



## FICHA INDIVIDUALIZADA AREA 2.- "SAN JOSE OBRERO"

### 1. DATOS GENERALES

#### 1.1. CLASIFICACION

Suelo urbano

#### 1.2. CALIFICACION

Residencial A-1 : 14.601m<sup>2</sup>  
Sistema General de Comunicaciones: 1.035m<sup>2</sup>

#### 1.3. LIMITE Y SITUACION

Límites los establecidos en los planos, se sitúa al Noroeste del casco urbano.

Al Norte y Oeste limita con Suelo no Urbanizable, al Sur con Area 1, al Este Areas 3 y 5.

#### 1.4. SUPERFICIE TOTAL

La superficie total del Area es de 15.636 m<sup>2</sup>.

### 2. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

Sustitución de las edificaciones situadas en el borde sureste del Area. Ejecución de un aparcamiento público en un edificio de tres alturas con el fin de aliviar el problema actualmente existente. El resto de las edificaciones residenciales se consolidan bajo los actuales parámetros.

#### U.E. 2-1

##### 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 1.543 m<sup>2</sup>

###### 1.5. TIPO DE ACTUACION

Actuación Integrada

##### 2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS

Regeneración de este suelo urbano, programándose la sustitución de las edificaciones residenciales existentes por otra edificación de viviendas.

##### 3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

###### 3.1. EDIFICABILIDAD Y USO

- Se autoriza una edificabilidad máxima sobre rasante de 1,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> lo que supone 2.624 m<sup>2</sup> de vivienda, contabilizándose vuelos. No se contabilizan sótanos. Los semisótanos contabilizan el 50% de su superficie.
- Se autoriza la construcción de dos plantas de sótano en la superficie de parcela privada, lo que supone una superficie aproximada de 1.080 m<sup>2</sup>.
- El uso autorizado es el propio de las Parcelas de Uso residencial (Parcelas A-1)

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



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: 232 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.. 57m<sup>2</sup>, cumple en los bajos de la edificación.  
Aparcamiento en parcelas de titularidad privada: 0, 35 plazas por cada 25 m<sup>2</sup> de techo sobre rasante de uso residencial: 37 plazas, cumple.  
Para vegetación: Plantación de 20 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 1,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> lo que supone 2.624 m<sup>2</sup> de vivienda, contabilizándose vuelos. No se contabilizan sótanos. Los semisótanos contabilizan el 50% de su superficie.
- Se autoriza la construcción de dos plantas de sótano en la superficie de parcela privada, lo que supone una superficie aproximada de 1.080 m<sup>2</sup>. La ocupación en planta de la edificación será de 540 m<sup>2</sup>, con un porche de tres metros de fondo.
- La sección corresponde a 2S+SS+4. La altura a alero horizontal es de 13.00 m.
- Nº aproximado de viviendas : 20
- 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.
- La planta semisótano se destinará a uso comercial.
- Las plantas de pisos 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

#### 6. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACION URBANISTICA

No existen

#### 7. CONDICIONES DE CATALOGACION DE EDIFICACIONES O ELEMENTOS

Discurre por el Area, el Camino de Santiago, en su ramal del túnel de San Adrián



**3. ACTUACION DE EJECUCION DE DOTACION PUBLICA A.E.D.P.2.2.**

**3.1. DATOS GENERALES**

**3.1.1. CLASIFICACION**

Suelo urbano no consolidado

**3.1.2. CALIFICACION**

Sistema General de Comunicación Viaria D-1

**3.1.3. LIMITE Y SITUACION**

Establecidos en los planos.

**3.1.4. SUPERFICIE TOTAL**

La superficie total de la actuación es de 585 m2.

**3.1.5. TIPO DE ACTUACION**

Actuación de ejecución de dotación pública de la red de Sistemas Generales.

**3.2. CRITERIOS Y OBJETIVOS**

Ejecución de un aparcamiento público en un edificio de tres plantas para 60 plazas aproximadamente.

**3.3. REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL**

**3.3.1. EDIFICABILIDAD Y USO**

- Edificabilidad física: Sobre y bajo rasante: 1.755 m2.
- Uso: Condiciones generales de uso establecidas en la Normativa General para el uso "comunicaciones-aparcamiento"

**4. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO**

**4.1. EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA ORDENADA**

Edificabilidad física: Sobre y bajo rasante: 1.755 m2 ,(585m2 de ocupación en planta)

La sección corresponde a PB+2. Altura 9 m.

Número de plazas de aparcamiento: 60 plazas aproximadamente

**4.2. CONDICIONES DE USO**

Serán las propias de las Parcelas D.1.4. Aparcamientos.

Zona de uso y dominio público

**5. REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION URBANISTICA**

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

Segundo cuatrienio a partir de la aprobación del presente Plan General.

**5.2. CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACION**

Correrá a cargo del Ayuntamiento de Anoeta ejecutar la urbanización complementaria.

**5.3. SISTEMA DE PLANEAMIENTO Y ACTUACION**

Proyecto de obras de dotación pública.

Se redactará un Estudio de Detalle.

**6. 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:**

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



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

7. CONDICIONES DE CATALOGACION DE EDIFICACIONES O ELEMENTOS

No se han detectado