



## FICHA INDIVIDUALIZADA AREA 5.- "ZELAIETA"

### 1. DATOS GENERALES

#### 1.1. CLASIFICACION

Suelo urbano

#### 1.2. CALIFICACION

Residencial A-1 : 3.565m<sup>2</sup>  
Sistema General de Espacios Libres : 350m<sup>2</sup>  
Sistema General de Comunicaciones: 635m<sup>2</sup>

#### 1.3. LIMITE Y SITUACION

Límites los establecidos en los planos, se sitúa al Norte del casco urbano.  
Al Norte, con Alkiza Erreka, al Sur con Area 3, al Este Area 4, y al Oeste, con Area 2.

#### 1.4. SUPERFICIE TOTAL

La superficie total del Area es de 4.550 m<sup>2</sup>.

### 2. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

Creación de una Unidad de Ejecución, con objeto de dar continuidad a la urbanización de aceras y aparcamientos del Area 3, colindante, y ejecución de dos edificaciones residenciales. El resto de las edificaciones residenciales se consolidan bajo los actuales parámetros.

#### U.E. 5-1

##### 1.-DATOS GENERALES

###### 1.1. CLASIFICACION

Suelo urbano no consolidado

###### 1.2. CALIFICACION

Residencial A-1

###### 1.3. LIMITE Y SITUACION

Límites establecidos en los planos.

###### 1.4. SUPERFICIE TOTAL

La superficie total de la Unidad es de 2.893 m<sup>2</sup>

###### 1.5. TIPO DE ACTUACION

Actuación Integrada

##### 2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS

Regeneración de este suelo urbano, prolongando la urbanización proveniente del Area 3, para la ejecución de dos edificaciones de uso residencial.

##### 3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

###### 3.1. EDIFICABILIDAD Y USO

- Se autoriza una edificabilidad máxima sobre rasante de 1,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> lo que supone 3.180 m<sup>2</sup> de vivienda (1.590 m<sup>2</sup> cada bloque), contabilizándose vuelos. No se contabilizan sótanos.
- Se autoriza la construcción de dos plantas de sótano en la superficie de parcela privada, lo que supone una superficie aproximada de 1.404 m<sup>2</sup> (702 m<sup>2</sup> cada uno de los bloques).
- El uso autorizado es el propio de las Parcelas de Uso residencial (Parcelas A-1)

###### 3.2. REGULACIÓN BASICA DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES



# ANOETAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

## PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANOETA

### DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA

Las presentes dotaciones tienen carácter de mínimos, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 123/2.012, de 3 de Julio, de estándares urbanísticos:

Zonas verdes y espacios libres: 15% de la superficie de la actuación: 434 m<sup>2</sup>, cumple.

Otras dotaciones: 5 m<sup>2</sup> de suelo por cada 25 m<sup>2</sup> de incremento de superficie de techo sobre rasante, no cumple.

Aparcamiento en parcelas de titularidad privada: 0, 35 plazas por cada 25 m<sup>2</sup> de techo sobre rasante de uso residencial: 44 plazas, cumple.

Para vegetación: Plantación de 26 árboles

En el caso de que el cumplimiento de dichos estándares no fuera posible en la Unidad de Ejecución, los mismos podrán ser trasladados al lugar más próximo posible a dicha actuación o bien ser compensados económicamente en los términos establecidos en el Decreto 123/2.012, de 3 de Julio, de estándares urbanísticos.

#### 4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

##### 4.1. EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS ORDENADAS

- Se autoriza una edificabilidad máxima sobre rasante de 1,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> lo que supone 3.180 m<sup>2</sup> de vivienda (1.590 m<sup>2</sup> cada bloque), contabilizándose vuelos. No se contabilizan sótanos.
- Se autoriza la construcción de dos plantas de sótano en la superficie de parcela privada, lo que supone una superficie aproximada de 1.404 m<sup>2</sup> (702 m<sup>2</sup> cada bloque)
- La ocupación en planta de la edificación será de 351 m<sup>2</sup> para cada bloque.
- La sección corresponde a 2S+PB+3. La altura a alero horizontal es de 13.00 m.
- Nº aproximado de viviendas : 12+12 (total 24)
- Las alineaciones, porches y sección que figuran en la ficha son vinculantes, admitiéndose ajustes de las mismas mediante un Estudio de Detalle.
- Los vuelos máximos se fijan en 1,20 m, pudiendo desarrollarse en toda la longitud de la fachada. El porcentaje de vuelos cerrados no superará el 50%
- Pendiente de cubierta 35% a cuatro aguas. Los aleros tendrán un vuelo máximo de 1,50 m. contabilizados desde la línea de cierre de fachada. Se establece como mínimo 1 plaza de aparcamiento subterráneo o privado por vivienda.

##### 4.2. CONDICIONES DE USO

- Las plantas de sótano se dedicarán a la guardería de vehículos ligeros, trasteros o servicios e instalaciones comunes de la edificación.
- Las plantas sobre rasante se destinarán a vivienda, oficinas o equipamiento.

#### 5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION URBANISTICA

##### 5.1. REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

El nuevo desarrollo residencial proyectado será promovido en el primer cuatrienio contado a partir de la aprobación de este Plan General.

##### 5.2. CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACION

- Correrá por cuenta de los promotores de la Actuación Integrada el sufragar la totalidad de las obras de urbanización comprendidas dentro de los límites de la misma así como las conexiones de las infraestructuras internas a las redes generales exteriores y los acoples necesarios de la urbanización con los espacios colindantes aunque sobrepasen los límites de la propia actuación.
- Se cumplimentará la cesión del 15% de la edificabilidad urbanística media, al Ayuntamiento.
- Cederá así mismo los espacios libres de jardines, viales, aceras y aparcamientos debidamente urbanizados.

##### 5.3. SISTEMA DE PLANEAMIENTO Y ACTUACION

- Sistema de actuación : Concertación
- Se redactará un Estudio de Detalle en el caso de que se realicen ajustes de las alineaciones . Proyecto de Urbanización, Estatutos y Bases de Concertación , Proyecto de Reparcelación en el caso que resulte necesario y Programa de Actuación Urbanizadora.
- Si, con anterioridad a la ejecución de la Actuación Integrada por los propietarios, el Ayuntamiento estimase necesaria la ejecución de las obras de urbanización total o parcial o construir parte del equipamiento, se podrá obtener por cesión gratuita el suelo previsto para tales obras o subsidiariamente, por el sistema de expropiación forzosa (Art. 187 Ley 2/2.006).

##### 5.4. COEFICIENTES DE PONDERACION DE USOS

Vivienda Libre: 1

Garaje: 0, 5

### 3. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACION URBANISTICA

Tipo de área acústica:

A. 1. Sectores del territorio con predominio de uso residencial (Áreas urbanizadas existentes).

Objetivos de calidad acústica aplicables:



ANOETAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA  
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANOETA  
DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA

Tipos de áreas acústicas		Indices de ruido		
		Ld	Le	Ln
A. Uso residencial	A.1. Áreas urbanizadas	65	65	55

Los retiros de las edificaciones serán las que vienen determinados en el PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV, o cuando proceda por aplicación de los criterios de usos del suelo en función de su grado de inundabilidad. La mayor superficie de espacios libres deberá situarse junto a los cauces.

**4. CONDICIONES DE CATALOGACION DE EDIFICACIONES O ELEMENTOS**

Discurre por el Area, el Camino de Santiago, en su ramal del túnel de San Adrián  
La Casa Buztinaga cuenta con un grado de protección básica de carácter municipal.