

AREA URBANISTICA:

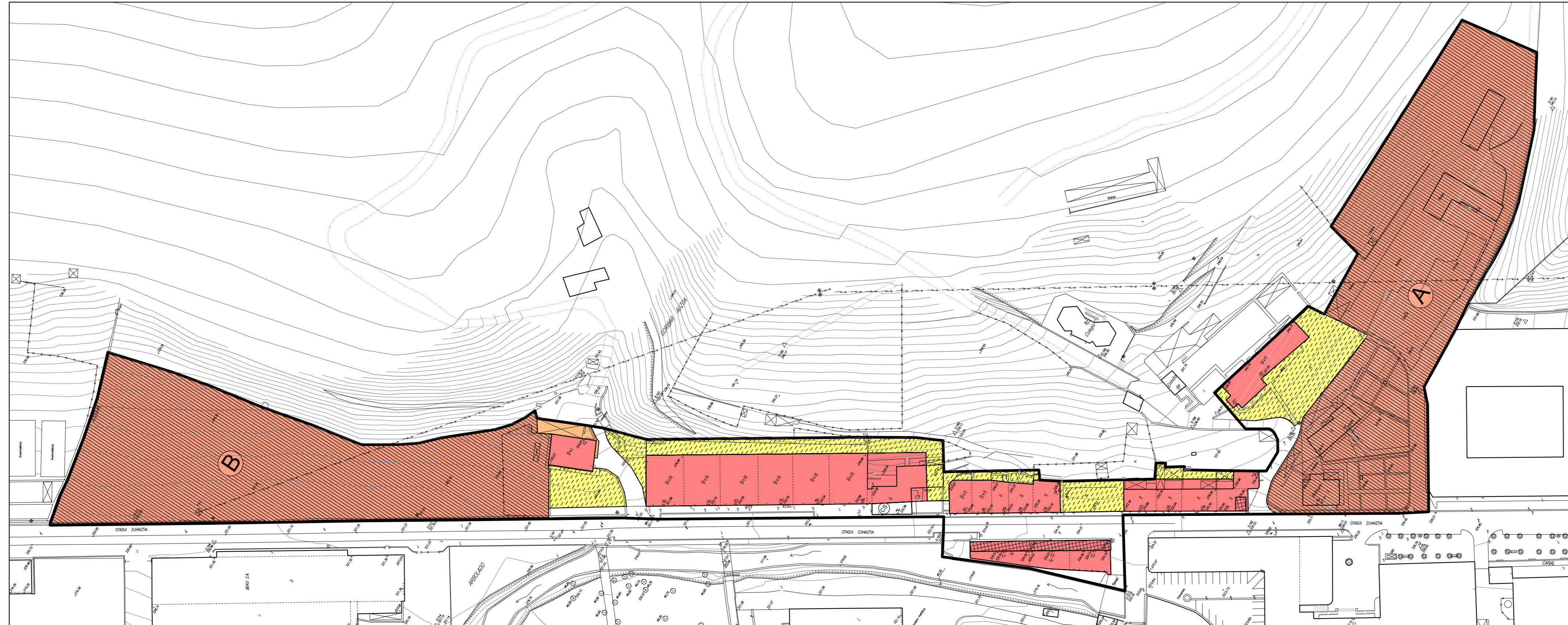
I.35 KASABLANKA GENERAL.

PLANO:

1.- DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA

ESCALA:

1/1000



AREA URBANISTICA:

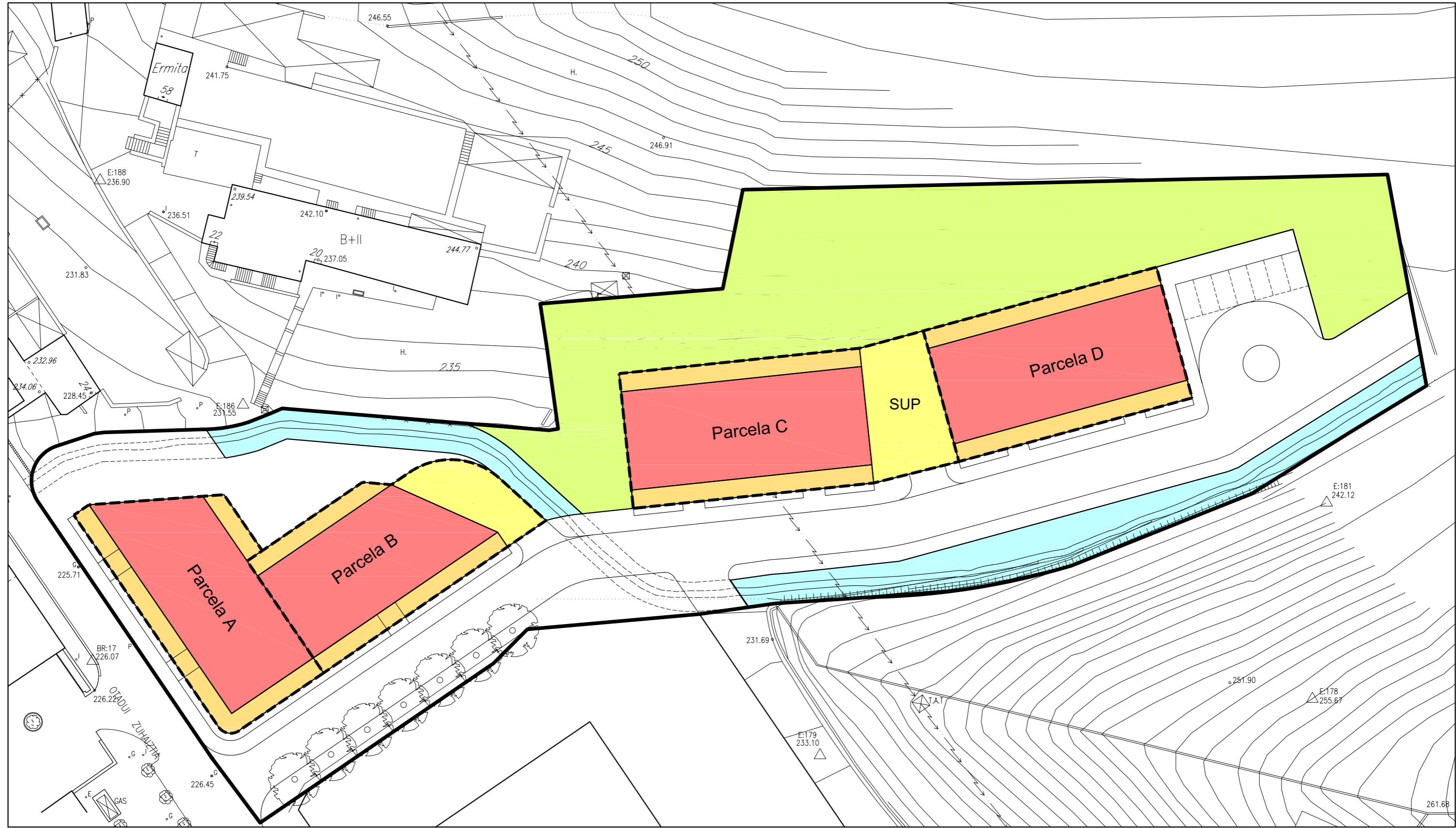
I.35A KASABLANKA SUR

PLANO:

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

ESCALA:

1/500



AREA URBANISTICA:

I.35A KASABLANKA SUR

PLANO:

2.- ORDENACION PROPUESTA.

ESCALA:

1/500



AREA URBANISTICA:

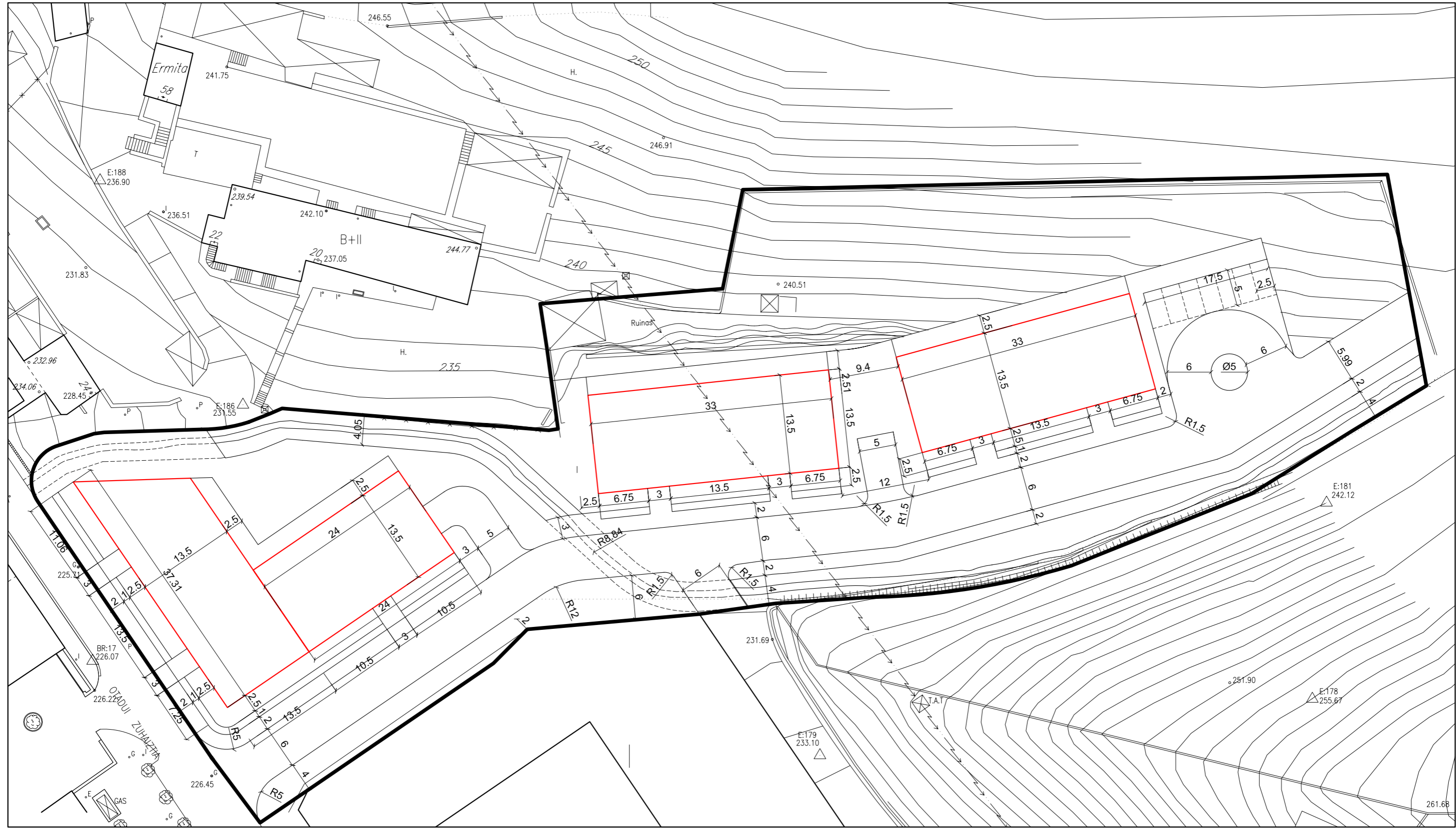
I.35A KASABLANKA SUR

PLANO:

3.- DEFINICION GEOMETRICA.

ESCALA:

1/500



AREA URBANISTICA:

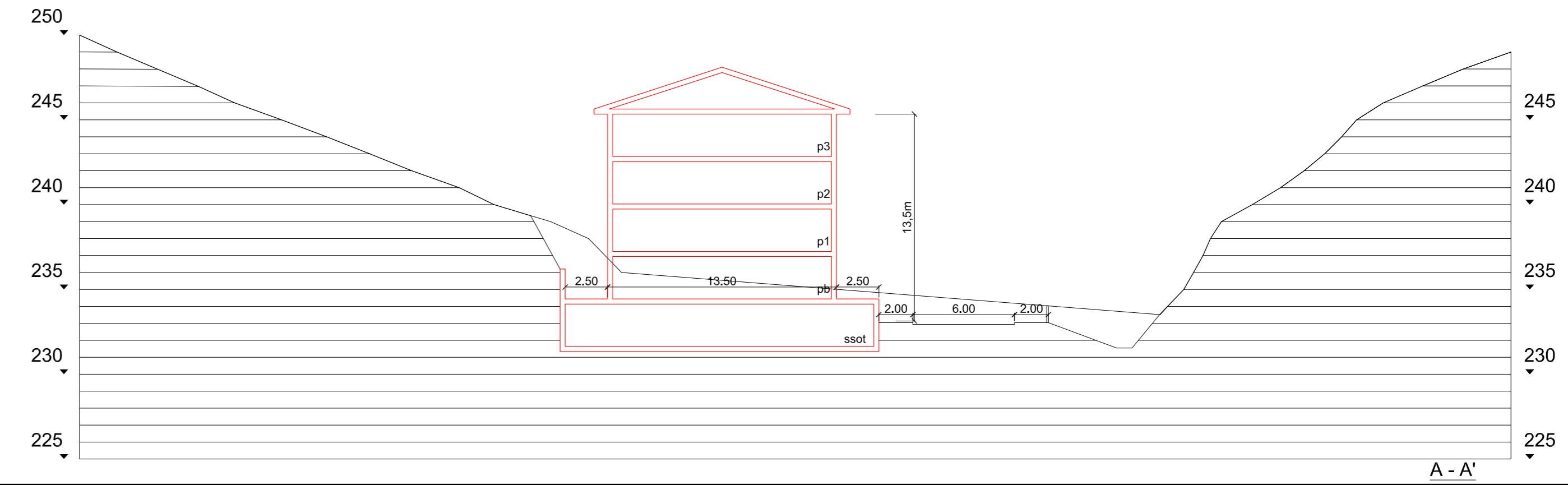
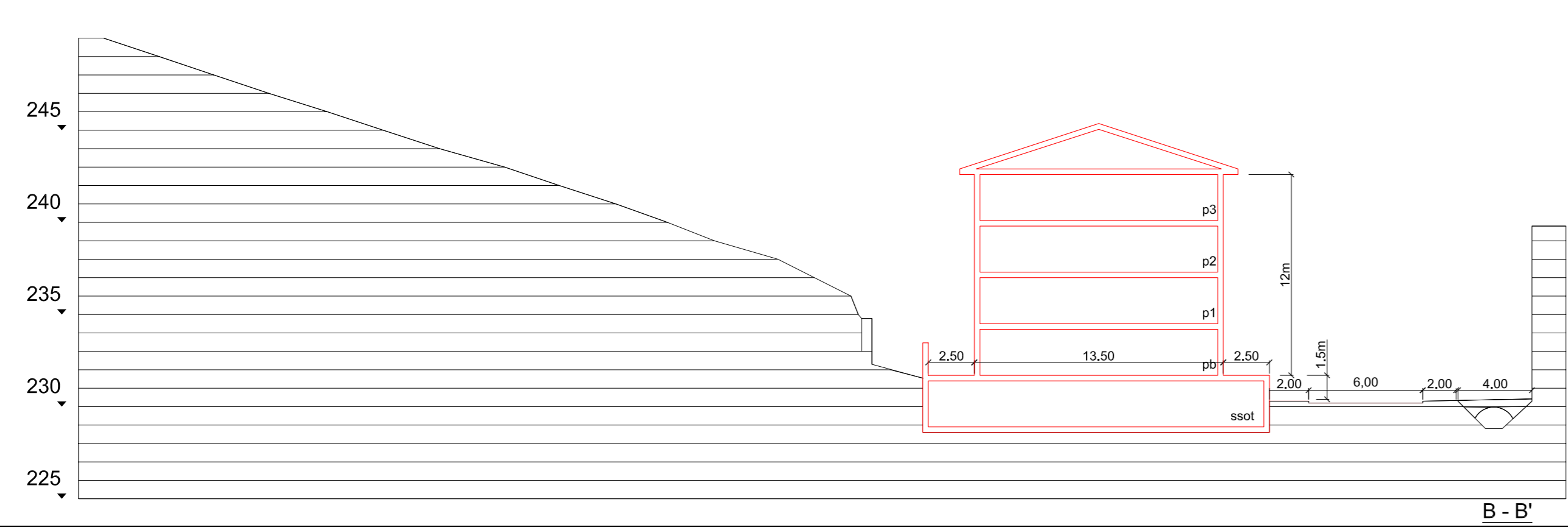
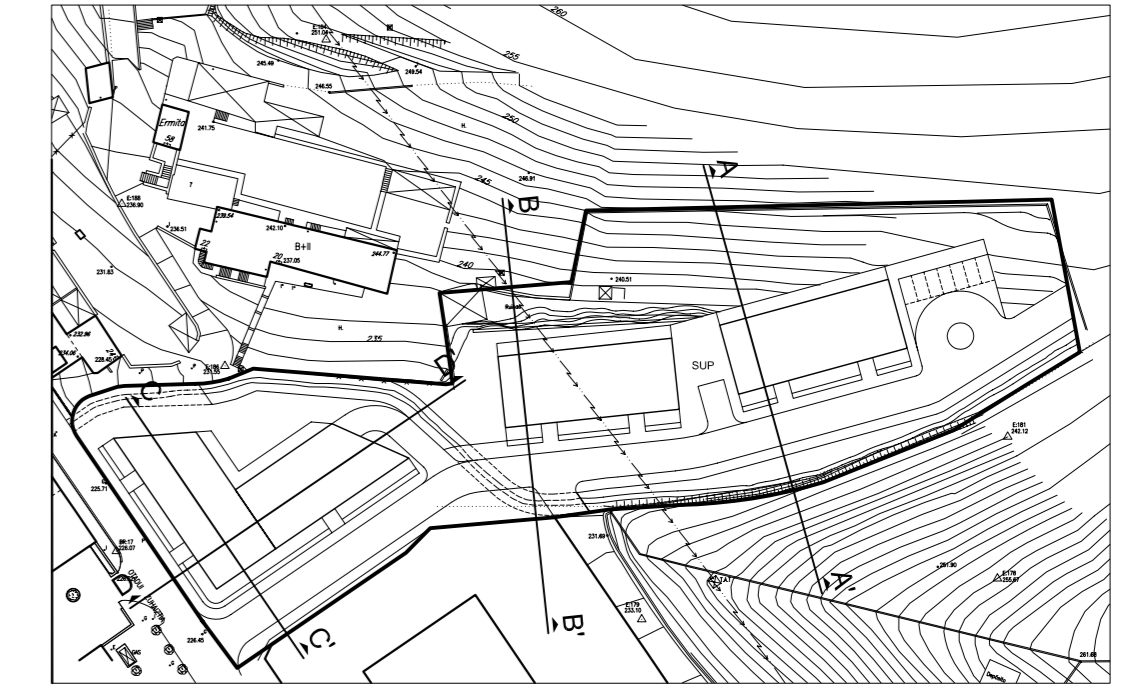
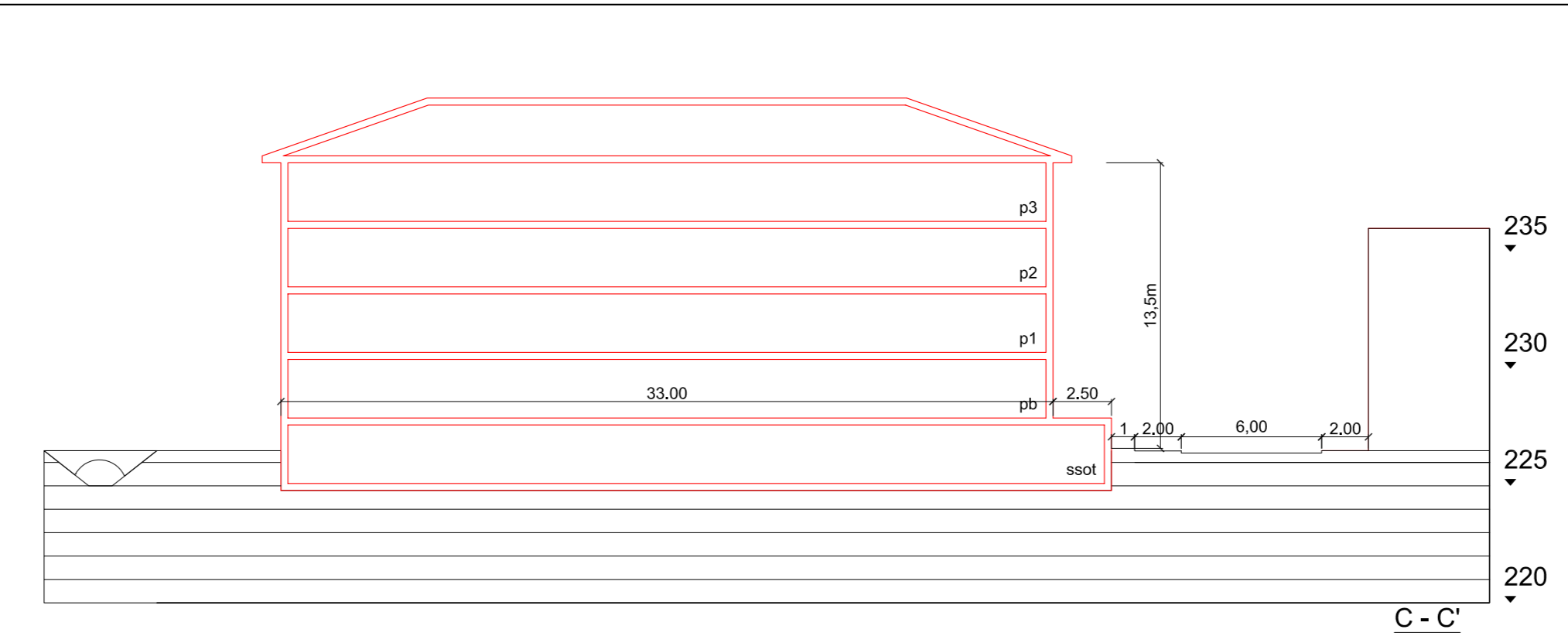
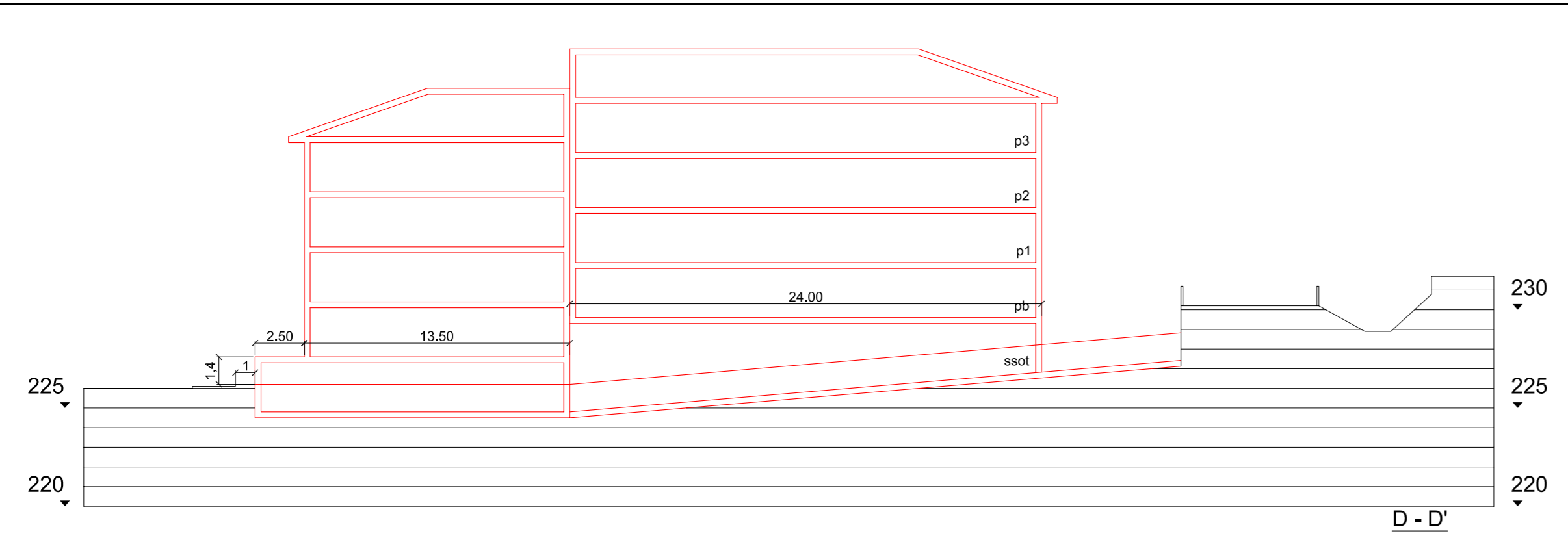
I.35A KASABLANKA SUR

PLANO:

4.- SECCIONES

ESCALA:

1/250



AREA URBANISTICA:

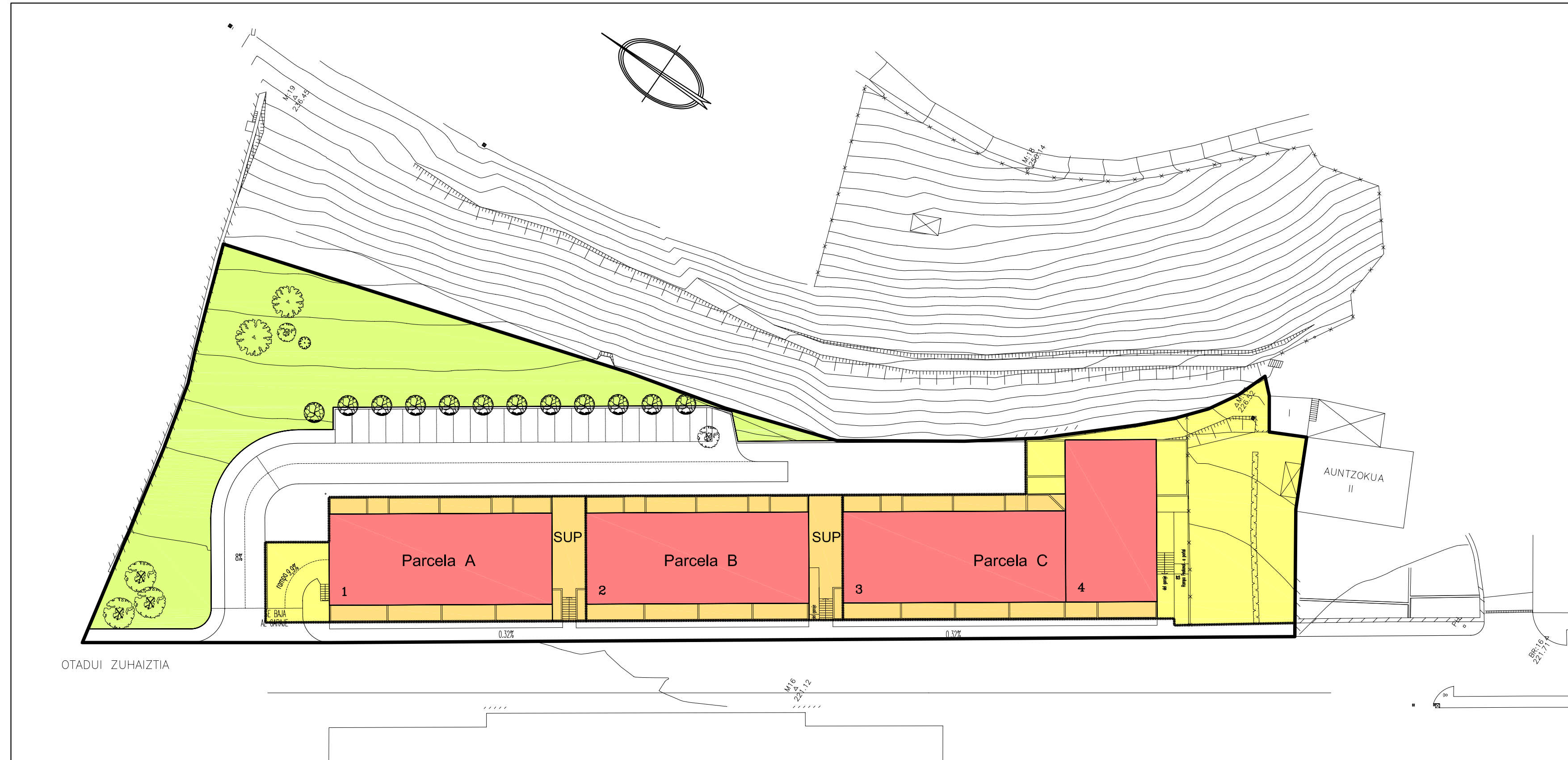
I.35B KASABLANKA NORTE

PLANO:

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

ESCALA:

1/500



AREA URBANISTICA:

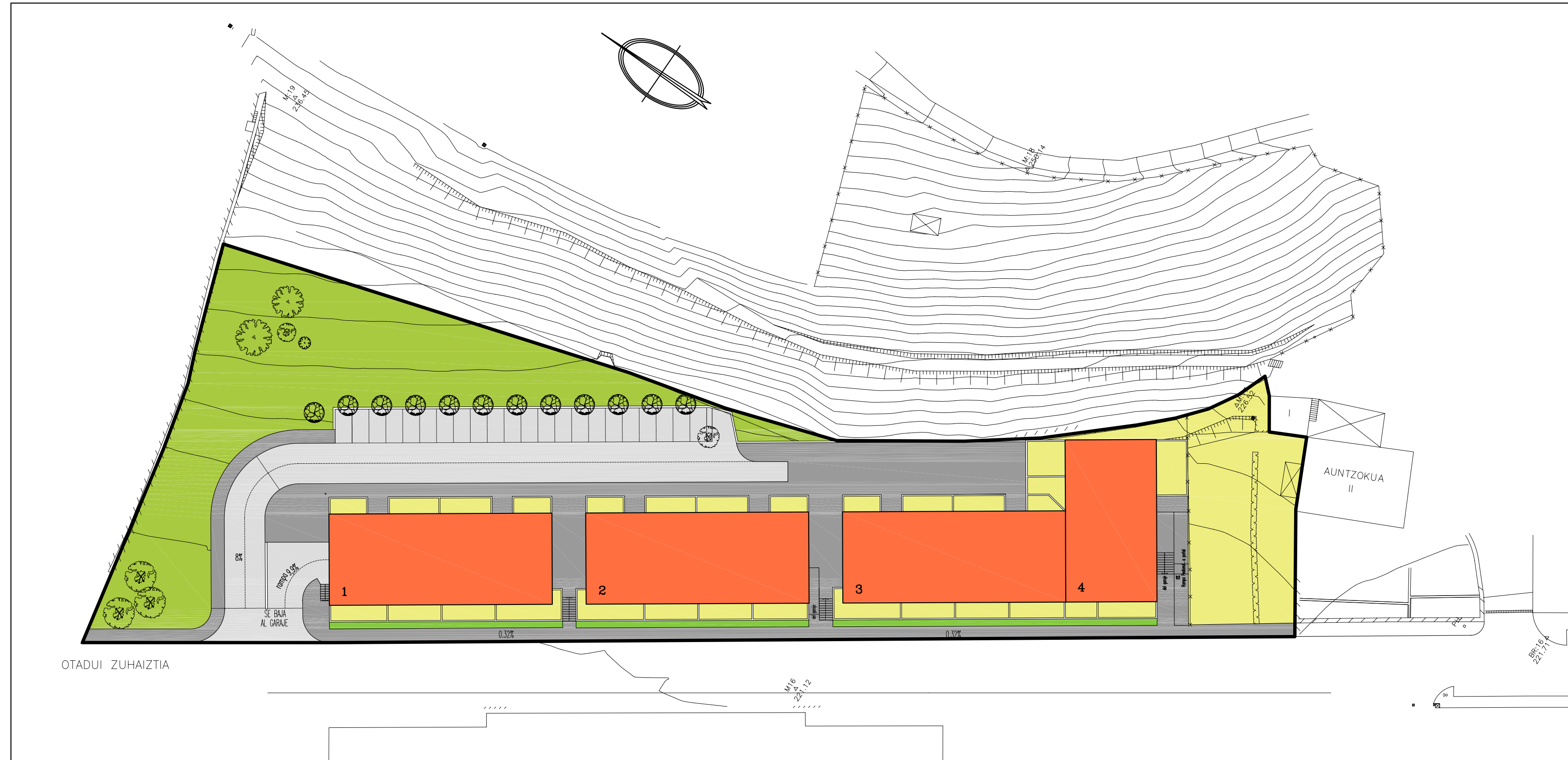
I.35B KASABLANKA NORTE

PLANO:

2.- ORDENACION PROPUESTA.

ESCALA:

1/500



AREA URBANISTICA:

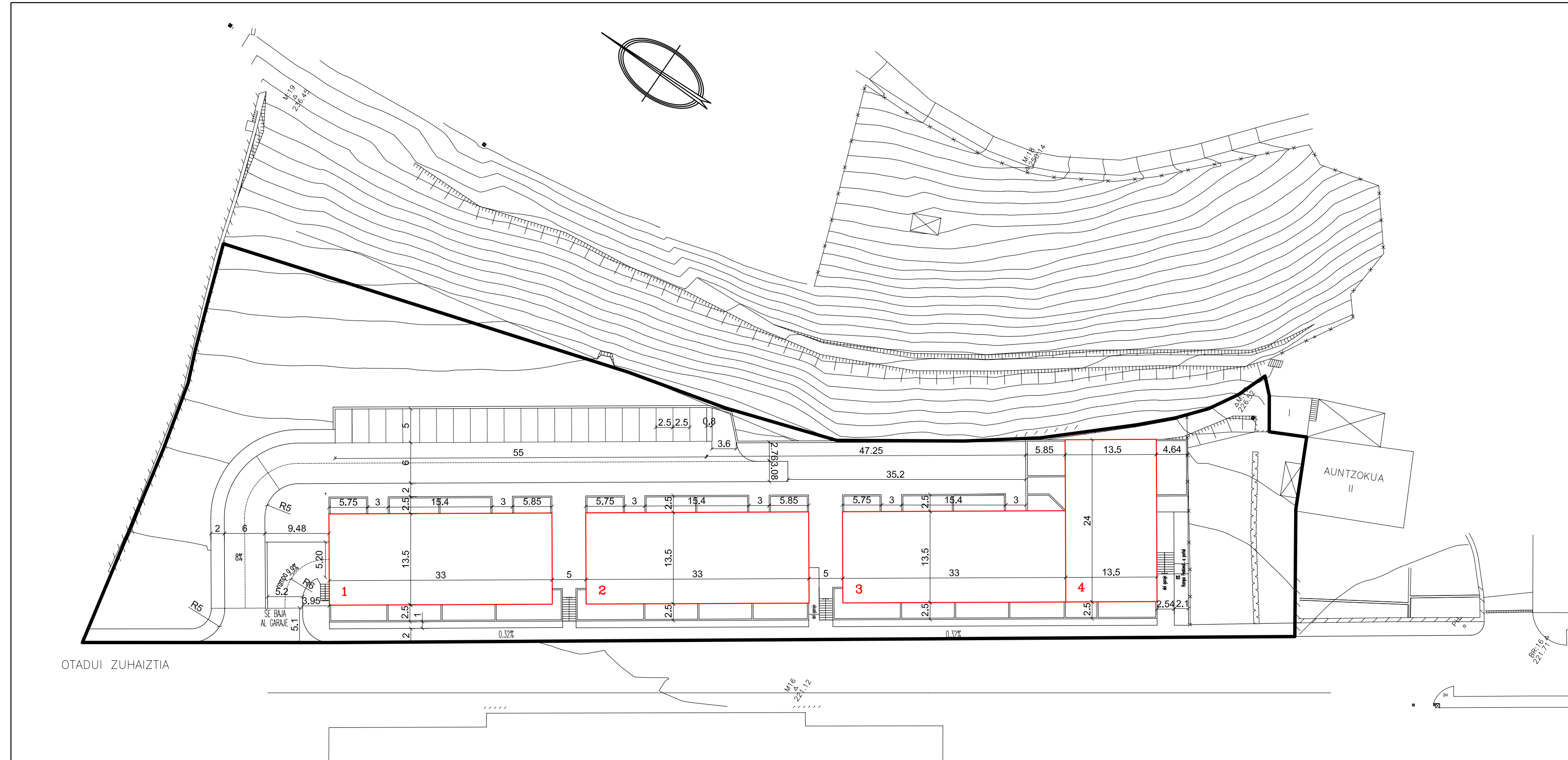
I.35B KASABLANKA NORTE

PLANO:

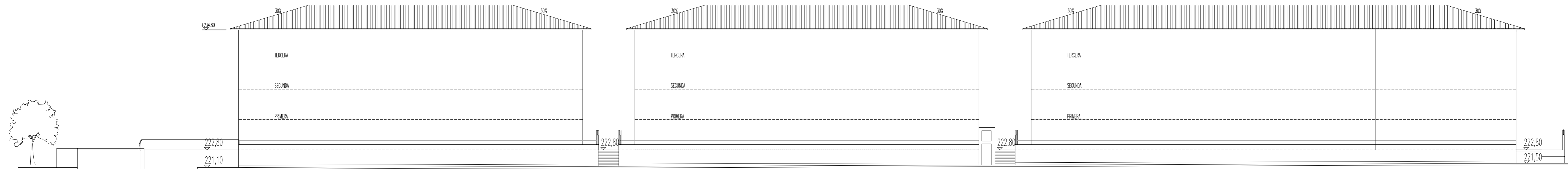
3.- DEFINICION GEOMETRICA

ESCALA:

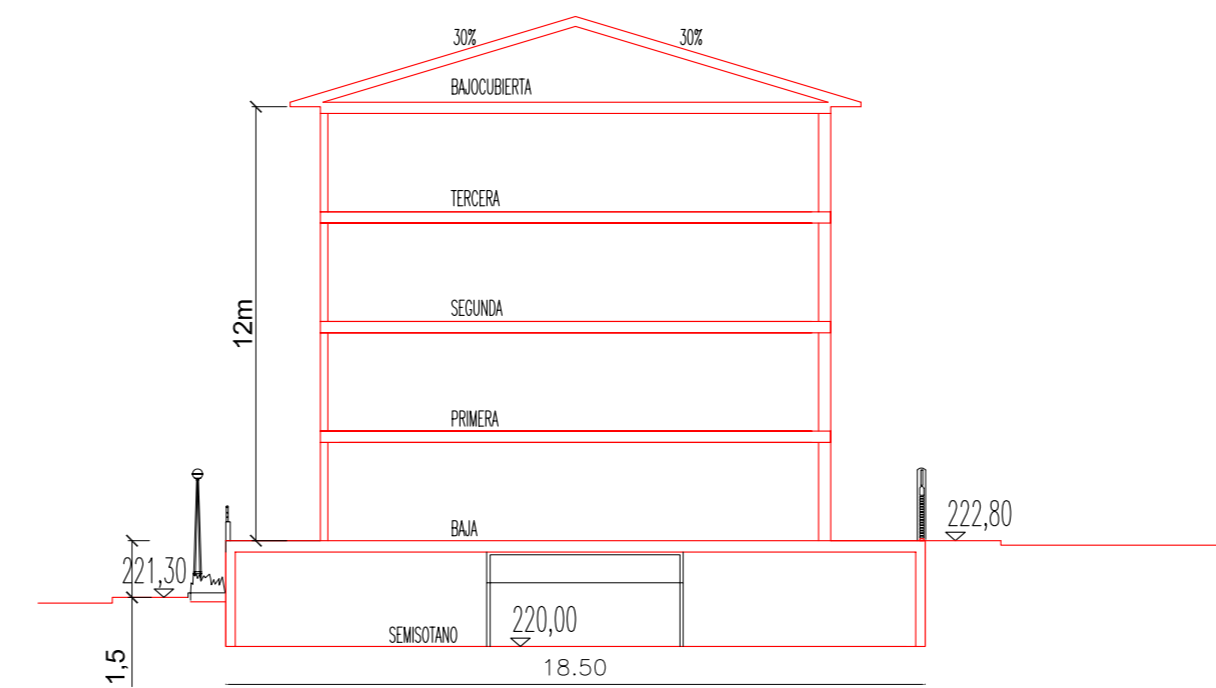
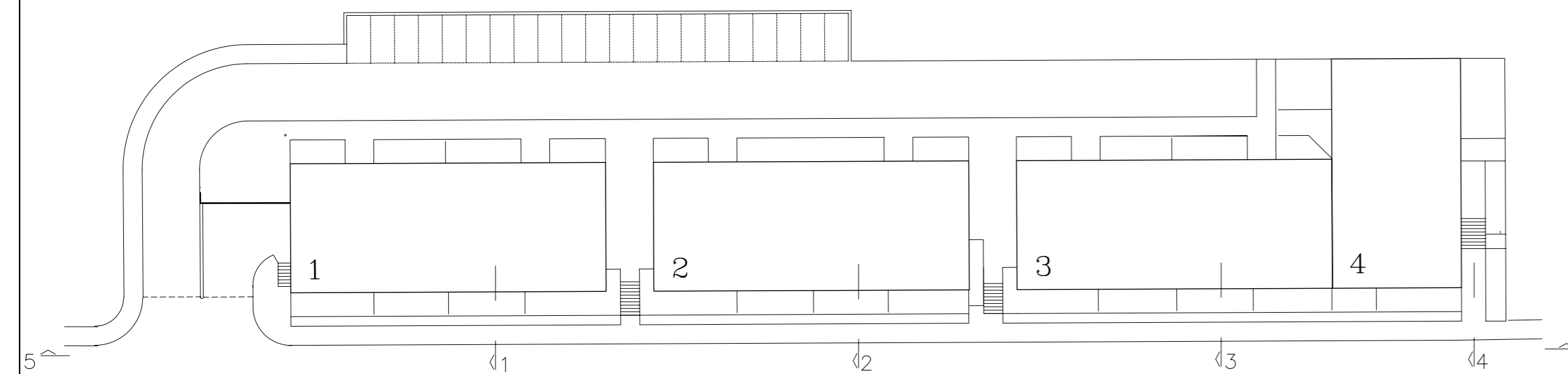
1/500



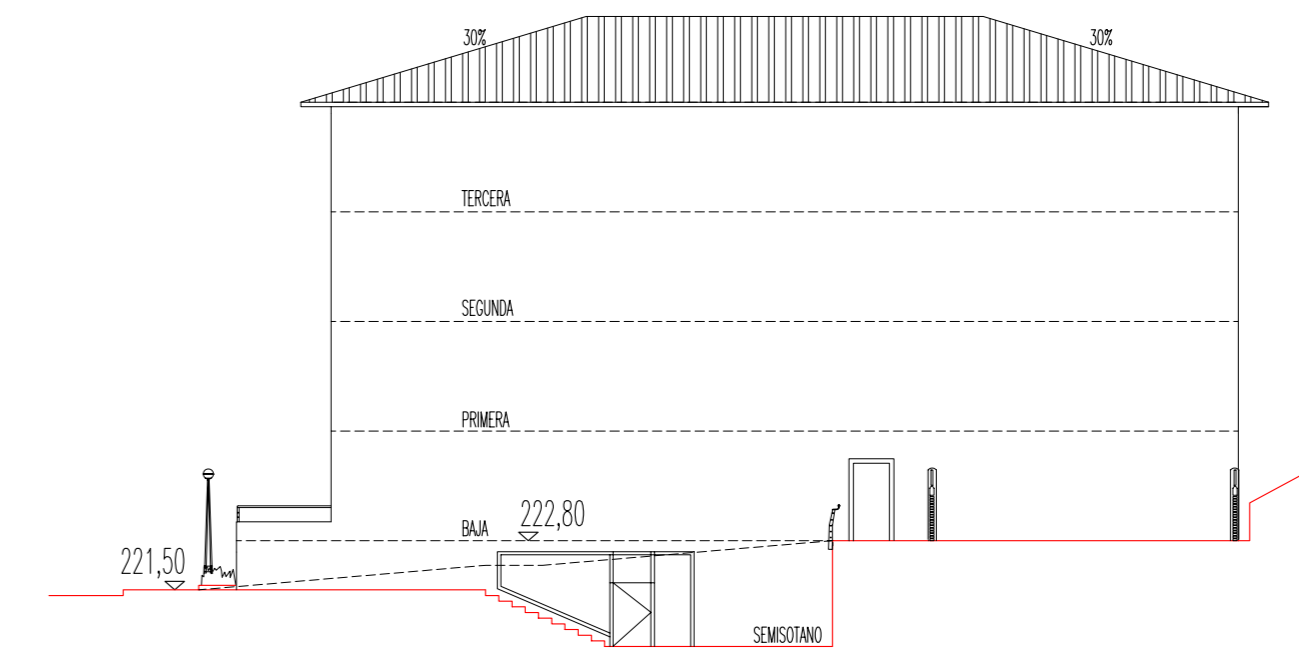




SECCION - 5



SECCION-TIPO  
BLOQUES n°1 - n°2 y n°3



BLOQUE n°4

PROGRAMA: TURISMO JARDUERA SUSTATZEA FOMENTO ACTIVIDAD TURÍSTICA				
Omuradunak / Entidades Beneficiarias	Proiektua / Proyecto	Zenbatekoa / Importe		
		Kontu Sailak / Partidas		
AEGACAP	PROMOCION CONGRESOS AESMAS	10.600,00		
AGRUPACION DEPORTIVA KIROLALDE	DONOSTI CUP 2006	10.600,00		
FUNDACION FATRONIK	ORGANIZACIÓN CONGRESO AAATE 2007		4.780,76	
GIPUZKOAKO OZEANOGRAFI FUNDAZIOA	PROMOCION DEL AQUARIUM	10.600,00		
GIPUZKOAKO ATLETISMO FEDERAKUNTZA	PROMOCION EXTERIOR PRUEBAS DE ATLETISMO	7.447,30		
ASPAGI	ESTUDIO INNOVACIÓN EN LOS HOTELES		10.500,00	
		1.0220.210.76 1.02.02.2006	5.0220.210.76 1.02.02.2007	5.0220.210.76 1.02.02.2008
OÑATIKO GARAPEN ETA TURISMO AJENTZIA, S.A.	OÑATO-ARRIKRUTZEKO, NATAUR ESKAINTZA PAREGABEA	120.000,00		
IRAURGI LANTZEN	CREACIÓN CENTRO VISITANTES SANTUARIO	85.345,00		
AYTO. DE EIBAR	2º FASE MUSEO DE LA INDUSTRIA ARMERA Y CENTRO DE INTERPRETACION		60.000,00	60.000,00
LENBUR FUNDAZIOA	RENOVACION DE LA EXPOSICION PERMANENTE DEL HIERRO VASCO EN LEGAZPI	72.586,00		
OARSOALDEA, S.A.	CENTRO DE INTERPRETACION ARDITURRI (CONTENIDOS)	90.000,00	30.000,00	
DEBAGOIENA MANKOMUNITATEA	BISITARIEN ZENTROA. DEBAGOIENA INTERPRETAZIO ZENTROA	12.500,00		
DEBEGESA	CENTRO INTERPRETACIÓN GEOLOGICA EN MUTRIKU-AMMONITES	39.600,00		
ASTIGARRAGAKO UDALA	INVERSIONES PEDAGÓGICAS EN EL MUSEO	50.000,00		

Donostia, 2007ko otsailaren 19a.—Iñigo Oliveros Brunetón, idazkari teknikoak.

(534)

(2054)

Donostia-San Sebastián, a 19 de febrero de 2007.—El secretario técnico, Iñigo Oliveros Brunetón.

(534)

(2054)

## LURRALDE ANTOLAKETA ETA SUSTAPENERAKO DEPARTAMENTUA

### Lurralde Antolaketako Zuzendaritza Nagusia

*Oñatiko Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspena.  
(Etendura kentzea I.35 HA «Kasablanka» Alderdian)  
(GHI-121/04-P05).*

Diputatuen Kontseiluak 2007ko urtarrilaren 16ko batzaraldian, erabaki bat hartu zuen eta hori ematen da ondoren argitara:

«Diputatuen Kontseiluak, 2005eko apirilaren 12ko bilkuran eman zuen Oñatiko Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspen espedienteari buruzko erabakia. Hauek izan ziren, laburbilduz, erabaki horretako xedapenak:

«*Lehenengo*: Behin betiko onartzea «Oñatiko Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspena», salbu eta II.13 «Urkulu», I.35 «Kasablanka», I.45 «Zubillaga», I.51 «Lazarraga» eta II.2 «Kurríkua» hirigintza alderdiei buruz erabaki honetako bigarren eta hirugarren puntuetan xedatutakoa; betiere, jakina, erabaki horretan bertan ezarritako baldintzetan.

## DEPARTAMENTO PARA LA ORDENACION Y PROMOCION TERRITORIAL

### Dirección General de Ordenación Territorial

*Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Oñati. (Levantamiento de la suspensión en el A.U. I.35 «Kasablanka») (GHI-121/04-P05).*

El Consejo de Diputados en sesión de 16 de enero de 2007, adoptó el acuerdo cuyo contenido a continuación se publica:

«El expediente de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Oñati fue ya resuelto por este Consejo de Diputados en sesión de 12 de abril de 2005, adoptándose el correspondiente acuerdo cuya parte dispositiva, en síntesis, era la siguiente:

«*Primero*: Aprobar definitivamente la «Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Oñati», salvo lo dispuesto en los apartados segundo y tercero de este acuerdo para las siguientes Áreas Urbanísticas: II.13 «Urkulu», I.35 «Kasablanka», I.45 «Zubillaga», I.51 «Lazarraga» y II.2 «Kurríkua» y con las condiciones que se expresaban en el propio acuerdo.

*Bigarren:* Hiri Antolaketako Arauak behin betiko ez onartzea II.13 «Urkulu» Hirigintza Alderdiaren eremuan.

*Hirugarren:* Hiri Antolaketako Arauen behin betiko onarpena etenda uztea I.35 «Kasablanka», I.45 «Zubillaga», I.51 «Lazarraga» eta II.2 «Kurrikua» Hirigintza Alderdien eremuan, oinarritzat hartuta erabaki honetako azalpen zatian babestutako etxebizitzaren erreserbari buruz eta lur eremuaren sailkapenari buruz ezarritako oharrak

*Laugarren:* Plan indarrean jarri arren, Oñatiko Udalak testu bategin bat egin eta onartu beharko du, espedienteari buruzko erabakiak eta dokumentuak barruan hartuz, eta erabaki honen lehenengo zatian adierazitako baldintzak betetz; eta ondoren, testu bategin hori Foru Aldundira bidali behar du. Hori guztia hiru hilabeteko epean egin behar du».

Diputatuen Kontseiluak 2006ko apirilaren 4an onartu zuen dokumentu bategin hori; eta une horretan bertan bukatutzat eman zen I.45 «Zubillaga hirigintza alderdiari buruzko onarpen etendura.

Oñatiko Udalak, I.35 «Kasablanka» Hirigintza Alderdiko etendura kentzeko, dagokion Hirigintza Arau Partikularra egin du eta, 2006ko martxoaren 30eko udal batzarrean onartu ondoren, jendaurrean ikusgai jarri da arauzko tramitea betetz. Arau ikusgai egon den bitartean, alegazioen idazti bat aurkeztu zaio.

Udalbatza osoak, 2006ko uztailaren 27ko bilkuran behin-behineko onarpena eman zion bai dokumentu berriari, bai eta Uren Zuzendaritzaren informea betetzearren, I.35.A-Kasablanka Hegoaldeko antolaketa plano zuzenduak jasotzen dituen eranskinari ere. Onarpen horretan, dena den, baldintza bat jarri zitzaion, hau da, errekararen huste gaitasuna eta urbanizazio berriak uholde arriskurik ez duela izango bermatuko dituen ur azterketa Hiritartze Proiektuan sartzeko baldintza.

I.35 «Kasablanka» Hirigintza Alderdiaren Hirigintza Arau Partikular berriak, lehendik dauden 85 etxebizitzak finkatzeaz gain, egoitza erabilerarako beste bi hirigintza jarduketara aurreikusitako dituzten, I.35.A-Kasablanka Hegoaldea eta I.35.B-Kasablanka Iparraldea izenekoak. Bi eremu horietan guztira 120 etxebizitza eraikitzea aurreikusi da, horietatik 24 (%20) babes ofizialeko erregimenekoak eta gainerako 98ak (%80) prezio tasatukoak izango direlarik. Arau Partikular berriak, halaber, alderdiaren antolaketa xehekatua ezartzen du.

Dokumentua Foru Aldundira bidali ondoren, behin betiko onar zezan, Oñatiko Udalak akatsen eta omisioen zuzenketa onartu zuen 2006ko azaroaren 30ean eginiko osoko bilkuran.

Foru Aldundi honetako Lurralde Plangintzarako Zerbitzuak egingandako dokumentua aztertuta ikus daitekeenez, arau partikular berriak betetzen ditu Diputatuen Kontseiluak 2005eko apirilaren 12ko erabakian ezarritako baldintzak eta espedientearren tramitazioan egingandako aldaketak egokiak eta justifikatuak daude; beraz, bidezkoa da erabakitako etendura amaitutzat ematea.

Ondorioz, eta tramitatzeko indarrean dagoen hirigintzako legerian aurreikusitako jardunbidea segitu denez, Diputatuen Kontseiluak, aplikagarri den legeria ikusirik, Lurraldearen Antolaketa eta Sustapenerako foru diputatuaren proposamenez eta eztabaidatu ondoren,

ERABAKI DU

Behin betiko onartzea «Oñatiko Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspena», I.35 «Kasablanka» Hirigintza Alderdiari dagokiona, Udalbatzak 2006ko uztailaren 27an eta azaroaren 30ean eginiko osoko bilkuretan onartutako dokumentazioaren arabera.

*Segundo:* No otorgar la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias en el ámbito A.U. II.13 «Urkulu».

*Tercero:* Suspender la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias en los ámbitos A.U. I.35 «Kasablanka», A.U. I.45 «Zubillaga», A.U. I.51 «Lazarraga» y A.U. II.2 «Kurrikua» en base a las consideraciones realizadas sobre la reserva de viviendas protegidas y sobre la clasificación del suelo realizadas en la parte expositiva de este acuerdo.

*Cuarto:* Sin perjuicio de la ejecutividad del plan, por el Ayuntamiento de Oñati deberá aprobarse y remitirse a esta Diputación Foral en un plazo no superior a tres meses un documento en el que se refundan los distintos acuerdos y documentos del expediente y se dé cumplimiento a las condiciones señaladas en el apartado primero de este acuerdo».

El documento refundido fue aprobado por este Consejo de Diputados el 4 de abril de 2006, momento en el cual se procedió al levantamiento de la suspensión en el ámbito A.U. I.45 «Zubillaga».

Para levantar la suspensión en el A.U. I.35 «Kasablanka» por el Ayuntamiento de Oñati se ha elaborado la correspondiente Norma Urbanística Particular de esta área, que ha sido aprobada inicialmente por el pleno municipal en sesión de 30 de marzo de 2006 y sometida al preceptivo trámite de información pública, presentándose un escrito de alegaciones.

El pleno municipal, en sesión celebrada el 27 de julio de 2006, ha aprobado provisionalmente el nuevo documento y un anexo, que recoge los planos de ordenación del A.U. I.35 A-Kasablanka-Sur corregidos para dar cumplimiento al informe de la Dirección de Aguas, con la condición de incluir en el Proyecto de Urbanización el estudio hidráulico correspondiente que garantice la capacidad de desagüe de la regata y la no inundabilidad de la nueva urbanización.

La nueva Norma Urbanística Particular del A.U. I.35 «Kasablanka» plantea, además de la consolidación de las 85 viviendas existentes, dos nuevas actuaciones urbanísticas residenciales, denominadas I.35 A-Kasablanka Sur y I.35 B-Kasablanka Norte, en las que se prevé la construcción de un total de 120 viviendas, de las cuales 24 (20%) se promoverán en régimen de protección oficial y las 96 restantes (80%) serán de precio tasado y establece la ordenación pormenorizada del área.

Remitido el documento a esta Diputación Foral para su aprobación definitiva, el Ayuntamiento de Oñati, por acuerdo plenario de 30 de noviembre de 2006, ha aprobado la correspondiente corrección de errores y omisiones.

Del análisis del documento realizado por el Servicio de Planificación Territorial de esta Diputación se observa que se cumplen las condiciones establecidas por este Consejo de Diputados en el referido acuerdo de 12 de abril de 2005, siendo oportunos y justificados los cambios realizados en la tramitación del presente expediente; y, por consiguiente, se estima procedente el levantamiento de la suspensión decretada.

En consecuencia, y habiéndose observado en cuanto a su tramitación las reglas procedimentales previstas en la normativa urbanística en vigor, este Consejo de Diputados, vista la legislación de aplicación, a propuesta del Diputado Foral para la Ordenación y Promoción Territorial y previa deliberación,

ACUERDA

Aprobar definitivamente la «Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Oñati» en lo que se refiere al A.U.I.35 «Kasablanka», según documentación aprobada por el pleno municipal en sesiones celebradas el 27 de julio y el 30 de noviembre de 2006.

Erabaki hau behin betikoa da eta administrazio bidea amaitzen du. Nahi izanez gero, administrazioarekiko auzi errekurtsioa aurkez dezake interesdunak Euskal Herriko Justizia Auzitegi Nagusiak Bilbon duen Administrazioarekiko Auzietako Salan, bi hilabeteko epean, erabaki hau argitaratu edo, kasu bada, jakinarazi eta biharamunetik aurrera.

Hala ere, partikularrek aukera dute horren aurretik berraztertze errekurtsioa Diputatuen Kontseiluari aurkezteko, hilabeteko epean, argitaratu edo, kasu bada, jakinarazi eta biharamunetik aurrera. Hori eginez gero, ezingo da administrazioarekiko auzi errekurtsorik aurkeztu, harik eta berraztertzeokoren berariazko ebazpena eman edo ustezko ezespina gertatu arte».

*Eranskina:* Aipatutako dokumentuan dagoen Hirigintza Arautegia-ren testua.

Donostia, 2007ko otsailaren 20a.—Segundo Díez Molinero, idazkari teknikoa.

(1649)

(2106)

## HIRIGINTZA ALORRA: I.35

## KASABLANKA OROKORRA

*Azalera:* 23.903 m<sup>2</sup>

*Lurzoruaren Sailkapena:* Lur-eremu hiritarra

*Sailkapen Orokorra.*

— Bizitoki Gune Intentsiboa.

*Azalera:* 23.903 m<sup>2</sup>.

Alderdiaren aprobetxamendu orokorra 205 etxebizitza.

Erabileraren trinkotasuna 85,76 etxebizitza/ha

*Antolaketaren Helburuak eta Irizpideak.*

Helburuak:

Hirigintza-alorra jadanik definituta dago orain berrikusten ari diren hiri antolaketako arauetan. Funtsean, aurreko plangintza orokorrean dagoeneko finkatuta zeuden helburuak, antolaketak gauzatzeko irizpideak eta garapenerako baldintzak gehitu egin dira. Horrez gain, oraingoan, Doroteo eta Ricardo Arrázolaren finketan, eta baita beste aldeko muturrean eta Urbietaren baratzeraino ere, eraikitze aukera kontuan hartu da. Dokumentu honetan, horiei dagozkien antolaketa xehatuaren baldintzak eta garapenerako baldintzak definitzen dira.

Antolaketa gauzatzeko irizpideak:

— Otaduy kalean, bizitokirako erabilera finkatuko da eta alderdiko muturretan etxeguneak egitea ahalbidetuko da.

— Dauden eraikinak ordezkatzeko egin litezkeen jarduketak arautu egingo dira.

*Plangintzarako Baldintzak.*

Plangintzarako baldintzak finkatutako zonari dagozkio. Zona horri buruzko fitxa berezietan adierazita dago zer garapen-baldintza bete behar diren Doroteo eta Ricardo Arrázolaren finketan (A Barrutia), eta alderdiko iparraldean definituta dagoen barrutian (B Barrutia), dagoen eraikinetik Urbietaren baratzeraino, eraiki ahal izateko.

Garapenerako plangintza:

Baimenduta dago bakartutako orubeetako jarduketa, eraikuntzako proiektuak aurkeztuta eta antolaketako tarteko irudien beharrik izan gabe.

Este Acuerdo es definitivo y pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponerse contra el mismo recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Bilbao, en el plazo de dos meses a partir del día siguiente a aquél en que tenga lugar su publicación o, en su caso, notificación.

Con carácter previo y potestativo los particulares podrán interponer también recurso de reposición ante este Consejo de Diputados en el plazo de un mes a partir del día siguiente al de su publicación o, en su caso, notificación. En este caso no se podrá interponer el Recurso Contencioso-Administrativo hasta que se resuelva expresamente el de Reposición o se haya producido su desestimación presunta».

*Anexo:* Texto de la Normativa Urbanística contenida en el citado documento.

Donostia-San Sebastián, 20 de febrero de 2007.—El secretario técnico, Segundo Díez Molinero.

(1649)

(2106)

## AREA URBANISTICA: I.35

## KASABLANKA GENERAL

*Superficie:* 23.903 m<sup>2</sup>.

*Clasificación del Suelo:* Suelo Urbano

*Clasificación General.*

— Zona Residencial Intensiva.

*Superficie:* 23.903 m<sup>2</sup>.

Aprovechamiento Global de la zona: 205 viviendas.

Intensidad de Uso: 85,76 viv/Ha.

*Objetivos y Criterios de Ordenación.*

Objetivos:

Area Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión. Básicamente se incorporan los objetivos, criterios de ordenación y condiciones de desarrollo ya establecidos por el planeamiento general anterior, contemplando ahora la posibilidad de edificar sobre las fincas de Doroteo y Ricardo Arrázola, así como en el extremo opuesto y hasta la huerta de Urbietta, definiendo en el presente documento las condiciones de ordenación pormenorizada y de desarrollo correspondientes.

Criterios de Ordenación:

— Consolidación del uso residencial de la calle Obispo Otaduy posibilitando asimismo el crecimiento residencial en los extremos del área.

— Regulación de las posibles operaciones de sustitución de la edificación existente.

*Condiciones de Planeamiento.*

Las condiciones de planeamiento se refieren a la zona consolidada. En las fichas particulares correspondientes se establecen las condiciones de desarrollo necesarias para posibilitar la edificación sobre las fincas de Doroteo y Ricardo Arrázola (Ambito A), y en el ámbito definido al norte del área (Ambito B) entre la edificación existente y hasta la huerta de Urbietta.

Planeamiento de desarrollo:

Se permite la actuación por solares aislados mediante la presentación de los correspondientes proyectos de edificación y sin necesidad de figuras intermedias de planeamiento.

**Jarduketaren ekimena:**

Alderdi honetan aurreikusten diren jarduketaren ekimena pribatua izango da; hala ere, beharrezkoa dela frogatuz gero, eta aurreikusitako jarduketaren garapena erraztearren, ekimena udalarena izan daiteke.

**Hiritartzeko proiektua:**

Lehendik dauden eraikinak, Otaduy kalean oinarrituta daudenak, ordezkatu behar direnean, jarduketa bakoitzean orubearen fatxadaren luzera bera duen kale-zati bat hiritartu beharko da.

**Kudeatzeko Baldintzak.**

Kudeatzeko baldintzak finkatutako zonari dagozkio. A eta B barrutietan bete beharreko baldintzak fitxa berezian daude definituta, dagokien atalean.

**Lagapenak:**

Laga egingo da, herri-espazioa izan dadin, Otaduy kaleko espazioak zabaltzeko beharrezkoa den espazioa.

**Kalifikazio Xehatua.**

Kalifikazio xehatua finkatutako zonari dagokio. A eta B barrutietarako definituta dagoen kalifikazio xehatu berezia horiei dagokien fitxan jasota dago.

— Bizitoki Erabilerrako Lurzatiak:

Dauden etxebizitzaren kopurua: 85 etxebizitza.

Erabilera erantsiak beheko solairuan: Merkataritza-erabilera edo bizilagun guztientzako garaje-erabilera.

Erabilera erantsiak sotoko solairuan: Garaje-erabilera.

**Eraikuntzaren Baldintzak.**

Eraikuntzaren baldintzak finkatutako zonari dagozkio. A eta B barrutietan bete beharreko baldintzak fitxa berezian daude definituta, dagokien atalean.

**Lerrokadurak:**

Planoan marraztuta daudenak.

**Hiritartzeko sestrak:**

Alderdian dauden sestrak finkatuko dira.

**Eraikinen bolumen-definizioa:**

Profila: Beheko solairua eta etxebizitzako hiru solairu.

Gehienezko garaiera: 11,80 metro.

Estalkiaren malda: %35.

Hegadak: Ikus Ordenantza Orokorretako 105. artikulua.

HIRIGINTZA ALORRA: I.35 A

KASABLANKA HEGOA

Azalera: 8.246 m<sup>2</sup>.

Lurzoruaren Sailkapena: Lur-eremu hiritarra (finkatu gabe).

Sailkapen Orokorra.

— Bizitoki Gune Intentsiboa.

Azalera: 8.246 m<sup>2</sup>.

Alderdiaren aprobetxamendu orokorra: 60 etxebizitza.

Erabilerraren trinkotasuna: 72,76 etxebizitza/ha.

**Iniciativa de Actuación:**

La iniciativa de las actuaciones contempladas en el presente área será privada, aunque y caso de demostrarse necesario con el objetivo de favorecer el desarrollo de las actuaciones previstas, la iniciativa podrá ejercerla el Ayuntamiento.

**Proyecto de Urbanización:**

En los casos de sustitución de la edificación existente y apoyada en la calle Obispo Otaduy, cada actuación urbanizará un tramo de calle de la misma longitud de la fachada del solar.

**Condiciones de gestión.**

Las condiciones de gestión se refieren a la zona consolidada. Las condiciones para los ámbitos A y B se definen en el apartado correspondiente de la ficha particular.

**Cesiones:**

Se cederá como espacio público el espacio necesario para la ampliación de aceras de la calle Obispo Otaduy.

**Calificación Pormenorizada.**

La calificación pormenorizada se refiere a la zona consolidada. La calificación pormenorizada particular definida para los ámbitos A y B se refleja en la ficha correspondiente.

— Parcelas de Uso Residencial:

Número de viviendas existentes: 85 viviendas.

Usos Anejos en Planta Baja: Usos comercial o de garaje colectivo.

Usos Anejos en Planta Sótano: Uso de garaje.

**Condiciones de la Edificación.**

Las condiciones de la edificación se refieren a la zona consolidada. Las condiciones para los ámbitos A y B se definen en el apartado correspondiente de la ficha particular.

**Alineaciones:**

Las dibujadas en el plano.

**Rasantes de Urbanización:**

Se consolidan las rasantes existentes en el área.

**Definición Volumétrica de la Edificación:**

Perfil: Planta Baja y Tres plantas de pisos.

Altura máxima: 11,80 metros.

Pendiente de cubierta: 35%.

Vuelos: Ver artículo 105 de las ordenanzas generales.

AREA URBANISTICA: I.35 A

KASABLANKA SUR

Superficie: 8.246 m<sup>2</sup>.

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano (No Consolidado).

Calificación General.

— Zona Residencial Intensiva.

Superficie: 8.246 m<sup>2</sup>.

Aprovechamiento Global de la zona: 60 viviendas.

Intensidad de Uso: 72,76 viv/Ha.

*Antolaketaren Helburuak eta Irizpideak.*

## Helburuak:

Garapen berriko barrutia da, I.35 «Kasablanka» Hirigintza Alorraren barruan dagoena, eta alderdiko hegoaldean etxegune bat egin ahal izateko definituta. Otaduy Zuhaitzia kalean eta kale horrekin ortogonalean proposatutako bide-sistema berrian oinarrituta dago.

## Antolaketa gauzatzeko irizpideak:

— Etxegune bat garatuko da, tipologia kolektiboa izango duena, eta barrutiko iparraldean jadanik egin diren eraikinekin lotura izango duena.

— Lagapeneko espazio libre handi bat kokatuko da barrutiko ekialdeko muturrean, ingurunearekin lotzeko eta antolatzeko zona izango dena.

*Plangintzarako Baldintzak.*

## Garapenerako plangintza:

Arauen agiri honetan, barruti hau antolatzeko eta garatzeko baldintza bereziak ezartzen dira. Jasota dago bakartutako orubeetako jarduketa egiteko aukera, eraikuntzako proiektuak aurkeztuta, eta antolaketako tarteko irudien beharrik izan gabe.

Plangintza honetan jasota dauden hiritartzeko baldintzek bat egiten dute alor honetarako jadanik ezarrita dagoenarekin, Udalaren eta jabeen artean 2006ko martxoaren 15ean izenpetutako Hirigintzako Hitzarmenaren arabera.

Beste alde batetik, hirigintza-alor honen barruan (I.35A – Kasablanka Hegoa), (R-36) kodearekin identifikatzen den lurzatia dago, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoria Polui dezaketean jarduerak dituzten tokien inbentarioak eraginda eta barnean hartzen duena, eta lurzati hori garatzeko planak eta hirigintza proiektuak idatzi baino lehen, lurren kalitatea ikeritzeko betebeharra ezarri da.

## Hiritartzeko proiektua:

Hiritartzeko proiektu bat idatzi beharko da barruti honek biltzen dituen lur guztietarako. Proiektuak barnean hartuko ditu jarduketa osoa egituratzen duten elementuak, eta baita aurreikusitako espazio libreen, espaloien eta bide-sistemen antolaketa eta izaera ere.

Hiritartzeko proiektua hasiera batean onartua izan dadin, urtebeteko epearen barruan, gehienez ere, aurkeztu beharko da, eta epea Arauen dokumentu hau behin betiko onartzen denean kontatzen hasiko da.

Era berean, hiritartzeko obra guztiak burutzeko, bi urteko epea ezartzen da gehienez ere, hiritartzeko proiektua behin betiko onartzen denean kontatzen hasiko dena. Alorra hiritartzeara, oso-osorik alorraren jabeek dagokiena, eraikuntza gauzatzearrekin batera burutu ahal izango da, komenigarria dela frogatzen baldin bada.

*Kudeatzeko Baldintzak.*

## Lurren jabetza:

Barruti honen barruan dauden lurren jabeak José María Arrazola Lizaur (bi lurzati, 5.048,71 m<sup>2</sup> eta 1.004,18 m<sup>2</sup>-koak, hurrenez hurren) eta beste jabe pribatu batzuk dira (1.240,45 m<sup>2</sup>). Barruti honek, era berean, 952,66 m<sup>2</sup> biltzen ditu, bideak eta espaloiak egiteko erabili behar direnak.

*Objetivos y Criterios de Ordenación.*

## Objetivos:

Ambito de nuevo desarrollo incluido en el Area Urbanística I.35 «Kasablanka», y definido con el objetivo de posibilitar el crecimiento residencial al sur del área y apoyado en las calles Otaduy Zuhaitzia y el nuevo viario propuesto ortogonal a esta calle.

## Criterios de Ordenación:

— Desarrollo de una zona residencial con una tipología colectiva y en correspondencia con la edificación ya construida al norte del ámbito.

— Localización de un gran espacio libre de cesión en el extremo este del ámbito como zona de relación y articulación con el entorno.

*Condiciones de Planeamiento.*

## Planeamiento de Desarrollo:

En el presente documento de Normas se establecen las condiciones particulares de ordenación y desarrollo de este ámbito, contemplando la posibilidad de actuar por solares aislados mediante la presentación de los correspondientes proyectos de edificación y sin necesidad de figuras intermedias de planeamiento.

Las condiciones urbanísticas recogidas en el presente planeamiento se corresponden con lo ya establecido para el presente Area en el Convenio Urbanístico suscrito entre Ayuntamiento y propiedad con fecha de 15 de marzo de 2006.

Por otra parte, la presente Area Urbanística (I.35A – Kasablanka Sur) incluye la parcela identificada con el código (R-36) afectada e incluida en el Inventario de Emplazamientos con Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, para la que se establece la obligación de investigar la calidad de los suelos antes de la redacción de los planes y proyectos urbanísticos necesarios para su desarrollo.

## Proyecto de Urbanización:

Deberá redactarse un Proyecto de Urbanización para la totalidad del suelo incluido en el presente ámbito, y que contendrá los elementos estructurantes del conjunto de la actuación, así como la ordenación y carácter de los espacios libres, acerado y viarios previstos.

Este Proyecto de Urbanización deberá ser presentado para su aprobación inicial en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación definitiva del presente documento de Normas.

Asimismo, se establece un plazo máximo de dos años para la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, plazo contado a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. La urbanización del ámbito, cuya ejecución corresponde en su totalidad a los propietarios del ámbito, podrá, caso de demostrarse conveniente, simultanearse con la ejecución de la edificación.

*Condiciones de gestión.*

## Propiedad del Suelo:

El suelo incluido en el presente ámbito pertenece a José María Arrazola Lizaur (Dos parcelas de 5.048,71 m<sup>2</sup> y 1.004,18 m<sup>2</sup>) y a otros propietarios privados (1.240,45 m<sup>2</sup>). Asimismo, en el presente ámbito se incluyen 952,66 m<sup>2</sup> de suelo actualmente destinado a viales y aceras.

**Jarduteko sistema:**

I.35-A «Kasablanka Hegoa» hirigintza-alor honek hartzen duen azalera osoa jardun-unitate bat da, Konpentsazio Sistemaren bitartez garatuko dena.

Beharrezkoa izango da konpentsazio-proiektu bat idaztea, eta bertan adieraziko da zeintzuk diren jardun-unitate honek eragindako jabetzaren betebeharrak eta eskubideak.

Sei hilabeteko epea ezartzen da, gehienez ere, Arauen dokumentu hau behin betiko onartzen denan kontaktzen hasita, Proiektuaren azalpena entzuteko izapidearen bidez eta Udalaren aurrean aurkeztuta egiteko, Proiektua behin betiko onar dadin (Hirigintzako Kudeaketaren Erregelamenduko 174. artikulua).

Gehienez ere urtebeteko epea ezartzen da, Arauen dokumentu hau behin betiko onartzen denean kontaktzen hasita, bete beharrekoak diren lagapena eta berdinbanaketa egiteko, Konpentsazio Proiektua behin betiko onartzen denean burutuko baitira, sortzen den finka bakoitzaren esleipenarekin batera.

**Aprobetxamenduak bermatzeko baldintzak:**

Aprobetxamenduak gehitu diren finken azalarekiko proportzionalak izango dira, eta Udalaren eta jabeen artean 2006ko martxoaren 15ean izenpetutako Hirigintzako Hitzarremenean ezarritakoaren arabera.

**Lagapenak:**

Laga egingo da, herri-espazioa izan dadin, dokumentu honetan era horretan definituta dagoen espazio osoa.

**Antolaketa Xehatua Burutzeko Baldintza Bereziak.**

Etxebizitzan lau bloke eraikiko dira, honako profil hau dutenak: Erdisotoko solairua eta lau goiko solairu. Eraikinak linealak izango dira, eta Otaduy kalearekiko eta antolaketa honetan aurreikusten den kale ortogonalarekiko paraleloan kokatuko dira. Otaduy kalean oinarrituta dauden blokeak elkarri atxikiak izango dira, eta 90.º-ko angelua eratuko dute. Gainerako bi blokeak, ekialdean kokatuta, eta berria izango den kalean oinarrituta, bakartuak izango dira, eta blokeen artean 10,00 metro inguruko tartea izango dute.

Eraikuntzaren gehieneko lerroakadura bat ezarriko da, alderdiko iparraldean dagoen eraikinaren luzapen gisa, eta Otaduy kalean oinarrituta. Kale ortogonaleko lerroakadura irizpide beraren arabera formalizatuko da. Era berean, kontuan hartu da ses-traren gaineko solairu guztietan, beheko solairua barne, etxebizitzak egitea, eta garaje-erabilera erdisotoko solairuan jartzea. Garajea izango duten bi solairuetan kale ortogonalarekin eta Otaduy kalearekin lotzeko bi puntu ipintzea ere aurreikusten da.

Ekialdeko muturrean biribilgune bat jarriko da, ibilgailuek bira egin ahal izateko; bertan ere, ibilgailuak aparkatzeko zona bat kokatzea aurreikusten da, gutxienez 7 plaza izango dituena.

**Kalifikazio Xehatua.**

Hirigintzako alor honen barruan, behean adierazitako kalifikazio xehatuak ezarriko dira. Aipatutako kalifikazioak dago-kien planoan grafiatuta daude:

— Bizitokirako lurzati pribatua, garaieran eraikigarria:

1. blokea: 413,50 m<sup>2</sup>.
2. blokea: 356,00 m<sup>2</sup>.
3. blokea: 445,50 m<sup>2</sup>.
4. blokea: 445,50 m<sup>2</sup>.

Kalifikatutako azalera osoa: 1.660,50 m<sup>2</sup>.

**Sistema de Actuación:**

La totalidad de la superficie incluida en el presente ámbito I.35-A «Kasablanka Sur» constituye una Unidad de Ejecución a desarrollar mediante el Sistema de Compensación.

Será necesaria la redacción del correspondiente Proyecto de Compensación, el cual incluirá los deberes y derechos de la propiedad afectada por la presente Unidad de Ejecución.

Se establece un plazo máximo de seis meses contados desde la aprobación definitiva del presente documento de Normas, para la formulación del Proyecto mediante audiencia y elevación al Ayuntamiento para su aprobación definitiva (Artículo 174 del Reglamento de Gestión Urbanística).

Se establece un plazo máximo de un año desde la aprobación definitiva del presente documento de Normas para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución, que junto a la adjudicación de cada una de las fincas resultantes tendrá lugar con la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación.

**Condiciones de Garantía de Aprovechamientos:**

Serán proporcionales a la superficie de las fincas aportadas, y en correspondencia con lo establecido en el Convenio Urbanístico suscrito entre Ayuntamiento y propiedad con fecha de 15 de marzo de 2006.

**Cesiones:**

Se cederá como público la totalidad del espacio definido como tal en el presente documento.

**Condiciones Particulares de Ordenación Pormenorizada.**

Se contempla la construcción de cuatro bloques de viviendas, con un perfil de planta semisótano y cuatro plantas altas, de tipo lineal y dispuestos en paralelo a la calle Obispo Otaduy y a la calle ortogonal prevista en la presente ordenación. Los bloques apoyados en la calle Obispo Otaduy y en la ortogonal se disponen adosados y formando un ángulo de 90.º. Los otros dos bloques localizados al este y apoyados en la calle de nueva construcción se disponen aislados y con una separación interbloques en torno a los 10,00 metros.

Se establece una alineación máxima de la edificación como prolongación de la edificación existente al norte del área y apoyada en la calle Obispo Otaduy. Se formaliza la alineación de la calle ortogonal con el mismo criterio. Se contempla la disposición de viviendas en la totalidad de las plantas sobre rasante, incluida la planta baja, así como la localización del uso garaje en la planta semisótano. Se prevé la disposición de dos puntos de conexión de las plantas de garajes con la calle ortogonal a la calle Obispo Otaduy.

En el extremo este se contempla una rotonda con giro para vehículos, donde se prevé la ubicación de una zona destinada al aparcamiento de vehículos, con un mínimo de 7 plazas.

**Calificación Pormenorizada.**

En el ámbito de la presente área urbanística se establecen las siguientes calificaciones pormenorizadas las cuales quedan grafiadas en el plano correspondiente:

— Parcela residencial privada edificable en altura:

Bloque n.º 1: 413,50 m<sup>2</sup>.

Bloque n.º 2: 356,00 m<sup>2</sup>.

Bloque n.º 3: 445,50 m<sup>2</sup>.

Bloque n.º 4: 445,50 m<sup>2</sup>.

Superficie total calificada: 1.660,50 m<sup>2</sup>.

— Bizitokirako lurzati pribatua, sotoan edo erdisotoan erai-kigarria:

1. blokea: 149,87 m<sup>2</sup>.
2. blokea: 125,05 m<sup>2</sup>.
3. blokea: 165,00 m<sup>2</sup>.
4. blokea: 165,00 m<sup>2</sup>.

Kalifikatutako azalera osoa: 604,92 m<sup>2</sup>.

— Bizitokirako lurzati pribatua eraikuntzarik gabe:

Kalifikatutako azalera osoa: 115,65 m<sup>2</sup>.

— Bizitokirako lurzati pribatua, sotoan edo erdisotoan erai-kigarria, azalera herri erabilerako bidezorra duena:

Kalifikatutako azalera osoa (3. eta 4. blokeen arteko igarobidea): 193,06 m<sup>2</sup>.

— Espazio libreen auzoko sistema:

Azalera: 2.003,32 m<sup>2</sup>.

Era berean, herri-jabariko eta herri-erabilerako lur gisa definituko dira bizitokirako lurzati eran kalifikatuta ez dauden lur guztiak, guztira 5.671,87 m<sup>2</sup>, honako hauek barnean hartzen dituztenak: Espazio libreen auzoko sistema izango diren lurrak (2.003,32 m<sup>2</sup>), errekak hartuko dituen lurrak (694,17 m<sup>2</sup>), eta bide-sareak, espaloiak eta aparkalekuak egiteko dauden gaine-rako lurrak (2.974,38 m<sup>2</sup>).

*Eraikuntzaren Baldintzak.*

Lurzatiak egiteko baldintzak:

Honako lurzati eraikigarri hauek definitzen dira:

- A lurzatia (1. blokea barne): 563,37 m<sup>2</sup>.  
 B lurzatia (2. blokea barne): 596,70 m<sup>2</sup>.  
 C lurzatia (3. blokea barne): 803,56 m<sup>2</sup>.  
 D lurzatia (4. blokea barne): 610,50 m<sup>2</sup>.

Aprobetxamendurako baldintza bereziak:

Hauek dira etxebizitzaren kopuruaren eta aprobetxamenduaren baldintza bereziak:

— Etxebizitza kopurua:

1. blokea: 16 etxebizitza.
2. blokea: 12 etxebizitza.
3. blokea: 16 etxebizitza.
4. blokea: 16 etxebizitza.

Etxebizitza kopuru osoa: 60 etxebizitza.

Babes ofizialeko gutxieneko etxebizitza kopurua (guztiaren %20): 12 etxebizitza.

Salneurri tasatuko gutxieneko etxebizitza kopurua (guztiaren %80): 48 etxebizitza.

Salneurri tasatuko etxebizitzaren baldintza bereziak jasota daude jabeekin 2006ko martxoaren 15ean izenpetutako Hirigintzako Hitzarmenean.

— Sestra gaineko aprobetxamendua (etxebizitza):

1. blokea (4 solairu): 1.654,00 m<sup>2</sup>.
2. blokea (4 solairu): 1.424,00 m<sup>2</sup>.
3. blokea (4 solairu): 1.782,00 m<sup>2</sup>.
4. blokea (4 solairu): 1.782,00 m<sup>2</sup>.

Hegadak (1., 2., 3. eta 4. blokeak): 318,00 m<sup>2</sup>.

— Parcela residencial privada edificable en sótano o semisótano:

Bloque n.º 1: 149,87 m<sup>2</sup>.

Bloque n.º 2: 125,05 m<sup>2</sup>.

Bloque n.º 3: 165,00 m<sup>2</sup>.

Bloque n.º 4: 165,00 m<sup>2</sup>.

Superficie total calificada: 604,92 m<sup>2</sup>.

— Parcela residencial privada libre de edificación:

Superficie total calificada: 115,65 m<sup>2</sup>.

— Parcela residencial privada edificable en sótano o semisótano con servidumbre de uso público en superficie:

Superficie total calificada (Paso entre Bloques n.º 3 y n.º 4): 193,06 m<sup>2</sup>.

— Sistema local de espacios libres:

Superficie: 2.003,32 m<sup>2</sup>.

Asimismo se define como suelo de dominio y uso público la totalidad del suelo no calificado como parcela residencial, y que representa un total de 5.671,87 m<sup>2</sup> y que incluye además del suelo destinado al sistema local de espacios libres (2.003,32 m<sup>2</sup>), el suelo destinado a la regata (694,17 m<sup>2</sup>), así como el resto del suelo destinado al sistema de redes viarias, acerado y aparcamientos (2.974,38 m<sup>2</sup>).

*Condiciones de la Edificación.*

Condiciones de Parcelación:

Se definen las siguientes parcelas edificables:

Parcela A (Incluye Bloque n.º 1): 563,37 m<sup>2</sup>.

Parcela B (Incluye Bloque n.º 2): 596,70 m<sup>2</sup>.

Parcela C (Incluye Bloque n.º 3): 803,56 m<sup>2</sup>.

Parcela D (Incluye Bloque n.º 4): 610,50 m<sup>2</sup>.

Condiciones Particulares de Aprovechamiento:

Las condiciones particulares de número de viviendas y aprovechamiento son las siguientes:

— Número de viviendas:

Bloque n.º 1: 16 viviendas.

Bloque n.º 2: 12 viviendas.

Bloque n.º 3: 16 viviendas.

Bloque n.º 4: 16 viviendas.

N.º total de viviendas: 60 viviendas.

N.º de viviendas mínimo de Protección Oficial (20% del total): 12 viviendas.

N.º de viviendas mínimo de Precio Tasado (80% del total): 48 viviendas.

Las condiciones particulares de las viviendas de precio tasado vienen recogidas en el Convenio Urbanístico suscrito con la propiedad con fecha de 15 de marzo de 2006.

— Aprovechamiento sobre rasante (Viviendas):

Bloque n.º 1 (4 plantas): 1.654,00 m<sup>2</sup>.

Bloque n.º 2 (4 plantas): 1.424,00 m<sup>2</sup>.

Bloque n.º 3 (4 plantas): 1.782,00 m<sup>2</sup>.

Bloque n.º 4 (4 plantas): 1.782,00 m<sup>2</sup>.

Vuelos (Bloques n.º 1, n.º 2, n.º 3 y n.º 4): 318,00 m<sup>2</sup>.



Hegadak ordenantza orokorretako 105. artikuluan ezarritakoaren arabera izango dira, eta indarrean dagoen araudiak jadanik definitu dituen irizpideei jarraituz neurtuko dira.

Sestra gaineko aprobetxamendu osoa (Etxebizitzak): 6.960,00 m<sup>2</sup>.

— Sestra azpiko aprobetxamendua erdisotoko solairuan (Garajeak):

Sestra azpiko aprobetxamendu osoa 2.458,48 m<sup>2</sup>.

Sestra azpitik, gutxienez 70 aparkamendu-plaza kokatzea aurreikusten da.

Lerrokadurak:

Gehienezko lerokadurak grafiatuta daude erantsitako planoan. Kalearen aurreko aldean, erdisotoko solairuan egingo den eraikuntzak 3,00 metroko atzerapena izango du errepidetik; horrek ahalbidetuko du 2,00 metroko zabalera duen espaloi bat egitea eta 1,00 metroko zabalera lorategi-zona bat antolatzea, aurreikusitako eraikinarekiko paraleloan.

Goiko solairuetan, eraikuntzak 2,50 metroko atzeramangunea izango du, erdisotoko solairuarentzat definitutako lerokadurarekin alderatuta; horrela, lorategi-terrazza bat antolatu ahal izango da, beheko solairuko etxebizitzetan.

Hiritartzeko sestrak:

Funtsean, alderdian dauden sestrak finkatuko dira. Egin beharreko hiritartzeko proiektua izango da, egokia bada, dauden sestrak doitzen dituen dokumentua.

Eraikinen bolumen-definizioa:

Profila Erdisotoko solairua eta etxebizitzako lau solairu.

Estalkiaren malda %35.

Hegadak Ikus Ordenantza Orokorretako 105. artikulua.

Definitutako profilari jarraituz —erdisotoko solairua, beheko solairua eta etxebizitzako hiru goiko solairu—, eraikinean 13,50 metroko gehienezko garaiera ezarriko da, kaleko edozein puntutik neurtuta. Erdisotoko solairuak ez du inon gainditu beharko 1,50 metroko gehienezko garaiera, kaleko sestratik beheko solairuko lurreko forjatuaren goiko alderaino neurtuta.

#### HIRIGINTZA ALORRA: I.35 B

##### KASABLANKA IPARRA

*Azalera:* 6.667 m<sup>2</sup>.

*Lurzorua Sailkapena:* Lur-eremu hiritarra (finkatu gabe).

*Sailkapen Orokorra.*

— Bizitoki Gune Intentsiboa.

*Azalera:* 6.667 m<sup>2</sup>.

Aprobetxamendu orokorra: 60 etxebizitza.

Erabileraren trinkotasuna: 89,99 etxebizitza/ha.

Alor honi dagozkion datuak adierazita daude jadanik I.35 «Kasablanka Orokorra» hirigintzako alorraren deskribapenaren barruan.

*Antolaketaren Helburuak eta Irizpideak.*

Helburuak:

Garapen berriko barrutia, I.35 «Kasablanka» Hirigintzako Alorraren barruan sartuta, eta Otaduy Zuhaitzia kalean oinarritutako etxegunea ahalbidetzeko helburuz definituta.

Los vuelos se ajustarán a lo establecido en el artículo 105 de las ordenanzas generales y computarán en correspondencia con los criterios ya definidos en la normativa general vigente.

Total aprovechamiento sobre rasante (Viviendas): 6.960,00 m<sup>2</sup>.

— Aprovechamiento bajo rasante en planta semisótano (Garajes):

Total aprovechamiento bajo rasante: 2.458,48 m<sup>2</sup>.

Se prevé la ubicación de un mínimo de 70 plazas de aparcamiento bajo rasante.

Alineaciones:

Las alineaciones máximas quedan grafiadas en el plano adjunto. En el frente de calle, la edificación en planta semisótano se retira 3,00 metros de la calzada, permitiendo la construcción de una acera de 2,00 metros de anchura así como una zona ajardinada de 1,00 metro de anchura paralela a la edificación prevista.

La edificación en plantas altas se retranquea 2,50 metros de la alineación definida para la planta semisótano permitiéndolo la formalización de una terraza-jardín destinada a las viviendas de planta baja.

Rasantes de Urbanización:

Básicamente se consolidan las rasantes existentes en el área. Será el Proyecto de Urbanización correspondiente, el documento que, en su caso, ajuste las rasantes existentes.

Definición Volumétrica de la Edificación:

Perfil: Planta Semisótano y Cuatro plantas de pisos.

Pendiente de cubierta: 35%.

Vuelos: Ver artículo 105 de las ordenanzas generales.

En correspondencia con el perfil definido de planta semisótano, planta baja y tres plantas altas, se establece una altura máxima de la edificación de 13,50 metros, medidos desde cualquier punto de la calle. La planta semisótano en ningún punto deberá superar la altura máxima de 1,50 metros medidos desde cualquier punto de la rasante de la calle hasta la cara superior del forjado de suelo de la planta baja.

#### AREA URBANISTICA: I.35 B

##### KASABLANKA NORTE

*Superficie:* 6.667 m<sup>2</sup>.

*Clasificación del Suelo:* Suelo Urbano (No Consolidado).

*Calificación General.*

— Zona Residencial Intensiva.

*Superficie:* 6.667 m<sup>2</sup>.

Aprovechamiento Global: 60 viviendas.

Intensidad de Uso: 89,99 viv/Ha.

Datos parciales referidos al presente ámbito y ya incluidos en el Area Urbanística I.35 «Kasablanka General».

*Objetivos y Criterios de Ordenación.*

Objetivos:

Ámbito de nuevo desarrollo incluido en el Area Urbanística I.35 «Kasablanka», y definido con el objetivo de posibilitar el crecimiento residencial apoyado en la calle Otaduy Zuhaitzia.

**Antolaketa gauzatzeko irizpideak:**

— Etxegune bat garatuko da, tipologia kolektiboa izango duena, eta barrutiko hegoaldean jadanik egin diren eraikinekin lotura izango duena.

— Lagapeneko espazio libre handi bat kokatuko da barrutiko iparraldean, jadanik dauden eraikinekin lotzeko eta antolatzeko zona izango dena.

**Plangintzarako Baldintzak.****Garapenerako plangintza:**

Arauen agiri honetan, barruti hau antolatzeko eta garatzeko baldintza bereziak ezartzen dira. Jasota dago bakartutako orubeetako jarduketa egiteko aukera, eraikuntzako proiektuak aurkeztuta, eta antolaketako tarteko irudien beharrik izan gabe.

Plangintza honetan jasota dauden hiritartzeko baldintzek bat egiten dute alor honetarako jadanik ezarrita dagoenarekin, Udalaren eta jabeen artean 2006ko martxoaren 15ean izenpetutako Hirigintzako Hitzarmenaren arabera.

**Hiritartzeko proiektua:**

Hiritartzeko proiektu bat idatzi beharko da barruti honek biltzen dituen lur guztietarako. Proiektuak barnean hartuko ditu jarduketa osoa egituratzen duten elementuak, eta baita aurreikusitako espazio librean, espaloien eta bide-sistemen antolaketa eta izaera ere.

Hiritartzeko proiektua hasiera batean onartua izan dadin, urtebeteko epearen barruan, gehienez ere, aurkeztu beharko da, eta epea Arauen dokumentu hau behin betiko onartzen denean kontatzen hasiko da.

Era berean, hiritartzeko obra guztiak burutzeko, bi urteko epea ezartzen da gehienez ere, hiritartzeko proiektua behin betiko onartzen denean kontatzen hasiko dena. Alorra hiritartzeara, oso-osorik alorraren jabeek dagokiena, eraikuntza gauzatzearekin batera burutu ahal izango da, komenigarria dela frogatzen baldin bada.

**Kudeatzeko Baldintzak.****Lurren jabetza:**

Barruti honen barruan dauden lurak Sanmartinaldea S.L. sozietatearen jabetzakoak dira (6.482,20 m<sup>2</sup>) eta Salvador Zubia Tellería jaunaren jabetzakoak (184,80 m<sup>2</sup>).

**Jarduteko sistema:**

I.35-B «Kasablanka Iparra» hirigintza-alor honek hartzen duen azalera osoa jardun-unitate bat da, Konpentsazio Sistemaren bitartez garatuko dena.

Beharrezkoa izango da konpentsazio-proiektu bat idaztea, eta bertan adieraziko da zeintzuk diren jardun-unitate honek eragindako jabetzaren betebeharrak eta eskubideak.

Sei hilabeteko epea ezartzen da, gehienez ere, Arauen dokumentu hau behin betiko onartzen denan kontatzen hasita, Proiektuaren azalpena entzuteko izapidearen bidez eta Udalaren aurrean aurkeztuta egiteko, Proiektua behin betiko onar dadin (Hirigintzako Kudeaketaren Erregelamenduko 174. artikulua).

Gehienez ere urtebeteko epea ezartzen da, Arauen dokumentu hau behin betiko onartzen denean kontatzen hasita, bete beharrezkoak diren lagapena eta berdinbanaketa egiteko, Konpentsazio Proiektua behin betiko onartzen denean burutuko baitira, sortzen den finka bakoitzaren esleipenarekin batera.

**Criterios de Ordenación:**

— Desarrollo de una zona residencial con una tipología colectiva y en correspondencia con la edificación ya construida al sur del ámbito.

— Localización de un gran espacio libre al norte del ámbito como zona de relación y articulación con la edificación existente.

**Condiciones de Planeamiento.****Planeamiento de Desarrollo:**

En el presente documento de Normas se establecen las condiciones particulares de ordenación y desarrollo de este ámbito, contemplando la posibilidad de actuar por solares aislados mediante la presentación de los correspondientes proyectos de edificación y sin necesidad de figuras intermedias de planeamiento.

Las condiciones urbanísticas recogidas en el presente planeamiento se corresponden con lo ya establecido para la presente Area Urbanística en el Convenio Urbanístico suscrito entre Ayuntamiento y propiedad con fecha de 15 de marzo de 2006.

**Proyecto de Urbanización:**

Deberá redactarse un Proyecto de Urbanización para la totalidad del suelo incluido en el presente ámbito, y que contendrá los elementos estructurantes del conjunto de la actuación, así como la ordenación y carácter de los espacios libres, acerado y viarios previstos.

Este Proyecto de Urbanización deberá ser presentado para su aprobación inicial en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación definitiva del presente documento de Normas.

Asimismo, se establece un plazo máximo de dos años para la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, plazo contado a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. La urbanización del ámbito, cuya ejecución corresponde en su totalidad a los propietarios del ámbito, podrá, caso de demostrarse conveniente, simultanearse con la ejecución de la edificación.

**Condiciones de gestión.****Propiedad del Suelo:**

El suelo incluido en el presente ámbito pertenece a la Sociedad Sanmartinaldea S.L. (6.482,20 m<sup>2</sup>) y a D. Salvador Zubia Tellería (184,80 m<sup>2</sup>).

**Sistema de Actuación:**

La totalidad de la superficie incluida en el presente ámbito I.35-B «Kasablanka Norte» constituye una Unidad de Ejecución a desarrollar mediante el Sistema de Compensación.

Será necesaria la redacción del correspondiente Proyecto de Compensación, el cual incluirá los deberes y derechos de la propiedad afectada por la presente Unidad de Ejecución.

Se establece un plazo máximo de seis meses contados desde la aprobación definitiva del presente documento de Normas, para la formulación del Proyecto mediante audiencia y elevación al Ayuntamiento para su aprobación definitiva (Artículo 174 del Reglamento de Gestión Urbanística).

Se establece un plazo máximo de un año desde la aprobación definitiva del presente documento de Normas para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución, que junto a la adjudicación de cada una de las fincas resultantes tendrá lugar con la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación.

**Aprobetxamenduak bermatzeko baldintzak:**

Aprobetxamenduak gehitu diren finken azalerarekiko proportzionalak izango dira, eta Udalaren eta jabeen artean 2006ko martxoaren 15ean izenpetutako Hirigintzako Hitzarmentean ezarritakoaren arabera.

**Lagapenak:**

Laga egingo da, herri-espazioa izan dadin, dokumentu honetan era horretan definituta dagoen espazio osoa.

**Kalifikazio Xehatuaren Baldintza Bereziak.**

Etxebizitzaren lau bloke eraikiko dira, honako profil hau dutenak: Erdisotoko solairua eta lau goiko solairu. Eraikinak linealak izango dira, eta Otaduy kalearekiko paraleloan kokatuko dira. Iparralderago kokatuta dauden bi blokeak bakartuak izango dira, eta beste biak atxikiak, 90.º-ko angelua eratuko dutelarik. Blokeen artean 5,00 metro tartea utziko da.

Eraikuntzaren gehieneko lerroakadura bat ezarriko da, alderdiko hegoaldean dagoen eraikinaren luzapen gisa, eta Otaduy kalean oinarrituta. Kontuan hartu da sestraren gaineko solairu guztietan, beheko solairua barne, etxebizitzak egitea, eta garaje-erabilera erdisotoko solairuan jartzea. Garajea izango duen solairuan Otaduy kalearekin lotzeko puntu bat ipintzea ere aurreikusten da.

Iparraldeko muturrean, ibilgailuak eraikuntzen atzeko zabalgunera iristeko sarbide bat egingo da; bertan, ibilgailuak aparkatzeko zona bat kokatzea aurreikusten da, 22 plaza gutxienez izango dituen; era berean, etxebizitzetako atarietara iristeko sarbidea egingo da.

**Kalifikazio Xehatua.**

Hirigintzako alor honen barruan, behean adierazitako kalifikazio xehatuak ezarriko dira. Aipatutako kalifikazioak dagoen planoan grafiatuta daude:

— Bizitokirako lurzati pribatua, garaieran eraikigarria:

1. blokea: 445,50 m<sup>2</sup>.
2. blokea: 445,50 m<sup>2</sup>.
3. blokea: 445,50 m<sup>2</sup>.
4. blokea: 324,00 m<sup>2</sup>.

Kalifikatutako azalera osoa: 1.660,50 m<sup>2</sup>.

— Bizitokirako lurzati pribatua, sotoan edo erdisotoan eraikigarria:

1. blokea: 165,00 m<sup>2</sup>.
2. blokea: 165,00 m<sup>2</sup>.
3. blokea: 165,00 m<sup>2</sup>.
4. blokea: 33,75 m<sup>2</sup>.

Kalifikatutako azalera osoa: 528,75 m<sup>2</sup>.

— Bizitokirako lurzati pribatua eraikuntzarik gabe:

Azalera A lurzatian: 112,14 m<sup>2</sup>.

Azalera C lurzatian: 731,61 m<sup>2</sup>.

Kalifikatutako azalera osoa: 843,75 m<sup>2</sup>.

— Bizitokirako lurzati pribatua, sotoan edo erdisotoan eraikigarria, azalera herri erabilerako bidezorra duena:

1. blokearen eta 2. blokearen arteko igarobidea: 92,50 m<sup>2</sup>.
2. blokearen eta 3. blokearen arteko igarobidea: 92,50 m<sup>2</sup>.

Kalifikatutako azalera osoa: 185,00 m<sup>2</sup>.

**Condiciones de Garantía de Aprovechamientos:**

Serán proporcionales a la superficie de las fincas aportadas, y en correspondencia con lo establecido en el Convenio Urbanístico suscrito entre Ayuntamiento y propiedad con fecha de 15 de marzo de 2006.

**Cesiones:**

Se cederá como público la totalidad del espacio definido como tal en el presente documento.

**Condiciones Particulares de Ordenación Pormenorizada.**

Se contempla la construcción de cuatro bloques de viviendas, con un perfil de planta semisótano y cuatro plantas altas, de tipo lineal y dispuestos en paralelo a la calle Obispo Otaduy. Los dos bloques localizados más al norte se disponen aislados, y los otros dos adosados y formando un ángulo de 90.º. La separación interbloques es de 5,00 metros.

Se establece una alineación máxima de la edificación como prolongación de la edificación existente al sur del área y apoyada en la calle Obispo Otaduy. Se contempla la disposición de viviendas en la totalidad de las plantas sobre rasante, incluida la planta baja, así como la localización del uso garaje en la planta semisótano. Se prevé la disposición de un único punto de conexión de la planta de garajes con la calle Obispo Otaduy.

En el extremo norte se contempla un acceso de vehículos a la explanada posterior de las edificaciones, donde se prevé la ubicación de una zona destinada al aparcamiento de vehículos, con un mínimo de 22 plazas, así como el acceso a los portales de las viviendas.

**Calificación Pormenorizada.**

En el ámbito de la presente área urbanística se establecen las siguientes calificaciones pormenorizadas las cuales quedan grafiadas en el plano correspondiente:

— Parcela residencial privada edificable en altura:

Bloque n.º 1: 445,50 m<sup>2</sup>.

Bloque n.º 2: 445,50 m<sup>2</sup>.

Bloque n.º 3: 445,50 m<sup>2</sup>.

Bloque n.º 4: 324,00 m<sup>2</sup>.

Superficie total calificada: 1.660,50 m<sup>2</sup>.

— Parcela residencial privada edificable en sótano o semisótano:

Bloque n.º 1: 165,00 m<sup>2</sup>.

Bloque n.º 2: 165,00 m<sup>2</sup>.

Bloque n.º 3: 165,00 m<sup>2</sup>.

Bloque n.º 4: 33,75 m<sup>2</sup>.

Superficie total calificada: 528,75 m<sup>2</sup>.

— Parcela residencial privada libre de edificación:

Superficie en Parcela A: 112,14 m<sup>2</sup>.

Superficie en Parcela C: 731,61 m<sup>2</sup>.

Superficie total calificada: 843,75 m<sup>2</sup>.

— Parcela residencial privada edificable en sótano o semisótano con servidumbre de uso público en superficie:

Paso entre Bloque n.º 1 y Bloque n.º 2: 92,50 m<sup>2</sup>.

Paso entre Bloque n.º 2 y Bloque n.º 3: 92,50 m<sup>2</sup>.

Superficie total calificada: 185,00 m<sup>2</sup>.

— Espazio librean auzoko sistema:

Azalera 1.487,00 m<sup>2</sup>.

Era berean, herri-jabariko eta herri-erabilerako lur gisa definituko dira bizitokirako lurzati eran kalifikatuta ez dauden lur guztiak, guztira 3.449 m<sup>2</sup>, honako hauek barnean hartzen dituztenak: Espazio librean auzoko sistema izango diren lurrak (1.487,00 m<sup>2</sup>), eta bide-sareak, espaloiak eta aparkalekuak egiteko dauden gainerako lurrak (1.962,00 m<sup>2</sup>).

*Eraikuntzaren Baldintzak.*

Lurzatiak egiteko baldintzak:

Honako lurzati eraikigarri hauek definituko dira:

A lurzatia (1. blokea barne): 815,14 m<sup>2</sup>.

B lurzatia (2. blokea barne): 703,00 m<sup>2</sup>.

C lurzatia (3. blokea eta 4. blokea barne): 1.699,86 m<sup>2</sup>.

Aprobetxamendurako baldintza bereziak:

Hauek dira etxebizitza kopuruaren eta aprobetxamenduaren baldintza bereziak:

— Etxebizitza kopurua:

1. blokea: 16 etxebizitza.

2. blokea: 16 etxebizitza.

3. blokea: 16 etxebizitza.

4. blokea: 12 etxebizitza.

Etxebizitza kopuru osoa: 60 etxebizitza.

Babes ofizialeko gutxieneko etxebizitza kopurua (guztiaren %20): 12 etxebizitza.

Salneurri tasatuko gutxieneko etxebizitza kopurua (guztiaren %8): 48 etxebizitza.

Salneurri tasatuko etxebizitzaren baldintza bereziak jasota daude jabeekin 2006ko martxoaren 15ean izenpetutako Hirigintzako Hitzarmenean.

— Sestra gaineko aprobetxamendua (Etxebizitzak):

1. blokea (4 solairu x 33,00 metro x 13,50 metro): 1.782,00 m<sup>2</sup>.

2. blokea (4 solairu x 33,00 metro x 13,50 metro): 1.782,00 m<sup>2</sup>.

3. blokea (4 solairu x 33,00 metro x 13,50 metro): 1.782,00 m<sup>2</sup>.

4. blokea (4 solairu x 24,00 metro x 13,50 metro): 1.296,00 m<sup>2</sup>.

Hegadak (1., 2., 3. eta 4. blokeak): 318,00 m<sup>2</sup>.

Hegadak ordenantza orokorretako 105. artikuluan ezarritakoaren arabera izango dira, eta indarrean dagoen araudiak jadanik definitu dituen irizpideei jarraituz neurtuko dira.

Sestra gaineko aprobetxamendu osoa (Etxebizitzak): 6.960,00 m<sup>2</sup>.

— Sestra azpiko aprobetxamendua erdisotoko solairuan (Garajeak):

Sestra azpiko aprobetxamendu osoa: 2.374,25 m<sup>2</sup>.

Sestra azpitik, gutxienez 70 aparkamendu-plaza kokatzea aurreikusten da.

— Sistema local de espacios libres:

Superficie: 1.487,00 m<sup>2</sup>.

Asimismo se define como suelo de dominio y uso público la totalidad del suelo no calificado como parcela residencial, y que representa un total de 3.449 m<sup>2</sup> y que incluye el suelo destinado a sistema local de espacios libres (1.487,00 m<sup>2</sup>), así como a sistema de redes viarias, acerado y aparcamientos (1.962,00 m<sup>2</sup>).

*Condiciones de la Edificación.*

Condiciones de Parcelación:

Se definen las siguientes parcelas edificables:

Parcela A (Incluye Bloque n.º 1): 815,14 m<sup>2</sup>.

Parcela B (Incluye Bloque n.º 2): 703,00 m<sup>2</sup>.

Parcela C (Incluye Bloque n.º 3 y Bloque n.º 4): 1.699,86 m<sup>2</sup>.

Condiciones Particulares de Aprovechamiento:

Las condiciones particulares de número de viviendas y aprovechamiento son las siguientes:

— Número de viviendas:

Bloque n.º 1: 16 viviendas.

Bloque n.º 2: 16 viviendas.

Bloque n.º 3: 16 viviendas.

Bloque n.º 4: 12 viviendas.

N.º total de viviendas: 60 viviendas.

N.º de viviendas mínimo de Protección Oficial (20% del total): 12 viviendas.

N.º de viviendas mínimo de Precio Tasado (80% del total): 48 viviendas.

Las condiciones particulares de las viviendas de precio tasado vienen recogidas en el Convenio Urbanístico suscrito con la propiedad con fecha de 15 de marzo de 2006.

— Aprovechamiento sobre rasante (Viviendas):

Bloque n.º 1 (4 plantas x 33,00 metros x 13,50 metros): 1.782,00 m<sup>2</sup>.

Bloque n.º 2 (4 plantas x 33,00 metros x 13,50 metros): 1.782,00 m<sup>2</sup>.

Bloque n.º 3 (4 plantas x 33,00 metros x 13,50 metros): 1.782,00 m<sup>2</sup>.

Bloque n.º 4 (4 plantas x 24,00 metros x 13,50 metros): 1.296,00 m<sup>2</sup>.

Vuelos (Bloques n.º 1, n.º 2, n.º 3 y n.º 4): 318,00 m<sup>2</sup>.

Los vuelos se ajustarán a lo establecido en el artículo 105 de las ordenanzas generales y computarán en correspondencia con los criterios ya definidos en la normativa general vigente.

Total aprovechamiento sobre rasante (Viviendas): 6.960,00 m<sup>2</sup>.

— Aprovechamiento bajo rasante en planta semisótano (Garajes):

Total aprovechamiento bajo rasante: 2.374,25 m<sup>2</sup>.

Se prevé la ubicación de un mínimo de 70 plazas de aparcamiento bajo rasante.

**Lerrokadurak:**

Gehienezko lerrokadurak grafiatuta daude erantsitako planoan. Otaduy Kalearen aurreko aldean, erdisotoko solairuan egingo den eraikuntzak 3,00 metroko atzerapena izango du errepidetik; horrek ahalbidetuko du 2,00 metroko zabalera duen espaloi bat egitea eta 1,00 metroko zabalera lorategi-zona bat antolatzea, aurreikusitako eraikinarekiko paraleloan.

Goiko solairuetan, eraikuntzak 2,50 metroko atzeramangunea izango du, erdisotoko solairuarentzat definitutako lerrokadurarekin alderatuta; horrela, lorategi-terraza bat antolatu ahal izango da, beheko solairuko etxebizitzetan.

**Hiritartzeko sestrak:**

Alderdian dauden sestrak finkatuko dira. Egin beharreko hiritartzeko proiektua izango da, egokia bada, dauden sestrak doitzen dituen dokumentua.

**Eraikinen bolumen-definizioa:**

Profila: Erdisotoko solairua eta etxebizitzako lau solairu.

Estalkiaren malda: %35.

Hegadak: Ikus Ordenantza Orokorretako 105. artikulua.

Definitutako profilari jarraituz —erdisotoko solairua, beheko solairua eta etxebizitzako hiru goiko solairu—, eraikinean 13,50 metroko gehienezko garaiera ezarriko da, kaleko edozein puntutik neurtuta. Erdisotoko solairuak ez du inon gainditu beharko 1,50 metroko gehienezko garaiera, kaleko sestratik beheko solairuko lurreko forjatuaren goiko alderaino neurtuta.

**Alineaciones:**

Las alineaciones máximas quedan grafiadas en el plano adjunto. En el frente a la calle Obispo Otaduy, la edificación en planta semisótano se retira 3,00 metros de la calzada, permitiendo la construcción de una acera de 2,00 metros de anchura así como una zona ajardinada de 1,00 metro de anchura paralela a la edificación prevista.

La edificación en plantas altas se retranquea 2,50 metros de la alineación definida para la planta semisótano permitiéndolo la formalización de una terraza-jardín destinada a las viviendas de planta baja.

**Rasantes de Urbanización:**

Se consolidan las rasantes existentes en el área. Será el Proyecto de Urbanización correspondiente, el documento que, en su caso, ajuste las rasantes existentes.

**Definición Volumétrica de la Edificación:**

Perfil: Planta Semisótano y Cuatro plantas de pisos.

Pendiente de cubierta: 35%.

Vuelos: Ver artículo 105 de las ordenanzas generales.

En correspondencia con el perfil definido de planta semisótano, planta baja y tres plantas altas, se establece una altura máxima de la edificación de 13,50 metros, medidos desde cualquier punto de la calle. La planta semisótano en ningún punto deberá superar la altura máxima de 1,50 metros medidos desde cualquier punto de la rasante de la calle hasta la cara superior del forjado de suelo de la planta baja.

**GIZARTE POLITIKARAKO DEPARTAMENTUA**

*Akats zuzenketa, babesik gabe dauden adingabekoen egoitzetako harrerari laguntza teknikoa emateko kontratu administratiboaren iragakiarena.*

Akats bat ikusirik babesik gabe dauden adingabekoen egoitzetako harrerari laguntza emateko kontratu administratiboaren esleitzeko lehiaketa irekia egiteko deialdiaren iragarkian, Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEREN 4.730 zenbakidun 2007ko otsailaren 21eko alean argitaratutakoan, beronen zuzenketa egingo da. Horrela, 5. puntuaren idazketa zuzena ondorengo hau litzateke:

**«5. Gehienezko lizitazio oinarria:**

Gehienezko lizitazio oinarria 129.273,14 euro/2007. urtean da, baina lizitatzailerik horrela berezi beharko dute:

a) 190etik 220 kasu bitartean: ..... euro/hileko.

b) 221etik 250 kasu bitartean: ..... euro/hileko.

c) ..... euro/2007. ekitaldirako laguntzaren prezioa guztira».

Denek horren berri izan dezaten argitaratzen da iragarki hau.

Donostia, 2007ko otsailaren 21a.—M.<sup>a</sup> Socorro Equiza Equiza, idazkari teknikoa.

(1314)

(2109)

**DEPARTAMENTO PARA LA POLITICA SOCIAL**

*Corrección del errores del anuncio del contrato administrativo de asistencia técnica para la prestación del servicio de apoyo técnico al acogimiento residencial de menores en situación de desamparo.*

Advertido error en el anuncio de la convocatoria del concurso abierto para la adjudicación del contrato administrativo de asistencia técnica para la prestación del servicio de apoyo técnico al acogimiento residencial de menores en situación de desamparo, publicado en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa núm. 4.730 de 21 de febrero de 2007, se procede a su corrección. Así la redacción correcta del punto 5.º sería la siguiente:

**«5. Precio máximo de licitación:**

El precio máximo de licitación es de 129.273,14 euros/año 2007, que los licitadores habrá de desglosar de la siguiente manera:

a) De 190 a 220 casos: ..... euros/mes.

b) De 221 a 250 casos: ..... euros/mes.

c) ..... euros/precio total de la asistencia para el ejercicio 2007».

Lo que se publica para general conocimiento.

Donostia-San Sebastián, a 21 de febrero de 2007.—La secretaria técnica, M.<sup>a</sup> Socorro Equiza Equiza.

(1314)

(2109)