

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

ANDOAINGO UDALA**Hirigintza**

Behin betiko izaeraz onestea Andoaingo Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko HEA 1 - Alde zaharra eremuko Al-1.14 azpieroemari dagokion Hiri-antolamenduko plan bereziaren Testu Bateratua.

2022ko azaroko 29an Udalak Gipuzkoako Foru Aldundira bidali zuen Andoaingo Hiri Antolaketako Plan Orokorreko HEA 1 - Alde zaharra eremuko Al-1.14 azpieroemari dagokion Hiri-antolamenduko plan berezia proiektuaren ale bat Hirigintza Planeamenduko Erregistroan gordailatua izan dadin.

Ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 89.5 artikuluan xedaturikoari jarraiki, Udalbatzaren Osoko Bilkurak 2022ko urriaren 27an hartutako aipatutako erabakiaren iragarkia argitaratzen da. Akordioaren testu osoak honela dio:

«Kontuan izanik Alkatetzaren azaroaren 22ko 2106/2021 Ebazpenaren bidez hasierako onarpena eman zitzaiola HIE-1 Alde zaharra eremuko Al-1.14 azpieroemaren Hiri Antolamenduko Plan Bereziari.

Kontuan izanik proiektua jendaurrean jarrita egon dela 2021eko abenduaren 10ako 235 zenbakidun Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN, Berria egunkarian 2021eko abenduaren 16an eta El Diario Vasco egunkarian 2021eko abenduaren 17an eta Iragarki Taulan 2021eko abenduaren 10an argitaratutako iragarkien bitartez eta espediente hiritarren eskura jarri Hirigintzako udal lantsailean, iragarkia Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu zen biharamunetik 2022ko urtarrilaren 19 datara bitarte, biak barne eta denboraldi horretan ez dela aurkeztu erreklamazio edo iradokizunik.

2022ko apirilaren 7an, Iñaki Ezkai Ormazabal jaunak, Urmena SLren ordezkari gisa, Plan Berezi horren testu bategina aurkeztu zuen.

Proiektua Ura-Ur Agentziara bidali zen, sektoreko legerian arreikusitako txostena egin zezan, eta aldeko txostena eman zen 2022ko uztailaren 13an.

Hirigintzako zinegotzi ordezkariaren 2022ko uztailaren 15eko idazkiaren bidez, Udalak aipatutako idazkian adierazitako gaiak zuzentzeko eskatu zuen, dokumentua behin betiko onartu aurretik, eta hori bete egin zen.

2022ko uztailaren 19an, Iñaki Ezkai Ormazabal jaunak, Urmena SLren ordezkari gisa, Plan Bereziaren Testu Bategina aurkeztu zuen, 2022ko uztailaren 15eko udalari erantzunez, hasierako onarpenaren erabakian ezarritako baldintzak betetzeko.

Ikusirik, Udal Arkitektoak Hirigintzako Administrazio Orokorreko Teknikariak 2022ko urriaren 4ean egindako txostenak.

Ikusirik, Hirigintza, Obra, Ingurumen eta Landagune Batzordearen 2022/10/13 datako irizpena.

AYUNTAMIENTO DE ANDOAIN**Urbanismo**

Aprobación definitiva del Texto Refundido del Plan Especial de Ordenación Urbana del subámbito Al-1.14 del ámbito AIU-1 «Casco Viejo» del Plan General de Ordenación Urbana de Andoain.

Con fecha 29 de noviembre de 2022, ha sido remitido a la Diputación Foral de Gipuzkoa, un ejemplar del Proyecto de Plan Especial de ordenación urbana del subámbito Al-1.14 del ámbito AIU 1 - Casco Viejo del Plan General de Ordenación Urbana de Andoain, para su depósito en el Registro de Planeamiento Urbanístico.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 89.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, se publica el presente anuncio relativo al referido acuerdo, adoptado por el Pleno Municipal con fecha 27 de octubre de 2022, cuyo texto íntegro dice así:

«Teniendo en cuenta que mediante Resolución de Alcaldía n.º 2106/2021, de 22 de noviembre, fue aprobado con carácter inicial el Plan Especial de Ordenación Urbana del subámbito Al-1.14 del ámbito AIU-1 «Casco Viejo».

Resultando que dicho Plan ha estado expuesto al público mediante inserción de anuncio en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa. n.º 235 de fecha 10 de diciembre de 2021, en Berria el 16 de diciembre de 2021 y en el Diario Vasco con fecha 17 de diciembre de 2021 y en el Tablón de Anuncios desde el 10 de diciembre de 2021 y la puesta a disposición del público del expediente en el departamento municipal de Urbanismo, desde el día siguiente al de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa y hasta el 19 de enero de 2022, ambos inclusive, sin que se haya presentado reclamación o sugerencia alguna.

Considerando que con fecha 07 de abril de 2022, D. Iñaki Ezkai Ormazabal, en representación de Urmena S.L., presentó el Texto Refundido del citado Plan Especial.

Resultando que el proyecto fue remitido a Ura-Ur Agentzia a fin de que emitiera el informe previsto en la legislación sectorial, informe favorable que ha sido emitido con fecha 13 de julio de 2022.

Resultando que mediante escrito de fecha 15 de julio de 2022 del Concejal Delegado de Urbanismo, el Ayuntamiento requirió la subsanación, con carácter previo a la aprobación definitiva del documento, de las cuestiones señaladas en el citado escrito, lo cual fue cumplimentado.

Resultando que con fecha 19/07/2022, D. Iñaki Ezkai Ormazabal, en representación de Urmena S.L., ha presentado un nuevo Texto Refundido del Plan Especial, en respuesta al escrito municipal de fecha 15/07/2022, a fin de dar cumplimiento a las condiciones establecidas en el acuerdo de aprobación inicial.

Vistos los informes favorables emitidos con fecha 4 de octubre de 2022 por el Arquitecto Municipal y por el Técnico de Administración General de Urbanismo.

Visto el dictamen de la Comisión de Urbanismo, Obras, Medio Ambiente y Zona Rural de fecha 13/10/2022.

Gaia eztabaidatu ondoren, Alkate andreak proposamena bozketara jarri du eta Osoko Udalbatzarrak, aho batez, Alkate andrearen eta PSE-EE, EAJ/PNV, EH Bildu eta Elkarrekin Podemos udal taldeetako zinegotzien aldeko botoekin, honakoa erabaki du:

1. Behin betiko izaeraz onestea Urmena SL enpresaren izenean diharduen Iñaki Ezkai Ormazabal jnk. 2020ko apirilaren 27an aurkeztu zuen Andoaingo Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko HEA 1 - Alde zaharra eremuko AI-1.14 azpieroemari dagokion Hiri-antolamenduko plan bereziaren Testu Bateratua, José Manuel Muñagorri Palá arkitektoak eta Carlos Sanz Azpiazu abokatuak, 2022ko apirilean idatzia.

2. Erabaki hau, Hiri-antolamenduko plan bereziaren proiektuarekin batera, Gipuzkoako Foru Aldundira igortzea, erregistroan gordailatu dezaten, ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 89.3 artikuluari jarraiki.

3. Behin betiko onespren-erabaki hau, aipatu Hiri-antolamenduko plan bereziaeko Hirigintza-araudiarekin eta ordenantzekin batera, Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzea.

4. Erabaki hau jakinaraztea Urmena SL enpresaren izen eta ordezkapenean jarduten duen Iñaki Ezkai Ormazabal, nola baita ere administrazio-espeditantean interesatu gisa agertzen diren beste guztiei. Jakinarazpenean azalduko zaie, halaber, administrazioarekiko auzi-helegitea aurkez dezaketela Bilbon dagoen Euskal Autonomia Erkidegoko Justizia Auzitegi Nagusiaren aurrean, akordioaren iragarkia Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzen denetik bi hilabeteko epean.

5. Erabaki honen berri ematea Errenta eta Ordainarazpen lantsialari.»

Erabaki hau behin betikoa da, eta amaiera ematen dio administrazio-bideari. Bere aurka administra-zioarekiko auzi-errekurtsoa jarri daiteke, EAEko Justizia Auzitegi Nagusiko Administra-zioarekiko Auzietarako Bilboko Epaitegian, iragarki hau Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN edo prentsan argitaratzen den azken argitalpen egunaren biharamunetik kontatzen hasita.

Ohartarazten da, baita ere, helegitea aurkezteko epea ebazpena jakinarazten edo argitaratzen den egunaren biharamunean hasten bada ere, hori epea amaitzen den hilabetean, jakinarazpen- edo argitalpen-datarik dagokion egunean, amaitzen dela. Egun hori jaieguna edo baliogabea bada, epea hurrengo lanegunera arte luzatuko da.

Baita ere, jakinarazten da, helegite hori epea iraungitzen deneko egunaren hurrengo laneguneko 15.00etara arte aurkeztu ahal izango da, Epaitegiaren Idazkaritzan edo, bestela, egongo balitz, ezarri den erregistro nagusiko Zerbitzuan edo bulegoan, Auzitegi Konstituzionalak martxoaren 14an emandako 64/2005 Epaiazen araberak.

Hori guztia egoki iritzitako beste edozein helegite aurkeztearen kaltetan izan gabe.

Azkenik, jakinarazten da berraztertze helegitea aurkezteak ez duela eteten aurkatutako egintzaren burutzapena, etete hori eskatu eta Udalak onartzen duenean izan ezik, eta berraztertze helegiterik edo administrazio-arekiko auzi-helegiterik ez aurkezteak, edota, dagokionean, horiek epez kanpo aurkezteak, ebazpena administrazio-egintza irmo bilakatzen duela.

Andoain, 2022ko azaroaren 29a.—Maidar Lainez Lazcoz, alkatea. (7562)

ERANSKINA

Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren testu bategina.
AI - 1. 14 Kaletxiki 3 eta 5B Andoainen.

III. dokumentua. Dokumentazio arauemailea.

III.I. AI - 1. 14 azpiesparruko araudi orokorra.

Debatido el asunto, la Sra. Alcaldesa somete a votación la propuesta y el Pleno de la Corporación, por unanimidad, con los votos a favor de la Sra. Alcaldesa y de los/as concejales/as de los grupos municipales de PSE-EE, EAJ/PNV, EH Bildu y Elkarrekin Podemos, acuerda:

1. Aprobar con carácter definitivo el Texto Refundido del Plan Especial de Ordenación Urbana del subámbito AI-1.14 del ámbito AIU-1 «Casco Viejo» del Plan General de Ordenación Urbana de Andoain, presentado por D. Iñaki Ezkai Ormazabal, en nombre y representación de Urmena SL y redactado por D. José Manuel Muñagorri Palá, arquitecto y por D. Carlos Sanz Azpiazu, abogado, con fecha de abril de 2022.

2. Remitir el presente acuerdo, junto con el Proyecto de Plan Especial de ordenación urbana, a la Diputación Foral de Gipuzkoa para su depósito en el registro, conforme a lo establecido en el artículo 89.3 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

3. Publicar el presente acuerdo de aprobación definitiva, junto con la normativa urbanística y ordenanzas contenidas en el citado Plan Especial de ordenación urbana, en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa.

4. Notificar el presente acuerdo a D. Iñaki Ezkai Ormazabal, en nombre y representación de Urmena SL, así como a todos/as aquellos/as que tengan la condición de interesados/as en el expediente administrativo, informándoles de que contra dicha resolución podrán interponer recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Bilbao, en el plazo de dos meses a contar de la publicación del anuncio del acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa.

5. Notificar el presente acuerdo al departamento municipal de Rentas y Exacciones.»

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 contar desde el día siguiente al de la última publicación del anuncio en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa o en prensa.

Se advierte que, si bien el plazo para la presentación del recurso comienza el día siguiente a la fecha de notificación o publicación de la resolución, finaliza el día equivalente a dicha fecha de notificación o publicación en el mes de vencimiento. Si el último día del plazo fuera inhábil o festivo finalizará el primer día hábil siguiente.

Asimismo, se informa que el recurso podrá presentarse hasta las 15 horas desde el día hábil siguiente al del vencimiento del plazo, en la Secretaría del Tribunal o, de existir, en la oficina o servicio de registro central que se haya establecido, de conformidad con la STC 64/2005 de 14 de marzo.

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime pertinente.

Se informa que la interposición del recurso indicado no suspende, salvo que se solicite y se acuerde por Tribunal la suspensión, la ejecución del acto impugnado y que la no presentación del recurso o, en su caso, la presentación fuera de plazo convierte la resolución en acto administrativo firme.

Andoain, a 29 de noviembre de 2022.—La alcaldesa, Maidar Lainez Lazcoz. (7562)

ANEXO

Texto refundido del Plan Especial de Ordenación Urbana. AI - 1.14 Kaletxiki 3 y 5B en Andoain.

Documento n.º III. Documentación normativa.

III.I. Normativa general subámbito AI - 1.14.

– Aurkibide orokorra.

Atariko titulua. «Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren» aplikazioari buruzko xedapen orokorrak.

Lehenengo titulua. Al.1.14 Azpiesparruan aplikatzeko Hiri-gintza araubide orokorra.

1.1. kapitulua. Al.1.14 Azpiesparruan aplikatzeko kalifikazio zehatuko araubidea.

1.2. kapitulua. «Hiri Antolamenduko Plan Berezia» garatzeko eta egikaritzeko araubide juridikoa.

Bigarren titulua. Al.1.14 Azpiesparruan aplikatzeko eraikuntzako eta erabilerako ordenantza orokorrak.

2.1. kapitulua. «Antzinako bizitegi-kokaguneen partzelei» aplikatzeko ordenantza orokorrak («P.R partzela»).

– Aurkibidea.

Atariko titulua. «Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren» aplikazioari buruzko xedapen orokorrak.

0.1. artikulua. Esku-hartzearen esparrua.

0.2. artikulua. Indarrean sartzea eta indarraldi-baldintzak.

0.3. artikulua. Proiektuaren arau-esparrua.

0.4. artikulua. Proiektua osatzen duten dokumentuak eta horien arau-irismena.

Lehenengo titulua. Al.1.14 azpiesparruan aplikatzeko Hiri-gintza araubide orokorra.

1.1. kapitulua. Al.1.14 azpiesparruan aplikatzeko kalifikazio zehatuko araubidea.

1.1.1. artikulua. Al.1.14 azpiesparruan aplikatzeko «kalifikazio zehatuko» araubidea formulatzea.

1.2. kapitulua. «Hiri Antolamenduko Plan Berezia» garatzeko eta egikaritzeko araubide juridikoa.

1.2.1. artikulua. Araubide orokorra.

1.2.2. artikulua. «Hirigintza-aprobetxamendua» esleitzeko baldintzak.

1.2.3. artikulua. Egikaritze-araubidea zehaztea.

1.2.4. artikulua. «Antolamenduz kanpoko» eraikinak, instalazioak eta erabilerak.

1.2.5. artikulua. Urbanizazioa gauzatzeko beharrezkoak diren obra-proiektuak formulatzeko eta dagozkion obrak egiteko araubidea.

1.2.6. artikulua. Urbanizazio-kargak finantzatzeko baldintzak.

1.2.7. artikulua. Lagatako «zuzkidura publikoetarako» lurren araubide juridikoa (Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina onartzen duen urriaren 30eko 7/2015 Legegitzako Errege Dekretuaren 18.1 artikulua).

1.2.8. artikulua. Eraikitze ahalmena erabiltzea.

1.2.9. artikulua. «Lehen erabilerako» lizentziak emateko baldintzak.

1.2.10. artikulua. Urbanizazioa mantentzea, «erabilera publikoko zortasuna» duten «titulartasun pribatuko» esparruetan.

Bigarren titulua. SU-5.1 gunean aplikatzeko eraikuntzako eta erabilerako ordenantza orokorrak.

2.1. kapitulua. «Antzinako bizitegi-kokaguneen partzelei» aplikatzeko ordenantza orokorrak («P.R. partzela»).

2.1.1. artikulua. Aplikatzeko «eraikuntza» eta «erabilera» araubidea formulatzea («P.R. partzela»).

2.1.2. artikulua. Eraikuntza-unitateak («P.R. partzela»)

2.1.3. artikulua. «Lerrokatzeak» («P.R. partzela»).

– Índice general.

Título preliminar. Disposiciones de carácter general referentes a la aplicación del «Plan Especial de Ordenación Urbana».

Título primero. Régimen urbanístico general aplicable en subámbito Al.1.14.

Capítulo 1.1. Régimen de calificación pormenorizada aplicable en subámbito Al.1.14.

Capítulo 1.2. Régimen jurídico para el desarrollo y ejecución del «Plan Especial de Ordenación Urbana».

Título segundo. Ordenanzas generales de edificación y uso aplicables en subámbito Al.1.14.

Capítulo 2.1. Ordenanzas generales aplicables a las «parcelas de asentamientos residenciales antiguos» («Parcela P.R.»).

– Índice.

Título preliminar. Disposiciones de carácter general referentes a la aplicación del «Plan Especial de Ordenación Urbana».

Artículo 0.1. Ambito de intervención.

Artículo 0.2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia.

Artículo 0.3. Marco normativo del proyecto.

Artículo 0.4. Documentos constitutivos del proyecto y alcance normativo de los mismos.

Título primero. Régimen urbanístico general aplicable en subámbito Al.1.14.

Capítulo 1.1. Régimen de calificación pormenorizada aplicable en subámbito Al.1.14.

Artículo 1.1.1. Formulación del régimen de «calificación pormenorizada» aplicable en el subámbito Al.1.14.

Capítulo 1.2. Régimen jurídico Para el desarrollo y ejecución del «Plan Especial de Ordenación Urbana».

Artículo 1.2.1. Régimen general.

Artículo 1.2.2. Condiciones de asignación del «aprovechamiento urbanístico».

Artículo 1.2.3. Determinación del régimen de ejecución.

Artículo 1.2.4. Edificios, instalaciones y usos «fuera de ordenación».

Artículo 1.2.5. Régimen para la formulación de los proyectos de obra necesarios para la materialización de la urbanización, y para la ejecución de las obras correspondientes.

Artículo 1.2.6. Condiciones de financiación de las cargas de urbanización.

Artículo 1.2.7. Régimen jurídico de los terrenos destinados a «dotaciones públicas», objeto de cesión (Artículo 18.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana).

Artículo 1.2.8. Ejercicio de la facultad de edificar.

Artículo 1.2.9. Condiciones para la concesión de licencias de «primera utilización».

Artículo 1.2.10. Mantenimiento de la urbanización en los ámbitos de «titularidad privada» sometidos a «servidumbre de uso público».

Título segundo. Ordenanzas generales de edificación y uso aplicables en la zona SU-5.1.

Capítulo 2.1. Ordenanzas generales aplicables a las «parcelas de asentamientos residenciales antiguos» («Parcela P.R.»).

Artículo 2.1.1. Formulación del régimen de «edificación» y «uso» aplicable («Parcela P.R.»).

Artículo 2.1.2. Unidades de edificación (Parcela «P.R.»).

Artículo 2.1.3. «Alineaciones» (Parcela «P.R.»).

2.1.4. artikulua. Eraikuntzaren berme-sestrak («P.R. partzela»).

2.1.5. artikulua. «Profila» eta «eraikuntzaren altuera» («P.R. partzela»).

2.1.6. artikulua. «Erabiltzeko» baldintzak («P.R. partzela»).

2.1.7. artikulua. Gutxieneko partzela zatiezinen definizioa («P.R. partzela»).

ATARIKO TITULUA

«HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN» APLIKAZIOARI BURUZKO XEDAPEN OROKORRAK

0.1. artikulua. Esku-hartzearen esparrua.

1. Proiektu honen esku-hartze esparrua Al.1.14 azpiesparrua da.

0.2. artikulua. Indarrean sartzea eta indarraldi-baldintzak.

1. Agiri hau indarrean sartuko da «behin betiko onartu» ondoren eta indarrean dagoen legerian ezarritako argitaratze-baldintzak bete ondoren, eta indarrean jarraituko du indargabetzen ez den bitartean.

2. Dokumentuaren zehaztapan bat edo batzuk deusezteak, baliogabetzeak edo aldatzeak ez du eraginik izango gainerakoen baliozkotasunean, salbu eta horietakoren bat aplikaezina denean haiekiko erlazioagatik edo haiekiko mendekotasunagatik.

0.3. artikulua. Proiektuaren arau-esparrua.

1. Aipatutako «Hiri Antolamenduko Plan Berezia» definitutako araubide juridiko-urbanistiko orokorra –zehazki, Al.1.14 azpiesparrua esku-hartze esparruari dagokionez, «Araudi Orokorra» eta «Hirigintza Fitxak eta Fitxa Partikularrak», «III. 1, III. 2 eta III. 3 dokumentuak»– proiektu honen arau-esparrua da.

0.4. artikulua. Proiektua osatzen duten dokumentuak eta horien arau-irismena.

1. «Hiri Antolamenduko Plan Berezia» osatzen duten dokumentuak.

«I» dokumentua. Memoria eta eranskinak.

«II» dokumentua. Informazio- eta antolamendu-planoak.

«III» dokumentua. Dokumentazio arauemailea.

«IV» dokumentua. Betearazpena antolatze eta kudeatzeko jarraibideak.

«V» dokumentua. Ekonomia eta finantzako azterketa.

2. Dokumentuen izaera arauemailea.

Proiektuaren arau-educia artikuluko honen 1. epigrafean adierazitako dokumentu guztiek definitzen badute ere, «III. Dokumentazio arauemailea» eta «IV. Betearazpena antolatze eta kudeatzeko jarraibideak» dokumentuak eta Informazio eta Antolamenduko «II. Planoak» dokumentuko «Antolamendu Planoak» atalean berariaz halakotzat definitutako planoak dira izaera arauemailea eta Hirigintza-jarduera arautzeko dutenak; eta, beraz, haren zehaztapenetara egokitu beharko da nahitaez.

Gainerako dokumentuak, funtsean, adierazgarriak, erreferentziazkoak edo justifikaziozkoak dira, eta, beraz, haien edukia lehen aipatutakoekin kontraesanegonez gero, lehen aipatutakoak izango dira nagusituko direnak.

3. Dokumentuen arteko desadostasunak.

Eskala diferentetan egindako izaera arauemaileko planoen artean Hirigintza-zehaztapan zehatz bati dagokionez desadostasunik ikusten bada, eskala handiagoan idatzitako planoetan ezarritakoa nagusituko da, salbu eta desadostasun hori azken horien edukian egindako akats material baten ondorio denean.

Artículo 2.1.4. Rasantes de apoyo de la edificación (Parcela «P.R.»).

Artículo 2.1.5. «Perfil» y «altura de edificación» (Parcela «P.R.»).

Artículo 2.1.6. Condiciones de «uso» (Parcela «P.R.»).

Artículo 2.1.7. Definición de la parcela mínima indivisible (Parcela «P.R.»).

TÍTULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL «PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA»

Artículo 0.1. Ámbito de intervención.

1. El ámbito de intervención del presente proyecto es el subámbito Al.1.14.

Artículo 0.2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia.

1. El presente Documento entrará en vigor una vez «aprobado definitivamente» y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente, y, mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.

2. La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones del Documento no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

Artículo 0.3. Marco normativo del proyecto.

1. El régimen jurídico-urbanístico general definido en el mencionado «Plan Especial de Ordenación Urbana», de forma específica en lo que al ámbito de intervención subámbito Al.1.14 se refiere a la «Normativa General» y las «Fichas Urbanísticas y las Fichas Particulares» «Documentos III.1, III.2 y III.3», constituye el marco normativo del presente proyecto.

Artículo 0.4. Documentos constitutivos del proyecto y alcance normativo de los mismos.

1. Documentos constitutivos del «Plan Especial de Ordenación Urbana».

Documento «I». Memoria y anexos.

Documento «II». Planos de información y ordenación.

Documento «III». Documentación normativa.

Documento «IV». Directrices de la organización y gestión de la ejecución.

Documento «V». Estudio económico financiero.

2. Carácter normativo de los documentos.

Si bien el contenido normativo del proyecto queda definido por el conjunto de los documentos señalados en el epígrafe 1. del presente artículo, son los documentos «III. Documentación Normativa», «IV. Directrices de la organización y gestión de la ejecución» y los planos expresamente definidos como tales del apartado «Planos de Ordenación» del documento «II. Planos de Información y de Ordenación» los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística, y por tanto ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

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

3. Discordancias entre documentos.

Si se advirtiese discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá el establecido en los planos redactados a una escala más amplia, salvo que la discrepancia responda a un error material en el contenido de estos últimos.

LEHENENGO TITULUA

AI.1.14 AZPIESPARRUAN APLIKATZEKO HIRIGINTZA
ARAUBIDE OROKORRA

1.1. KAPITULUA. AI.1.14 AZPIESPARRUAN APLIKATZEKO
KALIFIKAZIO XEHATUKO ARAUBIDEA

1.1.1. artikulua. AI.1.14 azpiesparruan aplikatzeko «kalifikazio xehatuko» araubidea formulatzea.

1. AI.1.14 azpiesparrua proiektu honetan ezarritako «zonakatzeko» zehaztapenen ondoriozko «kalifikazio xehatuaren» araubidearen mende dago, zehazki, proiektuaren 2.3. Zonakatzeko Xehatu planoan grafiatuta.

Zehaztapen horiek ez daude sistematizatuta indarrean dauden HAPOn, eta, beraz, Dokumentuan sartu dira.

2. Testuinguru horretan, «erabilera xehekatuko zona» mota hauek bereizten dira:

- a.1. Antzinako bizitegi-kokaguneen partzelak.
- e.1. Bide-komunikazioko sareak.
- CV1. Ibilgailuentzako bideak.
- CV2. Espaloiak eta oinezkoentzako ibilbideak.
- f.1. Espazio libreak.

3. «Erabilera xehatuko zona» horiei dagokien «erabilera» eta «eraikuntzako» araubidea, alde batetik, Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren aplikazio orokorreko «araudian» ezarritakoa da, eta, bestetik, horien osagarri eta berezitasun gisa, dokumentu honen «bigarren eta hirugarren» tituluetan jasotakoetan ezarritakoa.

1.2. KAPITULUA. «HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA»
GARATZEKO ETA EGIKARITZEKO
ARAUBIDE JURIDIKOA

1.2.1. artikulua. Araubide orokorra.

Dokumentu honen garapena eta gauzatzea, edozein ondoriotarako, «eraikigarritasun fisikoa» esleitzeari, «egikaritzeari», «eraikitze ahalmenaren erabilerrari» eta abarri egokitu zaie, eta bertan xedatutakoaz gain, indarrean dagoen Plan Orokorrean ezarritako araubideari, bai oro har («B. Hirigintza Arauak - A.I.U.1. Arau Partikularrak - Alde Zaharra» dokumentuan), bai, beraz (Hirigintza Fitxetan eta Fitxa Partikularretan).

1.2.2. artikulua. «Hirigintza-aprobetxamendua» esleitzeko baldintzak.

1. Dokumentu honek («Hiri Antolamenduko Plan Berezia») mugatutako azpiesparruan, eraikigarritasun ordenatuaren esleipena eta banaketa Hirigintza-legerian eta, hura garatzeko, dokumentu honetan ezarritako irizpideetara egokituko da.

1.2.3. artikulua. Egikaritze-araubidea zehaztea.

1. «Birpartzelazio-sistemaren» bidez gauzatzeko, AI.1.14 azpiesparruaren «egikaritze-unitatea» mugatzen da.

1.2.4. artikulua. «Antolamenduz kanpoko» eraikinak, instalazioak eta erabilerak.

Dokumentu honetan ezarritako erabilera- eta eraikuntza-araubidera egokitzen ez diren eraikinak, instalazioak eta erabilerak «antolamenduz kanpokotzat» jotzen dira, eta horiek dokumentu honen «2.07.» planoan grafiatzen dira.

TÍTULO PRIMERO

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL APLICABLE EN
SUBÁMBITO AI.1.14

CAPÍTULO 1.1. RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA
APLICABLE EN SUBÁMBITO AI.1.14

Artículo 1.1.1. Formulación del régimen de «calificación pormenorizada» aplicable en subámbito AI.1.14.

1. El subámbito AI.1.14 queda sometido al régimen de «calificación pormenorizada» resultante de las determinaciones de «zonificación» establecidas en el presente proyecto, grafizadas concretamente en el Plano 2.3. Zonificación Pormenorizada del mismo.

Dichas determinaciones no están sistematizadas en el vigente PGOU, por lo que se incorporan en el Documento.

2. En ese contexto se diferencian en la Zona los tipos de «zonas de uso pormenorizado» siguiente:

- a.1. Parcelas de asentamientos residenciales antiguos.
- e.1. Redes de comunicación viaria.
- CV1. Vías rodadas.
- CV2. Aceras e itinerarios peatonales.
- f.1. Espacios libres.

3. El régimen de «uso» y «edificación» correspondiente a las citadas «zonas de uso pormenorizado» es el establecido, por un lado, en la «normativa» de aplicación general del Plan Especial de Ordenación Urbana, y por otro lado en las incluidas, como complemento y particularización de aquellas, en los Títulos «segundo» y «tercero» del presente documento.

CAPÍTULO 1.2. RÉGIMEN JURÍDICO PARA EL DESARROLLO Y
EJECUCIÓN DEL «PLAN ESPECIAL DE
ORDENACIÓN URBANA»

Artículo 1.2.1. Régimen general.

El desarrollo y la ejecución del presente Documento se ajustará a todos los efectos a la asignación de «edificabilidad física», «ejecución», «ejercicio de la facultad de edificar», etc., además de a lo dispuesto en él, al régimen establecido en el vigente Plan General tanto con carácter general, como en el «Documento B. Normas Urbanísticas - Normas Particulares A.I.U. 1. - Casco Viejo» como, de forma específica, en las Fichas Urbanísticas y Fichas Particulares.

Artículo 1.2.2. Condiciones de asignación del «aprovechamiento urbanístico».

1. En el Subámbito delimitado por el presente Documento «Plan Especial de Ordenación Urbana» la asignación y distribución de la edificabilidad ordenada, se ajustará a los criterios establecidos tanto en la legislación urbanística, como, en su desarrollo, en el presente Documento.

Artículo 1.2.3. Determinación del régimen de ejecución.

1. A los efectos de su ejecución mediante el «sistema de reparcelación», se delimita la «unidad de ejecución» del Subámbito AI.1.14.

Artículo 1.2.4. Edificios, instalaciones y usos «fuera de ordenación».

Se declaran «fuera de ordenación» los edificios, instalaciones y usos existentes que no se adecuan al régimen de uso y edificación establecido en el presente Documento, los cuales se grafían en el plano «2.07.» del mismo.

1.2.5. artikulua. *Urbanizazioa gauzatzeko beharrezkoak diren obra-proiektuak formulatzeko eta dagozkion obrak egiteko araubidea.*

Dokumentuaren esku-hartze esparruan aurreikusitako urbanizazio-obren inguruan «urbanizazio-proiektu» bat egingo da AI.1.14 azpiesparrurako –Indarrean dagoen Plangintzako Erregelamenduaren 67. artikulua–.

1.2.6. artikulua. *Urbanizazio-kargak finantzatzeko baldintzak.*

Urbanizazio-kargak finantzatzeko, dokumentu honetako «D. Ekonomia eta Finantza Azterketa» dokumentuan ezarritakoa bete da.

1.2.7. artikulua. *Lagatako «zuzkidura publikoetarako» lurren araubide juridikoa (Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina onartzen duen urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 18.1 artikulua).*

Udalari lagako zaizkio proiektu honek «zuzkidura publikoetarako» bideratzen dituen lursail eta ondasun guztiak.

Lursail eta ondasun horien araubidea eta izaera juridikoa, kasu bakoitzean, indarrean dagoen legerian xedatutakoaren arabera, proiektu honetan edo etorkizunean atxikitzen diren helburutik ateratzen dena izango da.

1.2.8. artikulua. *Eraikitze ahalmena erabiltzea.*

1. Oro har, esparruan aurreikusitako eraikinak egikaritzeko, indarrean dagoen Hirigintza-legerian eta «Hiri Antolamenduko Plan Berezian» ezarritako baldintzak bete beharko dira.

2. «Antzinako bizitegi-kokaguneen partzela» «eraikitze proiektuak» egiteko eta nahitaezko udal-lizentziak emateko, honako irizpide hauek bete beharko dira:

a) Jarraian adierazten diren salbuespenak alde batera utzi gabe, partzela eraikitze «oinarrizko proiektu» bereizi baten eta lizentzia bereizi baten xede izango da.

3. AI.1.14 azpiesparruan aurreikusitako eraikinak egiteko, dokumentu honetako «IV. Betearazpena antolatze eta kudeatzeko jarraibideak» dokumentuan ezarritako epeak bete beharko dira.

1.2.9. artikulua. *«Lehen erabilerako» lizentziak emateko baldintzak.*

AI.1.14 azpiesparruan aurreikusitako eraikinen «lehen erabilerako» lizentziak emateko, dokumentu honetako «IV. Betearazpena antolatze eta kudeatzeko jarraibideak» dokumentuan kasu bakoitzerako ezarritako urbanizazio-obrak egikaritu beharko dira alde aurretik.

1.2.10. artikulua. *Urbanizazioa mantentzea, «erabilera publiko zortasuna» duten «titulartasun pribatuko» esparruetan.*

Ez dago erabilera publikoko zortasunaren mende dagoen titulartasun pribatuko espaziorik.

BIGARREN TITULUA

AI.1.14 AZPIESPARRUAN APLIKATZEKO ERAIKUNTZA- ETA ERABILERA-ORDENANTZA OROKORRAK

2.1. KAPITULUA. «ANTZINAKO BIZITEGI-KOKAGUNEEN PARTZELEI» APLIKATZEKO ORDENANTZA OROKORRAK («P.R. PARTZELA»)

2.1.1. artikulua. *Aplikatzeko «eraikuntza» eta «erabilera» araubidea formulatzea («P.R. partzela»).*

1. Araubide orokorra:

Artículo 1.2.5. *Régimen para la formulación de los proyectos de obra necesarios para la materialización de la urbanización, y para la ejecución de las obras correspondientes.*

Las obras de urbanización previstas en el ámbito de intervención del Documento serán objeto de un «proyecto de urbanización» para el subámbito AI.1.14 –artículo 67 del vigente Reglamento de Planeamiento–.

Artículo 1.2.6. *Condiciones de financiación de las cargas de urbanización.*

A los efectos de la financiación de las cargas de urbanización se estará a lo establecido en el documento «D. Estudio Económico Financiero» del presente Documento.

Artículo 1.2.7. *Régimen jurídico de los terrenos destinados a «dotaciones públicas», objeto de cesión (art. 18.1 Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana).*

Serán objeto de cesión al Ayuntamiento la totalidad de los terrenos y bienes que el presente Proyecto destina a «dotaciones públicas».

El régimen y la naturaleza jurídicos de dichos terrenos y bienes será, en cada caso, el que, en atención a lo dispuesto en la legislación vigente, resulte del destino al que se adscriben, bien en este Proyecto, bien en el futuro.

Artículo 1.2.8. *Ejercicio de la facultad de edificar.*

1. Con carácter general, la ejecución de las edificaciones previstas en el ámbito, estará condicionada a la cumplimentación de los requisitos establecidos tanto en la vigente legislación urbanística como en el «Plan Especial de Ordenación Urbana».

2. La elaboración de los correspondientes «proyectos de edificación» de la «parcela de asentamientos residenciales antiguos» y la concesión de las preceptivas licencias municipales, se ajustará a los siguientes criterios:

a) Sin perjuicio de las excepciones que se indican a continuación, la parcela será objeto de un «proyecto básico» de edificación y una licencia únicos.

3. La ejecución de las edificaciones previstas en el subámbito AI.1.14 se ajustará a los plazos establecidos en el «Documento IV. Directrices de la organización y gestión de la ejecución» del presente Documento.

Artículo 1.2.9. *Condiciones para la concesión de licencias de «primera utilización».*

La concesión de licencias de «primera utilización» de las edificaciones previstas en el subámbito AI.1.14, estará condicionada a la ejecución previa de las obras de urbanización que para cada caso se establecen en el «Documento IV. Directrices de la organización y gestión de la ejecución» del presente Documento.

Artículo 1.2.10. *Mantenimiento de la urbanización en los ámbitos de «titularidad privada» sometidos a «servidumbre de uso público».*

No existen espacios de titularidad privada sometidos a servidumbre de uso público.

TÍTULO SEGUNDO

ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES EN EL SUBÁMBITO AI.1.14

CAPÍTULO 2.1. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LAS «PARCELAS DE ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES ANTIGUOS» («PARCELA P.R.»)

Artículo 2.1.1. *Formulación del régimen de «edificación» y «uso» aplicable («Parcela P.R.»).*

1. Régimen general:

«P.R. partzelan» garatzen diren eraikuntzek, «eraikuntza-arau-bideari» eta aplikatu daitezkeen «erabilerari» dagokienez, honako zehaztapen hauek bete beharko dituzte:

Indarrean dagoen Plan Orokorra «partzela» horretarako definitutako «eraikuntzaren» eta «erabileraren» oinarritzko araubidea, «III. Dokumentazio arauemailea» dokumentuko ondorengo ataletan jasoa.

PLAN OROKORREKO LURZORUAREN ERABILERARI ETA ERAIKUNTZARI BURUZKO ORDENANTZA OROKORREN KAPITULUA

IV.2. 1. ATALA. Ordenantza Orokorra

79. artikulutik 82.era.

2. Sestra gaineko eraikuntza-aprobetxamenduak.

Sestra gaineko eraikuntza-aprobetxamenduak kasuan kasuko fitxa partikularrean ezarritakora egokituko dira.

«Eraikuntza-formaren» eta «aprobetxamenduen» arteko doki-kuntza honako soluzio hauen bidez egingo da: «lerrokadurak», «gehieneko lerrokaduren» okupazioa, «nahitaezko lerrokadurak» eta hartutako «hegalak».

3. «Sestrapeko eraikuntza-aprobetxamenduak».

«Sestrapeko eraikuntza-aprobetxamenduak» kasuan kasuko fitxa partikularrean ezarritakora egokituko dira.

2.1.2. artikulua. Eraikuntza-unitateak («P.R. partzela»).

Proiektu honetan definitutako «antzinako bizitegi-kokaguneen partzelaren» konfigurazio arkitektoniko, eraikitzaile eta funtzionalari dagokionez, eta, zehazki, dagozkion «eraikuntza-proiektuak» formulatu eta izapidetzeari dagokionez –bai «oinarritzkoa», bai «egikaritzeko»–, eta dagozkion udal-lizentziari dagokionez, proiektu honen «1.2.9» artikuluan ezarritakoa beteko da.

2.1.3. artikulua. «Lerrokatzeak» («P.R. partzela»).

«Eraikuntza-lerrokadurak» fitxa partikularrean kasu bakoitzean ezarritakora egokituko dira. Bi motatako «lerrokadurak» definitzen dira.

– «Nahitaezko lerrokadurak».

– «Gehieneko lerrokadurak».

«Nahitaezko lerrokaduretan», «fatxada» lerrokadura horien gainean jarri beharko da nahitaez, eta, erreferentzia horretatik aurrera, ezarritako «hegalen» eta «atzeramanguneen» tolerantziak aplikatuko dira.

«Gehieneko lerrokaduretan», «fatxada» bertatik kendu ahal izango da. Horrela definitutako «lerrokadura» berria «nahitaezko lerrokaduratzat» hartuko da «hegalen» eta «atzeramanguneen» baldintzak aplikatzeari dagokionez.

2.1.4. artikulua. Eraikuntzaren berme-sestrak («P.R. partzela»).

Partzelari aplikatu dakioken «eraikuntzaren altuera» neurtzeko erabiliko den RR «erreferentzia-sestra» berriaz definitutako kasu bakoitzerako «Fitxa Partikularrean» eta Azpiesparruaren Antolamendu Orokorra eta Antolamendu Profilak izeneko 2.01 eta 2.06 planoetan.

2.1.5. artikulua. «Profila» eta «eraikuntzaren altuera» («P.R. partzela»).

«Antzinako bizitegi-kokaguneen partzelarako» ezarritako erregulazio orokorrez gain, kasuan kasuko «Fitxa Partikularrean» definitutako baldintzak aplikatuko dira.

Las construcciones que se desarrollen en la «Parcela P.R.» se ajustarán, en cuanto al régimen de «edificación» y «uso» aplicable, a las determinaciones siguientes:

Régimen básico de «edificación» y «uso» definido para dicha «parcela» por el vigente Plan General, contenido en los siguientes apartados del «Documento III. Documentación Normativa».

CAPÍTULOS DE LAS ORDENANZAS GENERALES DE USO DEL SUELO Y EDIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL

SECCIÓN IV.2.1. Ordenanzas Generales

Artículos 79 a 82.

2. Aprovechamientos edificatorios sobre rasante.

Los aprovechamientos edificatorios sobre rasante, se ajustarán en cada caso a lo establecido en la Ficha particular correspondiente.

El ajuste entre «forma de edificación» y «aprovechamiento», se resolverá a través de la solución de «alineaciones», ocupación de «alineaciones máximas», «alineaciones obligatorias» y «vuelos» adoptados.

3. «Aprovechamientos edificatorios bajo rasante».

Los «aprovechamientos edificatorios bajo rasante», se ajustarán en cada caso a lo establecido en la Ficha Particular correspondiente.

Artículo 2.1.2. Unidades de edificación (Parcela «P.R.»).

A los efectos de la configuración arquitectónica, constructiva y funcional de la «parcela de asentamientos residenciales antiguos» definidas en el presente proyecto, y, en concreto a la de la formulación y tramitación de los correspondientes «proyectos de edificación» –tanto «básico» como de «ejecución»– y, de la correspondiente licencia municipal, se estará a lo establecido en el artículo «1.2.9» del presente Proyecto.

Artículo 2.1.3. «Alineaciones» (Parcela «P.R.»).

Las «alineaciones de edificación» se ajustarán a lo establecido en cada caso en la Ficha Particular. Se definen dos tipos diferentes de «alineaciones».

– «Alineaciones obligatorias».

– «Alineaciones máximas».

En las «alineaciones obligatorias», la «fachada» deberá disponerse obligatoriamente sobre ellas, aplicándose a partir de esa referencia las tolerancias de «vuelos» y «retranqueos» establecidas.

En las «alineaciones máximas» la «fachada» podrá retirarse de ellas. La nueva «alineación» así definida se considerará a los efectos de la aplicación de las condiciones de «vuelos» y «retranqueos» como una «alineación obligatoria».

Artículo 2.1.4. Rasantes de apoyo de la edificación (Parcela «P.R.»).

La «rasante de referencia» RR, a partir de la cual se medirá la «altura de edificación» aplicable a la parcela, se define de manera específica para cada caso en la «Ficha Particular» y en los planos 2.01 y 2.06 Ordenación General del Subámbito y Perfiles de la Ordenación.

Artículo 2.1.5. «Perfil» y «altura de edificación» (Parcela «P.R.»).

Además de las regulaciones de carácter general establecidos para la «parcela de asentamientos residenciales antiguos», se aplicarán en cada caso las condiciones definidas en la «Ficha Particular» correspondiente.

2.1.6. artikulua. «Erabiltzeko» baldintzak («P.R. partzela»).

Gehienez 15 etxebizitza egingo dira; horietatik 8 etxebizitza libreak izango dira, eta gainerako 7ak, berriz, babes ofizialeko etxebizitzak eta prezio tasatuko etxebizitzak.

2.1.7. artikulua. Gutxieneko partzela zatietzinen definitzioa («P.R. partzelak»).

Gutxieneko partzela zatietzina 193,75 m²-koa izango da.

Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren testu bategina.
AI - 1. 14 Kaletxiki 3 eta 5B Andoainen.

III. dokumentua. Dokumentazio arauemailea.

III. II. AI.1.14 Azpiesparruko fitxa partikularrak.

«Partzela eraikigarriari» aplika dakiokkeen eraikuntza eta erabilerako fitxa partikularra.

AI.1.14.1 eremua.

«P.R. partzela».

AI.1.14.1 gunea.

«P.R. partzela».

– Azalera: 480,62 m²(p).

– Kalifikazio xehatua: «a.1-Antzinako bizitegi-kokaguneen partzela».

(Erabilera nagusia: Etxebizitza Librea, PTE eta *Boletín Oficial del Estado*, dokumentu honetan adierazitako proportzioan).

– Eraikuntza-baldintzak:

Eraikuntza-aprobetxamendua:

Sestra gainean: 1.400,00 m²(s).

Sestrapean: 700,00 m²(s).

Eraikuntza-aprobetxamenduen» eta «eraikuntzaren formaren» erregulazioa.

Baldintza orokorrak:

Ezarritako «lerrokaduretatik» abiatuta, HAPOn bizitegi-erabilerako P.R. partzeletarako ezarritako eraikuntza-baldintza orokorrak aplikatuko dira.

Aparkalekuen gutxieneko kopurua etxebizitza bakoitzeko plaza 1 izango da.

«Eraikuntza-profila»:

IV/II, III/III.

«Eraikuntza-altuera»: 16 m gehienez.

– Erabilera-baldintzak:

Baldintza orokorrak:

Eraikinaren «erabilera» eta «jabariko» baldintzak bat etorriko dira HAPOn «a.1-Antzinako bizitegi-kokaguneen partzela» partzeletarako ezarritako zehaztapen orokorrekin.

– Gauzatzeko baldintzak:

Partzela honetako eraikuntza-lizentziaren eskaera bi urte baino gutxiagoko epean egin beharko da, titularrek 1.14 Alko Hiri-gintza-aprobetxamenduen garapena eskuratu, eta urbanizazio-proiektua eta birpartzelazio-proiektua onartu dutenetik zenbatzen hasita.

Partzelan proiektatutako eraikinaren «lehen erabilerako lizentzia» emateko, aldeztu beharko dira honen «4. Beteazpena antolatze eta kudeatzeko jarraibideak» dokumentuan ezarritako urbanizazio-betebeharrak.

– Grafikoak:

Oinplanoak eta sekzioak.

Artículo 2.1.6. Condiciones de «uso» (Parcela «P.R.»).

El número máximo de viviendas a desarrollar será de 15, de las que 8 son viviendas libres, y las restantes 7 de VPO y VPT.

Artículo 2.1.7. Definición de la parcela mínima indivisible (Parcelas «P.R.»).

La parcela mínima indivisible será de 193,75 m² de área.

Texto refundido del Plan Especial de Ordenación Urbana. AI - 1.14 Kaletxiki 3 y 5B en Andoain.

Documento n.º III. Documentación normativa.

III.II. Fichas particulares subámbito AI.1.14.

Ficha particular de edificación y uso aplicable a la «parcela edificable»

Área AI.1.14.1.

«Parcela P.R.».

Zona AI.1.14.1.

«Parcela P.R.»

– Superficie: 480,62 m²(p).

– Calificación pormenorizada: «a.1-Parcela de asentamiento residencial antiguo».

(Uso característico: «Vivienda Libre, VPT y VPO» en la proporción indicada en este documento).

– Condiciones de edificación:

Aprovechamiento edificatorio:

Sobre rasante: 1.400,00 m²(t).

Bajo rasante: 700,00 m²(t).

Regulación del «aprovechamiento edificatorio» y de la «forma de la edificación».

Condiciones generales:

A partir de la «alineaciones» establecidas se aplicarán las condiciones generales de edificación establecidas para las parcelas P.R. de uso residencial en el PGOU.

El número mínimo de aparcamientos será de 1 plaza por vivienda.

«Perfil de edificación»:

IV/II, III/III.

«Altura de edificación»: 16 m máx.

– Condiciones de uso:

Condiciones generales:

Las condiciones de «uso» y «dominio» de la edificación se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las parcelas «a.1-Parcela de asentamiento residencial antiguo» en el PGOU.

– Condiciones de ejecución:

La solicitud de licencia de edificación en la presente parcela se deberá formular en todo caso en un plazo inferior a dos años, a partir de la adquisición por sus titulares del desarrollo de aprovechamiento urbanístico, aprobación del proyecto de urbanización y de reparcelación de la AI.1.14.

La concesión de «licencia de primera utilización» de la edificación proyectada en la parcela se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización establecidas en el documento «4. Directrices de la organización y gestión de la ejecución» del presente Plan.

– Gráficos:

Plantas y Secciones.