



ADENDA a la
**1ª MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE ERRETERIA.**

**RELATIVA AL ÁREA 05: BASANOAGA/SORGINTXULO,
ÁREA 07: ALABERGA, ÁREA 14: CENTRO, ÁREA 16: ALTZATE,
ÁREA 21: LARZABAL, ÁREA 22: LAS AGUSTINAS, ÁREA 28: EGIBURU,
SECTOR 39: LARZABAL/ARRAGUA Y EL ARTÍCULO 2.10.01 DEL
DOCUMENTO C: NORMAS URBANÍSICAS**

NOVIEMBRE DE 2005



REDACTOR:

Gorka Arregui Gaztañaga, Arquitecto

Director de la Modificación del PGOU:

Enrique Ponte Ordoqui, Arquitecto Municipal
Director de la Oficina Técnica Municipal



1. ANTECEDENTES

1.1.

Mediante Resolución de Alcaldía de fecha 21 de Julio de 2005, se dictó, entre otros, ratificar los criterios, objetivos y soluciones generales del avance de la 1ª Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana, referente a distintos ámbitos del termino municipal (Área 05: Basanoaga/Sorgintxulo, Área 14: Centro, Área 22: Las Agustinas, Área 28: Egiburu y Sector 39: Larzabal/Arragua), según documento redactado en mayo de 2005 por el redactor de este documento, y así mismo se dictó que se procediera a la elaboración del Documento de Aprobación Inicial en función de dichos criterios, así como de la estimación de sugerencias producidas durante la fase de exposición pública.

Tras comunicar dicho acuerdo al redactor del documento, éste presenta con fecha 12 de septiembre de 2005 nuevo documento de Aprobación Inicial de la 1ª Modificación del PGOU, referida a las áreas que se especifican en el párrafo anterior, y que fue redactado en septiembre de 2005.

Con fecha 15 de septiembre de 2005, el director de la oficina técnica municipal Enrique Ponte, emite informe favorable al documento presentado para la aprobación inicial, señalando únicamente que se ha detectado un error material en el vigente PGOU, en lo referente a la Norma Particular del Área 16: Altzate.

Tras esto el Pleno de la Corporación acordó **Aprobar Inicialmente la 1ª modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Errenteria, referente a distintos ámbitos del término municipal (Área 05: Basanoaga/Sorgintxulo, Área 07: Alaberga, Área14: Centro, Área 21: Larzabal, Área 22: Las Agustinas, Área 28: Egiburu, sector 39: larzabal/Arragua)**, según documento redactado en septiembre de 2005 y la corrección del error material detectado en el PGOU en lo referente a la Norma Particular del Área 16: Altzate, de manera que:

Donde dice: Aprovechamiento medio = $0,71\text{m}^2(\text{t})/\text{m}^2$

Se entenderá que dice: Aprovechamiento medio = $0,43\text{m}^2(\text{t})/\text{m}^2$

Donde dice: Densidad: 48,07 Viv./Ha.

Se entenderá que dice: 45,56 Viv./Ha.

1.2. Alegaciones presentadas

A. Alegación presentada previamente a la fase de información pública:

Alegación	Fecha	Nº de Registro	Suscrita por:
1	04.08.2005	11.708	Miguel Luis Ezquerria, en nombre de NASIPA, S.L. Luis Mari Larburu Aizpurua, en nombre de FONORTE INMOBILIARIA, S.I. José Ignacio Suquía Garmendia en nombre de PROMOCIONES SUQUÍA, S.L.



B. Durante el periodo de exposición pública se han presentado las alegaciones siguientes:

Alegación	Fecha	Nº de Registro	Suscrita por:
2	10.11.2005	16.105	José Antonio Azpeitia Zabaleku, en nombre de Esnabaso, S.L. Casa Aterpea; Barrio Arragua; Oiartzun
3	16.11.2005	16.446	Antonio Martínez Molina, en nombre de Talleres Z.B., S.A. Zamalbide s/n. Errenteria

1. Alegación de Don Miguel Luis Ezquerro, don Luis Mari Larburu Aizpurua y Don José Ignacio Suguía, en nombre, respectivamente de Nasipa, S.A., Fonorte Inmobiliaria S.L. y Promociones Suguía S.L.

Los alegantes, en su condición de promotores mayoritarios del Sector 56: Gamongoa presentaron una alegación en la que manifiestan la conveniencia de destinar parte del aprovechamiento calificado para las viviendas en tipología unifamiliar, ZUR/4, en tipología en bloque, ZUR-3, con la aplicación de los correspondientes coeficientes de ponderación al objeto de que no se altere el aprovechamiento tipo previsto.

Por ello plantean que se corrija el artículo 2.10.01 del documento C: Normas Urbanísticas del Plan General, añadiéndole un nuevo epígrafe, el h), con el consiguiente texto, u otro similar que recoja el sentido de la propuesta, redactado en los términos siguientes:

“El planeamiento pormenorizado podrá, por motivos de mejor adecuación tipológica, adaptación a la demanda de mercado, etc. reajustar la calificación general de hasta un máximo de 10% de aprovechamiento residencial previsto dentro de su ámbito de planeamiento, destinando parte de los metros cuadrados de aprovechamiento residencial de una categoría a otra, con la aplicación de los correspondientes coeficientes de ponderación al objeto de mantener el aprovechamiento tipo asignado”.

Se considera correcta la cuestión alegada la cual se incluye en el presente documento, como epígrafe h) en el artículo 2.10.01 del documento C. Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

2.
Alegación de José Antonio Azpeitia Zabaleku

El alegante, en su condición de propietario de los suelos que conforman, dentro del Área 22: Las Agustinas, la U.I. 22/03: Hombrados Oñativia nº2, manifiesta que tiene previsto presentar ante este Ayuntamiento el Estudio de Detalle exigido por el planeamiento para el desarrollo de la citada Unidad de Intervención. Además, señala que existe un error material en la cuantificación de la superficie de la referida U.I. que en la norma particular correspondiente del PGOU se señala que asciende a 503 m², mientras que según la



documentación que aportan debe disponer de 718 m². Además, manifiesta que *“existe una dificultad de incluir el garaje previsto debido a las condiciones urbanísticas contenidas en la calificación pormenorizada que, por otra parte, no se corresponde con las demás parcelas del entorno”*. En definitiva, se solicita la adecuación de la Norma Urbanística correspondiente.

Se consideran correctas las cuestiones alegadas las cuales se incluyen en el presente documento, ajustando la Norma Particular del Área 22: Las Agustinas, tanto en la parte gráfica (plano de ordenación pormenorizada como en la escrita, y aportando una nueva documentación de la referida ficha que sustituya a la aprobada inicialmente.

3. Alegación de Antonio Martínez Molina

El alegante, en su condición de propietario de la parcela sita en el Área 28: Egiburu en la que se ubican las instalaciones de Talleres Z.B., S.A, .se refiere a dos cuestiones.

En la primera se indica que existen determinados errores en relación con la cuantificación del aprovechamiento existente en su parcela y, en ese sentido se solicita su corrección.

Por su parte, la segunda de las cuestiones se refiere a aspectos relativos a dificultades en cuanto a maniobras de camiones en la futura parcela como consecuencia de la glorieta prevista en la ordenación. Por ello solicita que se traslade puntualmente la misma.

Se considera razonable el conjunto de cuestiones alegadas. La primera de ellas implica que se ajuste la Norma Particular del Área 28: Egiburu, mientras que la segunda se podrá tener en cuenta en la formulación del futuro Plan Especial y del Proyecto de Urbanización.

Conocida esto se redacta la siguiente ADENDA al Documento de 1ª Modificación del PGOU relativo al Área 05: Basanoaga/Sorgintxulo, Área 07: Alaberga, Área 14: Centro, Área 21: Larzabal, Área 22: Las Agustinas, Área 28: Egiburu y el sector 39: Larzabal/Arragua, Documento de Aprobación Inicial redactado en Septiembre de 2005, en lo sucesivo el nombre del documento será **1ª Modificación del PGOU relativo al Área 05: Basanoaga/Sorgintxulo, Área 07: Alaberga, Área 14: Centro, Área 16: Alzate, Área 21: Larzabal, Área 22: Las Agustinas, Área 28: Egiburu, Sector 39: Larzabal/Arragua y el artículo 2.10.01. Conceptos Generales, del Documento C: Normas Urbanísticas.**



2. MODIFICACIÓN PUNTUAL REFERIDA AL ÁREA 16: ALTZATE

2.1. Antecedentes.

En el PGOU define el Área siguiente: AREA 16: ALTZATE.
En la Norma particular del Área se ha detectado un error material.

2.2. Objeto de la Modificación.

El objetivo de esta modificación es la de corregir el error material existente en el vigente PGOU.

En este sentido en la Norma particular del Área 16: Altzate

Donde dice: Aprovechamiento medio = $0,71\text{m}^2(\text{t})/\text{m}^2$
Se entenderá que dice: Aprovechamiento medio = $0,43\text{m}^2(\text{t})/\text{m}^2$

Donde dice: Densidad: 48,07 Viv./Ha.
Se entenderá que dice: 45,56 Viv./Ha.

2.3. Justificación y Conveniencia.

La conveniencia de la presente Modificación se encuentra en corregir el error material existente, con la finalidad de concordar la información gráfica y escrita del PGOU.

Estas correcciones se reflejan en la nueva Norma Urbanística Particular del Área 16: Alzate incluida en esta adenda que sustituirá a la actual del Título Séptimo Normas Urbanísticas Particulares para las Áreas y Sectores, documento C: Normas Urbanísticas en la que se establece, la regulación urbanística correspondiente a Áreas y Sectores.



3. MODIFICACIÓN PUNTUAL REFERIDA AL ÁREA 22: LAS AGUSTINAS.

3.1. Antecedentes.

Se incluye esta modificación referida a la Unidad de Intervención U.I. 22/03: Hombrados Oñativia, como respuesta a la alegación al Documento de Aprobación Inicial presentada por Don José Antonio Azpeitia Zabaleku, en representación de ESNABASO S.L.

Tras analizar el escrito se consideran correctas las consideraciones efectuadas por lo que se incluirán en el documento de la 1ª modificación del PGOU mediante esta dicha alegación se ha optado por aceptarla e incluir lo indicada en ella en el Documento de la 1ª Modificación del PGOU.

3.2. Objeto de la Modificación.

En la Norma Particular cuando se hace referencia a la superficie de la Unidad de Intervención U.I. 22/03: Hombrados Oñativia donde dice 503 m² deberá decir 718 m².

Se procede a la adecuación de la Norma Urbanística, al cambio de la calificación pormenorizada, lo que permitirá un incremento razonable de la superficie destinada a garajes, ya que posibilita la ejecución de 6 plazas de garaje para las 7 viviendas a desarrollar, parámetro que, si aún no es lo aconsejable o deseable, al menos minimiza la problemática de aparcamiento que actualmente existe en la zona y en todo el municipio.

3.3. Justificación y Conveniencia.

La conveniencia de la presente Modificación se encuentra en corregir el error material existente, con la finalidad de concordar la información gráfica y escrita del PGOU, así como adecuar la Norma Urbanística a las parcelas del entorno así como posibilitar la viabilidad de la ejecución de una planta de garaje, tal y como ha indicado el equipo redactor del estudio de Detalle que pretende el desarrollo de dicho ámbito.

Todo esto se sumaría a las indicaciones realizadas en el Documento de 1ª Modificación del PGOU al cual se añade el presente Documento.

Estas correcciones se reflejan en la nueva Norma Urbanística Particular del Área 22: Las Agustinas incluida en esta adenda que sustituirá a la que se presenta en el Documento de la 1ª Modificación del PGOU.



4. MODIFICACIÓN PUNTUAL REFERIDA AL ÁREA 28: EGIBURU

4.1. Antecedentes.

Analizando la alegación presentada por Antonio Martínez Molina, en su condición de propietario de la parcela sita en el Área 28: Egiburu en la que se ubican las instalaciones de Talleres Z.B., S.A, se comprueba que son ciertas las indicaciones que en ella se realizan, señalando errores en relación con la cuantificación del aprovechamiento existente en su parcela .

4.2. Objeto de la Modificación.

El objetivo de esta modificación es la de corregir el error material existente en el Documento de 1ª Modificación del PGOU.

En la Norma particular del Área 28: Egiburu en el apartado *III.2.Régimen de Edificación* se indica el aprovechamiento establecido para las diferentes edificaciones, tanto para las de nueva creación como para las ya existentes. En lo referente a las edificaciones existentes a la hora de indicar el aprovechamiento se indica que se consolida el edificio actual, no obstante se han detectado varios errores en la cuantificación del aprovechamiento actual.

Donde dice

PI.07.

"Talleres Talde".

Uso: ZUS/1
Perfil: PB+ 1PA(oficinas)
Altura: 10 mts.
Aprovechamiento: Se consolida el edificio existente así como el aprovechamiento actual de 787 m²(t).

PI.08.

"Talleres Zamalbide".

Uso: ZUS/1
Perfil: PB
Altura: 10 mts.
Aprovechamiento: Se consolida el edificio existente así como el aprovechamiento actual de 582 m²(t).

Debe decir

PI.07.

"Talleres Talde".

Uso: ZUS/1
Perfil: PB+ 1PA(oficinas)
Altura: 10 mts.
Aprovechamiento: Se consolida el edificio existente así como el aprovechamiento actual de 907 m²(t).

PI.08.

"Talleres Zamalbide".

Uso: ZUS/1
Perfil: PB+ 2PA(oficinas)
Altura: 10 mts.
Aprovechamiento: Se consolida el edificio existente así como el aprovechamiento actual de 1.080 m²(t).



Estos aprovechamientos quedan reflejados previamente en la memoria del Documento de la 1ª Modificación del PGOU en el apartado 9.5 Soluciones Generales existe una tabla resumen de los aprovechamientos urbanísticos propuestos, la cual será sustituida por la siguiente tabla:

TABLA RESUMEN DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS PROPUESTOS

Edificación	Superficie m ²	Uso	Perfil	Altura m	Aprovechamiento m ² (t)
PI01	1.588	Industrial	SS+PB+2PA	actual	2.083
PI02	830	Industrial	PB+1PA	16,00*	1.660
PI03	956	Industrial	SS+PB	16,00*	1.150
PI04	675	Industrial	SS+PB	actual	1.350
PI05	840	Industrial	PB+1PA	actual	580
PI06	1.250	Industrial	SS+PB	16,00*	2.722
PI07	2.151	Industrial	PB+1PA(oficinas)	actual	907
PI08	2.986	Industrial	PB+2PA(oficinas)	actual	1.080
PI09	4.468	Industrial	SS+PB+1PA+BC	actual	525
PR10	1.444	Residencial	PB+1PA+BC	actual	300

TOTAL	12.065
-------	--------

* Parámetro orientativo, a definir en el Plan Especial.

4.3. Justificación y Conveniencia.

La conveniencia de la presente Modificación se encuentra en corregir el error material existente, con la finalidad de concordar la información gráfica y escrita del documento.

Estas correcciones se reflejan en la nueva Norma Urbanística Particular del Área 28: Egiburu incluida en esta adenda que sustituirá a la incluida en el Documento de la 1ª Modificación del PGOU.



5. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 2.10.01. CONCEPTOS GENERALES DEL DOCUMENTO C:
NORMAS URBANÍSTICAS

El nuevo texto del artículo 2.10.01. Conceptos Generales del Documento C: Normas Urbanísticas, queda redactado en los términos siguientes:

Artículo 2.10.01. Conceptos Generales

a. Aprovechamiento urbanístico.

Bajo el concepto de aprovechamiento urbanístico, o lucrativo, se define al conjunto de usos lucrativos, incluido el dotacional privado, permitidos por el Plan General, valorados de manera relativa y expresados en metros cuadrados construibles del uso y tipología característicos ($m^2(t)$).

b. Área de Reparto de cargas y beneficios.

Se entiende como Área de Reparto de cargas y beneficios al ámbito territorial definido en el Plan General en el que la propiedad está dotada de un contenido igual y uniforme, dentro del cual se produce la distribución del aprovechamiento y del deber de cesión de terrenos. En el Plan General cada Área de Reparto tiene asignada su correspondiente superficie total (m^2).

c. El Aprovechamiento tipo y su cálculo.

El Aprovechamiento tipo representa el resultado de dividir el Aprovechamiento urbanístico de un Área de Reparto por su superficie ($m^2(t)/m^2$).

c.1. El Aprovechamiento tipo en Suelo urbano

c.1.1. En suelo urbano, el aprovechamiento tipo de cada Área de Reparto de cargas y beneficios se obtiene dividiendo el aprovechamiento urbanístico total correspondiente a la misma por su superficie total, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas ya existentes. El resultado refleja, unitariamente, la superficie construible de uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo del Área respectiva.

c.1.2. Para que el Aprovechamiento tipo pueda expresarse por referencia al uso y tipología edificatoria característicos, el Plan General fija los coeficientes de ponderación relativa entre dicho uso y tipología, al que siempre se le asigna el valor de la unidad, y los restantes, a los que corresponden los valores correspondientes, en función de las circunstancias concretas de este municipio y del Área de Reparto de cargas y beneficios.

c.2. El Aprovechamiento tipo en Suelo urbanizable



c.2.1. El Plan General en el suelo urbanizable fija el aprovechamiento urbanístico total de las Sectores incluidos en cada Área de Reparto de cargas y beneficios, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico dividido por la superficie total del Área.

c.2.2. La ponderación relativa de los usos de las diferentes zonas, en relación siempre con el característico se produce en la forma señalada en el presente artículo.

Los Planes Parciales, respetando la ponderación fijada por el Plan General para las zonas que incluyan, establecerán la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la subzonificación que contengan, con referencia igualmente al uso y tipología edificatoria característicos.

d. Aprovechamiento medio.

El Aprovechamiento medio representa el resultado de dividir el Aprovechamiento Urbanístico de un Sector, en el caso de suelo urbanizable, o de una unidad de ejecución, en el caso de suelo urbano, por su superficie.

e. Aprovechamiento susceptible de apropiación.

El Aprovechamiento susceptible de apropiación, por cada propietario o por cada conjunto de propietarios, es el resultante de aplicar el noventa (90) por ciento del aprovechamiento tipo o medio por la superficie de la que sean titulares.

En suelo urbano, en el supuesto de Áreas de Reforma Interior, el Ayuntamiento será propietario del resultante de aplicar el diez (10) por ciento del aprovechamiento urbanístico del ámbito correspondiente, libre de cargas de urbanización, por tratarse de suelo urbano no consolidado.

En suelo urbanizable el Ayuntamiento será propietario del resultante de aplicar el diez (10) por ciento del aprovechamiento urbanístico del ámbito correspondiente, libre de cargas de urbanización

f. Uso característico.

Se considera como Uso característico de cada Área de Reparto el predominante según la ordenación urbanística aplicable.

g. Coeficientes de ponderación.

Se establecen, en función de las clases de suelo y de los respectivo usos característicos los coeficientes de ponderación siguientes:



SUELO URBANO

USO PREDOMINANTE TIPO DE PROMOCION	RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE (VPL)
Coeficiente de Ponderación K1	
Residencial VPO	0,31
Garaje VPO	0,11
Trasteros VPO	0,11
Residencial VPL	1,00
Garaje VPL	0,07
Trasteros VPL	0,09
Residencial VPL-unifamiliar	1,10
Garaje VPL-unifamiliar	0,25
Comercial (salvo actuaciones singulares en casco urbano)	0,24
Hostelero	0,27

SUELO URBANO

USO PREDOMINANTE TIPO DE PROMOCION	RESIDENCIAL-UNIFAMILIAR VIVIENDA LIBRE (VPL)
Coeficiente de Ponderación K1	
Residencial VPO	0,29
Garaje VPO	0,10
Trasteros VPO	0,10
Residencial VPL	0,91
Garaje VPL	0,07
Trasteros VPL	0,08
Residencial VPL-unifamiliar	1,00
Garaje VPL-unifamiliar	0,22
Comercial (salvo actuaciones singulares en casco urbano)	0,22
Hostelero	0,24



SUELO URBANIZABLE

USO PREDOMINANTE TIPO DE PROMOCION		RESIDENCIAL VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL (VPO)		
		Coefficiente de Ponderación K2	Indice de Corrección Zonal K3	(K2*K3)
Residencial	VPO	1,00	1,00	1,00
Garaje	VPO	0,35	1,00	0,35
Trasteros	VPO	0,35	1,00	0,35
Residencial	VPL	3,18	1,00	3,18
Garaje	VPL	0,24	1,00	0,24
Trasteros	VPL	0,28	1,00	0,28
Residencial	VPL-unifamiliar	3,49	1,00	3,49
Garaje	VPL-unifamiliar	0,78	1,00	0,78
Comercial (salvo actuaciones singulares en casco urbano)		0,78	1,00	0,78
Hostelero		0,84	1,00	0,84

SUELO URBANIZABLE (ESNABIDE Y GAMONGOA)

USO PREDOMINANTE TIPO DE PROMOCION		RESIDENCIAL VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL (VPO)		
		Coefficiente de Ponderación K2	Indice de Corrección Zonal K4	(K2*K4)
Residencial	VPO	1,00	1,00	1,00
Garaje	VPO	0,35	1,00	0,35
Trasteros	VPO	0,35	1,00	0,35
Residencial	VPL	3,18	0,60	1,91
Garaje	VPL	0,24	0,60	0,14
Trasteros	VPL	0,28	0,60	0,17
Residencial	VPL-unifamiliar	3,49	0,60	2,09
Garaje	VPL-unifamiliar	0,78	0,60	0,47
Comercial (salvo actuaciones singulares en casco urbano)		0,78	0,60	0,47
Hostelero		0,84	0,60	0,50



SUELO URBANO Y URBANIZABLE

USO PREDOMINANTE

INDUSTRIAL

Coeficiente de Ponderación **K5**

Industrial

1,00

- h. El planeamiento pormenorizado podrá, por motivos de mejor adecuación tipológica, adaptación a la demanda de mercado, etc. reajustar la calificación general de hasta un máximo de 10% de aprovechamiento residencial previsto dentro de su ámbito de planeamiento, destinando parte de los metros cuadrados de aprovechamiento residencial de una categoría a otra, con la aplicación de los correspondientes coeficientes de ponderación al objeto de mantener el aprovechamiento tipo asignado.



6. DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DE LA 1ª MODIFICACIÓN DEL PGOU

Este documento se redacta como adenda al Documento de la 1ª Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Errenteria relativo al Área 05: Basanoaga/Sorgintxulo, Área 07: Alaberga, Área 14: Centro, Área 21: Larzabal, Área 22: Las Agustinas, Área 28: Egiburu y el sector 39: Larzabal/Arragua, Documento de Aprobación Inicial redactado en Septiembre de 2005, en lo sucesivo el nombre del documento **será 1ª Modificación del PGOU relativo al Área 05: Basanoaga/Sorgintxulo, Área 07: Alaberga, Área 14: Centro, Área 16: Alzate, Área 21: Larzabal, Área 22: Las Agustinas, Área 28: Egiburu, Sector 39: Larzabal/Arragua y artículo 2.10.01: Conceptos generales del Documento C. Normas Urbanísticas.**

La definición documental de la 1ª Modificación del PGOU se produce con el grado correspondiente al Planeamiento General ajustándose a lo establecido en el artículo 96 del Reglamento de Planeamiento. En concreto, el contenido de la 1ª Modificación del PGOU se desarrolla en los documentos siguientes:

Documento A: Memoria

Documento C: Normas Urbanísticas

Título Séptimo. Normas Particulares para las Áreas y Sectores:

- Área 05: Basanoaga/Sorgintxulo.
 - Área 07: Alaberga.
 - Área 14: Centro.
 - Área 21: Larzabal.
 - Área 22: Las Agustinas.*
 - Área 28: Egiburu.*
 - Sector 39: Larzabal/Arragua.
- norma particular corregida en la Adenda.

Documento B.2.: Planos de Ordenación

- O.I.01.A Régimen de Intervención Urbanística.
- O.II.02.A. Calificación General
- O.II.02.B. Calificación General

Adenda: Memoria.

Normas Particulares para las Áreas y Sectores:

- Área 16: Alzate.
- Área 22: Las Agustinas.
- Área 28: Egiburu

Artículo 2.10.01: Conceptos Generales del Documento C:
Normas Urbanísticas.

Errenteria, Noviembre de 2005

Gorka Arregi Gaztañaga



DOCUMENTO C. NORMAS URBANÍSTICAS



Incluir las nuevas fichas.



ARTÍCULO 2.10.01 CONCEPTOS GENERALES DEL DOCUMENTO C: NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 2.10.01. Conceptos Generales

i. Aprovechamiento urbanístico.

Bajo el concepto de aprovechamiento urbanístico, o lucrativo, se define al conjunto de usos lucrativos, incluido el dotacional privado, permitidos por el Plan General, valorados de manera relativa y expresados en metros cuadrados construibles del uso y tipología característicos ($m^2(t)$).

j. Área de Reparto de cargas y beneficios.

Se entiende como Área de Reparto de cargas y beneficios al ámbito territorial definido en el Plan General en el que la propiedad está dotada de un contenido igual y uniforme, dentro del cual se produce la distribución del aprovechamiento y del deber de cesión de terrenos. En el Plan General cada Área de Reparto tiene asignada su correspondiente superficie total (m^2).

k. El Aprovechamiento tipo y su cálculo.

El Aprovechamiento tipo representa el resultado de dividir el Aprovechamiento urbanístico de un Área de Reparto por su superficie ($m^2(t)/m^2$).

c.1. El Aprovechamiento tipo en Suelo urbano

c.1.1. En suelo urbano, el aprovechamiento tipo de cada Área de Reparto de cargas y beneficios se obtiene dividiendo el aprovechamiento urbanístico total correspondiente a la misma por su superficie total, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas ya existentes. El resultado refleja, unitariamente, la superficie construible de uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo del Área respectiva.

c.1.2. Para que el Aprovechamiento tipo pueda expresarse por referencia al uso y tipología edificatoria característicos, el Plan General fija los coeficientes de ponderación relativa entre dicho uso y tipología, al que siempre se le asigna el valor de la unidad, y los restantes, a los que corresponden los valores correspondientes, en función de las circunstancias concretas de este municipio y del Área de Reparto de cargas y beneficios.

c.2. El Aprovechamiento tipo en Suelo urbanizable

c.2.1. El Plan General en el suelo urbanizable fija el aprovechamiento urbanístico total de las Sectores incluidos en cada Área de Reparto de cargas y beneficios, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico dividido por la superficie total del Área.



c.2.2. La ponderación relativa de los usos de las diferentes zonas, en relación siempre con el característico se produce en la forma señalada en el presente artículo.

Los Planes Parciales, respetando la ponderación fijada por el Plan General para las zonas que incluyan, establecerán la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la subzonificación que contengan, con referencia igualmente al uso y tipología edificatoria característicos.

l. Aprovechamiento medio.

El Aprovechamiento medio representa el resultado de dividir el Aprovechamiento Urbanístico de un Sector, en el caso de suelo urbanizable, o de una unidad de ejecución, en el caso de suelo urbano, por su superficie.

m. Aprovechamiento susceptible de apropiación.

El Aprovechamiento susceptible de apropiación, por cada propietario o por cada conjunto de propietarios, es el resultante de aplicar el noventa (90) por ciento del aprovechamiento tipo o medio por la superficie de la que sean titulares.

En suelo urbano, en el supuesto de Áreas de Reforma Interior, el Ayuntamiento será propietario del resultante de aplicar el diez (10) por ciento del aprovechamiento urbanístico del ámbito correspondiente, libre de cargas de urbanización, por tratarse de suelo urbano no consolidado.

En suelo urbanizable el Ayuntamiento será propietario del resultante de aplicar el diez (10) por ciento del aprovechamiento urbanístico del ámbito correspondiente, libre de cargas de urbanización

n. Uso característico.

Se considera como Uso característico de cada Área de Reparto el predominante según la ordenación urbanística aplicable.

o. Coeficientes de ponderación.

Se establecen, en función de las clases de suelo y de los respectivo usos característicos los coeficientes de ponderación siguientes:



SUELO URBANO

USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL	
TIPO DE PROMOCION	VIVIENDA LIBRE (VPL)	
Coeficiente de Ponderación K1		
Residencial	VPO	0,31
Garaje	VPO	0,11
Trasteros	VPO	0,11
Residencial	VPL	1,00
Garaje	VPL	0,07
Trasteros	VPL	0,09
Residencial	VPL-unifamiliar	1,10
Garaje	VPL-unifamiliar	0,25
Comercial (salvo actuaciones singulares en casco urbano)		0,24
Hostelero		0,27

SUELO URBANO

USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL-UNIFAMILIAR	
TIPO DE PROMOCION	VIVIENDA LIBRE (VPL)	
Coeficiente de Ponderación K1		
Residencial	VPO	0,29
Garaje	VPO	0,10
Trasteros	VPO	0,10
Residencial	VPL	0,91
Garaje	VPL	0,07
Trasteros	VPL	0,08
Residencial	VPL-unifamiliar	1,00
Garaje	VPL-unifamiliar	0,22
Comercial (salvo actuaciones singulares en casco urbano)		0,22
Hostelero		0,24



SUELO URBANIZABLE

USO PREDOMINANTE TIPO DE PROMOCION		RESIDENCIAL VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL (VPO)		
		Coeficiente de Ponderación K2	Indice de Corrección Zonal K3	(K2*K3)
Residencial	VPO	1,00	1,00	1,00
Garaje	VPO	0,35	1,00	0,35
Trasteros	VPO	0,35	1,00	0,35
Residencial	VPL	3,18	1,00	3,18
Garaje	VPL	0,24	1,00	0,24
Trasteros	VPL	0,28	1,00	0,28
Residencial	VPL-unifamiliar	3,49	1,00	3,49
Garaje	VPL-unifamiliar	0,78	1,00	0,78
Comercial (salvo actuaciones singulares en casco urbano)		0,78	1,00	0,78
Hostelero		0,84	1,00	0,84

SUELO URBANIZABLE (ESNABIDE Y GAMONGOA)

USO PREDOMINANTE TIPO DE PROMOCION		RESIDENCIAL VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL (VPO)		
		Coeficiente de Ponderación K2	Indice de Corrección Zonal K4	(K2*K4)
Residencial	VPO	1,00	1,00	1,00
Garaje	VPO	0,35	1,00	0,35
Trasteros	VPO	0,35	1,00	0,35
Residencial	VPL	3,18	0,60	1,91
Garaje	VPL	0,24	0,60	0,14
Trasteros	VPL	0,28	0,60	0,17
Residencial	VPL-unifamiliar	3,49	0,60	2,09
Garaje	VPL-unifamiliar	0,78	0,60	0,47
Comercial (salvo actuaciones singulares en casco urbano)		0,78	0,60	0,47
Hostelero		0,84	0,60	0,50



SUELO URBANO Y URBANIZABLE

USO PREDOMINANTE

INDUSTRIAL

Coeficiente de Ponderación **K5**

Industrial

1,00

- p. El planeamiento pormenorizado podrá, por motivos de mejor adecuación tipológica, adaptación a la demanda de mercado, etc. reajustar la calificación general de hasta un máximo de 10% de aprovechamiento residencial previsto dentro de su ámbito de planeamiento, destinando parte de los metros cuadrados de aprovechamiento residencial de una categoría a otra, con la aplicación de los correspondientes coeficientes de ponderación al objeto de mantener el aprovechamiento tipo asignado.

Errenteria, Noviembre de 2005

Gorka Arregi Gaztañaga