

---

PLAN PARCIAL  
**A.I.U.16-“ARROAGA-LARREA-AZPI”**  
PLAN PARTZIALA  
  
**GABIRIA**

---

**SUSTATZAILEA/PROMOTOR:**

D.JESÚS ZUBIZARRETA URBISTONDO

D.JUAN MARÍA IÑURRITEGI URBIZTONDO

**EGILEA/AUTOR:**

Arquitectos:

JOSE MIGUEL TOLEDO ETXEPARE.

NIKOLAS BARANDIARAN CONTRERAS.

**MARTXOA / 2021 / MARZO**

---

PLAN PARCIAL  
**A.I.U.16-“ARROAGA-LARREA-AZPI”**  
PLAN PARTZIALA

**GABIRIA**

---

DOCUMENTACIÓN:

DOCUMENTO A: MEMORIA.

DOCUMENTO B: NORMAS URBANÍSTICAS.

DOCUMENTO C: DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN.  
ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA Y SOSTENIBILIDAD  
ECONÓMICA.  
RESUMEN EJECUTIVO.

DOCUMENTO D: PLANOS

---

PLAN PARCIAL  
**A.I.U.16-“ARROAGA-LARREA-AZPI”**  
PLAN PARTZIALA

**GABIRIA**

---

**DOCUMENTO A: MEMORIA**

**INDICE**

0.-	PROMOTOR.EQUIPO REDACTOR .....	2
I.-	ANTECEDENTES, OBJETO Y CONTENIDO DEL PLAN .....	3
I.1.-	ANTECEDENTES .....	3
I.2.-	OBJETO Y CONTENIDO DEL PLAN .....	3
II.-	INFORMACIÓN URBANÍSTICA .....	4
II.1.-	ADECUACIÓN A LA LEGALIDAD URBANÍSTICA VIGENTE EN EL MUNICIPIO DE GABIRIA. ....	4
II.2.-	ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO, CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS, USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS. ....	4
II.3.-	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO .....	8
III.-	JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA .....	9
IV.-	OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN .....	9
IV.1-	DESARROLLO DE LAS PREVISIONES GENERALES. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN .....	9
IV.2.-	DESCRIPCIÓN DEL PROCESO DE ELABORACIÓN DE LA PROPUESTA (METODOLOGÍA). ....	9
IV.3.-	CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN .....	11
V.-	DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN .....	11
V.1-	DESCRIPCIÓN GENERAL .....	11
V.2-	MORFOLOGÍA URBANA Y TIPOLOGÍA EDIFICATORIA .....	12
V.3-	RED VIARIA .....	13
V.4-	ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES .....	14
VI.-	ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.....	15
VI.1-	ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL. ZONIFICACIÓN GLOBAL .....	15
VI.2-	ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.....	15
VI.3-	EDIFICABILIDAD. PARCELAS.....	16
VI.4-	JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES DOTACIONALES.....	16
VII.-	CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN .....	17
VIII.-	URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS .....	19
	ANEXO 01: NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL A.I.U.16-“ARROAGA-LARREA-AZPI”. ....	22
	ANEXO 02: NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD EN EL ENTORNO URBANO. ....	26
	ANEXO.03: INFORME DE IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO.....	29
	ANEXO.04: INFORME DE EVALUACIÓN DEL IMPACTO SOCIOLINGÜÍSTICO.....	32

**0.- PROMOTOR.EQUIPO REDACTOR**

La redacción del presente Plan Parcial se ejecuta por encargo de D.JESÚS ZUBIZARRETA URBISTONDO y D.JUAN MARÍA IÑURRITEGI URBIZTONDO en calidad de propietarios mayoritarios de los terrenos incluidos en la delimitación del ámbito.

En la elaboración del presente trabajo han participado

Dirección y Coordinación:

JOSE MIGUEL TOLEDO ETXEPARE	Arquitecto.
NIKOLAS BARANDIARAN CONTRERAS	Arquitecto.

Colaboración:

JOKIN IZAGIRRE	Abogado.
----------------	----------

Documento Ambiental Estratégico y Estudio Acústico:

EKOLUR ASESORÍA AMBIENTAL, S.LL

## I.- ANTECEDENTES, OBJETO Y CONTENIDO DEL PLAN

### I.1.- ANTECEDENTES

El presente trabajo de ordenación pormenorizada, está referido al ámbito (Área de Intervención Urbanística) A.I.U.16-"ARROAGA-LARREA-AZPI", definido en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Gabiria (aprobadas definitivamente el 7/01/2003 por el Consejo de Diputados de la Excma. Diputación Foral de Gipuzkoa, BOG nº26-27 de 10-11/02/2003).

Aún cuando los criterios y objetivos de ordenación del ámbito contenidos en las Normas Particulares (Documento B Normas Urbanísticas) del ámbito señalado establecían que la redacción y tramitación del correspondiente Plan Parcial se debía "impulsar desde la iniciativa municipal", la decisión no ha sido adoptada por las sucesivas corporaciones municipales.

Transcurridos diecisiete años desde su delimitación y clasificación es la propiedad mayoritaria del ámbito la que, con el visto bueno municipal, asume su redacción y tramitación, para dar respuesta a los objetivos establecidos en su día y poder satisfacer la demanda residencial del municipio mediante el desarrollo y ejecución del Área de Intervención Urbanística.

El documento de Plan Parcial que ahora se presenta, desarrolla con carácter pormenorizado los criterios y objetivos de ordenación estructural establecidos en las Normas Particulares del A.I.U.16-"ARROAGA-LARREA-AZPI" de Gabiria y materializa el compromiso adquirido por el equipo técnico que suscribe con la propiedad, las exigencias de contenido y documentación establecidos en la legislación urbanística vigente (Art. 67-68 de la L 2/2006) y con garantía suficiente para la tramitación y aprobación del mismo (Art. 95-96 de la L 2/2006) y constitución de la posterior Junta de Concertación para la redacción del Programa de Actuación Urbanizadora.

Junto al presente documento se procede a redactar de forma simultánea el correspondiente "Documento Ambiental Estratégico relativo al Plan Parcial del ámbito A.I.U.16-"ARROAGA-LARREA-AZPI".

### I.2.- OBJETO Y CONTENIDO DEL PLAN

El ámbito A.I.U.16-"ARROAGA-LARREA-AZPI", al que se corresponde el presente Plan Parcial, tiene asignada por las Normas Subsidiarias vigentes la función de completar el núcleo urbano de Gabiria en su lado Oeste, en colindancia con las unidades de ejecución ya desarrolladas del municipio; A.I.U.14-"KANPOSANTU AZPI", A.I.U.2-"KALE", A.I.U.5-"GABIRIA HERRIGUNEA", A.I.U.1-"LARREA-ONDO".

La ocupación del territorio delimitado está destinada a la implantación de un número aproximado de 28 viviendas de tipología uni o bifamiliar con parcela de terreno propia.

La ordenación de las dos zonas de terreno, separadas por la carretera GI-3381 de acceso al casco histórico de Gabiria, contenidas en el ámbito, configuran la ocupación de las laderas vacantes situadas al Oeste entre las cotas +375 y +425, del alto de Gabiria en el que se asienta el principal núcleo urbano municipal.

La ordenación pormenorizada resultante tiene asignado el objetivo de completar la red viaria existente y la unificación de los accesos desde la travesía urbana general (GI-

3381) al nuevo desarrollo previsto y alas edificaciones actuales situadas en la A.I.U.1 y los caseríos Arroaga y Artzain.

Así mismo se establece la obligación de ordenar una parcela dotacional para equipamientos y zonas libres situándola en continuidad de las parcelas actuales de equipamiento municipal del A.I.U.5 (Ostatu, Kulturetxea,..)

El presente Plan Parcial, desarrolla pormenorizadamente los objetivos urbanísticos establecidos en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Gabiria.

El contenido del mismo, se ajustará a lo establecido en los artículos 67 y 68 de la Ley del Suelo y Urbanismo del País Vasco (Ley 2/2006 de 30 de junio).

## II.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

### II.1.- ADECUACIÓN A LA LEGALIDAD URBANÍSTICA VIGENTE EN EL MUNICIPIO DE GABIRIA.

El presente documento, se adecua a las determinaciones del documento de jerarquía superior, y en concreto a las contenidas en la Ficha Normativa Particular del A.I.U 16-“ARROAGA-LARREA-AZPI”, que se incorpora como información en este documento como Anejo I de la Memoria, así como a las Normas Urbanísticas Generales de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Gabiria.

### II.2.- ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO, CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS, USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS.

#### ➤ DELIMITACIÓN.

La delimitación del ámbito se ajusta estrictamente a la establecida en las NN.SS en la parte del perímetro relacionado con el suelo no urbanizable y con pequeñas variaciones en las que limita con el suelo urbano de la U.E.1 del A.I.U.”1-LARREA-ONDO” establecidas en el deslinde efectuado recientemente y en la que limita con la A.I.U.”2-KALE”, ya ejecutada y con su recinto de parcela claramente definido.

La superficie total del ámbito es de 25.268 m<sup>2</sup> en lugar de los 25.785 m<sup>2</sup> señalados en el Cuadro de Características particulares de las NN.UU.



Vista desde el Sur



Vista desde el Norte

## CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS

Los suelos incluidos en el ámbito, presentan una orografía de notable pendiente (entre el 25-50%) en la mayor parte de los terrenos situados al Este de la carretera GI-3381, ladera situada entre la carretera, el camino superior incluido en la A.I.U.14-“KANPOSANTU AZPI”, el ámbito A.I.U.2-“KALE” y el límite con la zona del A.I.U.5-“GABIRIA HERRIGUNEA” que limita con el Sector.



Ladera Este (Norte)



Ladera Este (Sur)

La zona situada al Oeste de la carretera tiene una pendiente algo más favorable (entre el 20-37%) pero también bastante pronunciada y necesitada de obras de desmonte y terraplén importantes para poder obtener las superficies niveladas para el desarrollo de las infraestructuras viarias y las edificaciones.



Vistas de la ladera Oeste



## ➤ USOS Y EDIFICACIONES

No consta la existencia de edificaciones en el ámbito y el uso actual de los terrenos es el uso rural con la práctica totalidad de su superficie destinada a pastos y pequeñas zonas con vegetación de árboles y arbustos.



La zona próxima al ámbito A.I.U."5-GABIRIA HERRIGUNEA" dispone de alguna superficie destinada a huerta, con alguna pequeña chabola y vegetación perimetral.



Espacio libre entre el "Ostatu" y "Kulturetxea"



Edificios limítrofes de "Gabiriko Herrigunea"



Edificios limítrofes de "Kanposantu Azpi"

➤ INFRAESTRUCTURAS

1.- Red Viaria:

En la superficie del ámbito está incluido un tramo de aproximadamente 135 m de la carretera GI-3381.

El camino que limita con el sector en su lado Noreste está situado entre las cotas de nivel +425 y +429 y únicamente participa del sector en una pequeña superficie en prolongación del ámbito A.I.U.2"KALE", quedando el resto vinculado al ámbito A.I.U.14"KANPOSANTU AZPI".



GI-3381 desde el Norte (Acceso "Arroaga")



Vial de acceso al A.I.U.14-"Kanposantu Azpi"



Vial de acceso al A.I.U.2-“Kale”



Existe un acceso peatonal entre la carretera GI-3381 y la trasera de los edificios limítrofes al ámbito en la zona alta del casco histórico (Sociedad Osinalde) que delimita el ámbito con las fincas consolidadas situadas en su límite Sureste (“Elizalde”).



Acceso hacia “Osinalde” desde GI-3381

Las laderas situadas al Oeste del ámbito disponen en su extremo Sur de un acceso desde la confluencia de la travesía urbana entre el edificio del Ayuntamiento y las casas “Larrea” y “Txoko”, tramo urbano del antiguo camino desde el núcleo urbano de Gabiria hacia el valle de “Ugarana Goikoa” (Eztanda).



Acceso hacia la zona baja de la ladera Oeste.(Larrea Enea)

## 2.- Saneamiento:

El ámbito del Sector está afectado por determinados ramales de tuberías de saneamiento de aguas fecales (Ø 300 H, tal y como se aprecia en los planos de información de este Plan Parcial) que no se adaptan a las necesidades de la futura ordenación del ámbito pero que nos permiten disponer de un enlace a los mismos para resolver el servicio a las futuras viviendas.

## 3.- Abastecimiento de agua:

Existen dos líneas de abastecimiento de agua potable (Ø 63 PE) que abastece desde el depósito municipal a los edificios de la zona que nos permitirá prolongar la red de distribución interna para la nueva ordenación prevista.

## 4.- Alumbrado público:

La red de alumbrado público más próxima está situada en la carretera GI-3381, en el extremo Norte del límite de la A.I.U."1-LARREA-ONDO", y nos permite prolongar su trazado hacia las dos zonas de viario que propone la nueva ordenación del sector.

## 5.- Energía eléctrica:

La proximidad de la zona urbana consolidada permitirá la prolongación de las líneas de suministro de energía eléctrica en baja tensión.

## 6.- Telefonía:

Dispone de dicho servicio desde la red general próxima.

## 7.- Gas:

No dispone de dicho servicio.

## II.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Relación de fincas aportadas:

PARTZELA PARCELA	TITULARRA TITULAR	ERREF. KAT. REF. CAT.	AZALERA SUPERFICIE
A	PERTENECIDOS DEL Cº ARROAGA	5866013	6.556 m <sup>2</sup>
B	GARMENDIA	5866051	1.270 m <sup>2</sup>
C	GABIRIAKO UDALA	5866043	1.202 m <sup>2</sup>
D	PERTENECIDOS DEL Cº ARROAGA	5866050	8.715 m <sup>2</sup>
E	LARREA ENEA	5866049	5.701 m <sup>2</sup>
TOTAL PARCELAS PRIVADAS AFECTADAS			23.444 m <sup>2</sup>
DIPUTACIÓN FORAL DE GIPUZKOA -RED VIARIA-			1.595 m <sup>2</sup>
GABIRIAKO UDALA -RED VIARIA-			229 m <sup>2</sup>
TOTAL DOMINIO PUBLICO			1.824 m <sup>2</sup>
TOTAL SUPERFICIE A.I.U. "16 ARROAGA - LARREA-AZPI"			25.268 m <sup>2</sup>

### III.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

La Ley de Suelo y Urbanismo del País Vasco (Ley 2/2006 de 30 de junio), dispone, en su artículo 59.2.a), la figura del Plan Parcial, "*que tienen por objeto la ultimación de la ordenación en sectores determinados en suelo urbanizable sectorizado...*", para la concreción de la ordenación pormenorizada del ámbito asignado.

Las Normas Urbanísticas Particulares del ámbito A.I.U.16-"ARROAGA-LARREA-AZPI", referidas anteriormente, establecen, para el mismo, la clasificación de suelo urbanizable y la exigencia de redacción y tramitación del correspondiente Plan Parcial.

La creación de una oferta residencial adecuada a las necesidades de la población de Gabiria precisa de la puesta en marcha de esta iniciativa que puede dar respuesta a las demandas sociales del municipio para los próximos años.

La ejecución de esta iniciativa supone también la obtención por parte de la comunidad de una amplia cuantía de suelo destinado a espacios libres y zonas verdes y las parcelas destinadas al sistema local de equipamiento que el Ayuntamiento pueda disponer.

El desarrollo del sector supondrá la ampliación y mejora de la estructura del núcleo urbano de Gabiria manteniendo la morfología y la red de comunicación viaria, rodada y peatonal, con un desarrollo en circuito interno de gran calidad ambiental y paisajística propio del núcleo asentado en altura.

Por todo ello, la propiedad, en aras de cumplimentar lo dispuesto en el planeamiento general, procede a la elaboración del presente Plan Parcial.

### IV.- OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN

#### IV.1- DESARROLLO DE LAS PREVISIONES GENERALES. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

El Plan Parcial desarrolla en detalle las determinaciones de las NN.SS de Planeamiento Municipal de Gabiria estableciendo la ordenación pormenorizada del ámbito.

El proceso de elaboración del Plan Parcial ha transitado por la elaboración de varias alternativas (3) que han sido sometidas al criterio municipal y han ido transformándose hasta alcanzar la ordenación más idónea considerada (alternativa tercera).

#### IV.2.- DESCRIPCIÓN DEL PROCESO DE ELABORACIÓN DE LA PROPUESTA (METODOLOGÍA).

##### ALTERNATIVA 1

Con la intención de adecuar en detalle el esquema inicialmente planteado (con carácter orientativo) por las NN.SS. de Gabiria, se dispuso un desarrollo edificatorio (14 viviendas pareadas) situado en los lugares señalados por el citado esquema, configurando dos niveles de implantación de las viviendas en los terrenos situados al Este de la carretera GI-3381; un nivel superior junto al ámbito A.I.U."14-KANPOSANTU-AZPI" y uno intermedio, próximo a la zona dotacional del ámbito A.I.U."5-GABIRIA-HERRIGUNEA", con acceso ambos desde el nivel más elevado de la carretera GI-3381 mediante un vial de largo desarrollo (250ml), para evitar grandes pendientes, dada la imposibilidad de

acceder desde la calle superior situada a un nivel (+427m) diez metros por encima de la rasante necesaria para situar los edificios sobre el terreno natural.

El restante desarrollo residencial (16 viviendas pareadas) se situaba en la zona, al Oeste de la carretera GI-3381; señalada en las NN.SS, siguiendo el esquema viario propuesto anteriormente y aprovechando la zona colindante a la A.I.U."1-LARREA-ONDO" para disponer una parcela residencial.

La enormes exigencias de transformación del territorio natural (obras de desmonte, terraplén, obras de contención, etc.) que implicaba esta solución, debido al desnivel de los terrenos situados entre la carretera y el camino superior situado al Este del ámbito (H=20-30m) y los elevados costes que acarrear tanto de urbanización como de construcción de los edificios de vivienda, nos aconsejan revisar la propuesta e intentar una solución más adaptada a la realidad física del terreno.

#### ALTERNATIVA 2

Para evitar la ejecución del nuevo viario antes propuesto se planteó la posibilidad de reducir la capacidad de implantación de viviendas en la zona Noreste del ámbito y limitar la ordenación del espacio a la capacidad de edificación de las viviendas (8 viviendas adosadas, 4+4 y 1 vivienda con acceso desde el ámbito A.I.U."2-KALE") que tengan acceso de vehículos desde un único punto de entrada desde la carretera (condición aconsejada por la Dirección de Carreteras de la Diputación Foral de Gipuzkoa) y una implantación sobre el terreno más favorable y próximo al núcleo urbano consolidado del centro de Gabiria.

Las restantes viviendas propuestas (19 viviendas pareadas) se situarían en la zona Suroeste del ámbito a lo largo del vial de nueva ejecución que enlaza el acceso común; al sector, al previsto por las NN.SS. para el actual A.I.U."1-LARREA-ONDO" y el de los caseríos ARROAGA y ARTZAIN en el extremo Norte del ámbito, con la vía urbana del centro urbano de Gabiria que accede al cruce de la casa LARREA ENEA (Arrondo), TXOKOENEA y el AYUNTAMIENTO.

#### ALTERNATIVA 3

La propuesta definitiva de ordenación que desarrolla este Plan Parcial está determinada por la solución expuesta para la "Alternativa 2", anteriormente descrita esquemáticamente, en relación a la implantación de las viviendas previstas para el sector, pero con una importante remodelación del nudo de acceso común desde la carretera GI-3381 para disminuir su ocupación en el terreno y por ello su incidencia en el paisaje y en las condiciones naturales del territorio.

La incorporación posterior de la división del ámbito en dos unidades de ejecución y la reconsideración de la ordenación pormenorizada de los espacios libres de la zona alta del ámbito, junto a los edificios consolidados del casco histórico de Gabiria ("Ostatu" y "Kulturetxea") ha supuesto un ajuste de la ordenación inicial de esta alternativa pero que no supone una alternativa diferente.

Las características y condiciones de esta alternativa son las que se desarrollan a lo largo de todo el texto y planos que contiene este documento.

### IV.3.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN

En desarrollo de los criterios y objetivos de ordenación establecidos en la norma particular del A.I.U."16-ARROAGA-LARREA-AZPI" se propone:

- Adecuar la nueva oferta de desarrollo residencial del ámbito a las condiciones más favorables (y menos costosas) para su integración en el territorio natural y en la morfología del núcleo urbano existente de Gabiria completando el casco histórico con la forma más compacta posible.
- Resolver el acceso viario desde la carretera GI-3381 de la manera más sencilla posible concentrando en ese punto las maniobras de acceso al sector y al A.I.U."1-LARREA-ONDO" y transformar el tramo de la carretera, a partir del nudo de enlace hacia el centro de Gabiria en "travesía urbana" (aceras peatonales).
- Disponer de un amplio espacio de zonas verdes de cesión en las laderas situadas a ambos lados de la carretera en el extremo Norte del ámbito configurando un gran espacio natural público de entrada al casco urbano.
- Ordenar y urbanizar los espacios situados en las inmediaciones de los edificios dotacionales del ámbito colindante A.I.U.5-"Gabiria Herrigunea" ("Ostatu", "Kulturetxea") generando un nexo de unión entre la zona consolidada y la nueva ordenación e incorporando a esta zona la dotación de equipamiento público de cesión que exige el decreto de estándares urbanísticos.
- Proceder a la urbanización del viario e infraestructuras necesarias para el desarrollo edificatorio residencial del ámbito con un trazado que conecte el nuevo acceso a la GI-3381 en las inmediaciones del Caserío Arroaga hasta el enlace con la red viaria existente del municipio en la zona de los edificios "Larrea" y "Txoko".
- Delimitar las dos Unidades de Ejecución que permitan un desarrollo escalonado de las previsiones de ejecución del ámbito garantizando la adecuada equidistribución de los aprovechamientos y cargas de urbanización y el cumplimiento de los deberes de cesión.
- Adaptar la edificabilidad urbanística establecida por las NN.SS. vigentes para el ámbito A.I.U."16-ARROAGA-LARREA-AZPI" ( 0,23 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>) a la mínima establecida para este tipo de superficie de suelo de pendiente media ≥ al 15% y tratarse de un municipio no obligado a realizar reserva de suelo para vivienda protegida de **0,25 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>**.  
(DISPOSICIÓN TRANSITORIA Segunda de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo)

## V.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

### V.1- DESCRIPCIÓN GENERAL

La actuación, como ya se ha citado en el apartado anterior, pretende la ordenación pormenorizada del ámbito para la implantación de aproximadamente 28 viviendas de tipología de baja densidad con parcela privada y la definición del sistema viario necesario para garantizar el acceso a las mismas desde la conexión con la actual carretera GI-3381.

La ordenación propuesta también determina la situación y características de la red viaria peatonal, los espacios libres y equipamientos exigidos al desarrollo residencial del ámbito.

Por último, el Plan Parcial define las características de los espacios públicos (forma y función) y las infraestructuras necesarias para el servicio de las edificaciones y espacios propuestos.

## V.2- MORFOLOGÍA URBANA Y TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

La actual configuración urbana del casco de Gabiria está caracterizada por la agregación perimetral de edificios residenciales de baja densidad en torno al núcleo central determinado por los edificios representativos del municipio; Ayuntamiento, Parroquia, Escuelas, Frontón, Zona deportiva, Parque.

Además de los edificios históricos situados a lo largo de la travesía urbana del núcleo (Larrea Enea, Txoko Baserría, Eliz-Alde, Ostatu, Torreá, Kale-Erdi, Aguirre-Enea,...) y a lo largo de los últimos años (1990-2010) se han ido construyendo los edificios residenciales que configuran el núcleo urbano central del municipio y la formalización de un conjunto agrupado y notablemente compacto teniendo en cuenta la tipología edificatoria, uni o bifamiliar, dominante.

La propuesta de nuevo desarrollo del ámbito trata, tal y como lo adelantan las NN.SS., de completar ese conjunto, ordenando y ocupando la zona Oeste del casco, y mantener así la morfología concéntrica del centro urbano.

Este criterio ha supuesto, adaptándolo a las condiciones del terreno, disponer de un conjunto edificatorio, separado en las dos zonas que determina la carretera general de acceso al centro urbano, que une los ámbitos más periféricos; “Kanposantu-Azpi” y “Larrea-Ondo” e integra la carretera GI-3381 transformándola en “travesía urbana” desde el nuevo enlace situado en su extremo norte junto al acceso al caserío “Arroaga”.

Las difíciles condiciones geomorfológicas de la ladera Noreste del ámbito ha obligado a “compactar” la edificación propuesta disponiendo de una tipología de viviendas adosadas (5+3), parcelas “a.10.16.2” y “a.10.16.3”, que permite unificar el acceso a ambas desde la carretera y minimizar la ocupación del terreno y las necesidades de movimientos de tierras, que una edificación más dispersa exigiría. En esta zona además se dispone la parcela unifamiliar “a.10.16.1” que se sitúa a continuación del edificio actual del ámbito A.I.U.2-“KALE”, con acceso común para ambas edificaciones, desde la travesía urbana del municipio frente a la zona de deportes.

En esta zona y como culminación del espacio público generado en la trasera de los edificios del “Ostatu” y “Kultur etxea” se delimita la parcela de equipamiento público prevista para ésta unidad de ejecución “g.10.16.1”.

La parcela “a.10.16.4” que se dispone a continuación de las edificaciones que configuran el ámbito A.I.U.1-“LARREA-ONDO” alberga un nuevo edificio bifamiliar entre el nuevo vial de conexión desde la GI-3381 y el ramal de enlace que se dispone para ese ámbito.

Todas ellas configuran la edificabilidad resultante de la unidad de ejecución “U.E.16.1”. La parcela “a.10.16.3” es la que engloba la edificabilidad asignada al Ayto. de

Gabiria por ser propietario de la finca catastral “C” (Ref. Catastral 5866043) y por el 15% de aprovechamiento que le corresponde en esta unidad de ejecución.

Para las edificaciones restantes, situadas en la zona Oeste del ámbito y asignadas a la unidad de ejecución “U.E.16.2”, el Plan Parcial propone; una secuencia de parcelas, “a.10.16.5”, “a.10.16.6” y “a.10.16.7” con dos edificios bifamiliares (4 viv) cada una de ellas y la parcela “a.10.16.8”, con un único edificio bifamiliar, que concluye la secuencia de las parcelas mencionadas, todas ellas situadas al Oeste del nuevo vial propuesto.

En esta zona se sitúa la parcela “a.10.16.9” con un edificio de viviendas adosadas (3 viv), que se asigna a la cesión de la edificabilidad que le corresponde al Ayuntamiento de Gabiria.

En el vértice Sur del nuevo vial que da acceso a las parcelas mencionadas en esta zona Oeste del ámbito y contigua a la parcela anterior, se sitúa la parcela de equipamiento público “g.10.16.2”.

El conjunto de los edificios podrán albergar entre 28-31 viviendas dependiendo de la alternativa que se desarrolle en las parcelas “a.10.16.5-6-7” en las que se admite la posibilidad de ejecutar sendos edificios de tipología adosada con una capacidad de 5 viviendas en cada una de ellas.

La ordenación del sector se completa con la situación de los espacios libres y zonas verdes de cesión que se agrupan en la zona Norte del ámbito y configuran un amplio espacio de características naturales (laderas originales con vegetación autóctona) y titularidad pública y la ordenación como zona de estancia y paseo de los espacios situados a continuación del “Ostatu” y “Kultur Etxea” desde donde se habilita el acceso peatonal a la nueva zona del desarrollo urbano que completa el núcleo de Gabiria.

### V.3- RED VIARIA.

#### V.3.1 NUEVA RED VIARIA.

La actuación de mayor relevancia es la referida a la construcción de un nuevo enlace viario con la carretera GI-3381 y la transformación en travesía urbana (aceras, alumbrado) del tramo de carretera situada entre el nuevo enlace y el centro urbano contenido en el sector.

La nueva red viaria propuesta se desarrolla en la ladera Oeste del ámbito y conecta el nuevo enlace viario mencionado y el centro de casco de Gabiria en el actual cruce junto al Ayuntamiento y Larrea Enea.

Con una longitud de 350m aproximadamente, se ordena con un carácter de vial de circulación mixta de coexistencia de los tráficos rodados y peatonales en una única plataforma (5-7m de anchura), sin bordillos y con un pavimento adecuado a tal fin (asfalto impreso).

El trazado dispuesto se adapta en lo posible a la ladera en la que se asienta para evitar grandes obras de desmonte y contención de los terrenos y para dar servicio a las nuevas parcelas residenciales propuestas.

El perfil longitudinal elaborado (PL-1.1, PL-1.2) muestra las condiciones señaladas y las pendientes que se han propuesto en los distintos tramos para evitar al máximo los rellenos de tierra con mucho espesor, aunque inevitables en la zona de ejecución del



enlace con la GI-3381, y las obras de contención de las laderas limítrofes que también de forma inevitable se producen en el tramo intermedio (perfil transversal PT-5).

El trazado mantiene una pendiente mínima (entre el 2-6%) frente a las parcelas propuestas y la incrementa únicamente en los extremos de su recorrido (10-12%) para alcanzar los tramos de enlace en ambos lados.

Los perfiles transversales efectuados muestran el equilibrio global entre los volúmenes de desmonte y terraplén que se obtiene con la ordenación propuesta y la adecuada disposición de los edificios en relación al estado natural del terreno y la estabilidad que les garantiza para resolver la cimentación de todos ellos.

Las plazas de aparcamiento situadas a lo largo del vial constituyen la dotación de este servicio establecido por la legislación de estándares dotacionales vigente (26-28 plazas).

Se podría estudiar la posibilidad que el nuevo vial sea de una única dirección de tránsito rodado, para poder mejorar las condiciones del uso mixto propuesto y la calidad ambiental de este paseo que se genera entre el centro y la periferia del centro urbano con importantes vistas hacia las cimas de Zugarramurdi-Trapalata-Aizaleku-Otaño y más al fondo Gorostiaga y Aitzkorri.

#### V.3.2 TRAVESÍA URBANA GI-3381.

La intervención prevista en el tramo de la GI-3381 que participa del ámbito se limita, además de la ejecución del nuevo enlace viario antes mencionado, a incorporar a la calzada de tráfico existente, la acera peatonal de 2m de anchura que prolonga el tramo actual existente frente al ámbito A.I.U.1-“LARREA-ONDO”.

La prolongación del tramo de travesía urbana de la carretera GI-3381, permite también, disponer del acceso a las parcelas “a.10.16.2” y “a.10.16.3” con un único enlace rodado para ambas.

#### V.4- ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES

La dotación de espacios libres y zonas verdes del ámbito la constituyen las laderas, a ambos lados de la carretera, situadas al Norte del sector, configurando un amplio espacio natural (pradera y arbolado autóctono disperso) que delimita el nuevo ámbito urbanizado del resto del territorio rural en esa zona.

No se propone ninguna actuación urbanizadora en su delimitación y se valora su interés visual (Paisajístico), ambiental y el mantenimiento de un espacio natural que podrá ir recuperando, en esta pequeña porción del territorio, la riqueza y diversidad del habitat y especies que alberga y la función ecológica esencial que puede desempeñar un territorio no transformado.

La superficie total de los espacios libres y zonas verdes tiene una superficie de 10.887 m<sup>2</sup> en los que se incluyen además de las zonas verdes, los espacios libres que se destinan a los circuitos peatonales, que sirven de acceso entre la carretera y la alameda-paseo de estancia y el tramo del antiguo camino de acceso al casco desde “Ugarana Bekoa”.

Las Parcelas destinadas a las dotaciones del ámbito tiene una superficie de 811 m<sup>2</sup> y están situadas; en la zona alta del ámbito junto a la parte trasera de la A.I.U.2-“KALE” (**g.10.16.1**: 376 m<sup>2</sup>) con el fin de poder destinarla a usos de equipamiento complementarios a los existentes en el casco de Gabiria y en la zona baja (**g.10.16.2**: 435

m<sup>2</sup>), al inicio del sector desde el acceso al mismo, junto a la casa Larrea con capacidad de dar servicio a esta zona del ámbito.

Las parcelas dispone de un aprovechamiento edificatorio de 400m<sup>2</sup> (200+200 m<sup>2</sup> s/r) que permite mediante la construcción de sendos edificios de SS+PB+I generar un equipamiento local destinado al uso que el Ayuntamiento considere (Comercial, cultural educativo,...).

La ordenación propuesta dispone de una zona de aparcamientos con unas 26 plazas, que cumplimenta las exigencias dotacionales públicas establecidas.

La superficie destinada a zonas verdes permitirá ejecutar la plantación de, al menos, 31 árboles, cumpliendo así, la dotación mínima que exige el decreto de estándares para este tipo de suelo y uso.

## VI.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

El Plan Parcial contempla entre sus determinaciones, la pormenorización de la zonificación global establecida en las NN.SS.

### VI.1- ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL. ZONIFICACIÓN GLOBAL

En los apartados anteriores se han expuesto los aspectos fundamentales que caracterizan la ordenación y las consideraciones y argumentos utilizados a la hora de adoptar decisiones.

Superficie del ámbito A.I.U."16-ARROAGA-LARREA-AZPI": **25.268m<sup>2</sup>**

#### Zonificación Global

- ZONA A.10/16-RESIDENCIAL .....23.673m<sup>2</sup>
- ZONA E.10/16-S.G.RED VIARIA (GI-3381)..... 1.595m<sup>2</sup>

### VI.2- ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA	Superficie m <sup>2</sup>	%
- a.10-PARCELAS RESIDENCIALES	9.024	38,12
<b>Total suelo privado</b>	<b>9.024</b>	<b>38,12</b>
<b>e.22-RED VIARIA LOCAL</b>	<b>2.951</b>	<b>12,46</b>
e.22.16.1 "Kale"	313	
e.22.16.2 "Cambio de sentido nuevo enlace"	202	
e.22.16.3 "Acceso Arroaga"	37	
e.22.16.4 "Nuevo acceso Larrea-Ondo"	389	
e.22.16.5 "Nuevo vial zona Oeste"	2.010	
<b>f.10-ESPACIOS LIBRES</b>	<b>10.887</b>	<b>46,00</b>
f.10.16.1 "Ladera Este"	5.707	
f.10.16.2 "Ladera Oeste"	5.180	
<b>g.10-PARCELA DE EQUIPAMIENTO</b>	<b>811</b>	<b>3,42</b>
g.10.16.1	376	
g.10.16.2	435	

<b>Total Suelo Público</b>	<b>14.649</b>	<b>61,86</b>
<b>Total ZONA A.10/16-RESIDENCIAL</b>	<b>23.673</b>	<b>100</b>
-e.10.16.1-RED VIARIA SUPRAMUNICIPAL	1.595	100
<b>Total ZONA E.10/16-S.G. RED VIARIA</b>	<b>1.595</b>	<b>100</b>
<b>Total “A.I.U.16-ARROAGA-LARREA-AZPI”</b>	<b>25.268</b>	<b>100</b>

## VI.3- EDIFICABILIDAD. PARCELAS.

Edificabilidad adaptada a la mínima establecida en el Art.77 de la L 2/2006 de 0,25m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>.

A continuación se relacionan la totalidad de las parcelas residenciales resultantes, correspondiendo al Ayuntamiento de Gabiria las señaladas como “a.10.16.3” y “a.10.16.9” por la cesión del 15% de edificabilidad y su participación como propietario de la finca “C” de las aportadas a la gestión del ámbito.

<b>A.I.U-16</b>								
<i>parcela resultante</i>		<i>edificabilidad física</i>				<i>edificabilidad urbanística</i>		
IDENTIFIC.	SUPERFICIE	PSS (100%)	PB	P1	tot. m2/parc.	tot m2 s/ras	VIV/TOT.	
a.10.16.1	647	108	108	108	324	<b>270</b>	1	
a.10.16.2	1.212	552	392	392	1.336	<b>1.060</b>	5	
a.10.16.3	717	338	236	236	810	<b>641</b>	3	
a.10.16.4	600	136	136	136	408	<b>340</b>	2	
a.10.16.5	1.398	364	363	363	1.090	<b>908</b>	4 (5)	
a.10.16.6	1.355	364	363	363	1.090	<b>908</b>	4 (5)	
a.10.16.7	1.356	364	363	363	1.090	<b>908</b>	4 (5)	
a.10.16.8	858	136	136	136	408	<b>340</b>	2	
a.10.16.9	881	218	217	217	652	<b>543</b>	3	
<b>TOTAL A.I.</b>	<b>9.024</b>	<b>2.580</b>	<b>2.314</b>	<b>2.314</b>	<b>7.208</b>	<b>5.918</b>	<b>28 (31)</b>	

## VI.4- JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES DOTACIONALES.

Según establece el Art.9 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos, en sectores de suelo urbanizable cuyo uso predominante sea el residencial, la ordenación pormenorizada deberá establecer, con el carácter de mínimas, las siguientes reservas de terreno:

-Zonas verdes y espacios libres: 10m<sup>2</sup>/25m<sup>2</sup>(t) sobre rasante ≥ 15% de superficie del sector sin computar los sistemas generales.

$$5.918 \text{ m}^2(\text{t}) \text{ s/r} / 25 \text{ m}^2 (\text{t}) \times 10 \text{ m}^2 = 2.367,2 \text{ m}^*$$

23.673 m<sup>2</sup> zona A.10/16 Residencial x 0,15= 3.550,95 m<sup>2</sup>

Reserva de Terreno: **10.887 m<sup>2</sup> ≥ 3.550,9 m<sup>2</sup>**

-Aparcamientos de vehículos:

0,35 plazas/25 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante titularidad privada.

5.918 m<sup>2</sup>(t)/25 m<sup>2</sup>(t) x 0,35 plz. = 83 plz.

**Cada vivienda dispondrá de 3 plz. de aparcamiento en parcela privada.**

0,15 plazas/25 m<sup>2</sup>(t) de acceso público y libre

5.918 m<sup>2</sup>(t)/25 m<sup>2</sup>(t) x 0,15 plz= 36 plz.

Reserva de plazas: **36 plz.**

-Sistema local de equipamientos: 1 m<sup>2</sup>(t)/25 m<sup>2</sup>(t) s/r de uso residencial.(privado o público).

5.918 m<sup>2</sup>(t) s/r /25 m<sup>2</sup>(t) x 1 m<sup>2</sup>(t)= 236,72 m<sup>2</sup>(t)

Reserva de Terreno:

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	TITULARIDAD
"g.10.16.1"	376 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup> (t)	Pública
"g.10.16.2"	435 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup> (t)	Pública
<b>TOTAL</b>	<b>811 m<sup>2</sup></b>	<b>500 m<sup>2</sup>(t) ≥ 236,72 m<sup>2</sup>(t)</b>	

-Para vegetación: plantación de 1 árbol/vivienda.

Reserva de Terreno:

La gran superficie de zonas verdes y espacios libres propuestos (10.887 m<sup>2</sup>) permitirá la plantación de al menos **31** árboles, configurando con ellos el espacio de la "alameda" situada en la zona alta próxima al casco histórico y los vinculados al uso peatonal y de equipamiento propuestos.

Se considera que las reservas de terrenos establecidas cumplimentan también las exigencias señaladas en el vigente Reglamento de Planeamiento Urbanístico (Art.10 del Anexo del RD 2.159/1978)

## VII.- CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Se propone como Sistema de Actuación el de Concertación, desarrollado mediante dos Unidades de Ejecución.(Plano O-06)

PARTZELA PARCELA	TITULARRA TITULAR	ERREF. KAT. REF. CAT.	AZALERA		SUPERFICIE DENERA TOTAL
			U.E-16.1	U.E-16.2	
A1 A2	PERTENECIDOS DEL Cº ARROAGA	5866013	5.613 m²	943 m²	6.556 m²
B	GARMENDIA	5866051	1.270 m²		1.270 m²
C	GABIRIAKO UDALA	5866043	1.202 m²		1.202 m²
D1 D2	PERTENECIDOS DEL Cº ARROAGA	5866050	946 m²	7.769 m²	8.715 m²
E	LARREA ENEA	5866049		5.701 m²	5.701 m²
TOTAL PARCELAS PRIVADAS AFECTADAS			9.031 m²	14.413 m²	23.444 m²
DIPUTACIÓN FORAL DE GIPUZKOA -RED VIARIA-			457 m²	1.138 m²	1.595 m²
GABIRIAKO UDALA -RED VIARIA-			229 m²	0 m²	229 m²
TOTAL DOMINIO PUBLICO			686 m²	1.138 m²	1.824 m²
TOTAL SUPERFICIE A.I.U. "16 ARROAGA - LARREA-AZPI"			9.717 m²	15.551 m²	25.268 m²

La delimitación propuesta para la delimitación de ambas unidades de ejecución se ha efectuado teniendo en cuenta las determinaciones contenidas en el Art.144 de la L 2/2006 aunque será el Programa de Actuación Urbanizadora el que determine la delimitación definitiva de las mismas.

U.E-16.1							
FINCAS APORTADAS	PARCELAS ACT.	SUP. M2	% SUELO.PRIV	%EDIFIC	edific.	Nº VIV	
						11	
A1	5866013	5613	62,15	52,83	1.221	6	
B	5866051	1270	14,06	11,95	276	1	
C	5866043	1202	13,31	11,31	261	1	
D1	5866050	946	10,48	8,90	206	1	
<b>TOTAL PRIVADO</b>		<b>9031</b>	<b>100,00</b>		<b>1.964</b>	<b>9</b>	
DIP.FORAL.GIPU -VIARIO-		457					
AYTO. GABIRIA -VIARIO		229					
TOTAL SGV+SLV		686					
<b>15% CESION</b>					<b>15</b>	<b>347</b>	<b>2</b>

U.E-16.1							
parcela resultante		edificabilidad física				edificabilidad urbanística	
IDENTIFIC.	SUPERFICIE	PSS (10%)	PB	P1	tot. m2/ud.	tot m2 s/ras	Nº VIV
a.10.16.1	647	108	108	108	324	270	1
a.10.16.2	1.212	552	392	392	1.336	1.060	5
a.10.16.3	717	338	236	236	810	641	3
a.10.16.4	600	136	136	136	408	340	2
<b>TOTAL U.E</b>	<b>3.176</b>	<b>1.134</b>	<b>872</b>	<b>872</b>	<b>2.878</b>	<b>2.311</b>	<b>11</b>

U.E-16.2							Nº VIV
FINCAS APORTADAS	PARCELAS ACT.	SUP. M2	% SUELO.PRIV	%EDIFIC	edific.	17	
A2	5866013	943	6,54	5,56	201	1	
D2	5866050	7769	53,90	45,82	1.653	8	
E	5866049	5701	39,55	33,62	1.213	6	
<b>TOTAL PRIVADO</b>		<b>14413</b>	<b>100,00</b>		<b>3.066</b>	<b>15</b>	
DIP.FORAL.GIPU -VIARIO-		<b>1138</b>					
AYTO. GABIRIA -VIARIO		<b>0</b>					
TOTAL SGV+SLV		<b>1138</b>					
<b>15% CESION</b>					<b>15</b>	<b>541</b>	<b>3</b>

U.E-16.2							
<i>parcela resultante</i>		<i>unidad edificatoria</i>				<i>edificabilidad urbanística</i>	
IDENTIFIC.	SUPERFICIE	PSS (100%)	PB	P1	tot. m2/ud.	tot m2 s/ras	Nº VIV
a.10.16.5	1.398	364	363	363	1.090	908	4(5)
a.10.16.6	1.355	364	363	363	1.090	908	4(5)
a.10.16.7	1.356	364	363	363	1.090	908	4(5)
a.10.16.8	858	136	136	136	408	340	2
a.10.16.9	881	218	217	217	652	543	3
<b>TOTAL U.E</b>	<b>5.848</b>	<b>1.446</b>	<b>1.442</b>	<b>1.442</b>	<b>4.330</b>	<b>3.607</b>	<b>17(20)</b>

El desarrollo pormenorizado del ámbito definido se regulará en el documento C “Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución. Estudio de Viabilidad Económico-Financiera” el que establezca las condiciones de inversión y viabilidad de la ordenación y su edificabilidad.

### VIII.- URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

#### VIII.1- CRITERIOS DE CALIDAD Y DISEÑO.

El desarrollo de las obras de urbanización del ámbito A.I.U.16-“ARROAGA-LARREA-AZPI” deberá de establecerse en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora y los Proyectos de Urbanización de las Unidades de Ejecución que el mismo establezca.

Los Proyectos de Urbanización podrán reajustar el diseño y las condiciones formales y funcionales de la ordenación establecida en este Plan Parcial sin que ello suponga merma alguna en las dimensiones globales de los espacios de uso y dominio público.

Las condiciones de calidad de los materiales y de los servicios necesarios para la adecuada urbanización del ámbito se someterán al criterio del Ayuntamiento de Gabiria y a las condiciones técnicas reglamentarias que la normativa específica establezca en cada caso.

La urbanización de los espacios públicos garantizarán especialmente el cumplimiento de las exigencias de diseño y calidad necesarias para dar cumplimiento a

la “Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la promoción de la accesibilidad” y el “Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.” (Anejo II, condiciones técnicas sobre accesibilidad en el entorno urbano).

#### VIII.2- INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS.

El ámbito A.I.U.16-“ARROAGA-LARREA-AZPI” dispone de todos los servicios necesarios para el desarrollo de los usos actividades previstos. El Programa de Actuación Urbanizadora y los Proyectos de Urbanización deberán adaptar las redes de servicio existentes a las dimensiones necesarias debidas al aumento de la edificabilidad prevista y a las condiciones normativas que pudieran afectarle en el momento de la redacción y ejecución de las obras e instalaciones precisas.

Las condiciones de abastecimiento y saneamiento de aguas residuales se someterán al control de Gipuzkoako Ur Kontsortzioa.

Las redes de servicio dependientes de las empresas suministradoras de energía eléctrica, telefonía y gas natural se someterán al control de las mismas.

##### VIII.2.1- Abastecimiento de agua.

La red actual de suministro de agua potable deberá ampliarse al objeto de dar servicio a las nuevas parcelas residenciales y de equipamiento propuesta en el ámbito y a las necesidades de riego y protección contra incendios que deban de considerarse.

##### VIII.2.2- Red de saneamiento.

La red existente de saneamiento es de tipo separativo y la ampliación y mejora de la misma deberá de mantener el sistema incorporando a la red de aguas pluviales la totalidad de los nuevos espacios públicos definidos.

La nueva edificación prevista deberá de disponer de los puntos de acometida necesarios para la conexión de sus instalaciones a la red pública de servicio.

##### VIII.2.3- Red de alumbrado público.

La instalación de alumbrado público se ajustará a las nuevas condiciones de ordenación de los espacios públicos del ámbito y a los criterios técnicos municipales para la ejecución de la instalación necesaria.

##### VIII.2.4- Red de energía eléctrica.

El suministro de energía eléctrica en baja tensión deberá de garantizar el servicio a la nueva edificación prevista y dispondrá de los elementos de distribución y acometida adecuados a la reglamentación vigente.

La totalidad de las líneas de servicio deberán de ser subterráneas.

##### VIII.2.5- Red de telefonía y telecomunicaciones.

Las obras de urbanización deberán de ampliar la red de servicio de telecomunicaciones existente a las necesidades de acometida de la nueva edificación prevista y deberá de soterrar todas las líneas de servicio existentes.

La gestión del ámbito A.I.U."16-ARROAGA-LARREA-AZPI" asumirá la ejecución de todas las infraestructuras de servicio necesarias para el servicio a las edificaciones residenciales y de equipamiento propuestas en este Plan Parcial y en concreto las de:

Red viaria Local (calzada, aparcamientos)  
Aceras y servicios de la Red viaria general (travesía urbana).  
Redes de servicio:

- Abastecimiento de agua potable.
- Saneamiento de fecales.
- Saneamiento de pluviales.
- Energía Eléctrica
- Telefonía y Telecomunicaciones.
- Alumbrado público.

No se considera la posibilidad de establecer un sistema de suministro de energía comunitario (gas natural, GLP) teniendo en cuenta la escasa entidad de la intervención edificatoria y el fraccionamiento que puede tener su desarrollo, circunstancia que impide una importante inversión inicial de difícil reversión.

Consideramos que el cumplimiento adecuado de las actuales exigencias de eficiencia energética para este tipo de viviendas de muy baja densidad, pasa por adoptar sistemas de alta eficacia energética (aerotermia, calderas de biomasa, etc.) que se implanten de forma unitaria para cada fase de promoción que se desarrolle.

Lasarte Oria, a Marzo de 2021

Fdo.: J.M. Toledo Etxepare.- Arquitecto.

Fdo.. Nikolas Barandiaran Contreras.- Arquitecto



**ANEXO 01: NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL A.I.U.16-“ARROAGA-LARREA-AZPI”.**

A.I.U. «16-ARROAGA-LARREA-AZPI» (Superficie: 25.785 m<sup>2</sup>)

## I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

Dar respuesta a la demanda residencial del municipio proponiendo un nuevo desarrollo residencial perimetral al oeste del casco destinado a acoger una tipología de edificios uni o bifamiliar con jardín para la que se avanza una imagen de ordenación que se remite no obstante al correspondiente Plan Parcial cuya redacción y tramitación se plantea impulsar desde la iniciativa municipal.

Ordenar un máximo de 28 nuevas viviendas para cuya ejecución el correspondiente Plan Parcial propondrá la delimitación de una o varias unidades de ejecución, fijando el sistema de actuación a seguir.

Obtener una parcela dotacional local –espacios libres y equipamientos– para la que se plantea su ubicación en continuidad con las parcelas de equipamiento municipales situadas en el A.I.U. 5 así como el objetivo de relacionar la zona baja situada al oeste del casco con la plaza alta del mismo.

Reservar el suelo necesario para dar continuidad en el área al viario interno del A.I.U. 1, resolviendo en un único punto la intersección con la carretera GI-3381, precisamente en el enlace ya existente que da acceso en la actualidad a los caseríos Arroaga y Artzain.

## II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

### 1. Calificación global.

ZONA A.10/16 (Residencial) (Superficie: 25.023 m<sup>2</sup>)

— Condiciones particulares de edificación:

Edificabilidad zonal: 0,23 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>.

Aprovechamiento edificatorio zonal (orientativo): 5.755 m<sup>2</sup>(t).

Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Perfil de edificación: III/II.

Altura de edificación:

A aleros horizontales: 9,00 m.

A cumbrera en cubiertas a dos aguas: 11,50 m.

Retiro mínimo de la edificación respecto del límite de parcela: 3,00 m.

Condiciones particulares de uso:

Número máximo de viviendas: 28 viv.

Condiciones de parcelación:

Superficie mínima de parcela residencial: 600 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo de parcela residencial a vial rodado: 25 m.

ZONA E.10/7 (Red Viaria) (Superficie: 762 m<sup>2</sup>)

*2. Régimen jurídico de desarrollo y ejecución.*

— Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable.

— Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Plan Parcial de iniciativa municipal.

— Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico: Área de reparto: La zona global residencial constituye en su totalidad el área de reparto A.R.2.

Aprovechamiento Tipo: 0,23 m<sup>2</sup>(t) (A.10)/m<sup>2</sup> (Se excluye a los efectos del cálculo del aprovechamiento tipo el suelo incluido en el sector ocupado en la actualidad por el sistema general viario que se consolida).

— Programa de actuación: Ejecución del Plan Parcial.

El plazo máximo para la formulación del Plan Parcial correspondiente será de dos años contados a partir de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias.

*3. Determinaciones de ordenación pormenorizada con rango de planeamiento general.*

El Plan Parcial deberá contemplar en su ordenación –zonificación pormenorizada– la localización de las dotaciones de equipamiento y espacios libres locales de acuerdo con el gráfico que se adjunta a la presente Norma Particular.

### III. ORDENACION PORMENORIZADA

*1. Calificación pormenorizada.*

Las condiciones de Zonificación pormenorizada en el Area se ajustarán a las determinaciones que se recojan en el correspondiente Plan Parcial en desarrollo de la normativa establecida en la presente Norma Particular y muy especialmente de las determinaciones de ordenación pormenorizada con rango de planeamiento general preestablecidas.

*2. Obras de Urbanización e infraestructuras de servicios urbanos.*

Todas las obras de urbanización necesarias para la ordenación del nuevo desarrollo previsto, incluidas aquellas que permitan integrar la pieza en el área urbana del municipio, constituirán cargas asignadas a los aprovechamientos ordenados, con excepción de aquellas obras que específicamente se asignan al desarrollo del A.I.U. 1.



Delimitación de los ámbitos vigentes en en el núcleo urbano principal de Gabiria (NN.SS)

**ANEXO 02: NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD EN EL ENTORNO URBANO.**

APARTADO	NORMATIVA. Decreto 68/2000 de 11 de Abril. <b>Anejo II</b>	PROYECTO
<p><b>ITINERARIOS PEATONALES</b> (Anejo II, Art.3.2)</p> <p>Públicos y Privados de uso comunitario.</p>	<p><b>ANCHO</b> Min. General Si densidad. <math>d \leq 12 \text{viv/ha}</math> <math>A \geq 200 \text{ cm}</math> <math>A \geq 150 \text{ cm}</math>, con rellanos intermedios <math>\varnothing = 180 \text{cm}/20 \text{m}</math> máx.</p> <p><b>PENDIENTE</b> Longitudinal <math>P \leq 6\%</math> Transversal <math>P \leq 2\%</math>. Recomd. 1,5%</p> <p><b>ALTURA</b> Libre de paso <math>h \geq 2,20 \text{m}</math></p> <p><b>BORDILLO</b> acera Altura máxima. <math>h \leq 12 \text{cm}</math></p> <p>Excepcionalmente, cuando en la construcción de itinerarios peatonales aparezcan contradicciones con la normativa urbanística o sectorial concurrente en el área o sean de difícil materialización por razones topográficas, será preciso justificar la solución en un informe de los Servicios Municipales, previo a la concesión de licencia.</p>	<p><math>A = 200</math></p> <p><math>P = 6</math> <math>P = 1'5</math> <math>h = \text{---}</math> <math>h = 10 \text{ cm}</math></p>
<p><b>PAVIMENTO</b> (Anejo II, Art.3.3.)</p>	<p><b>Pavimentos Duros.</b> Antideslizante y sin resaltos.</p> <p><b>Pavimentos Blandos.</b> Suficientemente compactados, que impidan deslizamientos y hundimientos.</p> <p><b>Rejas y registros</b> de los itinerarios y pasos peatonales, enrasados con el pavimento circundante de material antideslizante aún en mojado, serán de cuadrícula de apertura <math>\leq 1,0 \times 1,0 \text{ cm}</math>, si invade el ancho mínimo del itinerario peatonal y sino de <math>2,5 \times 2,5 \text{cm}</math>.</p> <p><b>Alcorques.</b> Serán elementos enrasados al pavimento y no deformables. De ser enrejados cumplirán con lo anteriormente dispuesto para Rejas y registros.</p> <p><b>SEÑALIZACIÓN</b> Anejo IV: De Desniveles, Depresiones y Cambios de Cota, mediante <b>Franjas Señalizadoras</b>, Perpendiculares al sentido de marcha, de Anchura <math>\geq 1 \text{m}</math> y con Pavimento de textura y color diferentes.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Rejilla=</p>
<p><b>VADOS DE VEHÍCULOS</b> (Anejo II, Art.3.4)</p>	<p>El itinerario peatonal que atraviesen no debe verse afectado por pendientes superiores a las definidas para los itinerarios peatonales.</p> <p>Cuando lo anteriormente expuesto no pueda darse, al menos 150cm de acera respetarán dichas pendientes. Si la acera fuese de 150cm, se deberá rebajar el bordillo.</p>	
<p><b>PASO DE PEATONES</b> (Anejo II, Art.3.5)</p>	<p><b>VADO PEATONAL.</b> Planos inclinados:</p> <p>ANCHO mínimo a cota de calzada = Paso peatones</p> <p>PENDIENTE Longitudinal <math>P \leq 8\%</math> Transversal <math>P \leq 1,5\%</math></p> <p><b>ACERA</b> a respetar de anchura <math>A \geq 150 \text{ cm}</math></p> <p>En aceras estrechas rebajar la acera en todo el ancho del paso peatonal con planos inclinados que respeten las pendientes fijadas</p> <p><b>ISLETA</b></p> <p>ANCHO <math>A</math> nivel de calzada <math>A \geq 2 \text{m}</math>. en viales con doble sentido y tres o más carriles:</p> <p><b>SEÑALIZACIÓN</b> Anejo IV: El pavimento en las isletas y en el ancho del vado peatonal ampliado en un metro en todo su perímetro será igual a la <b>franja señalizadora</b>, materializado a través de baldosas u otro tipo de material con protuberancias o tetones de 25mm de <math>\varnothing</math>, 6mm de altura y 67mm de separación entre centros, antideslizantes y contrastadas en color.</p>	<p><math>A = 200 \text{ m}</math> <math>P = 8\%</math> <math>P = 1'5\%</math> <math>A = 150</math></p> <p><math>A =</math></p>
<p><b>PARQUES, JARDINES, PLAZAS</b> (Anejo II, Art.3.6)</p>	<p><b>ANCHO (CAMINOS y SENDAS)</b> <math>A \geq 2,00 \text{ m}</math></p> <p><b>DESNIVELES</b> Mediante Itinerario Peatonal</p> <p><b>DESNIVELES <math>\geq 0,40 \text{m}</math></b> Elementos continuos de protección</p>	<p><math>A = 2 \text{ m}</math> <math>A =</math> <math>P =</math></p>
<p><b>ESCALERAS</b></p>	<p><b>DIRECTRIZ</b> recta</p> <p>Directriz caracol o abanico, si huella mínima <math>\geq 35 \text{ cm}</math></p>	<p>Directriz =</p>

<p>(Anejo II, Art.3.7)</p>	<p><b>ANCHO HUELLA CONTRAHUELLA</b> Prohibido sin contrahuellas <b>Nº PELDAÑOS</b> mínimo -máximo Extremo libre escalón resalto <b>DESCANSILLO. FONDO PASAMANOS</b> Para cualquier ancho Para ancho <math>\geq 240</math> cm  uno a otro a  Prolongación en los extremos <b>ALTURA LIBRE</b> bajo escalera Intrados del tramo inferior <b>PAVIMENTO BANDAS</b> en borde peldaño</p>	<p><math>A \geq 200</math> cm <math>h \geq 35</math> cm <math>t \leq 15</math> cm  <math>3 \leq N^\circ \leq 12</math> <math>h \geq 3</math> cm <math>B \geq 150</math> cm  Obligatorio a ambos lados Además intermedio <math>H = 100 \pm 5</math> cm <math>H = 70 \pm 5</math> cm <math>L = 45</math> cm <math>H \geq 220</math> cm Cerrarlo hasta 220cm Antideslizante <math>A = 5-10</math>cm, antideslizantes y de textura y color diferentes</p>	<p><math>A =</math> <math>h =</math> <math>t =</math>  <math>N^\circ =</math> <math>h =</math> <math>B =</math>  <math>H =</math> <math>H =</math> <math>L =</math> <math>H =</math>  <math>A =</math></p>
	<p><b>SEÑALIZACIÓN</b> Anejo IV: Se dispondrá señalización táctil en los accesos. y mediante franja señalizadora en los itinerarios peatonales. Se dispondrán placas de orientación en los pasamanos de los edificios públicos de interés general y vestíbulos con varias opciones</p>		
<p><b>RAMPAS</b> (Anejo II, Art.3.8)</p>	<p><b>ACCESOS PENDIENTE</b>  Longitudinal Transversal  <b>ANCHURA</b> <b>BORDILLO LATERAL</b> <b>LONGITUD</b> máxima sin rellano <b>RELLANO INTERMEDIO.</b> Fondo <b>PASAMANOS:</b> Para cualquier ancho  uno a otro a  Prolongación en los extremos <b>PAVIMENTO</b> <b>SEÑALIZACIÓN</b> Anejo IV: Mediante franja señalizadora en los itinerarios peatonales. Se dispondrán placas de orientación en los pasamanos de los edificios públicos de interés general y vestíbulos con varias opciones.</p>	<p><math>\varnothing \geq 180</math>cm  <math>P \leq 8 \%</math> <math>P \leq 1,5 \%</math> <math>A \geq 200</math> cm <math>H \geq 5</math> cm <math>L \leq 10</math>m <math>B \geq 200</math> cm  Obligatorio a ambos lados <math>H = 100 \pm 5</math> cm <math>H = 70 \pm 5</math> cm <math>L = 45</math> cm Antideslizante</p>	<p><math>\varnothing =</math>  <math>P =</math> <math>P =</math> <math>A =</math> <math>H =</math> <math>L =</math> <math>B =</math>  <math>H =</math> <math>H =</math> <math>L =</math></p>
<p><b>APARCAMIENTOS</b> (Anejo II, Art.3.11)</p>	<p><b>RESERVA</b> 1 cada 40 plazas o fracción Recorrido peatonal entre dos reservas <math>\leq 250</math>m Situación junto a accesos y cerca itinerarios peatonales Si reserva próxima a paso peatonales. Espacio libre <math>A \geq 200</math> cm <b>ANCHO de plaza</b> <math>A \geq 360</math> cm <b>LARGO de plaza</b> <math>L \geq 600</math> cm  En BATERÍA, si no es posible <math>L = 600</math>cm se admite <math>L=500</math>cm. En LINEA si no es posible <math>A = 360</math>m se admite la del resto de vehículos manteniendo el largo establecido debiendo ser las reservadas colindantes al paso peatonal.. <b>SEÑALIZACIÓN:</b> Mediante símbolo internacional de accesibilidad en el plano vertical y horizontal y prohibición de aparcar al resto de vehículos.</p>		<p><math>N^\circ</math> de plazas =1 <math>R =</math>  <math>A =</math> <math>A =250</math> <math>L =500</math> Tipo = batería</p>
<p><b>MOBILI. URBANO</b> (Anejo II, Art.4)</p>	<p>Se entiende como tales, al conjunto de objetos a colocar en los espacios exteriores superpuestos a los elementos de urbanización; Semáforos, Señales, Paneles Informativos, Carteles, Cabinas telefónicas, Fuentes públicas, Servicios Higiénicos, Papeleras, Marquesinas, Asientos y otros de análoga naturaleza.  <b>NORMAS GENERALES</b> Se dispondrán de forma que no interfieran la accesibilidad Se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser utilizados por personas con dificultad en la accesibilidad. En las aceras se colocaran en el borde exterior, sin invadir los 200cm de itinerario peatonal o 150cm en densidades de 12viv/ha, ni invadir vados y pasos peatonales.</p>		

	<p>Se dispondrán alineados longitudinalmente en el itinerario peatonal  <b>Elementos salientes de fachada</b> fijos o móviles que interfieran un itinerario peatonal, Marquesinas, etc  <math>h \geq 220\text{cm}</math>                  Elemento fijo o móvil a <math>h &lt; 220\text{cm}</math>, se prolongará hasta el suelo.</p> <p><b>Elementos Trasparentes</b>                    <b>2</b> Bandas de                    <math>a = 20\text{cm}</math>,                    colocadas                    una a <math>h = 90\text{cm}</math>                      otra a <math>h = 150\text{cm}</math></p>	<p><math>h =</math>  <input type="checkbox"/></p>
<p><b>CONTEDORES, PAPELER., BUZON, o análogos</b>                  (Anejo II, Art.4.2.2.5)</p>	<p><b>BOCAS CONTENEDORES</b>                    <math>h = 90\text{cm}</math>                  Fuera del itinerario peatonal</p>	<p><math>h =</math>  <input type="checkbox"/></p>
<p><b>FUENTES y BEBEDE.</b>                  (Anejo II, Art.4.2.2.6)</p>	<p>Aproximación a cota                  Rejillas antideslizantes en seco y mojado                    <math>\geq 2,5\text{cm} \times 2,5\text{cm}</math>                  Si el accionamiento es manual                    <math>h \leq 90\text{cm}</math></p>	<p><input type="checkbox"/></p>
<p><b>BANCOS</b>                  (Anejo II, Art.4.2.2.7)</p>	<p>Asiento con respaldo y reposabrazos                    <math>h = 40-50\text{cm}</math>                  Reposabrazos                    <math>h = 20-25\text{cm}</math>                  Distancia máxima entre varios bancos                    <math>d = 50\text{m}</math>                  Complementariamente a los anteriores y ajustándose a las condiciones ergonómicas para sentarse y levantarse se podrán utilizar otros.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>  <math>d =</math></p>
<p><b>BOLARDOS</b>                  (Anejo II, Art.4.2.2.8)</p>	<p>Los Bolardos o Mojones serán visibles por color y volumen, no susceptibles de enganches.</p>	
<p><b>P. INFORMACION</b>                  (Anejo II, Art.4.2.2.9)</p>	<p>Sistemas de Información Interactivo (Anejo IV)                  Acceso con espacio libre                    <math>\varnothing \geq 180\text{cm}</math>                  Teclado, ligeramente inclinado                    <math>h = 90-120\text{cm}</math>                  Pantalla entre 30-40º inclinación                    <math>h = 100-140\text{cm}</math></p>	<p><math>\varnothing =</math>  <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/></p>
<p><b>ELEMENTOS PROVISIONALES. Protección y Señalización</b>                  (Anejo II, Art.4.3)</p>	<p>La protección será mediante vallas estables y continuas que no tengan cantos vivos, no sean autodeslizantes y resistan al vuelco.  <b>Prohibido la sustitución de vallas por mallas, cuerdas, cables o similares</b>                  Distancia del vallado a zanjas, acopios, etc                    <math>d \geq 50\text{cm}</math>  <b>Luces Rojas</b>, deberán tener los elementos de protección y permanecerán encendidas en horarios de iluminación insuficiente.  <b>Itinerario peatonal garantizado</b>                    <math>a \geq 150\text{cm}</math>                  Si la acera fuese menor de 150cm                    <math>a = \text{Acera}</math>                  Elementos de andamiaje arriostrando a <math>h \leq 220\text{m}</math>, deberán ser señalizados y protegidos adecuadamente hasta el suelo en longitudinal al itinerario.</p>	<p><math>d =</math>    <math>a =</math></p>
<p><b>OBSERVACIONES</b></p>		
<p>Fdo. EL ARQUITECTO:</p> 		<p>J.M.Toledo Etxepare.                  N. Barandiaran Contreras.</p> 

**ANEXO.03: INFORME DE IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO.**

## 1.- INTRODUCCIÓN.

El objeto de este informe es el de evaluar el Plan Parcial del A.I.U.16-"ARROAGA-LARREA-AZPI" desde la perspectiva de sus posibles impactos en función del género, de conformidad con las previsiones establecidas en las disposiciones mencionadas en el siguiente epígrafe.

## 2.- MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN DE ESTE INFORME.

Este informe se elabora en el marco general conformado por, entre otras, las disposiciones siguientes:

Promovidas por la Administración del Estado:

- Ley para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, de 22 de marzo de 2007 (Ley 3/2007).
- Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, de 30 de octubre de 2015 (RDL 7/2015) (artículos "20.1.c", etc.).

Promovidas por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco

- Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres, promovida en la CAPV.
- Las Directrices aprobadas por el Consejo de Gobierno del Gobierno Vasco mediante la resolución 40/2012.

## 3.- EL ÁMBITO AFECTADO POR LA ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL. OBJETIVOS Y PROPUESTAS GENERALES.

A continuación trasladamos el contenido del apartado "IV3.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN" de la Memoria de este documento:

"En desarrollo de los criterios y objetivos de ordenación establecidos en la norma particular del A.I.U."16-ARROAGA-LARREA-AZPI" se propone:

- Adecuar la nueva oferta de desarrollo residencial del ámbito a las condiciones más favorables (y menos costosas) para su integración en el territorio natural y en la morfología del núcleo urbano existente de Gabiria completando el casco histórico con la forma más compacta posible.
- Resolver el acceso viario desde la carretera GI-3381 de la manera más sencilla posible concentrando en ese punto las maniobras de acceso al sector y al A.I.U."1-LARREA-ONDO" y transformar el tramo de la carretera, a partir del nudo de enlace hacia el centro de Gabiria en "travesía urbana" (aceras peatonales).
- Disponer de un amplio espacio de zonas verdes de cesión en las laderas situadas a ambos lados de la carretera en el extremo Norte del ámbito configurando un gran espacio natural público de entrada al casco urbano.



- Ordenar y urbanizar los espacios situados en las inmediaciones de los edificios dotacionales del ámbito colindante A.I.U.5-"Gabiria Herrigunea" ("Ostatu", "Kulturetxea") generando un nexo de unión entre la zona consolidada y la nueva ordenación e incorporando a esta zona la dotación de equipamiento público de cesión que exige el decreto de estándares urbanísticos.
- Proceder a la urbanización del viario e infraestructuras necesarias para el desarrollo edificatorio residencial del ámbito con un trazado que conecte el nuevo acceso a la GI-3381 en las inmediaciones del Caserío Arroaga hasta el enlace con la red viaria existente del municipio en la zona de los edificios "Larrea" y "Txoko".
- Delimitar las dos Unidades de Ejecución que permitan un desarrollo escalonado de las previsiones de ejecución del ámbito garantizando la adecuada equidistribución de los aprovechamientos y cargas de urbanización y el cumplimiento de los deberes de cesión."

#### 4.-JUSTIFICACIÓN DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA DEL DOCUMENTO DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL GÉNERO.

##### 4.1.- MOTIVOS.

Las propuestas de ordenación pormenorizada del Plan Parcial carecen de relevancia desde el punto de vista del género en atención, entre otras, a las razones siguientes:

De conformidad con lo establecido en el apartado "2.1.a" de la Directriz Primera (Resolución 40/2012)

1) Los proyectos de disposiciones de carácter general, a saber, proyectos de normas jurídicas con rango de ley o de reglamento, han de ir acompañados del Informe de Impacto en Función del Género, con excepción de los siguientes:

a) Aquellos que carezcan de relevancia desde el punto de vista del género, porque su incidencia en la situación de mujeres y hombres sea nula o mínima, entre los cuales se incluirán en todo caso los proyectos que no afecten a los derechos e intereses legítimos de los ciudadanos o ciudadanas. En este caso el órgano competente para elaborar la norma deberá emitir, en lugar del Informe de Impacto en Función del Género, un informe donde se justifique debidamente la ausencia de relevancia desde el punto de vista del género, en los términos previstos en el anexo II a estas directrices, y Emakunde-Instituto Vasco de la Mujer a su vez habrá de evacuar su correspondiente informe de verificación.

Considerado en ese contexto, el objetivo del Plan Parcial no constituyen disposiciones de carácter general ni se corresponden con proyectos de normas jurídicas con rango de ley o de reglamento.

El Plan Parcial trata únicamente de ordenar pormenorizadamente (ordenación urbanística) el suelo delimitado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Gabiria.

Debido a ello, cabría concluir que el expediente no requiere el citado Informe.

El Plan Parcial y sus propuestas no inciden en cuestiones relacionadas y/o condicionadoras del acceso de hombres y mujeres a los recursos y a las actividades: servicios; equipamientos; asociaciones y organizaciones socio-políticas: actividades culturales y medios de comunicación; la educación en sus distintos niveles; becas; el

trabajo y el empleo; otros derechos básicos (salud, vivienda ..); la composición de comisiones, entidades , tribunales; etc.

#### 4.2.- CONCLUSIONES.

En atención a lo expuesto, el Plan Parcial del A.I.U.16-"ARROAGA-LARREA-AZPI" y sus propuestas no inciden de manera diferenciada en hombres y mujeres y en cuestiones relacionadas con la igualdad de trato y oportunidades entre hombres y mujeres y, por tanto, carecen de afecciones e impacto en materia de género.

Lasarte Oria, a Marzo de 2021

Fdo.: J. M. Toledo Etxepare.- Arquitecto

Fdo.: Nikolas Barandiaran Contreras.- Arquitecto

**ANEXO.04: INFORME DE EVALUACIÓN DEL IMPACTO SOCIOLINGÜÍSTICO.**

## 1.- INTRODUCCIÓN:

La Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi, en su artículo 7 dedicado a las "competencias de las entidades locales y de los municipios respecto del uso del euskera "; establece en su apartado 7º lo siguiente:

"En el procedimiento de aprobación de proyectos o planes que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios se evaluará su posible impacto respecto a la normalización del uso del euskera, y se propondrán las medidas derivadas de esa evaluación que se estimen pertinentes."

El artículo 7 de la Ley 2/2016 normativiza las competencias de los municipios respecto del uso del euskera, atribuyéndoles competencia para fomentar su uso y normalización en los servicios municipales, así como de fomentar y dinamizar el uso del euskera en su ámbito territorial.

Así lo viene a proclamar en su Preámbulo al significar que el texto legal recoge, colocándolo en un lugar preeminente de la ley, el tratamiento del euskera, lengua propia del pueblo vasco, en el ámbito de la Administración local de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

Ello se refleja en la clara opción de la ley por un modelo cultural y lingüístico propio en las relaciones locales, con una apuesta clara por la preservación, asentamiento y desarrollo del euskera, para que la Administración local vasca pueda ser realmente euskaldun, con todo lo que ello implica; por ejemplo, que el euskera pueda ser su lengua normal de trabajo, y que su conocimiento no se quede, como ocurre en numerosas ocasiones, en una mera exigencia formal para el acceso al empleo local. En este sentido, la Administración local debe ser ejemplo y guía de su plena recuperación, y ello pasa por la apuesta clara de la misma una progresiva euskaldunización de su funcionamiento (literalmente extraído del Preámbulo) .

De ahí que la ordenación del territorio -y su traslación al urbanismo- tiendan a velar por la cooficialidad efectiva del euskera en el espacio físico, en los hábitats o núcleos de convivencia, mediante las medidas que resulten oportunas en cada caso.

## 2. INCIDENCIA DEL PROYECTO EN LA REALIDAD SOCIO-LINGÜÍSTICA

Cuanto queda formulado en el apartado anterior tiene su razón de ser en aquellos programas, planes y documentos de carácter y naturaleza territorial y / o urbanística cuya sola formulación y entrada en vigor, por sí misma, ofrece capacidad suficiente para regular, distribuir y programar los flujos de crecimiento-movimiento ocupación del territorio por parte de la población a escalas o magnitudes que afecten a un significativo número de habitantes.

Centrándonos en el nivel municipal, la incidencia del urbanismo en la realidad socio-lingüística del municipio tiene su momento procesal de análisis y diagnóstico en el marco de los cíclicos procesos de revisión de planeamiento general

Sin embargo, en el caso del presente documento y debido a su carácter de desarrollo pormenorizado de los objetivos estructurales del Planeamiento General del Municipio cabe considerar suficiente el mandato establecido de su difusión y publicación

en las dos lenguas oficiales garantizando así que los ciudadanos sean informados y atendidos en la lengua oficial que elijan.

Lasarte Oria, a Marzo de 2021

Fdo.: J. M. Toledo Etxepare.- Arquitecto.

Fdo.: Nikolas Barandiaran Contreras.- Arquitecto.



---

PLAN PARCIAL  
**A.I.U.16-“ARROAGA-LARREA-AZPI”**  
PLAN PARTZIALA

**GABIRIA**

---

**DOCUMENTO B: NORMAS URBANÍSTICAS DE  
DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.**

**INDICE:**

<b>TITULO PRELIMINAR.-</b>	<b>DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.....</b>	<b>1</b>
Artículo 1.-	Ámbito de aplicación.....	1
Artículo 2.-	Entrada en vigor y condiciones de vigencia.....	1
Artículo 3.-	Marco normativo del proyecto.....	1
Artículo 4.-	Obligatoriedad.....	1
Artículo 5.-	Requisitos generales para la ejecución.....	1
Artículo 6.-	Documentos constitutivos del Plan Parcial y alcance normativo de los mismos.....	2
<b>TITULO PRIMERO.-</b>	<b>RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL.....</b>	<b>3</b>
CAPÍTULO 1.1.-	RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.....	3
Artículo 7.-	Ámbito de aplicación.....	3
Artículo 8.-	Sistematización de la Calificación Pormenorizada.....	3
Artículo 9.-	Régimen general de edificación, uso y dominio aplicable a las zonas de uso pormenorizado.....	3
CAPÍTULO 1.2.-	RÉGIMEN JURÍDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.....	7
Artículo 10.-	Estudios de Detalle.....	7
Artículo 11.-	Programa de Actuación Urbanizadora. Proyectos de Urbanización.....	7
Artículo 12.-	Régimen de gestión urbanística y ejecución del Plan Especial.....	8
Artículo 13.-	Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.....	8
Artículo 14.-	Ejercicio de la facultad de edificar.....	8
<b>TITULO SEGUNDO:</b>	<b>ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO PARA LAS PARCELAS EDIFICABLES.....</b>	<b>8</b>
CAPITULO 2.1-	ORDENANZAS APLICABLES A LA PARCELA DE USO RESIDENCIAL....	8
SECCIÓN 2.1.1.	CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN DE LA PARCELA DE USOS RESIDENCIALES:"a.10".....	8
Artículo 15.-	Definición del régimen aplicable.....	8
Artículo 16.-	Condiciones de regulación de la edificabilidad urbanística.....	9
Artículo 17.-	Forma de la edificación.....	9
SECCIÓN 2.1.2.	CONDICIONES DE USO DE LA EDIFICACIÓN DE LA PARCELA DE USOS RESIDENCIALES:"a.10".....	10
Artículo 18.-	Régimen general de implantación de los usos autorizados en las parcelas de uso residencial (Parcelas «a.10»).....	10
SECCIÓN 2.1.3.	CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LA EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL:"a.10".....	13

Artículo 19.-	Condiciones generales de habitabilidad de los locales de los edificios de uso residencial. Dimensiones de los espacios, requisitos fundamentales y dotaciones de instalaciones básicas.....	13
SECCIÓN 2.1.4.	CONDICIONES DE CALIDAD CONSTRUCTIVA Y DE FUNCIONALIDAD DE LAS INSTALACIONES EN LA EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL:"a.10". .....	14
Artículo 20.-	Condiciones generales calidad constructiva y de funcionalidad de las instalacionesde de los edificios de uso residencial. ....	14
SECCIÓN 2.1.5.	CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LA EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL:"a.10".....	14
Artículo 21.-	Condiciones generales seguridad de los edificios de uso residencial. ....	14
SECCIÓN 2.1.6.	CONDICIONES DE TRATAMIENTO EN LA EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL:"a.10".....	15
Artículo 22.-	Condiciones generales tratamiento de los edificios de uso residencial y sus elementos.....	15
CAPITULO 2.2.-	ORDENANZAS APLICABLES A LAS PARCELAS DE USO NO RESIDENCIAL.....	15
SECCIÓN 2.2.1.	CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN DE LA PARCELA DE USO EQUIPAMIENTO:"g.10" .....	15
Artículo 23.-	Condiciones generales de regulación del aprovechamiento edificatorio y de la forma de la edificación. ....	15
Artículo 24.-	Condiciones generales de uso. ....	15
Artículo 25.-	Condiciones generales de funcionalidd, higiene, seguridad y calidad constructiva. ....	15
Artículo 26.-	Condiciones de tratamiento estético. ....	16
<b>TÍTULO TERCERO.-</b>	<b>NORMAS DE URBANIZACIÓN. ....</b>	<b>16</b>
CAPITULO 3.1.-	CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO.....	16
Artículo 27.-	Supresión de barreras urbanísticas.....	16
CAPITULO 3.2.-	CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y CARACTERÍSTICAS DE DETALLE.....	16
Artículo 28.-	Características de la red de saneamiento .....	16
Artículo 29.-	Características de la red de abastecimiento de agua. ....	16
Artículo 30.-	Características de la red de energía eléctrica y alumbrado público. ....	17
Artículo 31.-	Pavimentación y afirmado de viales mixtos y peatonales. ....	17
Artículo 32.-	Pavimentación y afirmado de paseos peatonales y áreas de estancia. ....	17
Artículo 33.-	Arbolado y jardinería. ....	17



**TITULO PRELIMINAR.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.****Artículo 1.-    **Ámbito de aplicación****

El presente Plan Parcial será de aplicación desde su entrada en vigor, en el ámbito de intervención urbanística A.I.U.16-"ARROAGA-LARREA-AZPI", delimitado en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Gabiria aprobadas definitivamente por el Consejo de Diputados en sesión de 7 de enero de 2003.

**Artículo 2.-    **Entrada en vigor y condiciones de vigencia****

1. El Plan Parcial entrará en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva y regirá hasta que sus determinaciones sean modificadas total o parcialmente con los requisitos legalmente establecidos, o derogadas por completo por la aprobación de un instrumento de planeamiento de ámbito superior o de igual rango que así lo establezca.
2. La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones del documento del Plan Parcial no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquellas.

**Artículo 3.-    **Marco normativo del proyecto****

El Plan Parcial desarrolla el contenido de las citadas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Gabiria y en particular las determinaciones contenidas en las Normas Urbanísticas Particulares referidas al ámbito A.I.U.16-"ARROAGA-LARREA-AZPI".

**Artículo 4.-    **Obligatoriedad****

1. Todos los actos de edificación y uso del suelo que se realicen dentro del territorio que comprende el Plan Parcial se deberán ajustar a las determinaciones de ordenación en él establecidas, y a las que en desarrollo del mismo establezca el Programa de Actuación Urbanizadora, los Proyectos de Urbanización y Reparcelación correspondientes.
2. Podrán autorizarse en el ámbito, usos u obras justificadas de carácter provisional, que no dificulten la ejecución del presente Plan Especial, las cuales habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento sin derecho a indemnización. La autorización, aceptada por el propietario deberá inscribirse, bajo las indicadas condiciones, en el Registro de la Propiedad.

**Artículo 5.-    **Requisitos generales para la ejecución.****

1. Para la ejecución del contenido del presente Plan Parcial será necesaria la previa aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de urbanización Y Proyecto de Reparcelación de cada Unidad de Ejecución que se establezca.

2. Podrá edificarse en el ámbito antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados siempre que se cumplan los requisitos siguientes:
  - a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación.
  - b) Que, por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
  - c) Que en el escrito de la solicitud de licencia se recoja el compromiso de no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y de establecer tal condición en las cesiones de derechos de la propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
  - d) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponda.
3. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.
4. El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren otorgado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado 2, d) del presente artículo.

**Artículo 6.- Documentos constitutivos del Plan Parcial y alcance normativo de los mismos.**

1. El presente Plan Parcial está constituido por los siguientes documentos:

DOCUMENTO "A": MEMORIA.

DOCUMENTO "B": NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

DOCUMENTO "C": DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. RESUMEN EJECUTIVO.

DOCUMENTO "D": PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA.
2. Si bien el contenido normativo del presente Plan Parcial queda definido por el conjunto de los documentos que lo componen, son las presentes Normas Urbanísticas, y los Planos de Ordenación Pormenorizada, los que cumplen la función específica de regulación de la actividad urbanística y por tanto ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán estos los que prevalezcan.

Asimismo, en caso de contradicción en la definición de una determinación urbanística concreta entre planos a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos ejecutados a una escala más detallada, salvo que la discrepancia responda a un manifiesto error material en el contenido de estos últimos.

3. En aquellos casos de orden general no contemplados en estas ordenanzas, regirán las correspondientes a las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

## **TÍTULO PRIMERO.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL.**

### **CAPÍTULO 1.1.- RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**

#### **Artículo 7.-    Ámbito de aplicación**

- 1.- El régimen de Calificación Pormenorizada, establecido en el presente documento, desarrolla para el ámbito A.I.U.16-“ARROAGA-LARREA-AZPI” la Normativa Urbanística vigente definida en las Normas Subsidiarias vigentes.
- 2.- El ámbito queda sometido al régimen de Calificación Pormenorizada que se establece en el presente capítulo, en base a la “zonificación” establecida en el plano “O-02. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA.” y “O-05. CONDICIONES DE DOMINIO Y USO. PARCELAS RESULTANTES.”

#### **Artículo 8.-    Sistematización de la Calificación Pormenorizada**

La Calificación Pormenorizada en el ámbito se sistematiza en base a la siguiente tipología de zonas de uso pormenorizado:

- PARCELAS DE USO RESIDENCIAL: a.10
- PARCELA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO: g.10
- SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES: f.10
- SISTEMA LOCAL DE RED VIARIA: e.22
- SISTEMA GENERAL RED VIARIA SUPRAMUNICIPAL: e.10

#### **Artículo 9.-    Régimen general de edificación, uso y dominio aplicable a las zonas de uso pormenorizado**

1. Cada uno de los tipos de “Zonas de Uso Pormenorizado” establecidos queda sometido al régimen general de edificación, uso y dominio que se define en sus aspectos básicos en el presente artículo y se desarrolla y particulariza en el TÍTULO SEGUNDO “Ordenanzas de Edificación y Uso del Suelo para las Parcelas Edificables”.
2. Régimen general de edificación, uso y dominio aplicable a los diferentes tipos de Zonas de Uso Pormenorizado.
  - PARCELAS DE USO RESIDENCIAL: a.10

—RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN.

Parcelas destinadas a la construcción de edificaciones exentas o adosadas lateralmente, dedicadas a viviendas individuales o agrupadas horizontalmente y configurando uno o varios módulos de edificación  
Dichas edificaciones contarán con espacios no edificados anejos.

En una misma parcela podrá ubicarse más de una edificación, autorizándose la constitución de comunidades, con espacios y elementos de servicio de uso común.

Las condiciones de perfil y altura de las edificaciones, serán las establecidas en cada caso en el correspondiente Cuadro de Características Particulares.(Anejo 1)

Las condiciones de implantación de la edificación en la parcela –retiro, separación mínima entre bloques, ocupación de la misma, etc. serán las establecidas en el correspondiente Cuadro de Características Particulares.(Anejo 1)

El número de viviendas máximo cuya implantación se autoriza en cada parcela se define en la correspondiente Norma Particular.

Siempre que dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban cumplir funciones de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes, deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos tanto en la legislación vigente.

—RÉGIMEN GENERAL DE USO:

\*Usos propiciados: Residenciales.

En los espacios no edificados se autoriza la implantación de usos auxiliares del anterior –accesos, aparcamiento, jardines, instalaciones deportivas, depósitos de gases licuados, etc.

\*Usos admisibles: Industriales.

«1.ª» categoría: como usos asociados al de vivienda.

\*Usos admisibles: Terciarios.

En las modalidades de oficinas, uso hotelero, usos comerciales «2.ª» categoría; usos hosteleros de categoría superior–, terciarios diversos y usos sanitarios y asistenciales.

La autorización, en cada caso, de esos usos se entenderá condicionada a la justificación de su compatibilidad con los usos residenciales.

Se autoriza su implantación en determinadas plantas u ocupando la totalidad de la vivienda.

Garaje.

Equipamiento comunitario. En las modalidades compatibles en contigüidad o colindancia con los usos residenciales.

\*Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores.

—RÉGIMEN GENERAL DE DOMINIO:

Dominio privado, con la limitación de las servidumbres de uso público si las hubiera.

- PARCELAS DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO: g.10

—RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN.

Parcelas destinadas a la construcción de edificaciones exentas, dedicadas al sistema local de equipamiento.

Las condiciones de perfil y altura de las edificaciones, serán las establecidas en cada caso en el correspondiente Cuadro de Características Particulares.(Anejo 1)

Las condiciones de implantación de la edificación en la parcela –retiro, ocupación de la misma, etc. serán las establecidas en el correspondiente Cuadro de Características Particulares.(Anejo 1)

—RÉGIMEN GENERAL DE USO.

\*Usos propiciados: Usos de equipamiento comunitario.

Comercial, hostelero, sanitario, cultural, educativo,...

\*Usos admisibles: Vivienda.

Exclusivamente como uso auxiliar de los del equipamiento, una (1) vivienda.

Usos terciarios. En las modalidades compatibles y complementarias de los usos propiciados.

Garaje.

\*Usos prohibidos: Todos los no autorizados de forma expresa.

—RÉGIMEN GENERAL DE DOMINIO:

Dominio público.

- SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES: f.10

—RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN.

Espacios ajardinados y arbolados –parques o jardines– o, mayoritariamente pavimentados –áreas de juego, plazas, paseos y otras áreas peatonales–, en los que, con carácter general, se excluye la edificación, con la sola excepción

de las construcciones provisionales destinadas a los usos autorizados en esas condiciones. El perfil máximo de las citadas construcciones provisionales será de una (1) planta.

Se autoriza, asimismo, la construcción de edificaciones bajo rasante destinadas exclusivamente a uso de garaje y construcciones destinadas a centros de infraestructuras de servicios urbanos.

Las rasantes y trazados de urbanización, se ajustarán a lo establecido en el plano de Definición Geométrica de la Ordenación del Plan Parcial, sin perjuicio de la posibilidad de reajuste y adaptación de los mismos por el Proyecto de Urbanización.

—RÉGIMEN GENERAL DE USO.

\*Usos propiciados: Uso de espacios libres.

\*Usos admisibles: Terciarios.

Usos comerciales de 1.ª categoría y otros usos terciarios, asimilados a ellos, con carácter provisional y en implantaciones de carácter temporal, kioskos, etc.

\*Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores.

—RÉGIMEN GENERAL DE DOMINIO:

Dominio público.

- SISTEMA LOCAL DE RED VIARIA: e.22

—RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN.

Excluida, con excepción de las construcciones sobre y bajo rasante destinadas a usos auxiliares de las carreteras, autorizados en la legislación vigente.

El viario de acceso a las edificaciones deberá cumplimentar las características y los requisitos dimensionales mínimos establecidos tanto en la legislación vigente como en este mismo proyecto.

—RÉGIMEN GENERAL DE USO.

\*Usos propiciados: Circulación rodada y peatonal.

\*Usos admisibles: Aparcamiento.

Usos auxiliares de las carreteras autorizados por la legislación vigente ( paradas de autobuses, etc.).

Infraestructuras de servicios, exclusivamente bajo rasante.

Espacios Libres.

\*Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores.

—RÉGIMEN GENERAL DE DOMINIO:

Dominio público.

- SISTEMA GENERAL DE RED VIARIA SUPRAMUNICIPAL: e.10

—RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN.

Excluida, con excepción de las construcciones sobre y bajo rasante destinadas a usos auxiliares de las carreteras, autorizados en la legislación vigente.

El viario de acceso a las edificaciones deberá cumplimentar las características y los requisitos dimensionales mínimos establecidos tanto en la legislación vigente como en este mismo proyecto.

—RÉGIMEN GENERAL DE USO.

\*Usos propiciados: Circulación rodada y peatonal.

\*Usos admisibles:

Usos auxiliares de las carreteras autorizados por la legislación vigente ( paradas de autobuses, etc.).

Infraestructuras de servicios, exclusivamente bajo rasante.

Espacios Libres.

\*Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores.

—RÉGIMEN GENERAL DE DOMINIO:

Dominio público.

## **CAPÍTULO 1.2.- RÉGIMEN JURÍDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL**

### **Artículo 10.- Estudios de Detalle**

1. Se podrán formular Estudios de Detalle, dentro de los límites establecidos para esta figura de planeamiento, con el fin de reajustar o completar las rasantes y la ordenación de los espacios públicos y parcela definidas por el Plan Parcial si fuera necesario para la buena realización de la urbanización, así como para el establecimiento de alineaciones (savo las determinadas como obligatorias y los retiros mínimos establecidos) distintas a las señaladas en el presente documento.
2. En ningún caso podrán modificarse las condiciones de edificabilidad de la parcela afectada.

### **Artículo 11.- Programa de Actuación Urbanizadora. Proyectos de Urbanización**

Se redactará un Proyecto de Actuación Urbanizadora para la totalidad del ámbito delimitado como Actuación Integrada.

Se redactará un Proyecto de Urbanización por cada una de las Unidades de Ejecución que determine el P.A.U.

### **Artículo 12.- Régimen de gestión urbanística y ejecución del Plan Especial.**

El desarrollo del presente Plan Parcial, se ajustará al régimen de gestión urbanística y ejecución establecido en el Documento "C": "DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. RESUMEN EJECUTIVO" del presente documento, sin perjuicio de las modificaciones del mismo que eventualmente pudieran formularse.

### **Artículo 13.- Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación**

Se declaran fuera de ordenación las instalaciones y usos que no se adecuan al régimen de uso y edificación establecidos en el presente proyecto para las parcelas y espacios libres afectados por los mismos.

### **Artículo 14.- Ejercicio de la facultad de edificar**

- 1.- Las parcelas edificable definidas en el presente Plan, podrá subdividirse en el Proyecto de Reparcelación según los edificios en ella resultantes, en función de adaptarse tanto a la ordenación urbanística resultante como a las diferentes casuísticas legales de cada una de las tipologías previstas.
- 2.- La adquisición de las facultades urbanísticas así como el cumplimiento de los correspondientes deberes legales quedarán supeditados a lo establecido en la Legislación Urbanística vigente.
- 3.- La ejecución de las edificaciones en el ámbito del presente proyecto quedará supeditada al cumplimiento de los requisitos previos establecidos en el art. 5 del presente documento. De igual modo, su puesta en uso -concesión de la licencia de primera utilización- estará condicionada a la ejecución previa de las obras de urbanización de acuerdo con lo establecido en el Documento "D. Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución" del presente proyecto.

## **TITULO SEGUNDO: ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO PARA LAS PARCELAS EDIFICABLES.**

### **CAPITULO 2.1- ORDENANZAS APLICABLES A LA PARCELA DE USO RESIDENCIAL**

#### **SECCIÓN 2.1.1. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN DE LA PARCELA DE USOS RESIDENCIALES:"a.10"**

### **Artículo 15.- Definición del régimen aplicable**

Las construcciones que se desarrollen en la parcela de uso residencial, se ajustarán en cuanto a sus condiciones generales de parcelación, edificación, edificabilidad y volumen (perfiles y alineaciones) a lo especificado en las Normas



Urbanísticas y Planos de Ordenación del presente Plan Parcial, así como a lo establecido en los respectivos Cuadros de Características Particulares (Anejo 1).

#### **Artículo 16.- Condiciones de regulación de la edificabilidad urbanística**

1. Edificabilidad urbanística computable sobre rasante.  
La edificabilidad urbanística máxima sobre rasante será la establecida en el cuadro de características correspondiente.
2. Edificabilidad urbanística bajo rasante.  
La edificabilidad urbanística bajo rasante, será la establecida en el cuadro de características correspondiente.
3. Los criterios de cómputo de la edificabilidad asignada serán los establecidos en el Art. 3.1.2. de la vigente Normativa Urbanística de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Gabiria.

#### **Artículo 17.- Forma de la edificación.**

1. Alineaciones.  
Las alineaciones de la edificación, serán las grafadas en el plano «O-03. ORDENACIÓN. ALINEACIONES Y RASANTES» del presente Plan Parcial.
2. Parcelación.  
La parcelación se ajustará a los criterios establecidos tanto en las correspondientes Normas Particulares como en el planeamiento que se formule en su desarrollo.
3. Altura y perfil máximos de la edificación.  
La altura y el perfil de las edificaciones autorizadas será, en cada caso, la establecida en el correspondiente cuadro de características de las Normas Particulares.
4. Aleros.  
El saliente máximo del vuelo del alero sobre la superficie de fachada será de 1,10 m. En los tramos de fachada en los que existan vuelos, aquél podrá sobresalir 50 cm. respecto de estos.
5. Vuelos y retranqueos.  
Los vuelos podrán ser cerrados; miradores, galerías y similares y abiertos; balcones, terrazas y análogos.  
Los vuelos cerrados ocuparán en cada fachada de la edificación no más del 30% de la longitud de su frente, multiplicado por su número de plantas, pudiendo acumularse los mismos en una o varias de las plantas.  
Su profundidad sobre la superficie de fachada no excederá de 80 cm.

El conjunto de los vuelos, tanto abiertos como cerrados, ocuparán, como máximo, el 40% de cada fachada de la edificación. En frentes de fachada de longitud inferior a 5,00 m., se autorizará en cualquier caso la disposición de vuelos en un frente máximo de 3,00 m.

Tan sólo se permitirán vuelos a partir de una altura superior a 2,80 m. sobre la rasante del espacio público o del terreno urbanizado al que den frente. La distancia mínima entre cualquier punto de un vuelo y la finca colindante será de 2,00 m.

Por su parte, los retranqueos serán libres, no superando su fondo la mitad de su frente.

#### 6. Cubiertas.

Se ejecutarán preferentemente a dos, tres o cuatro aguas, y se adaptarán a las características y disposición de las preexistentes, debiendo cumplir en cualquier caso las condiciones generales de perfil autorizado establecidas. La pendiente máxima autorizada para los faldones de cubierta será del 40%.

Del perfil autorizado de cubierta, sólo podrán sobresalir las chimeneas; conductos de ventilación o refrigeración; claraboyas; lucernarios paralelos a la superficie de cubierta y de altura inferior a 0,40 m antenas de radio y televisión y demás elementos técnicos de las instalaciones que, necesariamente, deban elevarse sobre la cubierta.

#### 7. Patios.

Se consideran innecesarios teniendo en cuenta la tipología edificatoria propuesta.

#### 8. Espacios de uso privado no edificables sobre rasante.

No se admitirá en ellos construcción de ningún tipo. Será obligatoria, en todo caso, la construcción de cierres, con arreglo a lo establecidos en el artículo 3.2.21 de las presentes Normas Urbanísticas, en las separaciones con otras fincas, y en su límite con los espacios públicos.

### **SECCIÓN 2.1.2. CONDICIONES DE USO DE LA EDIFICACIÓN DE LA PARCELA DE USOS RESIDENCIALES:"a.10"**

#### **Artículo 18.- Régimen general de implantación de los usos autorizados en las parcelas de uso residencial (Parcelas «a.10»)**

1. Las parcelas de uso residencial se destinarán de forma predominante al uso de vivienda de acuerdo con el régimen de calificación general asignado a la zona de uso global en la que se integran.
2. Por su parte, la implantación de los restantes usos autorizados en dichas parcelas se ajustará a los criterios establecidos en los apartados siguientes de este mismo artículo. En todo caso, su autorización se entenderá supeditada a su compatibilidad con el uso residencial predominante.
3. Régimen general de uso de las parcelas «a.10».

#### A. Usos residenciales.

Se autoriza su implantación, exclusivamente en plantas sobre rasante.

#### B. Usos industriales: «1ª» categoría.

Se autoriza su implantación en planta baja y semisótano con acceso independiente al de la vivienda.

#### C. Usos terciarios.

—Uso hotelero.

Ocupando la totalidad de la parcela y de las plantas de la edificación.

—Uso comercial: «2ª» categoría.

Se autoriza su implantación, con carácter general, en planta baja o semisótano, con acceso independiente al de la vivienda.

—Uso de oficina.

En idénticas condiciones al uso comercial. En primera planta, con acceso común al de las viviendas. En plantas altas, exclusivamente en la modalidad de despachos profesionales, y, en todo caso, como uso complementario de una determinada vivienda, con una limitación máxima de 60 m<sup>2</sup> de superficie. Ocupando la totalidad de la parcela.

—Usos recreativos.

En las modalidades de asociaciones recreativas o gastronómicas y deportivas (gimnasios) y en idénticas condiciones al uso comercial.

—Usos terciarios diversos.

En las mismas condiciones que los usos de oficina. En caso de incorporar usos de hostelería auxiliares, deberán instalarse en planta baja.

#### D. Usos de equipamiento comunitario.

En las mismas condiciones que los usos hoteleros.

#### E. Garaje.

Se autoriza su implantación preferentemente en las plantas bajo rasante. También se autoriza su implantación en las plantas bajas de las edificaciones correspondientes. En el interior de las parcelas residenciales de nuevo desarrollo se habilitará como mínimo una plaza de garaje por vivienda. Tanto en uno como en otro supuesto la implantación de los citados garajes se vinculará a la cumplimentación de los siguientes requisitos:

- a) Con carácter general, y salvo que circunstancias claramente justificadas no lo aconsejen o lo hagan inviable, se autorizará la implantación de un

único acceso a garajes por parcela y/o bloque edificatorio. El Ayuntamiento definirá en cada caso las condiciones que deban cumplirse a ese respecto.

- b) En el supuesto de que, con el objeto de minimizar en lo posible su cuantía y los efectos perjudiciales derivados de los mismos, se considere oportuno el acceso al garaje previsto en una determinada edificación desde otro acceso preexistente en otra parcela o edificación, sin perjuicio de los consiguientes acuerdos entre las partes afectadas, el Ayuntamiento podrá incoar un expediente de expropiación a los efectos de la formalización de la correspondiente servidumbre de paso.
- c) En el caso de que un nuevo acceso al garaje de una determinada edificación o parcela resulte asimismo adecuado para las edificaciones o parcelas colindantes, la construcción de aquél se condicionará a la formalización de la correspondiente servidumbre de paso a favor de estas últimas.

#### 4. Condiciones de uso de los locales de sótano.

Se destinarán exclusivamente a usos anejos y auxiliares –garajes; trasteros; instalaciones de servicio del edificio y de los locales y viviendas del mismo; otros usos auxiliares de esos locales y viviendas; etc.–, tanto del uso residencial predominante como de los restantes usos autorizados que se desarrollen en las diversas plantas de la edificación situada sobre rasante.

Siempre que se establezca una dotación mínima de plazas de garaje, y se autorice su implantación en el sótano o semisótano, únicamente podrán habilitarse otros usos en esos espacios, una vez que se reserve y garantice la superficie necesaria para cumplimentar la dotación establecida.

#### 5. Condiciones de uso de los locales de planta baja o semisótano.

Los locales situados en las plantas bajas y de semisótano podrán destinarse bien a usos residenciales, en las condiciones que se exponen a continuación, bien a usos auxiliares de viviendas localizadas en las plantas superiores, y con las que deberán constituir una unidad registral indivisible.

A su vez, determinados elementos técnicos de las instalaciones caracterizados por las fuertes cargas que transmiten al suelo en que se apoyan –depósitos; maquinarias de ascensores; cuartos de calderas; etc.– se implantarán preferentemente bien sobre el terreno, bien en sótanos y semisótanos si existieren.

Se autoriza la implantación de usos residenciales en la planta baja de una edificación siempre que, entre el espacio público al que de frente y la correspondiente fachada, exista una zona de terraza o jardín de uso exclusivo de la vivienda afectada, con un fondo mínimo de 3,00 m., separado del exterior por un cierre de 1,80 m. de altura mínima. Dichos locales podrán destinarse asimismo a otros usos autorizados, con las limitaciones y en las condiciones establecidas en cada caso.

#### 6. Condiciones de uso de las plantas altas.

Se destinarán de forma prioritaria a usos residenciales, así como a otros usos auxiliares de los mismos, con excepción de los elementos técnicos de las instalaciones que deban situarse directamente sobre el terreno o que puedan causar molestias a los usuarios de los locales destinados a los usos residenciales.

Se autoriza asimismo la implantación de usos compatibles con la vivienda. Sin perjuicio del mencionado destino prioritario residencial, podrán asimismo autorizarse en dichas plantas altas otros usos autorizados, en las condiciones establecidas en cada caso.

#### 7. Condiciones de uso de las plantas bajocubierta.

Se destinarán de forma prioritaria a la implantación de los elementos técnicos de las instalaciones y de trasteros anejos a las viviendas del edificio.

Asimismo, cuando los locales resultantes reúnan las condiciones de altura, iluminación y ventilación, aislamiento térmico, etc. establecidos en las disposiciones legales vigentes, se podrán autorizar usos de vivienda, en las siguientes condiciones:

—En los edificios de nueva construcción en los que se asigne a la parcela una superficie edificable y un número de viviendas máximo, se computará en todo caso la superficie de bajocubierta con altura superior a 1,80 m. En ningún caso se autorizará la instalación de viviendas independientes en dicha planta.

#### 8. Condiciones de uso de los porches y áreas privadas no edificables sobre rasante.

Los espacios no edificables sobre rasante adscritos a parcelas de uso residencial podrán destinarse con carácter general a huertas, jardines y áreas de estancia propias de los habitantes de la edificación a la que estén adscritos, así como a accesos peatonales a la misma.

Cuando la entidad superficial de los terrenos adscritos a la parcela lo permita, y así se autorice expresamente, esos espacios podrán destinarse además, a acceso de vehículos y aparcamiento en superficie, si la parcela dispone de acceso rodado directo; a usos deportivos privados y a la implantación de depósitos de gases licuados.

### **SECCIÓN 2.1.3. CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LA EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL:"a.10".**

#### **Artículo 19.- Condiciones generales de habitabilidad de los locales de los edificios de uso residencial. Dimensiones de los espacios, requisitos fundamentales y dotaciones de instalaciones básicas.**

1. Las edificaciones destinadas a usos residenciales que se construyan en el ámbito de presente Plan Parcial deberán ajustarse a los requisitos generales de habitabilidad establecidos en las disposiciones señaladas en la **Sección 3ª del Capítulo 3.2 del Título Tercero** de las Normas Urbanísticas vigentes en el municipio de Gabiria o en aquellas que las sustituyan.

2. No serán de aplicación aquellas determinaciones que entren en contradicción con las exigencias establecidas en el CTE y en particular en los documentos básicos:

DB-SUA Seguridad de utilización y accesibilidad  
DB-HS Salubridad

**SECCIÓN 2.1.4. CONDICIONES DE CALIDAD CONSTRUCTIVA Y DE FUNCIONALIDAD DE LAS INSTALACIONES EN LA EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL:”a.10”.**

**Artículo 20.- Condiciones generales calidad constructiva y de funcionalidad de las instalaciones de los edificios de uso residencial.**

1. Las edificaciones destinadas a usos residenciales que se construyan en el ámbito de presente Plan Parcial deberán ajustarse a los requisitos generales de calidad constructiva y de funcionalidad de las instalaciones establecidos en las disposiciones señaladas en la **Sección 4ª del Capítulo 3.2 del Título Tercero** de las Normas Urbanísticas vigentes en el municipio de Gabiria o en aquellas que las sustituyan.

2. No serán de aplicación aquellas determinaciones que entren en contradicción con las exigencias establecidas en el CTE y en particular en los documentos básicos:

DB-SUA Seguridad de utilización y accesibilidad.  
DB-HE Ahorro de energía  
DB-HR Protección frente al ruido  
DB-HS Salubridad

**SECCIÓN 2.1.5. CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LA EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL:”a.10”.**

**Artículo 21.- Condiciones generales seguridad de los edificios de uso residencial.**

1. Las edificaciones destinadas a usos residenciales que se construyan en el ámbito de presente Plan Parcial deberán ajustarse a los requisitos generales de seguridad establecidos en las disposiciones señaladas en la **Sección 5ª del Capítulo 3.2 del Título Tercero** de las Normas Urbanísticas vigentes en el municipio de Gabiria o en aquellas que las sustituyan.

2. No serán de aplicación aquellas determinaciones que entren en contradicción con las exigencias establecidas en el CTE y en particular en los documentos básicos:

DB-SE Seguridad Estructural  
DB-SI Seguridad en caso de incendio  
DB-SUA Seguridad de utilización y accesibilidad.  
DB-HS Salubridad

**SECCIÓN 2.1.6. CONDICIONES DE TRATAMIENTO EN LA EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL:"a.10".****Artículo 22.- Condiciones generales tratamiento de los edificios de uso residencial y sus elementos.**

Las edificaciones destinadas a usos residenciales que se construyan en el ámbito de presente Plan Parcial deberán ajustarse a los requisitos generales de tratamiento establecidos en las disposiciones señaladas en la **Sección 6ª del Capítulo 3.2 del Título Tercero** de las Normas Urbanísticas vigentes en el municipio de Gabiria o en aquellas que las sustituyan.

**CAPITULO 2.2- ORDENANZAS APLICABLES A LAS PARCELAS DE USO NO RESIDENCIAL.****SECCIÓN 2.2.1. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN DE LA PARCELA DE USO EQUIPAMIENTO:"g.10"****Artículo 23.- Condiciones generales de regulación del aprovechamiento edificatorio y de la forma de la edificación.**

1. Las parcelas de uso equipamiento se ajustarán, en cada caso, a las condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio y de la forma de la edificación establecidas en el correspondiente Cuadro de Características Particulares (Anejo 1)
2. En aquellas partes de las citadas parcelas no edificables sobre rasante se autoriza, exclusivamente, la implantación de elementos complementarios de la actividad principal que se desarrolle destinados al; juego, estancia, etc. Se admite la construcción de porches abiertos. Dichos elementos no serán computables a los efectos de la determinación del aprovechamiento edificatorio de la parcela.

**Artículo 24.- Condiciones generales de uso.**

1. En las parcelas de uso equipamiento deberán cumplimentarse en cada caso los criterios fijados en el Art 9 del Capítulo 1.1 Régimen de Calificación Pormenorizada, de estas Normas Urbanísticas.
2. Los sótanos de las edificaciones autorizadas en las citadas parcelas se destinarán, exclusivamente, a usos auxiliares; almacenamiento, garaje, etc. del uso principal asignado a la parcela, prohibiéndose en ellos toda actividad que conlleve la estancia prolongada de personas.
3. Las partes de las citadas parcelas no edificables sobre rasante se destinarán a maniobra y aparcamiento de vehículos, viario interior, almacenaje al aire libre, elementos de instalaciones o zonas ajardinadas.

**Artículo 25.- Condiciones generales de funcionalidad, higiene, seguridad y calidad constructiva.**

1. Las edificaciones e instalaciones que se construyan e implanten en las parcelas destinadas a equipamiento deberán cumplir las condiciones de

funcionalidad, higiene, seguridad y calidad constructiva establecidas en la disposiciones legales vigentes.

2. Los garajes que se habiliten en los sótanos, semisótanos o plantas sobre rasante cubiertas, deberán cumplir los requisitos de funcionalidad general establecidos para las parcelas destinadas a uso residencial.

3. Dotación de servicios higiénicos.

Las edificaciones situadas en las parcelas de uso no residencial dispondrán de los servicios de higiene necesarios, de conformidad con lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes.

#### **Artículo 26.- Condiciones de tratamiento estético.**

El Ayuntamiento podrá exigir la adopción de medidas que tiendan a garantizar la adecuada integración de la edificación y urbanización de la parcela de equipamiento en el contexto de la ordenación del ámbito, el uso al que se destine y minimizar el impacto paisajístico y ambiental que pueda conllevar la actividad que se desarrolle.

### **TÍTULO TERCERO.- NORMAS DE URBANIZACIÓN.**

#### **CAPÍTULO 3.1.- CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO**

##### **Artículo 27.- Supresión de barreras urbanísticas**

El Proyecto de Urbanización así como el Estudio de Detalle que se tramite (en su caso) como desarrollo del presente Plan Especial, deberán ajustar sus especificaciones a lo establecido por la Ley 20/1997 de 4 de diciembre para promoción de la Accesibilidad, y el decreto 68/2000, de 11 de Abril, del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente, por el que se aprueban las Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

#### **CAPÍTULO 3.2.- CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y CARACTERÍSTICAS DE DETALLE.**

##### **Artículo 28.- Características de la red de saneamiento**

La red de saneamiento será de tipo separativo.

##### **Artículo 29.- Características de la red de abastecimiento de agua.**

1. La red de abastecimiento de agua estará diseñada para cumplir las previsiones de:
  - a) Suministro de agua potable.
  - b) Riego automático.
  - c) Protección contra incendios (hidrantes).

Cumpliendo en cada caso la normativa correspondiente en vigencia.



2. El suministro de agua será municipal.
3. Toda la red estará de acuerdo con el "Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua" del Ministerio de Obras Públicas, Transportes, Medio Ambiente

**Artículo 30.- Características de la red de energía eléctrica y alumbrado público.**

1. Todos los tendidos e instalaciones eléctricas cumplirán con los reglamentos oficiales vigentes, así como con las normas de las compañías concesionarias.
2. La iluminación media de los viales de circulación rodada será como mínimo de 10 lux y la de los espacios públicos de 10 lux también.

**Artículo 31.- Pavimentación y afirmado de viales mixtos y peatonales.**

Los viales se ejecutarán con las siguientes condiciones en cuanto a afirmado y pavimentación:

- Sub-base granular
- Base granular
- Baldosas hidráulicas, asfalto fundido u otra superficie de acabado

En las condiciones de ejecución y espesores adecuados para su trazado y tráfico, según las secciones indicadas en los planos, cuyo tratamiento superficial es en cualquier caso orientativo.

**Artículo 32.- Pavimentación y afirmado de paseos peatonales y áreas de estancia.**

Las características tanto de calidades como de espesores de la red peatonal se concretarán en los correspondientes proyectos de urbanización, siguiendo las orientaciones definidas en el plano C-2 "Ordenación General".

**Artículo 33.- Arbolado y jardinería.**

1. El Proyecto de Urbanización estudiará la jardinería a disponer.
2. La plantación de las especies ordenadas en el Plan Parcial, según disposición geométrica, en cualquier caso orientativa, se realizará con plantones de altura mínima 2,50 m.
3. Los espacios libres resultantes tanto públicos como privados recogidos en la ordenación no pavimentados, se perfilarán, refinarán y acondicionarán mediante siembra de césped de buena calidad y plantaciones.

Lasarte Oria, a Marzo de 2021

Fdo.: J.M. Toledo Etxepare.- Arquitecto.

Fdo.: Nikolas Barandiaran Contreras.- Arquitecto.

## **ANEJO 1**

### **CUADROS DE CARACTERÍSTICAS PARTICULARES**

## PARCELA a.10.16.1

- **SUPERFICIE** ..... 647 m<sup>2</sup>
- **CALIFICACIÓN PORMENORIZADA** ..... a.10 PARCELA RESIDENCIAL

• **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:**

• Edificabilidad:

	Superficie construida	Edificabilidad Computable
- P.SS.....	108 m2(t)	54m2
- P:B .....	108 m2(t)	108m2
- P.I .....	108 m2(t)	108m2
<b>TOTAL .....</b>	<b>324 m2(t)</b>	<b>270 m2</b>

• Regulación de la edificabilidad y forma de la edificación:

- Condiciones generales:  
Las condiciones de aprovechamiento y forma de la edificación se ajustará a las determinaciones señaladas en la Sección 2.1.1 del Capítulo 2.1 del TÍTULO SEGUNDO de las Normas Urbanísticas de este Plan Parcial (Documento B) y en las definidas en la documentación gráfica de esta norma particular.
- Alineaciones:  
La edificabilidad asignada podrá implantarse en la superficie delimitada de parcela resultante una vez establecidos los retiros mínimos exigidos.
- Perfil de la edificación: .....PSS+PB+I
- Altura de la edificación: .....9,20-5,20 m (alero horizontal)  
Se tendrá en cuenta el perfil gráfico adjunto: Sección tipo A-A'  
El acceso a la parcela viene determinado por la rasante del vial de la finca colindante.

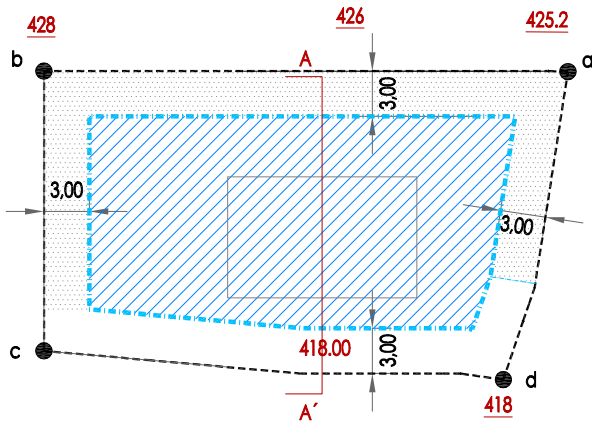
• **CONDICIONES DE USO:**

- Condiciones generales:  
Las condiciones de uso y dominio de la edificación se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las parcelas de uso residencial en la Sección 2.1.2 del Capítulo 2.1 del TÍTULO SEGUNDO de las Normas Urbanísticas de este Plan Parcial (DocumentoB).
- Condiciones de parcelación:  
La parcela "a.10.16.1" tiene la condición de parcela única e indivisible.
- Dominio: Privado.
- Servidumbres:  
El acceso rodado a esta parcela está garantizado desde el vial de acceso a la finca colindante (externa al ámbito) mediante el ejercicio de la sevidumbre impuesta a la misma a tal efecto.
- Número de viviendas: ..... 1 viv.

- Plazas de aparcamiento en parcela privada: Se dispondrá de 3 (tres) plazas de aparcamiento.

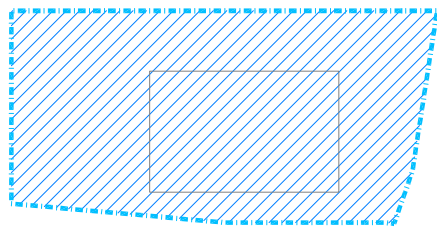
• **CONDICIONES DE EJECUCION:**

- La solicitud de licencia de edificación en la presente parcela se deberá formular a partir de la adquisición por sus titulares del derecho al desarrollo de aprovechamiento urbanístico una vez esté aprobado el Proyecto de Reparcelación correspondiente a la Unidad de Ejecución U.E.16.1.
- La edificación prevista será objeto de un único proyecto técnico.
- La concesión de "licencia de primera utilización" de la edificación proyectada en la parcela se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización que se establezca en el P.A.U de la A.I 16. y el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución U.E.16.1.

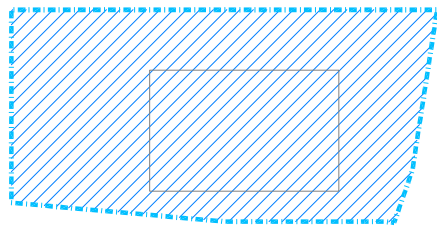


	x	y
a	558664.78	4766710.98
b	558640.89	4766736.07
c	558627.51	4766723.33
d	558664.78	4766710.98

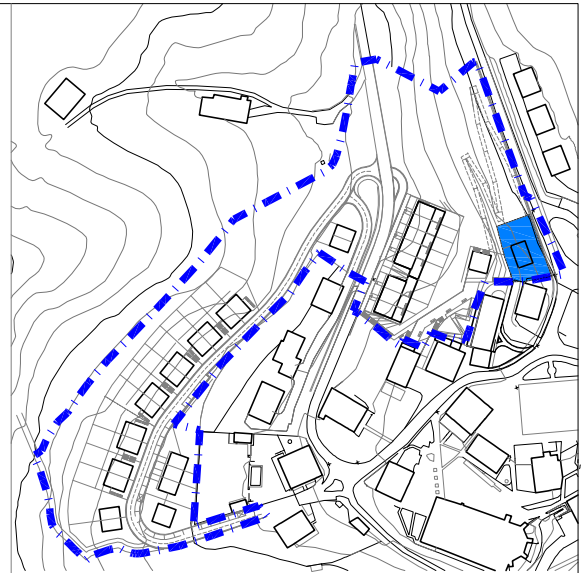
ERDI-SOTO SOLAIRUA e/1:500 PLANTA SEMISÓTANO



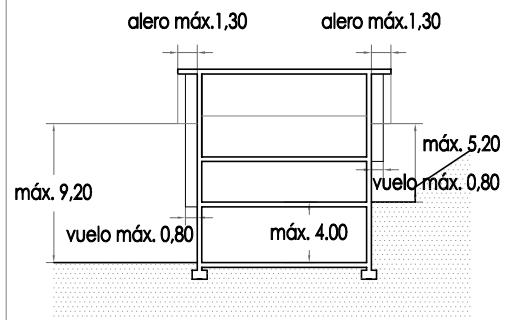
LEHENENGO SOLAIRUA e/1:500 PLANTA PRIMERA



BIGARREN SOLAIRUA e/1:500 PLANTA SEGUNDA



LURZATIAREN KOKAPENA SITUACIÓN PARCELA



A-A' SEKZIO EREDUA. FAMILIA BAKARREKO ETXEBIZITZEN TIPOLOGIA. SECCIÓN TIPO A-A'. TIPOLOGIA VIVIENDA UNIFAMILIAR

LURZATIAREN ZEDARRIZTAPENA - - - - - DELIMITACIÓN DE PARCELA

ERAIKINAREN DERRIGORREZKO LERROKADURA - - - - - ALINEACIÓN OBLIGATORIA EDIFICACIÓN

ERAIKINAREN GEHIENEZKO LERROKADURA - - - - - ALINEACIÓN MÁXIMA EDIFICACIÓN

hegalak ————— vuelos

DERRIGORREZKO SESTRA 401 RASANTE OBLIGATORIA  
SESTRA ORIENTAGARRIA 385 RASANTE ORIENTATIVA

"ARROAGA-LARREA AZPI" 16. H.I.A.-ren  
PLAN PARTZIALA PLAN PARCIAL  
DEL A.I.U.16 - "ARROAGA-LARREA AZPI"

LURZATIA PARCELA  
a.10.16.1

LURZATIAREN AZALERA 647 m<sup>2</sup> SUPERF. PARCELA  
ERAIKIGARRITASUNA 250 m<sup>2</sup> EDIFICABILIDAD  
ETXEBIZITZAK GEHIENEZ 1 N° MAX. DE VIVIENDAS  
ERAIKINAREN PROFILA PSS+2 PERFIL EDIFICATORIO

**PARCELA a.10.16.2**

- **SUPERFICIE** ..... 1.212 m<sup>2</sup>
- **CALIFICACIÓN PORMENORIZADA** .....a.10 PARCELA RESIDENCIAL
- **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:**

• Edificabilidad:

	Superficie construida	Edificabilidad Computable
- P.SS.....	552 m2(t)	276m2
- P:B .....	392 m2(t)	392m2
- P.I .....	392 m2(t)	392m2
<b>TOTAL .....</b>	<b>1.336m2(t)</b>	<b>1.060m2</b>

• Regulación de la edificabilidad y forma de la edificación:

- Condiciones generales:  
Las condiciones de aprovechamiento y forma de la edificación se ajustará a las determinaciones señaladas en la Sección 2.1.1 del Capítulo 2.1 del TÍTULO SEGUNDO de las Normas Urbanísticas de este Plan Parcial (Documento B) y en las definidas en la documentación gráfica de esta norma particular.
- Alineaciones:  
La edificabilidad asignada podrá implantarse en la superficie delimitada de parcela resultante una vez establecidos los retiros mínimos exigidos.  
El acceso a la parcela desde la GI-3381 estará situado en la posición indicada en el esquema gráfico adjunto debiendo ser colindante a la de la parcela “a.10.16.3”.
- Perfil de la edificación: .....PSS+PB+I
- Altura de la edificación: .....8,70 m (alero horizontal)  
Se tendrán en cuenta los perfiles gráficos adjuntos: Sección tipo A-A', B-B'

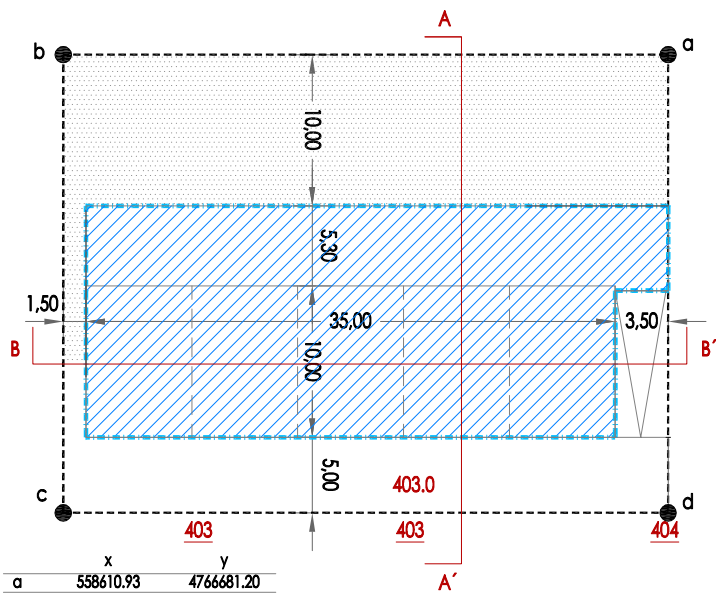
• **CONDICIONES DE USO:**

- Condiciones generales:  
Las condiciones de uso y dominio de la edificación se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las parcelas de uso residencial en la Sección 2.1.2 del Capítulo 2.1 del TÍTULO SEGUNDO de las Normas Urbanísticas de este Plan Parcial (DocumentoB).
- Condiciones de parcelación:  
La parcela “a.10.16.2” tiene la condición de parcela única e indivisible.
- Dominio: Privado.
- Servidumbres:  
No se consideran necesarias.
- Número de viviendas: ..... 5 viv.

- Plazas de aparcamiento en parcela privada: Se dispondrá de 15 (quince) plazas de aparcamiento.

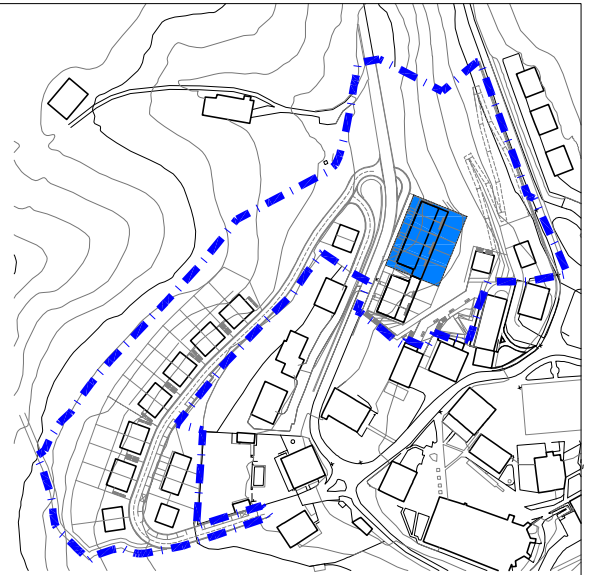
• **CONDICIONES DE EJECUCION:**

- La solicitud de licencia de edificación en la presente parcela se deberá formular a partir de la adquisición por sus titulares del derecho al desarrollo de aprovechamiento urbanístico una vez esté aprobado el Proyecto de Reparcelación correspondiente a la Unidad de Ejecución U.E.16.1.
- La edificación prevista será objeto de un único proyecto técnico.
- La concesión de "licencia de primera utilización" de la edificación proyectada en la parcela se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización que se establezca en el P.A.U de la A.I 16. y el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución U.E.16.1.

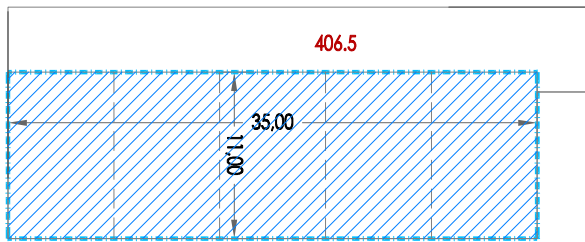


	x	y
a	558610.93	4766681.20
b	558609.55	4766721.18
c	558579.27	4766720.13
d	558580.65	4766680.16

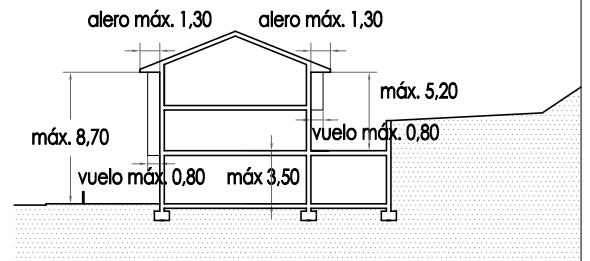
ERDISOTO SOLAIRUA e/1:500 PLANTA SEMISÓTANO



LURZATIAREN KOKAPENA SITUACIÓN PARCELA



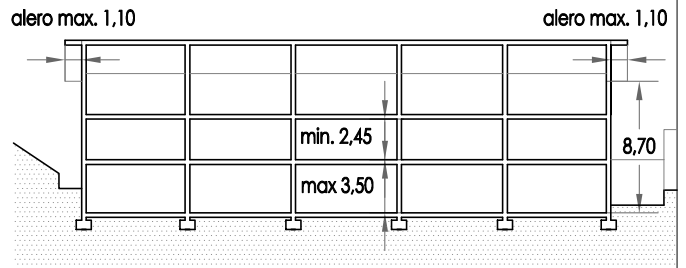
LEHENENGO SOLAIRUA e/1:500



A-A' SEKZIO EREDUA. ETXEBIZITZA ADOSATUEN TIPOLOGIA. SECCIÓN TIPO A-A'. TIPOLOGIA VIVIENDA ADOSADA e/1:500



BIGARREN SOLAIRUA e/1:500 PLANTA SEGUNDA



B-B' SEKZIO EREDUA. ETXEBIZITZA ADOSATUEN TIPOLOGIA. SECCIÓN TIPO B-B'. TIPOLOGIA VIVIENDA ADOSADA e/1:500

LURZATIAREN ZEDARRIZTAPENA	-----	DELIMITACIÓN DE PARCELA
ERAIKINAREN DERRIGORREZKO LERROKADURA	-----	ALINEACIÓN OBLIGATORIA EDIFICACIÓN
ERAIKINAREN GEHIENEZKO LERROKADURA	-----	ALINEACIÓN MÁXIMA EDIFICACIÓN

DERRIGORREZKO SESTRA	401	RASANTE OBLIGATORIA
SESTRA ORIENTAGARRIA	385	RASANTE ORIENTATIVA

"ARROAGA-LARREA AZPI" 16. H.I.A.-ren  
PLAN PARTIALA PLAN PARCIAL  
DEL A.I.U.16 - "ARROAGA-LARREA AZPI"

LURZATIA PARCELA  
a.10.16.2

LURZATIAREN AZALERA	1.212 m <sup>2</sup>	SUPERF. PARCELA
ERAIKIGARRITASUNA	976 m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD
ETXEBIZITZAK GEHIENEZ	5	Nº MAX. DE VIVIENDAS
ERAIKINAREN PROFILA	PSS+2	PERFIL EDIFICATORIO



**PARCELA a.10.16.3**

- **SUPERFICIE** ..... 717 m<sup>2</sup>
- **CALIFICACIÓN PORMENORIZADA** .....a.10 PARCELA RESIDENCIAL
- **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:**

- Edificabilidad:

	Superficie construida	Edificabilidad Computable
- P.SS.....	338 m2(t)	169m2
- P:B .....	236 m2(t)	236m2
- P.I .....	236 m2(t)	236m2
<b>TOTAL .....</b>	<b>810 m2(t)</b>	<b>641m2</b>

- Regulación de la edificabilidad y forma de la edificación:

- Condiciones generales:  
Las condiciones de aprovechamiento y forma de la edificación se ajustará a las determinaciones señaladas en la Sección 2.1.1 del Capítulo 2.1 del TÍTULO SEGUNDO de las Normas Urbanísticas de este Plan Parcial (Documento B) y en las definidas en la documentación gráfica de esta norma particular.
- Alineaciones:  
La edificabilidad asignada podrá implantarse en la superficie delimitada de parcela resultante una vez establecidos los retiros mínimos exigidos.  
El acceso a la parcela desde la GI-3381 estará situado en la posición indicada en el esquema gráfico adjunto debiendo ser colindante a la de la parcela “a.10.16.2.”
- Perfil de la edificación: .....PSS+PB+I
- Altura de la edificación: .....8,70 m (alero horizontal)  
Se tendrán en cuenta los perfiles gráficos adjuntos: Sección tipo A-A', B-B'

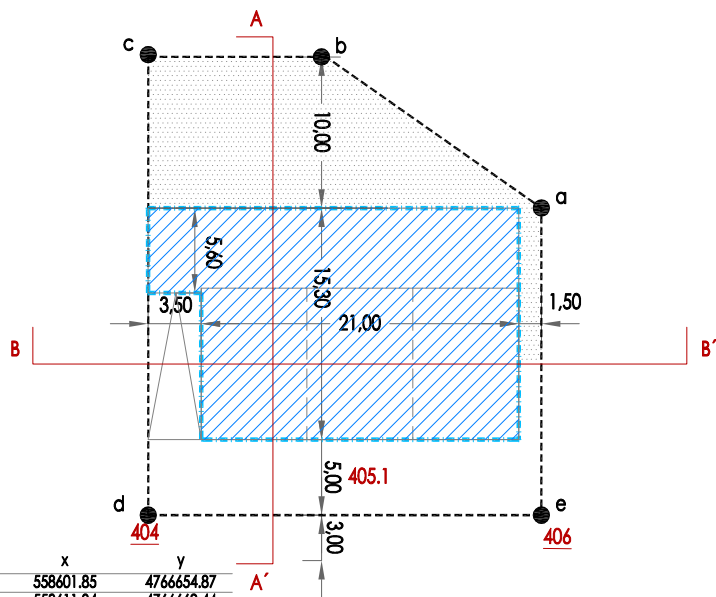
- **CONDICIONES DE USO:**

- Condiciones generales:  
  
Las condiciones de uso y dominio de la edificación se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las parcelas de uso residencial en la Sección 2.1.2 del Capítulo 2.1 del TÍTULO SEGUNDO de las Normas Urbanísticas de este Plan Parcial (DocumentoB).
- Condiciones de parcelación:  
  
La parcela “a.10.16.3” tiene la condición de parcela única e indivisible.
- Dominio: Privado.
- Servidumbres:  
No se consideran necesarias.
- Número de viviendas: ..... 3 viv.

- Plazas de aparcamiento en parcela privada: Se dispondrá de 9 (nueve) plazas de aparcamiento.

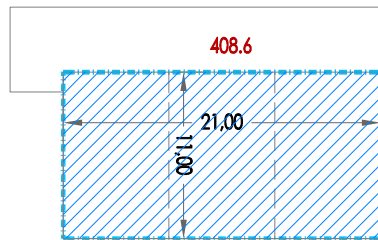
• **CONDICIONES DE EJECUCION:**

- La solicitud de licencia de edificación en la presente parcela se deberá formular a partir de la adquisición por sus titulares del derecho al desarrollo de aprovechamiento urbanístico una vez esté aprobado el Proyecto de Reparcelación correspondiente a la Unidad de Ejecución U.E.16.1.
- La edificación prevista será objeto de un único proyecto técnico.
- La concesión de "licencia de primera utilización" de la edificación proyectada en la parcela se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización que se establezca en el P.A.U de la A.I 16. y el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución U.E.16.1.

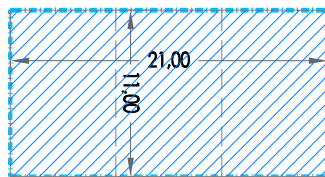


	x	y
a	558601.85	4766654.87
b	558611.34	4766669.44
c	558610.93	4766681.20
d	558580.65	4766680.16
e	558581.54	4766654.17

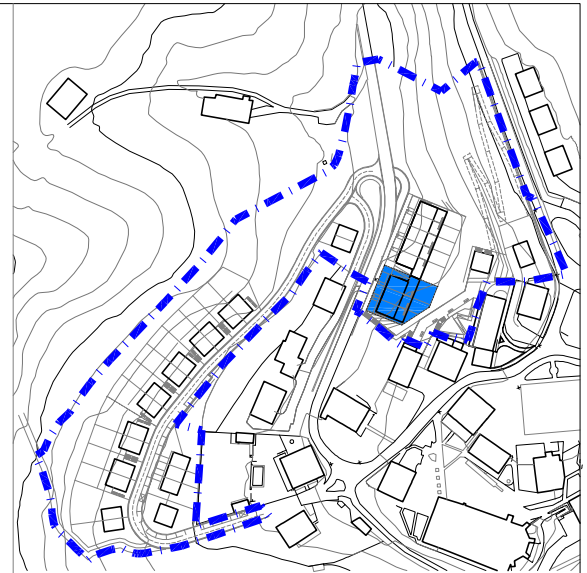
ERDISOTO SOLAIRUA e/1:500 PLANTA SEMISÓTANO



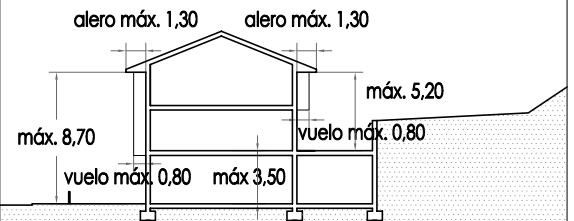
LEHENENGO SOLAIRUA e/1:500 PLANTA PRIMERA



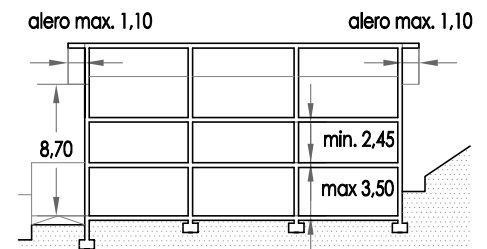
BIGARREN SOLAIRUA e/1:500 PLANTA SEGUNDA



LURZATIAREN KOKAPENA SITUACIÓN PARCELA



A-A' SEKZIO EREDUA. ETXEBIZITZA ADOSATUEN TIPOLOGIA. SECCIÓN TIPO A-A'. TIPOLOGIA VIVIENDA ADOSADA e/1:500



B-B' SEKZIO EREDUA. ETXEBIZITZA ADOSATUEN TIPOLOGIA. SECCIÓN TIPO B-B'. TIPOLOGIA VIVIENDA ADOSADA e/1:500

LURZATIAREN ZEDARRIZTAPENA ----- DELIMITACIÓN DE PARCELA

ERAIKINAREN DERRIGORREZKO LERROKADURA -.-.-.-.- ALINEACIÓN OBLIGATORIA EDIFICACIÓN

ERAIKINAREN GEHIENEZKO LERROKADURA -.-.-.-.- ALINEACIÓN MÁXIMA EDIFICACIÓN

DERRIGORREZKO SESTRA **401** RASANTE OBLIGATORIA  
SESTRA ORIENTAGARRIA **385** RASANTE ORIENTATIVA

"ARROAGA-LARREA AZPI" 16. H.I.A.-ren  
PLAN PARTZIALA PLAN PARCIAL  
DEL A.I.U.16 - "ARROAGA-LARREA AZPI"

LURZATIA PARCELA  
a.10.16.3

LURZATIAREN AZALERA 717 m<sup>2</sup> SUPERF. PARCELA  
ERAIKIGARRITASUNA 589 m<sup>2</sup> EDIFICABILIDAD  
ETXEBIZITZAK GEHIENEZ 3 N° MAX. DE VIVIENDAS  
ERAIKINAREN PROFILA PSS+2 PERFIL EDIFICATORIO

**PARCELA a.10.16.4**

- **SUPERFICIE** ..... 600 m<sup>2</sup>
- **CALIFICACIÓN PORMENORIZADA** .....a.10 PARCELA RESIDENCIAL

• **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:**

• Edificabilidad:

	Superficie construida	Edificabilidad
- P.SS.....	136 m2(t)	68m2
- P:B .....	136 m2(t)	136m2
- P.I .....	136 m2(t)	136m2
<b>TOTAL .....</b>	<b>408 m2(t)</b>	<b>340m2</b>

• Regulación de la edificabilidad y forma de la edificación:

- Condiciones generales:  
Las condiciones de aprovechamiento y forma de la edificación se ajustará a las determinaciones señaladas en la Sección 2.1.1 del Capítulo 2.1 del TÍTULO SEGUNDO de las Normas Urbanísticas de este Plan Parcial (Documento B) y en las definidas en la documentación gráfica de esta norma particular.
- Alineaciones:  
La edificabilidad asignada podrá implantarse en la superficie delimitada de parcela resultante una vez establecidos los retiros mínimos exigidos.
- Perfil de la edificación: .....PSS+PB+I
- Altura de la edificación: .....8,70 m (alero horizontal)  
Se tendrá en cuenta el perfil gráfico adjunto: Sección tipo A-A'

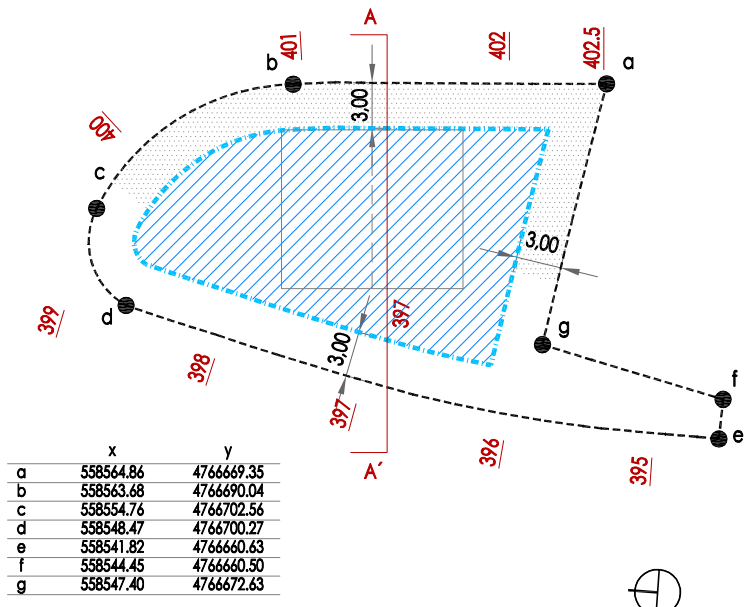
• **CONDICIONES DE USO:**

- Condiciones generales:  
Las condiciones de uso y dominio de la edificación se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las parcelas de uso residencial en la Sección 2.1.2 del Capítulo 2.1 del TÍTULO SEGUNDO de las Normas Urbanísticas de este Plan Parcial (DocumentoB).
- Condiciones de parcelación:  
La parcela “a.10.16.4” tiene la condición de parcela única e indivisible.
- Dominio: Privado.
- Servidumbres:  
El Proyecto de Reparcelación establecerá la necesaria servidumbre de “acueducto” bajo rasante para ejecutar provisional o definitivamente la conexión de las redes de saneamiento y abastecimiento de agua entre las dos Unidades de Ejecución propuestas. (Plano O-07.1. REDES DE INFRAESTRUCTURA)

- Número de viviendas: ..... 2 viv.
- Plazas de aparcamiento en parcela privada: Se dispondrá de 6 (seis) plazas de aparcamiento.

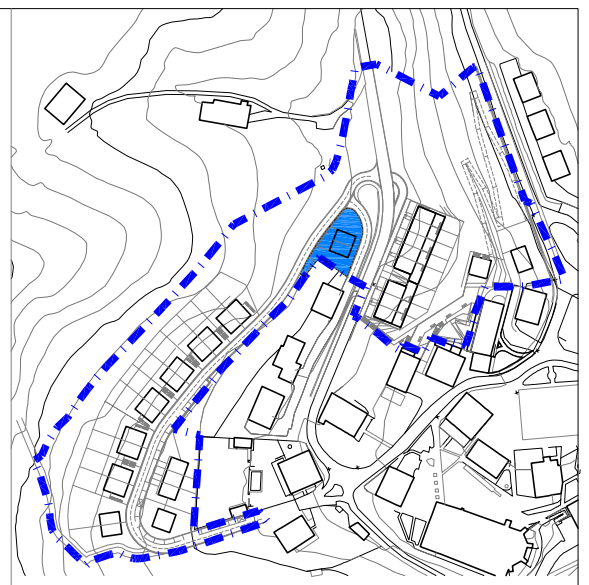
• **CONDICIONES DE EJECUCION:**

- La solicitud de licencia de edificación en la presente parcela se deberá formular a partir de la adquisición por sus titulares del derecho al desarrollo de aprovechamiento urbanístico una vez esté aprobado el Proyecto de Reparcelación correspondiente a la Unidad de Ejecución U.E.16.1.
- La edificación prevista será objeto de un único proyecto técnico.
- La concesión de "licencia de primera utilización" de la edificación proyectada en la parcela se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización que se establezca en el P.A.U de la A.I 16. y el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución U.E.16.1.
- Podrá autorizarse el acceso provisional a la parcela, desde el actual vial de servicio del ámbito A.I.U.1-“LARREA-ONDO”, en tanto no se ejecute la urbanización de la U.E.16.2 y se pueda urbanizar el ramal de enlace definitivo entre ambas zonas para unificar el acceso desde la GI-3381.

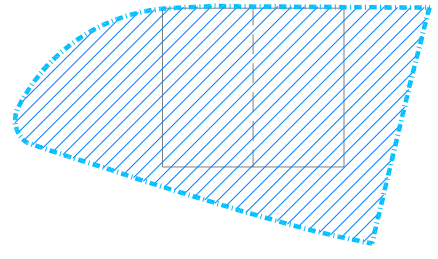


	x	y
a	558564.86	4766669.35
b	558563.68	4766690.04
c	558554.76	4766702.56
d	558548.47	4766700.27
e	558541.82	4766660.63
f	558544.45	4766660.50
g	558547.40	4766672.63

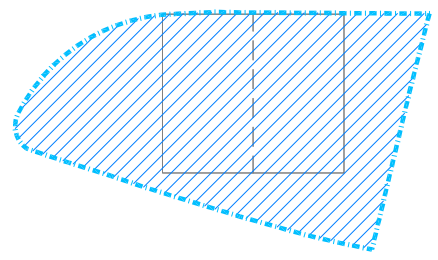
ERDI-SOTO SOLAIRUA e/1:500 PLANTA SEMISÓTANO



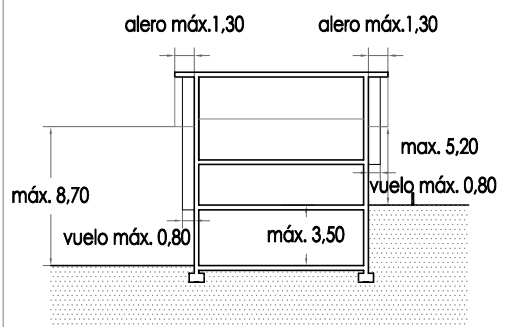
LURZATIAREN KOKAPENA SITUACIÓN PARCELA



LEHENENGO SOLAIRUA e/1:500 PLANTA PRIMERA



BIGARREN SOLAIRUA e/1:500 PLANTA SEGUNDA



A-A' SEKZIO EREDUA. BI-FAMILIAKO ETXEBIZITZEN TIPOLOGIA. SECCIÓN TIPO A-A'. TIPOLOGIA VIVIENDA BIFAMILIAR

- LURZATIAREN ZEDARRIZTAPENA - - - - - DELIMITACIÓN DE PARCELA
- ERAIKINAREN DERRIGORREZKO LERROKADURA - - - - - ALINEACIÓN OBLIGATORIA EDIFICACIÓN
- ERAIKINAREN GEHIENEZKO LERROKADURA - - - - - ALINEACIÓN MÁXIMA EDIFICACIÓN

- DERRIGORREZKO SESTRA 401 RASANTE OBLIGATORIA
- SESTRA ORIENTAGARRIA 385 RASANTE ORIENTATIVA

"ARROAGA-LARREA AZPI" 16. H.I.A.-ren  
PLAN PARTZIALA PLAN PARCIAL  
DEL A.I.U.16 - "ARROAGA-LARREA AZPI"

LURZATIA PARCELA  
a.10.16.4

LURZATIAREN AZALERA	600 m <sup>2</sup>	SUPERF. PARCELA
ERAIKIGARRITASUNA	315 m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD
ETXEBIZITZAK GEHIENEZ	2	Nº MAX. DE VIVIENDAS
ERAIKINAREN PROFILA	PSS+2	PERFIL EDIFICATORIO

**PARCELA a.10.16.5**

- **SUPERFICIE** ..... 1.398 m<sup>2</sup>
- **CALIFICACIÓN PORMENORIZADA** ..... a.10 PARCELA RESIDENCIAL

• **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:**

• Edificabilidad:

	Superficie construida	Edificabilidad
- P.SS.....	364 m2(t)	182m2
- P:B .....	363 m2(t)	363m2
- P.I .....	363 m2(t)	363m2
<b>TOTAL .....</b>	<b>1.090 m2(t)</b>	<b>908m2</b>

• Regulación de la edificabilidad y forma de la edificación:

- Condiciones generales:  
Las condiciones de aprovechamiento y forma de la edificación se ajustará a las determinaciones señaladas en la Sección 2.1.1 del Capítulo 2.1 del TÍTULO SEGUNDO de las Normas Urbanísticas de este Plan Parcial (Documento B) y en las definidas en la documentación gráfica de esta norma particular.
- Alineaciones:  
La edificabilidad asignada podrá implantarse en la superficie delimitada de parcela resultante una vez establecidos los retiros mínimos exigidos.
- Perfil de la edificación: .....PSS+PB+I
- Altura de la edificación: .....5,20-9,20 m (alero horizontal)  
Se tendrá en cuenta el perfil gráfico adjunto: Sección tipo A-A'

• **CONDICIONES DE USO:**

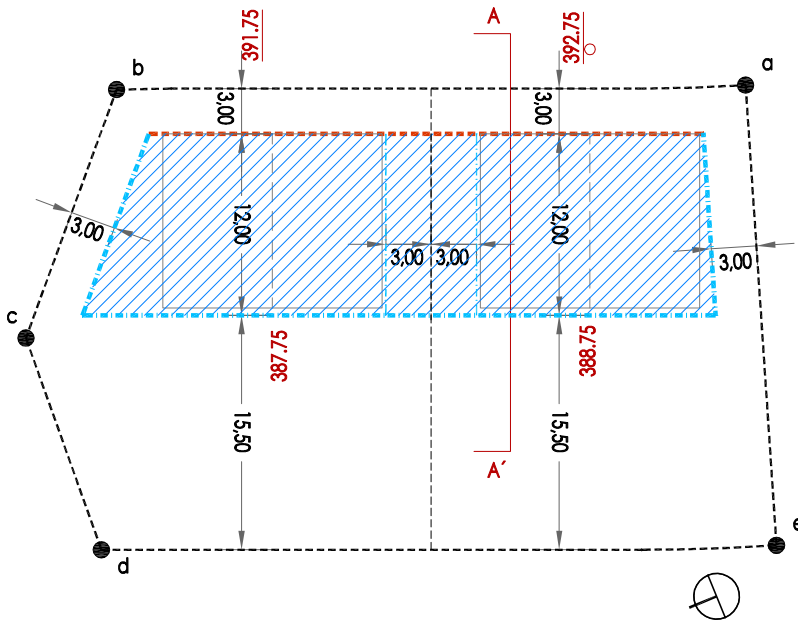
- Condiciones generales:  
Las condiciones de uso y dominio de la edificación se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las parcelas de uso residencial en la Sección 2.1.2 del Capítulo 2.1 del TÍTULO SEGUNDO de las Normas Urbanísticas de este Plan Parcial (DocumentoB).
- Condiciones de parcelación:  
La parcela “a.10.16.5” tiene la condición de parcela única e indivisible en el supuesto que la edificación que se pretenda sea de tipología adosada, pudiendo constituirse dos subparcelas (superficie mínima 600 m2) para la construcción de los dos edificios bifamiliares.
- Dominio: Privado.
- Servidumbres:  
No se consideran servidumbres, salvo en el supuesto de ser necesarias por la subdivisión de parcelas para la ejecución de elementos comunes de acceso.

- Número de viviendas: ..... 4-5 viv.
- Plazas de aparcamiento en parcela privada: Se dispondrá de 12-15 plazas de aparcamiento.

• **CONDICIONES DE EJECUCION:**

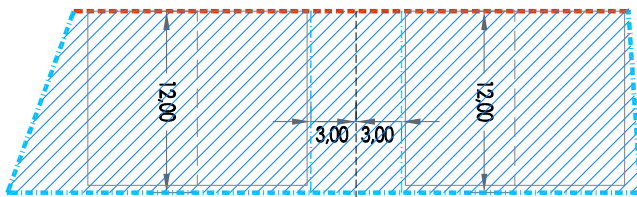
- La solicitud de licencia de edificación en la presente parcela se deberá formular a partir de la adquisición por sus titulares del derecho al desarrollo de aprovechamiento urbanístico una vez esté aprobado el Proyecto de Reparcelación correspondiente a la Unidad de Ejecución U.E.16.2.  
Para la subdivisión de la parcela será preciso con carácter previo la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle que regule las condiciones de edificación de las mismas.
- La edificación prevista será objeto de un único proyecto técnico para cada parcela.
- La concesión de "licencia de primera utilización" de la edificación proyectada en la parcela se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización que se establezca en el P.A.U de la A.I 16. y el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución U.E.16.2.



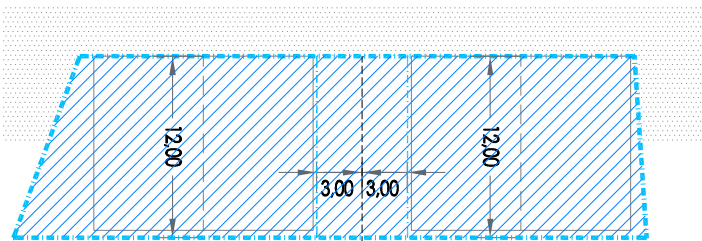


BEHE SOLAIRUA e/1:500 PLANTA BAJA

	x	y
a	558514.97	4766593.29
b	558530.63	4766631.82
c	558517.76	4766643.66
d	558502.91	4766644.41
d	558486.08	4766603.06

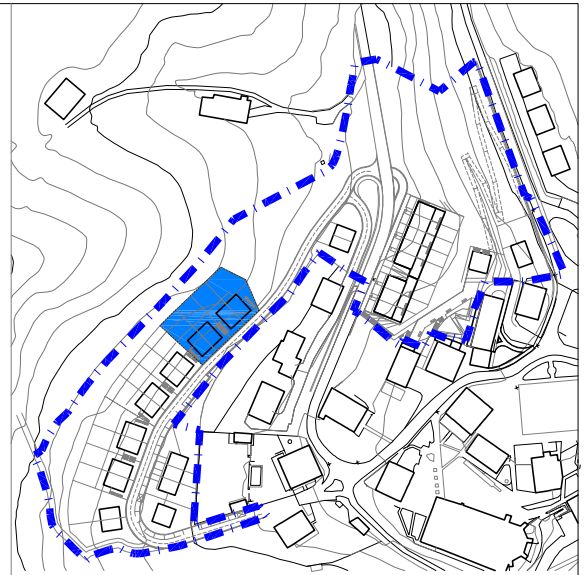


LEHENENGO SOLAIRUA e/1:500 PLANTA PRIMERA

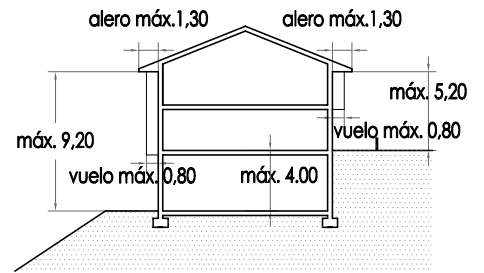


ERDISOTO SOLAIRUA e/1:500 PLANTA SEMISÓTANO

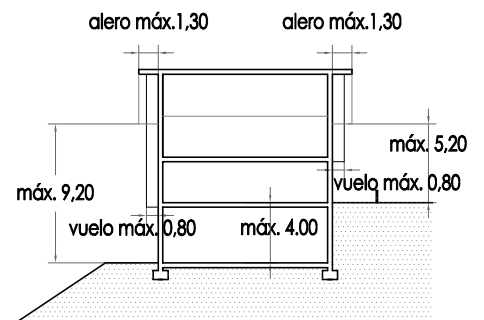
LURZATIAREN ZEDARRIZTAPENA AZPI-LURZATIAREN ZEDARRIZTAPENA orientagarria	-----	DELIMITACIÓN DE PARCELA
	-----	DELIMITACIÓN DE SUBPARCELA orientativa
ERAIKINAREN DERRIGORREZKO LERROKADURA	-----	ALINEACIÓN OBLIGATORIA EDIFICACIÓN
ERAIKINAREN GEHIENEZKO LERROKADURA familiariko eraikin artean gehieneko lerrok arpi-lurzatiarekiko	-----	ALINEACIÓN MÁXIMA EDIFICACIÓN alineación máx. entre edif. bifamiliares respecto a subparcela
DERRIGORREZKO SESTRA	401	RASANTE OBLIGATORIA
SESTRA ORIENTAGARRIA	385	RASANTE ORIENTATIVA



LURZATIAREN KOKAPENA SITUACIÓN PARCELA



A-A' SEKZIO EREDUA. ETXEBIZITZA ADOSATUEN TIPOLOGIA.  
SECCIÓN TIPO A-A'. TIPOLOGIA VIVIENDA ADOSADA  
e/1:500



A-A' SEKZIO EREDUA. BI-FAMILIAKO ETXEBIZITZEN TIPOLOGIA.  
SECCIÓN TIPO A-A'. TIPOLOGIA VIVIENDA BIFAMILIAR  
e/1:500

"ARROAGA-LARREA AZPI" 16. H.I.A.-ren  
PLAN PARTZIALA PLAN PARCIAL  
DEL A.I.U.16 - "ARROAGA-LARREA AZPI"

LURZATIA PARCELA  
a.10.16.5

LURZATIAREN AZALERA	1.398 m <sup>2</sup>	SUPERF. PARCELA
ERAIKIGARRITASUNA	834 m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD
ETXEBIZITZAK GEHIENEZ	5	Nº MAX. DE VIVIENDAS
ERAIKINAREN PROFILA	PSS+PB+1	PERFIL EDIFICATORIO

<b>PARCELA a.10.16.6</b>
--------------------------

- **SUPERFICIE** ..... 1.355 m<sup>2</sup>
- **CALIFICACIÓN PORMENORIZADA** ..... a.10 PARCELA RESIDENCIAL

- **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:**

- Edificabilidad:

	Superficie construida	Edificabilidad
- P.SS.....	364 m <sup>2</sup> (t)	182m <sup>2</sup>
- P:B .....	363 m <sup>2</sup> (t)	363m <sup>2</sup>
- P.I .....	363 m <sup>2</sup> (t)	363m <sup>2</sup>
<b>TOTAL .....</b>	<b>1.090 m<sup>2</sup>(t)</b>	<b>908m<sup>2</sup></b>

- Regulación de la edificabilidad y forma de la edificación:

- Condiciones generales:  
Las condiciones de aprovechamiento y forma de la edificación se ajustará a las determinaciones señaladas en la Sección 2.1.1 del Capítulo 2.1 del TÍTULO SEGUNDO de las Normas Urbanísticas de este Plan Parcial (Documento B) y en las definidas en la documentación gráfica de esta norma particular.
- Alineaciones:  
La edificabilidad asignada podrá implantarse en la superficie delimitada de parcela resultante una vez establecidos los retiros mínimos exigidos.
- Perfil de la edificación: .....PSS+PB+I
- Altura de la edificación: .....5,20-9,20 m (alero horizontal)  
Se tendrá en cuenta el perfil gráfico adjunto: Sección tipo A-A'

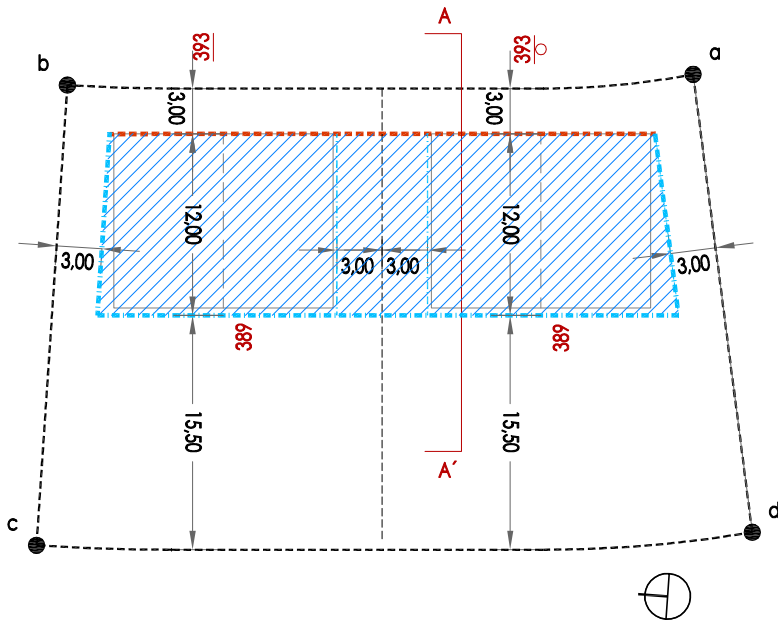
- **CONDICIONES DE USO:**

- Condiciones generales:  
Las condiciones de uso y dominio de la edificación se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las parcelas de uso residencial en la Sección 2.1.2 del Capítulo 2.1 del TÍTULO SEGUNDO de las Normas Urbanísticas de este Plan Parcial (DocumentoB).
- Condiciones de parcelación:  
La parcela “a.10.16.6” tiene la condición de parcela única e indivisible en el supuesto que la edificación que se pretenda sea de tipología adosada, pudiendo constituirse dos subparcelas (superficie mínima 600 m<sup>2</sup>) para la construcción de los dos edificios bifamiliares.
- Dominio: Privado.
- Servidumbres:  
No se consideran servidumbres, salvo en el supuesto de ser necesarias por la subdivisión de parcelas para la ejecución de elementos comunes de acceso.

- Número de viviendas: ..... 4-5 viv.
- Plazas de aparcamiento en parcela privada: Se dispondrá de 12-15 plazas de aparcamiento.

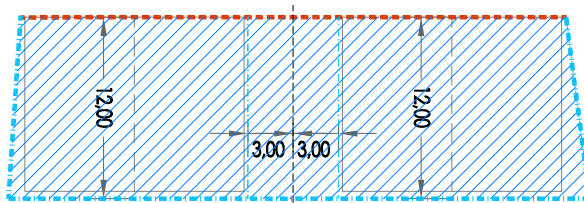
• **CONDICIONES DE EJECUCION:**

- La solicitud de licencia de edificación en la presente parcela se deberá formular a partir de la adquisición por sus titulares del derecho al desarrollo de aprovechamiento urbanístico una vez esté aprobado el Proyecto de Reparcelación correspondiente a la Unidad de Ejecución U.E.16.2.  
Para la subdivisión de la parcela será preciso con carácter previo la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle que regule las condiciones de edificación de las mismas.
- La edificación prevista será objeto de un único proyecto técnico para cada parcela.
- La concesión de "licencia de primera utilización" de la edificación proyectada en la parcela se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización que se establezca en el P.A.U de la A.I 16. y el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución U.E.16.2.

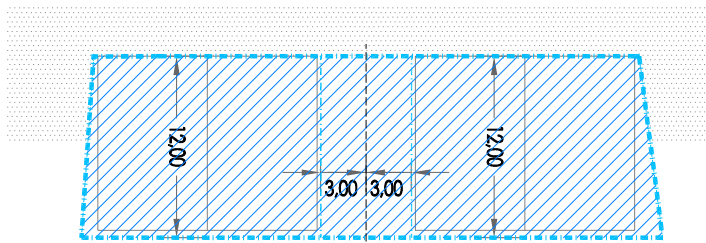


BEHE SOLAIRUA e/1:500 PLANTA BAJA

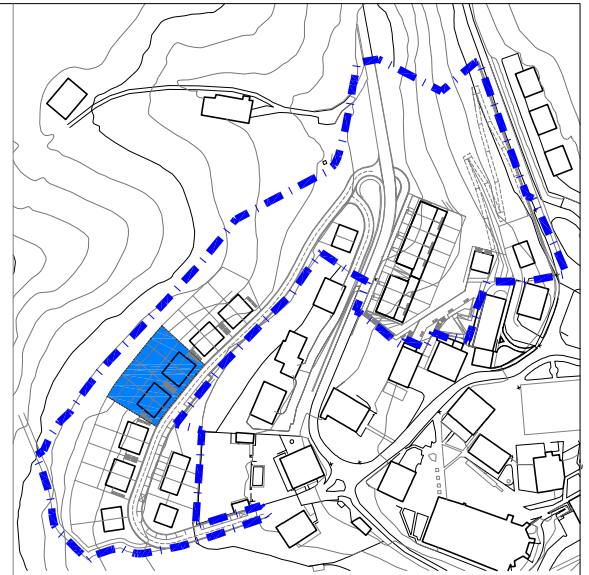
	x	y
a	558505.06	4766553.11
b	558514.97	4766593.29
c	558486.08	4766603.06
d	558474.78	4766557.09



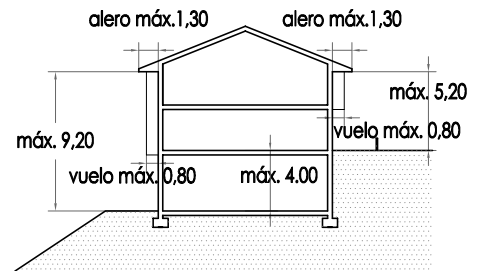
LEHENENGO SOLAIRUA e/1:500 PLANTA PRIMERA



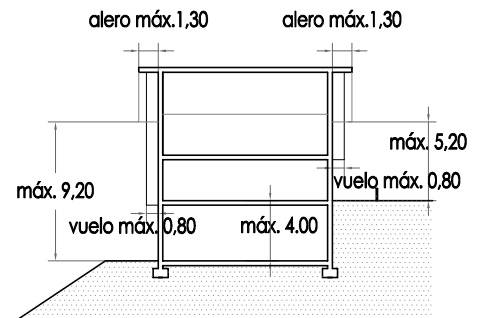
ERDISOTO SOLAIRUA e/1:500 PLANTA SEMISÓTANO



LURZATIAREN KOKAPENA SITUACIÓN PARCELA



A-A' SEKZIO EREDUA. ETXEBIZITZA ADOSATUEN TIPOLOGIA. SECCIÓN TIPO A-A'. TIPOLOGIA VIVIENDA ADOSADA e/1:500



A-A' SEKZIO EREDUA. BI-FAMILIAKO ETXEBIZITZEN TIPOLOGIA. SECCIÓN TIPO A-A'. TIPOLOGIA VIVIENDA BIFAMILIAR e/1:500

LURZATIAREN ZEDARRIZTAPENA	----	DELIMITACIÓN DE PARCELA
AZPI-LURZATIAREN ZEDARRIZTAPENA orientagarria	----	DELIMITACIÓN DE SUBPARCELA orientativa
ERAIKINAREN DERRIGORREZKO LERROKADURA	----	ALINEACIÓN OBLIGATORIA EDIFICACIÓN
ERAIKINAREN GEHIENEGKO LERROKADURA familiariko eraikin artean gehieneko lerrok arpi-lurzatiarekiko	----	ALINEACIÓN MÁXIMA EDIFICACIÓN alineación máx. entre edif. bifamiliares respecto a subparcela
DERRIGORREZKO SESTRA	401	RASANTE OBLIGATORIA
SESTRA ORIENTAGARRIA	385	RASANTE ORIENTATIVA

"ARROAGA-LARREA AZPI" 16. H.I.A.-ren  
PLAN PARTZIALA PLAN PARCIAL  
DEL A.I.U.16 - "ARROAGA-LARREA AZPI"

LURZATIA PARCELA  
a.10.16.6

LURZATIAREN AZALERA	1.355 m <sup>2</sup>	SUPERF. PARCELA
ERAIKIGARRITASUNA	834 m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD
ETXEBIZITZAK GEHIENEZ	5	Nº MAX. DE VIVIENDAS
ERAIKINAREN PROFILA	PSS+PB+1	PERFIL EDIFICATORIO

**PARCELA a.10.16.7**

- **SUPERFICIE** ..... 1.356 m<sup>2</sup>
- **CALIFICACIÓN PORMENORIZADA** .....a.10 PARCELA RESIDENCIAL

• **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:**

• Edificabilidad:

	Superficie construida	Edificabilidad
- P.SS.....	364 m2(t)	182m2
- P:B .....	363 m2(t)	363m2
- P.I .....	363 m2(t)	363m2
<b>TOTAL .....</b>	<b>1.090 m2(t)</b>	<b>908m2</b>

• Regulación de la edificabilidad y forma de la edificación:

- Condiciones generales:  
Las condiciones de aprovechamiento y forma de la edificación se ajustará a las determinaciones señaladas en la Sección 2.1.1 del Capítulo 2.1 del TÍTULO SEGUNDO de las Normas Urbanísticas de este Plan Parcial (Documento B) y en las definidas en la documentación gráfica de esta norma particular.
- Alineaciones:  
La edificabilidad asignada podrá implantarse en la superficie delimitada de parcela resultante una vez establecidos los retiros mínimos exigidos.
- Perfil de la edificación: .....PSS+PB+I
- Altura de la edificación: .....5,20-9,20 m (alero horizontal)  
Se tendrá en cuenta el perfil gráfico adjunto: Sección tipo A-A'

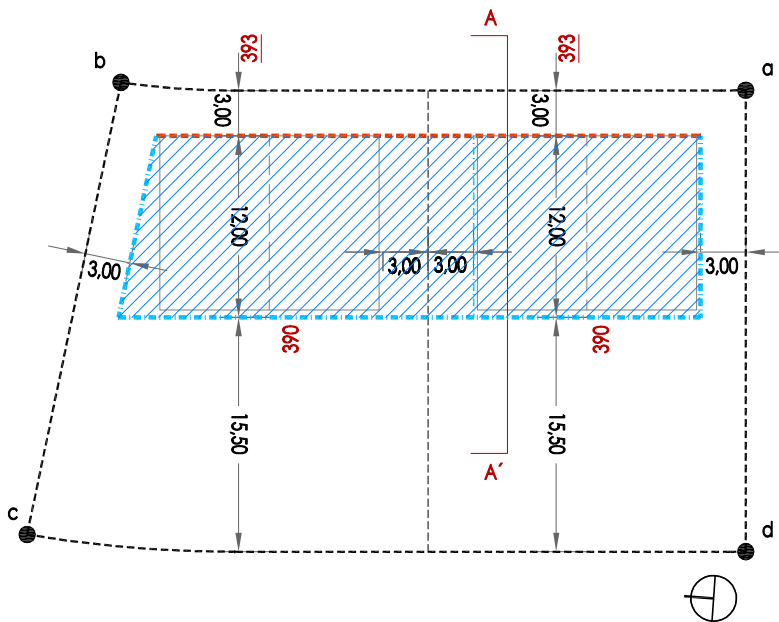
• **CONDICIONES DE USO:**

- Condiciones generales:  
Las condiciones de uso y dominio de la edificación se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las parcelas de uso residencial en la Sección 2.1.2 del Capítulo 2.1 del TÍTULO SEGUNDO de las Normas Urbanísticas de este Plan Parcial (DocumentoB).
- Condiciones de parcelación:  
La parcela “a.10.16.7” tiene la condición de parcela única e indivisible en el supuesto que la edificación que se pretenda sea de tipología adosada, pudiendo constituirse dos subparcelas (superficie mínima 600 m2) para la construcción de dos edificios bifamiliares.
- Dominio: Privado.
- Servidumbres:  
No se consideran servidumbres, salvo en el supuesto de ser necesarias por la subdivisión de parcelas para la ejecución de elementos comunes de acceso.

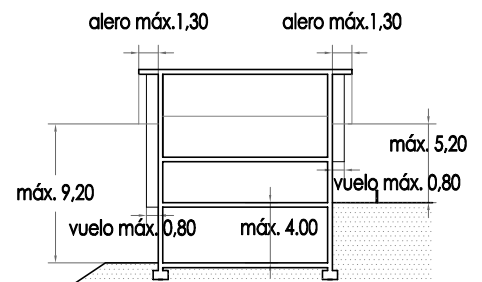
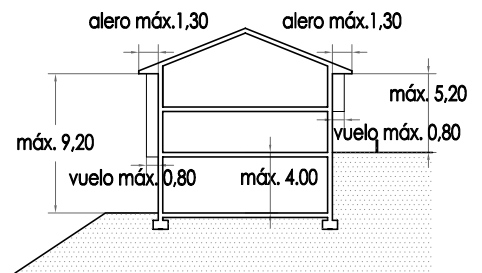
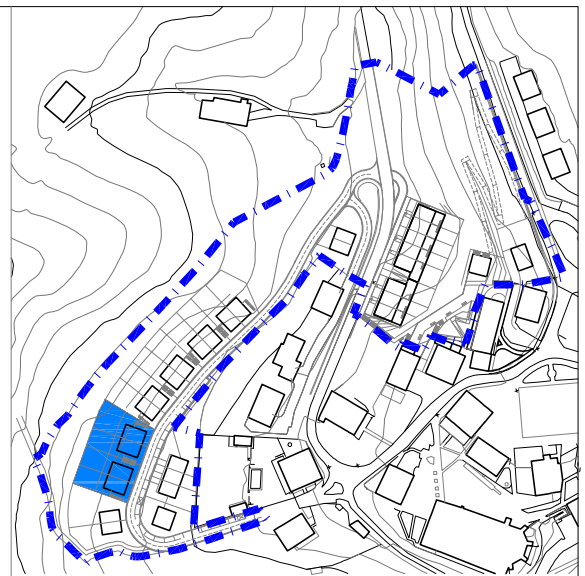
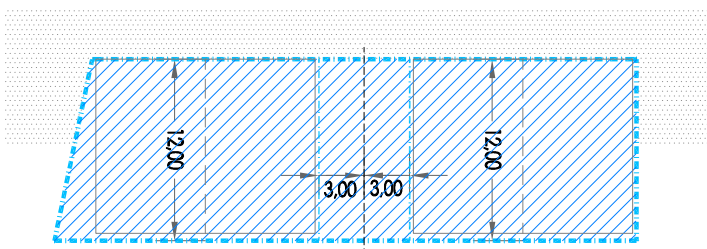
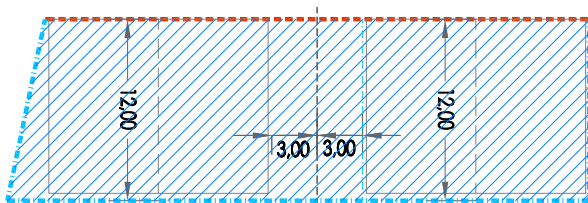
- Número de viviendas: ..... 4-5 viv.
- Plazas de aparcamiento en parcela privada: Se dispondrá de 12-15 plazas de aparcamiento.

• **CONDICIONES DE EJECUCION:**

- La solicitud de licencia de edificación en la presente parcela se deberá formular a partir de la adquisición por sus titulares del derecho al desarrollo de aprovechamiento urbanístico una vez esté aprobado el Proyecto de Reparcelación correspondiente a la Unidad de Ejecución U.E.16.2.  
Para la subdivisión de la parcela será preciso con carácter previo la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle que regule las condiciones de edificación de las mismas.
- La edificación prevista será objeto de un único proyecto técnico para cada parcela.
- La concesión de "licencia de primera utilización" de la edificación proyectada en la parcela se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización que se establezca en el P.A.U de la A.I 16. y el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución U.E.16.2.



	x	y
a	558505.06	4766553.11
b	558474.78	4766557.09
c	558477.15	4766509.61
d	558507.60	4766511.87



LURZATIAREN ZEDARRIZTAPENA	----	DELIMITACIÓN DE PARCELA
AZPI-LURZATIAREN ZEDARRIZTAPENA orientagarria	----	DELIMITACIÓN DE SUBPARCELA orientativa
ERAIKINAREN DERRIGORREZKO LERROKADURA	----	ALINEACIÓN OBLIGATORIA EDIFICACIÓN
ERAIKINAREN GEHIENETZKO LERROKADURA familiariko eraikin artean gehieneko lerrok arpi-lurzatiarekiko	----	ALINEACIÓN MÁXIMA EDIFICACIÓN alineación máx. entre edif. bifamiliares respecto a subparcela
DERRIGORREZKO SESTRA	401	RASANTE OBLIGATORIA
SESTRA ORIENTAGARRIA	385	RASANTE ORIENTATIVA

"ARROAGA-LARREA AZPI" 16. H.I.A.-ren  
 PLAN PARTZIALA PLAN PARCIAL  
 DEL A.I.U.16 - "ARROAGA-LARREA AZPI"

LURZATIA PARCELA  
 a.10.16.7

LURZATIAREN AZALERA	1.356 m <sup>2</sup>	SUPERF. PARCELA
ERAIKIGARRITASUNA	834 m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD
ETXEBIZITZAK GEHIENEZ	5	Nº MAX. DE VIVIENDAS
ERAIKINAREN PROFILA	PSS+PB+1	PERFIL EDIFICATORIO

**PARCELA a.10.16.8**

- **SUPERFICIE** ..... 858 m<sup>2</sup>
- **CALIFICACIÓN PORMENORIZADA** .....a.10 PARCELA RESIDENCIAL

• **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:**

• Edificabilidad:

	Superficie construida	Edificabilidad
- P.SS.....	136 m2(t)	68m2
- P:B .....	136 m2(t)	136m2
- P.I .....	136 m2(t)	136m2
<b>TOTAL .....</b>	<b>408 m2(t)</b>	<b>340m2</b>

• Regulación de la edificabilidad y forma de la edificación:

- Condiciones generales:  
Las condiciones de aprovechamiento y forma de la edificación se ajustará a las determinaciones señaladas en la Sección 2.1.1 del Capítulo 2.1 del TÍTULO SEGUNDO de las Normas Urbanísticas de este Plan Parcial (Documento B) y en las definidas en la documentación gráfica de esta norma particular.
- Alineaciones:  
La edificabilidad asignada podrá implantarse en la superficie delimitada de parcela resultante una vez establecidos los retiros mínimos exigidos.
- Perfil de la edificación: .....PSS+PB+I
- Altura de la edificación: .....5,20-9,20 m (alero horizontal)  
Se tendrá en cuenta el perfil gráfico adjunto: Sección tipo A-A'

• **CONDICIONES DE USO:**

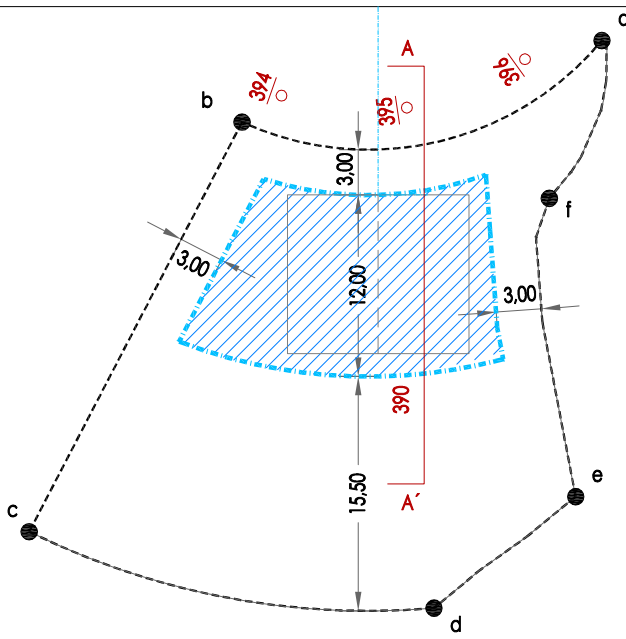
- Condiciones generales:  
Las condiciones de uso y dominio de la edificación se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las parcelas de uso residencial en la Sección 2.1.2 del Capítulo 2.1 del TÍTULO SEGUNDO de las Normas Urbanísticas de este Plan Parcial (DocumentoB).
- Condiciones de parcelación:  
La parcela “a.10.16.8” tiene la condición de parcela única e indivisible.
- Dominio: Privado.
- Servidumbres:  
No se consideran necesarias.
- Número de viviendas: ..... 2 viv.



- Plazas de aparcamiento en parcela privada: Se dispondrá de 6(seis) plazas de aparcamiento.

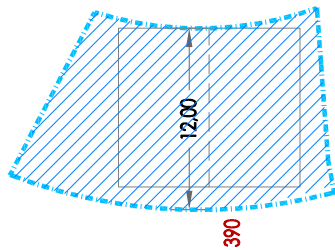
• **CONDICIONES DE EJECUCION:**

- La solicitud de licencia de edificación en la presente parcela se deberá formular a partir de la adquisición por sus titulares del derecho al desarrollo de aprovechamiento urbanístico una vez esté aprobado el Proyecto de Reparcelación correspondiente a la Unidad de Ejecución U.E.16.2.
- La edificación prevista será objeto de un único proyecto técnico.
- La concesión de "licencia de primera utilización" de la edificación proyectada en la parcela se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización que se establezca en el P.A.U de la A.I 16. y el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución U.E.16.2.

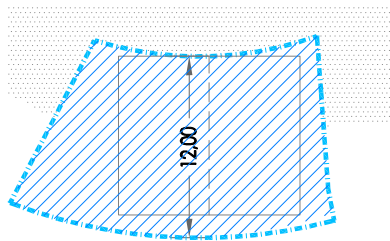


BEHE SOLAIRUA e/1:500 PLANTA BAJA

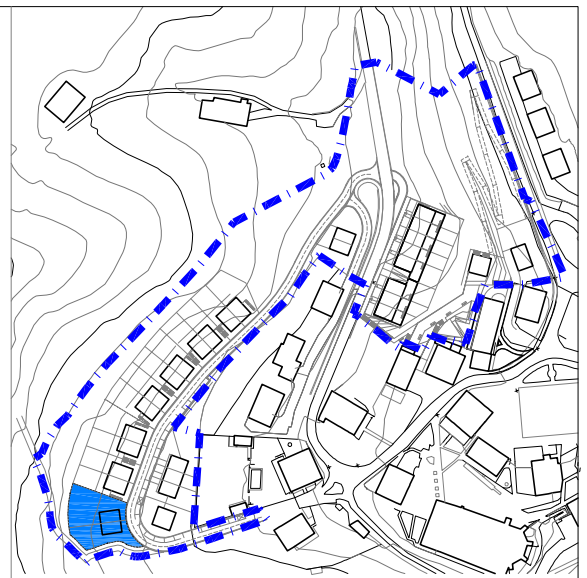
	x	y
a	558524.69	4766494.45
b	558507.60	4766511.87
c	558477.15	4766509.61
d	558486.92	4766484.18
e	558498.12	4766480.09
f	558511.33	4766491.33



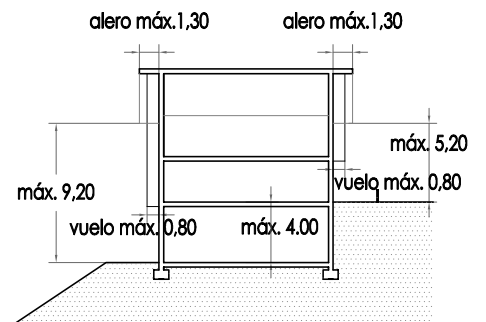
LEHENENGO SOLAIRUA e/1:500 PLANTA PRIMERA



ERDISOTO SOLAIRUA e/1:500 PLANTA SEMISÓTANO



LURZATIAREN KOKAPENA SITUACIÓN PARCELA



A-A' SEKZIO EREDUA. BI-FAMILIAKO ETXEBIZITZEN TIPOLOGIA. SECCIÓN TIPO A-A'. TIPOLOGIA VIVIENDA BIFAMILIAR

LURZATIAREN ZEDARRIZTAPENA ----- DELIMITACIÓN DE PARCELA

ERAIKINAREN DERRIGORREZKO LERROKADURA -.-.-.-.- ALINEACIÓN OBLIGATORIA EDIFICACIÓN

ERAIKINAREN GEHIENEZKO LERROKADURA -.-.-.-.- ALINEACIÓN MÁXIMA EDIFICACIÓN

hegalak ————— vuelos

DERRIGORREZKO SESTRA **401** RASANTE OBLIGATORIA  
SESTRA ORIENTAGARRIA **385** RASANTE ORIENTATIVA

"ARROAGA-LARREA AZPI" 16. H.I.A.-ren  
PLAN PARTZIALA PLAN PARCIAL  
DEL A.I.U.16 - "ARROAGA-LARREA AZPI"

LURZATIA PARCELA  
a.10.16.8

LURZATIAREN AZALERA 858 m<sup>2</sup> SUPERF. PARCELA  
ERAIKIGARRITASUNA 315 m<sup>2</sup> EDIFICABILIDAD  
ETXEBIZITZAK GEHIENEZ 2 N° MAX. DE VIVIENDAS  
ERAIKINAREN PROFILA PSS+PB+1 PERFIL EDIFICATORIO

**PARCELA a.10.16.9**

- **SUPERFICIE** ..... 881 m<sup>2</sup>
- **CALIFICACIÓN PORMENORIZADA** .....a.10 PARCELA RESIDENCIAL
- **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:**

• Edificabilidad:

	Superficie construida	Edificabilidad Computable
- P.SS.....	218 m <sup>2</sup> (t)	109m <sup>2</sup>
- P:B .....	217 m <sup>2</sup> (t)	217m <sup>2</sup>
- P.I .....	217m <sup>2</sup> (t)	217m <sup>2</sup>
<b>TOTAL .....</b>	<b>652 m<sup>2</sup>(t)</b>	<b>543m<sup>2</sup></b>

• Regulación de la edificabilidad y forma de la edificación:

- Condiciones generales:  
Las condiciones de aprovechamiento y forma de la edificación se ajustará a las determinaciones señaladas en la Sección 2.1.1 del Capítulo 2.1 del TÍTULO SEGUNDO de las Normas Urbanísticas de este Plan Parcial (Documento B) y en las definidas en la documentación gráfica de esta norma particular.
- Alineaciones:  
La edificabilidad asignada podrá implantarse en la superficie delimitada de parcela resultante una vez establecidos los retiros mínimos exigidos.
- Perfil de la edificación: .....PSS+PB+I
- Altura de la edificación: .....8,70-5,20m (alero horizontal)  
Se tendrán en cuenta los perfiles gráficos adjuntos: Sección tipo A-A'

• **CONDICIONES DE USO:**

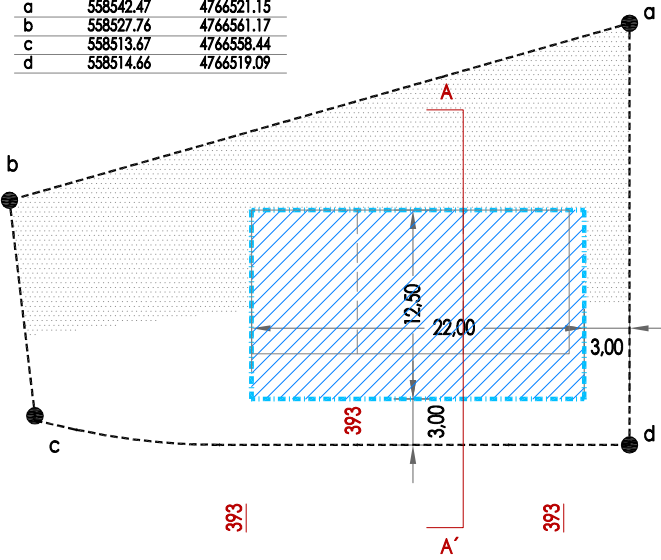
- Condiciones generales:  
  
Las condiciones de uso y dominio de la edificación se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las parcelas de uso residencial en la Sección 2.1.2 del Capítulo 2.1 del TÍTULO SEGUNDO de las Normas Urbanísticas de este Plan Parcial (DocumentoB).
- Condiciones de parcelación:  
  
La parcela "a.10.16.3" tiene la condición de parcela única e indivisible.
- Dominio: Privado.
- Servidumbres:  
No se consideran necesarias.
- Número de viviendas: ..... 3 viv.

- Plazas de aparcamiento en parcela privada: Se dispondrá de 9 (nueve) plazas de aparcamiento.

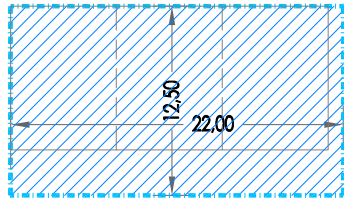
• **CONDICIONES DE EJECUCION:**

- La solicitud de licencia de edificación en la presente parcela se deberá formular a partir de la adquisición por sus titulares del derecho al desarrollo de aprovechamiento urbanístico una vez esté aprobado el Proyecto de Reparcelación correspondiente a la Unidad de Ejecución U.E.16.2.
- La edificación prevista será objeto de un único proyecto técnico.
- La concesión de "licencia de primera utilización" de la edificación proyectada en la parcela se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización que se establezca en el P.A.U de la A.I 16. y el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución U.E.16.2.

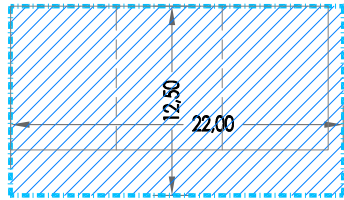
	x	y
a	558542.47	4766521.15
b	558527.76	4766561.17
c	558513.67	4766558.44
d	558514.66	4766519.09



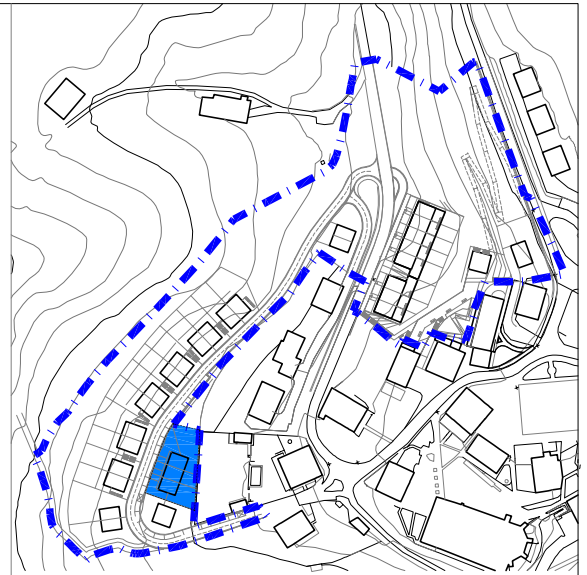
ERDI-SOTO SOLAIRUA e/1:500 PLANTA SEMISÓTANO



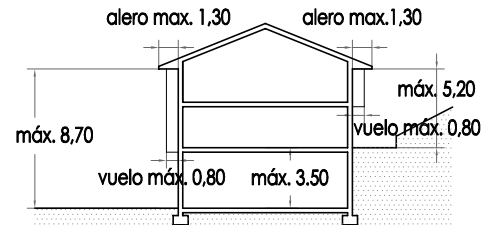
LEHENENGO SOLAIRUA e/1:500 PLANTA PRIMERA



BIGARREN SOLAIRUA e/1:500 PLANTA SEGUNDA



LURZATIAREN KOKAPENA SITUACIÓN PARCELA



A-A' SEKZIO EREDUA. ETXEBIZITZA ADOSATUEN TIPOLOGIA. SECCIÓN TIPO A-A'. TIPOLOGIA VIVIENDA ADOSADA e/1:500

LURZATIAREN ZEDARRIZTAPENA - - - - - DELIMITACIÓN DE PARCELA

ERAIKINAREN DERRIGORREZKO LERROKADURA - - - - - ALINEACIÓN OBLIGATORIA EDIFICACIÓN

ERAIKINAREN GEHIENEZKO LERROKADURA - - - - - ALINEACIÓN MÁXIMA EDIFICACIÓN

DERRIGORREZKO SESTRA  
SESTRA ORIENTAGARRIA

401  
385

RASANTE OBLIGATORIA  
RASANTE ORIENTATIVA

"ARROAGA-LARREA AZPI" 16. H.I.A.-ren  
PLAN PARTZIALA PLAN PARCIAL  
DEL A.I.U.16 - "ARROAGA-LARREA AZPI"

LURZATIA PARCELA  
a.10.16.9

LURZATIAREN AZALERA	881 m <sup>2</sup>	SUPERF. PARCELA
ERAIKIGARRITASUNA	498 m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD
ETXEBIZITZAK GEHIENEZ	3	Nº MAX. DE VIVIENDAS
ERAIKINAREN PROFILA	PSS+2	PERFIL EDIFICATORIO

**PARCELA g.10.16.1**

- **SUPERFICIE** ..... 375 m<sup>2</sup>
- **CALIFICACIÓN PORMENORIZADA** ..... g.10 PARCELA EQUIPAMIENTO
- **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:**

- Edificabilidad:

	Superficie construida
- P.SS.....	100 m2(t)
- P:B .....	100 m2(t)
- P.I .....	100m2(t)
<b>TOTAL .....</b>	<b>300 m2(t)</b>

- Regulación de la edificabilidad y forma de la edificación:

- Condiciones generales:  
Las condiciones de aprovechamiento y forma de la edificación se ajustará a las determinaciones señaladas en la Sección 2.1.1 del Capítulo 2.1 del TÍTULO SEGUNDO de las Normas Urbanísticas de este Plan Parcial (Documento B) y en las definidas en la documentación gráfica de esta norma particular.
- Alineaciones:  
La edificabilidad asignada podrá implantarse en la superficie delimitada de parcela resultante una vez establecidos los retiros mínimos exigidos.
- Perfil de la edificación: .....PSS+PB+I
- Altura de la edificación: .....8,00-12,00m (alero horizontal)  
Se tendrán en cuenta los perfiles gráficos adjuntos: Sección tipo A-A'

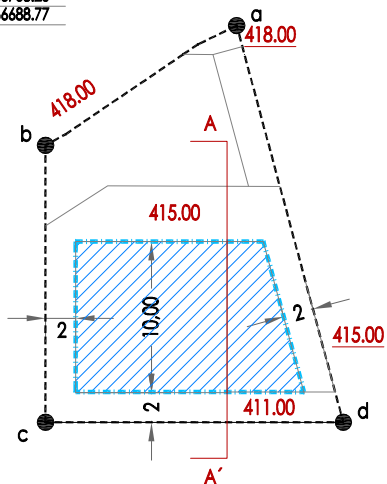
- **CONDICIONES DE USO:**

- Condiciones generales:  
  
Las condiciones de uso y dominio de la edificación se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las parcelas de uso equipamiento en el Art. 9 de las Normas Urbanísticas de este Plan Parcial (DocumentoB).
- Condiciones de parcelación:  
  
La parcela “g.10.16.1” tiene la condición de parcela única e indivisible.
- Dominio: Público.
- Servidumbres:  
No se consideran necesarias.

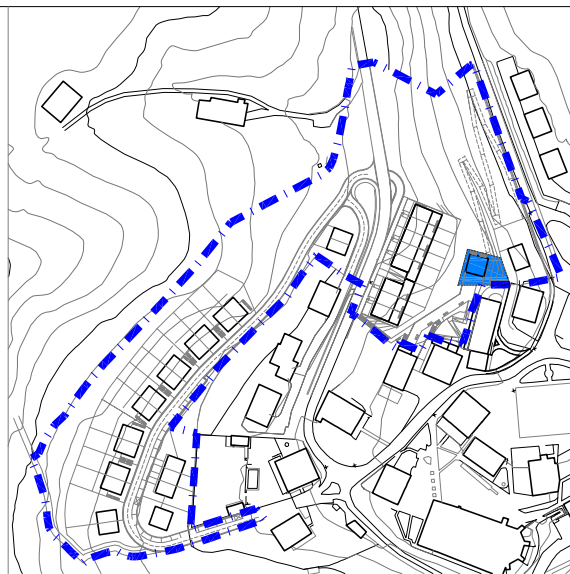
**• CONDICIONES DE EJECUCION:**

- La solicitud de licencia de edificación en la presente parcela se deberá formular a partir de la adquisición por sus titulares del derecho al desarrollo de aprovechamiento urbanístico una vez esté aprobado el Proyecto de Reparcelación correspondiente a la Unidad de Ejecución U.E.16.1.
- La edificación prevista será objeto de un único proyecto técnico.
- La concesión de "licencia de primera utilización" de la edificación proyectada en la parcela se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización que se establezca en el P.A.U de la A.I 16. y el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución U.E.16.1.

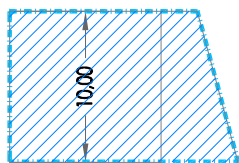
	x	y
a	558664.78	4766710.98
b	558637.18	4766711.21
c	558619.11	4766708.20
d	558622.35	4766688.77



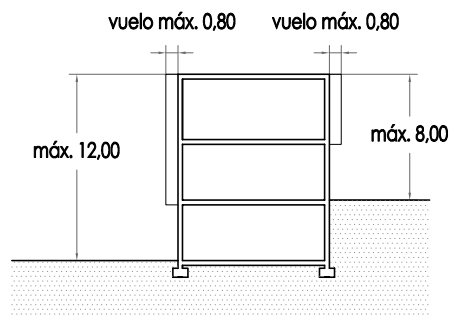
BEHE SOLAIRUA e/1:500 PLANTA BAJA



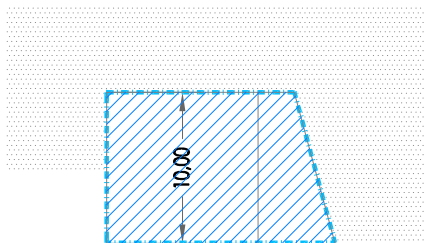
LURZATIAREN KOKAPENA SITUACIÓN PARCELA



LEHENENGO SOLAIRUA e/1:500 PLANTA PRIMERA



A-A' SEKZIO EREDUA. EKIPAMENDUA  
SECCIÓN TIPO A-A'. EQUIPAMIENTO



ERDISOTO SOLAIRUA e/1:500 PLANTA SEMISÓTANO

LURZATIAREN ZEDARRIZTAPENA	-----	DELIMITACIÓN DE PARCELA
ERAIKINAREN DERRIGORREZKO LERROKADURA	- - - - -	ALINEACIÓN OBLIGATORIA EDIFICACIÓN
ERAIKINAREN GEHIENEZKO LERROKADURA	- - - - -	ALINEACIÓN MÁXIMA EDIFICACIÓN

hegalak ————— vuelos

DERRIGORREZKO SESTRA	401	RASANTE OBLIGATORIA
SESTRA ORIENTAGARRIA	385	RASANTE ORIENTATIVA

"ARROAGA-LARREA AZPI" 16. H.I.A.-ren  
PLAN PARTZIALA PLAN PARCIAL  
DEL A.I.U.16 - "ARROAGA-LARREA AZPI"

LURZATIA PARCELA  
g.10.16.1

LURZATIAREN AZALERA	375 m <sup>2</sup>	SUPERF. PARCELA
ERAIKIGARRITASUNA	250 m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD
EKIPAMENDU ERABILERA		USO EQUIPAMIENTO
ERAIKINAREN PROFILA	PSS+PB+1	PERFIL EDIFICATORIO



**PARCELA g.10.16.2**

- **SUPERFICIE** ..... 435 m<sup>2</sup>
- **CALIFICACIÓN PORMENORIZADA** ..... g.10 PARCELA EQUIPAMIENTO
- **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:**

- Edificabilidad:

	Superficie construida
- P.SS.....	100 m2(t)
- P:B .....	100 m2(t)
- P.I .....	100m2(t)
<b>TOTAL .....</b>	<b>300 m2(t)</b>

- Regulación de la edificabilidad y forma de la edificación:

- Condiciones generales:  
Las condiciones de aprovechamiento y forma de la edificación se ajustará a las determinaciones señaladas en la Sección 2.1.1 del Capítulo 2.1 del TÍTULO SEGUNDO de las Normas Urbanísticas de este Plan Parcial (Documento B) y en las definidas en la documentación gráfica de esta norma particular.
- Alineaciones:  
La edificabilidad asignada podrá implantarse en la superficie delimitada de parcela resultante una vez establecidos los retiros mínimos exigidos.
- Perfil de la edificación: .....PSS+PB+I
- Altura de la edificación: .....8,00-12,00m (alero horizontal)  
Se tendrán en cuenta los perfiles gráficos adjuntos: Sección tipo A-A'

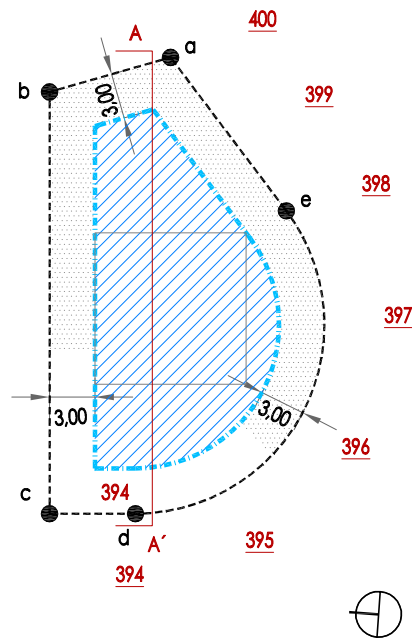
- **CONDICIONES DE USO:**

- Condiciones generales:  
  
Las condiciones de uso y dominio de la edificación se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las parcelas de uso equipamiento en el Art. 9 de las Normas Urbanísticas de este Plan Parcial (DocumentoB).
- Condiciones de parcelación:  
  
La parcela "g.10.16.2" tiene la condición de parcela única e indivisible.
- Dominio: Público.
- Servidumbres:  
No se consideran necesarias.

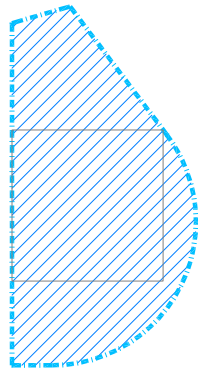
**• CONDICIONES DE EJECUCION:**

- La solicitud de licencia de edificación en la presente parcela se deberá formular a partir de la adquisición por sus titulares del derecho al desarrollo de aprovechamiento urbanístico una vez esté aprobado el Proyecto de Reparcelación correspondiente a la Unidad de Ejecución U.E.16.2.
- La edificación prevista será objeto de un único proyecto técnico.
- La concesión de "licencia de primera utilización" de la edificación proyectada en la parcela se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización que se establezca en el P.A.U de la A.I 16. y el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución U.E.16.2.

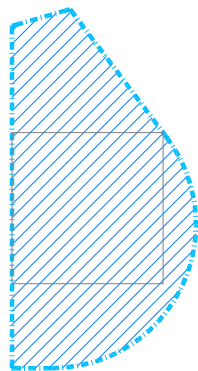
	x	y
a	558545.35	4766513.34
b	558542.47	4766521.15
c	558514.66	4766519.09
d	558515.08	4766513.43
e	558535.79	4766504.96



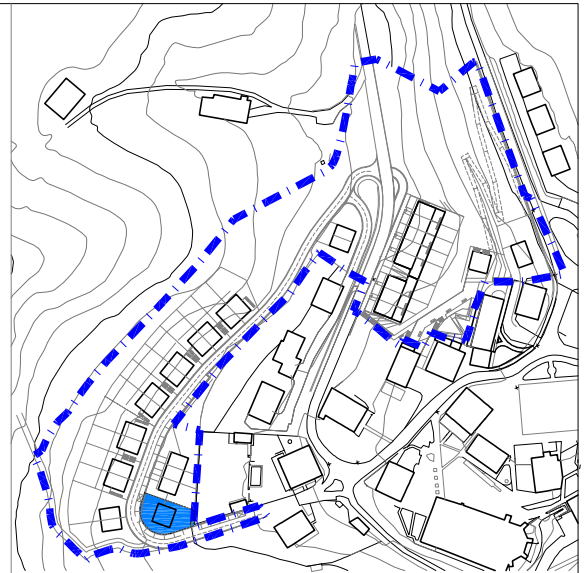
ERDISOTO SOLAIRUA e/1:500 PLANTA SEMISÓTANO



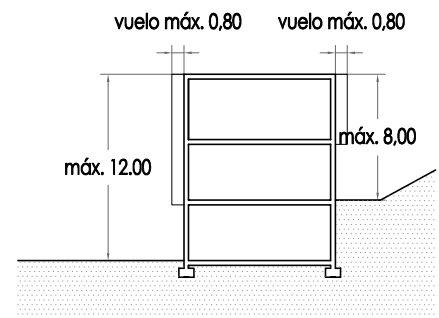
LEHENENGO SOLAIRUA e/1:500 PLANTA PRIMERA



BIGARREN SOLAIRUA e/1:500 PLANTA SEGUNDA



LURZATIAREN KOKAPENA SITUACIÓN PARCELA



A-A' SEKZIO EREDUA. EKIPAMENDUA  
SECCIÓN TIPO A-A'. EQUIPAMIENTO

LURZATIAREN ZEDARRIZTAPENA	-----	DELIMITACIÓN DE PARCELA
ERAIKINAREN DERRIGORREZKO LERROKADURA	-----	ALINEACIÓN OBLIGATORIA EDIFICACIÓN
ERAIKINAREN GEHIENEZKO LERROKADURA	-----	ALINEACIÓN MÁXIMA EDIFICACIÓN

DERRIGORREZKO SESTRA	401	RASANTE OBLIGATORIA
SESTRA ORIENTAGARRIA	385	RASANTE ORIENTATIVA

"ARROAGA-LARREA AZPI" 16. H.I.A.-ren  
PLAN PARTZIALA PLAN PARCIAL  
DEL A.I.U.16 - "ARROAGA-LARREA AZPI"

LURZATIA PARCELA  
g.10.16.2

LURZATIAREN AZALERA	435 m <sup>2</sup>	SUPERF. PARCELA
ERAIKIGARRITASUNA	250 m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD
EKIPAMENDU ERABILERA	PSS+2	USO EQUIPAMIENTO
ERAIKINAREN PROFILA		PERFIL EDIFICATORIO

---

PLAN PARCIAL  
**A.I.U.16-“ARROAGA-LARREA-AZPI”**  
PLAN PARTZIALA

**GABIRIA**

---

**DOCUMENTO C: DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN  
DE LA EJECUCIÓN. ESTUDIO DE VIABILIDAD  
ECONÓMICO FINANCIERA Y SOSTENIBILIDAD  
ECONÓMICA. RESUMEN EJECUTIVO.**

## C.1 DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN.

### I.- ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA.

La ejecución de la ordenación establecida en este Plan Parcial constituye una Actuación Integrada en suelo urbanizable sectorizado para la formación de los solares propuestos conforme al Programa de Actuación Urbanizadora que se elabore y que habrá de acometerse en las dos Unidades de Ejecución completas en régimen privado. (Art.138 L 2/2006).

La delimitación establecida en el Plan Parcial alcanza la totalidad de los terrenos integrantes de la Actuación Integrada A.I.16.1 del ámbito urbanístico A.I.U.16-"ARROAGA-LARREA-AZPI" de Gabiria.

La superficie total del Ámbito de Actuación Integrada es de: 25.268 m<sup>2</sup>.

La delimitación de las Unidades de Ejecución señaladas en este documento tienen un carácter propositivo aproximado (Art. 144 L 2/2006) y corresponderá al P.A.U. la realización de la delimitación precisa de las mismas para garantizar el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de toda su superficie (Art. 145 L 2/2006).

### II.- CONDICIONES GENERALES DE EJECUCIÓN: PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.

De acuerdo con lo previsto por el art. 152 de la Ley 2/ 2006, para la ejecución de la Ordenación establecida en el presente Plan Parcial será necesaria la formulación y aprobación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, en adelante, el PAU.

Dicho Programa de Actuación Urbanizadora determinará las condiciones de ejecución de los propuestos de ordenación planteadas en el ámbito objeto del mismo, incluidas las referentes a:

La delimitación de las unidades de ejecución, dentro del ámbito de actuación integrada "A I.16.1"; la determinación del sistema de actuación; la proyección y ejecución de las obras de urbanización; los responsabilidades de ejecución y abono de las obras y actuaciones prevista.

El PAU deberá contener la documentación descrita en los arts.: 152, 153, 154 y 155 de la Ley 2/2006, 'acompañada al menos de la siguiente documentación:

- Memoria justificativa con expresión de la programación de la ejecución.
- Anteproyecto de urbanización.
- Planos de información y de delimitación de las unidades de ejecución que comprendan la actuación.
- Plano parcelario y relación de titulares de los bienes y derechos objeto de la actuación.
- Estudio de viabilidad económico-financiera, con valoración de la totalidad de los bienes y derechos objeto de la actuación.

El PAU podrá formularse de forma simultánea durante el proceso de tramitación del plan parcial del ámbito A.I.U.16-"ARROAGA-LARREA-AZPI", de acuerdo con el art. 156 de la Ley 2/2006.

### III.- OBRAS CONTEMPLADAS EN EL PROYECTO Y FASES DE DESARROLLO DE LA URBANIZACIÓN.

Las obras contempladas en la actuación urbanizadora del ámbito A.I.U.16-"ARROAGA-LARREA-AZPI" consisten en:

- La resolución del nuevo acceso a la zona baja del ámbito desde la GI-3381, mediante la construcción de un enlace viario que inicie o culmine el vial de acceso a las parcelas situadas en esta zona y permita la ejecución del enlace desde este punto con el vial interno

de la A.I.U.1-“LARREA-ONDO”. Enlace que deberán costear los propietarios de de este otro ámbito.

- La ejecución de la calle mixta (rodada –peatonal) que dará servicio a las parcelas “2.1-2.5” y “g.10.UE2” en todo su trazado desde el centro del núcleo consolidado de Gabiria junto al edificio Larrea Enea hasta el enlace anteriormente referido.

Además de la ejecución de los movimientos de tierras y elementos de contención necesarios, la ejecución de la red viaria incluirá la de todas las infraestructura de servicios que transcurran por su trazado.

- La ejecución de las aceras peatonales que se incorporan al trazado de la GI-3381 en el tramo comprendido en el ámbito de intervención, desde el nuevo enlace y la acera situada frente al ámbito A.I.U.1-“LARREA-ONDO” y el frente de las parcelas “1.2 y 1.3”.
- La ejecución de la escaleras, rampas y plataforma de la zona de estancia (alameda) situada en la zona trasera de los edificios “Kultur Etxea”, “Ostatu” y edificios de la A.I.U.2-“KALE”; junto con los servicios, mobiliario, jardinería y arbolado que incorpore el proyecto de urbanización correspondiente a la ordenación de esa zona.
- Reposición de los elementos afectados, restauración ambiental, hidrosiembras y medidas correctoras previstas.

Las fases de urbanización serán las que establezca el P.A.U para cada una de las unidades de ejecución que se delimiten.

#### IV.- EJECUCION DE LA URBANIZACIÓN.

La ejecución de la urbanización requerirá la formulación y aprobación de un Proyecto de Urbanización.

Los propietarios de los terrenos incluidos en las unidades de ejecución, deberán costear todas las cargas de urbanización de la actuación urbanizadora, incluyendo en particular, las siguientes actuaciones:

- Obras de urbanización básica de la red viaria y de aparcamientos y espacios libres del sector.
- Obras de urbanización complementarias del interior de las parcelas de uso residencial.
- Obras de la red de saneamiento, de suministro de aguas, de energías, de telecomunicaciones y todas las previstas en la ordenación del ámbito.

#### V.- CESIÓN OBLIGADA DEL 15% DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA.

Los terrenos pertenecientes al ámbito A.I.U.16-“ARROAGA-LARREA-AZPI” están clasificados como Suelo Urbanizable.

En consecuencia, conforme a lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 2/2006. de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, los propietarios de los terrenos deberán ceder el suelo correspondiente. al 15% de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, que ordena el presente Plan Parcial para cada ámbito de las Unidades de Ejecución y en los términos que establezca el Programa de Actuación Urbanizadora.

La materialización de la cesión del 15% de la edificabilidad ponderada se realizará con ocasión de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de cada Unidad de Ejecución.

Lasarte Oria, a Marzo de 2021

Fdo.: J. M. Toledo Etxepare.- Arquitecto

Fdo.: Nikolas Barandiaran Contreras.- Arquitecto

**C.2 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.****I.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA PLAN PARCIAL A.I.U.-16 “ARROA-LARREA AZPI”.****PARAMETROS GENERALES**

<b>AIU 16</b>	<b>ARROAGA-LARREA-AZPI</b>		
<b>SUP. TOTAL ÁMBITO</b>	<b>25.268 m2</b>		
SUP. ZONAL A.10 RESID.	23.673 m2		
EDIFICABILIDAD	0,25 m2(t)/m 2(s)		
EDIFIC. URB. RESID.TOT.	7.2088 m2(t)		
EDIFC.URB.RESID.S/R	5.918 m2(t)		
Nº VIVIENDAS	28 sup.media	211	m2/viv
	31 sup.media	191	m2/viv
<b>DOTACIONES PÚBLICAS</b>			
SUELO			
ESPACIOS LIBRES	>15% SUP. AMBITO	10887 m2	
EQUIPAMIENTO	811m2		
<b>APARC. VEHÍCULOS</b>	PARC. PRIVADA	0,35 pl./25 m2(t)sr	83plz

**CONDICIONES DE REPARTO**

Considerando las dimensiones establecidas en la medición real del deslinde de los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación) se establece en función de su superficie la asignación de aprovechamientos resultantes a cada una de las fincas privadas aportadas.

Se establece así mismo la cuantía correspondiente a la cesión al Ayuntamiento de Gabiria.

FINCAS APORTADAS	PARCELAS ACT.	SUP. M2	%	EDIFICAB.	Nº VIV	
					28	31
A	5866013	6.556	27,96	1.421	7	7
B	5866051	1.270	5,42	276	1	1
C	5866043	1.202	5,13	261	1	1
D	5866050	8.715	37,17	1.858	9	11
E	5866049	5.701	24,32	1.213	6	7
<b>TOTAL PRIVADO</b>		<b>23.444</b>	<b>100,00</b>	<b>5.030</b>	<b>24</b>	<b>27</b>
<b>15% CESION</b>				<b>888</b>	<b>4</b>	<b>4</b>

5918,00

**EDIFICABILIDAD**

El desarrollo edificatorio propuesto se corresponde con la relación de parcelas resultantes señaladas en la documentación gráfica adjunta y las cuantías pormenorizadas que se indican a continuación.



Las cifras señaladas resultan del cómputo de la edificabilidad sobre rasante, de las parcelas previstas, en su totalidad y la considerada bajo rasante en un 50%.

Las parcelas que disponen de un número estimado de 4 viviendas en tipología bifamiliar (2+2) podrían desarrollar con la misma edificabilidad un programa de 5 viviendas lo que permite aumentar el número total de viviendas hasta las 31 mencionadas anteriormente.

<b>A.I.U-16</b>							
<i>parcela resultante</i>		<i>edificabilidad física</i>				<i>edificabilidad urbanística</i>	
IDENTIFIC.	SUPERFICIE	PSS (100%)	PB	P1	tot. m2/parc.	tot m2 s/ras	VIV/TOT.
a.10.16.1	647	108	108	108	324	<b>270</b>	1
a.10.16.2	1.212	552	392	392	1.336	<b>1.060</b>	5
a.10.16.3	717	338	236	236	810	<b>641</b>	3
a.10.16.4	600	136	136	136	408	<b>340</b>	2
a.10.16.5	1.398	364	363	363	1.090	<b>908</b>	4 (5)
a.10.16.6	1.355	364	363	363	1.090	<b>908</b>	4 (5)
a.10.16.7	1.356	364	363	363	1.090	<b>908</b>	4 (5)
a.10.16.8	858	136	136	136	408	<b>340</b>	2
a.10.16.9	881	218	217	217	652	<b>543</b>	3
<b>TOTAL A.I.</b>	<b>9.024</b>	<b>2.580</b>	<b>2.314</b>	<b>2.314</b>	<b>7.208</b>	<b>5.918</b>	<b>28 (31)</b>

## II.- VALORACIÓN.

Al objeto de establecer la viabilidad de la ejecución del ámbito se procede a valorar las cargas de urbanización necesarias estimadas para la promoción planteada procedemos a calcular de forma estimada los valores de los costes de urbanización, los de los gastos de honorarios y otros necesarios para el desarrollo del ámbito.

### II.1.- CARGAS DE URBANIZACIÓN.

Los módulos de coste estimados incluyen todas las obras necesarias para la ejecución del vial y las infraestructuras de servicio de la red viaria (saneamiento de pluviales y alumbrado) y la distribución de los servicios para la acometida a las viviendas (abastecimiento de agua, saneamiento de fecales, energía eléctrica, telefonía,..).

No se han considerado los costes de obras de urbanización de las parcelas (urbanización vinculada a la edificación).

#### VIALES:

TRAMOS	MÓDULO DE COSTE	SUPERFICIE	COSTE TOTAL
<b>NUDO ACCESO</b> (GI-3381)	200€/m2	500 m2	100.000€
<b>VIAL OESTE</b>			
TRAMO NORTE (PARCELAS "16.5-16.9")	150€/m2	1050 m2	160.000€
TRAMO SUR (PARCELAS "16.5-16.9")	150€/m2	840 m2	130.000€

GI-3381 (PARCELAS “16.2,16.3”)	200€/m2	160 m2	32.000€
ACCESO (PARCELA “16.1”)	150€/m2	100 m2	15.000€
<b>TOTAL VIALES</b>			<b>437.000€</b>
ENLACE CON U.E.1.1	200€/m2	200 m2	..40.000€
(Estas obras deben de ser costeadas por los propietarios de la A.I.U.1-“LARREA-ONDO”)			

**ACCESOS PEATONALES:**

La ejecución de la prolongación de la acera al borde de la GI-3381 se ha incluido en la urbanización de los viales en el apartado correspondiente y valorado anteriormente.

ESCALERAS, RAMPAS PEATONALES Y PLATAFORMA DE LA “ALAMEDA” Y CONEXIÓN CON LA PARCELA DE EQUIPAMIENTO (g.10.16.1)	150€/m2	650 m2	97.500€
ACONDICIONAMIENTO ANTIGUO CAMINO	75€/m2	300 m2	22.500€
<b>TOTAL ACCESOS PEATONALES</b>			<b>120.000€</b>

**REDES DE SERVICIO:**

Las acometidas generales a las infraestructuras de servicio municipales (agua y saneamiento), las redes de distribución incluyendo el alumbrado y la telefonía están incluidas en los costes anteriores. En este apartado únicamente se considera el posible coste de instalación de un nuevo centro de transformación o la acometida al centro más próximo.

ACOMETIDA ELECTRICA	25.000€
<b>TOTAL REDES DE SERVICIO</b>	<b>25.000€</b>

**TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN 582.000€**

**HONORARIOS PLANES Y PROYECTOS**

PLAN PARCIAL	16.000€
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA	8.000€
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	..20.000€
DIRECCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN	15.000€
PROYECTO DE REPARCELACIÓN	8.000€
GESTIÓN JURÍDICA Y ADMINISTRATIVA	15.000€
<b>TOTAL HONORARIOS</b>	<b>82.000€</b>

<b>TOTAL CARGAS</b>	<b>664.000€</b>
---------------------	-----------------

**II.2.- REPERCUSIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN.**

Teniendo en cuenta que el aprovechamiento asignado al Ayuntamiento estará libre de cargas se procede al cálculo de la repercusión de las cargas considerando una edificabilidad de 4.627 m<sup>2</sup>(t) (85% de los 5.444 m<sup>2</sup> de edificabilidad máxima previstos).

<b>REPARTO DE CARGAS</b>		<b>EDIFICABILIDAD PRIVADA ASIGNADA</b>	<b>COSTE</b>
EDIFICABILIDAD		4.627 m <sup>2</sup> (t)	143,50€/m <sup>2</sup> (t)
REPERCUSIÓN POR VIVIENDA (Tamaño teórico promedio)			
VIVIENDA (28)	194,42 m <sup>2</sup> (t)	27.899,00€/viv media	
VIVIENDA (31)	175,61 m <sup>2</sup> (t)	25.200,00€/viv media	

<b>PARCELAS</b>	<b>EDIFICABILIDAD</b>	<b>CARGAS DE URBANIZACIÓN</b>
P-16.1	250,0m <sup>2</sup> (t)	35.875,0€
P-16.2	976,0m <sup>2</sup> (t)	140.056,0€
P-16.3 (Ayunt. propiedad)	276,5m <sup>2</sup> (t)	39.677,7€
P-16.3 (Ayunt. 15% de cesión)	312,5m <sup>2</sup> (t)	0,00€
P-16.4	315,0m <sup>2</sup> (t)	45.202,5€
P-16.5	834,0m <sup>2</sup> (t)	119.679,0€
P-16.6	834,0m <sup>2</sup> (t)	119.679,0€
P-16.7	834,0m <sup>2</sup> (t)	119.679,0€
P-16.8	315,0m <sup>2</sup> (t)	45.202,5€
P-16.9 (Ayunt. 15% de cesión)	498,0m <sup>2</sup> (t)	0,00€

**III.- ESTIMACIÓN DEL COSTE DE LAS VIVIENDAS.**

Teniendo en cuenta las cifras de repercusión de las cargas establecidas y considerando la autopromoción (sin la participación de una empresa promotora) de las viviendas "tipo" resultantes el coste de las mismas se puede aproximar a:

VIVIENDA TIPO: (pareada) 167m<sup>2</sup> vivienda (PB+P1º) +83m<sup>2</sup> anexos (P.SS)

Coste de construcción:	187.650€ (167+41,5=208,5 m <sup>2</sup> x900€)
Urbanización privada:	15.000€
Honorarios Proy.+Direc:	17.500€
Licencia:	8.000€
Cargas urbanización:	29.920€
Escrituras, Registro:	4.000€

Valor del suelo: 52.750€ (253€/m<sup>2</sup>(t), resultante de un valor estimado de 50€/m<sup>2</sup> suelo privado aportado)

**COSTE TOTAL ESTIMADO: 314.820€ /VIV.PAREADA**

VIVIENDA TIPO: (adosada) 140 m<sup>2</sup> vivienda (PB+P1º)+55m<sup>2</sup> anexos (P.SS)

Coste de construcción: 150.750€ (140+27,5=167,5 m<sup>2</sup>x900€)

Urbanización privada: 15.000€

Honorarios Proy.+Direc: 12.500€

Licencia: 6.334€

Cargas urbanización: 28.112€

Escrituras, Registro: 4.000€

Valor del suelo: 42.378€ (253€/m<sup>2</sup>(t), resultante de un valor estimado de 50€/m<sup>2</sup> suelo privado aportado)

**COSTE TOTAL ESTIMADO: 259.074€ /VIV.ADOSADA**

NOTA: Todos los valores pueden variar en función de las calidades, el volumen de la construcción, la redacción definitiva del proyecto y la ejecución de las obras de urbanización, del precio del suelo,.....

La cifra obtenida nos permite considerar que el precio aproximado del m<sup>2</sup>(t) de la vivienda (autopromoción) puede ser de 1.259€/m<sup>2</sup>(t) (314.820€/250m<sup>2</sup>). La dimensión de la vivienda establecerá el precio final aproximado.

El coste estimado obtenido supone un valor notablemente inferior a los valores en venta de las promociones de vivienda nueva del mercado inmobiliario en la comarca cuya cifra media estimada es de 1.650 €/m<sup>2</sup>(t).

Las cifras expuestas determinan la viabilidad y sostenibilidad de la propuesta urbanística que se propone en esta iniciativa de ordenación pormenorizada.

Junto a la viabilidad económica de la propuesta se ha de valorar el beneficio que obtiene la comunidad al ser receptor de una importante dotación de terrenos destinados a zonas verdes y espacios libres (10.887 m<sup>2</sup>) en los que se incluyen elementos urbanos de ocio y esparcimiento totalmente urbanizados, parcelas de suelo destinado a la implantación de equipamientos públicos (811 m<sup>2</sup>) y la mejora y ampliación de la estructura viaria del nuevo conjunto que se configura junto al actual núcleo urbano municipal.

Lasarte Oria, a Marzo de 2021

Fdo.: J. M. Toledo Etxepare.- Arquitecto

Fdo.: Nikolas Barandiaran Contreras.- Arquitecto.

### C.3 RESUMEN EJECUTIVO.

En cumplimiento de las determinaciones contenidas en el texto legislativo (RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba la “Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana”, que a continuación se adjunta :

“Artículo 25. Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística.

1. Todos los instrumentos de ordenación territorial y de ordenación y ejecución urbanísticas, incluidos los de distribución de beneficios y cargas, así como los convenios que con dicho objeto vayan a ser suscritos por la Administración competente, deben ser sometidos al trámite de información pública en los términos y por el plazo que establezca la legislación en la materia, que nunca podrá ser inferior al mínimo exigido en la legislación sobre procedimiento administrativo común, y deben publicarse en la forma y con el contenido que determinen las leyes.

2. Los acuerdos de aprobación definitiva de todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística se publicarán en el «Boletín Oficial» correspondiente. Respecto a las normas y ordenanzas contenidas en tales instrumentos, se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable.

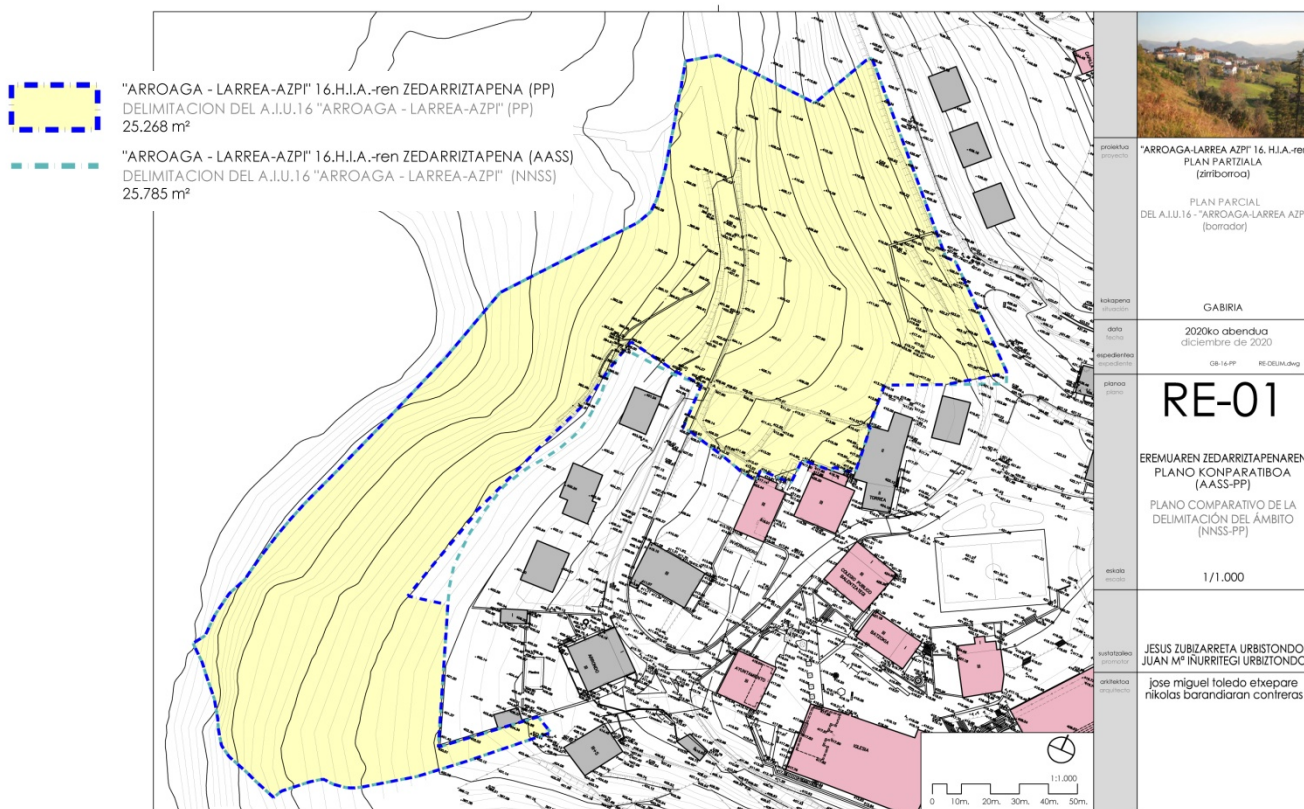
3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión. “

El **Resumen ejecutivo** que se expondrá al público contendrá:

a) Plano comparativo adjunto de las delimitaciones de las NN.SS y el Plan Parcial.



- b) La suspensión de la ejecución del ámbito A.I.U.16 “ARROAGA-LARREA-AZPI” será efectiva hasta la aprobación definitiva de este Plan Parcial el Programa de Actuación Urbanizadora y los correspondientes Proyectos de Urbanización y Reparcelación para cada una de las Unidades de Ejecución que establezca definitivamente el P.A.U.

Lasarte Oria, a Marzo de 2021

Fdo.: J. M. Toledo Etxepare.- Arquitecto

Fdo.: Nikolas Barandiaran Contreras.- Arquitecto.

---

PLAN PARCIAL  
**A.I.U.16-“ARROAGA-LARREA-AZPI”**  
PLAN PARTZIALA

**GABIRIA**

---

**DOCUMENTO D: PLANOS**

**INDICE****PLANOS DE INFORMACIÓN**

I-01	<b>KOKAPENA / SITUACIÓN</b> .....	1/5.000
I-02	<b>TOPOGRAFIA. EGUNGO EGOERA. JARDUERA INTEGRATUAREN ZEDARRIZTAPENA</b> TOPOGRÁFICO. ESTADO ACTUAL. DELIMITACIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA. ....	1/1.000
I-03	<b>PARTZELARIOA. EGUNGO EGOERA</b> PARCELARIO. ESTADO ACTUAL .....	1/1.000
I-04.1	<b>INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZA-PLANEAMENDUA.</b> <b>AA.SS-ETAKO II.6 PLANOA. ZONAKATZE GLOBALA.</b> PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE. PLANO II.6 DE LAS NN.SS. ZONIFICACIÓN GLOBAL .....	1/2.000
I-04.2	<b>INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZA-PLANEAMENDUA.</b> <b>AA.SS-ETAKO II.7.2 PLANOA. ZONAKATZE XEHEKATUA.</b> PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE. PLANO II.7.2 DE LAS NN.SS. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA .....	1/1.000
I-05	<b>AZPIEGITURA SAREAK. EGUNGO EGOERA</b> REDES DE INFRAESTRUCTURA. ESTADO ACTUAL .....	1/1.000

**PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

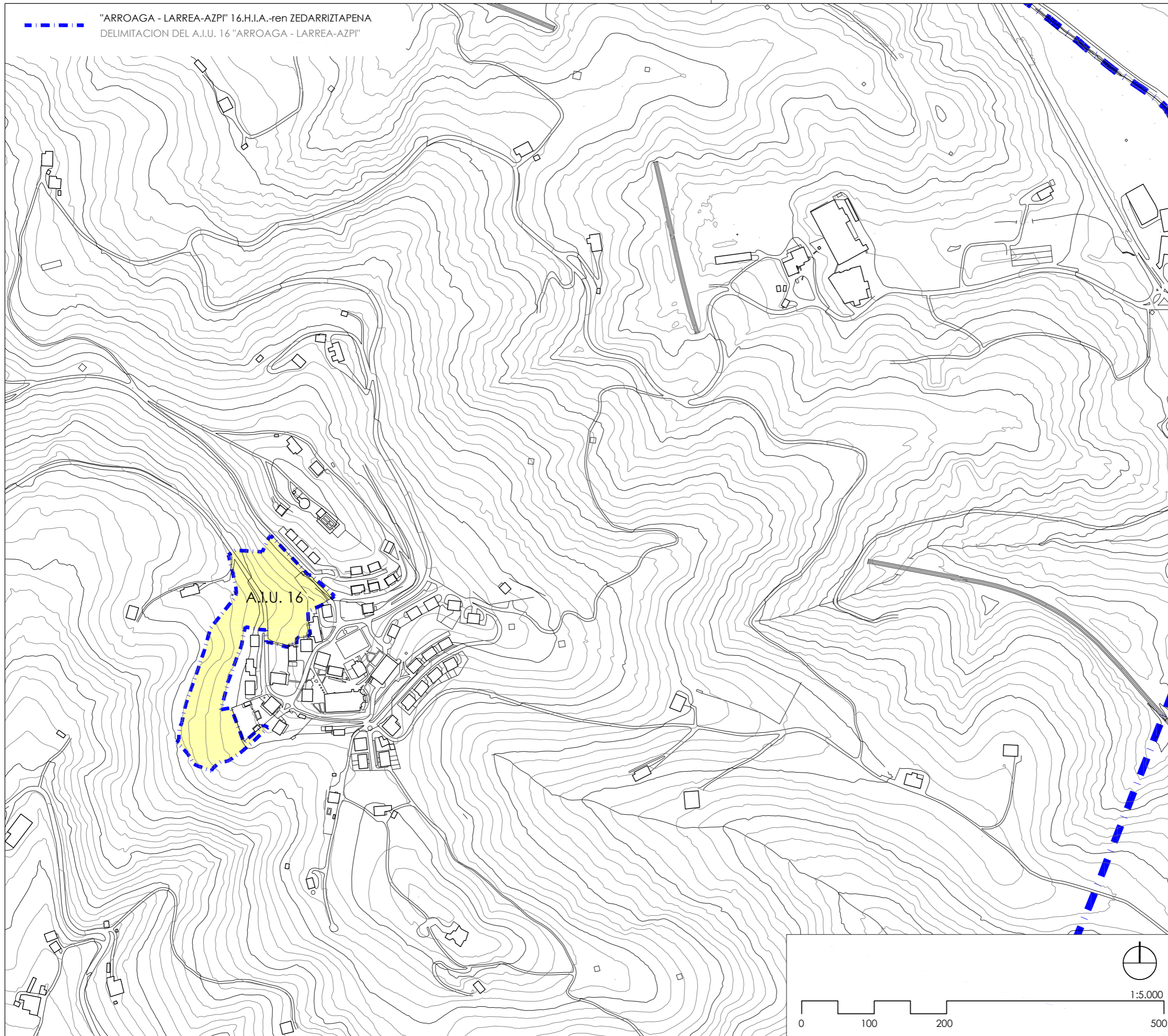
O-01	<b>ANTOLAMENDU OROKORRA / ORDENACIÓN GENERAL</b> .....	1/1.000
O-02	<b>ZONAKATZE XEHATUA</b> ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA.....	1/1.000
O-03	<b>ANTOLAMENDUA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA</b> ORDENACIÓN. DEFINICIÓN GEOMETRICA.....	1/500
O-04.1	<b>LUZERAKO EBAKETAK (beheko zona).</b> PERFILES LONGITUDINALES (zona baja).....	1/500
O-04.2	<b>LUZERAKO EBAKETAK (goiko zona).</b> PERFILES LONGITUDINALES (zona alta) .....	1/500
O-04.3	<b>ZEHARKAKO EBAKETAK -I-.</b> PERFILES TRANSVERSALES -I- .....	1/500
O-04.3	<b>ZEHARKAKO EBAKETAK -II-.</b> PERFILES TRANSVERSALES -II- .....	1/500
O-04.3	<b>ZEHARKAKO EBAKETAK -III-.</b> PERFILES TRANSVERSALES -III- .....	1/500
O-05	<b>JABARI ETA ERABILERA BALDINTZAK. ONDORIOZKO LURZATIAK</b> CONDICIONES DE DOMINIO Y USO. PARCELAS RESULTANTES .....	1/1000
O-06	<b>KUDEAKETA ETA EGIKARITZEKO BALDINTZAK</b> CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN .....	1/1000
O-07.1	<b>AZPIEGITURA SAREAK. UR-HORNIKUNTZA. EURI-UREN ETA UR-BELTZEN SANEAMENDUA</b> REDES DE INFRAESTRUCTURA. ABSTECIMIENTO DE AGUA. SANEAMIENTO DE FECALES Y PLUVIALES .....	1/1.000
O-07.2	<b>AZPIEGITURA SAREAK.</b> <b>ARGITERIA PUBLIKOA. ENERGIA ELEKTRIKO ETA TELEKOMUNIKAZIOAK</b> REDES DE INFRAESTRUCTURA. ENERGÍA ELÉCTRICA Y TELECOMUNICACIONES .....	1/1.000

Lasarte-Oria, a Marzo 2021

Fdo.: J.M. Toledo Etxepare.- Arquitecto

Fdo.: Nikolas Barandiaran Contreras.- Arquitecto





- - - - "ARROAGA - LARREA-AZPI" 16.H.I.A.-ren ZEDARRIZTAPENA  
 DELIMITACION DEL A.I.U. 16 "ARROAGA - LARREA-AZPI"



proiektua proyecto  
**"ARROAGA-LARREA AZPI" 16. H.I.A.-ren PLAN PARTIALA**

PLAN PARCIAL  
 DEL A.I.U.16 - "ARROAGA-LARREA AZPI"

kokapena situación  
**GABIRIA**

data fecha  
**2021eko martxoa**  
 marzo de 2021

espedientea expediente  
 GB-16-PP I-01-SITU.dwg

plano plano  
**I-01**

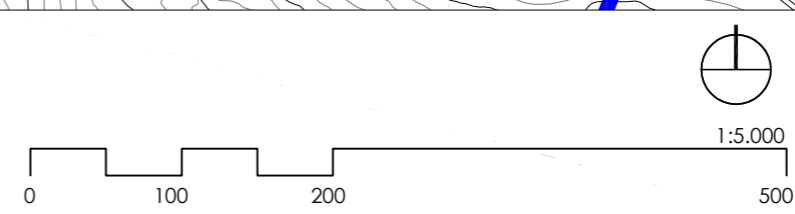
KOKAPENA

SITUACION

eskala escala  
**1/5.000**

sustatzailea promotor  
**JESUS ZUBIZARRETA URBISTONDO**  
**JUAN M<sup>o</sup> IÑURRITEGI URBIZONDO**

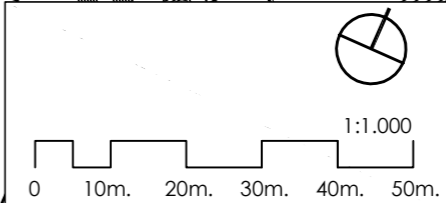
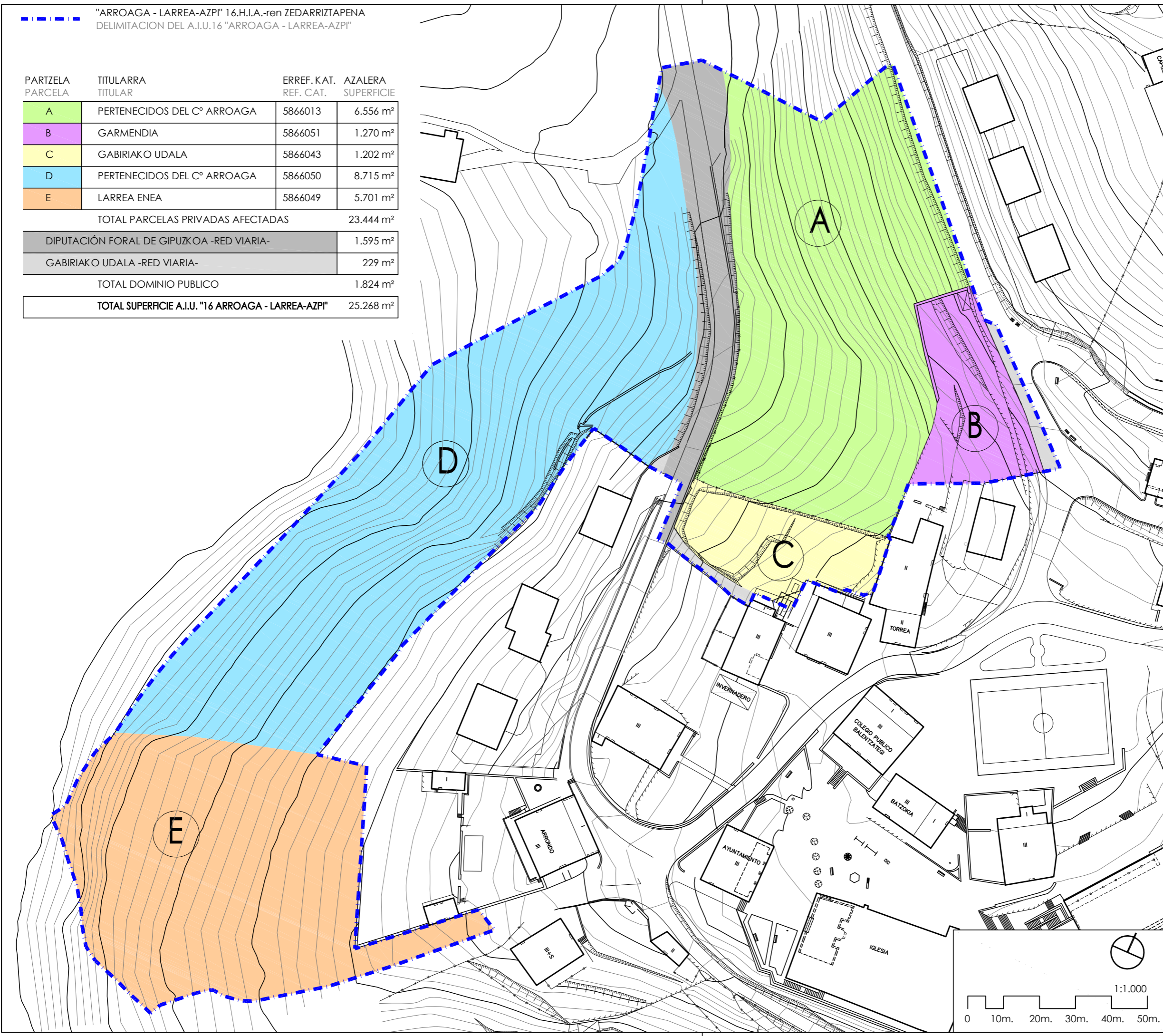
arkitektoa arquitecto  
**jose miguel toledo etxepare**  
**nikolas barandiaran contreras**





"ARROAGA - LARREA-AZPI" 16.H.I.A.-ren ZEDARRIZTAPENA  
 DELIMITACION DEL A.I.U.16 "ARROAGA - LARREA-AZPI"

PARTZELA PARCELA	TITULARRA TITULAR	ERREF. KAT. REF. CAT.	AZALERA SUPERFICIE
A	PERTENECIDOS DEL Cº ARROAGA	5866013	6.556 m <sup>2</sup>
B	GARMENDIA	5866051	1.270 m <sup>2</sup>
C	GABIRIAKU UDALA	5866043	1.202 m <sup>2</sup>
D	PERTENECIDOS DEL Cº ARROAGA	5866050	8.715 m <sup>2</sup>
E	LARREA ENEA	5866049	5.701 m <sup>2</sup>
TOTAL PARCELAS PRIVADAS AFECTADAS			23.444 m <sup>2</sup>
DIPUTACIÓN FORAL DE GIPUZKOA -RED VIARIA-			1.595 m <sup>2</sup>
GABIRIAKU UDALA -RED VIARIA-			229 m <sup>2</sup>
TOTAL DOMINIO PUBLICO			1.824 m <sup>2</sup>
TOTAL SUPERFICIE A.I.U. "16 ARROAGA - LARREA-AZPI"			25.268 m <sup>2</sup>



proiektua  
proyecto

"ARROAGA-LARREA AZPI" 16. H.I.A.-ren  
PLAN PARTZIALA

PLAN PARCIAL  
DEL A.I.U.16 - "ARROAGA-LARREA AZPI"

kokapena  
situación

GABIRIA

data  
fecha

2021eko martxoan  
marzo de 2021

espedientea  
expediente

GB-16-PP I03-PARCELARIO.dwg

planoa  
plano

**I-03**

PARTZELARIOA.  
EGUNGO EGOERA

PARCELARIO. ESTADO ACTUAL.

eskala  
escala

1/1.000

sustatzailea  
promotor

JESUS ZUBIZARRETA URBISTONDO  
JUAN Mº IÑURRITEGI URBISTONDO

arkitektoa  
arquitecto

jose miguel toledo etxepare  
nikolas barandiaran contreras



proiektua proyecto "ARROAGA-LARREA AZPI" 16. H.I.A.-ren PLAN PARTZIALA

PLAN PARCIAL DEL A.I.U.16 - "ARROAGA-LARREA AZPI"

kokapena situación GABIRIA

data fecha 2021eko martxoa marzo de 2021

espedientea expediente GB-16-PP 1041-NNSS-ZOGLOB.dwg

planoa plano I-04.1

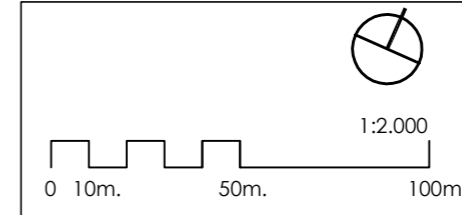
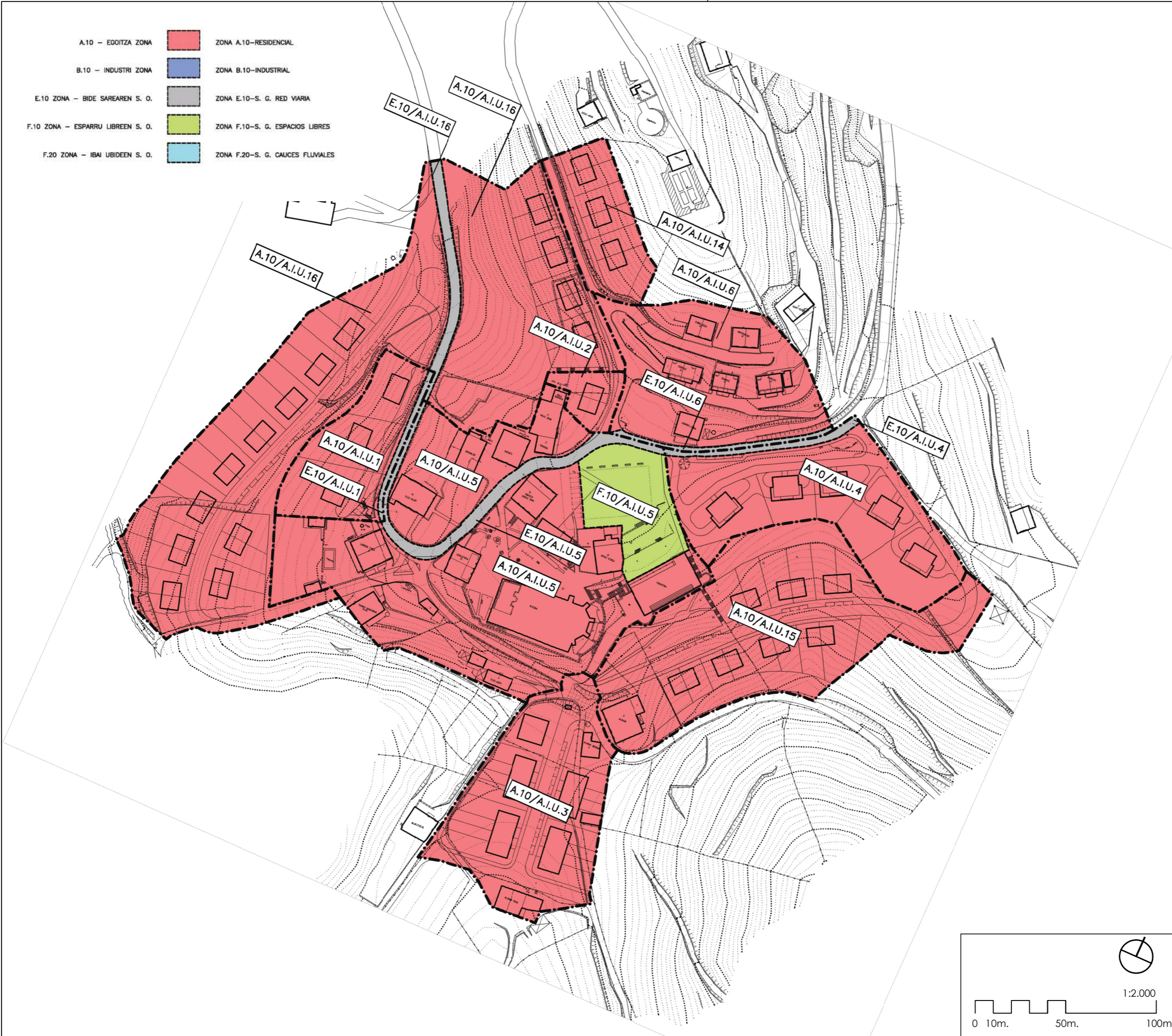
INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZA-PLANEAMENDUA. AA.SS-etako II.6 PLANOA ZONAKATZE GLOBALA  
 PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE. PLANO II.6 de las NN.SS ZONIFICACION GLOBAL

eskala escala 1/2.000

sustatzailea promotor JESUS ZUBIZARRETA URBISTONDO JUAN M° IÑURRITEGI URBIZTONDO

arkitektoa arquitecto jose miguel toledo etxepare nikolas barandiaran contreras

- A.10 - EGOITZA ZONA ZONA A.10-RESIDENCIAL
- B.10 - INDUSTRI ZONA ZONA B.10-INDUSTRIAL
- E.10 ZONA - BIDE SAREAREN S. O. ZONA E.10-S. G. RED VIARIA
- F.10 ZONA - ESPARRU LIBREEN S. O. ZONA F.10-S. G. ESPACIOS LIBRES
- F.20 ZONA - IBAI UBIDEEN S. O. ZONA F.20-S. G. CAUCES FLUVIALES





- a.10 - EGOITZA LURZATIA
- b.10 - INDUSTRI LURZATIA
- e.10 - HERRIGAINEN BIDE SAREA
- e.22 - HERRI BIDE SAREA
- f.10 - ESPARRU LIBREAK
- g.10 - EKIPAMENDU LURZATIA
- GARAPEN PLANGINTZARA BIDLATAKO ORDENAKUNTZA EREMUA
- GAINJARRITAKO LOKAL EKIPAMENDU ETA ESPARRU LIBREEN KOKAPENA
- a.10 - PARCELA RESIDENCIAL
- b.10 - PARCELA INDUSTRIAL
- e.10 - RED VIARIA SUPRAMUNICIPAL
- e.22 - RED VIARIA LOCAL
- f.10 - ESPACIOS LIBRES
- g.10 - PARCELA DE EQUIPAMIENTO
- AMBITO CON ORDENACION REMITIDA A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
- LOCALIZACION DE EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES LOCALES IMPUESTOS



proiektua proyecto "ARROAGA-LARREA AZPI" 16. H.I.A.-ren PLAN PARTIALA

PLAN PARCIAL DEL A.I.U.16 - "ARROAGA-LARREA AZPI"

kokapena situación GABIRIA

data fecha 2021eko martxoak marzo de 2021

espedientea expediente GB-16-PP I-042-NNSS-PORME.dwg

planoa plano I-04.2

INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZA-PLANEAMENDUA. AA.SS-etako II.7.2 PLANOA ZONAKATZE XEHEKATUA

PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE. PLANO II.7.2 de las NN.SS ZONIFICACION PORMENORIZADA

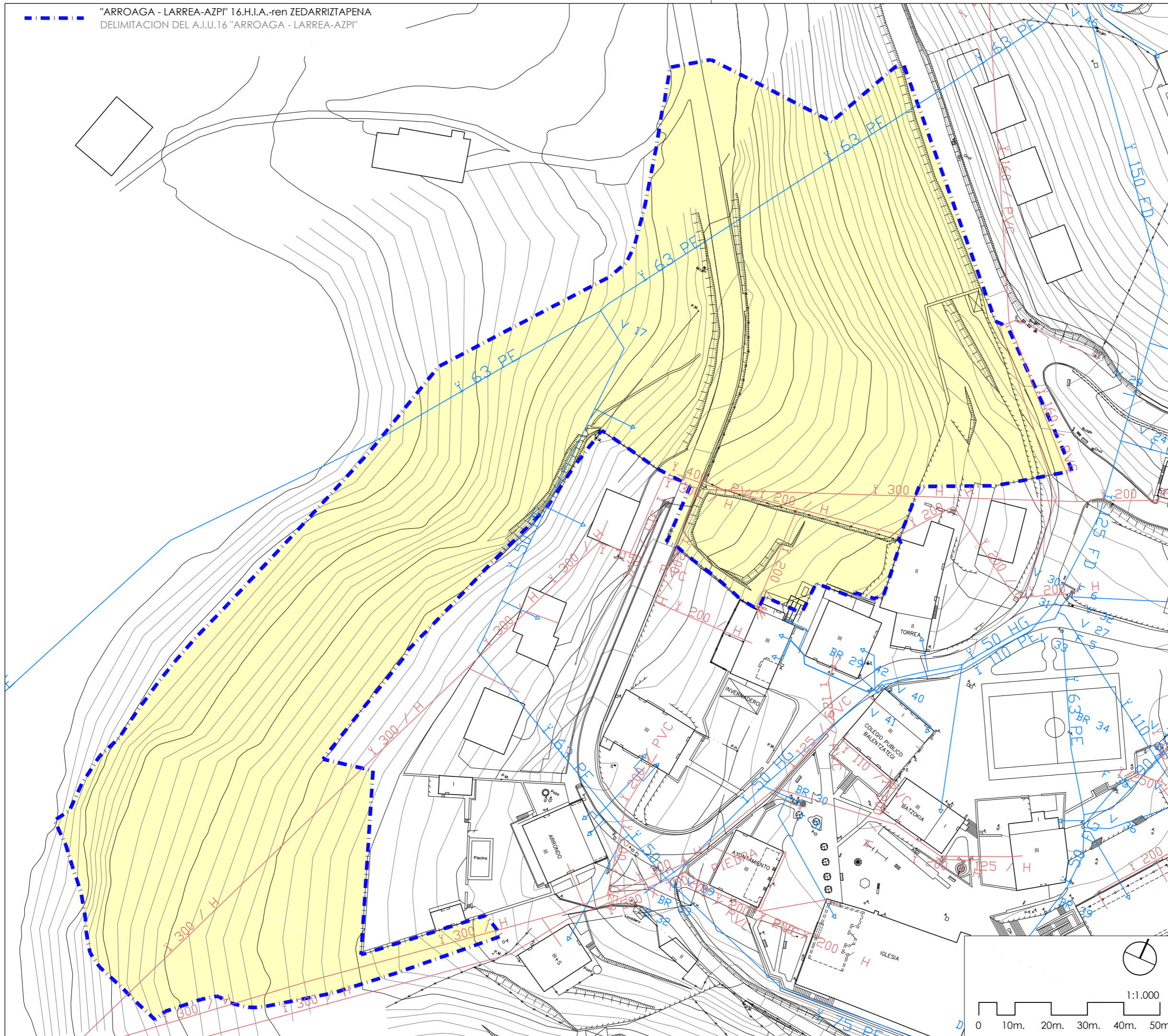
eskala escala 1/1.000

sustatzailea promotor JESUS ZUBIZARRETA URBISTONDO JUAN M<sup>o</sup> IÑURRITEGI URBISTONDO

arkitektoa arquitecto jose miguel toledo etxepare nikolas barandiaran contreras



"ARROAGA - LARREA-AZPI" 16.H.I.A.-ren ZEDARRIZTAPENA  
DELIMITACION DEL A.I.U.16 "ARROAGA - LARREA-AZPI"



proiektua  
proyecto "ARROAGA-LARREA AZPI" 16. H.I.A.-ren  
PLAN PARTIALA

PLAN PARCIAL  
DEL A.I.U.16 - "ARROAGA-LARREA AZPI"

kokapena  
situación GABIRIA

data  
fecha 2021eko martxoa  
marzo de 2021

espedientea  
expediente GB-16-PP I05-REDES.dwg

planoa  
plano I-05

AZPIEGITURA SAREAK.  
EGUNGO EGOERA

REDES DE INFRAESTRUCTURA.  
ESTADO ACTUAL

eskala  
escala 1/1.000

sustatzailera  
promotor JESUS ZUBIZARRETA URBISTONDO  
JUAN M<sup>o</sup> IÑURRITEGI URBISTONDO

arkitektoa  
arquitecto jose miguel toledo etxepare  
nikolas barandiaran contreras

"ARROAGA - LARREA-AZPI" 16.H.I.A.-ren ZEDARRIZTAPENA  
DELIMITACION DEL A.I.U.16 "ARROAGA - LARREA-AZPI"



proiektua  
proyecto "ARROAGA-LARREA AZPI" 16. H.I.A.-ren  
PLAN PARTZIALA

PLAN PARCIAL  
DEL A.I.U.16 - "ARROAGA-LARREA AZPI"

kokapena  
situación GABIRIA

data  
fecha 2021eko martxoa  
marzo de 2021

espedientea  
expediente GB-16-PP O-01-ORDENA.dwg

planoa  
plano **O-01**  
R00

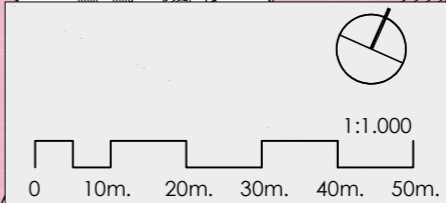
ANTOLAMENDU OROKORRA

ORDENACIÓN GENERAL

eskala  
escala 1/1.000

sustatzailea  
promotor JESUS ZUBIZARRETA URBISTONDO  
JUAN M<sup>o</sup> IÑURRITEGI URBIZTONDO

arkitektoa  
arquitecto jose miguel toledo etxepare  
nikolas barandiaran contreras





proiektua proyecto  
**"ARROAGA-LARREA AZPI" 16. H.I.A.-ren PLAN PARTZIALA**

PLAN PARCIAL  
 DEL A.I.U.16 - "ARROAGA-LARREA AZPI"

kokapena situación  
**GABIRIA**

data fecha  
 2021eko martxoa  
 marzo de 2021

espedientea expediente  
 GB-16-PP O-02-PORME.dwg

planoa plano  
**O-02**  
 R00

ZONAKATZE XEHATUA  
 ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

eskala escala  
 1/1.000

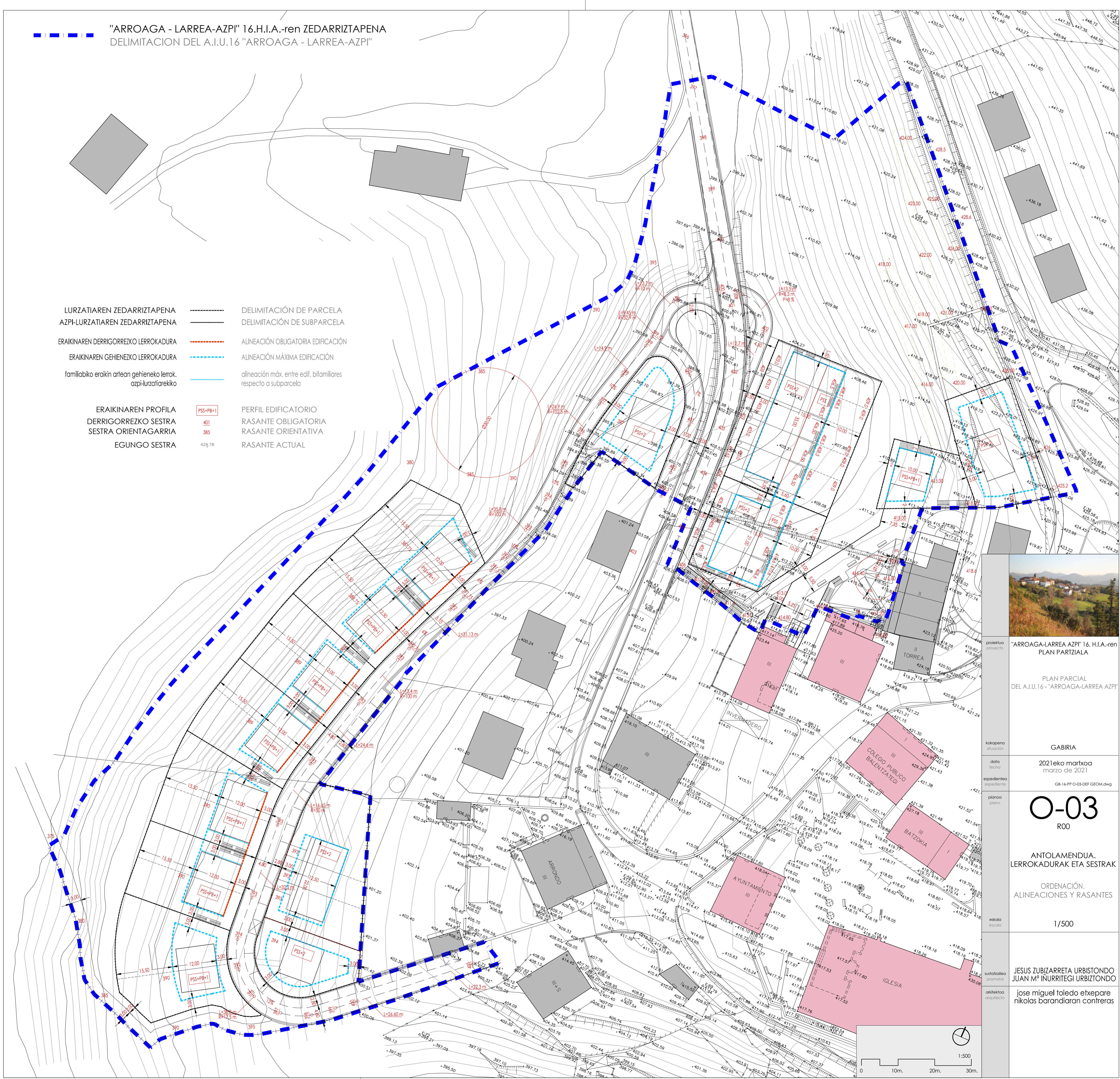
sustatzailea promotor  
**JESUS ZUBIZARRETA URBISTONDO  
 JUAN M<sup>o</sup> IÑURRITEGI URBIZTONDO**

arkitektoa arquitecto  
**jose miguel toledo etxepare  
 nikolas barandiaran contreras**



"ARROAGA - LARREA-AZPI" 16.H.I.A.-ren ZEDARRIZTAPENA  
 DELIMITACION DEL A.I.U.16 "ARROAGA - LARREA-AZPI"

- |   |          |  |
|---|----------|--|
| LURZATIAREN ZEDARRIZTAPENA                                      | -----    | DELIMITACIÓN DE PARCELA  |
| AZPI-LURZATIAREN ZEDARRIZTAPENA                                 | -----    | DELIMITACIÓN DE SUBPARCELA                                     |
| ERAIKINAREN DERRIGORREZKO LERROKADURA                           | -----    | ALINEACIÓN OBLIGATORIA EDIFICACIÓN                             |
| ERAIKINAREN GEHIENEZKO LERROKADURA                              | -----    | ALINEACIÓN MÁXIMA EDIFICACIÓN                                  |
| familibako eraikin artean gehieneko lerrok. azpi-lurzatiarekiko | -----    | alineación máx. entre edif. bifamiliares respecto a subparcela |
| ERAIKINAREN PROFILA   | PSS+PB+1 | PERFIL EDIFICATORIO  |
| DERRIGORREZKO SESTRA  | 401      | RASANTE OBLIGATORIA  |
| SESTRA ORIENTAGARRIA  | 385      | RASANTE ORIENTATIVA  |
| EGUNGO SESTRA   | 429,78   | RASANTE ACTUAL   |



proiektua  
 "ARROAGA-LARREA AZPI" 16. H.I.A.-ren  
 PLAN PARTZIALA

PLAN PARCIAL  
 DEL A.I.U.16 - "ARROAGA-LARREA AZPI"

kopakapena  
 GABIRIA

data  
 2021eko martxoan

expedientea  
 2021eko martxoan

planoa  
 O-03  
 ROO

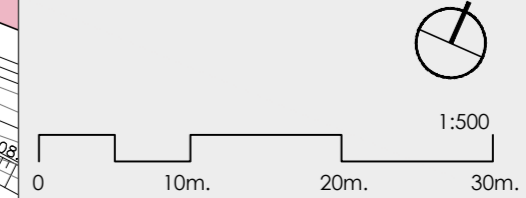
ANTOLAMENDUA.  
 LERROKADURAK ETA SESTRAK

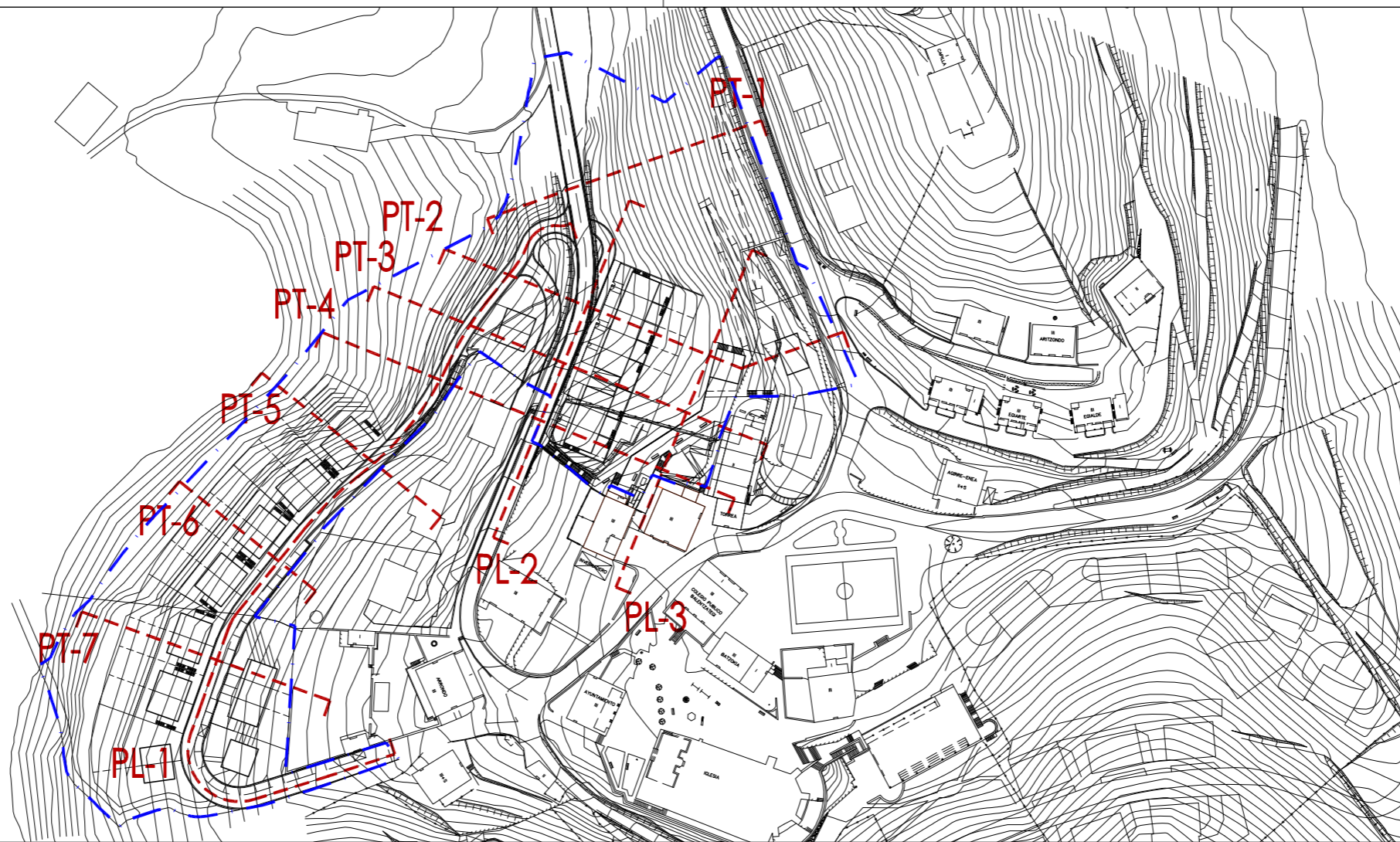
ORDENACIÓN.  
 ALINEACIONES Y RASANTES

eskala  
 1/500

autoritatea  
 JESUS ZUBIZARRETA URBISTONDO  
 JUAN Mº INURRITEGI URBISTONDO

arkitektoa  
 jose miguel toledo etxepare  
 nikolas barandiaran contreras





proiektua  
proyecto "ARROAGA-LARREA AZPI" 16. H.I.A.-ren  
PLAN PARTIALA

PLAN PARCIAL  
DEL A.I.U.16 - "ARROAGA-LARREA AZPI"

kokapena  
situación GABIRIA

data  
fecha 2021eko martxoa  
marzo de 2021

espedientea  
expediente GB-16-PP O-04-PERF-PROP.dwg

planoa  
plano **O-04.1**

LUZERAKO EBAKETAK  
(beheko zona)

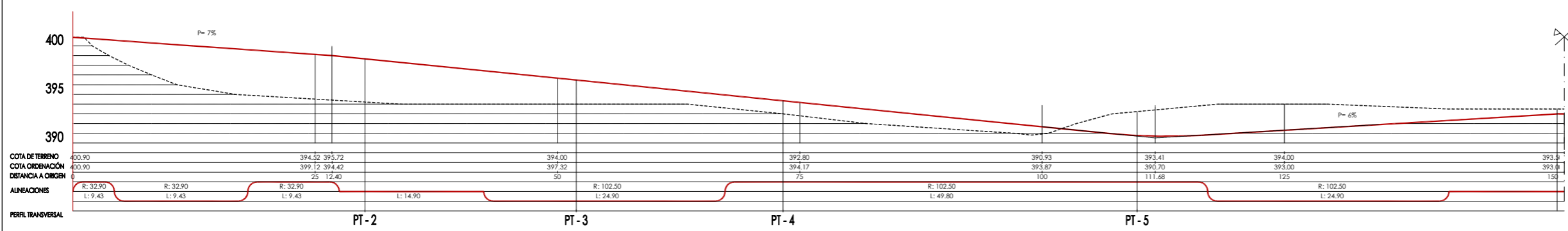
PERFILES LONGITUDINALES  
(zona baja)

eskala  
escala 1/500

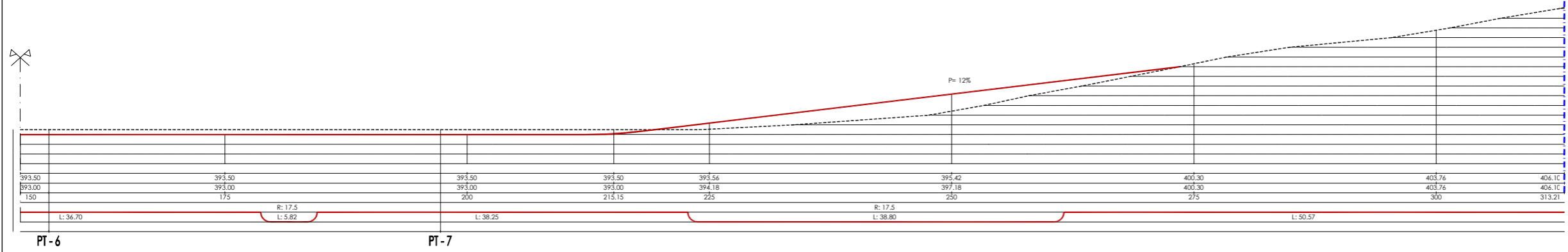
sustatzailea  
promotor JESUS ZUBIZARRETA URBISTONDO  
JUAN M<sup>o</sup> IÑURRITEGI URBIZTONDO

arkitektoa  
arquitecto jose miguel toledo etxepare  
nikolas barandiaran contreras

PL-1.1



PL-1.2





proiektua proyecto "ARROAGA-LARREA AZPI" 16. H.I.A.-ren PLAN PARTZIALA

PLAN PARCIAL DEL A.I.U.16 - "ARROAGA-LARREA AZPI"

kokapena situación GABIRIA

data fecha 2021eko martxoa marzo de 2021

espedientea expediente GB-16-PP O-04-PERF-PROP.dwg

planoa plano O-04.2

LUZERAKO EBAKETAK (goiko zona)

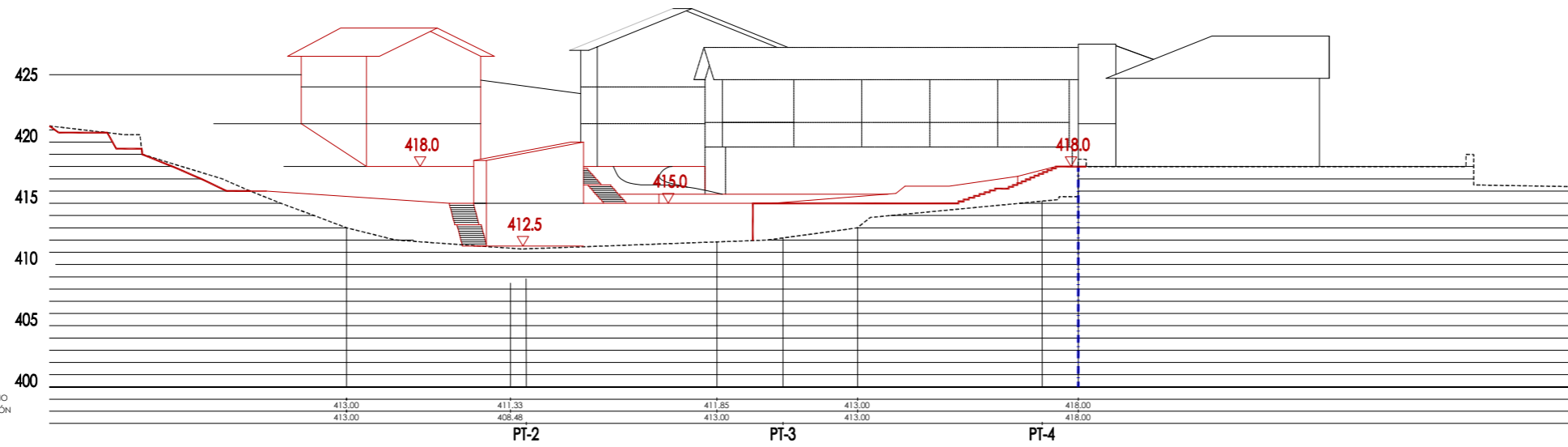
PERFILES LONGITUDINALES (zona alta)

eskala escala 1/500

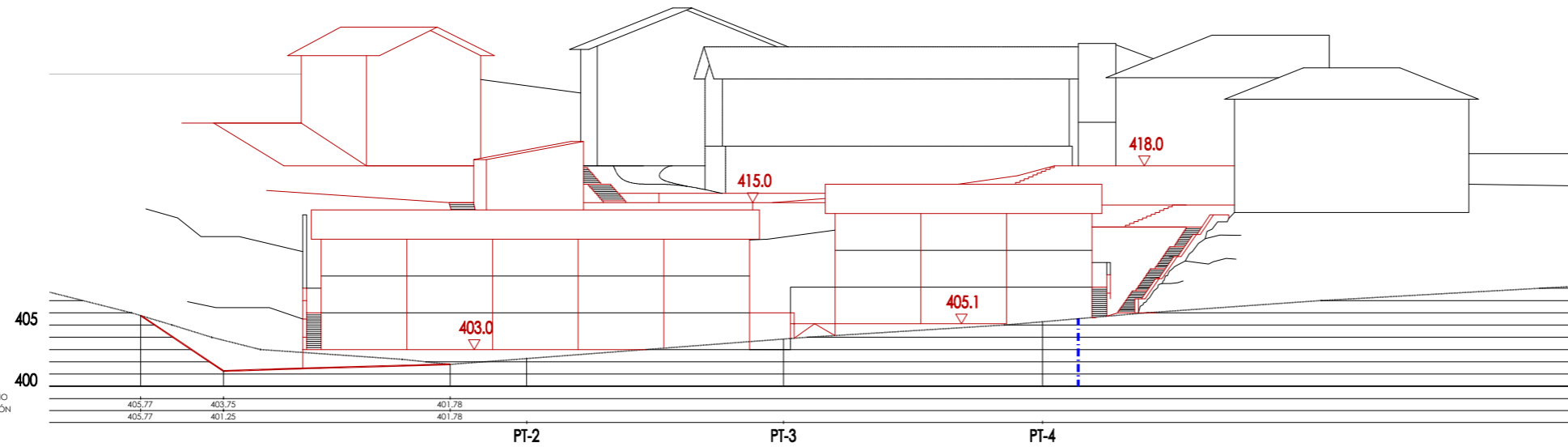
sustatzailea promotor JESUS ZUBIZARRETA URBISTONDO JUAN M<sup>o</sup> IÑURRITEGI URBISTONDO

arkitektoa arquitecto jose miguel toledo etxepare nikolas barandiaran contreras

PL-3 COTA DE TERRENO COTA ORDENACIÓN



PL-2 COTA DE TERRENO COTA ORDENACIÓN





proiektua  
proyecto "ARROAGA-LARREA AZPI" 16. H.I.A.-ren  
PLAN PARTZIALA

PLAN PARCIAL  
DEL A.I.U.16 - "ARROAGA-LARREA AZPI"

kokapena  
situación GABIRIA

data  
fecha 2021eko martxoa  
marzo de 2021

espedientea  
expediente GB-16-PP O-04-PERF-PROP.dwg

planoa  
plano **O-04.3**

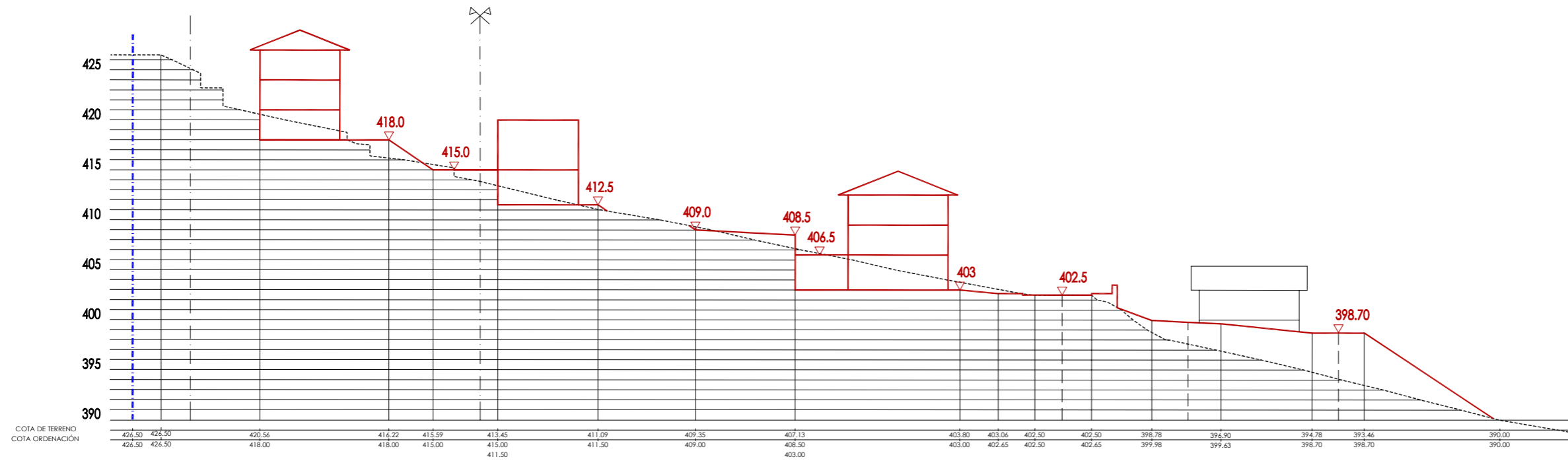
ZEHARKAKO EBAKETAK  
(goiko zona -I-)

PERFILES TRANSVERSALES  
(zona alta -I-)

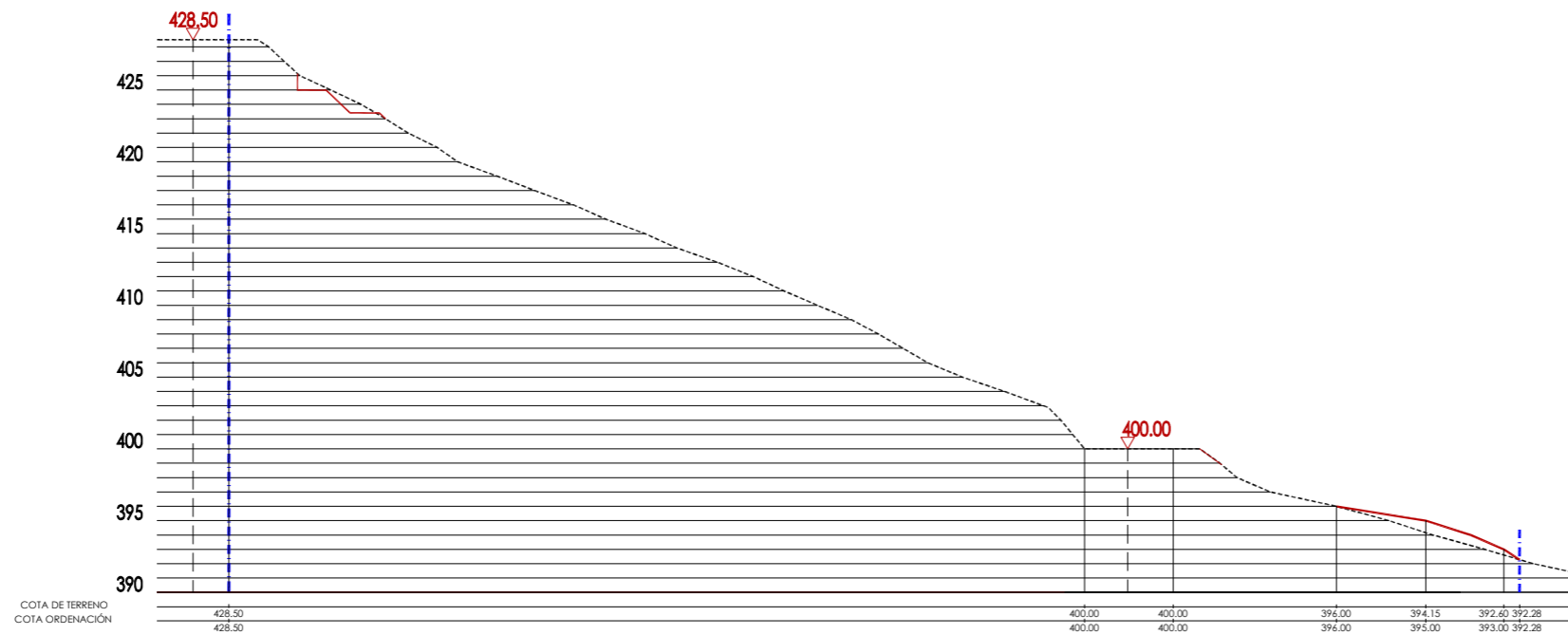
eskala  
escala 1/500

sustatzailea  
promotor JESUS ZUBIZARRETA URBISTONDO  
JUAN M<sup>o</sup> IÑURRITEGI URBIZTONDO

arkitektoa  
arquitecto jose miguel toledo etxepare  
nikolas barandiaran contreras



PT-2



PT-1



proiektua  
proyecto "ARROAGA-LARREA AZPI" 16. H.I.A.-ren  
PLAN PARTIALA

PLAN PARCIAL  
DEL A.I.U.16 - "ARROAGA-LARREA AZPI"

kokapena  
situación GABIRIA

data  
fecha 2021eko martxoa  
marzo de 2021

espedientea  
expediente GB-16-PP O-04-PERF-PROP.dwg

planoa  
plano **O-04.4**

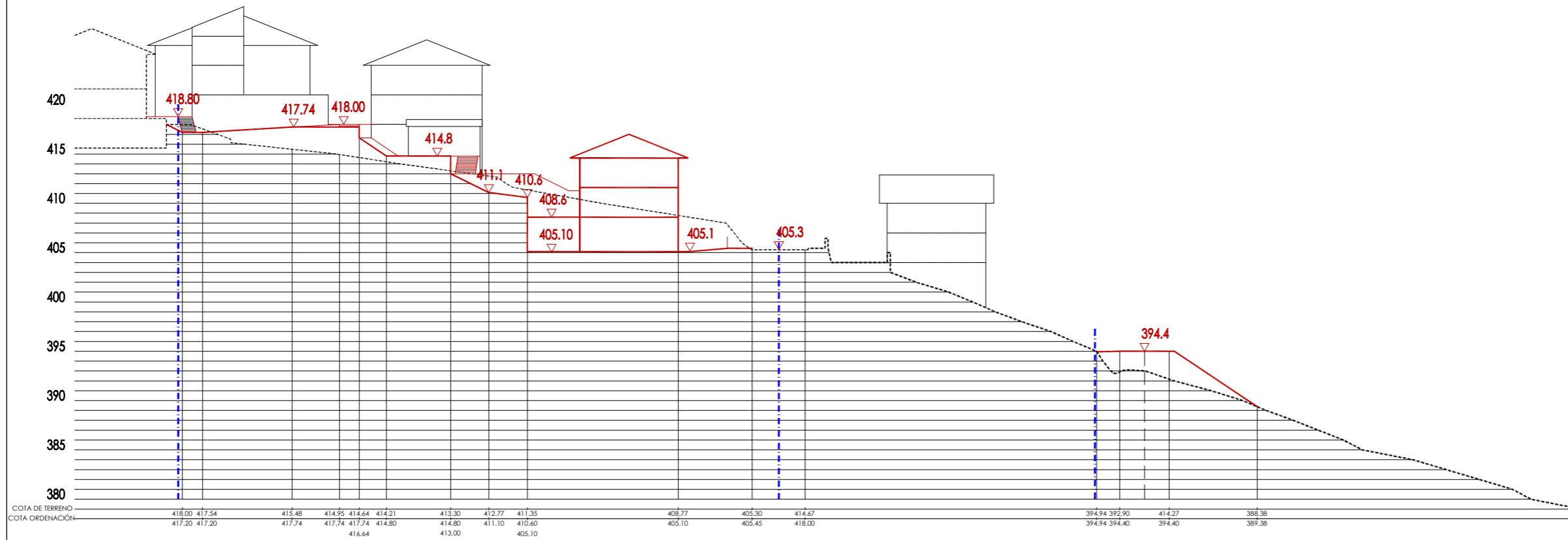
ZEHARKAKO EBAKETAK  
(goiko zona -II-)

PERFILES TRANSVERSALES  
(zona alta -II-)

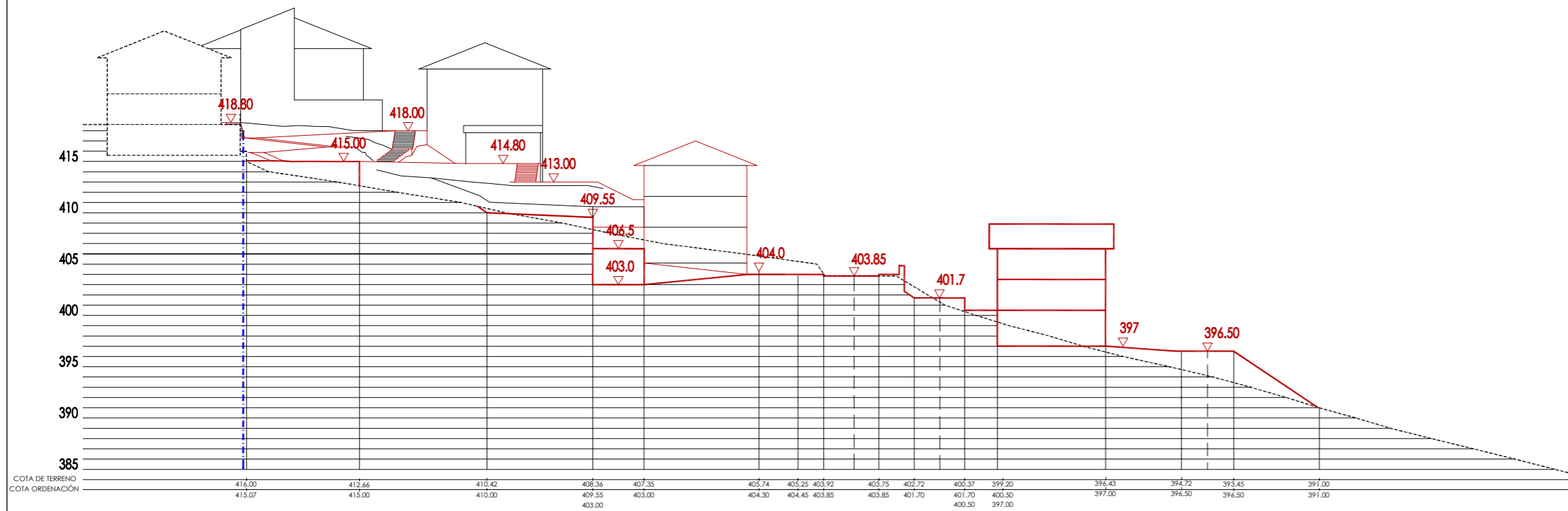
eskala  
escala 1/500

sustatzailea  
promotor JESUS ZUBIZARRETA URBISTONDO  
JUAN M<sup>o</sup> IÑURRITEGI URBISTONDO

arkitektoa  
arquitecto jose miguel toledo etxepare  
nikolas barandiaran contreras



PT-4



PT-3



proiektua  
proyecto

"ARROAGA-LARREA AZPI" 16. H.I.A.-ren  
PLAN PARTZIALA

PLAN PARCIAL  
DEL A.I.U.16 - "ARROAGA-LARREA AZPI"

kokapena  
situación

GABIRIA

data  
fecha

2021eko martxoa  
marzo de 2021

espedientea  
expediente

GB-16-PP O-04-PERF-PROP.dwg

planoa  
plano

O-04.5

ZEHARKAKO EBAKETAK  
(beheko zona)

PERFILES TRANSVERSALES  
(zona baja)

eskala  
escala

1/500

sustatzailea  
promotor

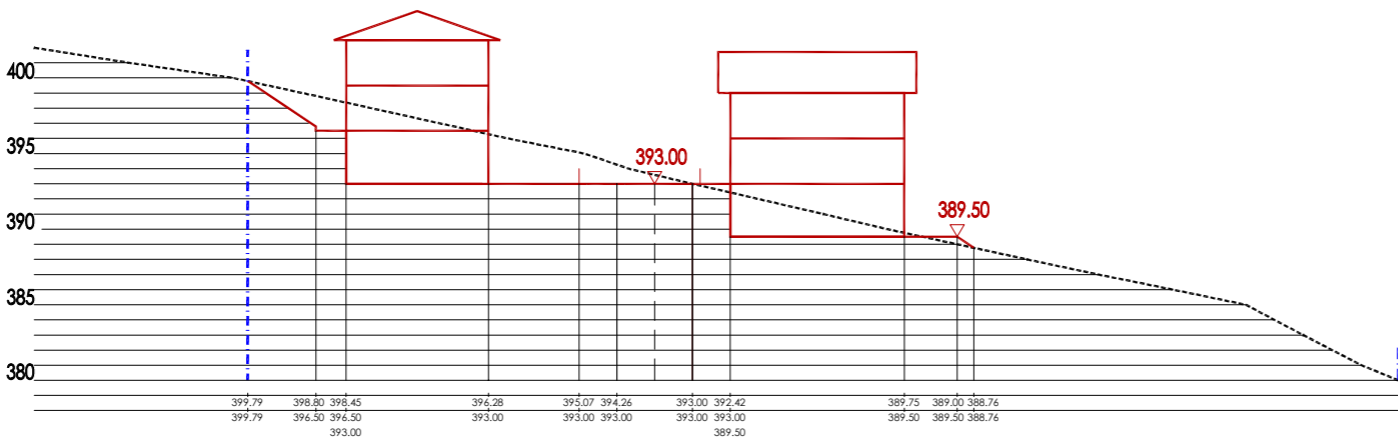
JESUS ZUBIZARRETA URBISTONDO  
JUAN M<sup>o</sup> IÑURRITEGI URBISTONDO

arkitektoa  
arquitecto

jose miguel toledo etxepare  
nikolas barandiaran contreras

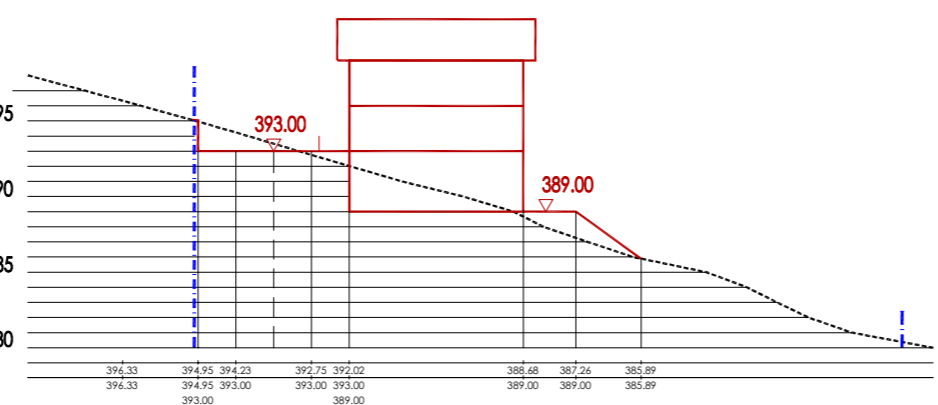
PT-7

COTA DE TERRENO  
COTA ORDENACIÓN



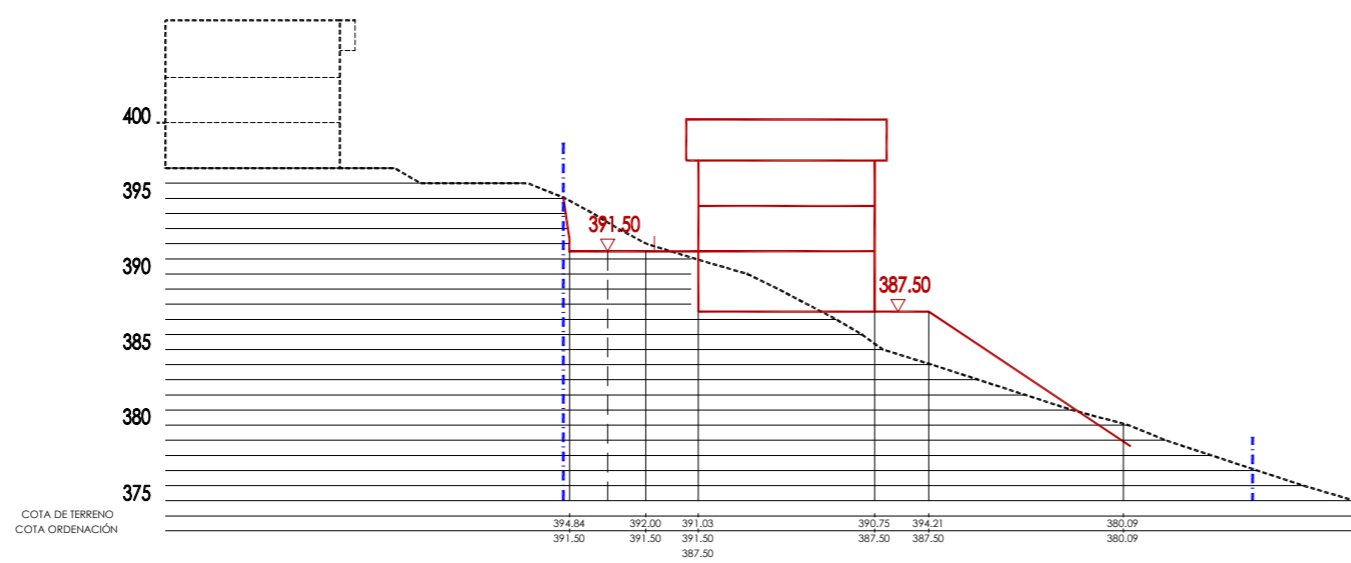
PT-6

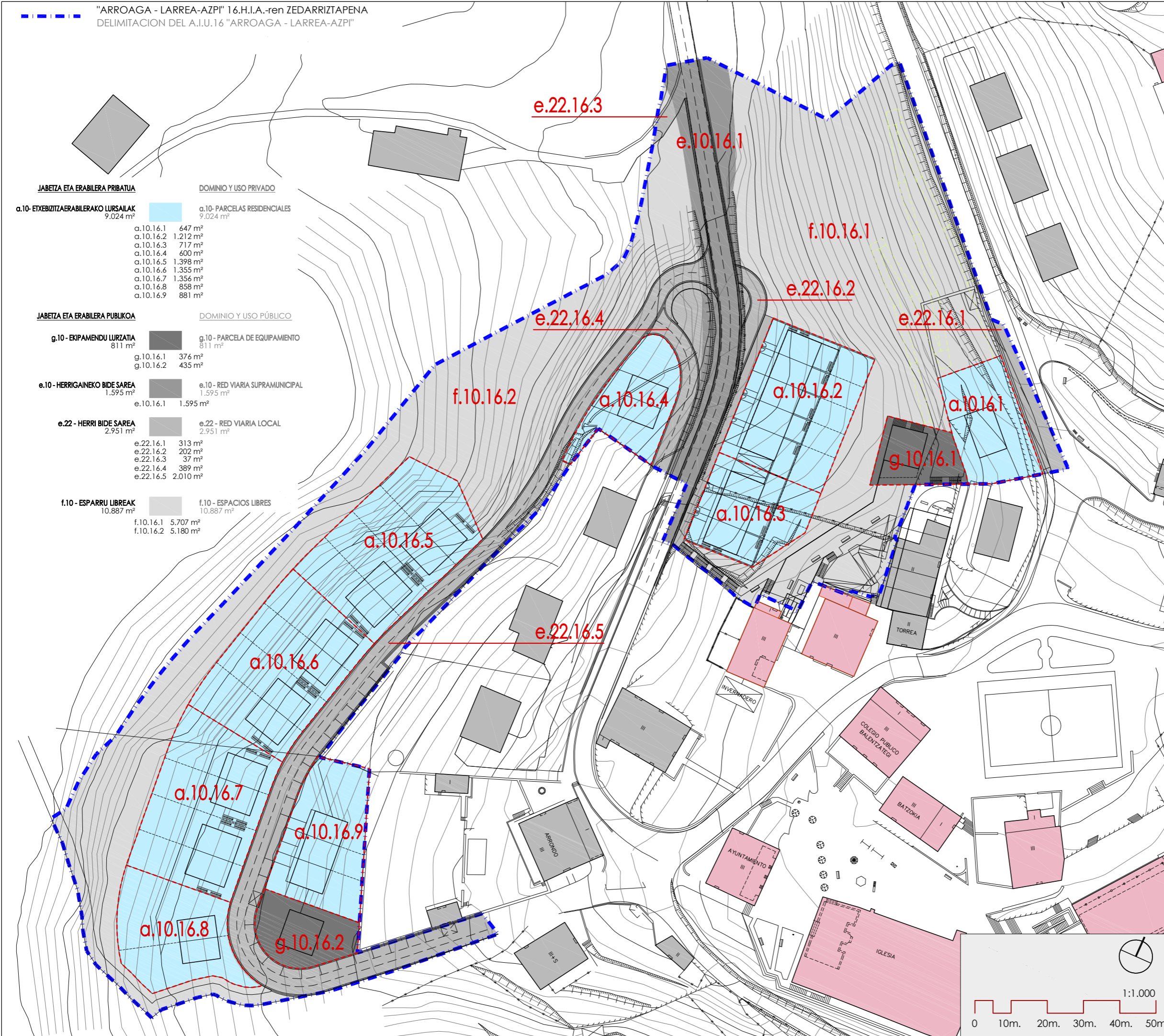
COTA DE TERRENO  
COTA ORDENACIÓN



PT-5

COTA DE TERRENO  
COTA ORDENACIÓN





JABETZA ETA ERABILERA PRIVATUA		DOMINIO Y USO PRIVADO	
<b>a.10- ETXEBIZITZAERABILERAKO LURZAILAK</b> 9.024 m <sup>2</sup>		<b>a.10- PARCELAS RESIDENCIALES</b> 9.024 m <sup>2</sup>	
a.10.16.1	647 m <sup>2</sup>	a.10.16.1	647 m <sup>2</sup>
a.10.16.2	1.212 m <sup>2</sup>	a.10.16.2	1.212 m <sup>2</sup>
a.10.16.3	717 m <sup>2</sup>	a.10.16.3	717 m <sup>2</sup>
a.10.16.4	600 m <sup>2</sup>	a.10.16.4	600 m <sup>2</sup>
a.10.16.5	1.398 m <sup>2</sup>	a.10.16.5	1.398 m <sup>2</sup>
a.10.16.6	1.355 m <sup>2</sup>	a.10.16.6	1.355 m <sup>2</sup>
a.10.16.7	1.356 m <sup>2</sup>	a.10.16.7	1.356 m <sup>2</sup>
a.10.16.8	858 m <sup>2</sup>	a.10.16.8	858 m <sup>2</sup>
a.10.16.9	881 m <sup>2</sup>	a.10.16.9	881 m <sup>2</sup>
JABETZA ETA ERABILERA PUBLIKOA		DOMINIO Y USO PÚBLICO	
<b>g.10- EKIPAMENDU LURZATIA</b> 811 m <sup>2</sup>		<b>g.10- PARCELA DE EQUIPAMIENTO</b> 811 m <sup>2</sup>	
g.10.16.1	376 m <sup>2</sup>	g.10.16.1	376 m <sup>2</sup>
g.10.16.2	435 m <sup>2</sup>	g.10.16.2	435 m <sup>2</sup>
<b>e.10- HERRIGAINENKO BIDE SAREA</b> 1.595 m <sup>2</sup>		<b>e.10- RED VIARIA SUPRAMUNICIPAL</b> 1.595 m <sup>2</sup>	
e.10.16.1	1.595 m <sup>2</sup>	e.10.16.1	1.595 m <sup>2</sup>
<b>e.22- HERRI BIDE SAREA</b> 2.951 m <sup>2</sup>		<b>e.22- RED VIARIA LOCAL</b> 2.951 m <sup>2</sup>	
e.22.16.1	313 m <sup>2</sup>	e.22.16.1	313 m <sup>2</sup>
e.22.16.2	202 m <sup>2</sup>	e.22.16.2	202 m <sup>2</sup>
e.22.16.3	37 m2	e.22.16.3	37 m <sup>2</sup>
e.22.16.4	389 m <sup>2</sup>	e.22.16.4	389 m <sup>2</sup>
e.22.16.5	2.010 m <sup>2</sup>	e.22.16.5	2.010 m <sup>2</sup>
<b>f.10- ESPARRU LIBREAK</b> 10.887 m <sup>2</sup>		<b>f.10- ESPACIOS LIBRES</b> 10.887 m <sup>2</sup>	
f.10.16.1	5.707 m <sup>2</sup>	f.10.16.1	5.707 m <sup>2</sup>
f.10.16.2	5.180 m <sup>2</sup>	f.10.16.2	5.180 m <sup>2</sup>



proiektua proyecto "ARROAGA-LARREA AZPI" 16. H.I.A.-ren  
 PLAN PARTIALA

PLAN PARCIAL  
 DEL A.I.U.16 - "ARROAGA-LARREA AZPI"

kokapena situación GABIRIA

data fecha 2021eko martxoa  
 marzo de 2021

espedientea expediente GB-16-PP 0-05.PARCELAS RESULTANTES.dwg

planoa plano **O-05**  
 R00

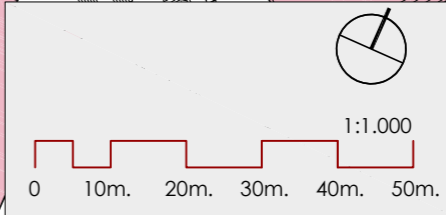
JABARI ETA ERABILERA BALDINTZAK  
 ONDORIOZKO LURZATIAK

CONDICIONES DE DOMINIO Y USO  
 PARCELAS RESULTANTES

eskala escala 1/1.000

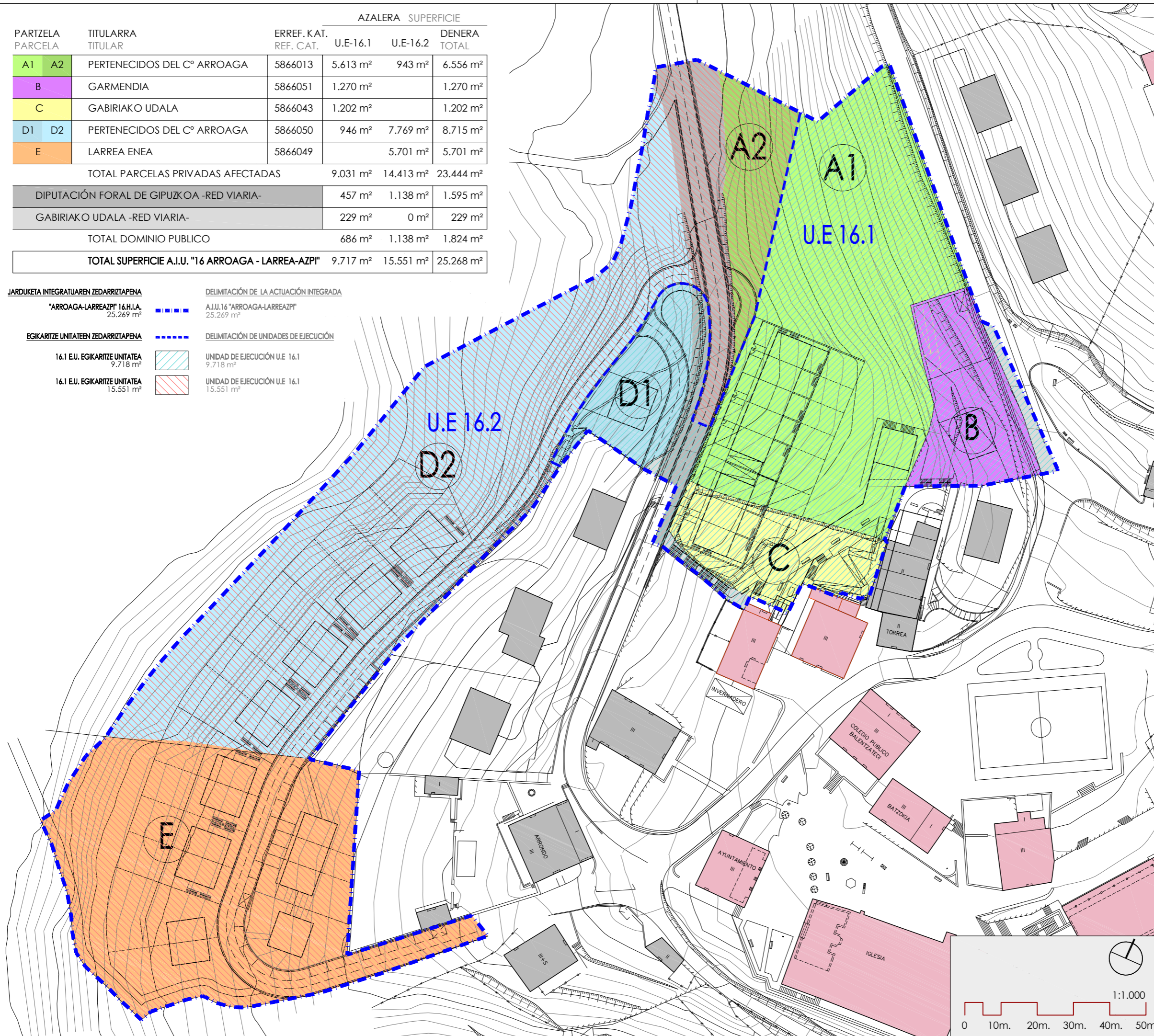
sustatzailea promotor JESUS ZUBIZARRETA URBISTONDO  
 JUAN M<sup>o</sup> IÑURRITEGI URBISTONDO

arkitektoa arquitecto jose miguel toledo etxepare  
 nikolas barandiaran contreras



PARTZELA PARCELA	TITULARRA TITULAR	ERREF. KAT. REF. CAT.	AZALERA SUPERFICIE		DENERA TOTAL
			U.E-16.1	U.E-16.2	
A1 A2	PERTENECIDOS DEL C° ARROAGA	5866013	5.613 m <sup>2</sup>	943 m <sup>2</sup>	6.556 m <sup>2</sup>
B	GARMENDIA	5866051	1.270 m <sup>2</sup>		1.270 m <sup>2</sup>
C	GABIRIAKO UDALA	5866043	1.202 m <sup>2</sup>		1.202 m <sup>2</sup>
D1 D2	PERTENECIDOS DEL C° ARROAGA	5866050	946 m <sup>2</sup>	7.769 m <sup>2</sup>	8.715 m <sup>2</sup>
E	LARREA ENEA	5866049		5.701 m <sup>2</sup>	5.701 m <sup>2</sup>
TOTAL PARCELAS PRIVADAS AFECTADAS			9.031 m <sup>2</sup>	14.413 m <sup>2</sup>	23.444 m <sup>2</sup>
DIPUTACIÓN FORAL DE GIPUZKOA -RED VIARIA-			457 m <sup>2</sup>	1.138 m <sup>2</sup>	1.595 m <sup>2</sup>
GABIRIAKO UDALA -RED VIARIA-			229 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	229 m <sup>2</sup>
TOTAL DOMINIO PUBLICO			686 m <sup>2</sup>	1.138 m <sup>2</sup>	1.824 m <sup>2</sup>
TOTAL SUPERFICIE A.I.U. "16 ARROAGA - LARREA-AZPI"			9.717 m <sup>2</sup>	15.551 m <sup>2</sup>	25.268 m <sup>2</sup>

<b>JARDUKETA INTEGRATUAREN ZEDARRIZTAPENA</b>	<b>DELIMITACIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA</b>
"ARROAGA-LARREAZPI" 16.H.I.A. 25.269 m <sup>2</sup>	A.J.U.16 "ARROAGA-LARREAZPI" 25.269 m <sup>2</sup>
<b>EGIKARITZE UNITATEEN ZEDARRIZTAPENA</b>	<b>DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN</b>
16.1 E.U. EGIKARITZE UNITATEA 9.718 m <sup>2</sup>	UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E. 16.1 9.718 m <sup>2</sup>
16.1 E.U. EGIKARITZE UNITATEA 15.551 m <sup>2</sup>	UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E. 16.1 15.551 m <sup>2</sup>



proiektua  
proyecto "ARROAGA-LARREA AZPI" 16. H.I.A.-ren  
PLAN PARTZIALA

PLAN PARCIAL  
DEL A.I.U.16 - "ARROAGA-LARREA AZPI"

kokapena  
situación GABIRIA

data  
fecha 2021eko martxoan  
marzo de 2021

espedientea  
expediente GB-16-PP 0-06-CONDICIONES DE GESTIÓN.dwg

planoa  
plano **O-06**  
R00

KUDEAKETA ETA EGIKARITZE BALDINTZAK

CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

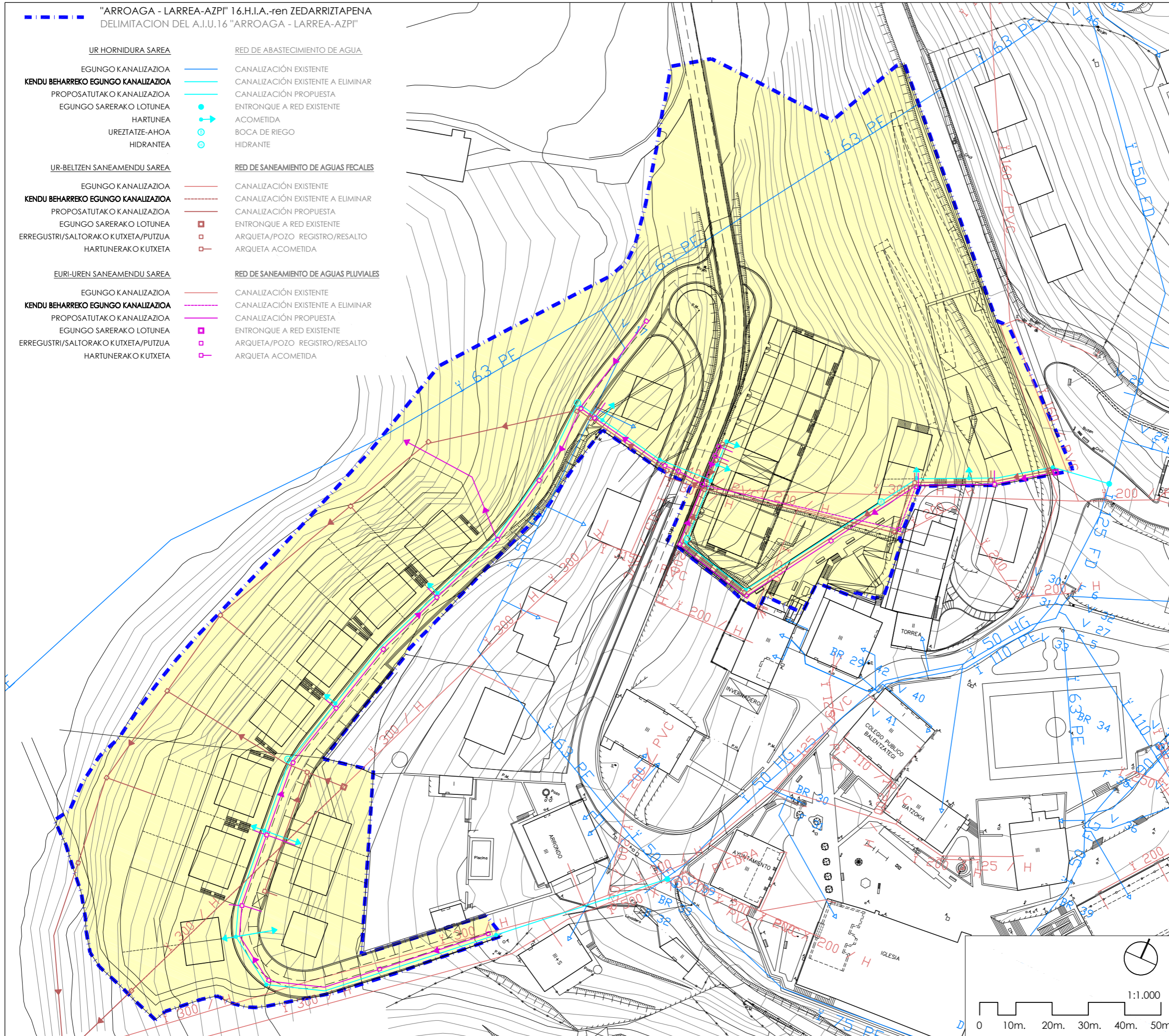
eskala  
escala 1/1.000

sustatzailea  
promotor JESUS ZUBIZARRETA URBISTONDO  
JUAN M° IÑURRITEGI URBISTONDO

arkitektoa  
arquitecto jose miguel toledo etxepare  
nikolas barandiaran contreras







proiektua  
 proyecto **"ARROAGA-LARREA AZPI" 16. H.I.A.-ren**  
**PLAN PARTIALA**

**PLAN PARCIAL**  
**DEL A.I.U.16 - "ARROAGA-LARREA AZPI"**

kokapena  
 situación **GABIRIA**

data  
 fecha **2021eko martxo**  
**marzo de 2021**

espedientea  
 expediente **GB-16-PP O-07.1-REDES-1.dwg**

planoa  
 plano **O-07.1**

**AZPIEGITURA SAREAK.**  
**UR-HORNIKUNTZA**  
**EURI-UREN ETA UR-BELTZEN SANEAMENDUA**  
**REDES DE INFRAESTRUCTURA.**  
**ABASTECIMIENTO DE AGUA**  
**SANEAMIENTO DE FECALES Y PLUVIALES**

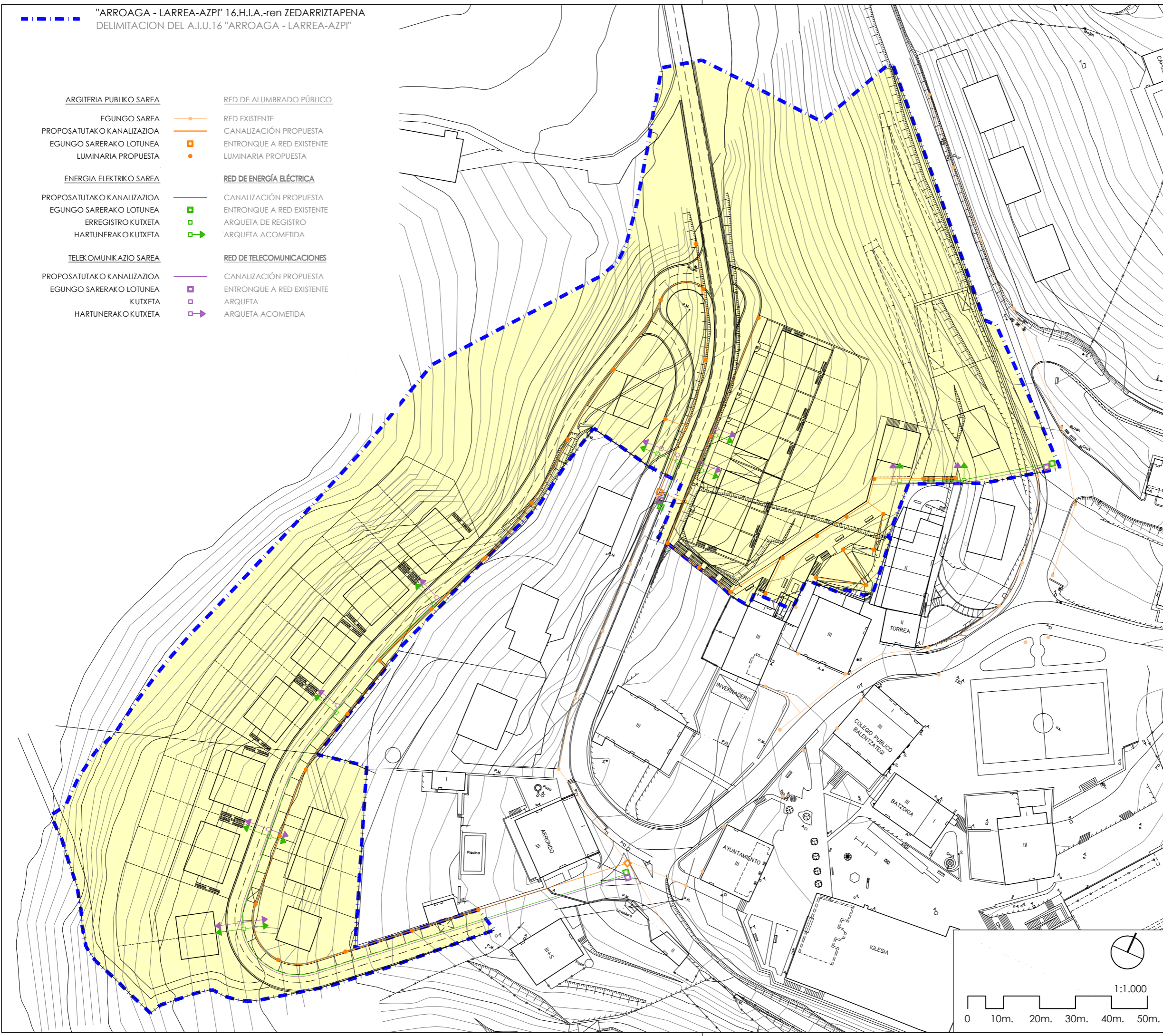
eskala  
 escala **1/1.000**

sustatzailea  
 promotor **JESUS ZUBIZARRETA URBISTONDO**  
**JUAN M<sup>o</sup> IÑURRITEGI URBISTONDO**

arkitektoa  
 arquitecto **jose miguel toledo etxepare**  
**nikolas barandiaran contreras**

"ARROAGA - LARREA-AZPI" 16.H.I.A.-ren ZEDARRIZTAPENA  
 DELIMITACION DEL A.I.U.16 "ARROAGA - LARREA-AZPI"

- |                                |                                  |
|--------------------------------|----------------------------------|
| <b>ARGITERIA PUBLIKO SAREA</b> | <b>RED DE ALUMBRADO PÚBLICO</b>  |
| EGUNGO SAREA                   | RED EXISTENTE                    |
| PROPOSATUTAKO KANALIZAZIOA     | CANALIZACIÓN PROPUESTA           |
| EGUNGO SARERAKO LOTUNEA        | ENTRONQUE A RED EXISTENTE        |
| LUMINARIA PROPUESTA            | LUMINARIA PROPUESTA              |
| <b>ENERGIA ELEKTRIKO SAREA</b> | <b>RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA</b>  |
| PROPOSATUTAKO KANALIZAZIOA     | CANALIZACIÓN PROPUESTA           |
| EGUNGO SARERAKO LOTUNEA        | ENTRONQUE A RED EXISTENTE        |
| ERREGISTRO KUTXETA             | ARQUETA DE REGISTRO              |
| HARTUNERAKO KUTXETA            | ARQUETA ACOMETIDA                |
| <b>TELEKOMUNIKAZIO SAREA</b>   | <b>RED DE TELECOMUNICACIONES</b> |
| PROPOSATUTAKO KANALIZAZIOA     | CANALIZACIÓN PROPUESTA           |
| EGUNGO SARERAKO LOTUNEA        | ENTRONQUE A RED EXISTENTE        |
| KUTXETA                        | ARQUETA                          |
| HARTUNERAKO KUTXETA            | ARQUETA ACOMETIDA                |



proiektua proyecto  
 "ARROAGA-LARREA AZPI" 16. H.I.A.-ren  
 PLAN PARTIALA

PLAN PARCIAL  
 DEL A.I.U.16 - "ARROAGA-LARREA AZPI"

kokapena situación  
 GABIRIA

data fecha  
 2021eko martxoa  
 marzo de 2021

espediente expediente  
 GB-16-PP O-07.2-REDES-2.dwg

planoa plano  
**O-07.2**

**AZPIEGITURA SAREAK.**  
 ARGITERIA PUBLIKOA  
 ENERGIA ELEKTRIKO ETA TELEKOMUNIKAZIOAK  
 REDES DE INFRAESTRUCTURA.  
 ALUMBRADO PÚBLICO  
 ENERGIA ELECTRICA Y TELECOMUNICACIONES

eskala escala  
 1/1.000

sustatzailea promotor  
**JESUS ZUBIZARRETA URBISTONDO**  
**JUAN M<sup>o</sup> IÑURRITEGI URBISTONDO**

arkitektoa arquitecto  
**jose miguel toledo etxepare**  
**nikolas barandiaran contreras**

