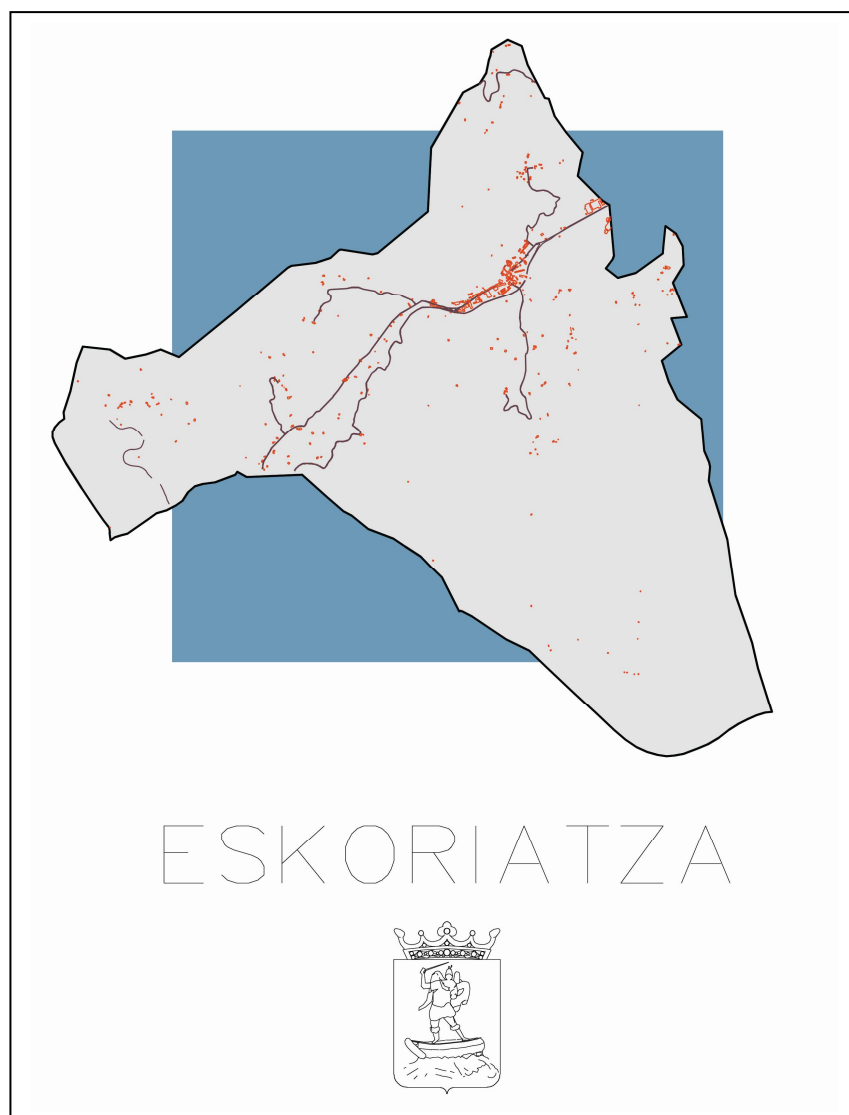


**Modificación del “Documento para la primera
Modificación Puntual de la Norma Particular relativa al
A.I.U. 14 “OLAZAR” de las NNS de Eskoriatza”**



2.009 ko Abendua

Sustatzailea:
Eskoriatzako Udala



Arkitektoa:
Ekaitz Uribe Rus
Arkitekto kolaboratzailea:
Amaia Agiriano Arrese

Modificación del “Documento para la primera Modificación Puntual de la Norma Particular relativa al A.I.U. 14 “OLAZAR” de las NNSS 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 aquél 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 nº 2-, 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.

Para adecuar el Planeamiento a los nuevos objetivos se estimó necesario acometer una modificación puntual de NNSS que diera cobertura a los nuevos condicionantes y objetivos y para regularizar el límite del área al deslinde y línea de expropiación de la variante.

En fecha 19 de Junio de 2.009 se entregó el “Documento para la primera Modificación Puntual de la Norma Particular relativa al A.I.U. 14 “OLAZAR” de las NNSS de Eskoriatza” de N° de expediente 09B0044 en el ayuntamiento de Eskoriatza.

En fecha 6 de Octubre de 2.009 el arquitecto D. Juan Manuel Sáez Iturrioz, colegiado por el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro nº 1.999, a instancias del Ayuntamiento de Eskoriatza, expidió un informe en el que se recoge:

4.- CONSIDERACIONES A LA PROPUESTA PRESENTADA.

a) Criterios y objetivo generales.

Los criterios y objetivos generales de regulación propuestos en el proyecto responden, en líneas generales, con los criterios y propuesta del Ayuntamiento.

b) Reajuste de la delimitación del Área 14.

En el proyecto presentado se procede a la regularización de la delimitación área según el deslinde de la variante de Eskoriatza realizado por la Diputación Foral.

c) Contenido del documento técnico.

El proyecto presentado se estima a criterio del técnico suscribiente, documento suficiente para su tramitación.

Según lo definido en el artículo 87 “Avances de planeamiento urbanístico” de la Ley 2 /2006 de Suelo y Urbanismo, establece que en supuestos de modificación del planeamiento, la elaboración del documento de avance será potestativa. En el caso que nos ocupa, dadas las características de la modificación propuesta, se estima que no sería necesaria la elaboración de dicho documento de avance.

El documento cumple con las determinaciones y limitaciones establecidas, para las modificaciones de planeamiento, en los artículos contenidos en la sección sexta del capítulo cuarto del título III de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y en el artículo 35 del Decreto 105/2008 de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

El proyecto presentado se estima a criterio del técnico suscribiente, documento suficiente para su tramitación como Documento para la aprobación inicial al contener:

Planos:

- De proyecto. Incluyendo:

Clasificación del suelo (Término Municipal).

Clasificación del suelo. Delimitación de áreas de intervención urbanística. Área urbana.

Estructura Orgánica de Ordenación del Territorio y Zonificación Global. (Término Municipal)

Estructura Orgánica de Ordenación del Territorio y Zonificación Global. (Área Urbana)

Zonificación Pormenorizada. Área Urbana.

Condiciones de Edificación, Dominio y Uso. Alineaciones y Rasantes. Área Urbana.

Condiciones de desarrollo, Gestión urbanística y Ejecución. Área Urbana.

No obstante, se estima que debieran de aportarse planos de información conteniendo los vigentes hasta la aprobación de la modificación y que son alterados por la misma.

Asimismo, se deberá complementar la norma Particular con los planos o gráficos en detalle de la unidad de ejecución resultante.

En los planos II.4.1/ALD y II.4.2.2/ALD el límite del área grafiado es el de la delimitación vigente. Deberá corregirse adaptándolo a la nueva delimitación coincidiendo con el deslinde de la variante.

Normas Urbanísticas conteniendo:

- Criterios y objetivos de ordenación*
- Régimen Urbanístico General, conteniendo:
Calificación global.
Régimen jurídico de desarrollo y ejecución.*
- Ordenación pormenorizada, conteniendo:
Calificación Pormenorizada.
Condiciones particulares de edificación, dominio y uso.
Obras de urbanización e infraestructuras de servicios urbanos.
Condiciones jurídicas de gestión urbanística y ejecución.*

En el apartado de antecedentes del documento presentado se hace referencia a 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. Sin embargo no se refleja dicha servidumbre de paso en el documento, ni se establece determinación alguna sobre la eliminación o mantenimiento de la misma.

Por otro lado, en el apartado 7.3. Determinaciones se propone la construcción de una pantalla acústica de tierra. Dicha pantalla acústica quedaría ubicada fuera de la unidad de ejecución. Las obras de urbanización que quedan fuera de la unidad de ejecución, tal y como se determina en la ordenanza particular modificada, serán financiadas por la administración. Sin embargo, dentro de los criterios y objetivos municipales no se fijó la construcción de dicha pantalla, aunque el ayuntamiento no tendría objeciones, en principio, respecto a la construcción de la misma. Sin embargo, se estima que la financiación de dichas obras debiera correr a cargo de los propietarios de los terrenos incluidos dentro de la unidad de ejecución. De no ser así, debiera o bien eliminarse la referencia a estas obras o bien proponer su construcción como una propuesta sin ningún carácter normativo o vinculante. De cualquier modo, en caso de aceptarse como una carga de urbanización a cargo de la unidad de ejecución, para la construcción de dicha pantalla se debieran obtener los correspondientes permisos de los propietarios de los terrenos donde se ubicaría (Principalmente Diputación Foral).

Lo mismo ocurre con el camino que va a enlazar con el paso inferior que cruza la variante. Se estima que deberá aclararse quien debe financiar el acondicionamiento del mismo.

Deberá presentarse la correspondiente justificación de la Ley 20/1997 para la Promoción de la Accesibilidad y Decreto 68/2000.

y se concluye::

5.- CONCLUSIONES.

De las consideraciones efectuadas se concluye, a criterio del técnico suscribiente que deberá aportarse la documentación que complementa y corrija el documento de conformidad con lo requerido en el presente informe, antes de proceder a la aprobación inicial.

2.- OBJETO.

El objeto de la modificación del “Documento para la primera Modificación Puntual de la Norma Particular relativa al A.I.U. 14 “OLAZAR” de las NNSS de Eskoriatza” de Nº de expediente 09B0044 es aportar la documentación que complementa y corrige el documento de conformidad con lo requerido en el informe expedido por el arquitecto D. Juan Manuel Sáez Iturrioz a instancias del Ayuntamiento de Eskoriatza, el 6 de Octubre de 2.009, antes de proceder a la aprobación inicial.

3.- MODIFICACIÓN DEL PUNTO 7.3. DETERMINACIONES.

Se sustituye el punto 7.3. DETERMINACIONES del “Documento para la primera Modificación Puntual de la Norma Particular relativa al A.I.U. 14 “OLAZAR” de las NNSS de Eskoriatza” de Nº de expediente 09B0044” por el siguiente:

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 eliminación de la servidumbre de paso que cruza el ámbito de este a oeste por delante del caserío Zorautz
- b) 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)”
- c) la rectificación, señalización y complementación de las alineaciones y rasantes establecidas por la ordenación pormenorizada vigente.
- d) la ordenación del volumen de la nueva edificación de acuerdo con las previsiones de la ordenación pormenorizada modificada.

- e) 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.

De forma que:

- se modifica el límite sur de la parcela privada se situándolo a 3 metros de distancia del borde exterior de la superficie pavimentada al sur del caserío Zorautz.
- se sustituye el trazado del bidegorri por un espacio libre urbano. Se traza un camino peatonal de todo-uno dentro de esta un espacio libre urbano. La ejecución del camino será financiado por los propietarios del terreno incluido en la Unidad de Ejecución.

Dadas las dimensiones del actual acceso al existente caserío Zorautz, y teniendo en cuenta que el límite sur de la parcela queda a 3 metros de distancia del borde exterior de la superficie pavimentada al sur del caserío, el espacio libre urbano resultante de la intervención en la zona de acceso al caserío Zorautz será de uso compartido por los propietarios de dicho caserío según plano AA.01- Emandako Burutzapen Unitatearen Xehetasun plano.

Tal como se establece en el Artículo 105.- Límites de las modificaciones y revisiones de la ordenación establecida en los planes urbanísticos de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, y dado que la modificación de la ordenación establecida por el plan urbanístico acuerda la desafección de suelo de destino público, se contemplan las medidas compensatorias precisas de forma que se garantiza la mejor realización posible de los estándares legales mínimos de la ordenación.

Los estándares mínimos para reserva de terrenos y derechos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales se establecen según el Artículo 78.- Estándares mínimos para reserva de terrenos y derechos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo. Según éste la ordenación estructural de los planes generales de ordenación urbana deben destinar a dotaciones públicas de la red de espacios libres para el uso de zonas verdes y parques urbanos una superficie de suelo no inferior a cinco metros cuadrados por habitante previsto en el planeamiento, incluida la superficie ya existente.

Los datos del municipio de Eskoriatza relativos a esta exigencia son los siguientes:

El número de habitantes previsto en las NNSS de Eskoriatza para el año 2.007 es de 4.160 habitantes.

El número de habitantes según INE a fecha 2.008 es de 4.071 habitantes hab.

La superficie de suelo destinado a dotaciones públicas de la red de espacios libres para el uso de zonas verdes y parques urbanos por las NNSS de Eskoriatza es de 75 Has.

La superficie de suelo por habitante destinado a dotaciones públicas de la red de espacios libres para el uso de zonas verdes y parques urbanos por las NNSS de Eskoriatza es de 18 m²/hab.

Para la justificación de las exigencias mínimas se utilizará el valor previsto por las NNSS de Eskoriatza para el año 2.007.

Siendo la superficie desafectada de 388,95 m², la merma de la superficie de suelo por habitante destinado a dotaciones públicas de la red de espacios libres para el uso de zonas verdes y parques urbanos es de 0,02 m²/hab.

La superficie de suelo por habitante destinado a dotaciones públicas de la red de espacios libres para el uso de zonas verdes y parques urbanos resultante por la primera Modificación Puntual de la Norma

Particular relativa al A.I.U. 14 “OLAZAR” de las NNSS de Eskoriatza es de **17,98 m²/hab**, superior a los cinco metros cuadrados mínimos establecidos en el Artículo 78.– *Estándares mínimos para reserva de terrenos y derechos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales* de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo.

Dado que el Área, además de la legislación urbanística vigente en la materia, se encuentra sujeta básicamente a la legislación sectorial correspondiente en materia de ríos y carreteras, constituida por el “Plan Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV” y por la vigente “Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa”, se deberá solicitar el preceptivo informe de URA Agencia Vasca del Agua y del Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral.

Además, 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 realizaran 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

4.- MODIFICACIÓN DEL PUNTO 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.

Se sustituye el punto 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 del “Documento para la primera Modificación Puntual de la Norma Particular relativa al A.I.U. 14 “OLAZAR” de las NNSS de Eskoriatza” de Nº de expediente 09B0044” por el siguiente:

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 m²

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 un camino peatonal en la zona comun en el límite sur del Área que enlaza 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 m²).

- Condiciones particulares de edificación:

—Condiciones de regulación de aprovechamiento edificatorio:

En la edificación existente que se consolida y cataloga, C.^º 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.^º 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 2 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 m².

Edificabilidad uso vivienda (Estimado): 600 m² (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 2 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 3 metros de distancia del borde exterior de la superficie pavimentada al sur del caserío Zorautz.

Existe una zona afectada por una servidumbre a 5 metros de distancia del punto de máxima crecida ordinaria del cauce del río.

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.

Se elimina la servidumbre de paso que cruza el ámbito de este a oeste por delante del caserío Zorautz.

3. Obras de urbanización e infraestructuras de servicios urbanos.

Las obras de urbanización contempladas en el Área en la Zona A-20 se refieren a la reordenación del espacio libre urbano y ejecución del camino peatonal de todo-uno 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 m², representada en el plano "II.5.2.2/ALD 2 "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 2 "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 espacio libre urbano y la ejecución del camino peatonal de todo-uno del frente de la edificación situada al Sur del Área serán ejecutadas y costeadas por los propietarios del terreno incluido en la Unidad de Ejecución.

Las cargas de urbanización correspondientes a la urbanización y ejecución del Bidegorri en la totalidad del tramo incluido en el ámbito serán ejecutadas y costeadas por la Administración.

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).

JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL A.I.U. 14 «OLAZAR»

	NNSS VIGENTES		MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS PROPUESTA	
SUPERFICIE DE U.E.14.1 "ZORAUTZ"	3.125,00 m ²		2.668,00 m ²	
1. USO Y PROPIEDAD DEL SUELO				
-a.30. Residencial de edificación de bajo desarrollo	1.916,50 m ²		2.175,50 m ²	
-e.50. Vías especiales	327,05 m ²		-	
-f. 30. Espacios comunes libres	772,65 m ²		383,70 m ²	
-h.10. Cauces fluviales	108,80 m ²		108,80 m ²	
2. VOLUMEN Y SUPERFICIE CONSTRUIDA				
-Parcela privada no edificable	1.480,90 m ²		1.685,00 m ²	
-Parcela edificable sobre rasante (ocupación estimada)	600 m ²		600 m ²	
-Parcela edificable bajo rasante (ocupación estimada)	250 m ²		250 m ²	
	NNSS VIGENTES		PROPUESTA DE ORDENACIÓN	
	EDIF. EXISTENTE	NUEVA EDIFICACION	EDIF. EXISTENTE	NUEVA EDIFICACION
II. REGIMEN URBANISTICO GENGERAL				
1. CALIFICACION GLOBAL	A.30	A.30	A.30	A.30
-Parámetros reguladores de forma	Actual	S o SS+IIP+BC	Actual	S o SS+IIP+BC
-Perfil de edificación	Actual	9,00 m	Actual	9,00 m
-Altura de edificación	Actual	9,00 m	Actual	9,00 m
-Condiciones particulares de uso	2 viviendas	3 viviendas	2 viviendas	2 viviendas
III. ORDENACION PORMENORIZADA				
1.CALIFICACION PORMENORIZADA				
-Edificabilidad en planta sótano o semisótano (estimado). Total		250 m ²		250 m ²
-Edificabilidad uso vivienda (estimado) Total	El resultante de la forma actual	600 m ²	El resultante de la forma actual	600 m ²
2. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO				
-Distancia entre limites de la parcela privada resultante en la U.E. 14.1 y la plataforma del bidegorri	2 m		2 m	2 m
-Distancia entre C. Zorautz y nueva edificacion	8 m		-	14 m
-Retiro minimo a los limites de la parcela privada	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 y Parcela Privada no edificable.

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.

5.- MODIFICACIÓN DE LOS PLANOS II.1.1./ALD, II.1.2./ALD, II.2.1./ALD, II.2.2./ALD, II.3.1./ALD, II.3.2.2./ALD, II.4.1./ALD, II.4.2.2./ALD, II.5.1./ALD y II.5.2./ALD.

En los planos II.4.1./ALD y II.4.2.2./ALD el límite del área grafiado es el de la delimitación vigente.

Debido a la nueva delimitación del espacio libre urbano al sur del ámbito se sustituyen los planos:

II.1.1./ALD	Lurzoruaren sailkapena
II.1.2./ALD	Lurzoruaren sailkapena. Hirigintza interbentziarako arearen mugaketa. Hiri barrutia
II.2.1./ALD	Lurraldearen antolamenduaren egitura organikoa. Zonakatze orokorra (Udalerría)
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

por los planos:

II.1.1./ALD-2	Lurzoruaren sailkapena
II.1.2./ALD-2	Lurzoruaren sailkapena. Hirigintza interbentziarako arearen mugaketa. Hiri barrutia
II.2.1./ALD-2	Lurraldearen antolamenduaren egitura organikoa. Zonakatze orokorra (Udalerría)
II.2.2./ALD-2	Lurraldearen antolamenduaren egitura organikoa. Zonakatze orokorra. Hiri barrutia
II.3.1./ALD-2	Zehazturiko zonifikazioa. Hiri barrutia
II.3.2.2./ALD-2	Zehazturiko zonifikazioa. Hiri barrutia. 5-18 Areak
II.4.1./ALD-2	Eraikuntza, Jabari eta Usaera baldintzak. Lerrokadurak eta sestrak. Hiri barrutia
II.4.2.2./ALD-2	Eraikuntza, Jabari eta Usaera baldintzak. Lerrokadurak eta sestrak. Hiri barrutia. 5-18 Areak
II.5.1./ALD-2	Garapen, Hirigintza gestio eta exekuzio baldintzak. Hiri barrutia.
II.5.2./ALD-2	Garapen, Hirigintza gestio eta exekuzio baldintzak. Hiri barrutia. 5-18 Areak

respectivamente.

6.- APORTACIÓN DE LOS PLANOS DE INFORMACION VIGENTES.

Se aportan los planos de información:

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

vigentes hasta la aprobación de la modificación y que son alterados por la misma.

7.- PLANOS Y GRÁFICOS EN DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN RESULTANTE.

Se complementa la norma Particular con los planos y gráficos en detalle:

AA. 1	proiektatutako ordenazioa. akotatua	oina	1/250
AA. 2	proiektatutako ordenazioa. zonifikazio zehatua	oina	1/250
AA. 3	proiektatutako ordenazioa. antolamendua	oina	1/250
AA. 4	proiektatutako ordenazioa. kudeaketa urbanistikoa garatzeko eta burutzeko baldintzak	oina	1/250
AA. 5	proiektatutako ordenazioa. ebakidura	ebakidura	1/250
AA. 6	proiektatutako ordenazioa. AASS ordenazioa eta ordenazio berria. gaineztapena	oina	1/250

8.- JUSTIFICACIÓN DE LA LEY 20/1997 PARA LA PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD Y DECRETO 68/2000

Se presenta justificación de la Ley 20/1997 para la Promoción de la Accesibilidad y Decreto 68/2000

En Aretxabaleta a Diciembre de 2009.



ARQUITECTO

Ekaitz Uribe Rus
Col nº. 517461

AMBITO DE APLICACIÓN: El diseño de planos y la redacción de determinaciones de los instrumentos de planeamiento, y la redacción y ejecución de proyectos de Urbanización, así como el diseño, características y colocación de mobiliario urbano.

ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN: Se considerarán como tales; La pavimentación, abastecimiento y distribución de aguas, saneamiento y alcantarillado, distribución de energía eléctrica, gas, telefonía y telemática, alumbrado público, jardinería y aquellas otras que materialicen las indicaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico.



APARTADO	NORMATIVA. Decreto 68/2000 de 11 de Abril. Anejo II	PROYECTO
ITINERARIOS PEATONALES (Anejo II, Art.3.2) Públicos y Privados de uso comunitario.	ANCHO Min. General $A \geq 200$ cm Si densidad. $d \leq 12$ viv/ha $A \geq 150$ cm, con rellanos intermedios $\varnothing = 180$ cm/20m máx. PENDIENTE Longitudinal $P \leq 6\%$ Transversal $P \leq 2\%$. Recomd.1,5% ALTURA Libre de paso $h \geq 2,20$ m BORDILLO acera Altura máxima. $h \leq 12$ cm Excepcionalmente, cuando en la construcción de itinerarios peatonales aparezcan contradicciones con la normativa urbanística o sectorial concurrente en el área o sean de difícil materialización por razones topográficas, será preciso justificar la solución en un informe de los Servicios Municipales, previo a la concesión de licencia.	$A = 200$ cm $P = 6\%$ $P = 2\%$ $h = 2,20$ m $h = 12$ cm
PAVIMENTO (Anejo II, Art.3.3.)	Pavimentos Duros. Antideslizante y sin resaltos. Pavimentos Blandos. Suficientemente compactados, que impidan deslizamientos y hundimientos. Rejas y registros de los itinerarios y pasos peatonales, enrasados con el pavimento circundante de material antideslizante aún en mojado, serán de cuadrícula de apertura $\leq 1,0 \times 1,0$ cm, si invade el ancho mínimo. del itinerario peatonal y sino de $2,5 \times 2,5$ cm. Alcorques. Serán elementos enrasados al pavimento y no deformables. De ser enrejados cumplirán con lo anteriormente dispuesto para Rejas y registros. SEÑALIZACIÓN Anejo IV: De Desniveles, Depresiones y Cambios de Cota, mediante Franjas Señalizadoras , Perpendiculares al sentido de marcha, de Anchura ≥ 1 m y con Pavimento de textura y color diferentes.	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Rejilla=1,0x1,0 cm
VADOS DE VEHÍCULOS (Anejo II, Art.3.4)	El itinerario peatonal que atraviesen no debe verse afectado por pendientes superiores a las definidas para los itinerarios peatonales. Cuando lo anteriormente expuesto no pueda darse, al menos 150cm de acera respetarán dichas pendientes. Si la acera fuese de 150cm, se deberá rebajar el bordillo.	
PASO DE PEATONES (Anejo II, Art.3.5)	VADO PEATONAL. Planos inclinados: ANCHO mínimo a cota de calzada = Paso peatones PENDIENTE Longitudinal $P \leq 8\%$ Transversal $P \leq 1,5\%$ ACERA a respetar de anchura $A \geq 150$ cm En aceras estrechas rebajar la acera en todo el ancho del paso peatonal con planos inclinados que respeten las pendientes fijadas ISLETA ANCHO A nivel de calzada $A \geq 2$ m. en viales con doble sentido y tres o más carriles: SEÑALIZACIÓN Anejo IV: El pavimento en las isletas y en el ancho del vado peatonal ampliado en un metro en todo su perímetro será igual a la franja señalizadora , materializado a través de baldosas u otro tipo de material con protuberancias o tetones de 25mm de \varnothing , 6mm de altura y 67mm de separación entre centros, antideslizantes y contrastadas en color.	$A =$ $P =$ $P =$ $A =$ $A =$
PARQUES, JARDINES, PLAZAS (Anejo II, Art.3.6)	ANCHO (CAMINOS y SENDAS) $A \geq 2,00$ m DESNIVELES Mediante Itinerario Peatonal DESNIVELES $\geq 0,40$m Elementos continuos de protección	$A =$ $A =$ $P =$
ESCALERAS (Anejo II, Art.3.7)	DIRECTRIZ recta Directriz caracol o abanico, si huella mínima ≥ 35 cm ANCHO $A \geq 200$ cm HUELLA $h \geq 35$ cm CONTRAHUELLA $t \leq 15$ cm Prohibido sin contrahuellas Nº PELDAÑOS mínimo -máximo $3 \leq N^{\circ} \leq 12$ Extremo libre escalón resalto $h \geq 3$ cm DESCANSILLO. FONDO $B \geq 150$ cm PASAMANOS Para cualquier ancho Obligatorio a ambos lados Para ancho ≥ 240 cm Además intermedio uno a $H = 100 \pm 5$ cm otro a $H = 70 \pm 5$ cm Prolongación en los extremos $L = 45$ cm ALTURA LIBRE bajo escalera $H \geq 220$ cm Intrados del tramo inferior Cerrarlo hasta 220cm PAVIMENTO Antideslizante BANDAS en borde peldaño $A = 5-10$ cm, antideslizantes y de textura y color diferentes	Directriz = $A = 200$ $h = 35$ $t = 15$ $N^{\circ} = 3-12$ $h = 3$ $B = 150$ $H = 100$ $H = 70$ $L = 45$ $H = 220$ $A = 5$

SEMAFOROS (Anejo II, Art.4.2.2.1)	Contarán con señal acústica, con emisores orientados hacia el otro lado de la calzada, recomendable emisor de activación a distancia por el discapacitados. Semáforos manuales , pulsador	h = 90-120cm h = 90-120cm	<input type="checkbox"/>
TELEFONOS (Anejo II, Art.4.2.2.2)	RESERVA Si se instalan aislados Si hay agrupación En los Locutorios	Accesibles Minusválidos 1 /10 o fracción. Un teléfono adaptado (a personas con problemas de comunicación)	Nº reservas =
	Cabinas y Locutorios TELEFONO ACCESIBLE Acceso frontal a su uso, espacio libre Aparatos, diales, monederos y tarjeteros Repisa Baterías Teléfonos Laterales primero y último hasta el suelo	Cumplirán parámetros accesibilidad en los edificios $\varnothing \geq 180\text{cm}$ h = 90cm h = 80cm Bajo libre h = 70cm	$\varnothing =$ h = <input type="checkbox"/>
MAQUINAS EXPENDEDORAS (Anejo II, Art.4.2.2.4)	Incorporarán sistema Braille, altorrelieve y macrocaracteres Diales y Monederos Recogida de billetes o productos	h = 90cm h = 70cm	<input type="checkbox"/>
CONTEDORES, PAPELER., BUZON, o análogos (Anejo II, Art.4.2.2.5)	BOCAS CONTENEDORES	h = 90cm Fuera del itinerario peatonal	h = <input type="checkbox"/>
FUENTES y BEBEDE. (Anejo II, Art.4.2.2.6)	Aproximación a cota Rejillas antideslizantes en seco y mojado Si el accionamiento es manual	$\geq 2,5\text{cm} \times 2,5\text{cm}$ h $\leq 90\text{cm}$	<input type="checkbox"/>
BANCOS (Anejo II, Art.4.2.2.7)	Asiento con respaldo y reposabrazos Reposabrazos Distancia máxima entre varios bancos Complementariamente a los anteriores y ajustándose a las condiciones ergonómicas para sentarse y levantarse se podrán utilizar otros.	h = 40-50cm h = 20-25cm d = 50m	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> d =
BOLARDOS (Anejo II, Art.4.2.2.8)	Los Bolardos o Mojones serán visibles por color y volumen, no susceptibles de enganches.		
P. INFORMACION (Anejo II, Art.4.2.2.9)	Sistemas de Información Interactivo (Anejo IV) Acceso con espacio libre Teclado, ligeramente inclinado Pantalla entre 30-40º inclinación	$\varnothing \geq 180\text{cm}$ h = 90-120cm h = 100-140cm	$\varnothing =$ <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
PARADA AUTOBUS MARQUESINA (Anejo II, Art.4.2.2.10)	En zona de espera y andén un lateral de ancho libre 180cm Si tiene asientos Si tiene elementos transparentes: 2 Bandas señal colocadas	h = 40-50cm a = 20cm, una a h = 90cm otra a h = 150cm	A = <input type="checkbox"/>
	Parada por plataforma desde la acera, tendrá mismo pavimento que esta y podrá tener bordillo a 20cm.		
MOSTARDOS y VENTANILLAS (Anejo II, Art.4.2.2.11)	Altura máxima Dispondrá de un tramo de mostrador de: con hueco libre inferior de	h $\leq 110\text{cm}$ L = 120cm h = 80cm F = 50cm h = 70cm	h = <input type="checkbox"/>
ELEMENTOS PROVISIONALES. Protección y Señalización (Anejo II, Art.4.3)	La protección será mediante vallas estables y continuas que no tengan cantos vivos, no sean autodeslizantes y resistan al vuelco. Prohibido la sustitución de vallas por mallas, cuerdas, cables o similares Distancia del vallado a zanjas, acopios, etc d $\geq 50\text{cm}$ Luces Rojas , deberán tener los elementos de protección y permanecerán encendidas en horarios de iluminación insuficiente. Itinerario peatonal garantizado Si la acera fuese menor de 150cm Elementos de andamiaje arriostrando a h $\leq 220\text{m}$, deberán ser señalizados y protegidos adecuadamente hasta el suelo en longitudinal al itinerario.	a $\geq 150\text{cm}$ a = Acera	d = a =
OBSERVACIONES			

Fdo. EL ARQUITECTO: