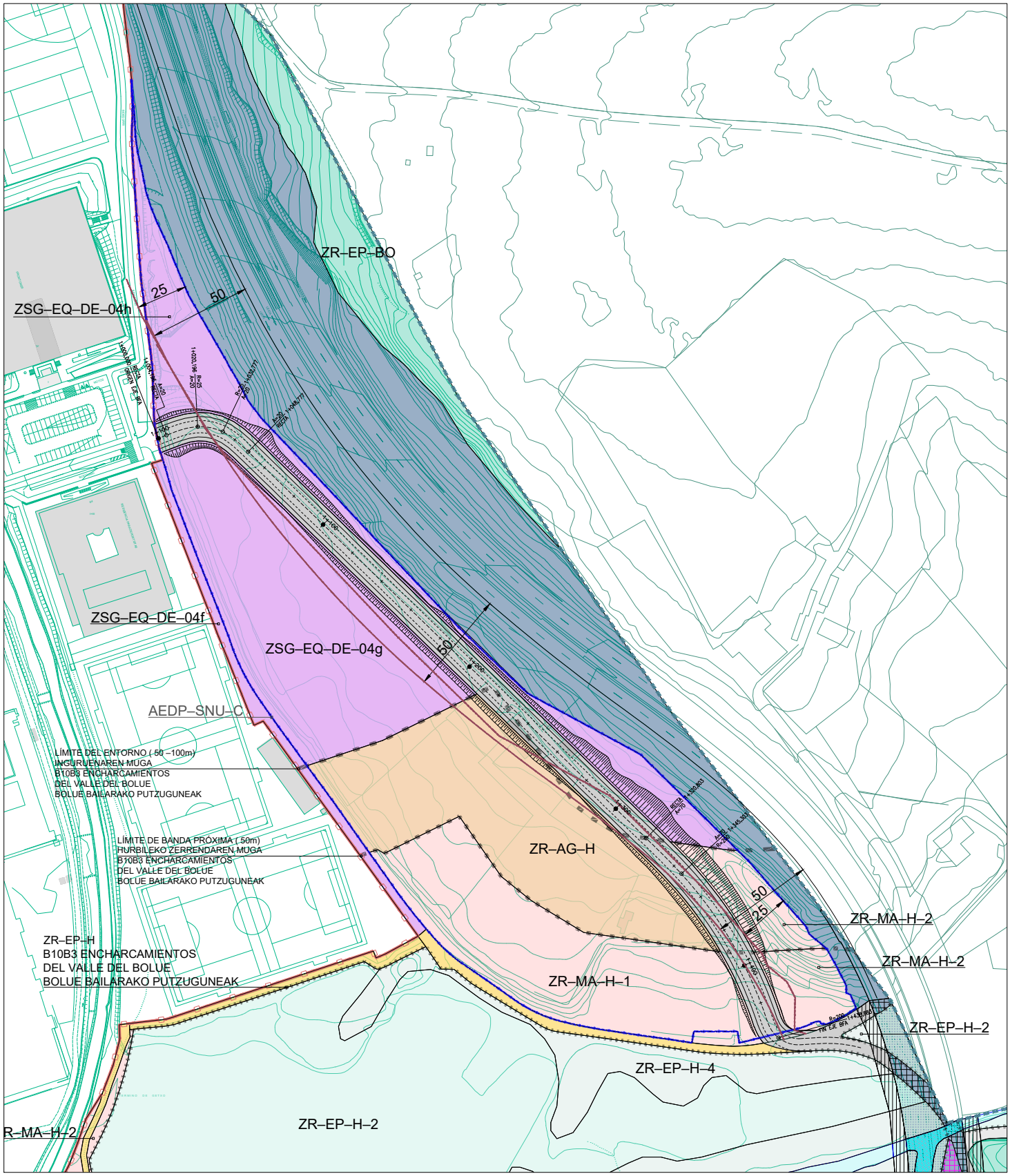
4. Baldintzatzaile gainjarriak:
   a) CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak.
   b) CS – 02 Arrisku Naturalak: Baso-Suteen Arriskuak.
   c) CS – 03 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Klima-arriskua Lurreko Habitatetan.
   d) CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua.
   e) CS – 08 Paisaiarekiko Inpaktuen Integrazioa
   f) CS – 09 Potentzialki Kutsatutako Zoruak
   g) CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak.
   h) CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zaratatren Mapa.

5. Kudeaketa– eta gauzatze–baldintzak:
   a) Jarduketa mota: zuzkidura publikoa gauzatzeko jarduketa.
   b) Jarduketa–sistema: desjabetzea.
   c) Ekimena: Publikoa.
   d) Jarduketa gauzatzeko eskumena duen administrazioa: Getxoko Udala.
   e) Gauzatzeko tresnak: Desjabetze proiektua eta urbanizazio proiektua.
   f) Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak gauzatzeko baldintzak:
      — Eremua gauzatzeko, lurzoruaren kalitatearen adierazpen bat izapidetu beharko da, Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko ekainaren 25eko 4/2015 Legearen 23. artikuluan jasotako egoeraren bat gertatzen bada.
      — Ekainaren 25eko 4/2015 Legearen 31.4 artikuluan xedatutakoaren arabera, lurzoruaren kalitatearen adierazpena obren/urbanizazioaren proiektua onartu aurretik egin beharko da.

— Lurzoruaren kalitatearen ikerketak, berreskuratze-neurrien diseinua eta exekuzioa urriaren 10eko 199/2006 Dekretuaren arabera egiaztatutako erakundeek egin beharko dituzte. Dekretu horrek lurzoruaren kalitatea ikertu eta berreskuratzeko erakundeak egiaztatzeko sistema ezartzen du.

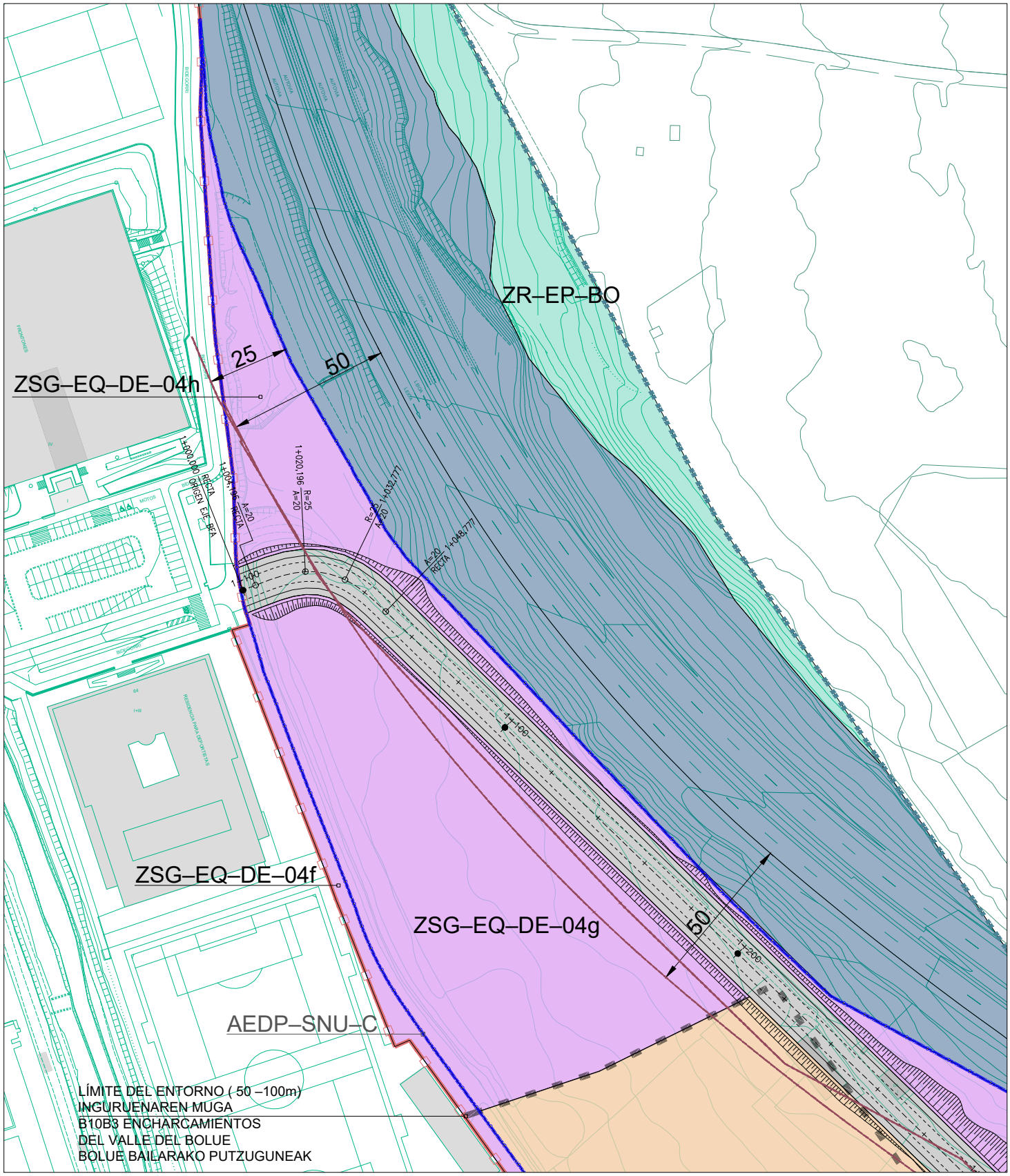
g) Jarduketa hasteko epeak: 8 urte, Plan Orokor hau argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

135. artikulua.- AEDP-SNU-C Faduraren zabalkuntza



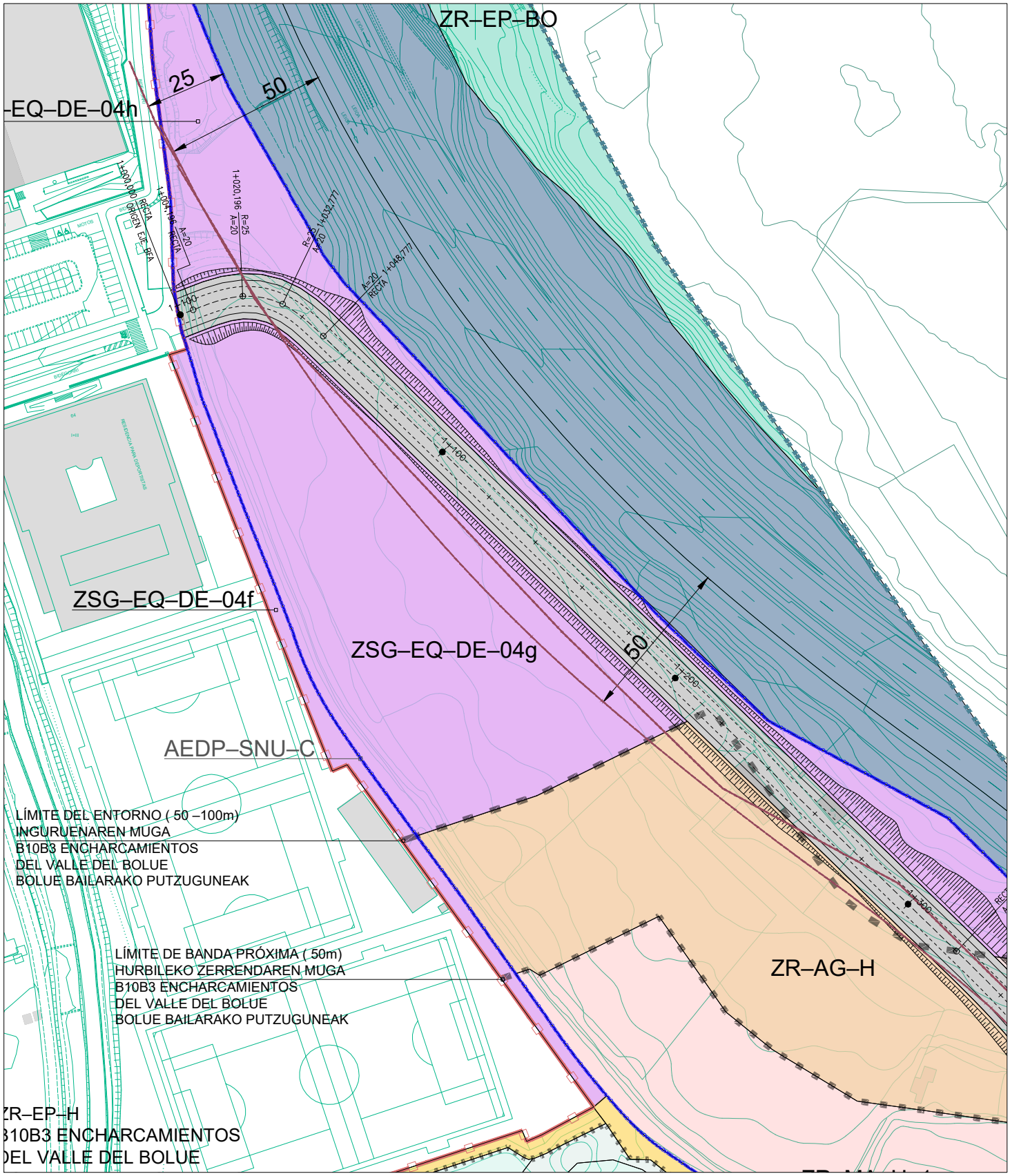
ARAUDI PARTIKULARRA

135. artikulua.- AEDP-SNU-C Faduraren zabalkuntza



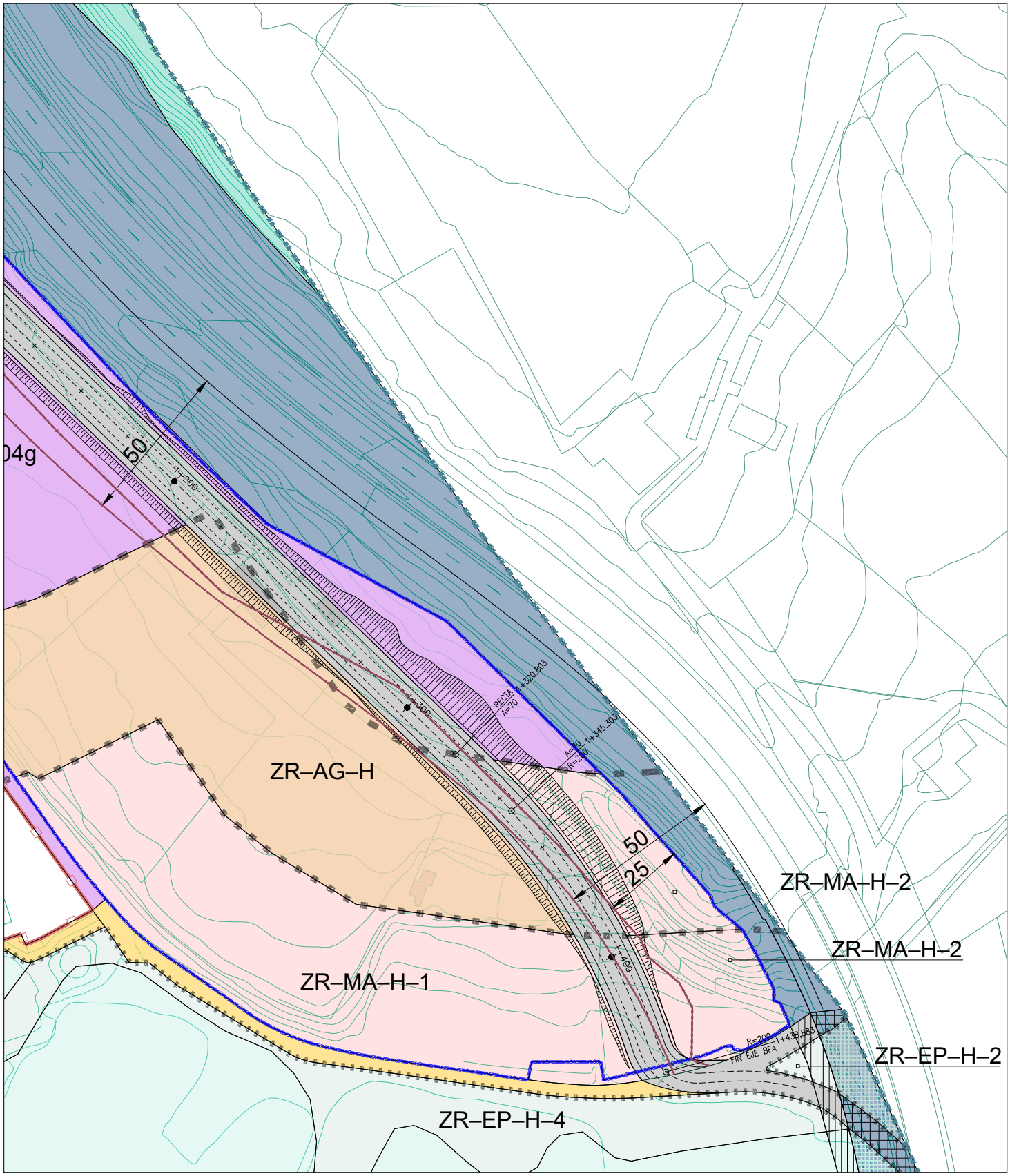
ARAUDI PARTIKULARRA

135. artikulua.- AEDP-SNU-C Faduraren zabalkuntza



ARAUDI PARTIKULARRA

135. artikulua.- AEDP-SNU-C Faduraren zabalkuntza



ARAUDI PARTIKULARRA

1. Jardueraren deskribapena:

   a) Etorkizunean Fadurako kirol–gunea handitu ahal izateko, lurzoru–erreserba bat mugatu da ezarritako antolamendu–ereduaren barruan. Gainera, jarduketaren helburua da bide berri bat irekitzea eta eragindako lurzoru urbanizaezinaren ingurumena hobetzea.

   b) AEDP–SNU–C Fadura zabaltzea izeneko eremua mugatzeko, kontuan hartu da Foru Aldundiak BI–637 korridorea eraikitzeko egindako desjabetze-espedientea. Nolanahi ere, AEDPren behin betiko mugaketak kontuan hartuko du espediente hori.

2. Jarduketari buruzko zehaztapenak:

   a) Jarduketa mugatzea: antolamendu–planoetan adierazten da OE–02.

   b) Azalera: 44.242,56 m^2.

   c) Xedea eta proiektatutako erabilerak:

      — Kirol ekipamenduko sistema orokorra:

         ▪ ZSG–EQ–DE–04g: 10.777,22 m^2.

         ▪ ZSG–EQ–DE–04h: 5.876,71 m^2.

      — ZSG–VI bide berria AEDPren barruan: 6.126,33 m^2.

      — Z–MA–H–1 Ekosistemak hobetzeko eremua–Hurbileko bandako landazabala: 8.464,27 m^2.

      — Z–MA–H–2 Berreskuratu beharreko eremu degradatua–Ruderal landaredia eta harrobiak BI–637 korridorearen ondoko ezponden zonarako: 2.885,24 m^2.

      — Z–AG–H Bolueko Hezegunearen Nekazaritza eta abeltzaintzako gunea eta landazabalada, Ingurunearen landazabala10.112,79 m^2.

3. Arau-zehaztapenak:

   a) Bide berria Foru Aldundiko Azpiegituretako eta Lurralde Garapeneko Sailaren proposamenarekin bat etorriz marraztu da, eusteko modu batekin, BI-637 korridorearen egonkortasunari ez eragiteko helburuarekin. Bidearen behin betiko trazadura eta hegalaren euspena eremuaren urbanizazio-proiektuan eta ekipamenduaren eta izan ditzakeen eraikuntzen burutzapenean definituko dira.

   b) Gobela ibaiaren eta Hezegunearen inguruko obrek eta esku-hartzeek kontuan izango dituzte Hezegunea eta Arriskuan dauden Espezieentzako Interes Bereziko Eremuak (arrain arantzaduna eta bisoi europarra) kudeatzeko tresnak. Obra eta esku-hartzeek Kudeaketa Planen aplikazio-eremuei eragiten badiete, obra eta esku-hartze horiek Foru Aldundiko organo eskudunaren ebazpenaren mende egongo dira.

   c) Bolueko hezegunearen inguruan egiten den edozein jarduerak, edo haren egiturari eta funtzionamenduari eragin diezaiokeenak, kontuan hartu beharko ditu EAEko Hezeguneen Lurralde Plan Sektorialak ezartzen duen zonakatzea eta erabileren erregulazioa, eta hezegunea katalogatzea eragin zuten natura-balioen kontserbazioarekin bateragarria dela bermatu beharko du.

   d) Aurreikusitako zuzkiduraren zabalkundea egin aurretik, hezegune horretan izan dezakeen eraginaren azterketa zehatza egin beharko da, bai zuzenean bai zeharka, eta erregimen hidrikoan gerta daitezkeen aldaketak aztertuko dira, funtsezkoa baita hezegunera ura kargatzeko ziklo naturalak ziurtatzeko. Azterketa hau hezegunea kudeatzeko eskumena duen organoak balioztatu beharko du.

   e) Z–AG–H eremua ekipamenduaren zati gisa sartu ahal izango da, aldez aurretik (ekipamendua handitzeko proiektua) onura publikokoa edo gizarte-interesekoa dela adierazten bada, eta Hezeguneen LAParen 13. artikuluan zehaztutako edukiak jasoko dituen azterlan hidrogeologikoa egiten bada eta eta proiektuaren ingurumen-ebaluazioa, egin beharreko jarduerek Hezeguneen LAPak adierazten duen zentzuan kalterik ez dutela eragingo bermatzeko. Horrez gain, drainatze iraunkorra bermatu beharko da, lurzoru horiek azaleko elikaduraren azpiarro izan daitezen, eta, hala, hezeguneari ura kargatzeko ziklo naturalak ziurta daitezen.

   f) Urbanizazio-proiektuan, errepide berriaren trazadura xeheki geometrizatuko da, Errepideen Trazadura Arauari jarraituz.

   g) Foru-errepideetako babes-eremuak aztertuko dira; batez ere, eraikuntza-muga, galtzadaren ertzetik 50 m-ra, eta zortasun-eremua, lur-berdinketatik 25 m-ra.

h) Natura-ondarearen babesa:

— Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

— Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.

i) Afekzioa Sistema Hidrauliko Orokorraren Ertzetan:

Obra- eta/edo urbanizazio-proiektuak, baldin eta horiek sistema hidrauliko orokorraren eta hezegunearen ibilguaren ertzei eragiten badiete, esku-hartzeak diseinatuko ditu haiei lotutako baldintza naturalak eta erriberako landaredia babesteko eta kontserbatzeko irizpideekin, edo, hala badagokio, baldintza natural horiek berreskuratzeko irizpideekin.

j) Paisaiaren babesa:

Euskal Autonomia Erkidegoko lurralde-antolamenduan paisaia babestu, kudeatu eta antolatzearen gaineko ekainaren 3ko 90/2014 Dekretuaren 7. artikuluan jasotako paisaian integratzearen azterlanak egingo da.

4. Baldintzatzaile gainjarriak:

a) CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak.
b) CS – 01 Arrisku Naturalak: Arrisku Geologikoak
c) CS – 02 Arrisku Naturalak: Errepikatze-Denborako Uholdeak (10, 100 eta 500).
d) CS – 02 Arrisku Naturalak: Lehentasunezko Fluxu-Eremua.
e) CS – 02 Arrisku Naturalak: Uholde Arrisku Handia izan dezaketen Eremua ARPSI– ES017 – BIZ – IBA – 03 – Getxo.
f) CS – 02 Arrisku Naturalak: Baso-Suteen Arriskuak.
g) CS – 03 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Klima-arriskua Lurreko Habitatetan.
h) CS – 04 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Euri-Uholdearen Arrisku Klimatikoa.
i) CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua.
j) CS – 07 Azpiegitura Berdea.
k) CS – 07 Azpiegitura Berdea: Bolue Hezegunearen Hurbileko Banda.
l) CS – 07 Azpiegitura Berdea: Bolue Hezegunearen Inguruko Banda.
m) CS – 08 Paisaia Babesteko Eremuak eta Elementuak.
n) CS – 08 Paisaiarekiko Inpaktuen Integrazioa
o) CS – 08 Mehatxatutako Fauna Kudeaketa-Planarekin.
p) CS – 09 Ibaiertzeak eta Errekaertzeak Antolatzeko LPZ.
q) CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak.
r) CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa.
s) CS – 13 Eragin Akustikoa: Foru Errepidearen Zortasun Akustikoko Eremua.
t) CS – 15 Azpiegituren Babesa: Foru-errepidearen Eragin-eremua.
u) CS – 15 Azpiegituren Babesa: Jabari Publiko Hidraulikoaren Zaintza Eremua.
v) CS – 15 Azpiegiturak Babesa: Partzuergoaren Ur Hornidurarako Sarearen Eragin-eremua.

5. Kudeaketa– eta gauzatze–baldintzak:

a) Jarduketa mota: zuzkidura publikoa gauzatzeko jarduketa.
b) Jarduketa–sistema: desjabetzea.

c) Ekimena: Publikoa.

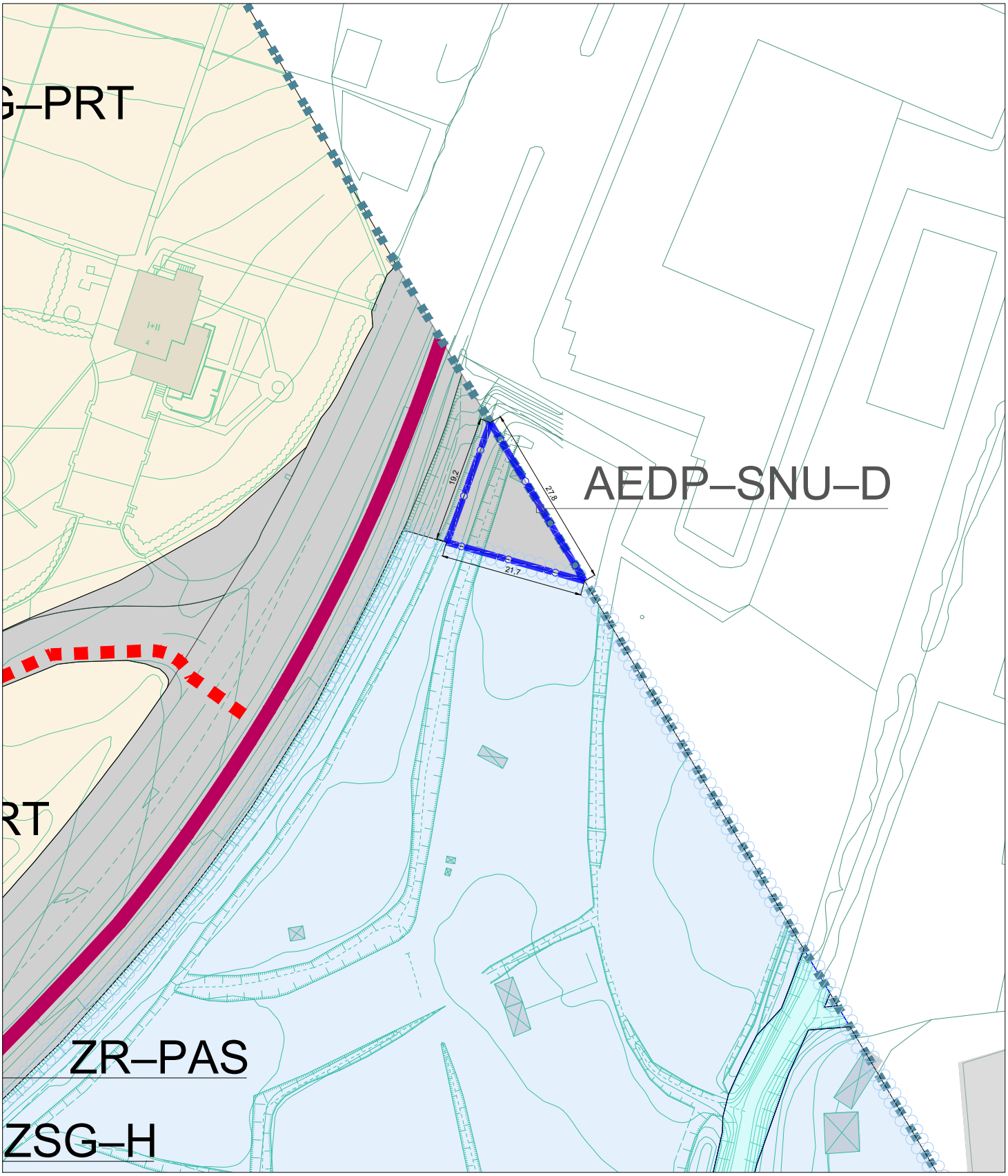
d) Jarduketa gauzatzeko eskumena duen administrazioa: Getxoko Udala.

e) Gauzatzeko tresnak: Desjabetzapen proiektua, herri onurako edo gizarte intereseko aitorpena, azterlan hidrogeologikoa (erregimen hidrikoan gerta daitezkeen aldaketak azterketarekin), hala badagokio, proiektuaren ingurumen ebaluazioa eta obra eta urbanizazio proiektua.

f) Ekipamendua garatzeko proiektuak inpaktu akustikoari buruzko azterlan bat beharko du izapidetzeko.

g) Jarduera hasteko epeak: 8 urte, Plan Orokor hau argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

136. artikulua.- AEDP-SNU-D Munarrikolanda kalearen irekiera Berangon



ARAUDI PARTIKULARRA

1. Jardueraren deskribapena:
   a) Jarduketaren helburua da Berangoko Munarrikolanda kalea zuzentzea eta luzatzea, Sabino Arana kalearekin lotzeko, 2. zenbakiaren parean.
2. Jarduketari buruzko zehaztapenak:
   a) Jarduketa mugatzea: antolamendu–planoetan adierazten da.
   b) Azalera: 206,43 m^2.
   c) Xedea eta proiektatutako erabilerak: tokiko bide–sistema.
3. Arau-zehaztapenak:

   Natura-ondarearen babesa:

   — Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.

   — Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.
4. Baldintzatzaile gainjarriak:
   a) CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak.
   b) CS – 02 Arrisku Naturalak: Errepikatze-Denborako Uholdeak (10, 100 eta 500).
   c) CS – 02 Arrisku Naturalak: Uholde Arrisku Handia izan dezaketen Eremua ARPSI– ES017 – BIZ – IBA – 03 – Getxo.
   d) CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua.
   e) CS – 09 Geologia Interesdun Guneak.
   f) CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak.
   g) CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa.
   h) CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila.
   i) CS – 13 Eragin Akustikoa: Foru Errepidearen Zortasun Akustikoko Eremua.
   j) CS – 15 Azpiegituren Babesa: Jabari Publiko Hidraulikoaren Zaintza Eremua.
5. Kudeaketa– eta gauzatze–baldintzak:
   a) Jarduketa mota: zuzkidura publikoa gauzatzeko jarduketa.
   b) Jarduketa–sistema: desjabetzea.
   c) Ekimena: Publikoa.
   d) Jarduketa gauzatzeko eskumena duen administrazioa: Getxoko Udala.
   e) Azterlan hidraulikoaren beharra eta Ur Agentziari baimena eskatzea: Plangintza gauzatzeko jarduketen barruan, uholde-arriskua aztertzeko azterlan hidraulikoak egin beharko dira, UAHEaren inguruko eremua delako.
   f) Gauzatzeko tresnak: Desjabetze proiektua eta urbanizazio proiektua.
   g) Jarduera hasteko epeak: 8 urte, Plan Orokor hau argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

TITULUA VI.
BATERAGARRITASUN PLANAREN BIDEZ ANTOLATU BEHARREKO EREMUAK

KAPITULUA I. GETXO BERANGO (MIMENAGA) BATERAGARRITZE–PLANA

ATALA 1. ZEHAZTAPEN OROKORRAK

137.- artikulua.- Antolamendu zehaztapenak

1. Mugaketa:
   - —BI–637 errepidearen ekialdean dagoen lurralde–zerrenda (Mimenagako biribilguneraino), Berangorekin muga egiten duena.
   - —Eremuaren mugaketa antolamendu–planoetan islatzen da.
   - —Planaren eremuaren mugaketa ahalik eta gutxien egokitu ahal izango da, tokiaren errealitate fisikora egokitzeko eta egokitzeko.
2. Azalera: 91.471,19 m^2.
3. Plangintza idazteko eta izapidetzeko ekimena:
   a) Bateragarritze Plana Getxoko eta Berangoko Udalek egin eta izapidetuko dute, 2/2006 Legearen 63. artikuluan ezarritakoaren arabera.
4. Bateragarritasun Planak garatu beharreko antolamendua:
   a) Bateragarritze–planak honako hauek garatuko ditu:
      — Eremuaren egiturazko antolamendua, lurzoruaren sailkapenari, kalifikazio orokorrari, hirigintza–eraikigarritasunaren zehaztapenari eta 2/2006 Legearen 53. artikuluak ezartzen eta zehazten duen maila horretako gainerako zehaztapenei dagokienez.
   b) Eremuko lurzoruaren zati bat kutsatuta egon daitezkeen lurzoru gisa inbentariatuta dago. Horri dagokionez, Plan Orokor honen baldintzatzaileei buruzko araudian ezarritakoa hartuko da kontuan. Nolanahi ere, lurzoruaren kalitatearen adierazpena lortzeko beharrezko izapideak egin beharko dira.
5. Arau-zehaztapenak:
   a) Natura-ondarearen babesa:
      - —Landaretza autoktonoko formazioetan izan daitezkeen eraginak saihestu edo minimizatu beharko dira. Urbanizazio-proiektuan (edo, hala badagokio, eraikuntza-proiektuan) berariaz identifikatuko da zer intereseko habitat eta zuhaitz-ale txerta daitezkeen eremuaren antolamenduan, eta zeintzuk ezabatu behar diren. Ingurumen-balio handiko elementuen gaineko eragina saihestezina denean, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak proposatuko dira.
      - —Eremua egikaritzean, plangintza garatzearen ondorioz moztu behar den ingurumen-balioa duen zuhaiztia birjarri edo konpentsatuko da, moztu behar diren ale kopuru eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz. Ahalegina egingo da zuhaitzak eremu berberetan edo ingurune hurbilenetan ordezteko, eta, ezinezkoa bada, udalerriko eremu degradatu edo eraldatuetan, ingurumena lehengoratzen laguntzeko.

b) Kultura-ondarearen babesa:

Eremua antolatuko duen bateragarritze-planak Mimenagako errota errespetatuko du, Udal Babeseko 4. Mailarekin.

c) Eragin akustikoa:

Bateragarritze Plana izapidetzeko, eragin akustikoari buruzko ikerketa egin beharko da bateragarritze-eremurako.

d) Ibai-ertzen afekzioa:

— Ibai-ekosistemaren hobekuntza:

Ibai-ekosistema hobetzea sustatzeko, sistema hidrauliko orokorraren ondoko eremuen ingurumena kontserbatzea edo lehengoratzea sustatuko da, 8 metroko ibaiertzeko zerrenda bat ezarriz, biderik, zoladurarik, betelanik edo hiri-altzarien bestelako elementurik gabe.

— Antolamendu- eta egikaritze-tresnek, baldin eta sistema orokor hidraulikoaren ibilguaren ertzei eragiten badiete, horiei lotutako baldintza naturalak eta erriberako landaredia babesteko eta kontserbatzeko irizpideekin diseinatuko dituzte beren esku-hartzeak, edo, hala badagokio, baldintza natural horiek berreskuratzeko irizpideekin.

e) Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruen afekzioa:

Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruen inbentarioaren erreferentzia-kodea:

24971 partzela (kodea: 48016 – 00027).

6. Baldintzatzaile gainjarriak:

a) CS – 01 Arrisku Naturalak: Akuiferoak Kutsatzeko Arriskua duten Eremuak.
b) CS – 02 Arrisku Naturalak: Errepikatze-Denborako Uholdeak (10, 100 eta 500).
c) CS – 02 Arrisku Naturalak: Lehentasunezko Fluxu-Eremua.
d) CS – 02 Arrisku Naturalak: Uholde Arrisku Handia izan dezaketen Eremua ARPSI– ES017 – BIZ – IBA – 03 – Getxo.
e) CS – 02 Arrisku Naturalak: Baso-Suteen Arriskuak.
f) CS – 03 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Klima-arriskua Lurreko Habitatetan.
g) CS – 04 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Euri-Uholdearen Arrisku Klimatikoa.
h) CS – 06 Klima-aldaketari lotutako Arriskuak: Bero-Boladaren Arriskua.
i) CS – 07 Azpiegitura Berdea.
j) CS – 07 Azpiegitura Berdea: Ibilbidea Ekologikoa.
k) CS – 08 Paisaia Babesteko Eremuak eta Elementuak.
l) CS – 08 Mehatxatutako Fauna Kudeaketa-Planarekin.
m) CS – 09 Geologia Interesdun Guneak.
n) CS – 09 Ibaiertzeak eta Errekaertzeak Antolatzeko LPZ.
o) CS – 09 Potentzialki Kutsatutako Zoruak
p) CS – 10.1 Eragin Aeronautikoa: Aireontzien Eragiketen Zortasunak.
q) CS – 11.1, 11.2 eta 11.3 Eragin Akustikoa: 2021-2026 Zarataren Mapa.
r) CS – 12.1, 12.2 eta 12.3 Eragin Akustikoa: Zarataren Mapa IAA 2024ko uztaila.
s) CS – 13 Eragin Akustikoa: Foru Errepidearen Zortasun Akustikoko Eremua.
t) CS – 14 Eragin Akustikoa: Zonifikazio Akustikoa.
u) CS – 15 Azpiegituren Babesa: Foru-errepidearen Eragin-eremua.
v) CS – 15 Azpiegituren Babesa: Jabari Publiko Hidraulikoaren Zaintza Eremua.
w) CS – 15 Azpiegiturak Babesa: Partzuergoaren Saneamendu Sarearen Eragin-eremua.
x) CS – 15 Azpiegiturak Babesa: Partzuergoaren Ur Hornidurarako Sarearen Eragin-eremua.
y) CP – 01 Kultura Ondarea.

ARAUDI PARTIKULARRA

7. Kudeatzeko eta gauzatzeko baldintzak:

a) Azterketa hidraulikoaren beharra:

Plangintza egikaritzeko jarduketen barruan, dagozkion azterlan hidraulikoak egin beharko dira, ARPSIren inguruko eremu bat izateagatik uholde arriskua aztertzeko.

b) Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak kudeatzeko eta gauzatzeko baldintzak:

— Eremua gauzatzeko, lurzoruaren kalitatearen adierazpen bat izapidetu beharko da, Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko ekainaren 25eko 4/2015 Legearen 23. artikuluan jasotako egoeraren bat gertatzen bada.

— Ekainaren 25eko 4/2015 Legearen 31.4 artikuluan xedatutakoaren arabera, lurzoruaren kalitatearen adierazpena egin beharko da urbanizatzeko jarduketa-programa edo kokalekua barne hartzen duen kudeaketa-eremuko birpartzelazio- eta urbanizazio-proiektuak hasieran onartu aurretik.

— Lurzoruaren kalitatearen ikerketak, berreskuratze-neurrien diseinua eta exekuzioa urriaren 10eko 199/2006 Dekretuaren arabera egiaztatutako erakundeek egin beharko dituzte. Dekretu horrek lurzoruaren kalitatea ikertu eta berreskuratzeko erakundeak egiaztatzeko sistema ezartzen du.

8. Getxo-Berangoko (Mimenaga) Bateragarritasun Plana onartzen ez den bitartean lehendik dauden eraikin, eraikuntza eta instalazioetarako hirigintza-araubide iragankorra: Bateragarritze Plan horren eremuan dauden eraikin, eraikuntza eta instalazioetan egin nahi diren jarduketa eta erabilerei aplikatu beharreko araubidea antolamendu xehatua egiteke dagoen area eta sektoreetan lehendik dauden eraikin, eraikuntza eta instalazioei dagokiena izango da.

2025-11-10EKO OSOKO BILKURA BEREZIAN BEHIN BETIKO ONARTUTAKO DOKUMENTUA, BILKURA BEREAN ONARTUTAKO ERANSKINA SARTUTA, ETA KONTUAN HARTUTA AURREKO PLANGINTZA EGIKARITZEKO EGINTZEK ERAGINDAKO ZUZENKETAK



ARAUDI PARTIKULARRA