

TEXTO REFUNDIDO

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE
PLANEAMIENTO DE ZERAIN**

OCTUBRE 2009
ZERAINGO UDALA

REDACCION

ROBERTO GARTZIA AZPIRI

ANA EZEIZA AGIRRE

Arquitectos

ANDONI UNANUE MURGUIONDO

Abogado

**DOCUMENTO B.- "NORMAS URBANISTICAS"
NORMAS PARTICULARES**

A.I.U. 1 "UDALETXEA"

Superficie: 6.809 m²

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS

- * Consolidar las características ambientales del área así como las de la edificación consolidada.
- * Consolidar la denominada "Dorotearen baratza", junto con la plaza existente frente al Ayuntamiento, como sistema general de espacios libres.
- * Consolidar los equipamientos –Ayuntamiento, Ostatu y frontón- existentes en el área.

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- Calificación Global

Zona E.10 (Carreteras)

(Superficie: 725 m²)

Zona F.10 (Sistema General de Espacios Libres)

(Superficie: 4.003 m²)

Zona G.10 (Sistema General de Equipamiento Comunitario No Determinado)

(Superficie: 2.081 m²)

- Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio: El aprovechamiento edificatorio normativo será el resultante de la forma actual de las edificaciones.
- Parámetros reguladores de la forma de la edificación: Se consolidan el perfil y altura de edificación de las construcciones existentes.

2.- Régimen Jurídico de Desarrollo y Ejecución

- * Clasificación del suelo: Suelo Urbano.
- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución directa.
- * Programa de actuación: "En ejecución" desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1.- Calificación Pormenorizada

- * Las condiciones de Zonificación Pormenorizada del Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano "6.- Zonificación Pormenorizada".
- * Se consolida el uso terciario –"Ostatu"- existente en el edificio del Ayuntamiento.

A.I.U. 2 "HERREROENEA"

Superficie: 977 m²

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS

- * Consolidar las características ambientales del área así como las de la edificación consolidada.

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- Calificación Global

Zona A.20 (Zona Residencial de Edificación Abierta)

(Superficie: 977 m²)

- * Condiciones particulares de la edificación:
 - Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio: El aprovechamiento edificatorio normativo será el resultante de la forma actual de las edificaciones.
 - Parámetros reguladores de la forma de la edificación: Se consolidan el perfil y altura de edificación de las construcciones existentes.
- * Condiciones particulares de uso:
 - Edificación consolidada: se consolida el número de viviendas actual.

2.- Régimen Jurídico de Desarrollo y Ejecución

- * Clasificación del suelo: Suelo Urbano.
- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución directa.
- * Programa de actuación: "En ejecución" desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1.- Calificación Pormenorizada

- * Las condiciones de Zonificación Pormenorizada del Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano "6.- Zonificación Pormenorizada".

2.- Condiciones Particulares de Edificación, Dominio y Uso

- * Las condiciones de dominio y uso serán las vigentes actualmente.

3.- Obras de Urbanización e Infraestructuras de Servicios Urbanos

- * No se establecen.

4.- Condiciones Jurídicas de Gestión Urbanística y Gestión

- * Condiciones de Gestión:
 - No se establecen.
- * Condiciones de financiación de las cargas de urbanización:
 - No se establecen.
- * Plazos de ejecución:
 - No se establecen.

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS

- * Posibilitar un desarrollo residencial en el Sector que cólmate el municipio hacia el sur completando un vacío urbano. Proponiendo un desarrollo de 12 viviendas distribuidas en seis edificios bifamiliares.
- * El Sector, que se clasifica como suelo urbanizable, se deberá de desarrollar mediante la formulación y tramitación del correspondiente Proyecto de Urbanización.

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- Calificación Global

Zona E.10 (Carreteras)

(Superficie: 868 m²)

Zona A.30 (Zona Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo)

(Superficie: 7.589 m²)

* Condiciones particulares de la edificación:

▪ Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio:

- Edificabilidad zonal: 0,316 m²(t)/m²
- Aprovechamiento edificatorio zonal (dato de carácter orientativo) 2.400 m²(t)

▪ Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- Perfil de edificación: II(b)/I
- Altura de edificación: 7,50m.
- Las edificaciones residenciales deberán de separarse 12,00 m. respecto de la línea blanca de la GI-3520 y 3 m. al limite de parcela.

* Condiciones particulares de uso:

- Número de viviendas: 12 viv

2.- Régimen Jurídico de Desarrollo y Ejecución

- * Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable Sectorizado
- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Plan Parcial
- * Programa de actuación: Ejecución del Plan Parcial
- * Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico:
 - Area de Reparto: el área constituye en su totalidad el área de reparto "AR 3.1."
 - Aprovechamiento Tipo: 0,316 m²(t){A.30}/m².

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1.- Calificación Pormenorizada

- * Las condiciones de Zonificación Pormenorizada del Area se ajustarán a las determinaciones que se recojan en el correspondiente Plan Parcial que desarrolle las determinaciones de la presente Norma Particular.

2.- Obras de Urbanización e Infraestructuras de Servicios Urbanos

- * El Plan Parcial a formular definirá las obras de urbanización necesarias para la ordenación del nuevo desarrollo residencial previsto.

3.- Condiciones Jurídicas de Gestión Urbanística y Gestión

- * Condiciones de financiación de las cargas de urbanización:
 - La promoción del Sector deberá financiar la totalidad de las obras de urbanización.

A.I.U. 4 "ERREGESORO"

Superficie: 6.319 m²

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS

- * Consolidar las características ambientales del área así como las de la edificación consolidada.

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- Calificación Global

Zona A.30 (Zona Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo)

(Superficie: 6.319 m²)

- * Condiciones particulares de la edificación:
 - Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio: El aprovechamiento edificatorio normativo será el resultante de la forma actual de las edificaciones.
 - Parámetros reguladores de la forma de la edificación: Se consolidan el perfil y altura de edificación de las construcciones existentes.
- * Condiciones particulares de uso:
 - Edificación consolidada: se consolida el número de viviendas actual.

2.- Régimen Jurídico de Desarrollo y Ejecución

- * Clasificación del suelo: Suelo Urbano.
- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución directa.
- * Programa de actuación: "En ejecución" desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1.- Calificación Pormenorizada

- * Las condiciones de Zonificación Pormenorizada del Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano "6.- Zonificación Pormenorizada".

2.- Condiciones Particulares de Edificación, Dominio y Uso

- * Las condiciones de dominio y uso serán las vigentes actualmente.

3.- Obras de Urbanización e Infraestructuras de Servicios Urbanos

- * No se establecen.

4.- Condiciones Jurídicas de Gestión Urbanística y Gestión

- * Condiciones de Gestión:
 - No se establecen.
- * Condiciones de financiación de las cargas de urbanización:
 - No se establecen.
- * Plazos de ejecución:
 - No se establecen.

A.I.U. 5 "ZERAIN BORDA"

Superficie: 3.431 m²

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS

- * Consolidar las características ambientales del área así como las de la edificación consolidada.

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- Calificación Global

Zona A.30 (Zona Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo)

(Superficie: 3.431 m²)

- * Condiciones particulares de la edificación:
 - Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio: El aprovechamiento edificatorio normativo será el resultante de la forma actual de las edificaciones.
 - Parámetros reguladores de la forma de la edificación: Se consolidan el perfil y altura de edificación de las construcciones existentes.
- * Condiciones particulares de uso:
 - Edificación consolidada: se consolida el número de viviendas actual.

2.- Régimen Jurídico de Desarrollo y Ejecución

- * Clasificación del suelo: Suelo Urbano.
- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución directa.
- * Programa de actuación: "En ejecución" desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1.- Calificación Pormenorizada

- * Las condiciones de Zonificación Pormenorizada del Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano "6.- Zonificación Pormenorizada".

2.- Condiciones Particulares de Edificación, Dominio y Uso

- * Las condiciones de dominio y uso serán las vigentes actualmente.

3.- Obras de Urbanización e Infraestructuras de Servicios Urbanos

- * No se establecen.

4.- Condiciones Jurídicas de Gestión Urbanística y Gestión

- * Condiciones de Gestión:
 - No se establecen.
- * Condiciones de financiación de las cargas de urbanización:
 - No se establecen.
- * Plazos de ejecución:
 - No se establecen.

A.I.U. 6 "BORDA AZPI"

Superficie: 6.104 m²

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS

- * Consolidar las características ambientales del área así como las de la edificación consolidada.

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- Calificación Global

Zona A.30 (Zona Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo)

(Superficie: 6.104 m²)

- * Condiciones particulares de la edificación:
 - Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio: El aprovechamiento edificatorio normativo será el resultante de la forma actual de las edificaciones.
 - Parámetros reguladores de la forma de la edificación: Se consolidan el perfil y altura de edificación de las construcciones existentes.
- * Condiciones particulares de uso:
 - Edificación consolidada: se consolida el número de viviendas actual.

2.- Régimen Jurídico de Desarrollo y Ejecución

- * Clasificación del suelo: Suelo Urbano.
- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución directa.
- * Programa de actuación: "En ejecución" desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1.- Calificación Pormenorizada

- * Las condiciones de Zonificación Pormenorizada del Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano "6.- Zonificación Pormenorizada".

2.- Condiciones Particulares de Edificación, Dominio y Uso

- * Las condiciones de dominio y uso serán las vigentes actualmente.

3.- Obras de Urbanización e Infraestructuras de Servicios Urbanos

- * No se establecen.

4.- Condiciones Jurídicas de Gestión Urbanística y Gestión

- * Condiciones de Gestión:
 - No se establecen.
- * Condiciones de financiación de las cargas de urbanización:
 - No se establecen.
- * Plazos de ejecución:
 - No se establecen.

A.I.U. 7 "GUREA"

Superficie: 6.452 m²

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS

- * Consolidar las características ambientales del área así como las de la edificación consolidada.

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- Calificación Global

Zona A.20 (Zona Residencial de Edificación Abierta)

(Superficie: 6.452 m²)

- * Condiciones particulares de la edificación:
 - Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio: El aprovechamiento edificatorio normativo será el resultante de la forma actual de las edificaciones.
 - Parámetros reguladores de la forma de la edificación: Se consolidan el perfil y altura de edificación de las construcciones existentes.
- * Condiciones particulares de uso:
 - Edificación consolidada: se consolida el número de viviendas actual.

2.- Régimen Jurídico de Desarrollo y Ejecución

- * Clasificación del suelo: Suelo Urbano.
- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución directa.
- * Programa de actuación: "En ejecución" desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1.- Calificación Pormenorizada

- * Las condiciones de Zonificación Pormenorizada del Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano "6.- Zonificación Pormenorizada".

2.- Condiciones Particulares de Edificación, Dominio y Uso

- * Las condiciones de dominio y uso serán las vigentes actualmente.

3.- Obras de Urbanización e Infraestructuras de Servicios Urbanos

- * No se establecen.

4.- Condiciones Jurídicas de Gestión Urbanística y Gestión

- * Condiciones de Gestión:
 - No se establecen.
- * Condiciones de financiación de las cargas de urbanización:
 - No se establecen.
- * Plazos de ejecución:
 - No se establecen.

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS

- * Rematar la ordenación urbana proponiendo un desarrollo de diez (10) viviendas en edificios bifamiliares.
- * Realización de una acera en la parte oeste del área junto a la carretera GI-3520, que conectará con el vial de acceso al conjunto de edificaciones por unas escaleras situadas al norte del área, junto a "Unsulategi Zaharra".

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- Calificación Global

Zona A.30 (Zona Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo)

(Superficie: 5.310 m²)

* Condiciones particulares de la edificación:

- Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio:
 - Edificabilidad zonal: 0,36 m²(t)/m²
- Aprovechamiento nuevo:
 - El aprovechamiento edificatorio será el resultante de la envolvente máxima autorizada, limitada por el perfil, la altura y las alineaciones definidas en la presente Norma Particular y en el plano "5. Alineaciones y rasantes".
 - Aprovechamiento edificatorio zonal (dato de carácter orientativo): 1.950 m²(t)
- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - Perfil de edificación: II(b)/I
 - Altura de edificación:10,50 m.
 - Alineaciones: Serán las definidas en el plano "5. Alineaciones y rasantes". Podrán ser modificadas mediante la redacción, tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle.

* Condiciones particulares de uso:

- Número de viviendas: 10 viv.
- Se permite el uso de vivienda en planta baja.

2.- Régimen Jurídico de Desarrollo y Ejecución

- * Clasificación del suelo: Suelo Urbano No Consolidado. Carente de urbanización consolidada en el caso de terrenos incluidos en una unidad de ejecución y con urbanización consolidada en el resto de los casos.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE ZERAIN

- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución directa.
- * Programa de actuación: "En ejecución" desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.
- * Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico:
 - El aprovechamiento medio de las unidades de ejecución será en cada caso el resultante de la división del aprovechamiento lucrativo total previsto en el ámbito de referencia y la superficie de los terrenos computables del mismo. (Se estará a todos los efectos a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales del presente Proyecto).
 - En los restantes casos se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1.- Calificación Pormenorizada

- * Las condiciones de Zonificación Pormenorizada del Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano "3.- Zonificación Pormenorizada".

2.- Condiciones Particulares de Edificación, Dominio y Uso

- * Las condiciones particulares de edificación, dominio y uso para las nuevas edificaciones son las definidas en el plano "5.- Alineaciones y rasantes".

3.- Obras de Urbanización e Infraestructuras de Servicios Urbanos

- * Se redactará, con cargo a los propietarios de terrenos de la U.E. 8.1, delimitada con carácter orientativo, o de la que en su lugar surja definitivamente, un Proyecto de Urbanización que defina las características de la urbanización y de las infraestructuras de servicio de la totalidad de la Unidad, entre las que se incluirán la acera y escaleras definidas en el apartado de "Criterios y objetivos" de la presente ficha.

4.- Condiciones Jurídicas de Gestión Urbanística y Gestión

- * Condiciones de Gestión:
 - Se delimita la Unidad de Ejecución U.E. 8.1, de 5.310 m² de superficie aproximada, para la que se redactará el proyecto de gestión correspondiente.
- * Condiciones de financiación de las cargas de urbanización:
 - La urbanización de los espacios públicos consecuencia del desarrollo de la Unidad de Ejecución U.E. 8.1, delimitada con carácter orientativo, o de la que en su lugar surja definitivamente, será financiada por los propietarios de terrenos de la unidad.
- * Plazos de ejecución:
 - Para los plazos para la gestión y cumplimiento de las obligaciones de urbanización y edificación de los particulares se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en este proyecto.

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS

- * Consolidar las características ambientales del área así como las de la edificación consolidada.
- * Consolidar el área central del municipio como zona de servicios y equipamientos.
- * Rehabilitar el edificio denominado "Errementari" como centro de acogida de la llegada-salida del ferrocarril a las minas de Aizpea.
- * Permitir el levante de la sociedad "Liztormendi" para albergar una vivienda.

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- Calificación Global

Zona A.20 (Zona Residencial de Edificación Abierta)

(Superficie: 1.757 m²)

- * Condiciones particulares de la edificación:
 - Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio: El aprovechamiento edificatorio normativo será e resultante de la forma actual de las edificaciones.
 - Parámetros reguladores de la forma de la edificación: Se consolidan el perfil y altura de edificación de las construcciones existentes.

Zona A.30 (Zona Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo)

(Superficie: 272 m²)

- * Condiciones particulares de la edificación:
 - Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio: El aprovechamiento edificatorio normativo será e resultante de la forma actual de las edificaciones.
 - Parámetros reguladores de la forma de la edificación: Se consolidan el perfil y altura de edificación de las construcciones existentes.

Zona E.10 (Carreteras)

(Superficie: 1.192 m²)

Zona F.10 (Sistema General de Espacios Libres)

(Superficie: 2.249 m²)

Zona G.10 (Sistema General de Equipamiento Comunitario No Determinado)

(Superficie: 8.652 m²)

- Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio: El aprovechamiento edificatorio normativo será e resultante de la forma actual de las edificaciones. En el caso de la sociedad "Liztormendi" se permite incrementar en 99 m² el aprovechamiento edificatorio actual incrementando una planta el perfil edificatorio.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE ZERAIN

- Parámetros reguladores de la forma de la edificación: Se consolidan el perfil y altura de edificación de las construcciones existentes. En el caso de la sociedad "Liztormendi" se permite incrementar en una planta el perfil edificatorio y en tres (3,00) mts la altura de edificación.

2.- Régimen Jurídico de Desarrollo y Ejecución

- * Clasificación del suelo: Suelo Urbano.
- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución directa.
- * Programa de actuación: "En ejecución" desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1.- Calificación Pormenorizada

- * Las condiciones de Zonificación Pormenorizada del Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano "6.- Zonificación Pormenorizada".

2.- Condiciones Particulares de Edificación, Dominio y Uso

- * Las condiciones de dominio y uso serán las vigentes actualmente.

3.- Obras de Urbanización e Infraestructuras de Servicios Urbanos

- * No se establecen.

4.- Condiciones Jurídicas de Gestión Urbanística y Gestión

- * Condiciones de Gestión:
 - No se establecen.
- * Condiciones de financiación de las cargas de urbanización:
 - No se establecen.
- * Plazos de ejecución:
 - No se establecen.

A.I.U. 10 "UNTSULATEGI"

Superficie: 4.751 m²

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS

- * Consolidar las características ambientales del área así como las de la edificación consolidada.

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- Calificación Global

Zona A.30 (Zona Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo)

(Superficie: 4.751 m²)

- * Condiciones particulares de la edificación:
 - Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio: El aprovechamiento edificatorio normativo será el resultante de la forma actual de las edificaciones.
 - Parámetros reguladores de la forma de la edificación: Se consolidan el perfil y altura de edificación de las construcciones existentes.
- * Condiciones particulares de uso:
 - Edificación consolidada: se consolida el número de viviendas actual.

2.- Régimen Jurídico de Desarrollo y Ejecución

- * Clasificación del suelo: Suelo Urbano.
- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución directa.
- * Programa de actuación: "En ejecución" desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1.- Calificación Pormenorizada

- * Las condiciones de Zonificación Pormenorizada del Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano "6.- Zonificación Pormenorizada".

2.- Condiciones Particulares de Edificación, Dominio y Uso

- * Las condiciones de dominio y uso serán las vigentes actualmente.

3.- Obras de Urbanización e Infraestructuras de Servicios Urbanos

- * Urbanización del vial de coexistencia entre la glorieta y el AIU 8.- "Plaza-Azpi".

4.- Condiciones Jurídicas de Gestión Urbanística y Gestión

- * Condiciones de Gestión:
 - Se obtendrá por cesión o expropiación el suelo necesario para la ejecución del vial entre la glorieta y el AIU 8.- "Plaza-Azpi"
- * Condiciones de financiación de las cargas de urbanización:
 - No se establecen.
- * Plazos de ejecución:
 - No se establecen.

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS

- * Consolidar el desarrollo residencial existente y colmatarlo con nuevas edificaciones residenciales que completen la trama urbana.

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- Calificación Global

Zona A.30 (Zona Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo)

(Superficie: 3.916 m²)

* Condiciones particulares de la edificación:

- Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio:
 - Edificabilidad zonal: 0.28m²(t)/m²
 - Aprovechamiento consolidado: el aprovechamiento edificatorio normativo será el de la forma actual de las edificaciones. 160 m²(t)
 - Aprovechamiento nuevo:
 - El aprovechamiento edificatorio será el resultante de la envolvente máxima autorizada, limitada por el perfil, la altura y las alineaciones definidas en la presente Norma Particular y en el plano "8.- Alineaciones y rasantes".
 - Aprovechamiento edificatorio zonal (dato de carácter orientativo): 950 m²(t)
- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - Perfil de edificación: II(b)/I
 - Altura de edificación:7,50 m.
 - Alineaciones: Serán las definidas en el plano "8.- Alineaciones y rasantes". Podrán ser modificadas mediante la redacción, tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle.

* Condiciones particulares de uso:

- Número de viviendas nuevas: 6 viv.
- Se permite el uso de vivienda en planta baja.

2.- Régimen Jurídico de Desarrollo y Ejecución

- * Clasificación del suelo: Suelo Urbano No Consolidado. Carente de urbanización consolidada en el caso de terrenos incluidos en una unidad de ejecución y con urbanización consolidada en el resto de los casos.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE ZERAIN

- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución directa.
- * Programa de actuación: "En ejecución" desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.
- * Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico:
 - El aprovechamiento medio de las unidades de ejecución será en cada caso el resultante de la división del aprovechamiento lucrativo total previsto en el ámbito de referencia y la superficie de los terrenos computables del mismo. (Se estará a todos los efectos a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales del presente Proyecto).
 - En los restantes casos se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1.- Calificación Pormenorizada

- * Las condiciones de Zonificación Pormenorizada del Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano "6.- Zonificación Pormenorizada".
- * Características de la ordenación:
 - Uso de vivienda nueva:
 - Parcela a.30.1: 360 m²(t)
 - Parcela a.30.2: 590 m²(t)
 - Uso de vivienda consolidada: se consolida el aprovechamiento edificatorio actual.
- * Número de viviendas nuevas:
 - Parcela a.30.1: 2 viv.
 - Parcela a.30.2: 4 viv.
 - Uso de vivienda consolidada: se consolida el número de viviendas actual.

2.- Condiciones Particulares de Edificación, Dominio y Uso

- * Las condiciones particulares de edificación, dominio y uso para las nuevas edificaciones son las definidas en el plano "8.- Alineaciones y rasantes". En el caso de edificaciones consolidadas las condiciones de dominio y uso serán las vigentes actualmente.

3.- Obras de Urbanización e Infraestructuras de Servicios Urbanos

- * Se redactará, con cargo a los propietarios de terrenos de la U.E. 11.1, delimitada con carácter orientativo, o de la que en su lugar surja definitivamente, un Proyecto de Urbanización que defina las características de la urbanización y de las infraestructuras de servicio de la totalidad de la Unidad.

4.- Condiciones Jurídicas de Gestión Urbanística y Gestión

- * Condiciones de Gestión:
 - Se delimita, con carácter orientativo, la Unidad de Ejecución U.E. 11.1, de 3.916 m² de superficie aproximada, para la que se redactará el proyecto de gestión correspondiente.
- * Condiciones de financiación de las cargas de urbanización:
 - La urbanización de los espacios públicos consecuencia del desarrollo de la Unidad de Ejecución U.E. 11.1, delimitada con carácter orientativo, o de la que en su lugar surja definitivamente, será financiada por los propietarios de terrenos de la unidad.
- * Plazos de ejecución:

Para los plazos para la gestión y cumplimiento de las obligaciones de urbanización y edificación de los particulares se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en este proyecto.

S.I.U. 12 "ANTZAR-PUTSU"

Superficie 8.293 m²

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS

- * Rematar la ordenación urbana en el entorno de la nueva glorieta que surge consecuencia del vial entre Zerain y Mutiloa.
- * El Sector, que se clasifica como suelo urbanizable, se deberá de desarrollar mediante la formulación y tramitación del correspondiente Plan Parcial.

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- Calificación Global

Zona E.10 (Carreteras)

(Superficie: 345 m²)

Zona A.30 (Zona Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo)

(Superficie: 7.948 m²)

* Condiciones particulares de la edificación:

- Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio:
 - Edificabilidad zonal: 0,251 m²(t)/m²
 - Aprovechamiento edificatorio zonal (dato de carácter orientativo): 2.000 m²(t)
- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - Perfil de edificación: II(b)/I
 - Altura de edificación:7,50 m.
 - Alineaciones: las edificaciones residenciales deberán de separarse 12,00 m. respecto de la línea blanca de la GI-3520.

* Condiciones particulares de uso:

- Edificaciones existentes: se consolida el número actual de viviendas.
- Nuevas edificaciones:
 - Número de viviendas: 8 viv.
 - Se permite el uso de vivienda en planta baja.

2.- Régimen Jurídico de Desarrollo y Ejecución

- * Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable
- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Plan Parcial
- * Programa de actuación: Ejecución del Plan Parcial

NORMAS SUBSIDIARIAS DE ZERAIN

- * Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico:
 - Area de Reparto: el área constituye en su totalidad el área de reparto "AR 12.1."
 - Aprovechamiento Tipo: $0,251 \text{ m}^2(\text{t})(\text{A.30})/\text{m}^2$.

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1.- Calificación Pormenorizada

- * Las condiciones de Zonificación Pormenorizada del Area se ajustarán a las determinaciones que se recojan en el correspondiente Plan Parcial que desarrolle las determinaciones de la presente Norma Particular.

2.- Obras de Urbanización e Infraestructuras de Servicios Urbanos

- * El Plan Parcial a formular definirá las obras de urbanización necesarias para la ordenación del nuevo desarrollo residencial previsto.

3.- Condiciones Jurídicas de Gestión Urbanística y Gestión

- * Condiciones de financiación de las cargas de urbanización:
 - La promoción del Sector deberá financiar la totalidad de las obras de urbanización.

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS

- * Creación de un sector de actividad económica con industrias ligadas a la producción del sector primario.
- * El Sector, que se clasifica como suelo urbanizable sectorizado, se deberá de desarrollar mediante la formulación y tramitación del correspondiente Plan Parcial.

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- Calificación Global

Zona B.10 (Zona Industrial Común)

(Superficie: 20.762 m²)

* Condiciones particulares de la edificación:

- Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio:

- Edificabilidad zonal: 0,328 m²(t)/m²
- Aprovechamiento edificatorio zonal (dato de carácter orientativo): 6.800 m²(t)

- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- Perfil de edificación: II/I
- Altura de edificación: 12,00 m. Por razones funcionales

debidamente justificadas podrá sobrepasarse dicha altura

2.- Régimen Jurídico de Desarrollo y Ejecución

- * Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable
- * Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Plan Parcial
- * Programa de actuación: Ejecución del Plan Parcial
- * Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico:

- Area de Reparto: el área constituye en su totalidad el área de reparto "AR 13.1."
- Aprovechamiento Tipo: 0,328 m²(t)(B.10)/m².

Queda condicionada a la obtención de la declaración de calidad del suelo prevista en la Ley del Parlamento Vasco 1/2005 de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1.- Calificación Pormenorizada

- * Las condiciones de Zonificación Pormenorizada del Área se ajustarán a las determinaciones que se recojan en el correspondiente Plan Parcial que desarrolle las determinaciones de la presente Norma Particular. En concreto destinará la zona del meandro a zona de ocio y esparcimiento.
- * Asimismo, el Plan Parcial, en atención a lo establecido en el Estudio de Impacto Medioambiental, deberá de tener en cuenta las siguientes directrices:
 - * Se deberán analizar los niveles de emisión acústica que pudieran derivarse del nuevo desarrollo y proponer las medidas protectoras y correctoras adecuadas.
 - * Se deberán incluir las medidas protectoras y correctoras que se consideren necesarias para recuperar los suelos que pudieran estar contaminados, en aplicación de la Ley 1/2005, de 4 de febrero, así como para conseguir una adecuada integración paisajística de la actuación.

2.- Obras de Urbanización e Infraestructuras de Servicios Urbanos

- * El Plan Parcial a formular definirá las obras de urbanización necesarias para la ordenación del nuevo desarrollo industrial previsto. Concretamente contemplará la resolución de acceso al área desde la GI-3520.

3.- Condiciones Jurídicas de Gestión Urbanística y Gestión

- * Condiciones de financiación de las cargas de urbanización:
 - La promoción del Area deberá financiar la totalidad de las obras de urbanización.
 - Se deberá cumplir con lo dispuesto en la Ley 1/2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación de suelo.

Hernani, julio de 2009

Ana Ezeiza Agirre
Roberto Gartzia Azpiri
Arquitectos

Andoni Unanue Murguiondo
Abogado