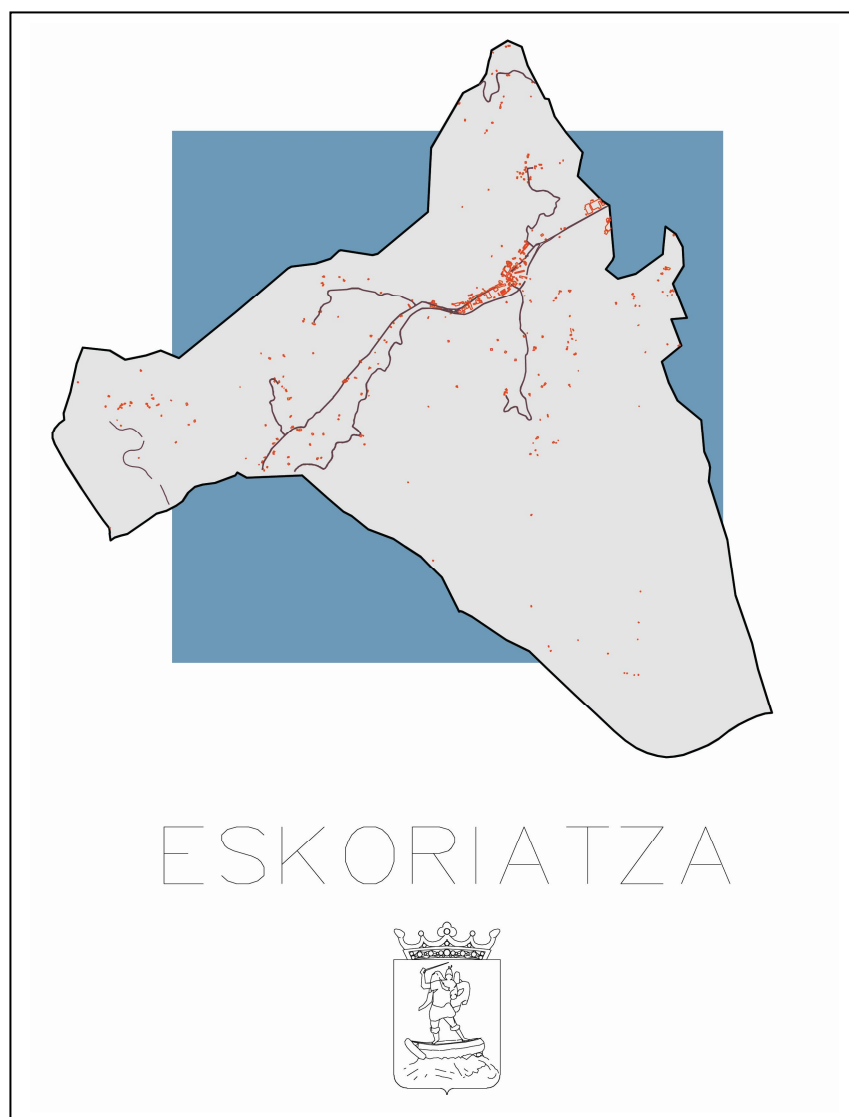


# Documento para la primera Modificación Puntual de la Norma Particular relativa al A.I.U. 14 “OLAZAR” de las NNS de Eskoriatza



2.009 ko Ekaina

**Sustatzailea:**  
Eskoriatzako Udala

**Arkitektoa:**  
Ekaitz Uribe Rus  
**Arkitekto kolaboratzailea:**  
Amaia Agiriano Arrese

# Documento para la primera Modificación Puntual de la Norma Particular relativa al A.I.U. 14 “OLAZAR” de las NNS de Eskoriatza

## 1.- ANTECEDENTES.

En fecha 9 de junio de 1999 se firmó un Convenio entre los propietarios del Caserío Zorautz y el Excm. Ayuntamiento de Eskoriatza. Dicho convenio afectaba a las Áreas de Intervención Urbanística 14 “Olazar”, 15 “Cementerio” y 26 “Elorreta” en lo que respecta a los criterios y objetivos generales de ordenación y a su régimen de desarrollo y ejecución en la “Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Eskoriatza” que en ese momento se procedía a tramitar.

En el documento se recogen una serie de estipulaciones:

### “ESTIPULACIONES:

Primera: Los criterios y objetivos de ordenación, urbanización y edificación fijados para los terrenos pertenecientes al Caserío Zorautz, son los establecidos en el presente Convenio, que complementan las determinaciones establecidas en el Documento de “Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Eskoriatza”.

Segunda: A efectos de la ordenación, edificación y urbanización se hace necesario regularizar la delimitación de la Unidad de Ejecución 14.1 “Zorautz”, dentro del Área de Intervención Urbanística 14 “Olazar”, según el plano que se acompaña como Anexo nº2.

Tercera: Las condiciones particulares de edificación fijados para la denominada parcela privada edificable “Zorautz” son las que a continuación se detallan:

- El mantenimiento y conservación de la actual edificación “Caserío Zorautz”.
- La Construcción de una nueva edificación, con un perfil edificatorio de sótano y semisótano, dos plantas superiores y bajo cubierta.

Cuarta: el uso principal del edificio a construir y del consolidado será el residencial, compatible con otros usos, de conformidad con lo establecido en las siguientes disposiciones:

#### A.- Usos en plantas bajo rasante

Se autoriza el uso de guarda de vehículos o garajes, así como de trasteros y servicios de la edificación. Se garantizará como mínimo una plaza de garaje bajo rasante por vivienda.

#### B.- Usos en plantas superiores

Se autorizarán exclusivamente los usos residenciales.

#### C.- Usos en plantas bajo cubierta

Quedan expresamente prohibidos los usos de viviendas independientes, cabiendo aquí que resultase como prolongación de la vivienda inferior.

Quinta: De esta forma, los propietarios del Caserío Zorautz y sus pertenecidos se comprometen a la cesión al Ayuntamiento de Eskoriatza, de la totalidad del suelo de su propiedad no incluido en la zonificación como “parcela privada” –Anexo nº2-, además del suelo de su propiedad incluido en el Área 15 “Cementerio” necesario para la ampliación de las zonas verdes públicas y la ejecución del bidegorri. Ello, sin perjuicio de que los aprovechamientos urbanísticos atribuibles a dichos terrenos se materialicen en la citada “parcela privada”. La señalada cesión se formalizará en el plazo de ....”

Entre los criterios y objetivos de ordenación se señalaban, entre otros, el asignado como “B”:

*“B/-la incorporación en la zona del trazado de la red de itinerarios especiales o bidegorri, cuya ejecución y tratamiento se adecuará a un Proyecto de Urbanización específico a redactar.”*

Todas las determinaciones recogidas en este Convenio se materializaron en el Texto refundido de las NNSS de planeamiento de Eskoriatza (GHI-147/99-P05) publicado en el BOG en fecha 1 de octubre de 2002. Algunas de ellas, las que son objeto de este documento, se reflejan concretamente en la Norma particular relativa al A.I.U. 14 «Olazar».

Tanto en el momento de redactar el Convenio entre los propietarios del Caserío Zorautz y el Excm. Ayuntamiento de Eskoriatza como posteriormente al redactar el Texto refundido de las NNSS de planeamiento de Eskoriatza (GHI-147/99-P05), se desconocían el deslinde y la línea de expropiación exacta de la variante de Eskoriatza, cuyo amojonamiento ha sido realizado por la Diputación Foral de Gipuzkoa durante finales del año 2.008. Es por esto que la documentación recogida en la Norma particular relativa al A.I.U. 14 «Olazar» afecta a terrenos afectados por la línea de expropiación de la variante de Eskoriatza y los incorpora a la U.E. 14.1.

Estos documentos también incorporan el trazado del bidegorri, ocupando éste el perímetro de los lindes sur y este la U.E. 14.1-Zorautz. Ver planos “II.3.1. – Zehaturiko zonifikazioa. Hiri barrutia” y “II.3.2.2. – Zehaturiko zonifikazioa. Hiri barrutia.5-18 Areak”.

Tanto los lindes de la parcela privada resultante dentro de la U.E. 14.1-Zorautz como el desarrollo de la nueva edificación en la citada Unidad de Ejecución quedan condicionados por el trazado definitivo del bidegorri a definir en un proyecto de urbanización propio del bidegorri.

D. Fermin Leceta Belategi en nombre propio y en representación del resto de propietarios de la finca 35345 G de referencia catastral E40B003, contactó con Oreka Arkitektura Bulegoa en Abril del 2.007 para contratar sus servicios con objeto de edificar un edificio residencial en la U.E. 14.1.

En ese momento, abril de 2007, no existe ningún proyecto de urbanización que desarrolle el trazado del bidegorri dentro de la U.E. 14.1., pero sí un proyecto para el desarrollo de éste que fija el trazado de su plataforma hasta los lindes de la U.E. 14.1-Zorautz.

Tanto D. Fermin Leceta Belategi como los arquitectos Amaia Agiriano Arrese y Ekaitz Uribe Rus consideran indispensable conocer el trazado definitivo del bidegorri dentro de la parcela para poder desarrollar satisfactoriamente el proyecto de la vivienda, para lo que contactan con el Exc. Ayuntamiento de Eskoriatza y analizan el trazado provisional del bidegorri que se refleja en las NNSS de planeamiento de Eskoriatza (GHI-147/99-P05) publicado en el BOG en fecha 1 de octubre de 2002.

Dado el excesivo desnivel que debe salvar el bidegorri en su paso por la U.E. 14.1 el Exc. Ayuntamiento de Eskoriatza decide analizar otros trazados alternativos para su desarrollo, modificando definitivamente el trazado propuesto hasta entonces y decidiendo recuperar la plataforma y el túnel del antiguo ferrocarril que pasa por debajo del cementerio para la realización de esta red de itinerario especial.

#### El nuevo trazado del bidegorri no invade la Unidad de Ejecución 14.1 Zorautz

Por otro lado existe una servidumbre de paso sujeta a la existencia de un antiguo camino que cruzaba el ámbito que nos ocupa de este a oeste por delante del caserío Zorautz.

La Norma particular relativa al A.I.U. 14 «Olazar» recoge la ordenación de un nuevo desarrollo residencial junto al caserío Zorautz de forma que quedan recogidas, entre otras, las siguientes estipulaciones:

#### *“I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION*

*Consolidación del desarrollo residencial existente, y de la urbanización general del conjunto, ordenando un nuevo desarrollo residencial junto al Caserío Zorautz...*

## II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

### 2. Régimen jurídico de desarrollo y ejecución.

*Clasificación del suelo: Suelo Urbano. Suelo Urbano consolidado por la urbanización.*

*Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución directa. Será preceptiva la tramitación de un Estudio de Detalle para el desarrollo de la nueva edificación ordenada en la Unidad de Ejecución U.E.14.1...*

## III. ORDENACION PORMENORIZADA

### 1. Calificación pormenorizada.

—Nueva Edificación de la Unidad de Ejecución 14.1:

*Aprovechamiento en planta de sótano o semisótano (Estimado): 250 m<sup>2</sup>.*

*Aprovechamiento uso vivienda (Estimado): 600 m<sup>2</sup> (t).*

*N.º de viviendas: 3 viviendas...*

El carácter del nuevo desarrollo residencial a ejecutar por D. Fermin Leceta Belategi, en nombre propio y en representación del resto de propietarios de la finca 35345 G de referencia catastral E40B003, varia del establecido en la Norma particular relativa al A.I.U. 14 «Olazar».

Se trata de un único bloque exento aislado, bifamiliar, por lo que las obras de urbanización a ejecutar en el interior de la parcela privada resultante son de menor entidad que las que se deberían realizar si el desarrollo residencial se desarrollase en los términos establecidos en la Norma particular relativa al A.I.U. 14 «Olazar».

## 2.- OBJETO.

Es voluntad del Exc. Ayuntamiento de Eskoriatza:

- a) Solicitar la Modificación Puntual de la Norma Particular relativa al A.I.U. 14 “OLAZAR” de las NNSS de Eskoriatza para:
  1. Modificar el límite del A.I.U. 14 «Olazar» dejando fuera los terrenos del deslinde de la variante de Eskoriatza.
  2. Redefinir las determinaciones de la U.E. 14.1-Zorautz con el fin de:
    - a) modificar la zonificación pormenorizada en el A.I.U. 14 «OLAZAR» ya que el nuevo trazado del bidegorri no invade la U.E. 14.1.
    - b) rectificar, señalar y complementar las alineaciones y rasantes establecidas por la ordenación pormenorizada vigente.
    - c) ordenar el volumen de la nueva edificación de acuerdo con las previsiones del planeamiento modificado.
    - d) regularizar el aspecto y las características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, de la edificación, de las instalaciones y de las demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada modificada.

de forma que no sea preceptiva la tramitación de un Estudio de Detalle.

Para solicitar la Modificación Puntual de la Norma Particular al A.I.U. 14 “OLAZAR” de las NNSS de Eskoriatza es preceptiva la redacción del Documento de Modificación Puntual de las NN.SS. de Planeamiento de Eskoriatza, tal como recoge el punto 4. Condiciones jurídicas de gestión urbanística y

ejecución de la Norma Particular relativa al A.I.U. 14 «OLAZAR» publicado en el BOG en fecha 1 de octubre de 2002.

### **3.- ENCARGO.**

De conformidad con lo establecido en el art. 98 de la Ley 2/2006, de 30 junio, de Suelo y Urbanismo la formulación del presente documento se redacta a iniciativa del Exc. Ayuntamiento de Eskoriatza.

### **4.- EQUIPO TECNICO.**

La redacción de este documento es obra de Oreka Arkitektura Bulegoa, equipo compuesto por el arquitecto Ekaitz Uribe Rus, nº de Colegiado 517.461, con domicilio en Kalkutako Teresa plaza nº 3, 6.b de Donostia (Gipuzkoa) y N.I.F. nº 72.446.673 P y la arquitecta Amaia Agiriano Arrese, nº de Colegiado 485.284, con domicilio en Errekabarren kalea nº 2, 3.b de Aretxabaleta (Gipuzkoa) y N.I.F. nº 15.398.806 F. Figurando como arquitecto redactor Ekaitz Uribe y como colaboradora Amaia Agiriano.

### **5.- AMBITO DE ACTUACION.**

El ámbito de actuación para el que se formula la Modificación Puntual de la Norma Particular es el A.I.U. 14 «OLAZAR».

### **6.- CALIFICACION PORMENORIZADA DEL SUELO.**

El ámbito objeto del Documento para la Modificación Puntual de la Norma Particular relativa al A.I.U. 14 «OLAZAR» de las NNSS de Eskoriatza está calificado por las vigentes NN.SS. como Suelo Urbano afecto al Art. 1.9.Régimen general de edificación, uso, y dominio aplicable en las subzonas de uso pormenorizado.

En cuanto a la modificación del trazado del bidegorri, tal como se establece en el punto 5 del Artículo 1.6. Vinculación normativa y tolerancias admitidas en determinaciones de Calificación Global de de las NNSS de Eskoriatza:

*En el caso específico de la plataforma del antiguo ferrocarril, destinado a la red de itinerarios especiales o carril bipeatonal, la zonificación contenida en los planos resulta puramente orientativa a nivel de esquema de trazado, limitada en la mayor parte del mismo a la zona de «rodadura», sin delimitación precisa de las zonas de protección y suelo contiguo preciso para su desarrollo y reajuste; en este sentido, corresponderá al Plan Especial y/o Proyecto de Urbanización a tramitar la delimitación precisa del ámbito en todo su trazado en el término municipal, sin que su variación o rectificación puntual constituya necesariamente una modificación de las presentes Normas.*

## **7.- MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA NORMA PARTICULAR RELATIVA AL A.I.U. 14 «OLAZAR» DE LAS NNSS DE ESKORIATZA**

### **7.1. BASE LEGAL.**

El presente documento contiene las determinaciones fijadas por los art. 103, 104 y 105 de la Ley 2/2006, de 30 junio, de Suelo y Urbanismo y demás normativa de aplicación subsidiaria en lo relativo a la modificación de la Norma Particular al A.I.U. 14 «OLAZAR» de las NNSS de Eskoriatza.

Además contendrá las determinaciones que fija el Texto refundido de las NNSS de planeamiento de Eskoriatza (GHI-147/99-P05).

## 7.2. NORMA PARTICULAR RELATIVA AL A.I.U. 14 «OLAZAR» DEL TEXTO REFUNDIDO DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO DE ESKORIATZA (GHI-147/99-P05) PUBLICADO EN EL BOG EN FECHA 1 DE OCTUBRE DE 2002.

*Superficie del Área: 13.790 m<sup>2</sup>*

### I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

*Consolidación del desarrollo residencial existente, y de la urbanización general del conjunto, ordenando un nuevo desarrollo residencial junto al Caserío Zorautz.*

*Incorporación del trazado del bidegorri en el entorno del Caserío Zorautz y en la antigua plataforma del ferrocarril, en el límite Sur del Área, en continuidad con el trazado ordenado en las Áreas colindantes, AIU. «15. Cementerio» y AIU. «11. Dorleta».*

### II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### 1. Calificación global

*ZONA A.30/14 (Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo): (Superficie: 2.723 m<sup>2</sup>).*

#### • Condiciones particulares de edificación:

—Condiciones de regulación de aprovechamiento edificatorio:

*En la edificación existente que se consolida y cataloga, C.<sup>º</sup> Zorautz, el aprovechamiento edificatorio normativo será el resultante de la forma actual de la edificación principal consolidada.*

*En el caso de la nueva edificación prevista en la Unidad de Ejecución delimitada, para la que se definen expresamente sus alineaciones, perfil y altura de edificación en la presente Norma Particular, su aprovechamiento edificatorio normativo será el correspondiente a su envolvente máxima autorizada.*

—Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

#### \* Edificación consolidada:

*Se consolidan el perfil y altura del C.<sup>º</sup> Zorautz en sus actuales condiciones.*

#### \* Nueva edificación:

*Perfil de edificación: S ó SS + II P + BC.*

*Altura de edificación: 9,00 m.*

#### • Condiciones particulares de uso:

—Edificación consolidada:

*N.<sup>º</sup> de viviendas en el C.<sup>º</sup> Zorautz: 2 viviendas.*

—Nueva edificación:

*U.E. 14.1: 3 viviendas.*

## 2. Régimen jurídico de desarrollo y ejecución.

*Clasificación del suelo: Suelo Urbano. Suelo Urbano consolidado por la urbanización.*

*Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución directa. Será preceptiva la tramitación de un Estudio de Detalle para el desarrollo de la nueva edificación ordenada en la Unidad de Ejecución U.E. 14.1.*

*Programa de actuación: «En Ejecución», a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.*

*Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico: El Aprovechamiento Medio de la Unidad de Ejecución U.E.14.1 será el resultante de la división entre el aprovechamiento lucrativo total previsto en el ámbito de referencia, y la superficie de los terrenos computables integrados en el mismo, conforme a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales.*

### III. ORDENACION PORMENORIZADA

#### 1. Calificación pormenorizada.

*Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano II.3.2.2. «Zonificación Pormenorizada» (Áreas 5-18).*

*Características de la ordenación:*

*—Nueva Edificación de la Unidad de Ejecución 14.1:*

*Aprovechamiento en planta de sótano o semisótano (Estimado): 250 m<sup>2</sup>.*

*Aprovechamiento uso vivienda (Estimado): 600 m<sup>2</sup> (t).*

*N.º de viviendas: 3 viviendas.*

#### 2. Condiciones particulares de edificación, dominio y uso.

*Las condiciones de edificación, dominio y uso de las parcelas edificadas, que se consolidan en sus condiciones actuales, y de la nueva parcela edificable ordenada en la Unidad de Ejecución U.E. 14.1, conjuntamente con sus alineaciones y rasantes básicas, se establecen en el plano II.4.2.2 de los planos de ordenación del Proyecto.*

*Los límites de la parcela privada resultante en la Unidad de Ejecución U.E. 14.1 se situarán a una distancia no inferior a 2 m. de la plataforma del bidegorri.*

*La nueva edificación ordenada se situará a una distancia no inferior a 8 m. con respecto al C.º Zorautz, respetando además un retiro mínimo de 5 m. a los límites de la parcela privada.*

#### 3. Obras de urbanización e infraestructuras de servicios urbanos.

*Las únicas obras de urbanización contempladas en el Área en la Zona A-20 se refieren a la reordenación de las aceras y viario del frente de la edificación situada al Sur del Área, y la reurbanización de la antigua plataforma del ferrocarril para su utilización como Bidegorri, —en el tramo incluido en el Área como vial de coexistencia, enlazando con la zona de Dorleta—, cuya ejecución se ajustará al diseño del Proyecto de Urbanización específico a redactar para su desarrollo.*

En la Zona A-30, las obras de Urbanización comprenderán la ejecución del tramo de bidegorri ordenado, cuya ejecución se ajustará, como en el caso precedente, al diseño del Proyecto de Urbanización específico a redactar para su desarrollo.

Las obras de la urbanización privadas correspondientes a la Unidad de Ejecución U.E.14.1 podrán desarrollarse mediante el correspondiente Proyecto de Obras de Urbanización, – complementario al Proyecto de Edificación–, el cual deberá ajustarse a las condiciones de implantación de la plataforma del bidegorri.

#### 4. Condiciones jurídicas de gestión urbanística y ejecución.

Condiciones generales de gestión y ejecución:

Se delimita dentro del Área una Unidad de Ejecución, la U.E. 14.1, con una superficie de 3.114 m<sup>2</sup>, representada en el plano II.5.2.2 «Condiciones de Desarrollo, Gestión Urbanística y Ejecución» (Áreas 5-18) y en la documentación gráfica adjunta de la presente Norma Particular.

Se establece el Sistema de Compensación como sistema de actuación, supeditándose su desarrollo al cumplimiento de lo dispuesto en el Convenio Urbanístico suscrito entre la propiedad y el Ayuntamiento de Eskoriatza, en lo relativo a las cesiones de suelo correspondientes por parte de la propiedad, donde se establece el compromiso de cesión, además de la totalidad del suelo exterior a la parcela privada delimitada en la Unidad de Ejecución, del suelo exterior del mismo propietario, colindante e incluido en el Área 15 «Cementerio» destinado al Sistema General E-50/15 Bidegorri y al Sistema General F-10 /15 Parque Urbano.

Será preceptiva la tramitación previa de un Estudio de Detalle para el conjunto de la Unidad de Ejecución delimitada, debiendo incluir el Proyecto de Edificación un Proyecto de Obras complementarias de Urbanización que desarrolle las obras correspondientes a la ordenación de la parcela privada resultante, compatibles con el desarrollo del trazado del bidegorri.

Condiciones de fuera de ordenación:

Se declaran como fuera de ordenación las construcciones grafiadas en el plano II.5.2.2 «Condiciones de Desarrollo, Gestión Urbanística y Ejecución» (Áreas 5-18) y en la documentación gráfica adjunta de la presente Norma Particular, limitadas a las actuales construcciones anejas o secundarias del C.<sup>º</sup> Zorautz incluido en la U.E. 14.1.

Condiciones de financiación de las cargas de urbanización:

Las cargas de urbanización correspondientes a la reordenación del viario y aceras del frente de la edificación ubicada al Sur del Área serán financiadas por el Ayuntamiento, correspondiendo también a la Administración la financiación de la urbanización y ejecución del Bidegorri en la totalidad del tramo incluido en el ámbito.

Las cargas de urbanización correspondientes a la Unidad de Ejecución, que comprenden la totalidad de los espacios privados incluidos en la misma, serán ejecutadas y costeadas por los propietarios de la misma.

Plazos de Ejecución:

En relación con el establecimiento de plazos para la gestión y el cumplimiento de las obligaciones de urbanización y edificación, se estará a lo dispuesto en las condiciones



### 7.3. DETERMINACIONES

#### **a. Modificación del límite del A.I.U. 14 «Olazar» dejando fuera los terrenos del deslinde de la variante de Eskoriatza.**

Tal como se ha explicado anteriormente se pide la modificación del límite del A.I.U. 14 «Olazar» dejando fuera los terrenos del deslinde de la variante de Eskoriatza del A.I.U. 14 «Olazar».

#### **b. Redefinición de las determinaciones de la U.E. 14.1-Zorautz**

Tal como se ha explicado anteriormente la Norma particular relativa al A.I.U. 14 «Olazar» calificaba zonas del ámbito como red de itinerarios especiales (trazado bidegorri) y espacios libres comunes asociados a ésta.

Tras la decisión del Ayuntamiento de modificar el trazado del bidegorri, llevando éste por la antigua plataforma del ferrocarril, se entiende que las zonas del ámbito antes calificadas como red de itinerario especial modifican su calificación.

Por otro lado existe una servidumbre de paso que cruza el ámbito de este a oeste por delante del caserío Zorautz.

Se propone:

- a) la modificación de la zonificación pormenorizada en el A.I.U. 14 «OLAZAR» según tabla “Justificación de la modificación de la Ordenación Pormenorizada del A.I.U. 14 «OLAZAR»” y planos “II.4.1./ALD Eraikuntza, Jabari eta Usaera baldintzak. Lerrokadurak eta sestrak. Hiri barrutia” y “II.4.2.2./ALD Eraikuntza, Jabari eta Usaera baldintzak. Lerrokadurak eta sestrak. Hiri barrutia (5-18 Areak)”
- b) la rectificación, señalización y complementación de las alineaciones y rasantes establecidas por la ordenación pormenorizada vigente.
- c) la ordenación del volumen de la nueva edificación de acuerdo con las previsiones de la ordenación pormenorizada modificada.
- d) la regularización del aspecto y de las características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, la edificación, las instalaciones y las demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada modificada.

Tanto la parcela privada como la parcela en la que se constituirá el futuro Parque Urbano situado en el Área 15 «Cementerio» sufren una fuerte contaminación acústica debido a su proximidad a la carretera GI-621 y, sobre todo, al túnel existente debajo del cementerio de Eskoriatza.

Se propone la construcción de una pantalla acústica de tierra. Dicha tipología de pantalla acústica es la que mejor absorbe el sonido. En la construcción de la pantalla se ocuparán tierras adyacentes a la carretera GI-627 y tierras pertenecientes al Área 15 «Cementerio».

Se han realizado consultas a la Diputación Foral de Gipuzkoa para la construcción de la pantalla acústica en las tierras adyacentes a la carretera GI-627. Se ha recibido una respuesta afirmativa de forma verbal por parte de la Diputación Foral de Gipuzkoa para ocupar dichas tierras.

Se propone la demolición del anexo posterior del Caserío Zorautz. Atendiendo a la sistematización de la Delimitación de las Zonas de Presunción Arqueológica de Eskoriatza, declaradas mediante Resolución de 12 de enero de 1998, el Caserío Zorautz pertenece a la tipología de área de protección (A) Área intramuros del edificio. Se realizarán los trámites pertinentes para poder realizar el derribo.

El Régimen de Edificación es residencial, en baja densidad, configurado por una construcción de tipo vivienda bifamiliar aislada que dispone de espacios no edificados anejos.

Se han reajustado las alineaciones de la nueva edificación, adaptándolas a las características del lugar, de forma que el eje longitudinal de esta, coincidente con la fachada sur, quede paralelo a la fachada sur del caserío Zorautz. Con este leve giro en la alineación de la nueva edificación se busca:

- 1.- Orientar la nueva edificación hacia el sur, ligeramente girada al oeste. Esta es la mejor orientación en Euskal Herria para conseguir un aprovechamiento solar pasivo óptimo.
- 2.- Minimizar la superficie de fachada orientada hacia el túnel de la carretera GI-627, principal foco de contaminación acústica sufrida en el lugar.

Se propone la construcción de un nuevo acceso principal a la parcela desde Hidalgo Kalea. Se mantiene el antiguo acceso a la parcela

#### **7.4. MODIFICACIÓN DE LA NORMA PARTICULAR RELATIVA AL A.I.U. 14 «OLAZAR» DEL TEXTO REFUNDIDO DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO DE ESKORIATZA (GHI-147/99-P05) PUBLICADO EN EL BOG EN FECHA 1 DE OCTUBRE DE 2002.**

Superficie del Área: 13.331 m<sup>2</sup>

##### **I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION**

Consolidación del desarrollo residencial existente, y de la urbanización general del conjunto, ordenando un nuevo desarrollo residencial junto al Caserío Zorautz.

Incorporación del trazado del bidegorri en la antigua plataforma del ferrocarril, en el límite Oeste del Área, en continuidad con el trazado ordenado en las Áreas colindantes, AIU. «15. Cementerio» y AIU. «11. Dorleta».

Incorporación del trazado de una vía especial y de zonas comunes en el límite sur del Área que enlazan con la zona de Dorleta.

##### **II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL**

###### **1. Calificación global**

ZONA A.30/14 (Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo): (Superficie: 2.723 m<sup>2</sup>).

• Condiciones particulares de edificación:

—Condiciones de regulación de aprovechamiento edificatorio:

En la edificación existente que se consolida y cataloga, C.<sup>º</sup> Zorautz, el aprovechamiento edificatorio normativo será el resultante de la forma actual de la edificación principal consolidada.

En el caso de la nueva edificación prevista en la Unidad de Ejecución delimitada, para la que se definen expresamente sus alineaciones, perfil y altura de edificación en la presente Norma Particular, su aprovechamiento edificatorio normativo será el correspondiente a su envolvente máxima autorizada.

—Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

\* Edificación consolidada:

Se consolidan el perfil y altura del C.<sup>º</sup> Zorautz en sus actuales condiciones.

\* Nueva edificación:

Perfil de edificación: S ó SS + II P + BC.

Altura de edificación: 9,00 m.

• Condiciones particulares de uso:

—Edificación consolidada:

N.º de viviendas en el C.º Zorautz: 2 viviendas.

—Nueva edificación:

U.E. 14.1: 2 viviendas.

2. Régimen jurídico de desarrollo y ejecución.

Clasificación del suelo: Suelo Urbano. Suelo Urbano consolidado por la urbanización.

Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución directa.

Programa de actuación: «En Ejecución», a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Régimen general de asignación de la edificabilidad urbanística: La Edificabilidad Media de la Unidad de Ejecución U.E.14.1 será la resultante de la división entre la edificabilidad lucrativa total prevista en el ámbito de referencia, y la superficie de los terrenos computables integrados en el mismo, conforme a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales.

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1. Calificación pormenorizada.

Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano “II.3.2.2./ALD Zehazturiko zonifikazioa. Hiri barrutia. 5-18 Areak)”.

Características de la ordenación:

—Nueva Edificación de la Unidad de Ejecución 14.1:

Edificabilidad en planta de sótano o semisótano (Estimado): 250 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad uso vivienda (Estimado): 600 m<sup>2</sup> (t).

N.º de viviendas: 2 viviendas.

2. Condiciones particulares de edificación, dominio y uso.

Las condiciones de edificación, dominio y uso de las parcelas edificadas, que se consolidan en sus condiciones actuales, y de la nueva parcela edificable ordenada en la Unidad de Ejecución U.E. 14.1, conjuntamente con sus alineaciones y rasantes básicas, se establecen en el plano “II.4.2.2./ALD Eraikuntza, Jabari eta Usaera baldintzak. Lerrokadurak eta sestrak. Hiri barrutia (5-18 Areak)”.

Los límites de la parcela privada resultante en la Unidad de Ejecución U.E. 14.1 se situarán a una distancia no inferior a 2 m. del la vía especial y de las zonas comunes en el límite sur del Área que enlazan con la zona de Dorleta.

La nueva edificación ordenada se situará a una distancia no inferior a 8 m. con respecto al C.º Zorautz, respetando además un retiro mínimo de 5 m. a los límites de la parcela privada en el límite Oeste del Área y 3 m. en los límites Norte y Este .

### 3. Obras de urbanización e infraestructuras de servicios urbanos.

Las únicas obras de urbanización contempladas en el Área en la Zona A-20 se refieren a la reordenación de las aceras y viario del frente de la edificación situada al Sur del Área, y la reurbanización de la antigua plataforma del ferrocarril para su utilización como Bidegorri, cuya ejecución se ajustará al diseño del Proyecto de Urbanización específico a redactar para su desarrollo.

En la Zona A-30, las obras de Urbanización comprenderán la ejecución del tramo de bidegorri ordenado, cuya ejecución se ajustará, como en el caso precedente, al diseño del Proyecto de Urbanización específico a redactar para su desarrollo.

### 4. Condiciones jurídicas de gestión urbanística y ejecución.

Condiciones generales de gestión y ejecución:

Se delimita dentro del Área una Unidad de Ejecución, la U.E. 14.1, con una superficie de 2.063 m<sup>2</sup>, representada en el plano "II.5.2.2/ALD "Garapen, Hirigintza gestio eta exekuzio baldintzak. Hiri barrutia. (5-18 Areak)".

Se establece el Sistema de Concertación como sistema de actuación, supeditándose su desarrollo al cumplimiento de lo dispuesto en el Convenio Urbanístico suscrito entre la propiedad y el Ayuntamiento de Eskoriatza, en lo relativo a las cesiones de suelo correspondientes por parte de la propiedad, donde se establece el compromiso de cesión, además de la totalidad del suelo exterior a la parcela privada delimitada en la Unidad de Ejecución, del suelo exterior del mismo propietario, colindante e incluido en el Área 15 «Cementerio» destinado al Sistema General E-50/15 Bidegorri y al Sistema General F-10 /15 Parque Urbano.

Condiciones de fuera de ordenación:

Se declaran como fuera de ordenación las construcciones grafiadas en el plano "II.5.2.2/ALD "Garapen, Hirigintza gestio eta exekuzio baldintzak. Hiri barrutia. (5-18 Areak)" y en la documentación gráfica adjunta de la presente Norma Particular, limitadas a las actuales construcciones anejas o secundarias del C.º Zorautz incluido en la U.E. 14.1.

Condiciones de financiación de las cargas de urbanización:

Las cargas de urbanización correspondientes a la reordenación del viario y aceras del frente de la edificación ubicada al Sur del Área serán financiadas por el Ayuntamiento, correspondiendo también a la Administración la financiación de la urbanización y ejecución del Bidegorri en la totalidad del tramo incluido en el ámbito.

Las cargas de urbanización correspondientes a la Unidad de Ejecución, que comprenden la totalidad de los espacios privados incluidos en la misma, serán ejecutadas y costeadas por los propietarios de la misma.

Plazos de Ejecución:

En relación con el establecimiento de plazos para la gestión y el cumplimiento de las obligaciones de urbanización y edificación, será preceptiva la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora.

En el siguiente cuadro comparativo se justifican la modificación del límite del A.I.U. 14 «Olazar» dejando fuera los terrenos del deslinde de la variante de Eskoriatza de la U.E. 14.1 Zorautz y la redefinición de las determinaciones de la U.E. 14.1-Zorautz con arreglo a las superficies aproximadas establecidas en los planos del Texto refundido de las NNSS de planeamiento de Eskoriatza (GHI-147/99-P05).

<b>JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL A.I.U. 14 «OLAZAR»</b>				
	<b>NNSS VIGENTES</b>		<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS PROPUESTA</b>	
<b>SUPERFICIE DE U.E.14.1 «ZORAUTZ»</b>	3.125,00 m <sup>2</sup>		2.668,00 m <sup>2</sup>	
<b>1. USO Y PROPIEDAD DEL SUELO</b>				
-a.30. Residencial de edificación de bajo desarrollo	1.916,50 m <sup>2</sup>		2.062,90 m <sup>2</sup>	
-e.50. Vías especiales	327,05 m <sup>2</sup>		133,10 m <sup>2</sup>	
-f. 30. Espacios comunes libres	772,65 m <sup>2</sup>		363,20 m <sup>2</sup>	
-h.10. Cauces fluviales	108,80 m <sup>2</sup>		108,80 m <sup>2</sup>	
<b>2. VOLUMEN Y SUPERFICIE CONSTRUIDA</b>				
-Parcela privada no edificable	1.480,90 m <sup>2</sup>		1.629,70 m <sup>2</sup>	
-Parcela edificable sobre rasante (ocupación estimada)	600 m <sup>2</sup>		600 m <sup>2</sup>	
-Parcela edificable bajo rasante (ocupación estimada)	250 m <sup>2</sup>		250 m <sup>2</sup>	
	<b>NNSS VIGENTES</b>		<b>PROPUESTA DE ORDENACIÓN</b>	
	<b>EDIF. EXISTENTE</b>	<b>NUEVA EDIFICACION</b>	<b>EDIF. EXISTENTE</b>	<b>NUEVA EDIFICACION</b>
<b>II. REGIMEN URBANISTICO GENGERAL</b>				
<b>1. CALIFICACION GLOBAL</b>	A.30		A.30	
-Parámetros reguladores de forma	Actual		Actual	
-Perfil de edificación	Actual		Actual	
-Altura de edificación	Actual		Actual	
-Condiciones particulares de uso	2 viviendas		2 viviendas	
<b>III. ORDENACION PORMENORIZADA</b>				
<b>1.CALIFICACION PORMENORIZADA</b>				
-Edificabilidad en planta sótano o semisótano (estimado). Total			250 m <sup>2</sup>	
-Edificabilidad uso vivienda (estimado) Total	El resultante de la forma actual		El resultante de la forma actual	
<b>2. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO</b>				
-Distancia entre limites de la parcela privada resultante en la U.E. 14.1 y la plataforma del bidegorri	2 m		2 m	
-Distancia entre C. Zorautz y nueva edificacion	8 m		-	
-Retiro minimo a los limites de la parcela pribada	5 m		-	
			5m (a Hidalgo kalea) 3m (a demás parcelas)	

La Modificación del límite del A.I.U. 14 «Olazar» dejando fuera los terrenos del deslinde de la variante de Eskoriatza y el nuevo trazado del bidegorri justifican la reducción de las superficies totales en suelos e.50- Viales especiales.

La Modificación del límite del A.I.U. 14 «Olazar» dejando fuera los terrenos del deslinde de la variante de Eskoriatza y el nuevo trazado del bidegorri justifican la reducción de las superficies totales en suelos f.30-Espacios libres comunes.

No se disminuye la superficie destinada a h.10. Cauces fluviales.

El nuevo trazado del bidegorri justifica el aumento de las superficies totales en suelos a.30- Residencial de edificación de bajo desarrollo.

No se origina un aumento de volumen edificable.

No se aumenta la ocupación del suelo.

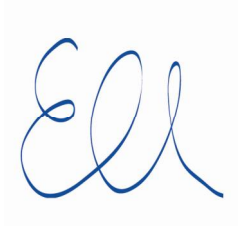
No se aumentan las alturas máximas.

No se altera el uso exclusivo predominante.

La ordenación propuesta no ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes puesto que los accesos a la parcela privada resultante se realizan desde una calle pública (Hidalgo kalea) cuya interconexión no precisa modificación alguna de alineación ni de rasante de dicha vía pública.

Para una mejor integración del futuro desarrollo en su ámbito de actuación se tendrá en cuenta la obligación de cumplir con las condiciones establecidas en el art. 3.24 de las NN.SS. de planeamiento de Eskoriatza sobre condiciones de los cerramientos de parcelas.

En Aretxabaleta a Junio de 2009.



ARQUITECTO

Ekaitz Uribe Rus  
Col nº. 517461

## DOKUMENTAZIO GRAFIKOA

zk	Izena
II.1.1./ALD	Lurzoruaren sailkapena
II.1.2./ALD	Lurzoruaren sailkapena. Hirigintza interbentziorako arearen mugaketa. Hiri barrutia
II.2.1./ALD	Lurraldearen antolamenduaren egitura organikoa. Zonakatze orokorra (Udalerrria)
II.2.2./ALD	Lurraldearen antolamenduaren egitura organikoa. Zonakatze orokorra. Hiri barrutia
II.3.1./ALD	Zehazturiko zonifikazioa. Hiri barrutia
II.3.2.2./ALD	Zehazturiko zonifikazioa. Hiri barrutia. 5-18 Areak
II.4.1./ALD	Eraikuntza, Jabari eta Usaera baldintzak. Lerrokadurak eta sestrak. Hiri barrutia
II.4.2.2./ALD	Eraikuntza, Jabari eta Usaera baldintzak. Lerrokadurak eta sestrak. Hiri barrutia. 5-18 Areak
II.5.1./ALD	Garapen, Hirigintza gestio eta exekuzio baldintzak. Hiri barrutia.
II.5.2./ALD	Garapen, Hirigintza gestio eta exekuzio baldintzak. Hiri barrutia. 5-18 Areak