



FICHA INDIVIDUALIZADA SECTOR 8 "LASARBE"

1. DATOS GENERALES

1.1. CLASIFICACION

Suelo urbanizable

1.2. CALIFICACION

Residencial A-1. 39.664 m²

Sistema General de Espacios Libres E . 18.570 m².

Sistema general de comunicaciones: 308m²

1.3. LIMITE Y SITUACION

Límites establecidos en los planos. Situado al Sur del Casco Urbano. Límites: Norte, con Areas 1 y 7; Sur y Este, Carretera a Hernialde; Y Oeste, Suelo no urbanizable.

1.4. SUPERFICIE TOTAL

La superficie total del Area es de 58.542 m²

1.5. TIPO DE ACTUACION

Actuación Integrada

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

Integración del denominado A14 Parkea de las vigentes NN.SS. en el nuevo Sector 8 Lasarbe, que engloba aquel y el suelo objeto de la nueva clasificación-calificación, en base a razones de agilización y simplificación de la gestión urbanística del conjunto ordenado. Se consolidan sus condiciones de clasificación y calificación vigentes. La dotación del referido sistema general de espacios libres es ampliada en desarrollo del proyecto de Plan Parcial aprobado definitivamente en julio de 2011.

Incorporación al desarrollo urbano de un nuevo núcleo de carácter residencial de media densidad, en clara continuidad con el conjunto urbano residencial en el núcleo central de Anoeta.

Se ordena y establece el desarrollo de 250 viviendas aproximadamente, de las que se han construido 106. Del total, 28 se califican de VPO y 76 Viviendas Tasadas municipales

El Plan Parcial , regula el régimen normativo de la edificación del Caserío Argindegi

3. REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

3.1. EDIFICABILIDAD Y USO

- Se autoriza una edificabilidad máxima sobre rasante de 0,62 m²/m² que supone 26.800 m²(t).(25.048 (t) vivienda + 1.752 (t) terciario), en el conjunto se contabilizan vuelos y espacios bajocubierta. No se contabiliza el semisótano .No se contabilizan las superficies de equipamientos.
- La edificabilidad residencial sobre rasante se distribuye de la siguiente manera:
Vivienda Libre: 15.648 m² (t)
Vivienda Tasada: 6.768 m² (t)
VPO: 2.632 m² (t)
- Se autoriza la construcción de dos plantas de sótano, aunque sobrepasen las líneas de la edificación en superficie o de la parcela privada, con una superficie de ocupación aproximada de 10.809 m².(Se determina en el Plan Parcial).
- El Uso autorizado es el propio de las Parcelas de Uso residencial (Parcelas A-1).

3.2. REGULACION BASICA DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES

Red de sistemas locales, superficie mínima: 10.720 m²

Superficie mínima de zonas verdes y espacios libres : 6.055 m²

Aparcamientos, plazas mínimas : 385

Equipamientos privados, mínimo : 1.072 m²

Arboles, mínimo : 250

4. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

4.1. EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS ORDENADAS

- Se autoriza una edificabilidad máxima sobre rasante de 0,62 m²/m² que supone 26.800 m²(t).(25.048 (t) vivienda + 1.752 (t) terciario), en el conjunto se contabilizan vuelos y espacios bajocubierta. No se contabiliza el semisótano .No se contabilizan las superficies de equipamientos.



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

- La edificabilidad residencial sobre rasante se distribuye de la siguiente manera:
 Vivienda Libre: 15.648 m2 (t)
 Vivienda Tasada: 6.768 m2 (t)
 VPO: 2.632 m2 (t)
- Se autoriza la construcción de dos plantas de sótano, aunque sobrepasen las líneas de la edificación en superficie o de la parcela privada, con una superficie de ocupación aproximada de 10.809 m2. (Se determina en el Plan Parcial .
- El Uso autorizado es el propio de las Parcelas de Uso residencial (Parcelas A-1).
- Ocupación en planta aproximada de edificación residencial: Se determina en el Plan Parcial).
- Nº aproximado de viviendas: 250 de las que se han edificado 106, del total, 28 serán de VPO y 76 tasadas.
- El resto de determinaciones se establecen en el Plan Parcial .

4.2. CONDICIONES REGULADORAS DE LA EDIFICACION, PARCELACION, USO Y DOMINIO

Se determinan en el Plan Parcial.

5. REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION URBANISTICA

5.1. REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

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

5.2. CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACION

- Correrán por cuenta de los promotores del Sector el sufragar la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización comprendidas dentro de los límites del mismo, 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 del propio Sector.
- Los promotores cederán al Ayuntamiento debidamente urbanizado, el 15% de la edificabilidad del Sector.
- Los edificios irán provistos de un servicio de aparcamiento en sótano , que cubra , al menos, el estandar de 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda. Los accesos de los vehículos se ubicarán dentro de las alineaciones adoptadas, sin ocupar suelos de dominio y uso públicos.

5.3. SISTEMA DE PLANEAMIENTO Y ACTUACION

- Se ha redactado el Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, Estatutos y Bases de Concertación , Proyecto de Reparcelación según proceda y Programa de Actuación Urbanizadora.
- Sistema de Actuación: Concertación.
- Si, con anterioridad a la ejecución del Sector 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
- El Plan Parcial, dotará al Sector, como mínimo, de los sistemas de espacios libres de dominio y uso públicos de los equipamientos exigidos por la Ley del Suelo.
- Se cumplimentará la cesión del 15% de la edificabilidad urbanística media .al Ayuntamiento.

5.4. COEFICIENTES DE PONDERACION DE USOS

Los establecerá el Programa de Actuación Urbanizadora, o, en su caso, el correspondiente instrumento equidistribuidor.

6. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACION URBANISTICA

Afectado puntualmente por el area inundable en el periodo de 500 años,y por el de 100 años.

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.

Tipo de área acústica:

A. 2. Sectores del territorio con predominio de uso residencial (Nuevos desarrollos residenciales).

Objetivos de calidad acústica aplicables:

Tipos de áreas acústicas		Indices de ruido		
		Ld	Le	Ln
A. Uso residencial	A.2. Nuevos desarrollos	60	60	50

7. CONDICIONES DE CATALOGACION DE EDIFICACIONES O ELEMENTOS

Discurre por el Area, el Camino de Santiago, en su ramal del túnel de San Adrián
 Zonas de presunción arqueológica: Cº Mikelasagasti, Cº Argindegi y Cº Urritzeta.