

**MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE  
PLANEAMIENTO DE ASTEASU**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL PARA EL CAMBIO DE CALIFICACIÓN  
DE LOS EDIFICIOS JULIAN LIZARDI, KOJUENE Y  
KARABELABERRI**

---

## DOCUMENTO A. MEMORIA

---

### I. ANTECEDENTES Y OBJETO

El texto refundido de la revisión de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Asteasu, fue aprobado definitivamente por acuerdo adoptado por el Consejo de Diputados de la Excm. Diputación Foral de Gipuzkoa, de fecha 15 de mayo de 2007, y publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa de 15 de enero de 2009.

Dentro del citado documento, en el plano 3, denominado “Asteasu, Elizmendi e Industrialdea Clasificación del Suelo, Estructura General y Zonificación Global”, y en el plano 5.1, “Asteasu Ordenación Pormenorizada”, los edificios Julian Lizardi y Kojuene aparecen grafiados como “Sistema de Equipamiento comunitario” y “Edificación Dotacional, de Propiedad Pública o Privada”.

El edificio Karabelaberrri por su parte en esos mismos planos aparece grafiado como “Zonas Industriales” e “Industrial Edificable, de Propiedad Privada”, aunque en este caso, sobre la vivienda existente se dibuja la trama vetada con la calificación “Edificación Residencial, de Propiedad Privada”.

Es objeto de este documento de modificación:

- El cambio de la calificación de los edificios Julian Lizardi y Kojuene, para que dejen de ser dotacionales o de equipamiento comunitario y pasen a ser residenciales privados. Ambas actuaciones quedan configuradas como actuaciones de dotación por incremento de la edificabilidad ponderada, al pasar la edificabilidad dotacional a edificabilidad residencial.
- El cambio de la calificación del edificio Karabelaberrri de industrial-residencial a dotacional y equipamiento comunitario, permitiendo la ampliación de la edificación para acoger esos usos.

### II. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

Los dos objetivos de la modificación responden a un único propósito: concentrar los equipamientos municipales, ahora repartidos entre los edificios Julian Lizardi y Kojuene, en un único edificio con cabida para ellos, que se desarrollaría sobre la traza de Karabelaberrri.

Esto permitiría, acudiendo a criterios de sostenibilidad, reducir costos de mantenimiento, facilitar la gestión y evitar pérdidas de espacio y disfuncionalidades.

La conversión de los dos edificios en residencial privado permitiría su venta, poniendo en el mercado nuevas viviendas y financiando de esta manera el nuevo edificio dotacional. Actualmente Karabelaberrri está en venta, lo que constituye una justificación más que evidente de la oportunidad de la actuación.

### III. MARCO LEGISLATIVO VIGENTE

El marco legislativo básico que es de aplicación y al cual debe ajustarse el presente documento es el siguiente:

#### 4.1.- Disposiciones territoriales y urbanísticas promovidas y vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco:

- Ley 4/1990, de Ordenación del Territorio, de 31 de mayo de 1990.
- Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.
- Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008, promovido en desarrollo de la Ley anterior (Decreto 105/2008).
- Decreto 211/2012, de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.
- Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la C.A.P.V.
- Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos
- Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.

#### 4.2.- Disposiciones promovidas por la Administración central:

- Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.
- Ley de evaluación ambiental, de 9 de diciembre de 2013.

#### 4.3.- Legislación vigente en otras materias:

- Ley 6/2019, de Patrimonio Cultural Vasco, de 9 de mayo de 2019.
- Reglamento de evaluación del impacto ambiental de proyectos (Real Decreto de 30 de septiembre de 1998) y la Ley sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, de 28 de abril de 2006.
- Ley del ruido, de 17 de noviembre de 2003, y Reales Decreto de 16 de diciembre de 2005 y 19 de octubre de 2007, de desarrollo de aquella en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental y zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Ley 4/2005, para la igualdad de mujeres y hombres, de 18 de febrero de 2005.
- Ley 3/2007, de 22 de marzo de 2007, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.
- Ley de Aguas, de 23 de junio de 2006.
- Estrategia Española de Desarrollo Sostenible de 23 de noviembre de 2007.
- Ley de Ordenación de la Edificación, de 5 de noviembre de 1999.
- Código Técnico de Edificación.
- Ley 48/60, de 21 de julio sobre navegación aérea, modificada por Ley 55/99, de 29/12.
- Ley 21/2003, de 7 de julio, de seguridad aérea.
- Decreto 584/72, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción.
- Decreto 792/1976, de 18 de marzo, por el que se establecen las nuevas servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de San Sebastián.
- Decreto 179/2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi.
- Ley 4/2019, de sostenibilidad energética de la CAPV.

#### 4.4.- Instrumentos de ordenación del territorio vigentes

- Directrices de Ordenación del Territorio. Aprobación definitiva: 30 de julio de 2019.
- Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Tolosa (Tolosaldea), definitivamente aprobado mediante Decreto 64/2020, de 19 de mayo.
- Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV (vertiente Cantábrica), de 22/12/1998, y modificaciones posteriores.
- Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la C.A.P.V.. Aprobación definitiva: Decreto 177/2014, de 16 de setiembre (BOPV nº 198, de 17 de octubre de 2014).

#### **IV. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PROYECTO**

El artículo 62 de la Ley 2/2006, señala cual es el contenido mínimo que debe de tener los documentos de ordenación estructural, los cuales se encuentran en el presente caso incluidos. Así este proyecto, contiene la siguiente documentación.

Documento A: Memoria informativa y justificativa.

En este documento se incluye, los subapartados referidos al estudio socio-lingüístico y al estudio de impacto de género.

Documento B: Memoria justificativa de cumplimiento del informe preliminar de impacto ambiental.

Documento C: Estudio de viabilidad económico-financiera.

Documento D: Estudio de sostenibilidad económica.

Documento E:

- Planos de información.
- Planos de ordenación estructural.
- Planos de ordenación pormenorizada.

#### **V. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PREVIA**

##### **MODIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN DEL SUELO**

La calificación de los edificios y parcelas del casco urbano viene definida en las Normas Subsidiarias en los planos:

- 1 Estructura Orgánica del Territorio
- 3 Clasificación del Suelo, Estructura General y Zonificación Global
- 4 Asteasu, Elizmendí e Industrialdea Estructura Urbana y Ámbitos de Planeamiento
- 5.1 Asteasu Ordenación Pormenorizada

En el primero se dibujan en rojo los sistemas generales de equipamiento comunitario, entre los que aparecen las casas Julian Lizardi y Kojuene.

En el plano 3 aparecen grafiados dichos edificios con la trama de la zonificación global Sistema de Equipamiento Comunitario. Karabelaberrri queda dentro de la trama de zonificación global Zonas Residenciales.

En el plano 4 esa trama se mantiene para los edificios de equipamiento.

En el plano 5.1 se dibuja la calificación pormenorizada del núcleo de Asteasu. Los dos edificios de equipamiento se dibujan con la trama de Edificación Dotacional, de Propiedad Pública o Privada. Karabelaberrri se dibuja con una mezcla de dos tramas, la de Edificación Residencial, de Propiedad privada y la de Industrial Edificable, de Propiedad Privada.

Estos planos serán adaptados por la presente modificación de Normas.

La modificación afectará también al documento de Memoria de las Normas Subsidiarias por alterarse los cálculos de superficies en distintos cuadros de los apartados 4.2, 4.5 y 6.

En la ficha urbanística del AIU A-0, a la que pertenecen los edificios, se modifica también la lista de superficies del apartado C, Normativa Urbanística General y se justifica la actuación de dotación, así como el incremento de la superficie de terrenos destinados a dotaciones públicas de zonas verdes y espacios libres, según lo previsto en el artículo 105 de la Ley 2/2006 de 30 de junio.

## VI. DESCRIPCIÓN DE LA NUEVA ORDENACIÓN

La nueva ordenación es el resultado de modificar los artículos de la documentación escrita y gráfica que se ha citado en el apartado anterior de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Asteasu.

La parte escrita modificada se recoge en el apartado XII de este documento y los planos modificados componen los planos de ordenación.

El cambio de las calificaciones planteado modifica parámetros del AIU A-0 de las Normas Subsidiarias. No afecta a otras unidades de actuación, si bien, lógicamente, altera los totales municipales.

Los parámetros referentes a los tres edificios cuya calificación se altera son los siguientes:

	Actual		Modificado	
	Zonificación	Edificabilidad	Zonificación	Edificabilidad
Julian Lizardi	325 (Dotacional)	434 (Dotacional)	325 (Residencial)	434 (Residencial)
Kojuene	161 (Dotacional)	453 (Dotacional)	161 (Residencial)	453 (Residencial)
Karabelaberrri	326 (Industrial)	546 (Industrial 326 + Residencial 220)	326 (Dotacional)	849 (Dotacional)



- A.- KARABELABERRI
- B.- KOJUENE
- C.- JULIAN LIZARDI

Ciñéndonos a los cambios del AIU A-0 tenemos:

En zonificación general:

- Sistema general de Equipamiento Comunitario:  $- 325 - 161 + 326 = -160 \text{ m}^2$
- Zonas Residenciales:  $+ 325 + 161 = + 486 \text{ m}^2$
- Zonas Industriales:  $- 326 \text{ m}^2$

En zonificación pormenorizada:

- Edificación Dotacional:  $-143 - 161 + 326 = + 5 \text{ m}^2$
- Parcela no edificable Dotacional:  $-182 \text{ m}^2$
- Parcela Industrial Edificable:  $- 326 \text{ m}^2$

Cambios en la edificabilidad:

- Edificabilidad dotacional:  $- 434 - 453 + 849 = - 38 \text{ m}^2(\text{t})$
- Edificabilidad residencial:  $+ 434 + 453 - 220 = + 667 \text{ m}^2(\text{t})$
- Edificabilidad industrial:  $- 326 \text{ m}^2(\text{t})$

## VII. ESTUDIO SOCIO-LINGÜÍSTICO

La valoración de impacto lingüístico de los planes y proyectos se regula en la actualidad por el DECRETO 179/2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi.

Es el articulado del capítulo VI, Evaluación del Impacto Lingüístico de Planes y Proyectos, el que desarrolla las medidas anunciadas en la Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi.

En el artículo 50, Planes y Proyectos Objeto de Evaluación, se determina que todos los municipios deben realizar la evaluación de impacto lingüístico los planes y proyectos que se enumeran en el artículo:

a) Planes:

- Planes generales de ordenación urbana.
- Plan de compatibilización de planeamiento general.
- Plan de sectorización.
- Normas subsidiarias del planeamiento.
- Planes parciales.
- Planes especiales de ordenación urbana.
- Planes de turismo.

b) Proyectos:

- Proyectos de construcción de grandes superficies comerciales.
- Proyectos de construcción de polígonos industriales y parques tecnológicos.

Además de los anteriores, se deberán evaluar todos los planes y proyectos que puedan afectar al uso del euskera dentro de sus espacios vitales o «arnasguneak».

Por la aplicación del artículo anterior, esta modificación de Normas Subsidiarias de Asteasu debe ser sometida a evaluación de impacto lingüístico.

Respecto a la tramitación a realizar en el caso de planes urbanísticos el artículo 52 dice lo siguiente:

*“1.– La evaluación del impacto lingüístico de un plan o proyecto sometido a aprobación o autorización municipal se realizará por los municipios durante la tramitación sustantiva de los mismos.*

*....*

*3.– Los servicios técnicos municipales se servirán de la documentación generada a la hora de la tramitación sustantiva del plan o proyecto para realizar la evaluación del impacto lingüístico. En el supuesto de proyectos promovidos por una persona promotora privada, esta deberá colaborar aportando los datos precisos necesarios para que los servicios técnicos municipales puedan realizar la evaluación del impacto lingüístico.”*

Según lo determinado por este artículo, corresponde a los municipios realizar la evaluación de impacto lingüístico, durante la tramitación sustantiva del plan presentado. Son los técnicos municipales los que analizando la documentación presentada deben llevar a cabo dicha evaluación.

Además, el artículo 53, Determinación del Alcance del Estudio Lingüístico, añade lo siguiente:

*“1.– A la hora de analizar si un plan o proyecto tendrá efectos sobre el uso del euskera en el municipio o ámbito correspondiente, se deberán tomar en consideración los siguientes indicadores:*

- a) Modificaciones en la población del municipio.*
- b) Modificaciones en el número de visitantes del municipio.*
- c) Afecciones de otro tipo en la situación sociolingüística del municipio.*

*2.– Los servicios técnicos municipales, una vez analizados los aspectos mencionados, remitirán al órgano municipal competente para la aprobación sustantiva del plan o proyecto informe relativo al alcance del estudio lingüístico:*

*a) Si la propuesta relativa al alcance del plan o proyecto concluyera que no se produce ningún impacto lingüístico relevante, propondrá la no realización del estudio de impacto lingüístico.*

*b) Por el contrario, si considerara que puede darse una afección relevante, concluirá con la necesidad de la elaboración del estudio de impacto lingüístico previsto en los artículos siguientes.”*

Por su parte el artículo 54, sobre la elaboración del estudio de impacto lingüístico dice:

*“El estudio de impacto lingüístico, que será realizado por los servicios técnicos municipales, analizará, al menos, los siguientes aspectos:*

- a) Descripción general del plan o proyecto y previsiones en el tiempo sobre su desarrollo.*
- b) Cálculo de la intensidad del impacto lingüístico. Para el cálculo de la intensidad del impacto, se tendrán en cuenta las siguientes variables:*
  - Impacto sobre la vida social y cultural.*
  - Conocimiento lingüístico por parte de la población o de los visitantes.*
  - Uso lingüístico por parte de la población o de los visitantes.*
  - Comunicación en el ámbito de la actividad o del servicio.*
  - Paisaje lingüístico en la zona de influencia.*
  - Oferta lingüística en el ámbito de la actividad o del servicio.*
- c) Análisis de los aspectos esenciales. Dentro de ese análisis se tomarán en consideración los siguientes aspectos:*
  - Relacionados con la naturaleza del plan o proyecto.*
  - Relacionados con la dimensión temporal y espacial del plan o proyecto.*
  - Relacionados con la ubicación.*
  - Relacionados con los criterios de uso lingüístico previstos.*
- d) Medidas compensatorias.*
- e) Medidas correctoras.”*

Como se ve por lo aquí transcrito, correspondería al Ayuntamiento la elaboración de los documentos necesarios para la evaluación del impacto lingüístico, el Documento de Alcance de los impactos, y si se requiere, el Estudio de Impacto Lingüístico de la modificación de Normas Subsidiarias de Asteasu, si bien se estima que los mismos no son necesarios, debidos a la escasa entidad de la modificación.

## **VIII. ESTUDIO DE IMPACTO DE GÉNERO**

La realización de las evaluaciones de impacto en función del género, viene exigida por la Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres y las Directrices sobre la

realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres.

En cumplimiento de lo previsto en los artículos 18 a 22 de la citada Ley, y de las Directrices, los proyectos de normas y determinados actos administrativos que se elaboren en el ámbito de la Administración de la Comunidad Autónoma habrán de ir acompañados de un Informe de Impacto en Función del Género.

Dicho informe deberá ser realizado por el órgano que promueve la norma e informado por Emakunde-Instituto Vasco de la Mujer.

El planeamiento urbanístico, como esta modificación de normas subsidiarias, se encontraría sujeto a la realización del Informe de Impacto de Género. Ahora bien, dado el alcance de este documento, se entiende que el informe no sería necesario porque no tendría contenido sustancial, ya que el intercambio de usos planteado no producen ninguna alteración de las condiciones sociales de género, ni son actuaciones a las que se puedan referir medidas dirigidas a eliminar las desigualdades de género.

## **IX. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA**

### **a. INTRODUCCIÓN**

La Ley 4/2019, de 21 de febrero, de Sostenibilidad Energética de la Comunidad Autónoma Vasca, establece en su artículo 3 el ámbito de aplicación de la misma, indicándose que la citada ley será de aplicación en los planes, proyectos y procedimientos de contratación de las entidades contempladas en el artículo 2, cuya normativa interna deberá integrar los objetivos y medidas necesarias para su cumplimiento, estando incluido en dicho artículo 2 las administraciones públicas y los edificios y las instalaciones de viviendas residenciales.

Por lo tanto, la ley de sostenibilidad energética establece el marco normativo para la sostenibilidad energética, basada en el impulso de medidas de eficiencia energética y de ahorro de energía y de promoción e implantación de las energías renovables, de acuerdo con la orientación general de la política energética.

El estudio sobre sostenibilidad energética incluirá los siguientes aspectos:

- a) Evaluación de la adaptación a las exigencias de sostenibilidad energética.
- b) Evaluación de la implantación de energías renovables en los edificios y las infraestructuras.
- c) Estudio de movilidad, a los efectos del consumo energético, incluyendo alternativas al uso del transporte privado y políticas de impulso de la movilidad no motorizada y la no movilidad.
- d) Estudio del alumbrado público exterior, a los efectos de evaluar los niveles y tiempos de iluminación óptimos para cada espacio público.

Por otra parte, cuando los instrumentos de ordenación del territorio y urbanísticos a los que se refiere el apartado 2 se sometan a alguno de los procedimientos de evaluación ambiental estratégica legalmente establecidos, será dentro del citado procedimiento de evaluación ambiental donde se incluirán los aspectos requeridos.

## **b. EVALUACIÓN DE LA ADAPTACIÓN A LAS EXIGENCIAS DE SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA. ANÁLISIS DE LA APLICACIÓN DE LA LEY 4/2019 DE 21 DE FEBRERO**

El artículo 5 de la Ley establece los objetivos que han de ser tenidos en cuenta en la elaboración, de los instrumentos de planeamiento, entre los que se pueden destacar:

- El impulso de la eficiencia en el uso de la energía y la promoción del ahorro, en el marco de las normas y actuaciones de la Unión Europea en esta materia.
- La promoción e implantación de las energías renovables, con el fin de reducir la dependencia de los combustibles fósiles.
- La desvinculación gradual de la producción de energía de origen fósil y nuclear hasta alcanzar el consumo nulo.
- La promoción y el fomento de una movilidad más racional y sostenible, que incluya las alternativas de desplazamiento no motorizadas, así como los modos de transporte que utilicen combustibles alternativos.
- La reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero, principalmente de la contaminación por partículas y óxidos de nitrógeno, como consecuencia de las medidas de ahorro y eficiencia en el uso de la energía y de la utilización de fuentes de energía renovables derivadas del cumplimiento de la presente ley.
- La reducción de la factura energética de las administraciones públicas vascas, de las actividades económicas y del sector residencial.
- La promoción y el fomento de la investigación y del desarrollo de técnicas y tecnologías que incrementen el ahorro y la eficiencia en el uso de la energía y el desarrollo de energías renovables, así como de los sistemas asociados que faciliten el avance de su implantación y utilización.
- La prevención y limitación de los impactos del uso de la energía en el medio ambiente y el territorio, mediante el ahorro y el empleo de técnicas y tecnologías que impliquen una mayor eficiencia en su uso, contribuyendo también a la reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero.
- La integración de los requisitos derivados de la sostenibilidad energética en las distintas políticas públicas y, en particular, en las de ordenación del territorio, urbanismo, vivienda, transportes, industria y energía.
- El impulso de acuerdos con otras administraciones y con los particulares, con el fin de lograr una mayor sostenibilidad y soberanía energética.
- La divulgación de los beneficios que aportan un mayor ahorro y eficiencia energética y el empleo de las energías renovables.
- El impulso de una gestión más local y comunitaria de la energía.
- El fomento de la compra y contratación pública de servicios y productos cuyo objetivo sea el ahorro energético, la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) y el fomento de las energías renovables.
- La promoción de políticas y normativas que favorezcan las actividades que apuesten por la reducción de emisiones de GEI y por la producción o el uso de energías renovables.

Finalmente se señala que los instrumentos urbanísticos correspondientes deberán prever estaciones de recarga de uso público en los entornos urbanos, para garantizar el suministro de energía a las personas usuarias de vehículos eléctricos y propulsados por combustibles alternativos, así como espacios para facilitar el uso y el aparcamiento de bicicletas.

En lo referente a las obligaciones del sector residencial en edificios nuevos, el artículo 43 de la Ley establece que los edificios nuevos destinados a vivienda, incluidos los de protección pública, quedan sujetos a las siguientes obligaciones:

a) En los nuevos edificios residenciales que se vayan a construir, siempre que estos estén sometidos a certificación energética, se aplicarán los criterios de calificación mínima que se determinen reglamentariamente.

b) Los nuevos desarrollos urbanísticos que superen un mínimo de edificabilidad física deberán prever sistemas centralizados de suministro energético de sistemas de calor, preferentemente a partir de fuentes renovables, siempre que ello fuera técnica y económicamente razonable. Los concretos términos para llevar a cabo esta obligación se establecerán reglamentariamente.

c) Equipar con pre-sistemas de puntos de recarga de vehículo eléctrico los aparcamientos comunitarios, y de espacios para facilitar el uso y el aparcamiento de bicicletas, que reglamentariamente se determinen.

De todos estos objetivos a tener en cuenta, en esta modificación de normas subsidiarias son aplicables, y por tanto, en el desarrollo de las actuaciones previstas en ella deberán seguirse, los siguientes:

- El impulso de la eficiencia en el uso de la energía y la promoción del ahorro energético.
- La reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero, principalmente de la contaminación por partículas y óxidos de nitrógeno, como consecuencia de las medidas de ahorro y eficiencia en el uso de la energía y de la utilización de fuentes de energía renovables.
- La reducción de la factura energética de los servicios municipales y del sector residencial.
- El fomento de la compra y contratación pública de servicios y productos cuyo objetivo sea el ahorro energético, la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) y el fomento de las energías renovables.
- En los nuevos edificios residenciales se aplicarán los criterios de calificación mínima que se determinen reglamentariamente.

En el caso de los edificios Julian Lizardi y Kojune, que pasan a ser residenciales, aunque la envolvente térmica está ya ejecutada, esta podrá ser mejorada y, dado que interiormente habrá que hacer una adaptación total de las distribuciones e instalaciones, será posible su mejora para conseguir los objetivos de ahorro energético deseados.

### **c. EVALUACIÓN DE LA IMPLANTACIÓN DE ENERGÍAS RENOVABLES EN LOS EDIFICIOS Y LAS INFRAESTRUCTURAS**

La exigencia europea de que los nuevos edificios construidos a partir de determinada fecha sean de consumo energético casi nulo implica que estén construidos con niveles de eficiencia energética muy altos, de manera que la cantidad casi nula o muy baja de energía que necesiten deberá estar cubierta en muy amplia medida por energía procedente de fuentes renovables, incluida energía procedente de fuentes renovables producida in situ o en el entorno.

Deberán utilizarse estándares constructivos muy elevados que aseguren ahorros de energía muy altos, así como la incorporación de fuentes renovables de energía en los propios edificios o en su entorno.

**d. ESTUDIO DE MOVILIDAD, A LOS EFECTOS DEL CONSUMO ENERGÉTICO, INCLUYENDO ALTERNATIVAS AL USO DEL TRANSPORTE PRIVADO Y POLÍTICAS DE IMPULSO DE LA MOVILIDAD NO MOTORIZADA Y LA NO MOVILIDAD**

Este apartado no es de aplicación en esta modificación de normas, que únicamente afecta a edificios aislados y características de fachadas.

**e. ESTUDIO DEL ALUMBRADO PÚBLICO EXTERIOR, A LOS EFECTOS DE EVALUAR LOS NIVELES Y TIEMPOS DE ILUMINACIÓN ÓPTIMOS PARA CADA ESPACIO PÚBLICO.**

Este apartado no es de aplicación en esta modificación de normas porque no afecta a espacios públicos.

**X. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS**

De acuerdo con el decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, texto consolidado tras su última modificación de 17 de mayo de 2013, en su artículo 29, es preceptiva la Incorporación de las servidumbres aeronáuticas a los planes directores y al planeamiento territorial o urbanístico.

La aprobación del establecimiento, modificación o confirmación de las servidumbres aeronáuticas comportará para cualesquiera planes o instrumentos de ordenación estatales, autonómicos o locales que se encuentren afectados, la incorporación de las limitaciones que éstas imponen a las determinaciones que legalmente constituyen el ámbito objetivo de cada uno de los instrumentos referidos, de acuerdo con lo establecido en la disposición adicional única de la Ley 48/1960, de 21 de julio. A tales efectos, será obligatoria la adaptación de los planes o instrumentos de ordenación territorial o urbanística en vigor en el plazo que determine la legislación aplicable o, en su defecto, el de seis meses, y no serán de aplicación, mientras tanto, las determinaciones del planeamiento urbanístico que no resulten acordes con las servidumbres aprobadas.

Los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística o territorial, o los de su revisión o modificación, que afecten a los espacios sujetos a las servidumbres aeronáuticas de las instalaciones aeronáuticas civiles, serán informados por la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento. A tales efectos, previo a la aprobación inicial del instrumento de ordenación, el organismo competente del planeamiento solicitará de la Dirección General de Aviación Civil la emisión de dicho informe. Los informes relativos a las modificaciones o revisiones de planeamiento se ceñirán a los aspectos que hayan sido objeto de alteración.

Afectan al municipio de Asteasu las Servidumbres de Operación de Aeronaves, definidas en el capítulo III del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, texto consolidado tras su última modificación de 17 de mayo de 2013.

El municipio en su totalidad esta en el área de aproximación frustrada IAC3, bajo la superficie de aproximación frustrada y fuera de las demás áreas de afección establecidas en el Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián.

Ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos. etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, etc.), podrá sobrepasar las alturas máximas establecidas en el Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián.

Teniendo en cuenta la altura con respecto al nivel del mar del casco urbano de Asteasu, y la altura de las edificaciones previstas por esta modificación de normas subsidiarias, no superior a las demás existentes en el casco, es seguro que las servidumbres aeronáuticas no serán sobrepasadas por ellas.

Con independencia de ello, conforme al artículo 8 del Decreto 584/1972, en su actual redacción, la ejecución de cualquier construcción, instalación o plantación, que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno, requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas.

## **XI. DESPLIEGUE DE LAS REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS**

El artículo 34 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones establece que la Administración del Estado y las administraciones públicas deberán colaborar a través de los mecanismos previstos en la Ley y en el resto del ordenamiento jurídico, a fin de hacer efectivo el derecho de los operadores de comunicaciones electrónicas de ocupar la propiedad pública y privada para realizar el despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

Asimismo, determina que las redes públicas de comunicaciones electrónicas constituyen equipamiento de carácter básico y su previsión en los instrumentos de planificación urbanística debe tener el carácter de determinaciones estructurantes, y que su instalación y despliegue constituyen obras de interés general.

Cuando una Administración pública prevé la aprobación de algún instrumento de planificación territorial o urbanística que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, es necesario que tenga en cuenta que debe recabar el oportuno informe del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital . Así se establece en el artículo 35 de la Ley General de Telecomunicaciones con carácter preceptivo y vinculante.

El referido informe preceptivo será previo a la aprobación del instrumento de planificación de que se trate y tendrá carácter vinculante en lo que se refiere a su adecuación a la normativa sectorial de telecomunicaciones, en particular, al régimen jurídico de las telecomunicaciones establecido por la Ley y su normativa de desarrollo, y a las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas, debiendo señalar expresamente los puntos y aspectos respecto de los cuales se emite con ese carácter vinculante.

En este caso, la modificación de normas subsidiarias, que se limita al cambio de uso de tres inmuebles no afecta en nada al despliegue de redes de comunicaciones electrónicas, por lo que, en aplicación del punto 2 del citado artículo 35 de la ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, no es necesario solicitar dicho informe, ni justificar la adecuación de la ordenación a dicha ley.

## XII. JUSTIFICACION DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

Tal como se ha indicado, la presente modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Asteasu supone un incremento de 667 m<sup>2</sup>(t) de edificabilidad residencial, provenientes del balance de los cambios introducidos en los tres edificios objeto de modificación.

El artículo 105 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, establece, entre otras cosas, lo siguiente:

2. *Toda modificación de los planes generales que incremente la edificabilidad urbanística para el uso de vivienda requerirá la previsión de mayor superficie de terrenos destinados a dotaciones públicas de zonas verdes y espacios libres y a alojamientos dotacionales, en la proporción mínima establecida en los artículos 78 y 81.*
3. *En particular, el planeamiento general que se modifica deberá disponer en el propio ámbito de la modificación de una dotación suficiente de sistema general de zonas verdes y espacios libres para garantizar, tras el incremento de la edificabilidad urbanística propuesta, el estándar dotacional previsto en el apartado anterior. Si no fuese materialmente posible o no resultase adecuado para la ordenación prevista, se deberá completar la dotación citada ampliando los ámbitos ya calificados por el plan general como sistema general de espacios libres o configurando nuevos ámbitos con esa calificación y una superficie adecuada, cuya cuantía, al menos, compense el déficit existente.*

Por su parte, el artículo 78 de la misma Ley establece lo siguiente:

*Artículo 78. Estándares mínimos para reserva de terrenos y derechos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales*

1. *La ordenación estructural de los planes generales de ordenación urbana deberá 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. Esta reserva no computará a los efectos de la letra a) del apartado 2 del artículo siguiente.*
2. *A los solos efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, se establece la correlación de un habitante por 25 metros cuadrados de superficie construida destinada al uso de vivienda en suelo urbano y urbanizable. Esta equivalencia podrá ser revisada mediante normativa reglamentaria en función de la evolución de la estructura familiar y de las características medias de las viviendas.*
3. *La ordenación estructural de los planes generales de ordenación urbana podrá reservar con destino a dotación residencial protegida la propiedad superficiante de los terrenos calificados para viviendas sometidas a algún régimen de protección oficial, sin perjuicio de que el régimen de ocupación de dichas viviendas se pueda materializar bien en derecho de superficie bien en arrendamiento.*

A la vista de lo anterior, deberá reservarse un incremento de 133,4 m<sup>2</sup> de suelo para espacios libres.

Por otra parte y con el fin de ubicar dicho suelo, el artículo 5 del Decreto 123/2012 de 3 de julio de estándares urbanísticos establece, en su apartado 1.a lo siguiente:

- 1.- *Dentro de la red dotacional de sistemas generales, y sin perjuicio de los demás elementos previstos en el artículo 54 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y*

*Urbanismo, la ordenación estructural deberá contemplar, como mínimo y para el conjunto del término municipal, los siguientes estándares:*

- a) *5 metros cuadrados de superficie por habitante o por cada 25 m<sup>2</sup> construidos de uso residencial, con destino a espacios libres y parques urbanos, en ambos casos, de titularidad pública. **Dentro de los mismos, podrán establecerse usos como los de áreas ajardinadas, de juegos infantiles, de deportes al aire libre, zonas verdes especiales como huertas colectivas, viveros, parques lineales y otros espacios asimilables de uso y/o servicio público.***
  - b) *Además en los municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes, entre 1,5 y 2,5 metros cuadrados de suelo con destino a alojamientos dotacionales, por cada incremento de 100 m<sup>2</sup> construidos de uso residencial o, en defecto de su determinación, por cada nueva vivienda prevista en el planeamiento. La localización de estos alojamientos se realizará por la ordenación urbanística pormenorizada.*
- 2.– *Dentro de la red dotacional de sistemas generales la ordenación estructural podrá aumentar los mínimos previstos en el presente Decreto, así como establecer otros vinculados a la promoción de vivienda de protección pública preferentemente de alquiler y de titularidad municipal.*
  - 3.– *En las modificaciones puntuales de la ordenación estructural, se concretarán, ubicarán y calificarán con exactitud, las superficies de terreno precisas para el cumplimiento de los estándares contemplados en el presente artículo y, **cuando no pudieren obtenerse de manera directa por cuenta de la citada modificación ni pudieren resolverse con los excesos existentes en los términos previstos en el artículo 20.4 de este Decreto, el importe estimado para su adquisición se financiará con cargo a la actuación o actuaciones derivadas de la misma.***

En lo referente a los estándares mínimos de reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado de actuaciones integradas y de dotación por incremento de la edificabilidad, el artículo 6 del decreto 123/2012 establece lo siguiente:

Para zonas verdes y espacios libres, tales como parques, jardines, espacios peatonales y plazas: mínimo 15% de la superficie total del área o actuación de dotación, excluidos los sistemas generales. Excepcionalmente, en la citada superficie de zonas verdes y espacios libres, podrá incluirse un número de plazas públicas de aparcamiento en superficie ocupando una extensión máxima equivalente al 1,5% de la superficie total del área o actuación de dotación excluidos, igualmente los sistemas generales.

- a) *Para zonas verdes y espacios libres, tales como parques, jardines, espacios peatonales y plazas: mínimo 15% de la superficie total del área o actuación de dotación, excluidos los sistemas generales. Excepcionalmente, en la citada superficie de zonas verdes y espacios libres, podrá incluirse un número de plazas públicas de aparcamiento en superficie ocupando una extensión máxima equivalente al 1,5% de la superficie total del área o actuación de dotación excluidos, igualmente los sistemas generales.*
- b) *Para otras dotaciones públicas locales, la administración municipal decidirá motivadamente entre las siguientes alternativas:*
  - 1) *5 metros cuadrados de suelo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de edificabilidad urbanística.*
  - 2) ...
- c) *Para aparcamiento de vehículos: 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de uso residencial, en parcelas de titularidad privada.*

*d) Para vegetación: plantación o conservación de un árbol por cada nueva vivienda en suelo de uso residencial o por cada cien metros de construcción.*

A este respecto, el apartado 3 del artículo 7 establece que *“Cuando tal adquisición y cesión no resulten posibles, el importe económico correspondiente a las citadas superficies, se calculará e ingresará del mismo modo previsto en el artículo 5 de este Decreto, en cuenta y programa específico del Patrimonio Municipal del Suelo, como fondo indefinidamente vinculado a tal finalidad, y/o a la de la renovación y mejora de las dotaciones existentes. La Administración Municipal deberá proceder a su adquisición o compensación en el plazo máximo de cinco años.”*

Dado que ambas actuaciones, la del edificio Kojuene, como el de Juan Lizardi, son actuaciones a desarrollar en edificios ya edificados y consolidados, en los que únicamente se modifica su uso y que quedan insertados en la trama urbana, sin posibilidad de recalificar suelos para los objetivos previstos en los artículo 5 y 6 del Decreto 123/2012, será de aplicación lo previsto en los puntos 3 del artículo 5 y 3 del artículo 7, monetarizándose a cargo de las dos actuaciones de dotación el valor del incremento de los suelos dotacionales.

La superficie de suelo a monetarizar en el conjunto de las operaciones alcanzará los 373,70 m<sup>2</sup> derivados de la resultante de 133,40 m<sup>2</sup> de suelo para sistemas generales, 72,90 m<sup>2</sup> de suelo para zona verdes  $((325+161)*15\%)$  y finalmente 177,40 m<sup>2</sup>  $(434+453)/25*5)$  de suelo para otras dotaciones públicas.

El ajuste y cuantificación de dichas cantidades se realizará en cada una de las promociones a realizar.

### XIII. NORMATIVA URBANÍSTICA RESULTANTE

#### a. MEMORIA

El apartado 4.2 de la memoria de las Normas Subsidiarias queda de la siguiente manera:

#### **“4.2.- CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO. DIMENSIONAMIENTO GENERAL DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN**

Ver planos n<sup>os</sup> 2 y 3.

En el marco general de la estructura orgánica establecida en el epígrafe anterior, el dimensionamiento global de la propuesta se encuadra en la siguiente distribución territorial de clasificación urbanística del conjunto de suelo del municipio:

• Suelo urbano .....	431.660 m <sup>2</sup>
- Núcleo de Asteasu .....	145.260 m <sup>2</sup>
- Núcleo de Elizmendi.....	49.700 m <sup>2</sup>
- Industrialdea .....	236.700 m <sup>2</sup>
• Suelo urbanizable.....	21.600 m <sup>2</sup>
- Núcleo de Asteasu (AIU.A-7) .....	21.600 m <sup>2</sup>
• Suelo no urbanizable.....	16.446.740 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL .....</b>	<b>16.900.000 m<sup>2</sup></b>

Dentro de este escenario de estructura general y de clasificación urbanística del suelo, la zonificación espacial y el dimensionamiento superficial de los usos globales del suelo urbano y urbanizable son los siguientes :

<u>Núcleo de Asteasu</u>	
- Sistema de cauces públicos .....	2.180 m <sup>2</sup>
- Sistema general viario .....	5.283 m <sup>2</sup>
- Sistema de espacios libres.....	16.016 m <sup>2</sup>
- Sistema de equipamiento comunitario .....	12.623 m <sup>2</sup>
- Zonas residenciales.....	127.066 m <sup>2</sup>
- Zonas industriales.....	3.692 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	166.860 m <sup>2</sup>
 <u>Núcleo de Elizmendi</u>	
- Sistema general viario .....	2.492 m <sup>2</sup>

- Sistema de espacios libres.....	3.500 m <sup>2</sup>
- Sistema de equipamiento comunitario .....	15.280 m <sup>2</sup>
- Zonas residenciales.....	28.428 m <sup>2</sup>
	49.700 m <sup>2</sup>

Industrialdea

- Sistema de cauces públicos.....	900 m <sup>2</sup>
- Sistema general viario .....	940 m <sup>2</sup>
- Bidegorri .....	2.600 m <sup>2</sup>
- Sistema de espacios libres.....	32.688 m <sup>2</sup>
- Sistema de equipamiento comunitario .....	5.658 m <sup>2</sup>
- Zonas industriales.....	193.914 m <sup>2</sup>
	236.700 m <sup>2</sup>

En conjunto, la zonificación global del suelo urbano y urbanizable agregado para los tres núcleos urbanos del municipio, queda:

- Sistema de cauces públicos.....	3.080 m <sup>2</sup>
- Sistema general viario .....	8.715 m <sup>2</sup>
- Bidegorri .....	2.600 m <sup>2</sup>
- Sistema de espacios libres.....	52.204 m <sup>2</sup>
- Sistema de equipamiento comunitario .....	33.561 m <sup>2</sup>
- Zonas residenciales.....	155.494 m <sup>2</sup>
- Zonas industriales.....	197.606 m <sup>2</sup>
	453.260 m <sup>2</sup>

El apartado 4.5 de la memoria de las NN SS, en lo que concierne al número de viviendas, queda de la siguiente:

**“4.5.- POBLACIÓN Y PREVISIONES DE VIVIENDA SUELO RESIDENCIAL Y DOTACIONAL**

La población del término municipal de Asteasu asciende actualmente a 1.438 habitantes (Mayo 2006).

En la actualidad su parque de viviendas se compone de 383 viviendas inscritas dentro del perímetro del suelo urbano y urbanizable delimitado en el núcleo de Asteasu, de 45 viviendas localizadas dentro del perímetro del suelo urbano delimitado en el núcleo de Elizmendi y de otras 175 viviendas asentadas de forma dispersa a lo largo y ancho del término municipal sobre suelo clasificado como no urbanizable.

Para un total de 1.438 habitantes, dispone Asteasu de un parque de 607 viviendas. Estimando un porcentaje del 8/10 % de viviendas vacías, se obtiene un ratio de ocupación media de 2,6 habit/viv.

El criterio adoptado por el Ayuntamiento para el dimensionamiento de la nueva oferta residencial en la Revisión de las NN.SS. es el de resolver sustancialmente las

necesidades del crecimiento vegetativo del municipio sin plantearse nuevas operaciones de crecimiento demográfico significativas. Ello va en sintonía con la decisión complementaria de no generar tampoco una nueva oferta importante de suelo industrial.

Con estos criterios se plantea la siguiente oferta de previsión de nuevas viviendas para el periodo mínimo de los próximos 8 años:

	VIVIENDAS EXISTENTES CONSOLIDADAS	VIVIENDAS SUSTITUIDAS	NUEVAS VIVIENDAS PREVISTAS	TOTAL
<b><u>SUELO URBANO</u></b>				
<b>• <u>ASTEASU</u></b>				
A.I.U. A-0	378	-	12	390
A.I.U. A-3	-	-	48	48
A.I.U. A-4	-	-	64	64
A.I.U. A-5	-	-	6	6
A.I.U. A-6	-	1	6	6
A.I.U. A-8	2	-	-	2
<b>SUBTOTAL ASTEASU</b>	<b>380</b>	<b>1</b>	<b>136</b>	<b>516</b>
<b>• <u>ELIZMENDI</u></b>				
A.I.U. E-0	45	-	-	45
A.I.U. E-1	-	-	20	20
A.I.U. E-2	-	-	2	2
A.I.U. E-3	-	-	2	2
A.I.U. E-4	-	-	4	4
A.I.U. E-5	-	-	2	2
A.I.U. E-6	-	-	6	6
A.I.U. E-7	1	-	2	3
<b>SUBTOTAL ELIZMENDI</b>	<b>45</b>	<b>-</b>	<b>36</b>	<b>81</b>
<b>• <u>INDUSTRIALDEA</u></b>				
A.I.U. I-0	-	1*	-	-
A.I.U. I-3	-	3*	-	-
<b>SUBTOTAL INDUSTRIALDEA</b>	<b>-</b>	<b>4*</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b><u>SUELO URBANIZABLE</u></b>				
A.I.U. A-7	-	1*	66	66
<b><u>SUELO NO URBANIZABLE</u></b>				
	<b>175</b>	<b>-</b>	<b>10**</b>	<b>185</b>

<b>TOTAL ASTEASU</b>	<b>600</b>	<b>6</b>	<b>248</b>	<b>848</b>
--------------------------	------------	----------	------------	------------

\* Doble opción de mantenimiento o sustitución

\*\* Estimación para el periodo 2007-2015.

Del total de las 238 nuevas viviendas previstas en la Revisión, se ha programado la construcción de 30 viviendas de protección pública, VPP, 74 viviendas de precio convenido y 134 de promoción libre, según la siguiente distribución :

	<u>V.P.P.</u>	<u>PRECIO CONVENIDO</u>	<u>LIBRES</u>
<b>A.I.U. A-3</b>	<b>8</b>	<b>20</b>	<b>20</b>
<b>A.I.U. A-4</b>	<b>12</b>	<b>24</b>	<b>28</b>
<b>A.I.U. A-7</b>	<b>10</b>	<b>30</b>	<b>26</b>
<b>Resto</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>60</b>
	<b>30</b>	<b>74</b>	<b>134</b>

Las viviendas de precio convenido, en el caso de que no resultara posible alcanzar un convenio, se considerarían, así mismo, como viviendas de protección pública, VPP.

En síntesis, el conjunto de las nuevas Áreas de Intervención Urbanística planteadas en las zonas residenciales y dotacionales del municipio son las siguientes (ver planos nºs 4, 5.1 y 5.2):

El apartado 6 de la memoria de las NN SS queda de la siguiente manera:

## **6.- CUADROS RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN**

### **6.1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

- **Suelo urbano :**

· Núcleo de Asteasu .....	145.260 m <sup>2</sup>
· Núcleo de Elizmendi .....	49.700 m <sup>2</sup>
· Zona Industrial .....	236.700 m <sup>2</sup>
<b>Total suelo urbano .....</b>	<b>431.660 m<sup>2</sup></b>

- **Suelo urbanizable :**

· Sector Ipopumamua-Lamiategi en Asteasu (A.I.U. A-7) .....	21.600 m <sup>2</sup>
<b>Total suelo urbanizable.....</b>	<b>21.600 m<sup>2</sup></b>

- **Suelo no urbanizable :**

· de Especial Protección. Condicionante Superpuesto

· Espacios Naturales Protegidos.....	1.527.000 m <sup>2</sup>
· de Protección de Aguas Superficiales.....	402.400 m <sup>2</sup>
· de Especial Protección. Elementos de Equipamiento Comunitario, Sistemas Generales y Parques Rurales .....	108.600 m <sup>2</sup>
· de Mejora Ambiental. Recuperación de Zona Minera .....	42.000 m <sup>2</sup>
· sin Vocación de Uso Definido. Mosaico Forestal y Agroganadero .....	14.366.740 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Total suelo no urbanizable .....	16.446.740 m <sup>2</sup>

**SUPERFICIE TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL ..... 16.900.000 m<sup>2</sup>**

**6.2.- ZONIFICACIÓN GLOBAL**

A.I.U.	SISTEMA CAUCES PÚBLICOS (m2)	SISTEMA GENERAL VIARIO (m2)	BIDEGORRI (m2)	SISTEMA ESPACIOS LIBRES (m2)	SISTEMA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (m2)	ZONAS RESIDENCIALES (m2)	ZONAS INDUSTRIALES (m2)	SUPERFICIE BRUTA TOTAL (m2)
--------	------------------------------	-----------------------------	----------------	------------------------------	---------------------------------------	--------------------------	-------------------------	-----------------------------

**SUELO URBANO**

A-0	950	4.700	-	11.646	4.542	80.373	3.692	105.903
A-1	-	-	-	4.370	-	-	-	4.370
A-2	-	583	-	-	-	-	-	583
A-3	-	-	-	-	-	13.024	-	13.024
A-4	1.230	-	-	-	81	16.933	-	18.244
A-5	-	-	-	-	-	1.393	-	1.393
A-6	-	-	-	-	-	1.387	-	1.387
A-8	-	-	-	-	-	356	-	356

<b>SUBTOTAL ASTEASU</b>	<b>2.180</b>	<b>5.283</b>	<b>-</b>	<b>16.016</b>	<b>4.623</b>	<b>113.466</b>	<b>3.692</b>	<b>145.260</b>
-------------------------	--------------	--------------	----------	---------------	--------------	----------------	--------------	----------------

E-0	-	1.900	-	3.500	3.118	20.915	-	29.433
E-1	-	-	-	-	9.742	2.362	-	12.104
E-2	-	-	-	-	-	369	-	369
E-3	-	-	-	-	700	1.447	-	2.147
E-4	-	-	-	-	1.720	1.351	-	3.071
E-5	-	592	-	-	-	834	-	1.426
E-6	-	-	-	-	-	1.150	-	1.150

<b>SUBTOTAL EIZMENDI</b>	<b>-</b>	<b>2.492</b>	<b>-</b>	<b>3.500</b>	<b>15.280</b>	<b>28.428</b>	<b>-</b>	<b>49.700</b>
--------------------------	----------	--------------	----------	--------------	---------------	---------------	----------	---------------

I-0	900	940	1.900	24.000	-	-	182.140	209.880
I-1	-	-	700	8.688	3.000	-	-	12.388
I-2	-	-	-	-	-	-	1.990	1.990
I-3	-	-	-	-	-	-	3.236	3.236
I-4	-	-	-	-	-	-	3.031	3.031
I-5	-	-	-	-	-	-	2.482	2.482
I-6	-	-	-	-	1.621	-	-	1.621
I-7	-	-	-	-	-	-	555	555

I-8	-	-	-	-	1.037	-	480	1.517
<b>SUBTOTAL INDUSTRIAL DFA</b>	<b>900</b>	<b>940</b>	<b>2.600</b>	<b>32.688</b>	<b>5.658</b>	<b>-</b>	<b>193.914</b>	<b>236.700</b>
<b><u>SUELO URBANIZABLE</u></b>								
A-7	-	-	-	-	8.000	13.600	-	21.600
<b>TOTAL</b>	<b>3.080</b>	<b>8.715</b>	<b>2.600</b>	<b>52.204</b>	<b>33.561</b>	<b>155.494</b>	<b>197.606</b>	<b>453.260</b>

6.3.- **ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO**

	<b>CLASIFICACIÓN DEL SUELO</b>	<b>SUPERFICIE</b>
<b><u>ASTEASU</u></b>		
A.I.U.A-0	URBANO	105.903 m <sup>2</sup>
A.I.U.A-1	URBANO	4.370 m <sup>2</sup>
A.I.U.A-2	URBANO	583 m <sup>2</sup>
A.I.U.A-3	URBANO	13.024 m <sup>2</sup>
A.I.U.A-4	URBANO	18.244 m <sup>2</sup>
A.I.U.A-5	URBANO	1.393 m <sup>2</sup>
A.I.U.A-6	URBANO	1.387 m <sup>2</sup>
A.I.U.A-7	URBANIZABLE	21.600 m <sup>2</sup>
A.I.U.A-8	URBANO	356 m <sup>2</sup>
		<b>166.860 m<sup>2</sup></b>
<b><u>ELIZMENDI</u></b>		
A.I.U.E-0	URBANO	29.433 m <sup>2</sup>
A.I.U.E-1	URBANO	12.104 m <sup>2</sup>
A.I.U.E-2	URBANO	369 m <sup>2</sup>
A.I.U.E-3	URBANO	2.147 m <sup>2</sup>
A.I.U.E-4	URBANO	3.071 m <sup>2</sup>
A.I.U.E-5	URBANO	1.426 m <sup>2</sup>
A.I.U.E-6	URBANO	1.150 m <sup>2</sup>
		<b>49.700 m<sup>2</sup></b>
<b><u>INDUSTRIALDEA</u></b>		
o	URBANO	209.880 m <sup>2</sup>
A.I.U.I-1	URBANO	12.388 m <sup>2</sup>
A.I.U.I-2	URBANO	1.990 m <sup>2</sup>
A.I.U.I-3	URBANO	3.236 m <sup>2</sup>
A.I.U.I-4	URBANO	3.031 m <sup>2</sup>
A.I.U.I-5	URBANO	2.482 m <sup>2</sup>
A.I.U.I-6	URBANO	1.621 m <sup>2</sup>
A.I.U.I-7	URBANO	555 m <sup>2</sup>
A.I.U.I-8	URBANO	1.517 m <sup>2</sup>
		<b>236.700 m<sup>2</sup></b>

6.4.- PARQUE DE VIVIENDAS

	VIVIENDAS EXISTENTES CONSOLIDADAS	VIVIENDAS SUSTITUIDAS	NUEVAS VIVIENDAS PREVISTAS	TOTAL
<b>SUELO URBANO</b>				
<b>• ASTEASU</b>				
A.I.U. A-0	378	-	12	390
A.I.U. A-3	-	-	48	48
A.I.U. A-4	-	-	64	64
A.I.U. A-5	-	-	6	6
A.I.U. A-6	-	1	6	6
A.I.U. A-8	2	-	-	2
<b>SUBTOTAL ASTEASU</b>	<b>380</b>	<b>1</b>	<b>136</b>	<b>505</b>
<b>• ELIZMENDI</b>				
A.I.U. E-0	45	-	-	45
A.I.U. E-1	-	-	20	20
A.I.U. E-2	-	-	2	2
A.I.U. E-3	-	-	2	2
A.I.U. E-4	-	-	4	4
A.I.U. E-5	-	-	2	2
A.I.U. E-6	-	-	6	6
<b>SUBTOTAL ELIZMENDI</b>	<b>45</b>	<b>-</b>	<b>36</b>	<b>81</b>
<b>• INDUSTRIALDEA</b>				
A.I.U. I-0	-	1*	-	-
A.I.U. I-3	-	3*	-	-
<b>SUBTOTAL INDUSTRIALDEA</b>	<b>-</b>	<b>4*</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>SUELO URBANIZABLE</b>				
A.I.U. A-7	-	1*	66	66
<b>SUELO NO URBANIZABLE</b>				
	<b>175</b>	<b>-</b>	<b>10**</b>	<b>185</b>
<b>TOTAL ASTEASU</b>	<b>600</b>	<b>6</b>	<b>248</b>	<b>848</b>

\* Doble opción de mantenimiento o sustitución

\*\* Estimación para el periodo 2007-2015.

**6.5.- CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LAS PRINCIPALES ÁREAS DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA CONFIGURADAS COMO UNIDADES DE GESTIÓN PARA EL DESARROLLO DE LAS NUEVAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN**

ÁREAS DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA A.I.U.	TIPO DE INTERVENCIÓN	SUPERFICIE	NUEVO APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO
<u>NÚCLEO DE ASTEASU</u>			<u>Nº de viviendas</u>
A-0. Núcleo de Asteasu consolidado		105.903 m <sup>2</sup>	
A-1. Centro urbano	Peatonalización del centro	4.370 m <sup>2</sup>	---
A-2.	Sistema general viario	583 m <sup>2</sup>	---
A-3. Ibagain	Residencial y dotacional	13.024 m <sup>2</sup>	48 viviendas
A-4. Maravillas-Opin	Residencial y dotacional	18.244 m <sup>2</sup>	64 viviendas
A-5. Lamiategiberri	Residencial	1.393 m <sup>2</sup>	6 viviendas
A-6. Kaleberri nº 9	Aparcamiento y residencial	1.387 m <sup>2</sup>	6 viviendas
A-7. Lamiategi-Ipupomamua	Dotacional y residencial	21.600 m <sup>2</sup>	Equipamiento dotacional y 66 viviendas
A-8. Altzarte		356 m <sup>2</sup>	
<u>NÚCLEO DE ELIZMENDI</u>			
E-0. Núcleo de Elizmendi consolidado		29.433 m <sup>2</sup>	
E-1. Escuelas	Dotacional y residencial	12.104 m <sup>2</sup>	Nuevo edificio escolar y 20 viviendas
E-2.	Residencial	369 m <sup>2</sup>	2 viviendas
E-3. Santa Cruz	Dotacional y residencial	2.147 m <sup>2</sup>	2 viviendas
E-4.	Aparcamiento y residencial	3.071 m <sup>2</sup>	4 viviendas
E-5. Elorrieta	Mejora de curva y residencial	1.426 m <sup>2</sup>	2 viviendas
E-6. Zelaieta	Residencial	1.150 m <sup>2</sup>	6 viviendas
<u>INDUSTRIALDEA</u>			<u>Superficie edificable</u>
I-0. Zona Industrial consolidada	Industrial	209.880 m <sup>2</sup>	
I-1. Nueva área dotacional	Dotacional Áreas libres y zonas verdes	12.388 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
I-2.	Industrial	1.990 m <sup>2</sup>	1.050 m <sup>2</sup>
I-3.	Residencial/Industrial*	3.236 m <sup>2</sup>	1.664 m <sup>2</sup>
I-4.	Industrial	3.031 m <sup>2</sup>	1.960 m <sup>2</sup>
I-5.	Industrial Dotacional	2.482 m <sup>2</sup>	841 m <sup>2</sup>
I-6.	Equip. comercial y social	1.621 m <sup>2</sup>	620 m <sup>2</sup>
I-7.	Industrial	555 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup>
I-8.	Dotacional e industrial	1.517 m <sup>2</sup>	402 m <sup>2</sup>

### c. **NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR DEL A.I.U. A-0**

La normativa particular del área queda de la siguiente forma:

*“FICHA URBANÍSTICA DEL ÁMBITO DE PLANEAMIENTO A.I.U. A-0, CORRESPONDIENTE A LAS PARTES DEL NÚCLEO DE ASTEASU EN LAS QUE SE CONSOLIDA LA SITUACIÓN URBANÍSTICA EXISTENTE*

*(Ver planos n<sup>os</sup> 3, 4 y 5.1)*

#### **A. DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL**

*Se define y delimita como A.I.U. “A-0” al conjunto del suelo, libre o edificado, que presenta una situación urbanística ya consolidada dentro del recinto espacial del núcleo urbano de Asteasu clasificado como suelo urbano*

*Corresponde sustancialmente al conjunto de la edificación residencial y de equipamiento dotacional ya existente en el núcleo tradicional, con su entramado de calles y espacios públicos interiores, y a los elementos de nuevo ensanche residencial, travesía urbana viaria y nuevos espacios libres verdes, configurados en torno a las regatas Asteasu y Opin con motivo del reciente desarrollo del núcleo urbano hacia el Este.*

*Se incluyen, así mismo, dentro del ámbito urbano consolidado, las instalaciones industriales de la pequeña serrería ubicada en el camino de Errekaballara, como elemento integrado en el perímetro exterior del núcleo urbano y compatible con el mismo, siempre que se resuelva el acceso rodado a la serrería y a Errekaballara mediante una nueva travesía de la carretera GI-4141 por el Sur del casco, sin necesidad de tener que atravesar el núcleo urbano central de Asteasu.*

#### **B. PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

*El área A.I.U. A-0 comprende una superficie de 105.903 m<sup>2</sup> que se clasifica en su totalidad como Suelo Urbano. Queda delimitado en el plano n<sup>o</sup> 4.*

*Las únicas modificaciones que se contemplan sobre la situación previa son la conversión de los edificios Julian Lizardi y Kojuene en edificios residenciales, y concentrar los equipamientos públicos que ellos contienen en el edificio Karanelaberri junto a la serrería.*

*Estas actuaciones mantienen las edificabilidades físicas de los dos primeros edificios y permiten el aumento de edificabilidad del edificio Karabelaberri, con una ocupación en planta baja de 309 m<sup>2</sup>(t) y dos plantas altas e 270 m<sup>2</sup>(t), para una edificabilidad total de 849 m<sup>2</sup>(t). Las alineaciones son las fijadas en el plano 5.1, pero podrán reajustarse mediante Estudio de Detalle si la definición concreta del proyecto de equipamientos así lo requiere.*

*Ambas actuaciones, Julian Lizardi y Kojuene, quedan configuradas como actuaciones de dotación por incremento de la edificabilidad ponderada, al pasar la edificabilidad dotacional a edificabilidad residencial.*

*Al margen de estas actuaciones, se procede a la consolidación de la actual zonificación pormenorizada de los usos urbanísticos del suelo y de la situación edificatoria existente como ordenación urbanística vigente, tanto en la configuración geométrica de la edificación, como en el número de viviendas previsto. Solamente se contemplan, por tanto, acciones edificatorias y urbanizatorias de conservación y mejora de la situación existente que no conlleven cambios sustanciales ni incrementos de aprovechamiento edificatorio respecto de la ordenación urbanística actual, según queda definido en los planos nº 4 y 5.1.*

*No obstante, el Ayuntamiento podrá elaborar con posterioridad en desarrollo de las presentes Normas un Plan Especial de Rehabilitación Integrada del ámbito del Casco Histórico del núcleo de Asteasu. En este Plan se podrán reconsiderar con mayor detalle algunos aspectos puntuales de la ordenación actual (alineaciones, fondos edificables, altura edificable, usos, nº de viviendas, etc...).*

#### **C. NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL**

- SUPERFICIE : 105.903 m<sup>2</sup>
- CLASIFICACIÓN : Suelo urbano
- ESTRUCTURA GENERAL Y ZONIFICACIÓN GLOBAL : Según plano nº 3
  - Sistema de cauces públicos : 950 m<sup>2</sup>
  - Sistema general viario : 4.700 m<sup>2</sup>
  - Sistema de espacios libres : 10.280 m<sup>2</sup>
  - Sistema de equipamiento comunitario : 2.248 m<sup>2</sup>
  - Zonas residenciales : 84.033 m<sup>2</sup>
  - Zonas industriales : 3.692 m<sup>2</sup>
- Nº DE VIVIENDAS : Se consolidan todas las viviendas existentes según detalle de plano 5.1, salvo la existente en la casa Karabelaberry, que se elimina, y se permiten 6 viviendas en el edificio Julian Lizardi y 6 viviendas más en el edificio Kojuene. Total : 390 viviendas.
- URBANIZACIÓN : El Ayuntamiento podrá redactar proyectos de obras de urbanización ordinarias para actuaciones viarias, de infraestructuras de servicios o de urbanización general referentes a la totalidad o partes de la zona que lo requieran, cuyo coste y ejecución podrán ser repercutidos a las áreas afectadas.

#### **D. PROCESO DE GESTIÓN Y REGULACIÓN URBANÍSTICA**

##### • **ACTUACIÓN URBANÍSTICA**

*En el conjunto del área A.I.U. A-0 se actuará de forma directa por parcelas, mediante los correspondientes Proyecto de Edificación y Proyecto complementario de Obras de Urbanización.*

*A tal efecto, en los planos nº 4 y 5.1 se definen expresamente las diferentes parcelas que se configuran como unidades de gestión de ejecución directa.*

*Cuando se actúe sobre una unidad de ejecución directa se contemplará obligatoriamente el tratamiento urbanístico de la totalidad de la misma, formalizando, en su caso, la cesión, una vez urbanizado, de todo el suelo calificado en el plano nº 5.1 como de dominio y uso público.*

*A medio plazo, el Ayuntamiento podrá elaborar, si se entendiese necesario, un Plan Especial de Rehabilitación Integral del Casco Histórico, estableciendo, dentro del A-0, una ordenación más pormenorizada para este ámbito. El Plan Especial podrá reconsiderar, en su caso, algunos de los extremos de ordenación detallada de las presentes Normas.*

*Las actuaciones a llevar a cabo en los edificios Kojuene y Juan Lizardi quedan configuradas como actuaciones de dotación por incremento de la edificabilidad ponderada, al pasar la edificabilidad dotacional a edificabilidad residencial. Dado el carácter público de ambas actuaciones y la inserción de ambas parcelas dentro de la trama urbana ya desarrollada, la cesión de los suelos destinados a sistemas generales y locales derivados del cambio de uso se monetizará en el momento de proceder a la materialización del cambio de uso.*

- **ESTRUCTURA URBANA Y ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA**

*En los planos nº 4 y 5.1 se establece la estructura urbana y la zonificación pormenorizada para el A.I.U A-0 con la delimitación detallada del sistema local viario, las áreas de aparcamiento público, el sistema de espacios libres y zonas verdes, las parcelas de reserva dotacional y la definición precisa del conjunto de las diferentes parcelas privadas de aprovechamiento residencial o industrial.*

- **PARCELACIONES**

*Las diferentes parcelas o unidades de gestión definidas en los planos nº 4 y 5.1 como unidades de ejecución directa se declaran, en principio, indivisibles y se configuran, por tanto, como “parcelas mínimas”.*

- **CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS**

*Las condiciones de aprovechamiento y edificación del conjunto de las parcelas del A.I.U. A-0 se regulan según lo dispuesto en el plano 5.1.*

- **REGULACIÓN DE USOS**

*La regulación de usos en las parcelas se ajustará a las disposiciones contenidas en el articulado de la normativa general”.*

## DOCUMENTO B. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE CUMPLIMIENTO DEL INFORME PRELIMINAR DE IMPACTO AMBIENTAL

El artículo 62.1 b) de la Ley 2/2006, de 30 de junio del Suelo y Urbanismo del País Vasco, determina que dentro de la documentación que debe incluirse en los planes generales (en este caso Modificación de las Normas Subsidiarias), esté la Memoria justificativa de cumplimiento del informe preliminar de impacto ambiental.

Asimismo, el artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, establece que serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada, *“las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior”*.

Por su parte, el Decreto 211/2012, de 16 de octubre regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.

Y finalmente, el artículo 36, punto 3, del decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística, establece que:

*“La aprobación de modificaciones de plan general sin elaboración de avance seguirán los siguientes trámites:*

*a) El ayuntamiento redactará la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y el documento ambiental estratégico y la remitirá junto con la modificación del plan general al órgano ambiental.*

*b) El órgano ambiental someterá el expediente a consultas de las administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas, para que, en un plazo máximo de un mes desde la solicitud, se pronuncien en los términos previstos en la normativa sectorial básica de evaluación ambiental.*

*c) El órgano ambiental formulará el informe ambiental estratégico, en el plazo de dos meses desde la recepción del expediente completo, y teniendo en cuenta el resultado de las consultas, determinará si la modificación del plan tiene o no efectos significativos sobre el medio ambiente.*

*1) En caso de no tener efectos significativos, la modificación podrá aprobarse inicialmente en los términos que el propio informe establezca y seguir la tramitación que corresponda.*

*2) En otro caso, el informe determinará la necesidad de someter la modificación a evaluación ambiental estratégica ordinaria. El órgano ambiental elaborará y notificará al ayuntamiento el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, debiendo continuar con la tramitación establecida en los artículos 27 y siguientes del presente Decreto”.*

Cumpliendo la legislación citada, esta modificación de normas ha de quedar adaptada a lo determinado por el informe preliminar de impacto ambiental.

## DOCUMENTO C. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

La justificación de la viabilidad económica financiera de esta modificación de normas subsidiarias se centra en estudiar la operación de concentración de equipamientos, considerando por un lado el coste de la ejecución de los equipamientos nuevos en Karabelaberri y por otro los beneficios obtenidos por la venta de los edificios Julian Lizardi y Kojuene.

La ejecución de equipamientos públicos, no supone ninguna operación de inversión que haya de tener rendimientos económicos, por lo que no han de analizarse como una viabilidad económica entendida como balance positivo de gastos e ingresos.

No obstante, se hace un balance económico para hacer una evaluación preliminar del dinero que el Ayuntamiento deberá añadir a los beneficios obtenidos de la venta de los inmuebles para la ejecución del nuevo equipamiento.

En el mercado inmobiliario de Asteasu se mueven en la actualidad viviendas de segunda mano y viviendas de obra nueva. De las 10 viviendas analizadas 4 son de segunda mano y 6 de obra nueva, estando las de segunda mano en buen estado y sin necesidad aparente de reforma. Salvo algún caso de piso pequeño que se sale de la norma, los precios de venta de todos ellos están en torno a los 2.100 €/m<sup>2</sup> útil.

El Ayuntamiento ha elaborado estudios para comprobar la capacidad de albergar viviendas de los edificios Julian Lizardi y Kojuene.

En el primero se pueden habilitar 6 viviendas, 2 por planta, con una superficie útil total de vivienda de 317 m<sup>2</sup>.

En el segundo se pueden habilitar 6 viviendas también, con una superficie útil total de vivienda de 281 m<sup>2</sup>.

Son en total 598 m<sup>2</sup> útiles. La venta de estas viviendas no podrá estar en los precios de las viviendas del mercado, ya que será preciso redistribuir las viviendas en el interior de los edificios, pero se mantendrá la estructura, las fachadas, la cubierta, el ascensor y las instalaciones principales.

Por lo tanto, a fin de ponderar el valor real de los edificios Juan de Lizardi y Kojuene se toma como costo de habilitación un precio de 600 euros/m<sup>2</sup>/útil, resultando por lo tanto un valor de venta real de 1.500 euros/m<sup>2</sup>(u) o lo que es lo mismo, un ingreso para las arcas municipales de 897.000 euros (598 x 1.500).

Por otra parte, el coste de la edificación de los nuevos equipamientos, incluidos derribos de la edificación preexistente, con todos los gastos sobrevenidos de honorarios, impuestos, etc., estaría en torno a los 1.100 €/m<sup>2</sup> construido. Habiendo un estudio de necesidades del Ayuntamiento para el nuevo equipamiento que prevé una superficie construida de 849 m<sup>2</sup>, el coste total de dicho equipamiento sería de 933.900 €.

El balance económico para las arcas del ayuntamiento de Asteasu sería por lo tanto de - 36.900 euros, cantidad ésta perfectamente asumible en los presupuesto municipales.

## DOCUMENTO D. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Como se ha descrito en el apartado II de la presente memoria, concentrar los equipamientos municipales, ahora repartidos entre los edificios Julian Lizardi y Kojuene, en un único edificio con cabida para ellos, permitiría reducir costos de mantenimiento, facilitar la gestión y evitar pérdidas de espacio y disfuncionalidades, además de evidentes mejoras medioambientales.

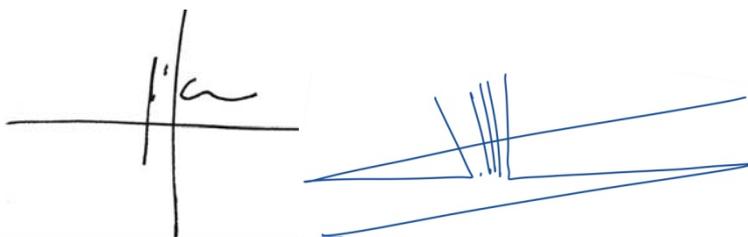
En contrapartida el ayuntamiento tendría que desembolsar una cantidad inferior a los 40.000 € para hacer viable la operación.

Considerando que ese dinero debiera obtenerse mediante un préstamo con un interés acorde con el coste de financiación del Estado en torno al 2% a 10 años, la cuota mensual a pagar sería inferior a 920 €. Son menos de 11.040 €/año.

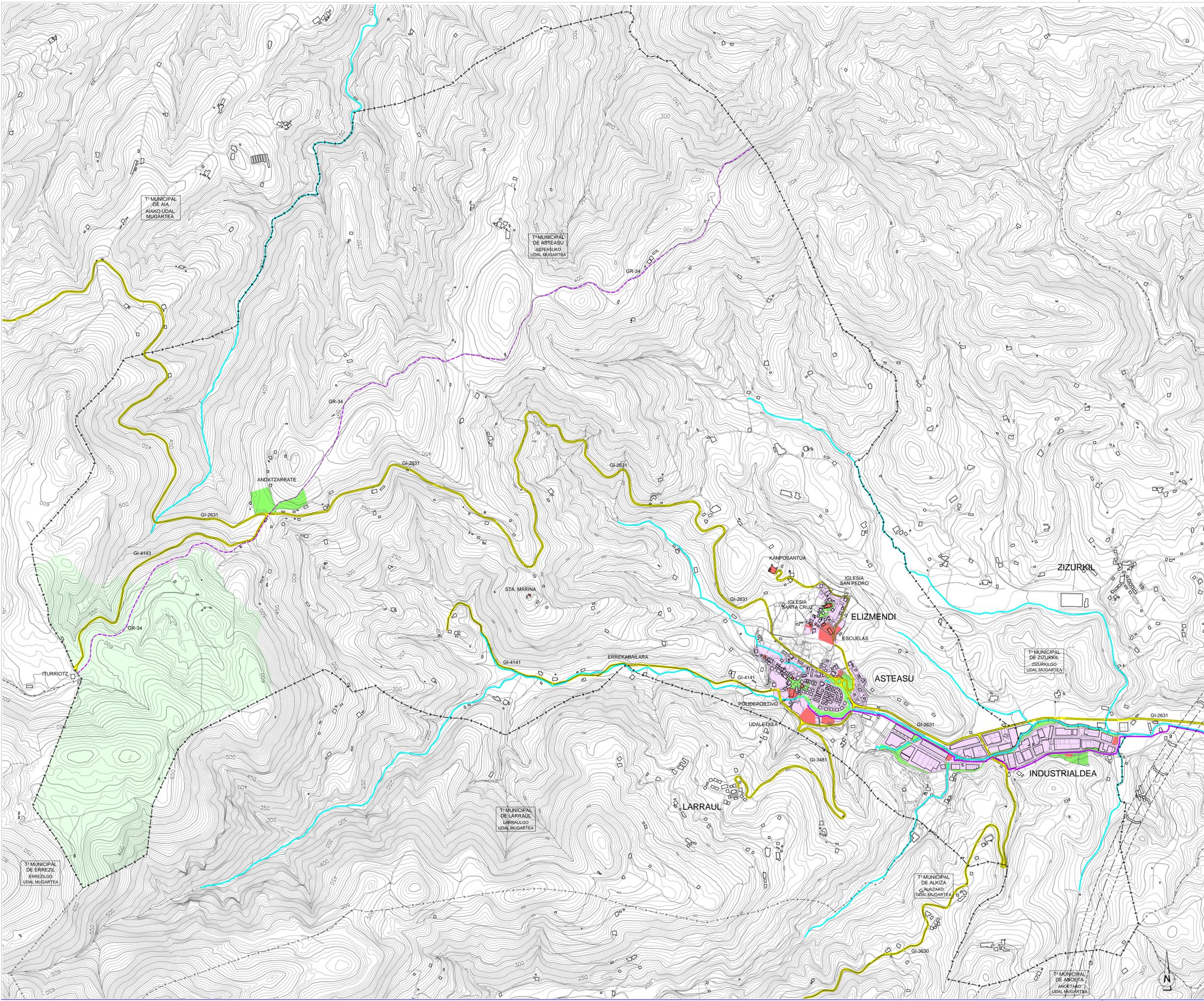
Esto supondría el 0,49% del total del presupuesto del Ayuntamiento de 2021.

Teniendo en cuenta que los pasivos financieros del Ayuntamiento son el 3,6% de los ingresos corrientes previstos, ese incremento es perfectamente asumible.

En Asteasu a 20 de junio de 2021



Pedro Izaskun y Miguel Ángel Irazababeitia  
Arquitectos



- UDALERRIKO MUGA  
LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL
- HIDROGRAFIA SARE NAGUSIA  
RED HIDROGRÁFICA PRINCIPAL
- ERREPIDEEN SISTEMA OROKORRA  
SISTEMA GENERAL DE CARRETERAS
- TRENBIDE SISTEMA OROKORRA  
SISTEMA GENERAL FERROVIARIO
- OINARRIKO BIDEGORRI SAREA  
RED BÁSICA DE BIDEGORRIS
- MENDI BIDEEN OINARRIKO SAREA, GR-34  
RED BÁSICA DE CAMINOS DE MONTE, GR-34
- ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA  
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
- KOMUNITATE EKIPIAMENDUKO SISTEMA OROKORRA  
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- HERNIO-GAZTUMEKO  
NATURA INTERES BEREZKO GUNEA  
ZONA DE ESPECIAL INTERÉS NATURALÍSTICO  
DE HERNIO-GAZTUME
- ASTEASU, ELIZMENDI ETA INDUSTRIALDEAKO  
HIRIGUNEAK  
NÚCLEOS URBANOS DE ASTEASU, ELIZMENDI  
E INDUSTRIALDEA

# ASTEASU



## ASTEASUKO ORDEZKO ARAUEN ALDAKETA PUNTUALA

JULIAN LIZARDI, KOJUENE ETA  
KARABELABERRI ERAIKINEN KALIFIKAZIOA  
ALDATZEKO

## MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE ASTEASU

MODIFICACIÓN PUNTUAL PARA EL CAMBIO DE  
CALIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS JULIAN  
LIZARDI, KOJUENE Y KARABELABERRI

HASIERAKO ONESPENERAKO MOLDAKETA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL  
MAYO 2021 2021 MAIATZA

A1

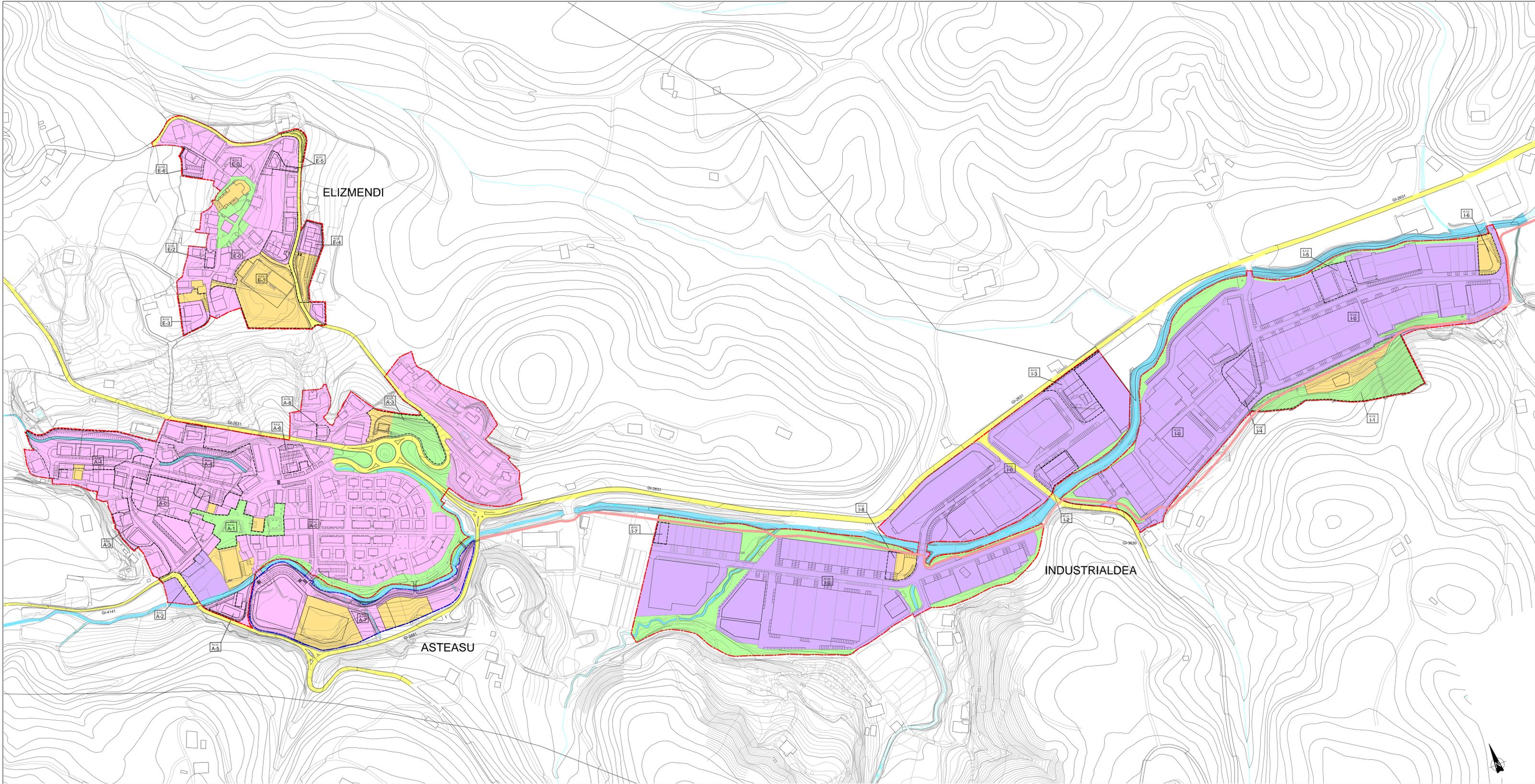
ARGIBIDEA  
LURRALDEAREN EGITURA ORGANIKOA

INFORMACIÓN  
ESTRUCTURA ORGÁNICA  
DEL TERRITORIO

1:10.000



M.A. IRAZABALBEITIA P. IZASKUN



- LURZORUAREN SAILKAPENA**  
CLASIFICACION DEL SUELO
- HIRI LURZORIA  
SUELO URBANO
  - LURZORU URBANIZAGARRIA  
SUELO URBANIZABLE
- EGITURA OROKORRA ETA ZONAKATZE GLOBALA**  
ESTRUCTURA GENERAL Y ZONIFICACION GLOBAL
- URHAKA PUBLIKOEN SISTEMA  
SISTEMA DE CAUCES PUBLICOS
  - BIDE SISTEMA OROKORRA  
SISTEMA GENERAL VIARIO PRINCIPAL
  - BIDEGORRIA  
BIDEGORRI
  - ESPAZIO LIBREEN SISTEMA  
SISTEMA DE ESPAZIOS LIBRES
  - KOMUNITATE EKIPAMENDUKO SISTEMA  
SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
  - BIZITEGI GUNEAK  
ZONAS RESIDENCIALES
  - INDUSTRIA GUNEAK  
ZONAS INDUSTRIALES

## ASTEASU



ASTEASUKO ORDEZKO ARAUEN  
ALDAKETA PUNTUALA

JULIAN LIZARDI, KOJUENE ETA  
KARABELABERRI ERAIKINEN KALIFIKAZIOA  
ALDATZEKO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS  
NNSS DE ASTEASU

MODIFICACIÓN PUNTUAL PARA EL CAMBIO DE  
CALIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS JULIAN  
LIZARDI, KOJUENE Y KARABELABERRI

HASIERAKO ONESPENERAKO MOLDAKETA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL  
MAYO 2021 2021 MAIATZA

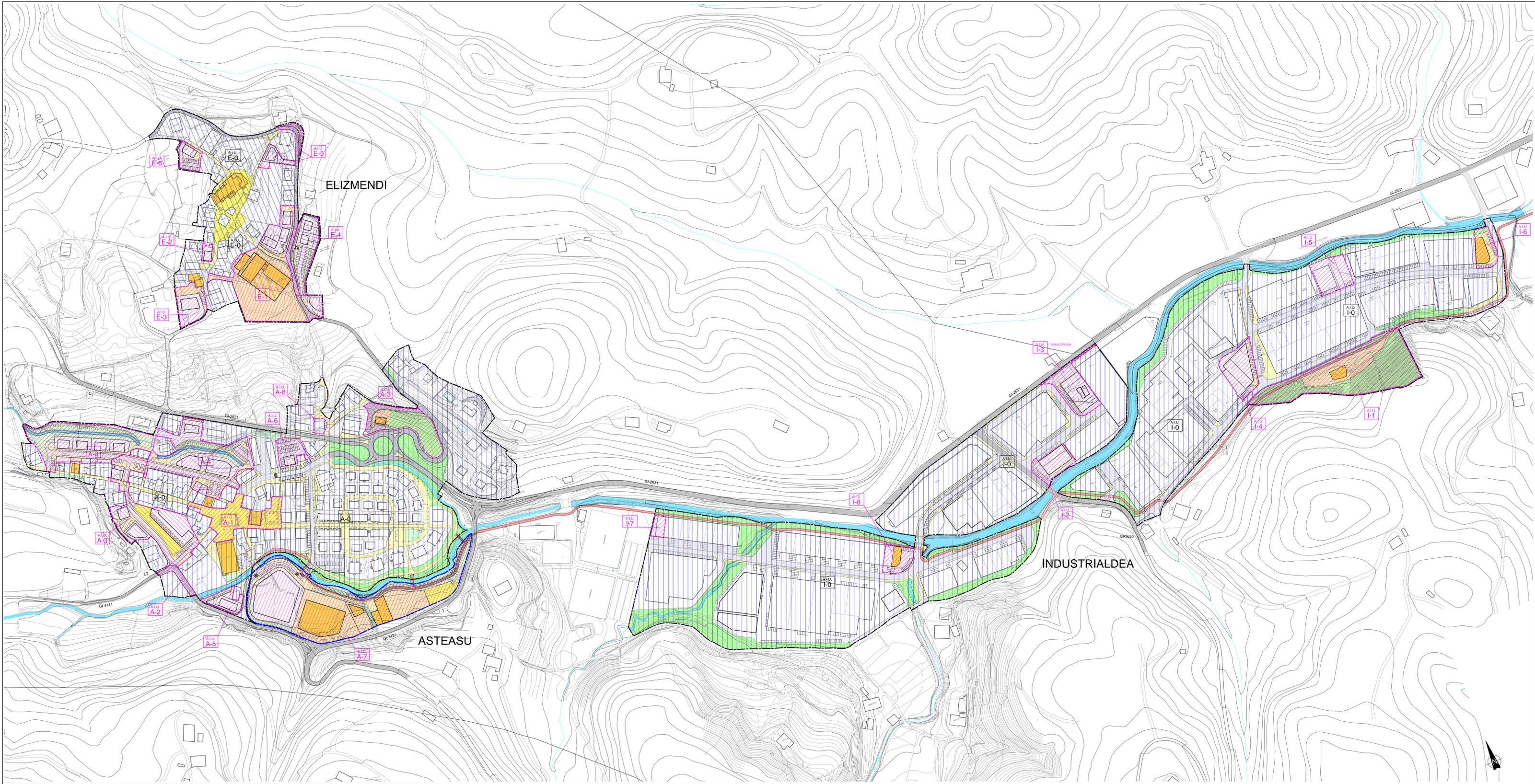
A3

ARGIBIDEA  
ASTEASU, ELIZMENDI, INDUSTRIALDEA  
LURZORUAREN SAILKAPENA, EGITURA  
OROKORRA ETA ZONIFIKAZIOA GLOBALA

INFORMACIÓN  
ASTEASU, ELIZMENDI, INDUSTRIALDEA  
CLASIFICACIÓN DEL SUELO, ESTRUCTURA  
GENERAL Y ZONIFICACIÓN GLOBAL  
1:2.000



M.A. IRAZABALBEITIA P. IZASKUN



- HIRI EGITURA ESTRUCTURA URBANA**
- BAI BELGIAK CANCHES FAMILIALES
  - BIDE SISTEMA OROKORRA SISTEMA GENERAL VIARIO
  - HIRI BIDE SAREA ETA APARKALEKU PUBLIKOA
  - HIRI URBANA URBANA Y APARCAMIENTO PUBLICO
  - BIDEKORRIA BIDEKORRIE
  - JABARI ETA ERABILERA PUBLIKOKO ESPAZIO LIBRE ETA BERRERAGINE INGURUAK PRINCIPALES ESPAZIOS LIBRES Y ZONAS VERDES DE DOMINIO Y USO PUBLICO
  - ESPALDIAK ONEZKO GUNEAK ETA KONGESTIONA PUBLIKOKO GUNEAK ACERAS, AREAS PEATONALES Y ZONAS DE CONGESTION PUBLICAS
  - KOMUNITATE EKIPIAMENUA ERANUNTZA ETA ERARI GABEKO PARTZELA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EDIFICACION Y PARCELA NO EDIFICADA
- PLANGINTZA, EREMUAK AMBITOS DE PLANEAMIENTO**
- EGUNGIO HIRIGINTZA ANTOLAMENDUKO KONTROLATZKO EREMUAK AMBITOS DE CONSERVACION DE LA ORDENACION URBANISTICA EXISTENTE
  - ORDENAZIO BERRIA PROPOSATZEN DEN HIRIGINTZA ERABILERAKO EREMUAK AREAS DE INTERVENCIÓN URBANISTICA EN LAS QUE SE PLANTEA UNA NUEVA ORDENACION
- HIRI LURZORAREN MUGAKETA DELIMITACION DEL SUELO URBANO  
 --- LURZORU URBANIZAGARAREN MUGAKETA DELIMITACION DEL SUELO URBANIZABLE

**ASTEASU**



ASTEASUKO ORDEZKO ARAUEN ALDAKETA PUNTUALA

JULIAN LIZARDI, KOJUENE ETA KARABELABERRI ERAIKINEN KALIFIKAZIOA ALDATZEKO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE ASTEASU

MODIFICACIÓN PUNTUAL PARA EL CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS JULIAN LIZARDI, KOJUENE

HASIERAKO ONESPENERAKO MOLDAKETA DOCUMENTO PARA LA APROBACION INICIAL  
 MAYO 2021 2021 MAIATZA

**A4**

ARGIBIDEA  
 ASTEASU, ELIZMENDI, INDUSTRIALDEA  
 HIRI EGITURA ETA PLANGINTZA EREMUAK

INFORMACIÓN  
 ASTEASU, ELIZMENDI, INDUSTRIALDEA  
 ESTRUCTURA URBANA Y ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO

1:2.000



M.A. IRAZABALBEITIA P. IZASKUN



- ZONAKATZE XEHETUA ETA LURZORUAREN JABARIA**  
**ZONIFICACION PORMENORIZADA Y DOMINIO DEL SUELO**
- JABARI ETA ERABILERA PUBLIKOKO BIDE, KALE ETA APARKAMENTUAK  
 VIALES, CALLES Y APARCAMENTOS DE COMÚN Y USO PÚBLICO
  - JABARI ETA ERABILERA PUBLIKOKO ESPAZIO LIBREAK, BERDEGUNEAK ETA KOEXISTENTZIA ETA ONEZKOEN GUNEAK  
 ESPACIOS LIBRES, ZONAS VERDES Y AREAS PEATONALES Y DE COEXISTENCIA DE DOMINIO Y USO PÚBLICO
  - JABETZA PUBLIKO ZENI PRIBATUKO EKIPAMENDU ERAKINAK  
 EDIFICACION DOTACIONAL, DE PROPIEDAD PÚBLICA O PRIVADA
  - EKIPAMENDU PUBLIKO ZENI PRIBATUKO PARTZELEI ATXIKITAKO ERAKIGARRITASUNK GABEKO LURZORU LIBREA  
 SUELO LIBRE NO EDIFICABLE ADSCRITO A PARCELA DOTACIONAL PÚBLICA O PRIVADA
  - JABETZA PRIBATUKO INDUSTRIAL ERAKIGARRIA  
 INDUSTRIAL EDIFICABLE, DE PROPIEDAD PRIVADA
  - JABETZA PRIBATUKO PARTZELA INDUSTRIAL, EZ ERAKIGARRIA  
 PARCELA INDUSTRIAL NO EDIFICABLE, DE PROPIEDAD PRIVADA
  - JABETZA PRIBATUKO ERAKIGARRIA EZ DEN PARTZELA INDUSTRIAL  
 EDIFICACION RESIDENCIAL, DE PROPIEDAD PRIVADA
  - ERDOTOKO EDO BEHE SOLARUKO ERAKIN OSAGARRIA  
 JABETZA PRIBATUKO BIZITEGI ERAKINEI ERANTSIA  
 CONSTRUCCIONES AUXILIARES DE PLANTA BAJA O SEMISOTANO  
 AREAS A LA EDIFICACION RESIDENCIAL, DE PROPIEDAD PRIVADA
  - JABETZA PRIBATUKO BIZITEGI PARTZELARI ATXIKITAKO LURZORU LIBRE EZ ERAKIGARRIA  
 SUELO LIBRE NO EDIFICABLE ADSCRITO A PARCELA RESIDENCIAL, DE PROPIEDAD PRIVADA
  - BIZITEGI PARTZELA EZBERDINEN ZERBITZURAKO ETA SARRERARAKO  
 KOMUNITATEKO ESPAZIO LIBRE BEZALA KONFIGURATUTAKO  
 JABETZA PRIBATUKO LURZORU LIBRE EZ ERAKIGARRIA  
 SUELO LIBRE NO EDIFICABLE, DE PROPIEDAD PRIVADA,  
 CONFIGURADO COMO ESPACIO LIBRE COMUNITARIO, DE ACCESO Y SERVICIO, DE VARIAS PARCELAS RESIDENCIALES
- ERAKUNTZA BALDINTZAK**  
**CONDICIONES DE EDIFICACION**
- ERAMNAREN MUGAKO LERROKADURA ETA GEHEZNEKO PROFILA  
 ALINEACIONES LIMITE Y PERFILES MAXIMOS DE LA EDIFICACION
  - KONSOLIDATUTAKO ELDUKO ETEBIZITZA ZENBAKIA  
 Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES CONSOLIDADAS
  - PROPOSATUTAKO ETEBIZITZA ZENBAKIA  
 Nº DE NUEVAS VIVIENDAS PROPUESTAS
  - BIZITEGI ERAKINAREN TIPOLOGIA  
 TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION RESIDENCIAL
- KUDEAKETA UNITATEAK**  
**UNIDADES DE GESTION**
- KONSOLIDATUTAKO ANTOLAMENDU PLANGINTZAKO A.I.U. E-0  
 EREMUAN EXEKUZIO ZUZENEKO UNITATE MODUAN  
 KONSOLIDATUTAKO LURZORU HIRIARRERKO PARTZELEN MUGAKETA EZBERDINAK  
 DELIMITACION DE LAS DIFERENTES PARCELAS DEL SUELO URBANO CONFIGURADAS COMO UNIDADES DE EJECUCION DIRECTA EN EL AMBITO DE PLANEAMIENTO DE ORDENACION CONSOLIDADA A.I.U. E-0
  - DELIMITACION DE LAS AREAS DE INTERVENCION URBANISTICA PARA LAS OBRAS PLANTFIA UNA NUEVA ORDENACION  
 ANTOLAMENDU BERRIA PROPOSATZEN DEN HIRIGINTZA INTERBENTZIO EREMUEN MUGAKETA

# ASTEASU



## ASTEASUKO ORDEZKO ARAUEN ALDAKETA PUNTUALA

JULIAN LIZARDI, KOJUENE ETA KARABELABERRI ERAIKINEN KALIFIKAZIOA ALDATZEKO

## MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE ASTEASU

MODIFICACIÓN PUNTUAL PARA EL CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS JULIAN LIZARDI, KOJUENE Y KARABELABERRI

HASIERAKO ONESPENERAKO MOLDAKETA  
 DOCUMENTO PARA LA APROBACION INICIAL  
 MAYO 2021 2021 MAIATZA

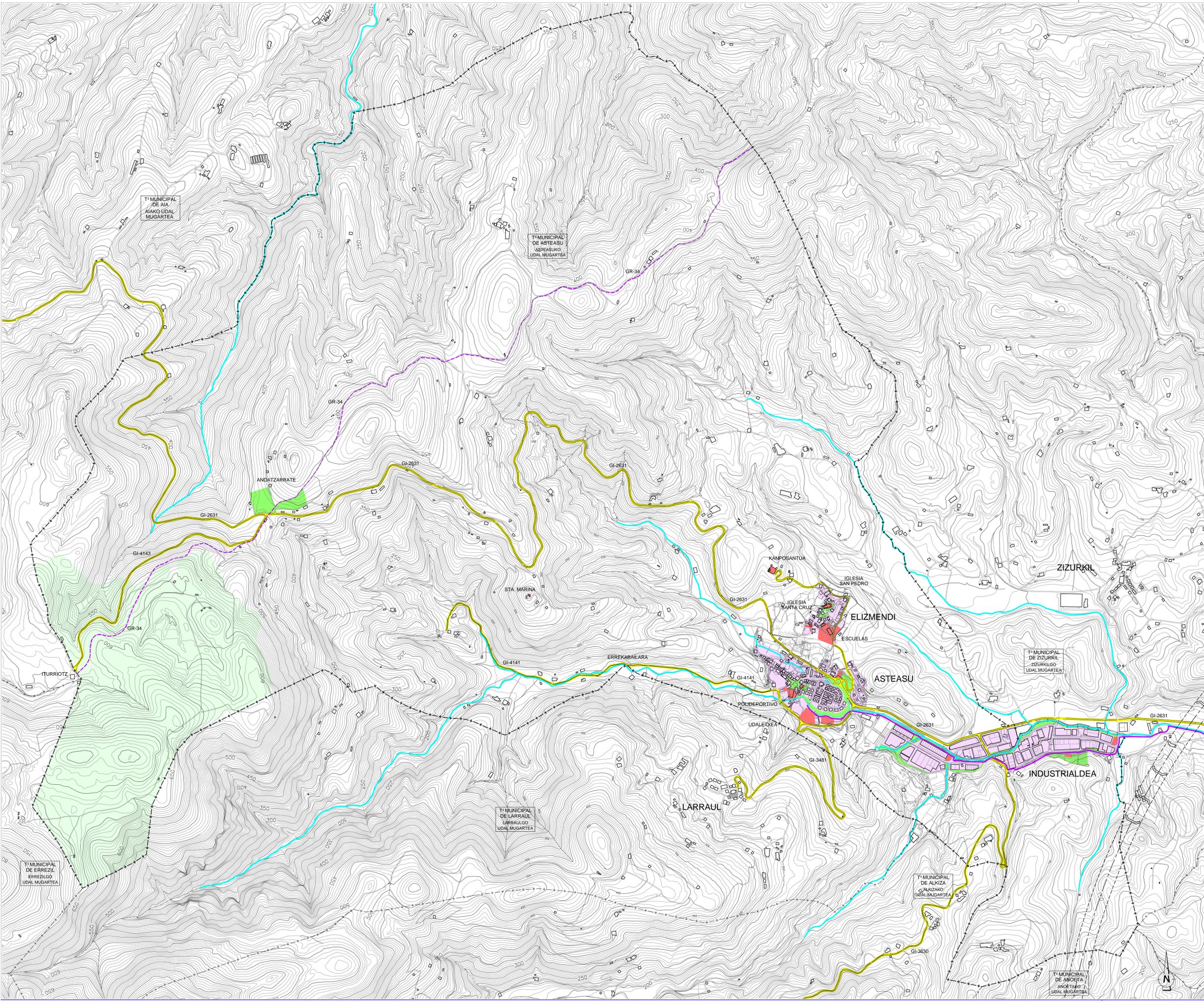
### A5.1

ARGIBIDEA  
 ASTEASU  
 ANTOLAMENDU XEHETUA

INFORMACIÓN  
 ASTEASU  
 ORDENACIÓN PORMENORIZADA  
 1:1.000



M.A. IRAZABALBEITIA P. IZASKUN



- UDALERRIKO MUGA  
LIMITE DEL TERMINO MUNICIPAL
- HIDROGRAFIA SARE NAGUSIA  
RED HIDROGRAFICA PRINCIPAL
- ERREPIDEEN SISTEMA OROKORRA  
SISTEMA GENERAL DE CARRETERAS
- TRENBIDE SISTEMA OROKORRA  
SISTEMA GENERAL FERROVIARIO
- ONARRIZKO BIDEGORRI SAREA  
RED BASICA DE BIDEGORRIS
- MENDI BIDEEN ONARRIZKO SAREA. GR-34  
RED BASICA DE CAMINOS DE MONTE. GR-34
- ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA  
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
- KOMUNITATE EKIPAMENDUKO SISTEMA OROKORRA  
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- HERNIO-GAZTUMEKO  
NATURA INTERES, BEREZIKO GUNEA  
ZONA DE ESPECIAL INTERES NATURALISTICO  
DE HERNIO-GAZTUME
- ASTEASU, ELIZMENDI ETA INDUSTRIALDEAKO  
HIRIGUNEA  
NUCLEOS URBANOS DE ASTEASU, ELIZMENDI  
E INDUSTRIALDEA

# ASTEASU



## ASTEASUKO ORDEZKO ARAUEN ALDAKETA PUNTUALA

JULIAN LIZARDI, KOJUENE ETA  
KARABELABERRI ERAIKINEN KALIFIKAZIOA  
ALDATZEKO

## MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE ASTEASU

MODIFICACIÓN PUNTUAL PARA EL CAMBIO DE  
CALIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS JULIAN  
LIZARDI, KOJUENE Y KARABELABERRI

HASIERAKO ONESPENERAKO MOLDAKETA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL  
MAYO 2021 2021 MAIATZA

**01**

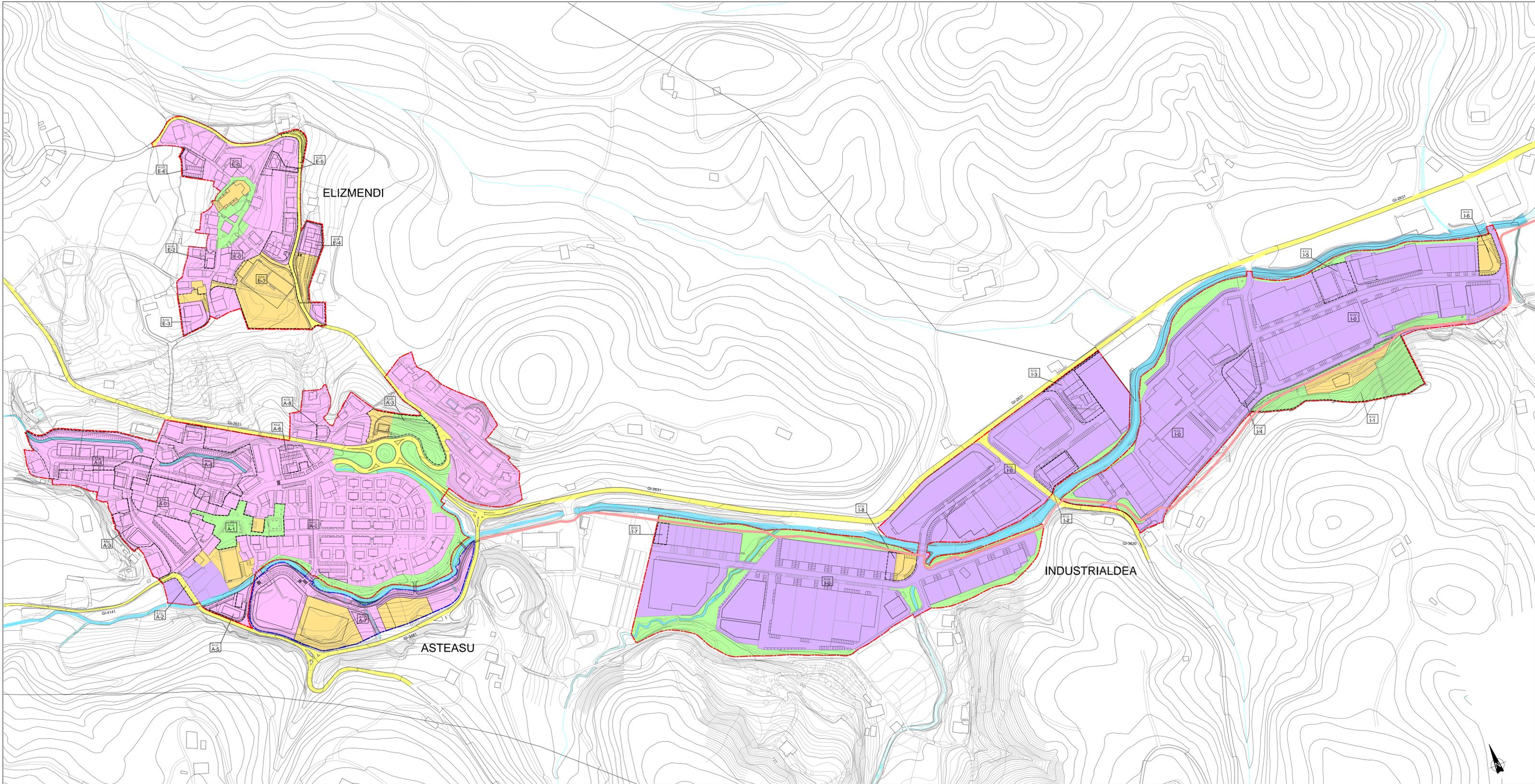
## ORDENAZIOA LURRALDEAREN EGITURA ORGANIKOA

## ORDENACIÓN ESTRUCTURA ORGÁNICA DEL TERRITORIO

1:10.000



M.A. IRAZABALBEITIA P. IZASKUN



- LURZORUAREN SAILKAPENA**  
CLASIFICACION DEL SUELO
- HIRI LURZORIA  
SUELO URBANO
  - LURZORU URBANIZAGARRIA  
SUELO URBANIZABLE
- EGITURA OROKORRA ETA ZONAKATZE GLOBALA**  
ESTRUCTURA GENERAL Y ZONIFICACION GLOBAL
- UHARKA PUBLIKOEN SISTEMA  
SISTEMA DE CAUCES PUBLICOS
  - BIDE SISTEMA OROKORRA  
SISTEMA GENERAL VIALO PRINCIPAL
  - BIDEGORRIA  
BIDEGORRI
  - ESPAZIO LIBREEN SISTEMA  
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES
  - KOMUNITATE EKIPAMENDUKO SISTEMA  
SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
  - BIZITEGI GUNEAK  
ZONAS RESIDENCIALES
  - INDUSTRIA GUNEAK  
ZONAS INDUSTRIALES

## ASTEASU



ASTEASUKO ORDEZKO ARAUEN  
ALDAKETA PUNTUALA

JULIAN LIZARDI, KOJUENE ETA  
KARABELABERRI ERAIKINEN KALIFIKAZIOA  
ALDATZEKO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS  
NNSS DE ASTEASU

MODIFICACIÓN PUNTUAL PARA EL CAMBIO DE  
CALIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS JULIAN  
LIZARDI, KOJUENE Y KARABELABERRI

HASIERAKO ONESPENERAKO MOLDAKETA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL  
MAYO 2021 2021 MAIATZA

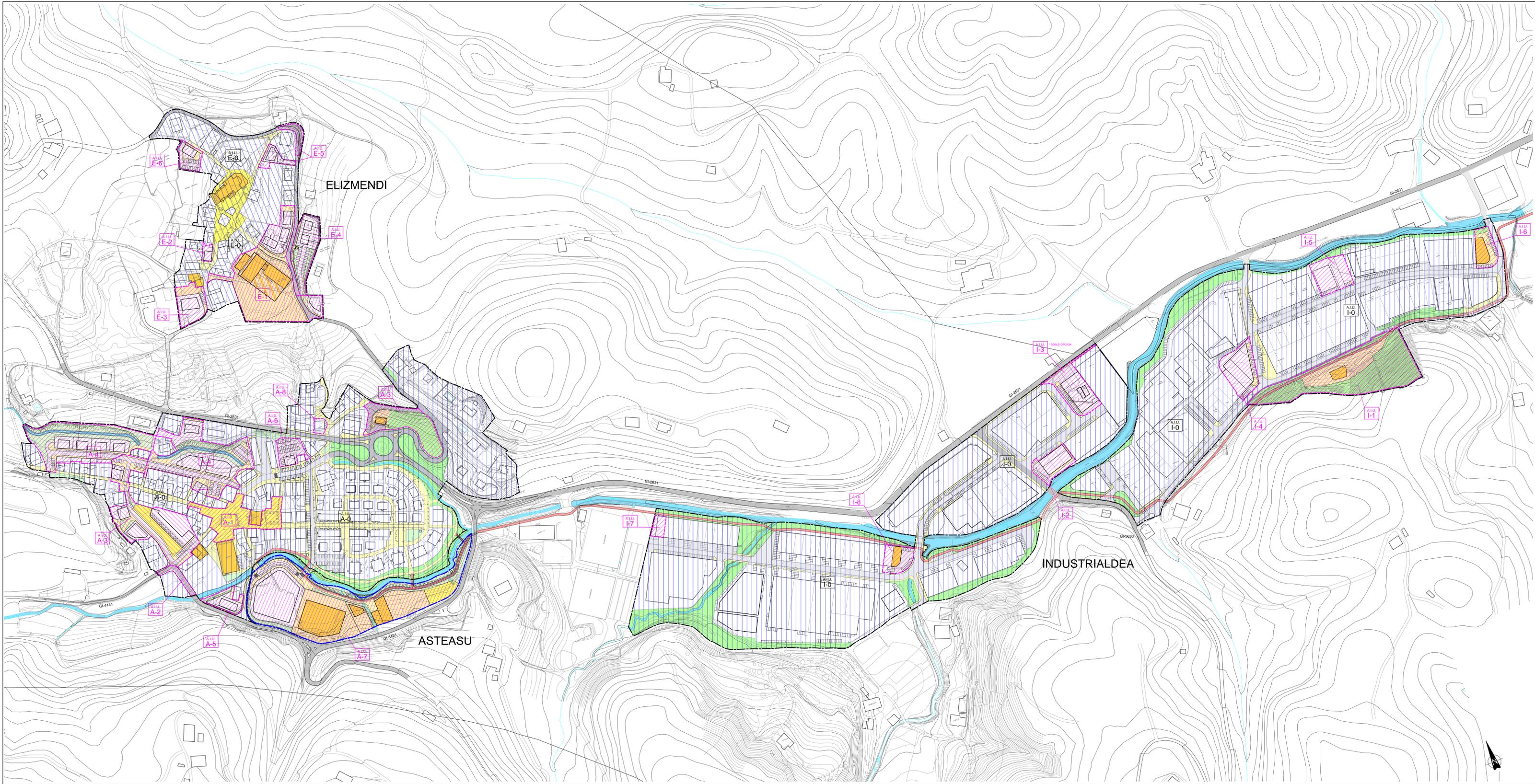
O3

ORDENAZIOA  
ASTEASU, ELIZMENDI, INDUSTRIALDEA  
LURZORUAREN SAILKAPENA, EGITURA  
OROKORRA ETA ZONIFIKAZIO GLOBALA

ORDENACIÓN  
ASTEASU, ELIZMENDI, INDUSTRIALDEA  
CLASIFICACIÓN DEL SUELO, ESTRUCTURA  
GENERAL Y ZONIFICACIÓN GLOBAL  
1:2.000



M.A. IRAZABALBEITIA P. IZASKUN



- HIRI EGITURA ESTRUCTURA URBANA**
- BAI BELGIUK CANCHES FINALES
  - BIDE SISTEMA OROKORRA SISTEMA GENERAL YARD
  - HIRI BIDE SAREA ETA APARKALEKU PUBLIKOAK RED VIALA URBANA Y APARCAMIENTO PUBLICO
  - BIDEKORRIA BIDEKORRI
  - JABARI ETA ERABILERA PUBLIKOKO ESPAZIO LIBRE ETA BERBEREGINE INGURUAK PRINCIPALES ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES DE DOMINIO Y USO PUBLICO
  - ESPAZIOAK ONERAZO GUNEAK ETA KONGESTIONA PUBLIKOKO GUNEAK ACERAS, AREAS PEATONALES Y ZONAS DE CONCENTRACION PUBLICAS
  - KOMUNITATE ENPAMENEA ERAKUNTZA ETA ERARI GABEKO PARTZELA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EDIFICACION Y PARCELA NO EDIFICADA
- PLANGINTZA EREMUAZ AMBITOS DE PLANEAMIENTO**
- EGINDO HIRIGINTZA ANTOLAMENDUKO KONTROLATZKO EREMUAZ AMBITOS DE CONSOLIDACION DE LA ORDENACION URBANISTICA EXISTENTE
  - ORDENAZIO BERRIA PROPOSITAZEN DEN HIRIGINTZA JARDUERAKO EREMUAZ AREAS DE INTERENCION URBANISTICA EN LAS QUE SE PLANTEA UNA NUEVA ORDENACION
- HIRI LURZORAREN MUGAKETA DELIMITACION DEL SUELO URBANO**
- HIRI LURZORAREN MUGAKETA DELIMITACION DEL SUELO URBANO
  - HIRI LURZORAREN MUGAKETA DELIMITACION DEL SUELO URBANO

**ASTEASU**



ASTEASUKO ORDEZKO ARAUEN ALDAKETA PUNTUALA

JULIAN LIZARDI, KOJUENE ETA KARABELABERRI ERAIKINEN KALIFIKAZIOA ALDATZEKO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE ASTEASU

MODIFICACIÓN PUNTUAL PARA EL CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS JULIAN LIZARDI, KOJUENE Y KARABELABERRI

HASIERAKO ONESPENERAKO MOLDAKETA DOCUMENTO PARA LA APROBACION INICIAL  
MAYO 2021 2021 MAIATZA

O4

ORDENAZIOA ASTEASU, ELIZMENDI, INDUSTRIALDEA HIRI EGITURA ETA PLANGINTZA EREMUAZ

ORDENAZIOA ASTEASU, ELIZMENDI, INDUSTRIALDEA ESTRUCTURA URBANA Y AMBITOS DE PLANEAMIENTO

1:2.000



M.A. IRAZABALBEITIA P. IZASKUN



- ZONAKATZE XEHETUA ETA LURZORUAREN JABARIA  
ZONIFICACION PORMENORIZADA Y DOMINIO DEL SUELO
- JABARI ETA ERABILERA PUBLIKOKO BIDE, KALE ETA APARKAMENTUAK  
VIALES, CALLES Y APARCAMENTOS DE COMINDO Y USO PUBLICO
  - JABARI ETA ERABILERA PUBLIKOKO ESPAZIO LIBREAK  
ESPACIOS LIBRES, ZONAS VERDES Y AREAS PEATONALES Y DE COEXISTENCIA DE DOMINIO Y USO PUBLICO
  - JABETZA PUBLIKO ZEN PIRIBATUKO EKIPAMENDU ERAKINAK  
EDIFICACION DOTACIONAL, DE PROPIEDAD PUBLICA O PRIVADA
  - EKIPAMENDU PUBLIKO ZEN PIRIBATUKO PARTZELEI ATXKITAKO ERAKIGARRITASUNK GABEKO LURZORU LIBREA  
SUELO LIBRE NO EDIFICABLE ADSCRITO A PARCELA DOTACIONAL PUBLICA O PRIVADA
  - JABETZA PIRIBATUKO INDUSTRIAL ERAKIGARRIA  
INDUSTRIAL EDIFICABLE, DE PROPIEDAD PRIVADA
  - JABETZA PIRIBATUKO PARTZELA INDUSTRIAL EZ ERAKIGARRIA  
PARCELA INDUSTRIAL NO EDIFICABLE, DE PROPIEDAD PRIVADA
  - JABETZA PIRIBATUKO ERAKIGARRIA EZ DEN PARTZELA INDUSTRIALA  
EDIFICACION RESIDENCIAL DE PROPIEDAD PRIVADA
  - ERDISOITOKO EDO BEHE SOLARIUKO ERANIKIN OSAGARRIA  
JABETZA PIRIBATUKO BIZITEGI ERAKINEI ERANTSIA  
CONSTRUCCIONES AUXILIARES DE PLANTA BAJA O SEMISOTANO ANEXAS A LA EDIFICACION RESIDENCIAL, DE PROPIEDAD PRIVADA
  - JABETZA PIRIBATUKO BIZITEGI PARTZELARI ATXKITAKO LURZORU LIBRE EZ ERAKIGARRIA  
SUELO LIBRE NO EDIFICABLE ADSCRITO A PARCELA RESIDENCIAL, DE PROPIEDAD PRIVADA
  - BIZITEGI PARTZELA EZBERDINEN ZERBITZURAKO ETA SARRERARAKO  
KOMUNITATEKO ESPAZIO LIBRE BEZALA KONFIGURATUTAKO  
JABETZA PIRIBATUKO LURZORU LIBRE EZ ERAKIGARRIA  
SUELO LIBRE NO EDIFICABLE, DE PROPIEDAD PRIVADA,  
CONFIGURADO COMO ESPACIO LIBRE COMUNITARIO, DE ACCESO Y SERVICIO, DE VARIAS PARCELAS RESIDENCIALES
  - ERAKUNTZA BALDINTZAK  
CONDICIONES DE EDIFICACION
  - II+BC ERANIKAREN MUGAKO LERROKADURA ETA GEHEZNEKO PROFILA  
ALINEACIONES LIMITE Y PERFILES MAXIMOS DE LA EDIFICACION
  - 2 KONSOLIDATUTAKO EGUNGO ETEBIZITZA ZENBAGIA  
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES CONSOLIDADAS
  - 6 PROPOSATUTAKO ETEBIZITZA ZENBAGIA  
Nº DE NUEVAS VIVIENDAS PROPUESTAS
  - (ETC) BIZITEGI ERAKINAREN TIPOLOGIA  
TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION RESIDENCIAL
  - (EABD) BIZITEGI ERAKINAREN TIPOLOGIA  
TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION RESIDENCIAL
  - KUDEAKETA UNITATEAK  
UNIDADES DE GESTION
  - KONSOLIDATUTAKO ANTOLAMENDU PLANGINTZAKO A.I.U. E-0  
EREMUAN EXISTENZIO ZUZENERO UNITATE MODURAN  
KONFIGURATUTAKO LURZORU HISTORIKO PARTZELEN MUGAKETA EZBERDINAK  
DELIMITACION DE LAS DIFERENTES PARCELAS DEL SUELO URBANO CONSERVADAS COMO UNIDADES DE EJECUCION DIRECTA EN EL AMBITO DE PLANEAMIENTO DE ORDENACION CONSOLIDADA A.I.U. E-0
  - A.I.U. E-0 DELIMITACION DE LAS AREAS DE INTERVENCION URBANISTICA PARA LAS QUE SE PLANTEA UNA NUEVA ORDENACION  
ANTOLAMENDU BERRIA PROPOSATZEN DEN HIRIGINTZA INTERBENTZIO ERREMUEZ MUGAKETA
  - A.I.U. E-1

# ASTEASU



## ASTEASUKO ORDEZKO ARAUEN ALDAKETA PUNTUALA

JULIAN LIZARDI, KOJUENE ETA KARABELBERRI ERAIKINEN KALIFIKAZIOA ALDATZEKO

## MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE ASTEASU

MODIFICACIÓN PUNTUAL PARA EL CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS JULIAN LIZARDI, KOJUENE Y KARABELBERRI

HASIERAKO ONESPENERAKO MOLDAKETA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACION INICIAL  
MAYO 2021 2021 MAIATZA

O5.1

ORDENAZIOA  
ASTEASU  
ANTOLAMENDU XEHETUA

ORDENACIÓN  
ASTEASU  
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1:1.000



M.A. IRAZABALBEITIA P. IZASKUN