

**DOCUMENTO: MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA U.E. 3.2 DEL ÁREA 3
DE LAS NN.SS DE ANTZUOLA**

SITUACIÓN: ÁREA 3 DE LAS NN.SS. DE ANTZUOLA

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE ANTZUOLA

ARQUITECTO: ASIER LUQUI LASA

DOCUMENTACIÓN:

- 1.- MEMORIA.
- 2.- CUADRO NORMATIVO CORRESPONDIENTE AL ÁREA 3 PROPUESTO
- 3.- ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL
- 4.- ANEXO 1: CUADRO NORMATIVO CORRESPONDIENTE AL ÁREA 3 EN NN.SS. VIGENTES
- 5.- PLANOS

Zumárraga, Febrero de 2015

El Arquitecto:



Fdo: Asier Luqui Lasa



INDICE

1.- MEMORIA

1.1.- ANTECEDENTES

1.2.- FINES Y OBJETIVOS

1.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

1.4.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

1.5.- SUPERFICIES RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN

1.6. RÉGIMEN DE DOMINIO Y USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO

1.7. CUMPLIMIENTO DEL D.123/2012, DE 3 DE JULIO, DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

2.- CUADRO NORMATIVO CORRESPONDIENTE AL ÁREA 3 PROPUESTO

3.- ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

4.- ANEXO 1: CUADRO NORMATIVO CORRESPONDIENTE AL ÁREA 3 EN NN.SS. VIGENTES

5.- PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA:

- 1.- ÁREA 3 – ESTADO ACTUAL
- 2.- ÁREA 3 – CALIFICACIÓN PORMENORIZADA – CONDICIONES DE GESTIÓN
- 3.- ÁREA 3 – ALINEACIONES Y RASANTES
- 4.- ÁREA 3 – PERFILES DE LA EDIFICACIÓN

PLANOS DE MODIFICACIÓN:

- M-2.- ÁREA 3 – CALIFICACIÓN PORMENORIZADA – CONDICIONES DE GESTIÓN
- M-3.- ÁREA 3 – ALINEACIONES Y RASANTES
- M-4.- ÁREA 3 – PERFILES DE LA EDIFICACIÓN
- M-5. ÁREA 3.- U.E.3.2 – TIPOLOGÍA ORIENTATIVA



asier luqui lasa
ARKITEKTOA

Iparragirre hiribidea, 2. entlo B
20700 Zumarraga
T.943 72 44 02 M.608 25 37 72
e-mail: asierluqui@gmail.com

MEMORIA



1.- MEMORIA

1.1.- ANTECEDENTES

A petición del Ayuntamiento de Antzuola, se presenta el expediente de Modificación Puntual de Normas Subsidiarias, relativo a la Unidad de Ejecución 3.2 del Área 3 de las Vigentes Normas Subsidiarias de Antzuola.

1.2.- FINES Y OBJETIVOS

Dadas las singularidades de la Unidad de Ejecución 3.2 definida en el Area 3 de las vigentes Normas subsidiarias de Antzuola, debidas principalmente a la proximidad del río y a la irregularidad de la parcela, y habiéndose realizado varios estudios para la materialización de los estándares mínimos exigidos por el D.123/2012, de 3 de Julio, de Estándares Urbanísticos en la misma, se ha comprobado que no resulta posible con la tipología prevista en las Normas Subsidiarias actuales.

Con esta iniciativa se pretende mejorar la ordenación definida para la U.E. 3.2 del Area 3 en las actuales Normas Subsidiarias, definiendo una zonificación pormenorizada (con una tipología edificatoria) que permita el cumplimiento de las exigencias del citado Decreto.

Al mismo tiempo, se propone modificar la definición de usos permitidos en Planta Baja, adecuándolo a las necesidades reales del municipio (reduciendo la superficie destinada a locales comerciales en beneficio de la posibilidad de ejecución de viviendas en Planta Baja), a fin de paliar la escasez de viviendas asequibles para ciertos colectivos sociales con reducido nivel de adquisición.

En cuanto a las zonas verdes y espacios libres de la Unidad de Ejecución, se reordena la parcela de modo que se garantice la materialización del cumplimiento de la legislación vigente en materia de Accesibilidad entre el paseo de ribera y la acera del vial de Kalebarren, al mismo tiempo que se define un espacio unitario de coexistencia entre peatones y vehículos, mejorando la calidad de los espacios planteados actualmente en las Normas Subsidiarias.

1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Las determinaciones contenidas en la presente modificación puntual no hacen más que concretar las de las Normas Subsidiarias vigentes, en su fin u objetivo principal, adaptando la zonificación de usos pormenorizada a las exigencias establecidas por el D.123/2012, de 3 de Julio, de Estándares Urbanísticos (por no estar las citadas Normas adaptadas a la Ley de suelo y urbanismo vigente actualmente en la C.A.P.V.).

Tal Como se ha expuesto en el apartado "Fines y Objetivos", la singularidad de la parcela impide, con la tipología prevista, la materialización de los estándares mínimos exigidos por el D.123/2012, de 3 de

Julio, de Estándares Urbanísticos en la misma.

El uso previsto para la planta semisótano (anejos a viviendas), unido a las dimensiones previstas en la tipología definida (con un fondo máximo de 9 m), imposibilitan la ejecución del estándar mínimo de aparcamiento para vehículos en parcelas de titularidad privada.

Así mismo, debido a la tipología prevista, de forma alargada en "L" de las plantas sobre rasante, unida al escaso fondo edificatorio permitido, desaprovecha enormemente las posibilidades proporcionadas por la (a priori) suficiente superficie en planta permitida (para acoger las previstas 3 viviendas por planta, que hacen un total de 9 viviendas en 3 plantas), obteniéndose distribuciones escasas y desaprovechadas (con imprescindibles largos distribuidores en planta, o la necesidad de ejecutar dos núcleos de escaleras para evitar estos distribuidores, solución lógicamente descartada por la reducida superficie total permitida), que merman enormemente las ventajas del aprovechamiento permitido.

Y por último, teniendo en cuenta el gran número de locales comerciales existente en buena parte del municipio, sin un uso concreto en la actualidad, y sin una perspectiva clara de mejorar su situación a medio plazo, no hace más que contribuir a que el hecho de permitir únicamente un uso de local comercial en la totalidad de la superficie de planta baja plantee, teniendo en cuenta los argumentos señalados anteriormente, serias dudas acerca de la viabilidad económica de la operación, con pocas posibilidades de promoción y venta, en estos tiempos ya de por sí difíciles para el sector inmobiliario.

Lo cual va ineludiblemente unido al hecho de que el municipio, de no materializarse esta operación, perdería la oportunidad de incrementar la superficie de espacios libres contigua al río, junto con la culminación del paseo de ribera planteada, además de dejar de aprovechar una operación económica que redundaría muy positivamente en las arcas municipales, como cualquier operación inmobiliaria que se desarrolle en el municipio, y que tan escasamente se da en la actualidad.

1.4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

La ordenación propuesta consiste, por un lado, en la redefinición de la zonificación pormenorizada prevista, planteando una tipología edificatoria, tal como se puede observar en el Plano de Tipología Orientativa adjunto, que plantea un aumento de la ocupación en planta semisótano de la edificación prevista en la U.E.3.2 del Area 3 definida en las Normas Subsidiarias, de modo que se disponga de la superficie y dimensiones mínimas para dar cumplimiento al estándar de aparcamientos en parcelas de titularidad privada exigido en el D.123/2012.

Con esta modificación se obtiene a su vez, en las plantas superiores, y sin necesidad de aumentar para estas plantas el aprovechamiento definido en la ficha actual, una tipología edificatoria que permita materializar el número máximo de viviendas previsto en la actualidad, pero con unas distribuciones mucho más aprovechadas.

Al mismo tiempo, se permite, sin necesidad tampoco de aumentar el aprovechamiento definido para



la Planta Baja de la edificación propuesta en la ficha actual, el uso de vivienda también en esta planta, de modo que se puedan ejecutar un máximo de dos nuevas viviendas, las cuales dispondrán de las características necesarias para garantizar el cumplimiento de la totalidad de las exigencias para viviendas en Planta Baja vigentes en el municipio.

En cuanto a las zonas verdes y espacios libres de la Unidad de Ejecución, se reordena la parcela de modo que:

- 1.- Se garantiza el cumplimiento de la legislación vigente en materia de Accesibilidad, dotando al Área 3, en lo que a la U.E. 3.2 se refiere, de un paseo de ribera que resuelve la accesibilidad en la transición entre la zona de paseo de ribera existente (parte baja) con la acera del vial de Kalebarren (parte alta).
- 2.- Se define un espacio de coexistencia entre peatones del paseo de ribera y vehículos que acceden a la planta sótano de la edificación prevista, que, teniendo en cuenta el reducido número de éstos últimos y las velocidades a las que deberán circular, además de las limitaciones en las zonas de paso exclusivo de peatones, permitirá la materialización de un espacio unitario que compagine zonas de circulación y zonas verdes en las condiciones de seguridad establecidas por la normativa de aplicación.

1.5. SUPERFICIES RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN

El suelo comprendido en el Area 3 de las Normas Subsidiarias de Antzuola, y más concretamente el de la U.E.3.2 de dicha Area, junto con los espacios libres definidos en la misma, con la presente modificación puntual quedan reflejados en los planos M-2 a M-5, así como el Cuadro Normativo del presente documento.

1.6. RÉGIMEN DE DOMINIO Y USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO

Las características de Dominio y Usos previstos para el Area 3 de las Normas Subsidiarias de Antzuola, y más concretamente las de la U.E.3.2 de dicha Area, con la presente modificación puntual quedan reflejados en los planos M-2 a M-5, así como el Cuadro Normativo del presente documento.

1.7. CUMPLIMIENTO DEL D.123/2012, DE 3 DE JULIO, DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

Los estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado de actuaciones de dotación por incremento de edificabilidad definidos en el D.123/2012 se calcularán, según el Art.6, sobre el incremento de edificabilidad urbanística respecto de la previamente materializada.

Previo a la justificación de los estándares urbanísticos, se procede por tanto a definir cual es el



incremento de edificabilidad de la actuación de dotación que nos ocupa, así como el incremento del número de viviendas:

Edificabilidad sobre rasante existente: 571 m^2 (según registro de la propiedad)

Edificabilidad sobre rasante propuesta: $1.709 - 441 = 1.268 \text{ m}^2_{(t)}$

Incremento de edificabilidad sobre rasante: 697 m^2

Nº viviendas existentes: 2

Nº viviendas propuestas: 11 viv.

Incremento de Nº viviendas: 9

La superficie total de la actuación de dotación es la siguiente: $S_{ad} = 968 \text{ m}^2$

Estándares mínimos:

a) Sup p/ zonas verdes/espacios libres: $15\% \text{ s/ } S_{ad} = 968 \times 0,15 = 145,20 \text{ m}^2 < 281,46 \text{ m}^2$ (Cumple)

b) Sup. p/ otras dotaciones públicas: $5 \text{ m}^2_{(s)} / 25 \text{ m}^2_{(t)} = 139,40 \text{ m}^2$ ¿?????(cómo se materializa??)

c) Sup. p/aparcamiento vehículos: $0,35 \text{ plazas} / 25 \text{ m}^2_{(t)} = 10 \text{ plazas} < 16 \text{ plazas}$ (Cumple)

d) Vegetación: 1 árbol / nueva vivienda = 9 árboles = 9 árboles (Cumple)



Por cuanto antecede, y según mi leal saber y entender, doy por terminada la redacción de la presente Modificación Puntual de Normas Subsidiarias, que espero sirva de conformidad a los Organismos a los cuales haya de presentarse.

Zumárraga, Febrero de 2015

El Arquitecto:

Fdo: Asier Luqui Lasa



CUADRO NORMATIVO CORRESPONDIENTE **AL ÁREA 3 PROPUESTO**

2.- CUADRO NORMATIVO CORRESPONDIENTE AL ÁREA 3 (Behekoauzoa-Eguzko Auzoa-Zurrategui)

1.-SUPERFICIE DEL ÁREA24.383 m².

2.-CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA..... Suelo Urbano.

3.-CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

3.1.-Zonificación General

Zona Residencial Intensiva (R-2) 16.459 m²

Sistema General Red Viaria (S.G.V.) 1.200 m²

Sistema General de Cauce Fluvial (S.G.F.) 4.454 m²

Sistema General de Espacios Libres (S.G.L.) 583 m²

Sistema General de Equipamientos (S.G.E.)
- E-1 Equipamiento deportivo 1.687 m²

3.2.-Aprovechamiento

Aprovechamiento Global de la zona: 215 viviendas

Número de viviendas existente: 173 viviendas

Densidad..... ¿????? viv/Ha

4.-OBJETIVOS URBANÍSTICOS.

- Reordenación del conjunto del ámbito mediante la urbanización y reedificación definida en las unidades de ejecución 3.1, 3.2. y 3.3.
- Consolidación del resto de los edificios residenciales existentes.
- Reurbanización del conjunto de Beheko Auzoa, potenciando la peatonalización del conjunto de espacio público existente y la coordinación de propuestas con la U.E.3.3, configurando un conjunto integrado en su totalidad y cohesionado con el centro urbano de Antzuola.
- Reordenación de la anterior parcela socio-cultural y desarrollo de un nuevo edificio residencial.

5.- CONDICIONES DE PLANEAMIENTO.

- Figura de Planeamiento: Se redactará un Estudio de Detalle para cada una de las actuaciones (3.1, 3.2 y 3.3).

6.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA ZONA.

- Se consolida en su totalidad el ámbito del área 3 Bekoauzoa-Eguzkiauzoa-Zurrategi- proponiéndose únicamente las intervenciones delimitadas expresamente en el punto 8.

7.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS PARCELAS

- Se consolidan las edificaciones existentes con sus parámetros actuales (alturas, número de plantas, alineaciones y usos existentes).
- Parcela de nueva edificación.
 - Alineaciones: las grafiadas en la hoja gráfica nº3
 - Perfil: PS+PSS+PB+IV+BC // **PSS+PB+III** // PS+PB+III según U.E.
 - Altura: 15m / 16'5m // 13'50m según U.E.

8.- CONDICIONES DE ACTUACIÓN

8.1.- Ámbitos de intervención: se delimitan tres Unidades de Ejecución (3.1, 3.2 y 3.3).

8.2.- Unidad de Ejecución (3.1)

- Superficie total 1.332 m²
- Zonificación pormenorizada
 - Parcela residencial (R.2) edificable 355 m²
 - Sistema local de red viaria, peatonal y aparcamientos 977 m²
- Aprovechamiento
 - Superficie construida total 1.815 m²
 - Superficie construida P. Sótano (anejos a vivienda) 355 m²
 - Superficie construida P. Baja (vivienda, anejos a vivienda) 365 m²
 - Superficie construida P. Altas (vivienda) 1.095 m²
 - Nº de viviendas 11 viviendas
 - Fuera de ordenación: quedan fuera de ordenación las edificaciones señaladas en la hoja gráfica nº1
 - Plazo de ejecución (Art. 26 T.R.L.S. y O.U) 2 años

8.3.- Unidad de Ejecución (3.2)

- Superficie total 968 m²
- Superficie de fincas privadas aportadas 968 m²
- Zonificación pormenorizada
 - Parcela residencial (R.2) edificable **441 m²**
- Aprovechamiento
 - Superficie construida total **1.709 m²**
 - Superficie construida **P. Semisótano (garajes y anejos a vivienda) 441 m²**
 - Superficie construida P. Baja (locales comerciales, **anejos a vivienda y vivienda) ... 317 m²**
 - Superficie construida P. Altas (vivienda) 951 m²
 - Nº de viviendas **9 viviendas (P. Altas) + 2 viviendas (P. Baja) = 11 viviendas**
- Fuera de ordenación: quedan fuera de ordenación las edificaciones señaladas en la hoja gráfica nº1.

- Plazo de ejecución (Art. 26 T.R.L.S y O.U.): 8 años.

8.4.-Unidad de Ejecución (3.3)

- Superficie Total..... 819 m²
- Superficie de fincas privada aportadas 819 m²
- Parcela Residencial Edificable 770 m²
- Parcela Residencial Edificable en P. Sótano (privado en superficie) 115 m²
- Parcela Residencial Edificable en P. Sótano (con servidumbre de uso público) 255 m²
- Sistema Local de Red viaria y peatonal..... 49 m²
- Aprovechamiento
 - Superficie construida total..... 3.940 m²
 - Superficie construida P. Sótano y semisótano (anejos a vivienda) 1.540 m²
 - Superficie construida P.Baja (vivienda y/o anejos) 400 m²
 - Superficie construida P. Altas (vivienda)..... 1.600 m²
 - Superficie construida P. Bajo - Cubierta (vivienda y/o anejos) 400 m²
 - Nº de viviendas..... 20 viviendas
- Fuera de ordenación: quedan fuera de ordenación las edificaciones existentes en la zona.
- Plazo de ejecución (Art. 26 T.R.L.S y O.U.): 1 año.

9.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.

- Se urbanizará la totalidad de los espacios públicos de cesión en función de las actuaciones señaladas. Asimismo el Sistema General de Espacios Libres propuesto.



asier luqui lasa
ARKITEKTOA

Iparragirre hiribidea, 2. entlo B
20700 Zumarraga
T. 943 72 44 02 M. 608 25 37 72
e-mail: asierluqui@gmail.com

ESTUDIO DE **IMPACTO AMBIENTAL**

3.- ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

Ley 3/1998 General de Protección del Medio ambiente del País Vasco, de 27 de Febrero.

De acuerdo al Artículo 41 de la citada Ley, la presente modificación puntual, de la U.E.3.2 del Area 3 de las Normas Subsidiarias de Antzuola, propuesta en el presente documento, está sujeta al Procedimiento de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental, con el objetivo, entre otros, de introducir en las primeras fases del proyecto de planificación, y en orden a la elección de las alternativas más adecuadas, el análisis y valoración relativo a las repercusiones que sobre el medio ambiente se deriven de la aplicación del plan, teniendo en cuenta los efectos acumulativos y energéticos derivados de la diversa actividad.

Se considera que la presente modificación puntual, teniendo en cuenta todo lo dicho en el Apartado 1-Memoria de la misma, no altera sustancialmente las condiciones medioambientales previas, al modificar únicamente determinaciones del suelo urbano no consolidado por las Normas Subsidiarias vigentes, con lo que no se considera necesaria la redacción de un nuevo Estudio de Impacto Ambiental para la presente modificación, estimándose válido para ésta el Informe Definitivo de Impacto Ambiental de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Antzuola, **de XXX de XXX de XXXX**, emitido por el Departamento para el Desarrollo Sostenible de la Diputación Foral de Gipuzkoa y recogido en el Texto Refundido de las mismas, **que obtuvo la aprobación definitiva en XXX de XXX de XXXX**.

Zumárraga, Febrero de 2015

El Arquitecto:



Fdo: Asier Luqui Lasa



ANEXO 1:
CUADRO NORMATIVO CORRESPONDIENTE
AL ÁREA 3 EN NN.SS. VIGENTES

neko eraginaren ebaluaketa bateratuaren 7. apartatuan adierazitako proposamenak eta 8.3 apartatuan aipatutako kontrolak ere.

Bigarren: Udalarri jakinaraztea ingurumenaren eraginari buruzko behin betiko txostena, hiritartze eta eraikuntza proiektuetan kontuan hartu beharreko iraunkortasun irizpideak, neurri zuzentzaileak eta kontrolak jasotzen dituen.

Hirugarren: Ingurumen eraginaren gaineko ebaluazio bateratu egiteko prozedura arautzen duen 183/2003 Dekretuak 22 eta 23. artikuluetan ezarritako baldintza betez, hau da, plana tramitatzeko ingurumen arloko alderdiak nola aztertu diren jendeari jakinarazteko baldintza betez, planaren arautegiarekin batera behin betiko onarpen erabakiari buruzko Deklarazio argitaratuko da Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN. Deklarazioaren testua erabaki honekin batera doa Eranskin gisa.

Erabaki hau behin betikoa da eta administrazio bidea amaitzen du. Nahi izanez gero, administrazioarekiko auzi errekurtsioa aurkez dezake interesatuak Euskadiko Justiziako Auzitegi Nagusiak Bilbon duen Administrazioarekiko Auzietako Salan, erabaki hau argitaratu edo, kasu bada, jakinarazi eta biharamunetik bi hilabeteko epean.

Hala ere, partikularrek aukera dute horren aurretik berraztertze hautazko errekurtsioa aurkezteko Diputatuen Kontseiluari, argitaratu edo, kasu bada, jakinarazi eta biharamunetik hasita hilabeteko epean. Hori eginez gero, ezingo da administrazioarekiko auzi errekurtsorik aurkeztu harik eta berraztertzearen berariazko ebazpena eman edo ustezko ezespena gertatu arte».

I Eraskina: Aipatutako dokumentuan dagoen Hirigintza Arautegiaren testua.

II Eraskina: Ingurumenaren gaineko eragina batera ebaluatze prozedura arautzen duen 2003ko uztailaren 22ko 183/03 Dekretuak 23. artikuluan ezarritakoaren arabera plana behin betiko onartzeko hartu den erabakiari buruzko aitortpena.

Donostia, 2006ko otsailaren 9a.—Segundo Díez Molinero, idazkari teknikoa.

(1210)

(1500)

3 ALDERDIARI (Behekoauzoa-Eguzki Auzoa-Zurrategui) DAGOKION TAULA ARAUTZAILEA

1. Alderdiaren Azalera.

24.383 m².

2. Hirigintza Sailkapena.

Lurzoru hiritarra.

3. Hirigintza Kalifikazioa.

3.1. Zonakatzeko orokorra:

Egoitza-gune intentsiboa (R-2): 16.459 m²

Bide sarearen sistema orokorra (BSO): 1.200 m²

Ibai Ibilguen Sistema Orokorra (ISO): 4.454 m²

Espazio Librean Sistema Orokorra (ELSO): 583 m²

Ekipamenduen Sistema Orokorra (ESO):

— E-I Kirol ekipamendua: 1.687 m²

3.2. Probetxamendua:

Zonaren probetxamendu orokorra: 213 etxebizitza.

Oraingo etxebizitza kopurua: 173 etxebizitza.

Dentsitatea: 131,00 etx/ha.

del estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental, y los controles señalados en el apartado 8.3 del estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental.

Segundo: Dar traslado al Ayuntamiento del informe definitivo de impacto ambiental, en el que se señalan los criterios de sostenibilidad, medidas correctoras y controles a tener en cuenta en los proyectos de urbanización y edificación.

Tercero: En cumplimiento de la obligación establecida en los artículos 22 y 23 del Decreto 183/2003 por el que se regula el procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental, de trasladar al público el modo en que se han considerado los aspectos de índole ambiental durante la tramitación del plan, se procederá a publicar en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa junto con la Normativa del plan, la Declaración sobre la decisión adoptada de aprobación definitiva del plan. El texto de la Declaración se acompaña como anexo al presente acuerdo.

Este Acuerdo es definitivo y pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponerse contra el mismo recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Bilbao en el plazo de dos meses a partir del día siguiente al de su publicación o, en su caso, notificación.

Con carácter previo y potestativo los particulares podrán interponer recurso de reposición ante este Consejo de Diputados en el plazo de un mes a partir del día siguiente al de su publicación o, en su caso, notificación. En este caso no se podrá interponer el Recurso Contencioso-Administrativo hasta que se resuelva expresamente el de Reposición o se haya producido su desestimación presunta».

Anexo I: Texto de la Normativa Urbanística contenida en el citado documento.

Anexo II: Declaración sobre la decisión adoptada para la aprobación definitiva del plan, de conformidad con el artículo 23 del Decreto 183/2003, de 22 de julio, por el que se regula el procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental.

Donostia-San Sebastián, a 9 de febrero de 2006.—El secretario técnico, Segundo Díez Molinero.

(1210)

(1500)

CUADRO NORMATIVO CORRESPONDIENTE AL AREA 3 (Behekoauzoa-Eguzki Auzoa-Zurrategui)

1. Superficie del Area.

24.383 m²

2. Clasificación Urbanística.

Suelo Urbano.

3. Calificación Urbanística.

3.1. Zonificación General:

Zona Residencial Intensiva (R-2): 16.459 m²

Sistema General Red Viaria (S.G.V.): 1.200 m²

Sistema General de Cauce Fluvial (S.G.F.): 4.454 m²

Sistema General de Espacios Libres (S.G.L.): 583 m²

Sistema General de Equipamientos (S.G.E.):

— E-I Equipamiento deportivo: 1.687 m²

3.2. Aprovechamiento:

Aprovechamiento Global de la zona: 213 viviendas.

Número de viviendas existente: 173 viviendas.

Densidad: 131,00 viv/Ha.

4. Hirigintza Helburuak.

Esparrua oso-osorik berrantolatzea, 3.1, 3.2 eta 3.3 gauzatzeko unitateetan aurreikusitako hiritartze eta berraitzeta lanak gauzatzeko.

Egun zutik dauden egoitza erabilerako gainerako eraikinak finkatzea.

Beheko Auzoa oso-osorik berhiritartzea, oraingo espazio-publiko osoa oinezkoentzako izan dadin bultzatuz eta eremu horretarako proposamenak U.E.3.3 gauzatzeko unitatearekin koordinatuz. Azken batean, multzo bateratu bat osatzea Antzuolako herrigunearekin lotuko den moduan.

Lehengorik lurzati sozio-kulturala berrantolatzea eta egoitza erabilerako eraikin berri bat egitea.

5. Planeamendu Baldintzak.

Planeamenduko figura: Jarduketa bakoitzerako (3.1, 3.2 eta 3.3) Xehetasuneko Azterketa bat erredaktatuko da.

6. Zona Antolatze Baldintzak.

Bekoauzoa-Eguzkiauzoa-Zurrategi 3 Alderdiak hartzen duen eremua oso-osorik finkatuko da. Soil-soilik, 8. puntuaren bereziki zehaztutako esku-hartzeak proposatu dira.

7. Lurzatiak Antolatze Baldintzak.

Oraingo eraikinak gaur egungo parametro berekin finkatuko dira (altuera, oin kopurua, lerrokatzea eta erabilera berekin).

Eraikin berriak hartuko dituen lurzatiak.

— Lerrokatzea: 3 zk. orri grafikoan jasotakoak.

— Profila: S+ES+BO+IV+EP // S+BO+III Gauzatzeko Unitatearen arabera.

— Altuera: 15 m / 16,5 m // 13,50 m. Gauzatzeko Unitatearen arabera.

8. Jarduteko Baldintzak.

8.1. Esku hartzeko esparruak: Hiru Gauzatzeko Unitate mugatu dira: 3.1, 3.2 eta 3.3.

8.2. 3.1 Gauzatzeko Unitatea.

Azalera osoa: 1.332 m²

Zonakatzeko xehekatua:

— Egoitzarako lurzati eraikigarria (R-2): 355 m²

— Ibilgailuen eta oinezkoen bide sarearen eta aparkamenduen sistema lokala: 977 m²

Probetxamendua:

— Azalera eraikia, orotara: 1.815 m²

— Azalera eraikia, sotoko oinean (etxebizitzaren eranskinak): 355 m²

— Azalera eraikia, beheko oinean (etxebizitza eta etxebizitzaren eranskinak): 365 m²

— Azalera eraikia, goi oinetan (etxebizitza): 1.095 m²

— Etxebizitza kopurua: 11 etxebizitza.

— Antolamenduz kanpo: 1 zk. orri grafikoan adierazitako eraikinak antolamenduz kanpo geratuko dira.

— Gauzatzeko epea (Lur Legearen eta Hirigintza Antolamenduaren testu bateratuko 26. art.): 2 urte.

8.3. 3.2 Gauzatzeko Unitatea.

Azalera osoa: 968 m²

Ekarpeneko finka pribatuaren azalera: 968 m²

4. Objetivos Urbanísticos.

Reordenación del conjunto del ámbito mediante la urbanización y reedificación definida en las unidades de ejecución 3.1, 3.2. y 3.3.

Consolidación del resto de los edificios residenciales existentes.

Reurbanización del conjunto de Beheko Auzoa, potenciando la peatonalización del conjunto de espacio público existente y la coordinación de propuestas con la U.E.3.3, configurando un conjunto integrado en su totalidad y cohesionado con el centro urbano de Antzuola.

Reordenación de la anterior parcela socio-cultural y desarrollo de un nuevo edificio residencial.

5. Condiciones de Planeamiento.

Figura de Planeamiento: Se redactará un Estudio de Detalle para cada una de las actuaciones (3.1, 3.2 y 3.3).

6. Condiciones de Ordenación de la Zona.

Se consolida en su totalidad el ámbito del área 3 Bekoauzoa-Eguzkiauzoa-Zurrategi- proponiéndose únicamente las intervenciones delimitadas expresamente en el punto 8.

7. Condiciones de Ordenación de las Parcelas.

Se consolidan las edificaciones existentes con sus parámetros actuales (alturas, número de plantas, alineaciones y usos existentes).

Parcela de nueva edificación.

— Alineaciones: Las grafiadas en la hoja gráfica n.º 3.

— Perfil: PS+PSS+PB+IV+BC // PS+PB+III según U.E.

— Altura: 15m / 16,5m // 13,50m según U.E.

8. Condiciones de Actuación.

8.1. Ámbitos de intervención: Se delimitan tres Unidades de Ejecución (3.1, 3.2 y 3.3).

8.2. Unidad de Ejecución (3.1).

Superficie total: 1.332 m²

Zonificación pormenorizada:

— Parcela residencial (R.2) edificable: 355 m²

— Sistema local de red viaria, peatonal y aparcamientos: 977 m²

Aprovechamiento:

— Superficie construida total: 1.815 m²

— Superficie construida P. Sótano(anejos a vivienda): 355 m²

— Superficie construida P.Baja (vivienda, anejos a vivienda): 365 m²

— Superficie construida P. Altas (vivienda): 1.095 m²

— N.º de viviendas: 11 viviendas.

— Fuera de ordenación: Quedan fuera de ordenación las edificaciones señaladas en la hoja gráfica n.º 1

— Plazo de ejecución (Art. 26 T.R.L.S. y O.U): 2 años.

8.3. Unidad de Ejecución (3.2).

Superficie total: 968 m²

Superficie de fincas privadas aportadas: 968 m²

Zonakatze xehekatua:

— Egoitzarako lurzati eraikigarria (R-2): 317 m²

Probetxamendua:

— Azalera eraikia, orotara: 1.585 m²

— Azalera eraikia, sotoko oinean (etxebizitzaren eranskinak): 317 m²

— Azalera eraikia, beheko oinean (merkataritza lokalak): 317 m²

— Azalera eraikia, goi oinetan (etxebizitza): 951 m²

— Etxebizitza kopurua: 9 etxebizitza.

Antolamenduz kanpo: 1 zk. orri grafikoan adierazitako eraikinak antolamenduz kanpo geratuko dira.

Gauzatzeko epea (Lur Legearen eta Hirigintza Antolamenduaren testu bateratuko 26. art.): 8 urte.

8.4. 3.3 Gauzatzeko Unitatea:

Azalera osoa: 819 m²

Ekarpeneko finka pribatuen azalera: 819 m²

Egoitzarako lurzati eraikigarria: 770 m²

Egoitzarako lurzati, beheko oinean eraikigarria (lur gaina pribatua): 115 m²

Egoitzarako lurzati, sotoko oinean eraikigarria (erabilera publikoko zorpenaz): 255 m²

Ibilgailuen eta oinezkoen bide sarearen sistema lokala: 49 m²

Probetxamendua:

— Azalera eraikia, orotara: 3.940 m²

— Azalera eraikia, sotoko oinean eta erdisotoan (etxebizitzaren eranskinak): 1.540 m²

— Azalera eraikia, beheko oinean (etxebizitza edota etxebizitzaren eranskinak): 400 m²

— Azalera eraikia, goi oinetan (etxebizitza): 1.600 m²

— Azalera eraikia, Estalkipean (etxebizitza edota eranskinak): 400 m²

— Etxebizitza kopurua: 20 etxebizitza.

Antolamenduz kanpo: Gaur egun zona honetan dauden eraikinak antolamenduz kanpo geratuko dira.

Gauzatzeko epea (Lur Legearen eta Hirigintza Antolamenduaren testu bateratuko 26. art.): urte 1.

9. Hiritartzeko Baldintzak.

Laga beharreko espazio publiko guztiak hiritartuko dira aipatutako jarduketan arabera. Era berean proposatutako Espazio Librean Sistema Orokorra ere.

**5 ALDERDIARI (Olaran) DAGOKION
TAULA ARAUTZAILEA**

1. Alderdiaren Azalera.

22.229 m²

2. Hirigintza Sailkapena.

Lurzoru hiritarra.

3. Hirigintza Kalifikazioa.**3.1. Zonakatze orokorra:**

— Egoitza-gune intentsiboa (R-2): 19.674 m²

— Ekipamendu Sozio-Kulturalerako Sistema Orokorra (E-5): 2.555 m² (Indarrean dagoen 3 Alderdiko Taula Arautzailean neurketa-akats bat antzeman dugu, honako datu hauxe, hain zuzen:

Zonificación pormenorizada:

— Parcela residencial (R.2) edificable: 317 m²

Aprovechamiento:

— Superficie construida total: 1.585 m²

— Superficie construida P. Sótano (anejos a vivienda): 317 m²

— Superficie construida P.Baja (locales comerciales): 317 m²

— Superficie construida P. Altas (vivienda): 951 m²

— N.º de viviendas: 9 viviendas.

Fuera de ordenación: Quedan fuera de ordenación las edificaciones señaladas en la hoja gráfica n.º 1.

Plazo de ejecución (Art. 26 T.R.L.S y O.U.): 8 años.

8.4. Unidad de Ejecución (3.3):

Superficie Total: 819 m²

Superficie de fincas privada aportadas: 819 m²

Parcela Residencial Edificable: 770 m²

Parcela Residencial Edificable en P. Sótano (privado en superficie): 115 m²

Parcela Residencial Edificable en P. Sótano (con servidumbre de uso público): 255 m²

Sistema Local de Red viaria y peatonal: 49 m²

Aprovechamiento:

— Superficie construida total: 3.940 m²

— Superficie construida P. Sótano y semisótano (anejos a vivienda): 1.540 m²

— Superficie construida P.Baja (vivienda y/o anejos): 400 m²

— Superficie construida P. Altas (vivienda): 1.600 m²

— Superficie construida P. Bajo - Cubierta (vivienda y/o anejos): 400 m²

— N.º de viviendas: 20 viviendas.

Fuera de ordenación: Quedan fuera de ordenación las edificaciones existentes en la zona.

Plazo de ejecución (Art. 26 T.R.L.S y O.U.): 1 año.

9. Condiciones de Urbanización.

Se urbanizará la totalidad de los espacios públicos de cesión en función de las actuaciones señaladas. Asimismo el Sistema General de Espacios Libres propuesto.

**CUADRO NORMATIVO CORRESPONDIENTE
AL AREA 5 (Olaran)**

1. Superficie del Area.

22.229 m²

2. Clasificación Urbanística.

Suelo Urbano

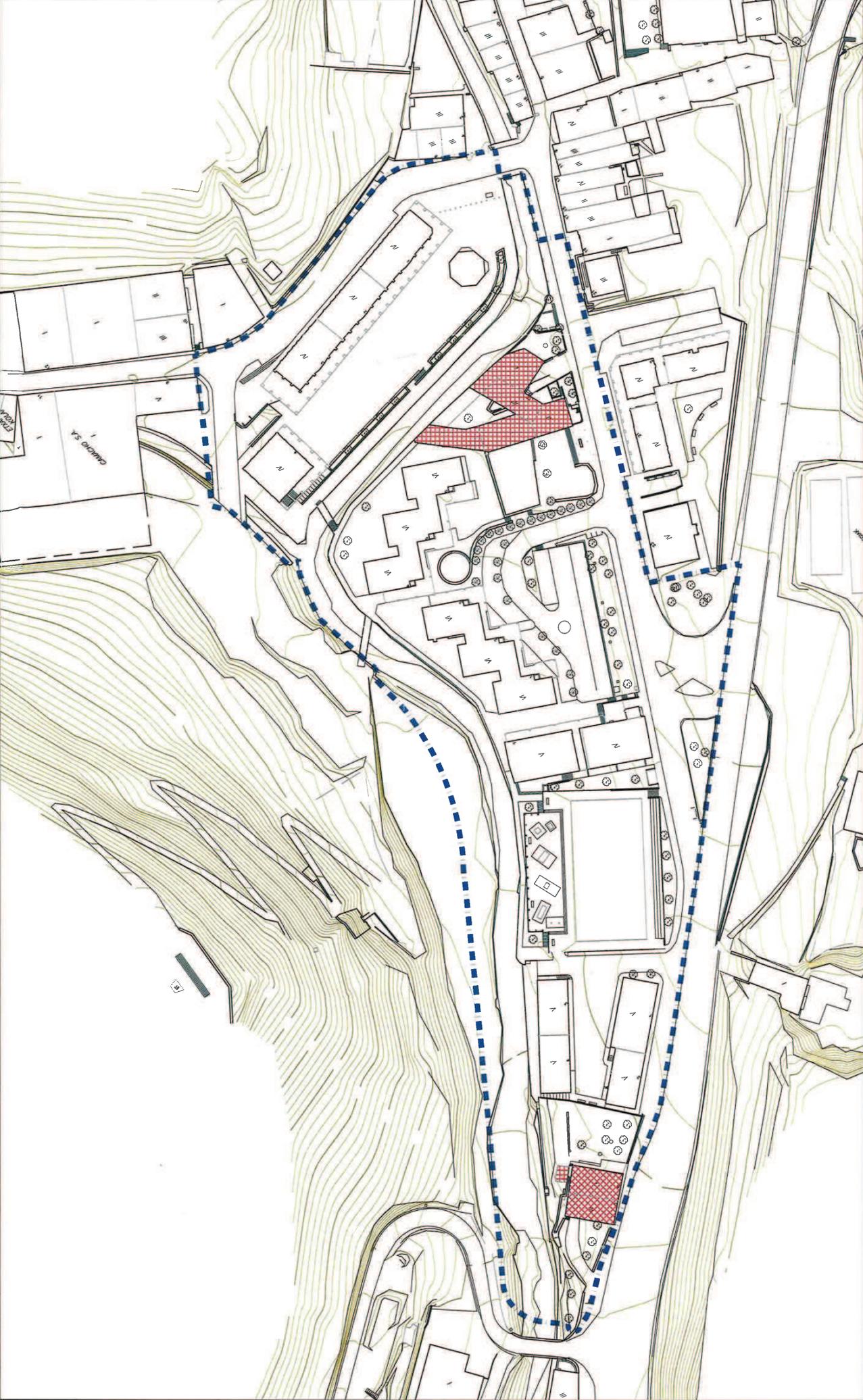
3. Calificación Urbanística.**3.1. Zonificación General:**

— Zona Residencial Intensiva (R-2): 19.674 m²

— Sistema General de Equipamiento Socio-Cultural (E-5): 2.555 m² (En el cuadro Normativo Vigente del Area 3 se ha detectado un error de medición que corresponde al siguiente

ANTZUOLAKO PLANEAMENDUKO A.A.S.S. TESTU BATERATUA
4.Dokumentua : EZAUGARRIEN TAULA

3.AREA



EREMUAREN MUGAPENA



ESKALA 1:1000

IZENDAPENA

EGUNGO EGOERA

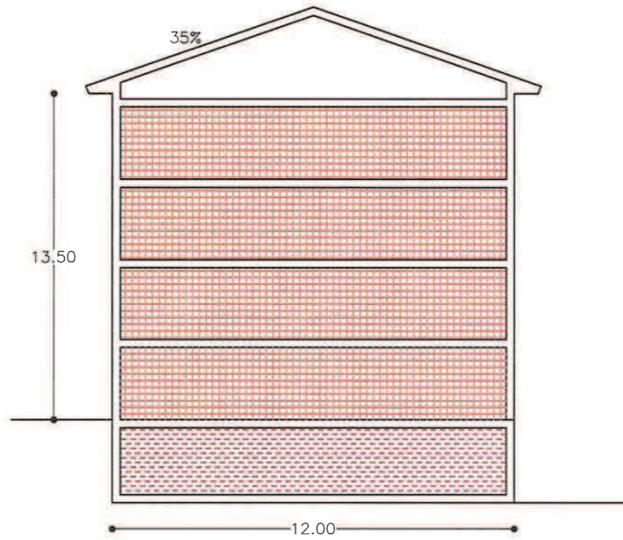
Orrri Grafikoa 1

ANTZOLAMENDUTIK
KANPO

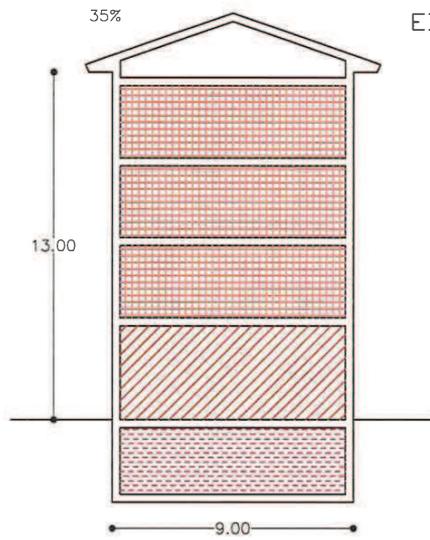


ANTZUOLAKO PLANEAMENDUKO A.A.S.S. TESTU BATERATUA
3.AREA 4.Dokumentua : EZAUGARRIEN TAULA

EI-3.1



EI-3.2



ESKALA 1:200

IZENDAPENA

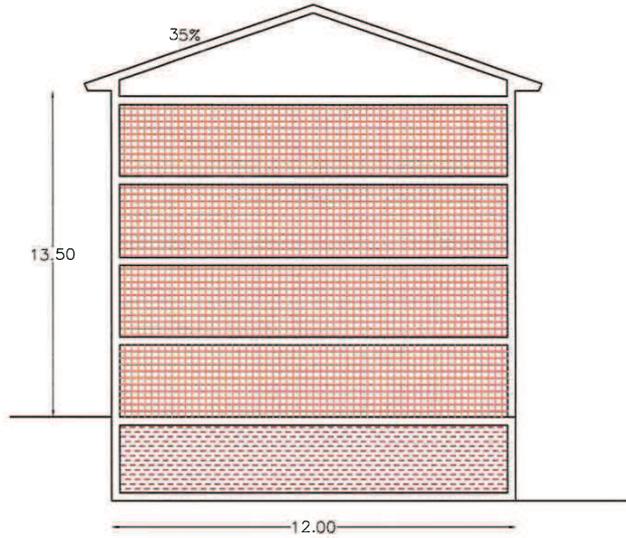
ERAIKUNTZAREN PROFILAK.

Orri Grafikoa 4

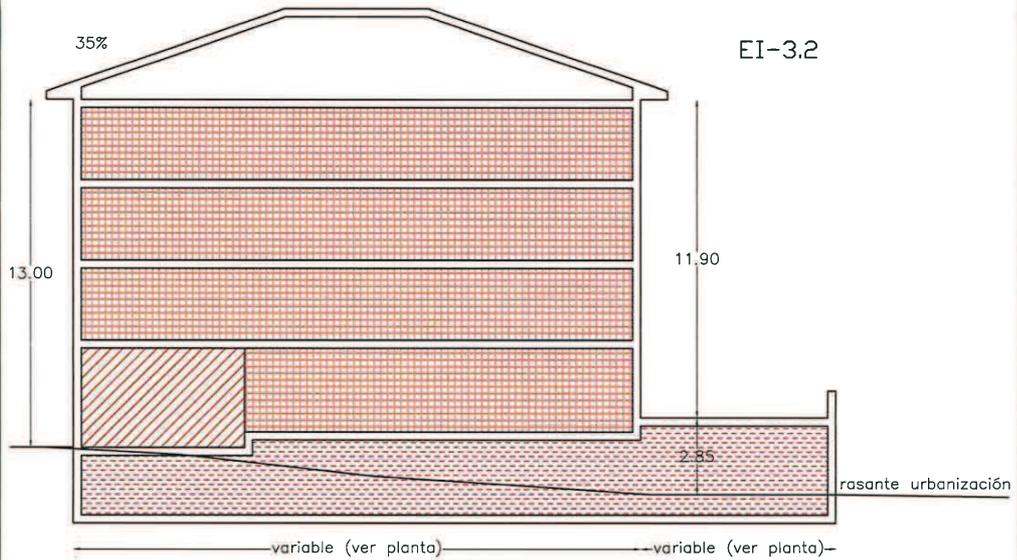
ETXEBIZITZA	ETXEBIZITZA ERANSKINAK GARAJEAK	ETXEBIZITZA ERANSKINAK trasteleku	IHARDUERA EKONOMIKAK	PORTXE

ANTZUOLAKO PLANEAMENDUKO A.A.S.S. TESTU BATERATUA
3.AREA 4.Dokumentua : EZAUGARRIEN TAULA

EI-3.1



EI-3.2



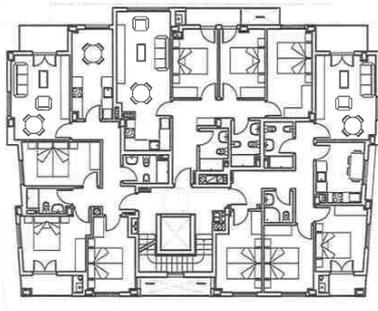
ESKALA 1:200

IZENDAPENA

ERAIKUNTZAREN PROFILAK.

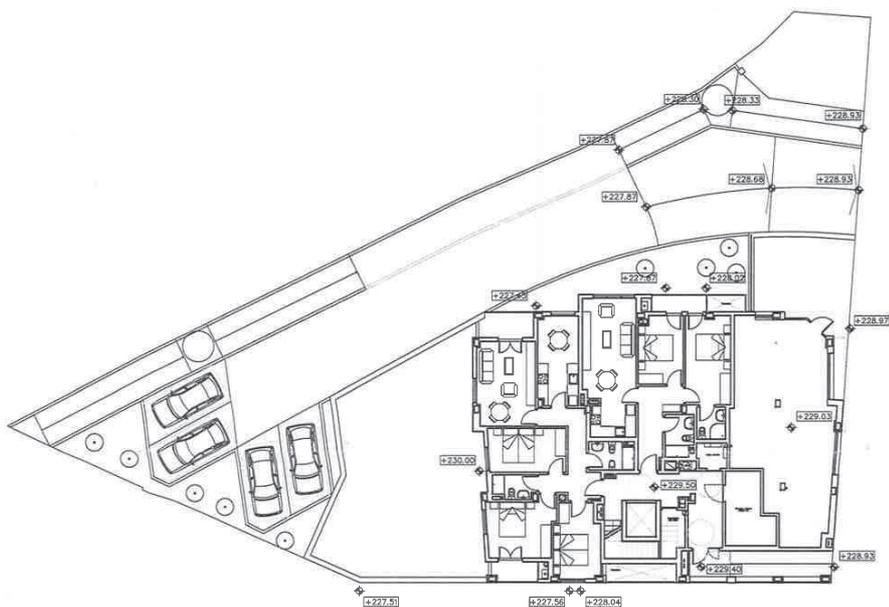
Orrri Grafikoa M-4

ETXEBIZITZA	ETXEBIZITZA ERANSKINAK GARAIAK	ETXEBIZITZA ERANSKINAK Trosteleku	IHARDUERA EKONOMIKAK	PORTXE
[Cross-hatch pattern]	[Diagonal lines pattern]	[Dotted pattern]	[Diagonal lines pattern]	[Yellow cross-hatch pattern]



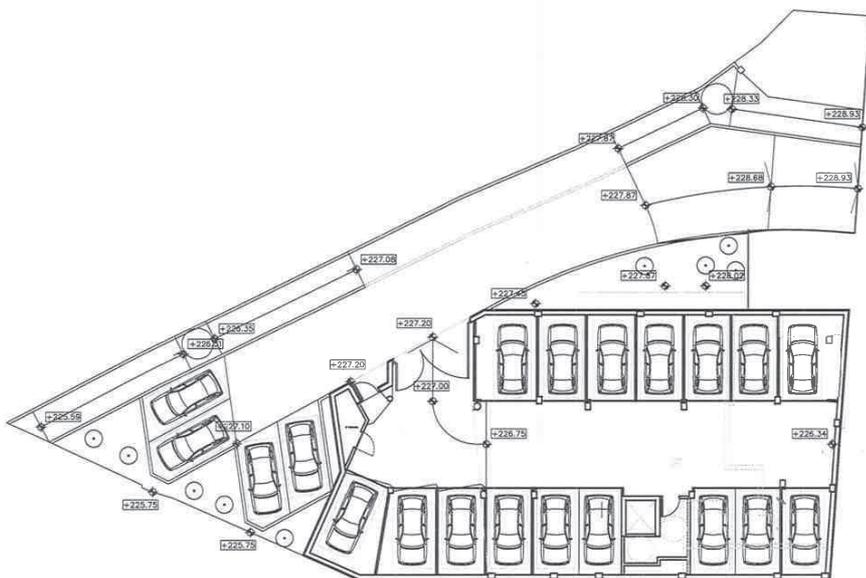
P. TIPO

SUP. CONSTR. = 315,35 M2 X 3 = 946,05 M2



P. SÓTANO

SUP. CONSTR. = 311,40 M2



P. SÓTANO

SUP. CONSTR. = 440,76 M2