

**A.E.56-ZERRAJERA ESPARRUKO J.I.01
LURSAILAREN HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN
BEREZIA. ARRASATE**

TESTU BATEGINA

Septiembre 2018 Iraila

Promotor - Sustatzailea:

VIRESA

AURKIBIDEA

M.1.	DESKRIPZIO TXOSTENA.....	3
M.1.1.	PROIEKTUAREN HELBURUA.....	3
M.1.1.1.	Dokumentua idaztea	3
M.1.1.2.	Aurrekariak.....	3
M.1.1.3.	Plan Bereziaren helburua.....	4
M.1.1.4.	Proposamenaren justifikazioa	5
M.2.	HIRIGINTZA ARAUDIA.....	7
M.2.1.	TRAMITAZIOA.....	8
M.3.	ERANSKINA. IRAUNKORTASUN EKONOMIKOAREN TXOSTENA.....	9
M.3.1.	HELBURUA ETA AURREKARIAK	9
M.3.2.	UDAL OGASUN PUBLIKOAN IZANGO DUEN ERAGINA	9
M.3.3.	EKOIZPEN ERABILERETARAKO LURZORU EGOKIA ETA NAHIKOA IZATEA	10
M.4.	DOKUMENTAZIO GRAFIKOA.....	11

M.1. DESKRIPZIO TXOSTENA

M.1.1. PROIEKTUAREN HELBURUA

M.1.1.1. Dokumentua idaztea

Dokumentu hau idaztea bultzatu duena VISESA. Euskadiko Etxebizitza eta Lurra SA izan da, Eusko Jaurlaritzaren enpresa publikoa, IFK A20306775.

Estudio URGARI S.L. da Proiektua idatzi duen arkitekto taldea, honako arkitekto hauen zuzendaritzapean; Patxi Gastaminza Santa Coloma jn., NAN 14.577.243, elkargokide zenbakia 172.529 eta Xabier Uranga Royo jn., NAN 15.260.949 eta helbidea Donostian, Zubiberri plaza, 31, Urumea eraikina, 2. solairua, 5. lokala.

VISESA sozietate publikoak bizitegi sustapena egin nahi du Arrasateko Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko 56-Zerrajera egikaritze esparruan dagoen J.I.01 lursailean. Haren Testu Bategina 2016ko otsailean onartu zen.

Proiektua bideratu aurretik, indarrean dagoen plangintzaren aldaketa puntual xehea proposatuko du VISESAk Hiri Antolamendurako Plan Berezi honen bidez, plangintzako parametro batzuk aurrera eramane nahi duen sustapenari egokitu ahal izateko.

M.1.1.2. Aurrekariak

2006ko urriaren 3an behin betiko onartu zen Arrasateko Hiri Antolamendurako Plan Orokorren 2. Aldaketa, eta Zerrajera 2 esparrua mugatzen da bertan.

2007ko otsailean behin betiko onartu zen Zerrajera 2 esparruko Birpartzelazio Proiektua. Birpartzelazio horren ondorioz, D lursailaren (216 BOE etxebizitza) titularra da udala eta F lursailaren (108 BOE etxebizitza) titularra da Eusko Jaurlaritza.

2007ko abenduaren 21ean, Arrasateko Udalak eta Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak konpromiso Akordioa sinatu zuten Zerrajera 2 esparruari dagokionean. Haren arabera, Arrasateko Udalak Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailari saldu zion D lursaila.

HAPOn A.E.72 ZERRAJERA 2 esparru gisa jasotzen den antolamendu xehean oinarrituta, 2008. urtean erregimen orokorreko 200 BOE etxebizitza eraiki eta entregatu ziren M1 eta M2 lursailetan.

2010. urtean HAPOn testu bategina izapidetu zen 5. ALDAKETAREN ondoren, eta U.E 80 ZERRAJERA 2 esparrua jaso zen hartan. HAPB hori D eta F lursaili dagokie bakarrik, eta haren helburua zen plangintzako parametro batzuk lursailetan egin nahi ziren sustapenetara egokitzea. Urte hartan bertan alokairuko 140 etxebizitza babestu sustatu ziren F lursailean eta 2012. urtean entregatu ziren.

D lursaila, 216 etxebizitza egiteko proposatu zena, garatu gabe gelditu zen krisiaren eta eskari ezaren ondorioz.

Gaur egun ZERRAJERA 2 esparrua ia finkatua dago, D lursaila, egungo HAPOn Testu Bateginean jaso dena, 2016ko otsailean onartua, eta J.I.01. lursaila izan ezik. Hark ez du kargarik eta jarduera mota isolatua da.

2018ko maiatzaren 16an hasieran onartu zen J.I.01 lursaileko HAPB baldintza batekin, hauxe da, lursaileko beheko solairuko 2,5 metroko bi korridore kentzea. Dokumentu honek puntu hori zuzentzen du, eta horrela txostenari erantzuna ematen dio behin betiko onarpenerako.

M.1.1.3. Plan Bereziaren helburua

Plan Berezi honen helburua da plangintzako parametroetako batzuk egokitzea, sustapena aparkaleku estandarren egiazko eskarira egokitu ahal izateko HAPOk zehaztutako antolamenduko ZERRAJERA esparruko J.I.01 lursailerako.

Gainera, proposatzen da eraikinaren lerrokadurak aldatzea eta berriro definitzea, bai eta eraikinaren profila eta gehieneko altuera aldatzea ere, lursaileko estalkien profilak berriro definitzeaz gainera.

Aipatutako alderdi horiek (eraikinaren altuera eta lerrokadurak) zehaztuta eta berriro definituta hobetu egingo dira lursaillean egingo diren bizitegi eraikinen baldintzak.

Plan Bereziaren eremua A.E.56 esparruan oinarritzen da, solik J.I.01 lursaillean eraginez eta honako alderdi hauek aintzat hartuz:

- Aparkaleku plazen gehieneko kopurua aldatzea.
- LERROKADURAK: indarrean dagoen antolamenduan finkatutako lerrokaduren izaera orokorrari eutsi egingo zaio. Lerrokadura guztiak gehienekoak dira, eta 14 metroko gehieneko eraikuntza hondoa mantenduko da kasu guztietan. Mendebaldeko blokearen hegoaldeko muturrean lursailaren mugen paraleloan proposatzen da lerrokadura, hura ere gehienekoa. Beheko solairuan igarobide bakarra utziko da etxe sailaren barnealdera, Txaeta kaletik, garrantzi txikiagoko bi alboko igarobideak kenduta.
- ERAIKINAREN PROFILA ETA GEHIENKO ALTUERA: proposamenak eutsi egingo dio indarrean dagoen antolamenduaren profilari, B+7, kale nagusira ematen duen gorputzean, eta alboko bi blokeetan altuera bat gehitzea proposatzen da, hauxe da, B+8. Era horretan bizitegi aprobetxamendu guztia kontsumitu daiteke beheko solairuan etxebizitzak planteatzeko beharrik izan gabe eta hegal itxien bidez eraikuntzaren hondoa handitzeko beharrik izan gabe, hori gehiegizkoa izango bailitzateke jada finkatutako 14 metroko hondoa duten norabide biko etxebizitzetarako.

Fatxaden altueraren eta estalkien garapenaren gehieneko profila ere jaso da, eta haien barnean gauzatu beharko da eraikuntza. Hirigintza Araudian estalkiak soluzio inklinatuen, horiek jada aurreikusiak plangintzan, lauen edo kurbatuen bidez egiteko aukera zehaztu da.

- Lursailaren sestra gaineko gehieneko eraikigarritasuna errespetatuz, hirugarren sektoreko aprobetxamendua 775m²(s)ra handituko da HAPOk onartutako 720m² (s)en aurrean, etxebizitzarako aprobetxamenduaren kalterako, hura HAPNn 18.855m²(s) izatetik 18.800m²(s) izatera pasako baita Plan Berezi honetan proposatutakoaren arabera.

Alderdi horiek modu xeheagoan jaso dira dagozkien Antolamendu Planoetan.

M.1.1.4. Proposamenaren justifikazioa

2006. urteaz geroztik, orduan A.E.72 ZERRAJERA 2 esparrua mugatzen zen Arrasateko Plan orokorraren 2. Aldaketan, bertan 4 bizitegi sustapen garatu dira 488 etxebizitza finkaturekin, eta urbanizazio osoa egin da. Aldaketak xede duen lursaila besterik ez da gelditzen gaur egun.

Lursailetan eskatzen diren aparkalekuei dagokienean, honako Araudi hau dago:

HAPOn hirigintza ordenantzen arabera;

41. ARTIKULUA.- SOTOKO ETA ERDISOTOKO LOKALEN ERABILERA BALDINTZA ESPEZIFIKOAK**1.3 Garajea eta haren erabilera lagungarriak eta osagarriak.****Aparkalekuen edo garajeen zuzkidura**

Bizitegi erabilerako lursailetan egingo diren oin berriko eraikinetan, -eraikin zaharrak dituzten lursailetan egin beharreko eraikinen ordezkatzek izan ezik, haietan erabilera horretarako sotoak onartzen ez direnean, edo eraikuntzaren ikuspegitik begiratuta halakoak egitea guztiz zaila denean-, oro har, erabilera pribatuko 2,0 aparkaleku edo garaje plaza/etxebizitzako zuzkidura bete beharko da, eraikitako etxebizitza bakoitzeko. Zuzkidura hori aldatu ahal izango du dagokion hirigintza fitxak.

Horrenbestez, etxebizitza bakoitzeko bi garaje plaza eraikitzeke eskakizuna jasotzen du HAPOK.

Esparruan finkatuta dauden 488 etxebizitzetatik, 200 etxebizitza erregimen orokorreko BOEak dira eta 140 etxebizitza, berriz, alokairu babestukoak. Finkatu gabeko lursaila sustatzeko garatu beharreko programak 51 etxebizitza jasotzen ditu alokatzeko eta beste 133 etxebizitza erregimen orokorreko etxebizitza babestuak izango dira. Horrenbestez, aparkaleku plazaren eskakizuna murriztea planteatzen da eta estandarra betetzea Lurzoruari buruzko Legearen arabera eta haren 123/2012 Dekretuaren arabera, honako baldintzatzaile hauen ondorioz:

- a. Alokairuko sustapenetan aparkaleku plazaren beharrik eta eskaririk eza.
- b. M1 eta M2 lursailetan 100 aparkaleku plazaren STOCKa 2008. urteaz geroztik.

Horrek justifikatzen du baliabide publikorik ez erabiltzea gizarteak eskatzen ez dituen aparkaleku plaza batzuk eraikitzeke, egiazko behar batean erabil daitekeen gastua sortuz eta higiezinen ondare ibilgetu batek kutxa publikoetarako dakarren etengabeko gastua saihestuz.

Aparkaleku plazaren estandarraren JUSTIFIKAZIOA ZERRAJERA 2 esparruko Etxebizitza Babestuen Bizitegi lursailetan.

Hirigintza estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuaren estandarraren arabera, hauxe esaten du haren 6. C) artikulua: ibilgailuen aparkalekurako; 0,35 aparkaleku plaza 25 metro karratuko sabai azalerako bizitegi erabilerako sestra gainean, titulartasun pribatuko lursailetan.

M1 eta M2 lursailetan 19.261m²s gauzatu ziren sestra gainean eta 338 aparkaleku plaza egin ziren.

F lursailan, 11.685m²s-ko bizitegi eraikigarritasun gauzatuarekin, 176 aparkaleku plaza egin ziren.

Caixaren lursailan 11.361,44m²s-ko eraikigarritasuna gauzatu zen sestra gainean eta 166 aparkaleku plaza egin ziren.

Ondoko koadroan konparazioa egiten da lursail bakoitzean eskatutako estandarraren eta J.I.01 lursailleko aparkaleku plazaren zuzkidurarako proposamenaren artean, aparkaleku plazaren estandarraren guztizko kopurua beteta esparru osoan egiaz gauzatutako plazaren arabera:

PARCELA	EDIFICABILIDAD	ESTÁNDAR	PROPUESTA
M1-M2	19.261,00	270	338
F	11.685,00	164	176
CAIXA	11.361,44	159	166
J.I. 01	18.855,00	264	176
TOTAL		856	856

Horrenbestez, Lurzoruari buruzko Legearen estandarrekin betetzeko, aski da 176 aparkaleku plaza egitea J.I.01 lursailean.

Lursailean eskatutako 176 plaza horiei, hirugarren sektoreko erabilerarako beharreko zuzkidura erantsi beharko litzaioke, hauxe da, 1 plaza/100m²s-ko. Lursailean proposaturiko hirugarren sektoreko erabilerako eraikigarritasuna 775m²(s)-koa denez, aparkaleku plaza kopurua 8 izango da. Orduan, guztizko plaza kopurua **184 aparkaleku plaza izango dira J.I.01 lursailean.**

Kendu egin dira lursailaren barneko plazara sartzeko alboko igarobideak, 2,5 metroko zabalerakoak, hasierako onarpen dokumentuak eskatu bezala. Aldaketa horrekin, era berean, genero ikuspegia sartuko da hirigintzan, segurtasun eza sor dezaketen guneak baztertuz.

M.2. HIRIGINTZA ARAUDIA

Artikulu bakarra.- Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko A.E. 56 ZERRAJERA esparruaren hirigintza fitxa aldatzea.

Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko A.E. 56 ZERRAJERA esparruaren hirigintza fitxa, 2. lursailari dagokionean (J.I.01 izeneko), aldatu egingo da honako termino hauetan:

Bat.- 2. lursailak (J.I.01 izeneko) honako zehaztapen hauek bete beharko ditu:

1.- LERROKADURAK

Eraikinaren lerrokadurak Hiri Antolamendurako Plan Berezi honen antolamendu planoetan grafikoki zehaztutakora egokituko dira. Oro har, gehieneko gisa definitu dira eraikinaren lerrokadurak.

2.- ERAIKINAREN PROFILA ETA ALTUERA

Eraikinaren profila eta gehieneko altuera Hiri Antolamendurako Plan Berezi honen antolamendu planoetan grafikoki zehaztutakora egokituko dira.

3.- HEGALAK

Eraikinaren hegalak HAPOk zehaztutakora egokituko dira.

4.- ESTALKIAK

Profil grafikoetan finkatutako gehieneko inguratzailearen barnean, inklinatuak, lauak edo kurbatuak izan daitezke estalkiak.

5.- ERABILERA BALDINTZAK

Honako erabilera baldintza hauek ezarri dira:

- 1) ZUZKIDURA ERABILERA: Zuzkidura erabilerako 600 m² eranstea baimenduko da 2. lursaileko beheko solairuan (J.I.01 izeneko).
- 2) APARKALEKU PLAZEN KOPURUA (2. solairua, J.I.01 izeneko)

Honako baldintza hauetako zorrotzena beteko da:

- Gutxienez 184 aparkaleku plaza,
- Etxebizitza bakoitzeko aparkaleku plaza bat izateko eskakizuna.

Bi.- Hirigintza fitxako gainerako zehaztapenek inolako aldaketarik gabe jarraitzen dute.

Hiru.- Hirigintza arau hauek eta O.1, O.2, O.3 eta O.4 planoek arau izaera dute. Gainerako dokumentuek azalpen, erreferentzia edo justifikazio izaera dute nagusiki, eta horrenbestez, lehen aipaturiko horiekiko kontraesanen bat badago edukian, beste dokumentu haiek izango dute lehentasuna.

Azken xedapen bakarra

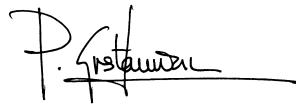
Hiri Antolamendurako Plan Berezi hau, behin betiko onartu eta indarrean dagoen legerian zehaztutako argitaratze baldintzak bete ondoren hasiko da indarrean, eta halaxe iraungo du indargabetzen ez den bitartean.

M.2.1. TRAMITAZIOA

Etxebizitza bakoitzeko aparkaleku plaza 1 gauzatu ahal izateko eta HAPBk xede duen lursaila baldintza ezin egokiagoetan eraiki ahal izateko, Plan Berezi hau idatzi da, Arrasateko Udalarekin nahiz Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Sailarekin adostuta.

Adierazitako guztiagatik, Plan Berezi hau Erakunde Ofizialen iritzipean jartzen da, hala badagokio onartua izan dadin, eta indarrean dagoen Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 97. artikuluan jasotako moduan tramitatuko da.

Donostian, 2018ko irailean
ESTUDIO URGARI S.L.



Stua.: Patxi Gastaminza Santa Coloma
Arkitektoa



Stua.: Xabier Uranga Royo
Arkitektoa

M.3. ERANSKINA. IRAUNKORTASUN EKONOMIKOAREN TXOSTENA

M.3.1. HELBURUA ETA AURREKARIAK

Urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuak onartutako Lurzoruari eta Eraberritzeari buruzko Legearen Testu Bateginaren 22.4 artikulua "Iraunkortasun ekonomikoaren txostena edo memoria" egiteko betebeharrak jasotze du, dagozkion antolamendu eta kudeaketa planekin batera aurkezteko. Herri Administrazioei zuzkidura lagapenak egiteko beharra jasotzen duten planetan, aurretiko urbanizazio jardueren egikarizetetik etorritako azpiegituren mantentzeak, kontserbazioak eta ezarpenak Ogasun Publikoetan sortuko duen eragina aztertu beharko da txosten horretan. Era berean, txosten horretan adierazi behar da lurzoru nahikoa eta egokia badagoela enplegua eta jarduera ekonomikoak sortzeko ekoizpen erabilieretarako.

Lege xedapen horretan oinarrituta, lurralde eta hirigintza antolamendurako tresna guztiei begira ebaluazio ekonomikoak egin beharko da, enplegu eta jarduera ekonomikoaren ebaluazioaz gain, baldin eta azpiegiturretarako edo ekipamendurako lurzoru publikoak eskuratzea badakarte.

Iraunkortasun ekonomikoaren txostenaren barnean analisi ekonomikoak egin behar da, eta hartan argi zehaztuko dira azpiegiturak eta ekipamenduak eraikitzeke egin beharreko inbertsioaren gastu publikoak nahiz azpiegitura berriak mantentzeko eta kontserbatzeko gastuak eta zerbitzu berrien prestaziotik etorritakoak.

Kudeaketa pribatuko urbanizazio jarduera denez, toki zuzkiduretarako lurrak (bideak, berdeguneak, ekipamendua eta abar) sare publikoen multzoan txertaturiko zerbitzu sareekin hartuko ditu Administrazio jarduleak, eta sustatzaile pribatuaren kontura izango dira sare horiek guztiak ezartzeko kostuak eta toki zuzkiduretarako lurren urbanizazio kostuak. Ekitatez banatzeko proiektuaren bidez egingo da lur horien eskualdatzea; kasu horretan kargen eraikigarritasunaren % 15aren lagapena jasoko du Udalak.

Azterketa hau egiterakoan kontuan izan da ez gaudela urbanizazio jarduera baten aurrean, esparrua guztiz urbanizatua baitago jada eta beteak baititu lagapen betebeharrak eta ekitatez banatzekoak.

Egia esan eraikuntza baldintzak egokitzea besterik ez da (murriztu egin da sestrarepeko aparkaleku aurreikuspena).

Kontuan izan behar da jarduera Isolatu baten aurrean gaudela AE 56 ZERRAJERA 2 esparruko Plan Bereziko "J.1.01" lursailan, eta orube hori guztiz urbanizatua dagoela, eskatzen dituen obra osagarrien kalterik gabe. Ez dago lurzoru publikoak lagatzeko edo sare berriak egiteko aurreikuspenik.

Horrenbestez, ez dira areagotuko Udalak jada mantentzen dituen zerbitzuak, ez eta azpiegitura sareak.

M.3.2. UDAL OGASUN PUBLIKOAN IZANGO DUEN ERAGINA

Esku hartze honek Udal Ogasun Publikoan izango duen eragina aztertzeko, azpiegitura berriak eraikitzeagatik eta urbanizazio jarduera berria mantentzeagatik (funtzionamendu gastuak) Udalak bere gain hartu beharko dituen inbertsio gastuak eta gastu arruntak zenbatetsi behar dira, bai eta esku hartzearen garapenak sortuko dituen diru sarrerak ere.

M.3.2.1. UDAL INBERTSIOAREN ZENBATESPENA

Jarduera Isolatu baten aurrean gaude, urbanizazio eta lagapen prozesu batetik etorritako orubearekin, eta horrenbestez, ez dago egiteko urbanizaziorik.

Horrenbestez, Administrazio jardule gisa Udalak ez du inolako gasturik izango esparruaren urbanizazioari dagokionean, jada hartutako jabari publikoko azaleretako lurren eta zerbitzu sareen mantentzea salbu, HAPB honek areagotzen ez dituenak.

Horrenbestez, Plan honek ez du inolako betebeharririk osagarri ezartzen.

A. Berritu edo ezarri beharreko azpiegiturak eta zerbitzuak (ura, saneamendua, argiteria publikoa, garraio publikoa, hiri hondakinen bilketa, trafikoaren kudeaketa)

Esku hartzearen ezaugarriak ikusirik, ez da handituko urbanizatutako azalera, zerbitzu guztiak dituzten lurretan egingo baita esku hartzea.

Nolanahi ere, halako sarrera batzuk aurreikusi dira udalaren alde, honako kontzeptu hauetatik etorriak:

- EIOZ: obra aurrekontuaren % 5
- Lurren balioa handitzea (Gainbalioa)
- OHZ (urtekoa)

Horregatik guztiagatik, esan dezakegu esku hartzearen saldoa Udalaren aldekoa dela argi eta garbi, eta horrenbestez, sostengagarria da.

M.3.3. EKOIZPEN ERABILERETARAKO LURZORU EGOKIA ETA NAHIKOA IZATEA

7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 22. artikulua arabera, ekoizpen erabileretarako lurzorua nahikoa eta egokia den haztatu behar da halaber. Lege horren testuinguruan, modu zabalean ulertu behar da ekoizpen erabilera, hau da, ondasunak eta zerbitzuak ekoizteko izango dena, eta haren barnean sartuko dira industria, zerbitzu eta merkataritza erabilerak eta hirugarren sektorekoak, oro har.

Kasu honetan antolatuko den bizitegi programak ez du inolako eraginik izango indarrean dagoen HAPOn aurreikusitako jardueraren ekonomikoetarako lurzoruetan.

M.4. DOKUMENTAZIO GRAFIKOA**S. KOKAPENA**

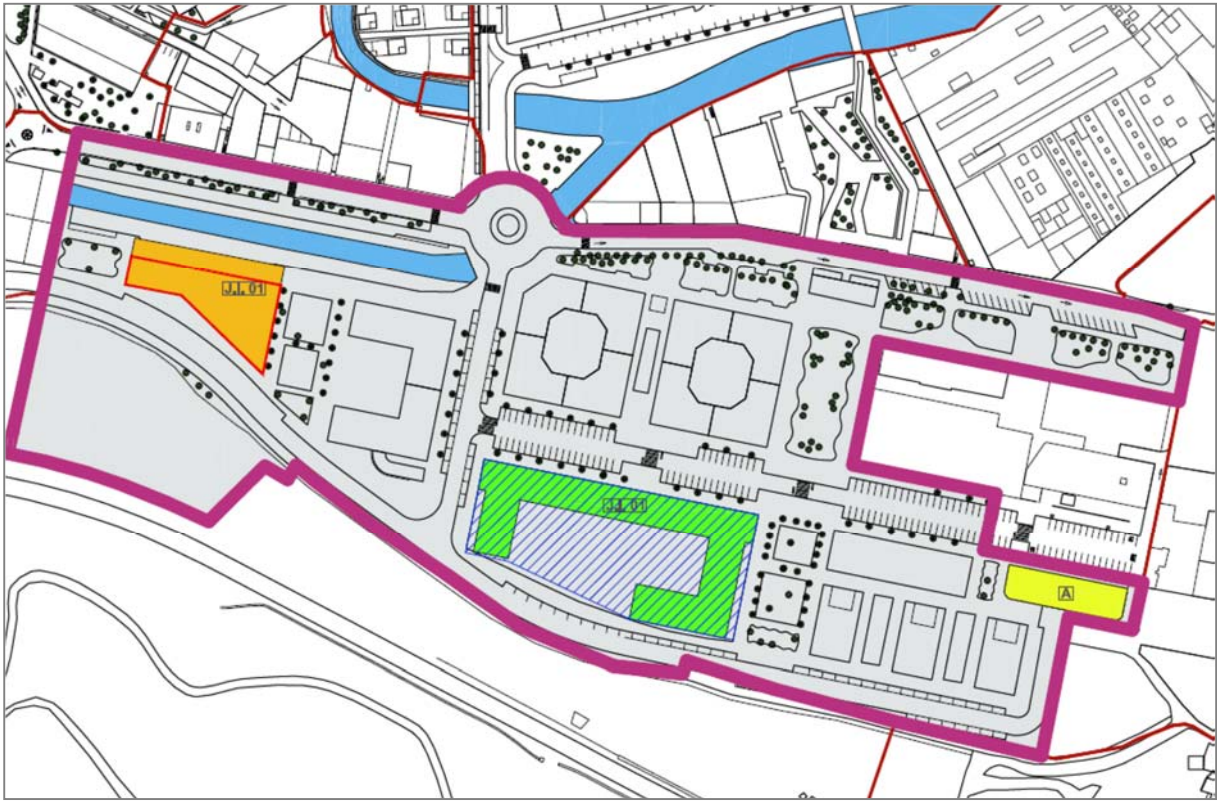
- | | |
|----------------------------------|----------------|
| 1. KOKAPENA/
<i>SITUACIÓN</i> | <i>1/3.000</i> |
|----------------------------------|----------------|

I. INFORMAZIOA. HIRIGINTZA FITXA

- | | |
|--|----------------|
| 1. ANTOLAMENDUA/
<i>ORDENACIÓN</i> | <i>1/2.000</i> |
| 2. ANTOLAMENDUAREKIKO BATERAGARRITASUNA/
<i>CONFORMIDAD CON EL PLANEAMIENTO</i> | <i>1/2.000</i> |
| 3. ERABILERA NAGUSIAK/
<i>USOS PRINCIPALES</i> | <i>1/2.000</i> |
| 4. ZUZKIDURA JARDUKETAK/
<i>ACTUACIONES DE DOTACIÓN</i> | <i>1/2.000</i> |
| 5. LERROKADURAK/
<i>ALINEACIONES</i> | <i>1/2000</i> |
| 6. PROFILA/
<i>PERFIL</i> | <i>1/750</i> |
| 7. HIRIGINTZA FITXA/
<i>FICHA URBANÍSTICA</i> | |

O. ANTOLAMENDU PROPOSAMENA

- | | |
|---|----------------|
| 1. LERROKADURAK ETA ERAIBILERA XEHETUAK. APROBETXAMENDU KONPUTAGARRIAK /
<i>ALINEACIONES Y USOS PORMENORIZADOS. APROVECHAMIENTOS COMPUTABLES</i> | <i>1/1.000</i> |
| 2. PROFILA/
<i>PERFIL</i> | <i>1/1.000</i> |
| 3. LERROKADURAK ETA ERABILERAK SOLAIRUKA/
<i>ALINEACIONES Y USOS POR PLANTA</i> | <i>1/1.000</i> |
| 4. LERROKADURAK ETA ERABILERAK SOLAIRUKA/
<i>ALINEACIONES Y USOS POR PLANTA</i> | <i>1/1.000</i> |



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA PARA
LA PARCELA J.I.01. A.E.56-ZERRAJERA.
ARRASATE-MONDRAGÓN.

TEXTO REFUNDIDO

Septiembre 2018 Iraila

Promotor - Sustatzailea:

VIESA

ÍNDICE

M.1.	MEMORIA DESCRIPTIVA.....	3
M.1.1.	OBJETO DEL PROYECTO	3
M.1.1.1.	Redacción del Documento.....	3
M.1.1.2.	Antecedentes	3
M.1.1.3.	Objeto del Plan Especial	4
M.1.1.4.	Justificación de la propuesta	5
M.2.	NORMATIVA URBANÍSTICA.....	7
M.2.1.	TRAMITACIÓN	8
M.3.	ANEXO. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	9
M.3.1.	OBJETO Y ANTECEDENTES	9
M.3.2.	IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL.....	9
M.3.3.	ADECUACIÓN Y SUFICIENCIA DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS	10
M.4.	DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.....	11

M.1. MEMORIA DESCRIPTIVA

M.1.1. OBJETO DEL PROYECTO

M.1.1.1. Redacción del Documento

La redacción del presente documento se promueve por; VISESA. Vivienda y Suelo de Euskadi S.A, empresa pública del Gobierno Vasco-Eusko Jauriaritza, con C.I.F. A20306775.

El equipo redactor del Plan Especial es Estudio URGARI S.L. bajo la dirección de los arquitectos D. Patxi Gastaminza Santa Coloma, con D.N.I. nº 14.577.243, nº de colegiado 172.529 y D. Xabier Uranga Royo, con D.N.I. nº 15.260.949 y domicilio en Donostia – San Sebastián, Pª Zubiberri, 31 Edificio Urumea Planta 2ª Local 5.

La sociedad pública VISESA pretende realizar una promoción residencial en la parcela J.I.01 perteneciente al Ámbito de Ejecución 56-Zerrajera del Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate-Mondragón, cuyo Texto Refundido fue aprobado en Febrero de 2016.

Previamente al desarrollo del correspondiente proyecto, VISESA va a proponer una modificación puntual pormenorizada del planeamiento vigente, mediante el presente Plan Especial de Ordenación Urbana, que permita adaptar algunos parámetros del planeamiento a la promoción que pretende desarrollar.

M.1.1.2. Antecedentes

El 3 de octubre de 2006 se aprueba definitivamente La Modificación 2ª del Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate, en la cual se delimita el ámbito Zerrajera 2.

En febrero del 2007 se aprueba definitivamente el Proyecto de Reparcelación del ámbito Zerrajera 2. En consecuencia de dicha Reparcelación el Ayuntamiento es titular de la Parcela D (216viv VPO) y el Gobierno Vasco es titular de la parcela F (108viv VPO).

El 21 de diciembre de 2007, el Ayuntamiento de Arrasate y el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco firman un Acuerdo de compromisos en El ámbito Zerrajera 2, por el cual, el ayuntamiento de Arrasate vende la parcela D al Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco.

En base a la pormenorizada que se define en el PGOU como ámbito A.E.72 ZERRAJERA 2, se desarrollan y entregan en el 2.008 200viviendas VPO de régimen general en las Parcelas M1 y M2.

En el 2010 se tramita en relación al texto Refundido del PGOU tras la 5ª MODIFICACIÓN, en el que se establece la U.E 80 ZERRAJERA 2. Dicho PEOU se refiere únicamente a las Parcelas D y F, cuyo objeto era permitir adaptar algunos parámetros del planeamiento a las promociones que pretendía desarrollar en las Parcelas. Ese mismo año se promueven en la parcela F 140 viviendas protegidas de alquiler que se entregan en el 2012.

La Parcela D, propuesta para 216 viviendas se queda sin desarrollar debido a la crisis y a la falta de demanda

A día de hoy el ámbito ZERRAJERA 2 está con prácticamente consolidado, exceptuando la Parcela D, que se ha recogido en el Texto Refundido del actual PGOU, aprobado en febrero del 2016, como la parcela J.I.01. La cual está libre de cargas y el tipo de actuación es aislada.

El 16 de mayo de 2018 se aprueba inicialmente el PEOU de la parcela J.I.01 con el condicionante de la eliminación de los dos corredores de 2,5m de la planta baja de la parcela. Este documento corrige este punto, dando respuesta así al informe para su aprobación definitiva.

M.1.1.3. Objeto del Plan Especial

El presente Plan Especial tiene el objeto de adaptar algunos de los parámetros del planeamiento para adaptar la promoción a la demanda real del estándar de aparcamiento para la parcela J.I.01 del ámbito ZERRAJERA la ordenación definida por el por el PGOU.

Además propone una modificación y redefinición de las Alineaciones en la edificación así como la modificación del Perfil y la Altura Máxima de Edificación y redefinición de los perfiles de las cubiertas de la parcela.

Precisando y Redefiniendo las condiciones de los aspectos mencionados (altura de edificación y alineaciones) se consigue mejorar las condiciones de las edificaciones residenciales que se desarrollará en la parcela.

El ámbito del Plan Especial se centra en el ámbito de la A.E.56, incidiendo únicamente en la parcela J.I.01 y abarcando el siguiente aspecto:

- Modificación del número máximo de plazas de aparcamiento.
- **ALINEACIONES:** se mantiene el carácter general de las alineaciones fijadas en la ordenación vigente. Todas las alineaciones son máximas, manteniendo también un fondo edificatorio máximo de 14m en todos los casos. En el remate sur del bloque oeste se propone una alineación, también máxima, paralela a los límites de la parcela. En Planta baja se deja un único paso al interior de la manzana, por la calle Txaeta, eliminando los dos pasos laterales de menor entidad.
- **PERFIL Y ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN:** la propuesta mantiene el perfil de la ordenación vigente, B+7, en el cuerpo recayente a la calle principal y se propone aumentar una altura en los dos bloques laterales, B+8. De este modo se puede consumir todo el aprovechamiento residencial sin necesidad de plantear viviendas en planta baja ni aumentar el fondo edificatorio mediante vuelos cerrados, lo que resultaría excesivo para viviendas de doble orientación con un fondo ya establecido de 14m.

Se ha recogido también el perfil máximo de altura de fachadas y desarrollo de cubiertas, dentro del que deberá desenvolverse la edificación. En la Normativa Urbanística se ha especificado la posibilidad de resolver las cubiertas mediante soluciones inclinadas, ya previstas en el planeamiento, planas o curvas.

- Respetando la edificabilidad máxima sobre rasante de la parcela, se aumenta el aprovechamiento terciario a 775m²(t) frente a los 720m² (t) permitidos en el PGOU en detrimento del aprovechamiento de vivienda que pasa de 18.855m²(t) del PGOU a los 18.800m²(t) propuestos en el presente Plan Especial.

En los correspondientes Planos de Ordenación se recogen estos aspectos de un modo Pormenorizado.

M.1.1.4. Justificación de la propuesta

Desde el año 2006, en el cual se delimitaba el ámbito A.E.72 ZERRAJERA 2 en la 2º Modificación del Plan General de Arrasate, se han desarrollado en el mismo 4 promociones residenciales con 488 viviendas consolidadas, y la totalidad de la urbanización, quedando a día de hoy únicamente la parcela objeto de Modificación.

En relación a la exigencia de aparcamientos en las parcelas existe la siguiente Normativa:

Según ordenanzas urbanísticas del PGOU;

ARTÍCULO 41.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USO DE LOS LOCALES SÓTANO Y SEMISÓTANO

1.3 Garaje y usos auxiliares y complementarios del mismo.

Dotación de aparcamientos o garajes

Las construcciones de nueva planta que se desarrollen sobre las parcelas de uso residencial, -con excepción de las sustituciones de edificios en parcelas de edificación antigua, en las que la disposición de sótanos destinados a ese uso no se autorice, o resulte manifiestamente dificultosa desde un punto de vista constructivo- deberán disponer con carácter general de una dotación de 2,0 plz./viv de aparcamiento o garaje de uso privado, por cada vivienda construida. Dicha dotación podrá ser modificada por la correspondiente ficha urbanística.

En conclusión, el PGOU deja estipulado la exigencia de construir dos plazas por vivienda.

De las 488 viviendas consolidadas en el ámbito, 200 viviendas son de VPO régimen general y 140 viviendas protegidas de alquiler. Y la promoción de la Parcela sin consolidar se va a desarrollar con un programa de 51 viviendas para alquiler y otras 133 de protección de régimen general. Por lo cual, se plantea la reducción de la exigencia de plazas de aparcamiento al cumplimiento del estándar según la Ley de Suelo y su Decreto 123/2012 debido a los siguientes condicionantes:

- a. La no necesidad ni demanda de plazas de aparcamiento en las promociones de alquiler.
- b. Un STOCK de 100 plazas de aparcamiento en las parcelas M1 y M2 desde el 2008.

Esto justifica la no utilización de recursos públicos en la construcción de unas plazas de aparcamiento que la sociedad no demanda. Generando un gasto que se puede utilizar en una necesidad real y evitando el constante gasto que implica para las arcas públicas un patrimonio inmobiliario inmovilizado.

JUSTIFICACIÓN del estándar de plazas de aparcamiento en las parcelas Residenciales de Vivienda Protegida del ámbito ZERRAJERA 2.

Según el estándar del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, determina en su Artículo 6. C) lo siguiente: Para aparcamiento de vehículos: 0.35 plazas de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de uso residencial, en parcelas de titularidad privada.

En las parcelas M1 y M2 se materializaron 19.261m²t sobre rasante y se realizaron 338 plazas de aparcamiento.

En la parcela F, con una edificabilidad residencial materializada de 11.685m²t, se ejecutaron 176 plazas de aparcamiento.

En la parcela de la Caixa se materializó una edificabilidad de 11.361,44m²t sobre rasante y se realizaron 166 plazas de aparcamiento.

En el siguiente cuadro se realiza una comparativa entre el estándar requerido en cada parcela y la propuesta para la dotación de plazas de aparcamiento de la parcela J.I.01, cumpliendo con el número total del estándar de plazas de aparcamiento en función de las plazas realmente ejecutadas en el conjunto del ámbito:

PARCELA	EDIFICABILIDAD	ESTÁNDAR	PROPUESTA
M1-M2	19.261,00	270	338
F	11.685,00	164	176
CAIXA	11.361,44	159	166
J.I. 01	18.855,00	264	176
TOTAL		856	856

Por lo tanto, para cumplir con el estándar de la Ley del Suelo es suficiente con la materialización de 176 plazas de aparcamiento en la parcela J.I.01.

A estas 176 plazas exigidas en la parcela, habría que sumar la dotación necesaria para el uso terciario, de 1plza/100m²t. Dado que en la parcela la edificabilidad del terciario propuesta es de 775m²(t), el número de plazas de aparcamiento será de 8. El total de plazas será entonces de **184 plazas de aparcamiento en la parcela J.I.01.**

Se han eliminado los pasos laterales a la plaza interior de la parcela, de 2,5m de anchura, según requerimiento del documento de aprobación inicial. Con este cambio se incorpora también la perspectiva de género en el urbanismo, evitando espacios que puedan generar inseguridad.

M.2. NORMATIVA URBANÍSTICA

Artículo único.- Modificación de la ficha urbanística del ámbito A.E. 56 ZERRAJERA del Plan General de Ordenación Urbana.

La ficha urbanística del ámbito A.E. 56 ZERRAJERA del Plan General de Ordenación Urbana, en lo referente a la parcela 2 (denominada J.I.01), se modifica en los siguientes términos:

Uno.- La parcela 2 (denominada J.I.01) deberá cumplir las siguientes determinaciones:

1.- ALINEACIONES

Las alineaciones de la edificación se ajustarán a lo establecido gráficamente en los planos de ordenación de este Plan Especial de Ordenación Urbana. Con carácter general se definen como máximas las alineaciones del edificio.

2.- PERFIL Y ALTURA DEL EDIFICIO

El perfil y la altura máxima de la edificación se ajustarán a lo establecido gráficamente en los planos de ordenación de este Plan Especial de Ordenación Urbana.

3.- VUELOS

Los vuelos de la edificación se ajustarán a lo establecido en el PGOU.

4.- CUBIERTAS

Dentro de la envolvente máxima fijada en los correspondientes perfiles gráficos, las cubiertas podrán resolverse inclinadas, planas o curvas.

5.- CONDICIONES DE USO

Se establecen las siguientes condiciones de uso:

- 1) USO DOTACIONAL: Se autoriza la incorporación de 600 m² de uso dotacional en la planta baja de la parcela 2 (denominada J.I.01).
- 2) NUMERO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO (parcela 2 denominada J.I.01)

Se cumplirá con la más restrictiva de las siguientes condiciones:

- Un mínimo de 184 plazas de aparcamiento,
- Exigencia de una plaza de aparcamiento por vivienda.

Dos.- El resto de determinaciones de la ficha urbanística se mantienen sin modificación alguna.

Tres.- Estas normas urbanísticas y los planos O.1, O.2, O.3 y O.4 tienen carácter normativo. El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

Disposición final única

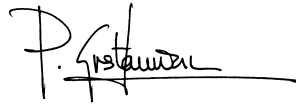
El presente Plan Especial de Ordenación Urbana entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente y mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.

M.2.1. TRAMITACIÓN

Para poder materializar la determinación de 1 plaza de aparcamiento por vivienda y la parcela objeto del PEOU pueda ser edificada en condiciones óptimas, se redacta el presente Plan Especial, consensado con el Ayuntamiento de Arrasate como con el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco.

Por todo lo expuesto anteriormente se somete este Plan Especial a la consideración de los Organismos Oficiales, para su aprobación si procede y se tramitará tal y como se recoge en el art. 97 de la vigente Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Donostia – San Sebastián, septiembre 2018
ESTUDIO URGARI S.L.



Fdo: Patxi Gastaminza Santa Coloma
Arquitecto



Fdo: Xabier Uranga Royo
Arquitecto

M.3. ANEXO. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

M.3.1. OBJETO Y ANTECEDENTES

El art. 22.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de Octubre recoge la obligación de elaborar un "Informe o Memoria de sostenibilidad económica" a incorporar a los planes de ordenación y gestión correspondientes en el que deberá analizarse el impacto que producirá en las Haciendas Públicas el mantenimiento, conservación e implantación de las infraestructuras derivadas de la ejecución de las actuaciones urbanizadoras previas en aquellos planes que contemplen cesiones dotacionales a las Administraciones Públicas. Igualmente el informe debe hacer referencia a la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivo generadores de empleo y actividad económica.

En base a dicha disposición legal todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, siempre que comporten la obtención de suelo público destinado a infraestructura o equipamiento deberán ser sometidos a evaluación económica además de empleo y actividad económica.

El informe de sostenibilidad económica implica un análisis económico en el que se determinen tanto los gastos públicos de inversión por la construcción de infraestructuras y equipamientos como los gastos de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y los derivados de la prestación de nuevos servicios.

Tratándose de una actuación de urbanización de gestión privada, la Administración actuante recibe los terrenos destinados a dotaciones, locales (vialidad, zonas verdes, equipamiento, etc...) con las consiguientes redes de servicios que se insertan en el conjunto de redes públicas, siendo de cuenta de la promoción privada los costes de implantación de todas estas redes y de la urbanización de los terrenos destinados a dotaciones locales. La transmisión de estos terrenos se producirá a través del proyecto de equidistribución; recibiendo el Ayuntamiento en este caso la cesión del 15% de edificabilidad de cargas.

Se ha tenido en cuenta en la elaboración de este estudio que no nos encontramos ante una actuación de urbanización, pues el ámbito está ya totalmente urbanizado y ha cumplimentado las obligaciones de cesión y equidistribución.

Se trata en realidad de un simple ajuste en las condiciones de edificación (se reduce la previsión de aparcamiento bajo rasante).

Hay que tener en cuenta que nos encontramos ante una Actuación Aislada en la parcela "J.1.01" del Plan Especial de la AE 56 ZERRAJERÍA 2, que constituye un solar totalmente urbanizado sin perjuicio de las obras complementarias que exija. No hay previsión de cesiones de suelo público o nuevas redes.

Por tanto no se incrementan los servicios ni las redes de infraestructuras que el Ayuntamiento ya sostiene.

M.3.2. IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL

Para analizar el impacto de la actuación en la Hacienda Pública Municipal se deben estimar los gastos de inversión y corrientes que el Ayuntamiento deberá asumir por la construcción de las nuevas infraestructuras y el mantenimiento (gastos de funcionamiento) de la nueva actuación urbanizadora así como los ingresos que genera el desarrollo de la actuación.

M.3.2.1. ESTIMACIÓN DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL

Estamos en una Actuación aislada con solar resultante de un proceso de urbanización y cesión por el que no hay urbanización pendiente de ejecutar.

Por tanto no corresponde al Ayuntamiento como Administración actuante gasto alguno en cuanto a la urbanización del Ámbito, salvo el mantenimiento de los terrenos y redes de servicios en las superficies destinadas a dominio público ya recepcionadas, que el presente PEOU no incrementa.

Por tanto el presente Plan no impone obligación adicional alguna.

A. Infraestructuras y servicios a renovar o implantar (agua, saneamiento, alumbrado público, transporte público, recogida de residuos urbanos, gestión del tráfico)

Dadas las características de la intervención no se aumenta la superficie urbanizada, pues la intervención se desarrolla en terrenos con todos los servicios.

En todo caso se prevén una serie de ingresos en favor del Ayuntamiento derivados de los siguientes conceptos:

- ICIO: 5% de presupuesto de obras
- Incremento sobre el valor de los terrenos (Plusvalía)
- I.B.I. (anual)

Por todo ello, podemos concluir que el saldo de la actuación es netamente favorable al Ayuntamiento, por lo que es sostenible.

M.3.3. ADECUACIÓN Y SUFICIENCIA DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

De acuerdo con el art. 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015 ha de ponderarse también la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. El uso productivo, en el contexto de dicha Ley, debe entenderse de modo amplio, como aquel destinado a la producción de bienes y servicios, y en el que se englobarían el industrial, el de servicios, el comercial y los terciarios en general.

En el caso presente se ordena un programa residencial sin que se afecten a suelos destinados a actividades económicas previstas en el vigente PGOU.

M.4. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**S. SITUACIÓN**

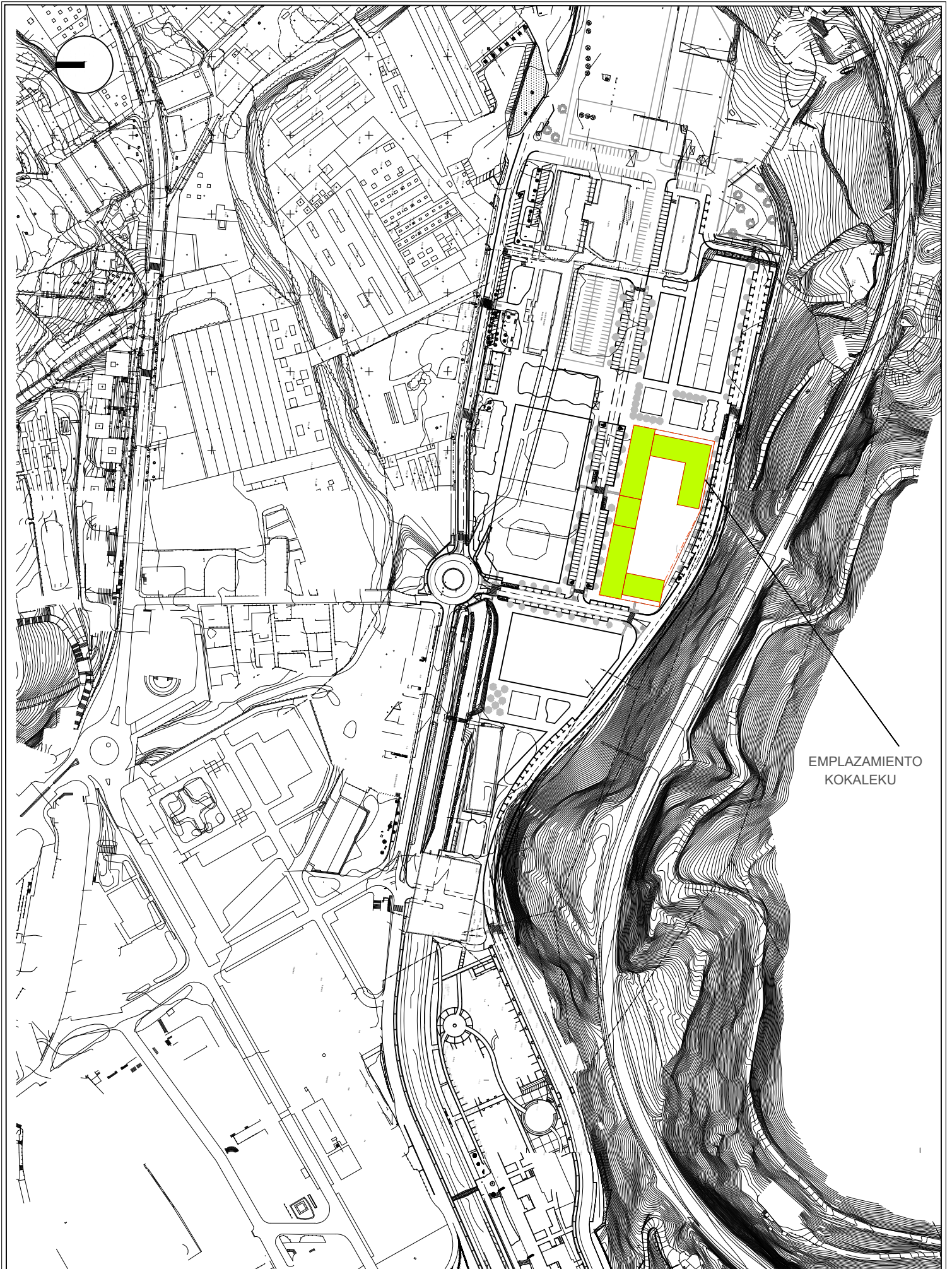
- | | |
|----------------------------------|----------------|
| 1. KOKAPENA/
<i>SITUACIÓN</i> | <i>1/3.000</i> |
|----------------------------------|----------------|

I. INFORMACIÓN. FICHA URBANÍSTICA

- | | |
|--|----------------|
| 1. ANTOLAMENDUA/
<i>ORDENACIÓN</i> | <i>1/2.000</i> |
| 2. ANTOLAMENDUAREKIKO BATEGARRITASUNA/
<i>CONFORMIDAD CON EL PLANEAMIENTO</i> | <i>1/2.000</i> |
| 3. ERABILERA NAGUSIAK/
<i>USOS PRINCIPALES</i> | <i>1/2.000</i> |
| 4. ZUZKIDURAK JARDUKETAK/
<i>ACTUACIONES DE DOTACIÓN</i> | <i>1/2.000</i> |
| 5. LERROKADURAK/
<i>ALINEACIONES</i> | <i>1/2000</i> |
| 6. PROFILA/
<i>PERFIL</i> | <i>1/750</i> |
| 7. HIRIGINTZA FITXA/
<i>FICHA URBANÍSTICA</i> | |

O. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

- | | |
|---|----------------|
| 1. LERROKADURAK ETA ERAIBILERA XEHETUAK. APROBETXAMENDU KONPUTAGARRIAK /
<i>ALINEACIONES Y USOS PORMENORIZADOS. APROVECHAMIENTOS COMPUTABLES</i> | <i>1/1.000</i> |
| 2. PROFILA/
<i>PERFIL</i> | <i>1/1.000</i> |
| 3. LERROKADURA ETA ERABILERA SOLAIRUKA/
<i>ALINEACIONES Y USOS POR PLANTA</i> | <i>1/1.000</i> |
| 4. LERROKADURA ETA ERABILERA SOLAIRUKA/
<i>ALINEACIONES Y USOS POR PLANTA</i> | <i>1/1.000</i> |



EMPLAZAMIENTO
KOKALEKU

REDACTORES:



Xabier Uranga
Xabier Uranga Royo, Arqto.
Patxi Gastaminza
Patxi Gastaminza Santa Coloma, Arqto.

PROMOTORES:

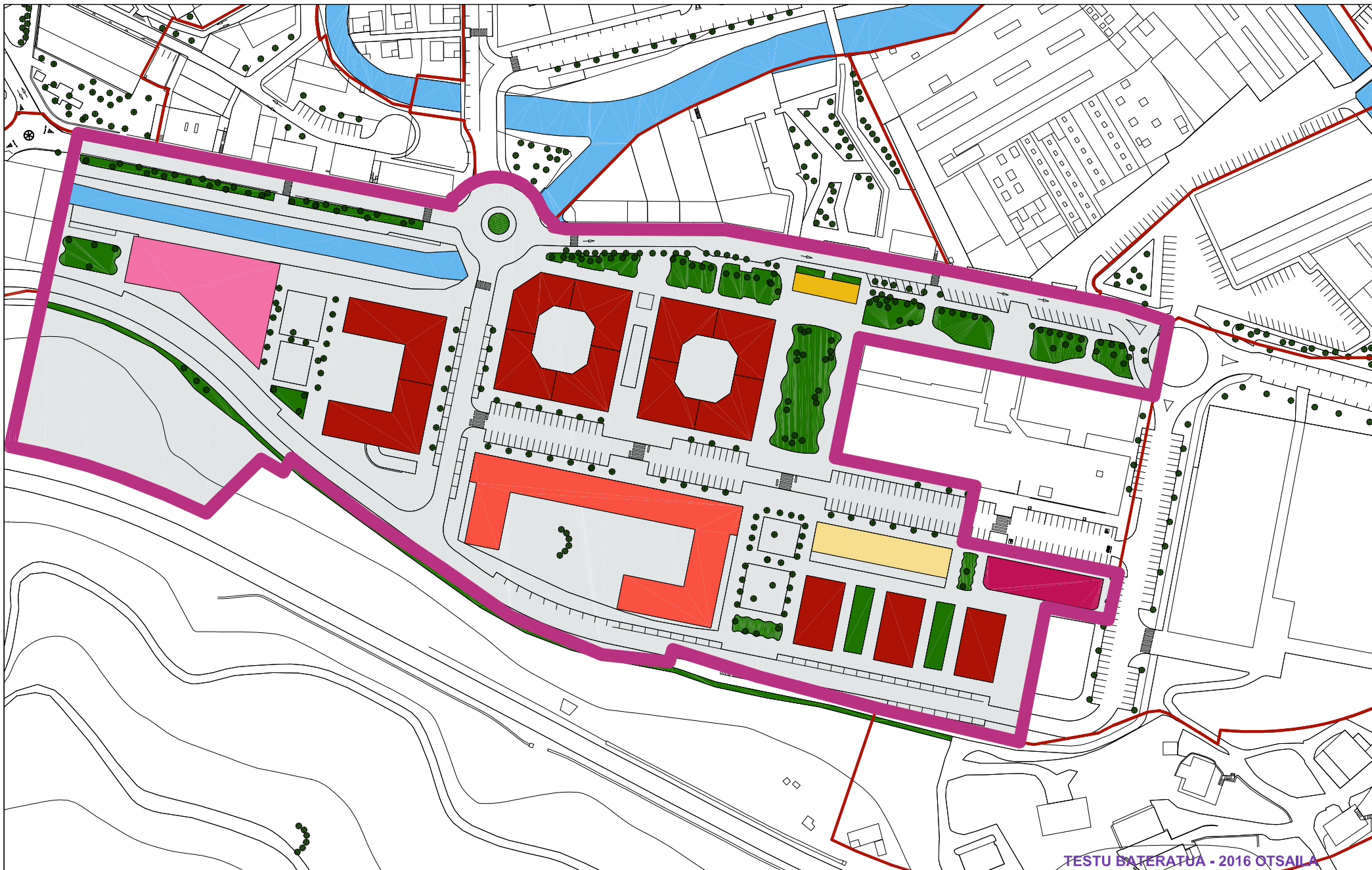


visesa

PLAN BEREZIA A.E.56 ZERRAJERA
J.1.01 LURZATIAN.
ARRASATE MONDRAGON
PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA
PARA LA PARCELA J.1.01 A.E.56-ZERRAJERA
ARRASATE MONDRAGON
IRAILA 2 018 SEPTIEMBRE

KOKALEKU
EMPLAZAMIENTO

E:
1:3.000
Nº
1.1



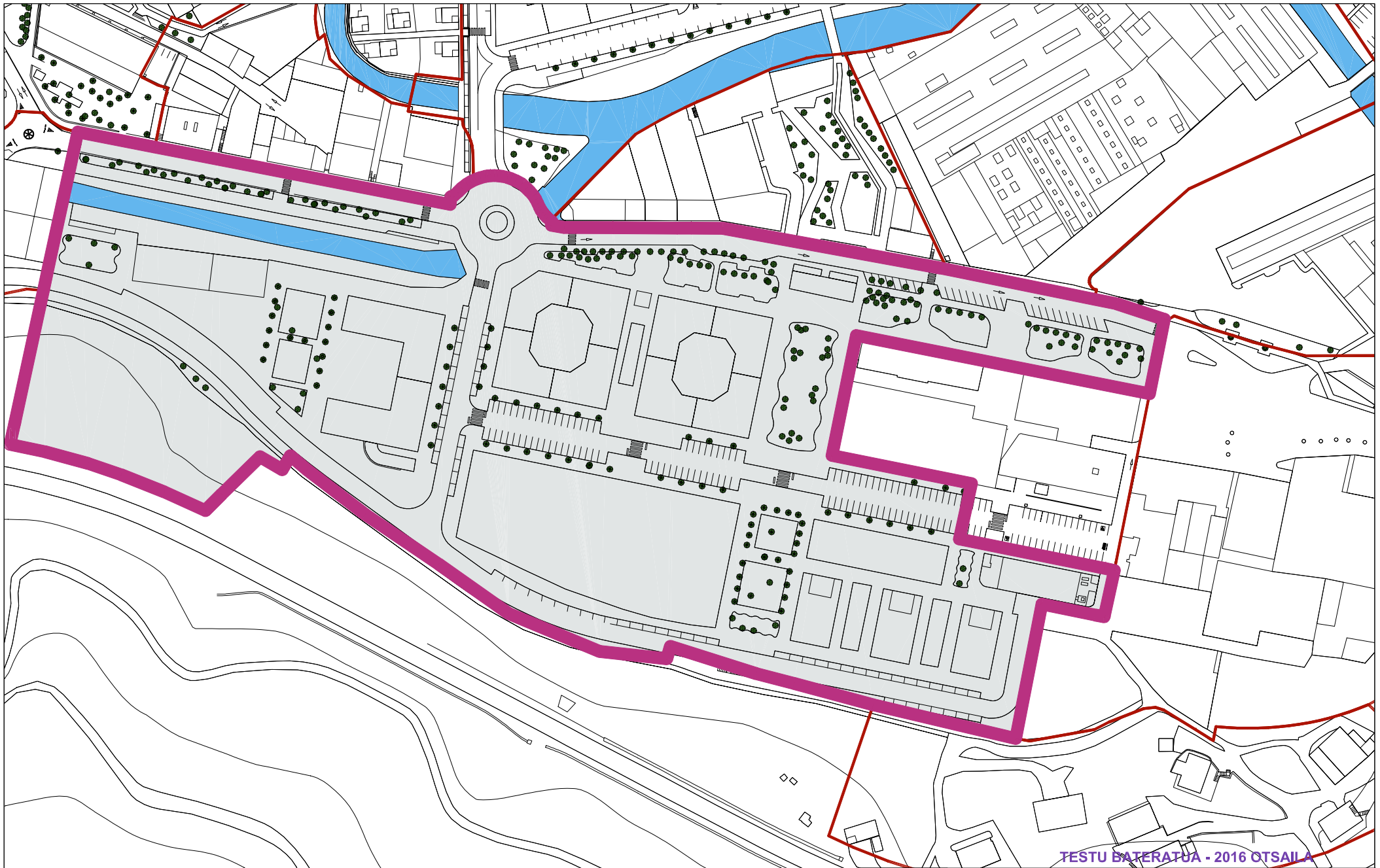
TESTU BATERATUA - 2016 OTSAILA

FINKATZEN DIREN ERABILERAK				PROPOSATZEN DIREN ERABILERAK				BERDEGUNEAK	
ETXEBIZITZA	J. EKONOMIKOA	HORNIKUNTZA	AZPIEGITURA	ETXEBIZITZA	J. EKONOMIKOA	HORNIKUNTZA	AZPIEGITURA	PRIBATUA	PUBLIKOA




HAPO
A.E. 56

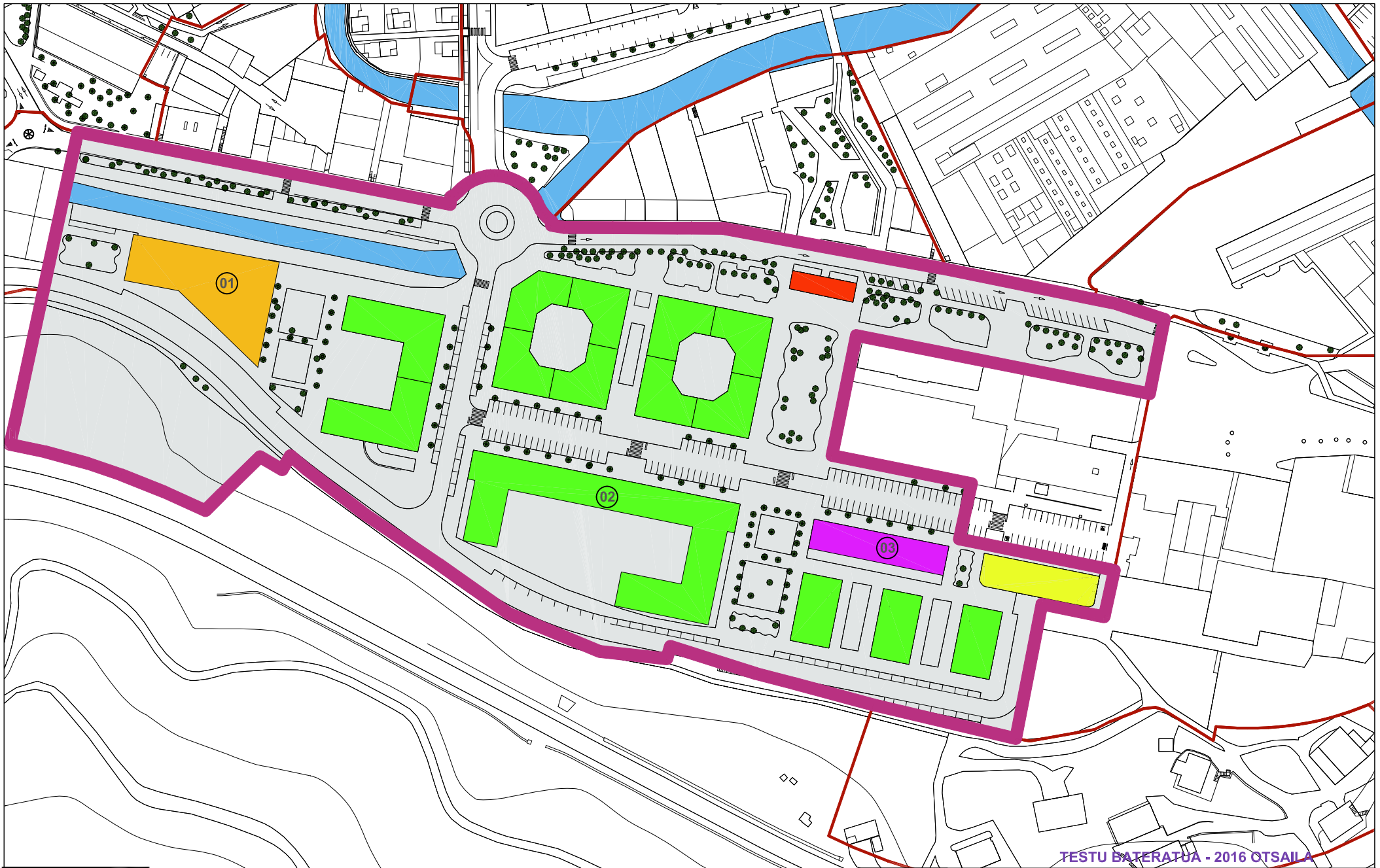
01. ANTOLAMENDUA E: 1/2.000
HIRI ANTOLAMENDUAREN PLAN OROKORRA
ZERRAJERA




TESTU BATERATUA - 2016 OTSAILA
 02. ANTOLAMENDUAREKIKO BATERAGARRITASUNA E: 1/2.000

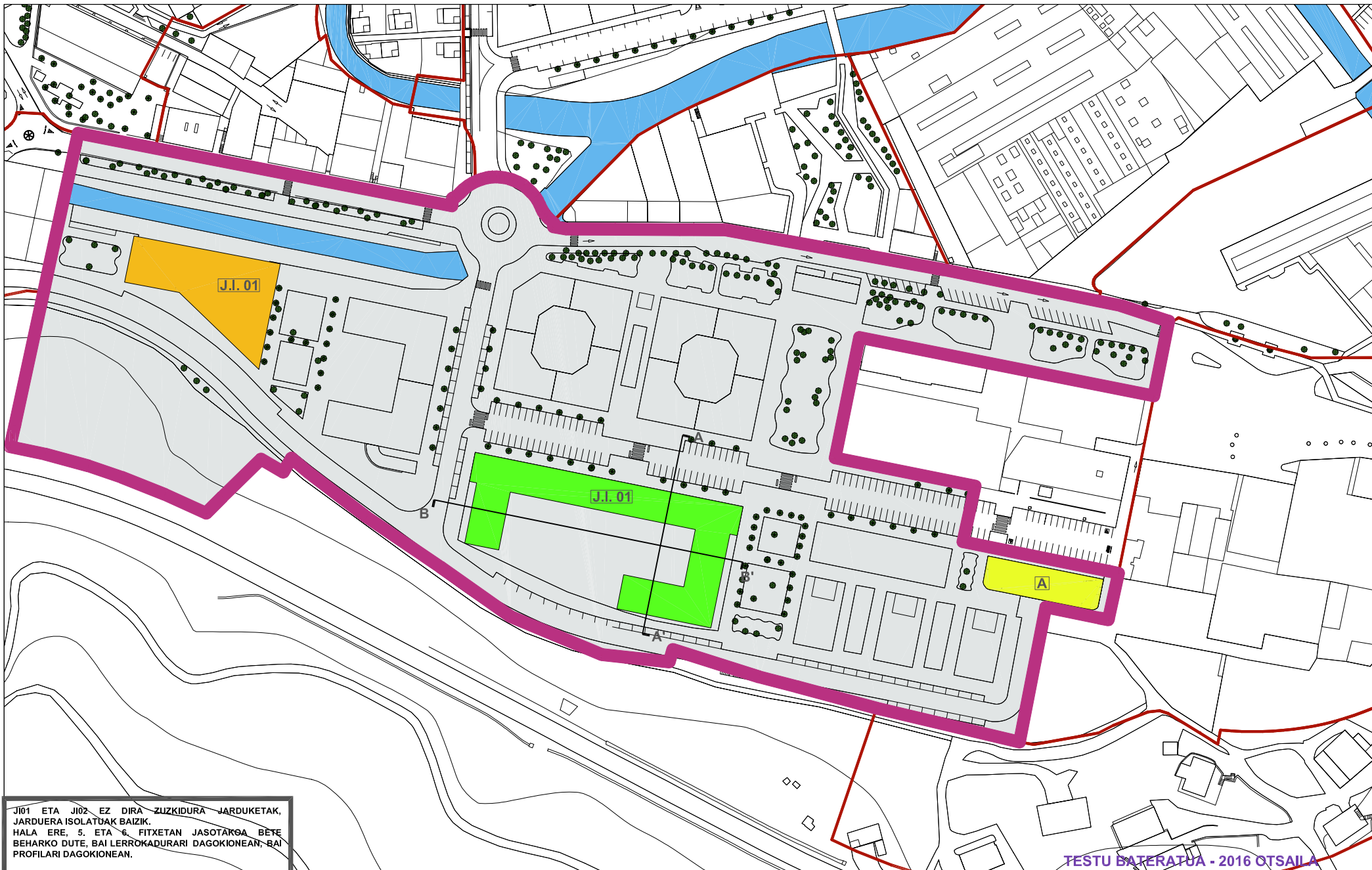
ANTOLAMENDUZ KANPO	ORDEZKATZERAKOAN EGOKITZAPENA	BEREGANATUTAKO PLANEAN ZEHAZTUA	GERORA ZEHAZTEKO	ANTOLAMENDUAREKIN BAT

	HAPO HIRI ANTOLAMENDUAREN PLAN OROKORRA
	A.E. 56 ZERRAJERA



TESTU BATERATUA - 2016 OTSAILA
 03. ERABILERA NAGUSIAK E: 1/2.000

BABESTUTAKO ETXEBIZITZA ERABILERA OHIKOENA	TEKNOLOGIA PARKEETAKO JARDUERA	INDUSTRIA ANITZ JARDUERA	GIZARTE ETA ADMINISTRAZIOKO HORNIKUNTZA	IZENDATU GABEKO HORNIKUNTZA			HAPO A.E. 56	HIRI ANTOLAMENDUAREN PLAN OROKORRA ZERRAJERA
--	--------------------------------------	--------------------------------	---	-----------------------------------	--	---	------------------------	---



Ji01 ETA Ji02 EZ DIRA ZUZKIDURA JARDUKETAK, JARDUERA ISOLATUAK BAIZIK. HALA ERE, 5. ETA 6. FITXETAN JASOTAKGA BETE BEHARKO DUTE, BAI LERROKADURARI DAGOKIONEAN, BAI PROFILARI DAGOKIONEAN.

BABESTUTAKO ETXEBIZITZA ERABILERA	TEKNOLOGIA PARKEETAKO JARDUERA	INDUSTRIA ANITZ JARDUERA			
-----------------------------------	--------------------------------	--------------------------	--	--	--

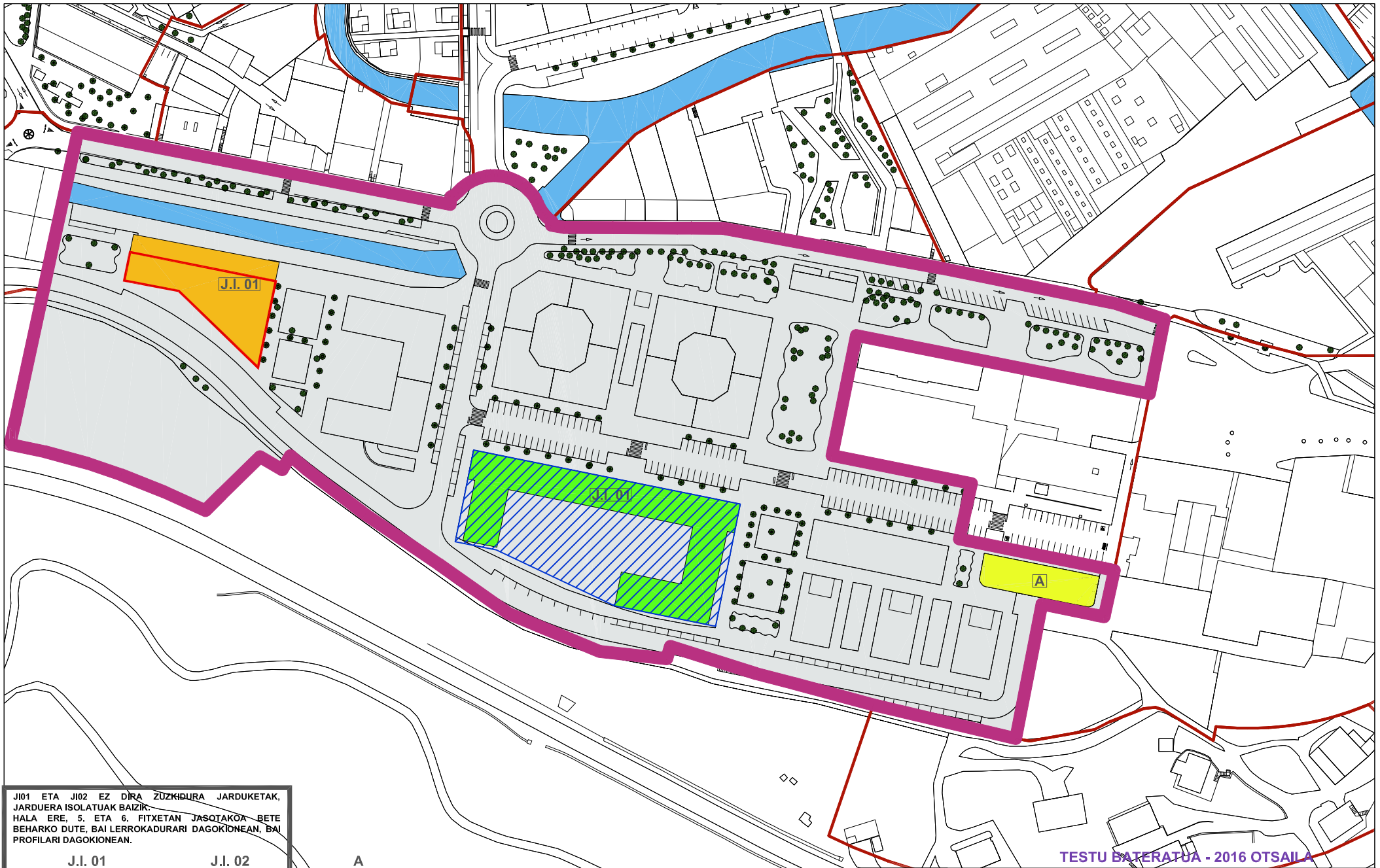


HAPO
A.E. 56

TESTU BATERATUA - 2016 OTSAILA

04. ZUZKIDURA JARDUKETAK E: 1/2.000

HIRI ANTOLAMENDUAREN PLAN OROKORRA
ZERRAJERA



J101 ETA J102 EZ DIRA ZUZKIDURA JARDUKETAK, JARDUERA ISOLATUAK BAIZIK. HALA ERE, 5. ETA 6. FITXETAN JASOTAKOAK BETE BEHARKO DUTE, BAI LERROKADURARI DAGOKIONEAN, BAI PROFILARI DAGOKIONEAN.

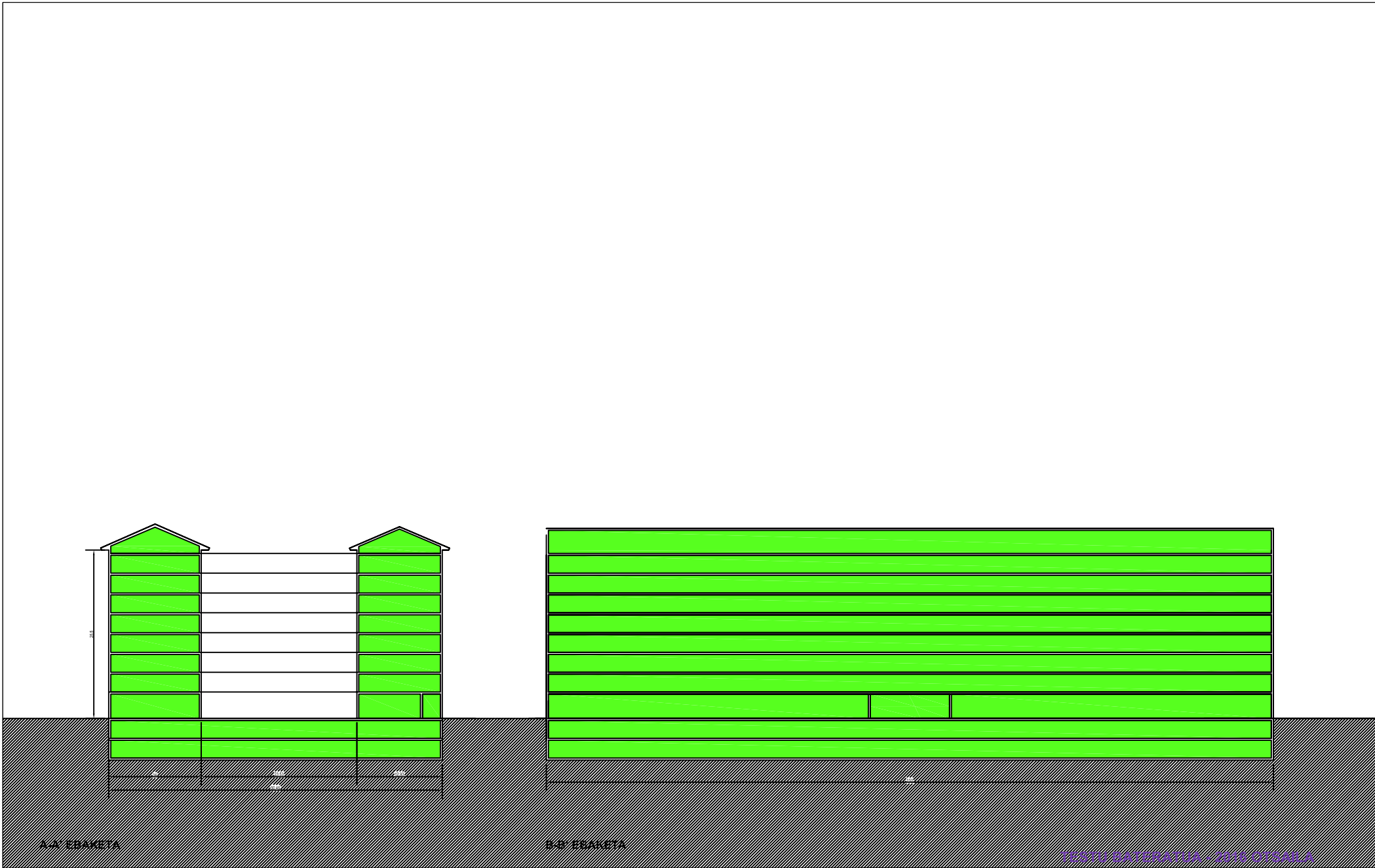
J.I. 01	J.I. 02	A			
GEHIENEZKO LERROKADURA SESTRA AZPIAN	GEHIENEZKO LERROKADURA ALTUERA OSOAN	GEHIENEZKO LERROKADURA ALTUERA OSOAN			
GEHIENEZKO LERROKADURA SESTRA GAINEAN					

TESTU BATERATUA - 2016 OTSAILA
05.LERROKADURAK E: 1/2.000



HAPO
A.E. 56

HIRI ANTOLAMENDUAREN PLAN OROKORRA
ZERRAJERA



A-A' EBANETA

B-B' EBANETA

06.PROFILAK

E: 1/750

BABESTUTAKO
ETXEBIZITZA
ERABILERA



HAGO

HIRI ANTOLAMENDUAREN PLAN OROKORRA

A.E. 56

ZERRAJERA

56 - ZERRAJERA

1. OBJETIVOS:

- 1 Consolidación de la zona de las viviendas protegidas, ratificándose la opción de levantar un nuevo edificio residencial en la parcela que queda por desarrollar.
- 2 Posibilitar la consolidación o bien sustitución del edificio de “Aprendices”, ampliándose la alternativa de establecer actividades económicas en la misma.
- 3 Posibilitar el desarrollo de actividades económicas al edificio de “Telefonica”.

2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Suelo urbano
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	60.908 m ²
USO GLOBAL:	Vivienda
SISTEMAS GENERALES PÚBLICOS:	Que quedan dentro del ámbito: - Tramo del río Deba - Tramo de Nafarroa etorbidea que se encuentra incluido en la red viaria principal. - Tramo del carril-bici del valle de Deba - Antigua estación (actualmente sede de Lanbide)
EDIFICABILIDAD FÍSICA:	La que actualmente está reconocida
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA:	La que actualmente está reconocida
EDIFICABILIDAD PONDERADA:	Lo que está construido en la actualidad + aquellas que se derivan de actuaciones de dotación (las generadas por una ampliación física) + las derivadas de cambios de uso (art. 22,2,2)
PATRIMONIO A PROTEGER:	Estación del Ferrocarril Vasconavarro
NÚMERO DE VIVIENDAS:	Consolidadas: 488 Nuevas: 216
PROGRAMA:	No precisa

3. ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

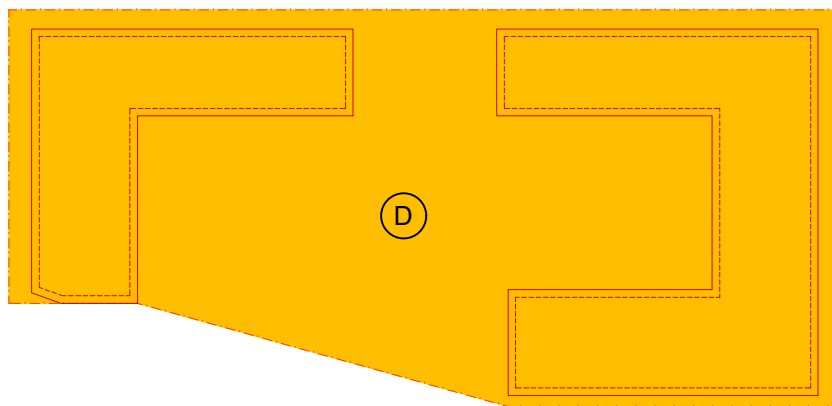
CATEGORÍA DEL SUELO URBANO:	No consolidado
RÉGIMEN DE ORDENACIÓN:	Específica (A3)
ZONA DE ACTUACIÓN:	Diversas actuaciones de dotación
TIPO DE ACTUACIÓN:	La gestión mediante actuaciones de dotación (K2)
DOTACIONES (SISTEMAS LOCALES Y CRITERIOS DE URBANIZACIÓN):	- Las torres de electricidad de 13,2 kV deberán ser eliminadas y las líneas soterradas.
RÉGIMEN DE USOS:	- Uso característico: Vivienda protegida (art. 72) - Usos principales autorizados: Actividad de los parques tecnológicos (art. 83) Actividad industrial mixta (art. 87) Equipamiento social y administrativo (art. 90) Equipamiento no designado (art. 90)
EDIFICABILIDAD DE LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN:	EDIFICABILIDAD DE LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN: Para actividades industriales mixtas: A través de esta actuación, por un lado, se puede pasar de ser uso de infraestructura a ser uso de actividad económica y, por otra, se pueden sacar suficientes plantas manteniendo el volumen exterior actual del edificio.
RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN:	Art.s 72, 83, 87 y 90 Además en la forma en que definen estos planos que se adjuntan con la ficha.
UNIDAD DE EJECUCIÓN:	NO
OTROS:	1. El levantamiento del nuevo edificio de viviendas protegidas y el desarrollo de la parcela “Aprendices” son actuaciones aisladas. 2. Además de la actuación de dotación definida arriba, la edificabilidad reconocida en las parcelas que quedan por construir se reparte de la siguiente manera, parcela por parcela y uso por uso: .1 parcela..... 7.680 m ² (c) actividad de los parques tecnológicos .2 parcela..... 18.855 m ² (c) vivienda protegida (BOE) 720 m ² (c) comercio .3 parcela..... 1.832 m ² (c) equipamiento sin designación 3. Deberá incluir tanto la edificabilidad necesaria para cumplir con el estándar legal de vivienda de protección pública del propio ámbito, como la edificabilidad para cumplir con el estándar legal de los ámbitos deficitarios.

4. ASPECTOS A TENER EN CUENTA:

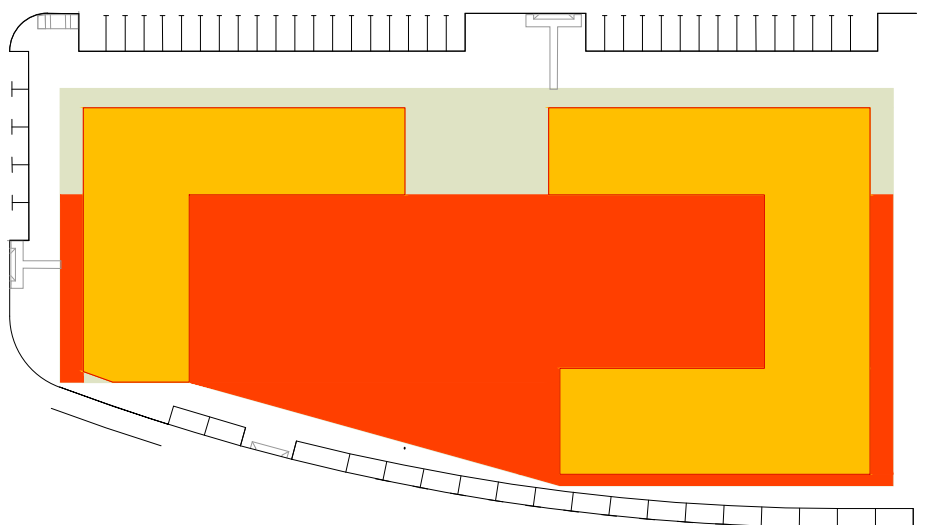
- 1 De conformidad con el “plan territorial sectorial de ordenación de ríos y arroyos”, deberá obtenerse la autorización de la Agencia del Agua para la construcción de cualquier nuevo edificio en los primeros 10 metros.
- 2 Según el “inventario de suelos con actividades potencialmente contaminantes” elaborado por el IHOBEE, en el ámbito puede haber suelo contaminado (art. 186).
- 3 Se preve el soterramiento de las líneas eléctricas de 13,2 kV y la eliminación de las torres como un trabajo entre los diferentes agentes (entre otros, Iberdrola, Gelma, Fagor Arrasate, hospital del Alto Deba y el Ayuntamiento de Arrasate).
- 4 La antena de telecomunicaciones sita encima del edificio de “Telefónica” ubicado en Zalduspe kalea 6 está fuera de ordenación según el art. 82 de las normas urbanísticas.
- 5 El estándar legal de los alojamientos dotacionales de este ámbito (283 m²) deberá materializarse en el ámbito de Istizabal.

LA (Lurzatiaren Azalera) = 5.200 m² (l)
 GE (Goiko Solairuetako Erabilera) = Etxebizitza
 BE (Beheko Solairuen Erabilera) = Jard. Ekonomikoak
 PR (Profila) = B+7 / B+8
 EK (Etxebizitza kopurua) = 216 Etxebizitza
 EA (Etxebizitza Erabilera (aprobetxamendua) = 18.800 m²(e)
 JA (Jarduera ekonomiko erabilera(aprobetxamendua) = 775 m²(e)
 HA (Hornikuntza erabilera(aprobetxamendua) = 600 m²(e)

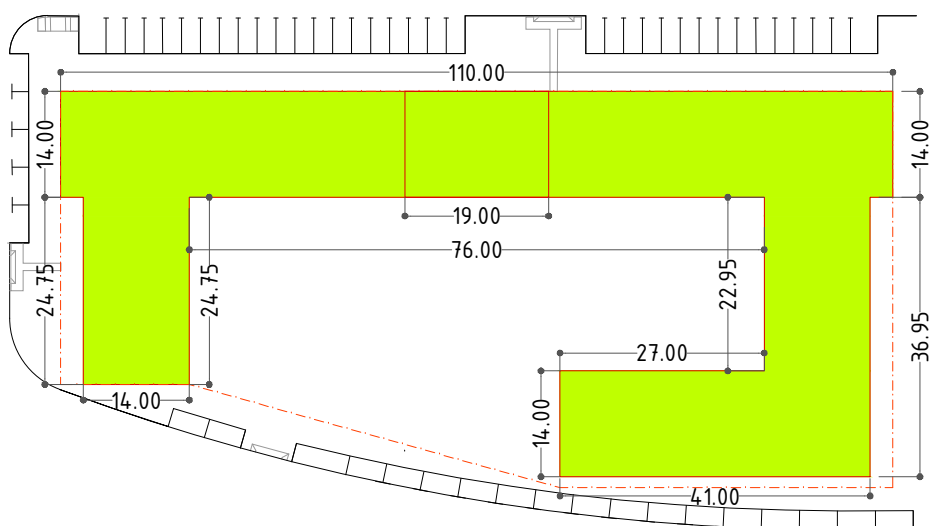
SP (Superficie de parcela) = 5.200 m² (l)
 UA (Uso de las plantas altas) = Vivienda
 UB (Uso planta baja) = Actividades económicas
 PR (Perfil) = B+7 / B+8
 NV (Número de viviendas) = 216 Viviendas
 UV (Uso de vivienda (aprovechamiento) = 18.800 m²(t)
 UT (Uso actividades económicas (aprovechamiento) = 775 m²(t)
 UE (Uso equipamiento (aprovechamiento) = 600 m²(t)



Aprobetxamendu konputagarriak / Aprovechamientos computables



Erabilera Xehetasunak / Usos pormenorizados



Lerrokadurak / Alineaciones

DERRIGORREZKO LERROKADURA ALINEACIÓN OBLIGATORIA	GEHIENEZKO LERROKADURA ALINEACIÓN MÁXIMA	BABESTUTAKO ETXEBIZITZA VIVIENDA PROTEGIDA	HORNIKUNTZA EQUIPAMIENTO	J. EKONOMIKOA 1 MEREKATARITZA A. ECONOMICA 1 COMERCIO	ERANSKINAK TRASTEROS	ZOR PUBLIKODUN AZALERA PRIBATUA SERVIDUMBRE USO PÚBLICO EN SUP.

IDAIZLEAK / REDACTORES:

SUSTATZAILEAK / PROMOTORES:



Xabier Uranga Royo, Arqto.
 Patxi Gastaminza Santa Coloma, Arqto.

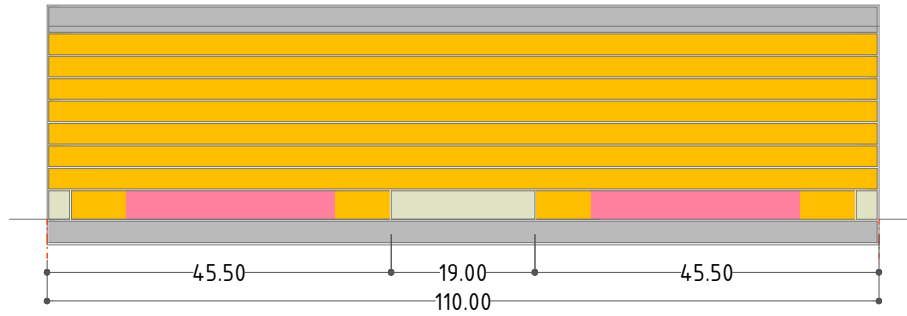
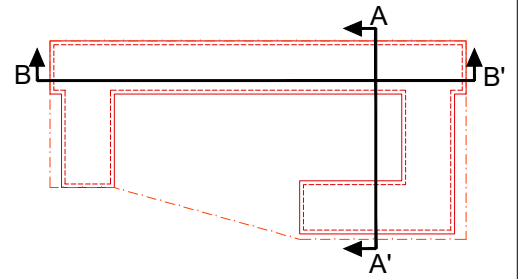


visesa

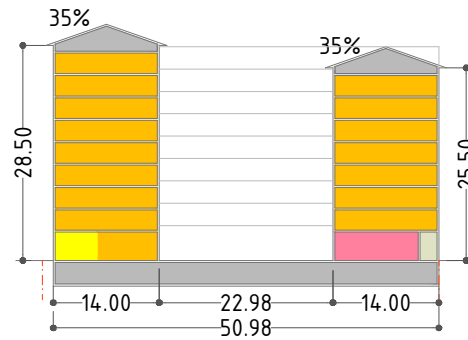
PLAN BEREZIA A.E.56 ZERRAJERA
 J.I.01 LURZATIAN.
 ARRASATE MONDRAGON
 PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA
 PARA LA PARCELA J.I.01 A.E.56-ZERRAJERA
 ARRASATE MONDRAGON
 IRAILA 2.018 SEPTIEMBRE

APROBETXAMENDU KONPUTAGARRIAK.
 ERABILERA XEHETASUNAK ETA LERROKADURAK
 APROVECHAMIENTOS COMPUTABLES.
 ALINEACIONES Y USOS PORMENORIZADOS

E:
 1:1.000
 Nº
 O.1



B - B' Ebakidura / Seccion B - B'



A - A' Ebakidura / Seccion A - A'

DERRIGORREZKO LERROKADURA ALINEACIÓN OBLIGATORIA	GEHIENEZKO LERROKADURA ALINEACIÓN MÁXIMA	BABESTUTAKO ETXEBIZITZA VIVIENDA PROTEGIDA	HORNIKUNTZA EQUIPAMIENTO	J. EKONOMIKOA 1 MERKATARITZA A. ECONOMICA 1 COMERCIO	ERANSKINAK TRASTEROS	ZOR PUBLIKODUN AZALERA PRIBATUA SERVIDUMBRE USO PÚBLICO EN SUP.
—	---	■	■	■	■	■

IDAZLEAK / REDACTORES:



Xabier Uranga Royo, Arqto.
Patxi Gastaminza Santa Coloma, Arqto.

SUSTATZAILEAK / PROMOTORES:

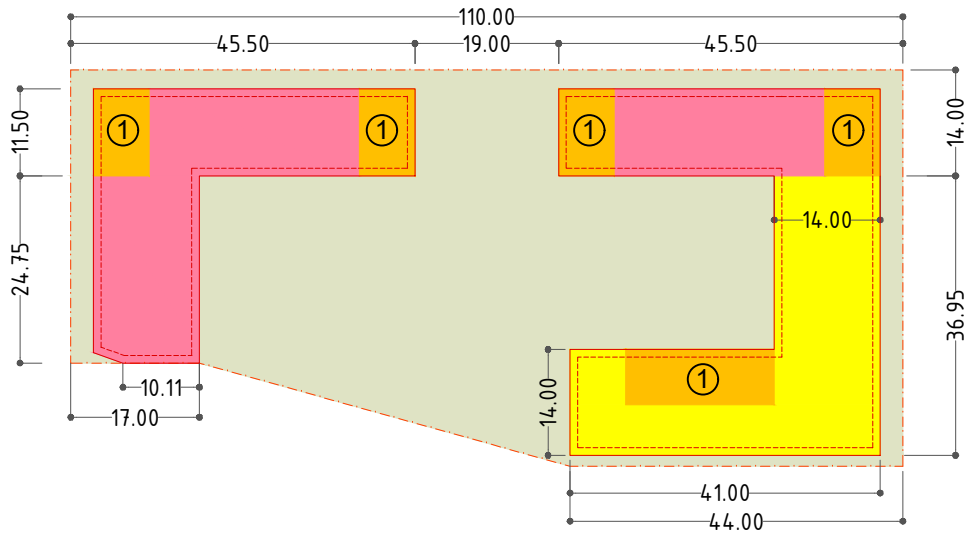


visesa

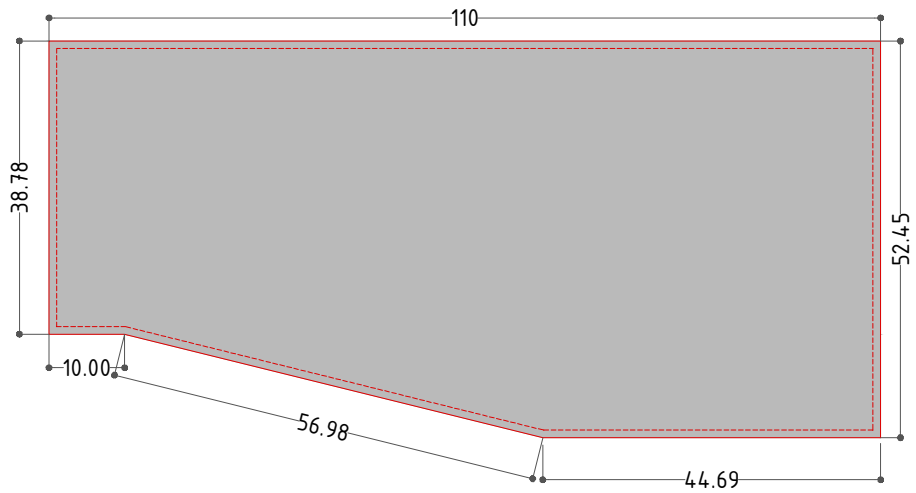
PLAN BEREZIA A.E.56 ZERRAJERA
J.I.01 LURZATIAN.
ARRASATE MONDRAGON
PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA
PARA LA PARCELA J.I.01 A.E.56-ZERRAJERA
ARRASATE MONDRAGON
IRAILA 2.018 SEPTIEMBRE

PROFILA
PERFIL

E:
1:1.000
Nº
0.2



Behe oina / Planta Baja



Soto oina / Planta de Sotano

DERRIGORREZKO LERROKADURA ALINEACIÓN OBLIGATORIA	GEHIENEZKO LERROKADURA ALINEACIÓN MÁXIMA	BABESTUTAKO ETXEBIZITZA VIVIENDA PROTEGIDA	HORNIKUNTZA EQUIPAMIENTO	J. EKONOMIKOA 1 MERKATARITZA A. ECONOMICA 1 COMERCIO	ERANSKINAK TRASTEROS	ZOR PUBLIKODUN AZALERA PRIBATUA SERVIDUMBRE USO PÚBLICO EN SUP.	① ATARIEN KOKAPEN ORIENTAGARRIA LOCALIZACION ORIENTATIVA DE PORTALES
—	---	■	■	■	■	■	

IDAZLEAK / REDACTORES: **SUSTATZAILAK / PROMOTORES:**

Xabier Uranga Royo, Arqto.
Patxi Gastaminza Santa Coloma, Arqto.

PLAN BEREZIA A.E.56 ZERRAJERA
J.I.01 LURZATIAN.
ARRASATE MONDRAGON

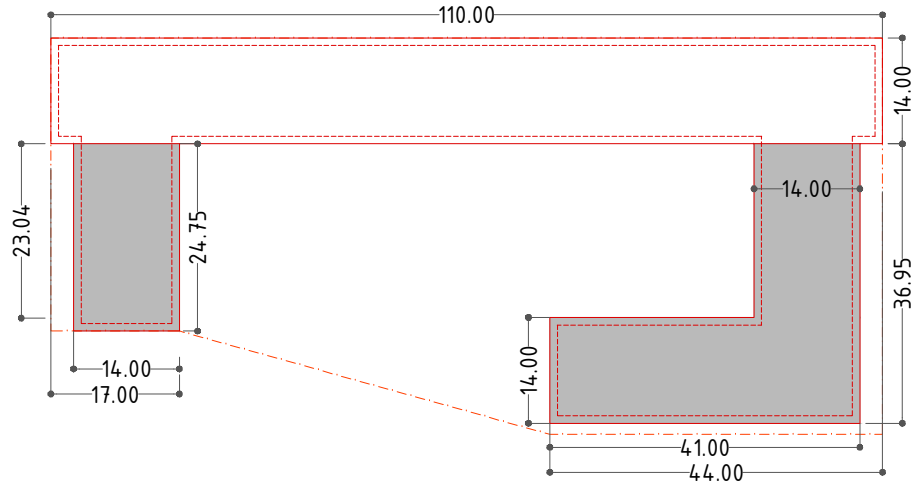
PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA
PARA LA PARCELA J.I.01 A.E.56-ZERRAJERA
ARRASATE MONDRAGON

IRAILA 2.018 SEPTIEMBRE

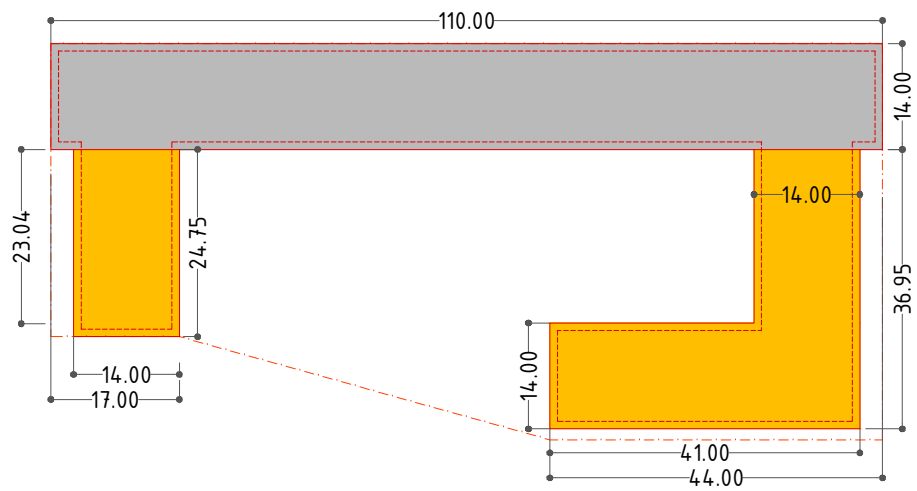
LERROKADURAK ETA ERABILERAK SOLAIRUKA

ALINEACIONES Y USO POR PLANTA

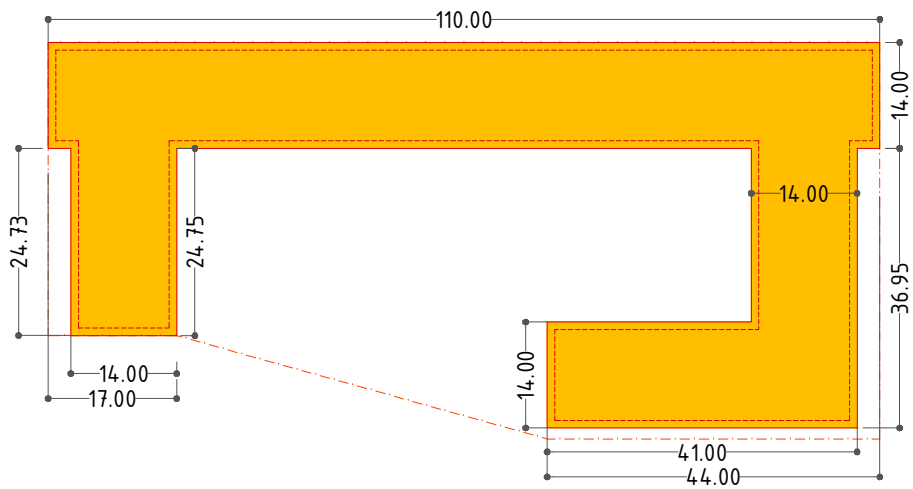
E:
1:1.000
Nº
0.3



Estalki azpiko oina / Planta BC



8. oina / Planta 8ª



Lehen oinatik 7.era / Plantas de la 1ª a la 7ª

DERRIGORREZKO LERROKADURA	GEHIENEZKO LERROKADURA	BABESTUTAKO ETXEBIZITZA	HORNIKUNTZA	J. EKONOMIKOA 1 MERKATARITZA	ERANSKINAK	ZOR PUBLIKODUN AZALERA PRIBATUA
ALINEACIÓN OBLIGATORIA	ALINEACIÓN MÁXIMA	VIVIENDA PROTEGIDA	EQUIPAMIENTO	A. ECONOMICA 1 COMERCIO	TRASTEROS	SERVIDUMBRE USO PÚBLICO EN SUP.

IDAZLEAK / REDACTORES:

Xabier Uranga Royo, Arqto.
 Patxi Gastaminza Santa Coloma, Arqto.

SUSTATZAILEAK / PROMOTORES:

PLAN BEREZIA A.E.56 ZERRAJERA
 J.1.01 LURZATIAN.
 ARRASATE MONDRAGON
 PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA
 PARA LA PARCELA J.1.01 A.E.56-ZERRAJERA
 ARRASATE MONDRAGON
 IRAILA 2.018 SEPTIEMBRE

LERROKADURAK ETA ERABILERAK SOLAIRUKA
 ALINEACIONES Y USO POR PLANTA

E:
 1:1.000
 Nº
 0.4