

**MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE OLABERRIA EN LAS
ÁREAS 12 Y 13**

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NNSS DE OLABERRIA EN LAS ÁREAS 12 Y 13

MEMORIA

1. ANTECEDENTES Y OBJETIVOS DEL DOCUMENTO

1.1. TRAMITACION ANTERIOR

El día 2 de julio de 2009, fue aprobado inicialmente un primer documento de modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Olaberria referido a las áreas 12 Ostolaza y 13 Gasolindegia.

Posteriormente el día 3 de agosto de 2009, fue expuesto al público dicho documento mediante su publicación en el boletín oficial de Gipuzkoa.

En el periodo de exposición pública, fueron emitidos dos escritos de alegaciones, el primero de ellos firmado por Dña. Arantxa Gurrutxaga, fue desestimado en su totalidad en el pleno de aprobación provisional.

El segundo escrito de alegaciones, estaba suscrito por GN TRUCK S.L. y en él se solicitaba que desde la modificación de las Normas Subsidiarias se contemplase la posibilidad de instalar elementos propios de la estación de servicio, como son los depósitos o instalaciones técnicas, sobre rasante y fuera del ámbito de la gasolinera.

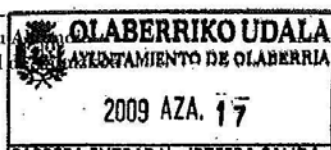
Ante esta alegación el Pleno del Ayuntamiento de Olaberria estimó la solicitud en el sentido de incluir en la nueva normativa urbanística particular la siguiente puntualización.

“Los elementos técnicos auxiliares de la estación de servicio, deberán ubicarse de tal manera que causen la menor interferencia visual y conceptual con el diseño de la edificación original, pudiendo quedar situados, si así fuese necesario, fuera del ámbito 13 A, siempre que la regulación de usos de estos ámbitos así lo permitan.”

Con posterioridad ha sido recibido informe del Departamento de Infraestructuras viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa, siendo el informe desfavorable a la ordenación planteada al considerarse excesivos los vuelos previstos en la modificación, tanto en el alineación que da frente a la N1, como en la de la fachada opuesta.

Por este motivo, han de retrotraerse las actuaciones llevadas a cabo por el Ayuntamiento, siendo preciso corregir el documento en cuestión de manera sustancial e iniciar una nueva exposición pública, aparejada a una aprobación inicial.

Bide Azpiegituretako Departamentua
 Departamento de Infraestructuras Vialas
 Kudeaketa eta Plangintza Zuzendaritza Nagusia
 Dirección General de Gestión y Planificación



Zk. / N.º	9288	Zk. Nº	966	Zk. Nº.	
SARRERA-ENTRADA		IRTEERA-SALIDA			

OLABERRIKO 12 ETA 13. AREEI DAGOKIEN (OSTOLAZA ETA GASOLINDEGIA) HIRI ANTOLAKETAKO ARAUEN ALDAKETARI BURUZKO TXOSTENA

INFORME A LA MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO EN LAS ÁREAS 12 OSTOLAZA Y 13 GASOLINDEGIA DE OLABERRIA

Olaberriko Udalak Ostolaza 12. eta Gasolindegia 13. areei dagokien Hiri Antolaketako Arauen Aldaketa bidali du Bide Azpiegituretako Departamentuak irizpena eman dezan, hala agintzen baitu 12. artikuluan Gipuzkoako Errepide eta Bideen Foru Arauaren testu bateratuak, 2006ko ekainaren 94ko 1/2006 Foru Dekretu Arau-emaeleaz onartuak.

El Ayuntamiento de Olaberria envía la Modificación de Normas Subsidiarias de planeamiento en las áreas 12 Ostolaza y 13 Gasolindegia, para que el Departamento de Infraestructuras Vialas emita el informe preceptivo del artículo 94 del Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa, aprobado por Decreto Foral Normativo 1/2006 de 6 de junio.

Area horiek hiri zonan daude, N-I errepidearen ertzean, 417,400 k.p.an dagoen ihurreko gasolindegia ondoan. Industria pabilioiak, etxebizitzak eta baserri zaharrak nahasian daude, ordenarik gabe, eta egoera txarrean.

Se trata de dos áreas clasificadas como zona urbana situadas al borde de la N-I contiguas a la gasolinera de Ihurre situada en el Pk 417,400. Están ocupadas por pabellones industriales mezclados con edificios residenciales y antiguos caseríos, de una manera desordenada y en mal estado de conservación.

Inguruaren homogeneizatu egin nahi da, ahal den neurrian, eta horretarako, Ostolaza baserria eta gasolindegia erakina luzatzen duten pabilioei itsatsita dagoen etxebizitzara erakina bota eta erakin bakar bat egin nahi da, industriarako eta jarduera ekonomikoetarako erabilera izango lukeena. Honekin osatuko litzateke: sotoa, aparkatzeko; behe-solairua, gasolindegia garaiera berekoa, kamioien zaintzarako; eta bi solairu. Ibilgailuak mendealdean dagoen Foru Aldundiaren errepidetik sartuko lirateke sotora. Errepide horrek N-I errepide gaineko pasabidea bidegurutzarekin lotzen du Castillo hotelaren atzealdean, iparraldeko mugan dagoen eremu bantantzen duen zeharretarako bide batera sartzen da, eta hortik behera egiten du N-I errepidearen lerro txirikordatuaren ondo-ondoan.

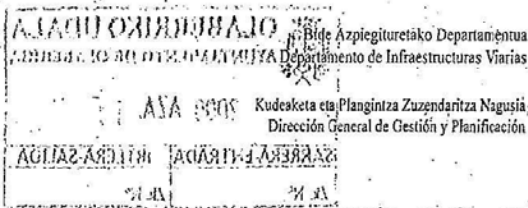
Se propone homogeneizar la zona en la medida de lo posible con la sustitución del caserío Ostolaza y un edificio residencial adosado a los pabellones que prolongan el edificio de la gasolinera por un único edificio de uso industrial y de actividades económicas. Se compone de sótano para aparcamiento, bajo de altura igual a la gasolinera para guarda de camiones y dos plantas. El acceso rodado al sótano se prevé desde la carretera de titularidad Foral situada al oeste que conecta el paso sobre la N-I con la intersección trasera del hotel Castillo, entrando a un vial transversal de separación con el ámbito lindante al norte y desde aquí por una rampa que baja pegada a la calzada del carril de trenzado de la N-I.

Proposamena aztertu ondoren ikusi dugunez, behe solairuaren lerroakadurak gasolindegiko eraikinari jarraitzen dio. Goiko bi solairuetan, ordea, lau metroko hegalean bidez okupazioa handitu egiten da eta bertikala bi galtzaden ertzera ino iristen da, N-I errepidearen txirikordaraino eta atzealdeko bideraino. Lehen esanenez, sotorako arropala ere N-I errepidearen lerro-ertzari itsatsita dago, eta, ondorioz, iparraldean dauden eraikinetako oinezkoek gasolindegia aldera joateko, galtzadara irteera behartuta daude. Antolaketa hori ezin da onartu, eta Departamentuaren eskumeneko gaiari dagokionez, kontrako irizpena ematen diogu.

Analizada la propuesta, se observa que las alineaciones de la planta baja siguen las que tiene el edificio de la gasolinera. Sin embargo, en las dos plantas altas la ocupación se amplía con vuelos de 4 metros de forma que llegan hasta la vertical del borde de las dos calzadas, la del carril de trenzado de la N-I y la del vial trasero. Como ya se ha indicado, la rampa de bajada al sótano va también pegada al borde del carril de la N-I, obligando a los peatones que quieren acceder desde los edificios existentes al norte a la zona de la gasolinera a salir a la calzada. Estas disposiciones no son admisibles por lo que el informe en lo que afecta a las materias competencia de este Departamento es desfavorable.

Nolanahi ere, horren hondatuta dagoen zona hori berritzeko premia kontuan hartuta eta orain errepidearen ondo-ondoan dauden eraikinak botatzeko aukera dela ikusita, behe solairurako proposatu den lerroadura onartuko genuke, gasolindegia erakina jarraituko bailloke, baina goiko solairuetan ere hori bera mantentzekotan. Hala eta guztiz ere, bidearen ezaugarriak kontuan hartuta, Arcelor aldera ematen duen atzealdeko fatxadaren, goiko solairuak gehienez

Teniendo en cuenta la necesidad de regenerar esa zona tan degradada y la oportunidad para eliminar edificios que ahora mismo están casi pegados a la carretera, podría aceptarse la alineación propuesta en planta baja, ya que sigue las existentes en la gasolinera, siempre que se mantuviera también en las plantas superiores. Por las características de la vía podría aceptarse sin embargo que en la fachada trasera que da hacia Arcelor las plantas altas



Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa

metro bateko hegala ematea onartuko genuke. Sotora jaisten den arrapalak ere lerrokadura horiei jarraitu beharko lieke, eta libre utzi N-I errepedeko lerroa eta fatxada banantzeko zerrenda.

Laburbilduz, bada, aldeko irizpidea lortzeko, aurreko paragrafoan adierazitako moduan aldatu beharko litzateke antolaketa.

túvieran un vuelo máximo de un metro. Asimismo, la rampa de bajada al sótano deberá situarse dentro de esas alineaciones, dejando libre la franja de separación entre el carril de la N-I y la fachada.

En consecuencia, para cambiar el sentido del informe deberá modificarse la ordenación en el sentido apuntado en el párrafo anterior.

PLANGINTZA ETA USTIAPEN UNITATEKO BURUA
EL JEFE DE LA UNIDAD DE PLANIFICACIÓN Y EXPLOTACIÓN

Jesús Maguregui Arregui

Bide Azpiegituretako Departamentuko Kudeaketa eta Plangintzako zuzendari nagusiak bere egiten du irizpen hau, Gipuzkoako Errepide eta Bideen Foru Arauaren testu bateratuak, 2006ko ekainaren 6ko 1/06 Foru Dekretu Araumalleaz onartuak, 94. artikuluan aurreikusitako ondorioetarako.

A los efectos previstos en el artículo 94 del vigente Tex. Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa, aprobado por Decreto Foral Normativo 1/2006 de 6 de junio, el Director General de Gestión y Planificación del Departamento de Infraestructuras Viarias hace suyo este informe.

Donostia, 2009ko azaroaren 13a

San Sebastián, 13 de noviembre de 2009

KUDEAKETA ETA PLANGINTZAKO ZUZENDARI NAGUSIA
EL DIRECTOR GENERAL DE GESTIÓN Y PLANIFICACIÓN

Félix Urkola Iriarte

1.2. OBJETIVOS DEL DOCUMENTO

La zona urbana contigua por el norte a la gasolinera de Ihurre, edificio protegido por las Normas Subsidiarias de Olaberria, está edificada de una manera desordenada, habiéndose mezclado pabellones industriales con edificios residenciales vecinales y antiguos caseríos, en algunos casos pared con pared.

En las Normas Subsidiarias se define el área 12 para homogeneizar en la medida de lo posible los usos. Para ello plantea la sustitución del caserío Ostolaza y un edificio residencial pegado a la carretera N1, adosado al continuo de pabellones que prolongan el edificio de la gasolinera de Ihurre. El entorno de ambas casas se ha visto reducido a la mínima expresión y ha perdido toda calidad y adecuación a los usos originales. Por ello está previsto su derribo y la ejecución en su lugar de una edificación industrial.

Sin embargo se ha comprobado la dificultad del desarrollo del área debido a la importancia de los derribos y la limitada edificabilidad obtenible. Si bien, por tratarse de suelo urbano no es necesario disponer físicamente las superficies dotacionales exigidas por la legislación, se pierde mucha superficie para edificar debido a los retiros que han de guardarse con respecto a las edificaciones y parcelas colindantes. En un área tan pequeña como ésta la repercusión de la pérdida de estos espacios intersticiales es muy importante.

Por otra parte el área 13 prevé la consolidación de la edificación existente. La desaparición de la edificación residencial del área 12 convierte en fachada parte de la trasera de los pabellones, quedando la manzana edificatoria con forma irregular y los espacios muertos a la vista. No es el panorama más adecuado para enmarcar un edificio protegido como el de la gasolinera.

Se plantea por tanto esta modificación con el doble objetivo de facilitar la gestión de la regularización de usos planteada por las NNSS y mejorar el entorno de la gasolinera de Ihurre, e incluso rehabilitar parcialmente uno de los volúmenes que la conforman.

Para ello se modifican las dos áreas 12 y 13, regularizando el perímetro de la primera, dejando fuera el edificio pegante a la N1 y dividiendo la segunda en dos áreas, una, 13A, conteniendo únicamente el edificio protegido de la gasolinera y la otra, 13B, que abarca la zona de nueva ordenación. Se produce una superficie más regular que es posible ordenar de manera más eficaz. Aún así sigue siendo importante el volumen de derribos a hacer porque a los del área 12 se le suman los edificios más degradados que ahora se engloban en el área 13B. Para compensar estas cargas se plantea un aumento del perfil de la nueva edificación, permitiéndose un desarrollo en altura que deberá ser respetuoso con el carácter formal de la gasolinera.

2. NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN

Los planteamientos arriba descritos requieren para su consecución la modificación de las Normas Subsidiarias en vigor en el municipio de Olaberria.

La necesidad de la modificación deriva directamente de los objetivos planteados en las Normas Subsidiarias para la ordenación de la zona, cuya realización esta condicionada por la escasa rentabilidad de la propuesta actual. El adecentamiento urbanístico de la zona no puede esperar a posteriores revisiones del planeamiento general.

3. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

La ordenación implica el derribo de todos los edificios existentes en el perímetro de las antiguas áreas 12 y 13, que ahora se incluyen en el área 12 y el área 13A, a excepción del edificio protegido de la gasolinera.

La protección de dicho edificio es municipal y su alcance no ha estado completamente determinado hasta ahora. El edificio de la gasolinera está compuesto de varios elementos diferenciados, edificados al parecer en distintas épocas con características formales distintas. La parte más significativa comprende la cabina circular y la gran marquesina que apoya en ella y en el conjunto de tres pilares circulares inmediatamente al norte. Esta parte tiene un estilo mezcla de autóctono y expresionismo muy singular. La marquesina se prolonga hacia el norte, ya con otras características formales más simples para apoyarse en una edificación formalmente racionalista. Este edificio racionalista se “funde” con otras edificaciones posteriores sin valor alguno, que únicamente dan continuidad al conjunto mediante la prolongación de la marquesina por los laterales. Todo el conjunto está deteriorado y precisa una recuperación.

Para esta modificación se ha estudiado cuidadosamente el alcance de la protección por el norte. Se ha optado por fijar el límite en el soporte previo a los últimos portones de las fachadas laterales en su extremo norte. Queda dentro de la protección la parte de fachada más maciza que más claramente muestra las características estilísticas. Se eliminan los grandes huecos y los últimos pilares de esquina, que no aportan carácter al edificio. Las condiciones de protección se fijarán en la normativa particular del área.

La nueva edificación, que es continua en las áreas 12 y 13B, se plantea como prolongación de la protegida. Prolongará las fachadas de ésta, con un ligero quiebro en la de la autovía.. La altura de la planta baja será tal que la parte baja de los vuelos de planta primera continúe el plano inferior de la marquesina que acabará contra ellos. Formalmente la edificación deberá ser respetuosa con la gasolinera.

El nuevo edificio conjunto tendrá un perfil de sótano, planta baja, dos plantas altas y un ático retranqueado en el área 12.

Al sótano de aparcamiento se accederá desde el interior de la parcela. En la parte trasera se ha planteado un vial interno a la parcela industrial privada en el área 12 que admite 17 plazas de aparcamiento en batería en un lateral. Esta calle interior es contigua al límite norte del área y atraviesa ésta entre la carretera al casco de Olaberria y la N1, pero no se plantea que tenga conexión con esta última. Este vial aleja la edificación industrial de la residencial próxima en el área 5 de Etxe Alai.

El sótano con un acceso único para las dos áreas es mayor que la planta baja y las plantas altas vuelan 1m sobre ésta en la fachada que da a la carretera de acceso al casco de Olaberria.

La única cesión física planteada se sitúa en las áreas 12 y 13B, correspondiendo a la acera comprendida entre el edificio y la carretera al casco de Olaberria. La superficie del área 13A mantiene su carácter privado actual.

4. JUSTIFICACIÓN

La modificación de Normas Subsidiarias no altera la clasificación de los suelos afectados. No altera las dimensiones de las áreas y sistemas generales limítrofes.

No se altera la zonificación global de los suelos, manteniéndose la calificación pormenorizada de las parcelas. Hay un aumento de edificabilidad que se justifica por la necesidad de hacer viable la transformación buscada.

La modificación puntual de las NNSS se adapta en la caracterización de las áreas 12, 13A y 13B a lo determinado por la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y al Decreto 105/2008 de Medidas Urgentes de Desarrollo de la Ley 2/2006. Tiene en cuenta también lo determinado por la ley de la CAPV 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

En función de ello, según lo determinado por el artículo 79.1 de la ley 2/2006 y su concreción en el artículo 17.3 del decreto 105/2008 corresponde a las áreas 12 y 13B una reserva de terrenos para dotaciones públicas de la red de sistemas locales del 12% de la superficie del área. Como se comprueba en los planos no es posible la cesión física de los terrenos por lo que resulta de aplicación lo determinado en el artículo 25.2 para suelo urbano no consolidado, que admite una indemnización económica sustitutoria para el levantamiento de la carga dotacional. El coste máximo de dicha indemnización será el 5% del incremento de la edificabilidad ponderada según dicta el artículo 3.c del decreto 105/2008.

Por otra parte en el plano de las Normas Subsidiarias de sistemas generales aparece dibujado un Sistema General de Cauces Pluviales Subterráneo que atraviesa el área 13. De los datos aportados por el Ayuntamiento para esta modificación, se desprende que el citado cauce no discurre por la superficie afectada por este documento.

San Sebastián a 23 de febrero de 2009

Pedro Izaskun y Miguel Ángel Irazabalbeitia
arquitectos

FICHAS URBANÍSTICAS

FICHAS URBANÍSTICA ACTUALES

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR	AREA 12	OSTOLAZA
---	----------------	-----------------

1.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

1.A.- CLASE DE SUELO

URBANO No consolidado

1.B.- SUPERFICIES INICIALES (en m2)

Superficie total de la Unidad

1.527

2.- DETERMINACIONES FUNCIONALES

2.A.- CALIFICACION GLOBAL

Z.I.C. ZONA INDUSTRIAL
COMUN

1.527 m ²

2.B.- CALIFICACION PORMENORIZADA

b.1. Industrial edificable
 b.1. Industrial no edificable
 e.3 Espacios libres (aceras)

673 m ²

793 m ²

61 m ²

2.C.- OCUPACIÓN MÁXIMA DE USOS LUCRATIVOS (superficie en m2)

INDUSTRIAL

673

2.D.- SUPERFICIE CONSTRUIDA MÁXIMA

1.344 m ²

3.- DETERMINACIONES FORMALES

3.A.- NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS DE LA EDIFICACION

S+PB+1

3.B.- ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACION (en metros)

10

3.C.- SUPERFICIE DE PARCELA MÍNIMA (en metros cuadrados)

Parcela única

3.D.- ALINEACION Y OCUPACION MÁXIMA DE LA EDIFICACION

Según Plano A12.4, caso de modificarse las

alineaciones propuestas

Estudio de Detalle

Art. 83 a 88

3.E.- ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACION

3.F.- OTRAS DETERMINACIONES

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION	<ul style="list-style-type: none"> El área 12 OSTOLAZA corresponde a un ámbito de suelo urbano industrial en el que se declaran fuera de ordenación las edificaciones residenciales existentes y se posibilita la construcción de un pabellón industrial sin acceso desde la N1. Se plantea una reordenación integral del área al considerarse los edificios existentes en un estado precario de conservación y muy aproximado a la N1. Por otra parte el uso existente de huertas en las parcelas libres no es compatible con la calificación general del entorno que es la industrial. Se plantea un acceso único desde el frente de Arcelor y la ejecución de una acera en el frente del área, manteniéndose las distancias señaladas a los límites del área.
CRITERIOS DE EDIFICACION	<ul style="list-style-type: none"> Creación de un pabellón con posibilidad de dos alturas manteniéndose unas distancias mínimas de 3 m al límite norte y 4 m al resto de límites de la parcela. Se declaran fuera de ordenación las edificaciones existentes en el área.
CRITERIOS DE URBANIZACION	<ul style="list-style-type: none"> Se habilitará una acera en el frente que da a la carretera. Se urbanizará la totalidad de la parcela privándose el acceso desde la N1 y se habilitarán 10 plazas de aparcamiento.

4.- DETERMINACIONES RELATIVAS A LA GESTION

4.A.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

A definir según art. 38 del Reglamento de Gestión. El ámbito de la unidad de actuación 12.1, coincide con el ámbito del área 12. Según Legislación Vigente

4.B.- APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION

4.C.- PLAZOS MAXIMOS E INSTRUMENTOS PARA ADQUISICION DE DERECHOS URBANISTICOS

4.C.1.1.- EQUIDISTRIBUCION DE BENEFICIOS Y CARGAS

Plazo	4 Años desde la aprobación definitivas de las Normas Subsidiarias
Instrumentos	Estudio de Detalle caso de ser necesario - Proyecto de Compensación o reparcelación

4.C.1.2.- CESION DE LOS TERRENOS Y APROVECHAMIENTOS

Plazo	2 Año desde la aprobación del proyecto de compensación o reparcelación
Instrumentos	Inscripción del instrumento de equidistribución.

4.C.1.3.- EJECUCION DE LA URBANIZACION

Plazo	2 Años desde la cesión de los terrenos y aprovechamientos
Instrumentos	Proyecto de urbanización.

4.D.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION EN LA UNIDAD

Los señalados en el plano adjunto

FICHA URBANÍSTICA ACTUAL DEL ÁREA 13

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR	AREA 13	GASOLINDEGIA
---	----------------	---------------------

1.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

1.A.- CLASE DE SUELO	URBANO Consolidado
1.B.- SUPERFICIES INICIALES (en m2) Superficie total de la Unidad	2.721

2.- DETERMINACIONES FUNCIONALES

2.A.- CALIFICACIÓN GLOBAL	Z.I.C. ZONA INDUSTRIAL COMUN	2.721 m ²
2.B.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	b.1. Industrial	909 m ²
	c.1. Terciario Edificable.	658 m ²
	c.1 Terciario no Edificable	736 m ²
	d.4. Vias urbanas	418 m ²
2.C.- OCUPACIÓN MÁXIMA DE USOS LUCRATIVOS (superficie en m2) INDUSTRIAL Y TERCIARIO		1.567
2.D.- SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA		1.830 m ²

3.- DETERMINACIONES FORMALES

3.A.- NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN	S+PB+1
3.B.- ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (en metros)	10
3.C.- SUPERFICIE DE PARCELA MÍNIMA (en metros cuadrados)	No se establece
3.D.- ALINEACIÓN Y OCUPACIÓN MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	Según Plano adjunto / alineaciones máximas existentes
3.E.- ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIÓN	Art. 83 a 88
3.F.- OTRAS DETERMINACIONES	

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION	<ul style="list-style-type: none"> El área 13 GASOLINDEGIA corresponde a un ámbito de suelo urbano industrial consolidado por la urbanización. Se mantienen los aprovechamientos edificatorios existentes manteniéndose usos y edificaciones. En caso de sustitución se mantendrán alineaciones y rasantes y se respetarán las determinaciones funcionales y formales de los puntos 2 y 3. El edificio de la estación de servicio con todas sus instalaciones se declara como elemento de valor arquitectónico en las presentes normas, por lo que únicamente se admitirán operaciones de mantenimiento y reforma siempre que no se alteren las características constructivas y compositivas del mismo.
CRITERIOS DE EDIFICACION	<ul style="list-style-type: none"> Se mantienen la edificación y usos existentes.
CRITERIOS DE URBANIZACION	<ul style="list-style-type: none"> Se ejecutarán operaciones de mejora de la urbanización particular existente.

4.- DETERMINACIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN

4.A.- SISTEMA DE ACTUACIÓN	ACTUACIÓN DIRECTA
4.B.- APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION	Según Legislación Vigente
4.C.- PLAZOS MÁXIMOS E INSTRUMENTOS PARA ADQUISICIÓN DE DERECHOS URBANÍSTICOS	
Los derechos urbanísticos están adquiridos.	
4.D.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION EN LA UNIDAD	NINGUNO

FICHAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS

NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR	ÁREA 12	OSTOLAZA
---	----------------	-----------------

1. DATOS GENERALES

1.A.- SUPERFICIES INICIALES

1.A.1	SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA	1.312 m ²
1.A.2	SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES	0 m ²

2.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

2.A.- CLASE DE SUELO	URBANO
----------------------	--------

2.B.- CALIFICACIÓN GLOBAL

Z.I.C.	Zona Industrial y de Actividades Económicas Común	1.312 m ²
--------	---	----------------------

2.B.1 DEFINICIÓN DE USOS

USO CARACTERÍSTICO	USO INDUSTRIAL HASTA 3ª CATEGORÍA
USOS COMPATIBLES	Se admiten los usos autorizados para el uso característico en el artículo 16 del Documento B, Normas Urbanísticas Generales. En sótano sólo se admitirá garaje con carácter general e instalaciones y almacenes ligados a empresas de la planta superior que no exijan la permanencia continua de personas.

2.C.- EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

2.C.1	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA TOTAL	3.806 m ² (t)
2.C.2	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	0 VIV.

2.C.2 PORCENTAJE DE USOS COMPATIBLES
 (SOBRE EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA)

USO	%
SEGÚN LO DEFINIDO EN 2.B.1	78
GARAJE EN SÓTANO	22

2.D.- CONDICIONES DEL DESARROLLO URBANÍSTICO

2.D.1	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	No hay. El área se ordena directamente desde la propia norma.
-------	----------------------------	---

2.D.3 PLAZOS DE ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN

URBANIZADORA

2 años a partir de la aprobación definitiva de la presente modificación de NN SS.

2.D.4 CONDICIONES URBANÍSTICAS PREVIAS A LA EJECUCIÓN DE LA PROGRAMACIÓN

En la actualidad se dan las condiciones objetivas necesarias para el desarrollo del área.

2.E.- RED DE SISTEMAS GENERALES

2.E.1 DESCRIPCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL ÁMBITO

No existen sistemas generales incluidos en el ámbito.

2.F.- CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LOS SISTEMAS LOCALES

El sistema local viario en el área es la acera que hace frente a la edificación nueva en la carretera de acceso al casco de Olaberria.

2.G.- CONDICIONES MÍNIMAS PARA LA URBANIZACIÓN

No hay fuera del ámbito condicionantes que influyan en la posibilidad de ejecutar la urbanización. La acera a ejecutar se realizará con las calidades de acabado e iluminación con las que se ha ejecutado la acera a la que sirve de continuación.

3.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

3.A.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Son los objetivos de la ordenación la homogeneización de usos y la regularización de las pastillas edificatorias.

3.B.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO

NO CONSOLIDADO

3.C.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

b.1	Parcela de Industria Común	1.213 m ²
d.1	Vías Urbanas	99 m ²

3.C.1 COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

	USO	COEF.
USO CARACTERÍSTICO	INDUSTRIAL	1
USOS COMPATIBLES	AUTORIZADOS	1
	GARAJE	0,1
RESIDENCIAL	FUERA DE ORDENACIÓN	1,1

3.C.2 PORCENTAJES DE USO

USO	MÁXIMO	MÍNIMO
-----	--------	--------

PARCELAS DE USO CARACTERÍSTICO	b.1	INDUSTRIAL	78 %	20 %
		AUTORIZADOS	78 %	0 %
		GARAJE	22 %	0 %

3.D.- EDIFICABILIDAD FÍSICA PORMENORIZADA

3.D.1 OCUPACIÓN MÁXIMA DE EDIFICACIÓN

UNIDADES: m²(t)

3.D.1.a OCUPACIÓN BAJO RASANTE		ACTUAL	CONSOL.	NUEVO	TOTAL
PARCELAS USO CARACTERÍSTICO	b.1	0	0	866	866
TOTAL DEL ÁMBITO		0	0	866	866

3.D.1.b OCUPACIÓN SOBRE RASANTE		ACTUAL	CONSOL.	NUEVO	TOTAL
PARCELAS USO CARACTERÍSTICO	b.1	478	0	649	649
TOTAL DEL ÁMBITO		478	0	649	649

3.D.2 EDIFICABILIDAD FÍSICA MÁXIMA

UNIDADES: m²(t)

3.D.2.a EDIFICABILIDAD FÍSICA BAJO RASANTE		ACTUAL	CONSOL.	NUEVO	TOTAL
PARCELAS DE USO CARACTERÍSTICO	b.1	0	0	866	866
TOTAL DEL ÁMBITO		0	0	866	866

3.D.2.b EDIFICABILIDAD FÍSICA SOBRE RASANTE		ACTUAL	CONSOL.	NUEVO	TOTAL
PARCELAS DE USO CARACTERÍSTICO	b.1	1.252	0	2.940	2.940
TOTAL DEL ÁMBITO		1.252	0	2.940	2.940

3.D.2.c EDIFICABILIDAD FÍSICA TOTAL		ACTUAL	CONSOL.	NUEVO	TOTAL
TOTAL DEL ÁMBITO		1.252	0	3.806	3.806

3.E- EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA Y PONDERADA

UNIDADES: m²(t)

	USO	Edif.. URBANÍSTICA	Coef. PONDERACIÓN	Edif.. PONDERADA
USO CARACTERÍSTICO	INDUSTRIAL Y COMPATIBLES	2.940	1	2.940
USO COMPATIBLE	GARAJE	866	0,1	87
TOTAL		3.806		3.027

3.F.- EDIFICABILIDAD MEDIA

EDIFICABILIDAD PONDERADA	A	3027 m ² (t)
SUPERFICIE DEL ÁMBITO	B	1.312 m ²
SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES CONSOLIDADOS	C	0 m ²
EDIFICABILIDAD MEDIA (A / (B-C))		2,3072 m ² (t)/m ²

3.G.- EDIFICABILIDAD CORRESPONDIENTE AL AYUNTAMIENTO

UNIDADES: m²(t)

	USO	AUMENTO Edif.. URBANÍSTICA	Coef. PONDERACIÓN	AUMENTO Edif.. PONDERADA
FUERA DE ORDENACIÓN	RESIDENCIAL	-1.161	1,1	-1277
	GARAJE	-91	0,1	-9
USO CARACTERÍSTICO	INDUSTRIAL Y AUTORIZADOS	2.940	1	2.940
USO COMPATIBLE	GARAJE	866	0,1	87
TOTAL		2.554		1.741

15% DEL INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA

261 m²(t)

3.H.- CONDICIONES FORMALES Y CONSTRUCTIVAS DE LA EDIFICACIÓN

Las condiciones de forma no definidas en este apartado se regularán de acuerdo con la Parte Cuarta Capítulo 3 del Documento B. Normativa Urbanística General.

Toda actuación edificatoria deberá ser respetuosa con el carácter arquitectónico de la gasolinera de Ihurre.

3.H.1 PERFIL DE LA EDIFICACIÓN

ACTUAL

NUEVO

PARCELAS

b.1

0 / III

I / III(a)

3.H.2 ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

Sobre la altura de la marquesina actual de la gasolinera se admiten 2 plantas con alturas de 3,5 de suelo a suelo, más un ático retranqueado, cuyas alineaciones máximas están definidas en el plano A 12. 4E.

3.H.3 ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN

Las alineaciones del edificio serán las recogidas en los planos de este documento.

3.H.4 SUPERFICIE DE PARCELA MÍNIMA

1.213 m²

3.H.5 CONDICIONES PARA LA REDACCIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE

Se podrá redactar estudio de detalle para reajustar alineaciones y rasantes según las condiciones definidas en el artículo 73 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.
Deberá mantenerse la continuidad de las fachadas de la gasolinera y la altura de marquesina.

3.H.6 CONDICIONES FORMALES Y CONSTRUCTIVAS PARTICULARES PARA LA EDIFICACIÓN

Formalmente las edificaciones deberán integrarse en un conjunto con la gasolinera reforzando la directriz horizontal que señala la marquesina.

3.H.7 EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

Se declaran fuera de ordenación los edificios señalados en el plano A 12.1

3.I.- RED DE SISTEMAS LOCALES

Como se ha señalado se plantea como sistema local viario la acera comprendida entre la edificación de la parcela b.1 y la carretera de acceso al casco de Olaberria. La urbanización de la misma cumplirá con las determinaciones de la normativa de accesibilidad vigente. Será cedida al ayuntamiento una vez urbanizada.

Para dotaciones públicas de la red de sistemas locales, según lo determinado por el artículo 17.3 del decreto 105/2008 corresponde al área una reserva de terrenos del 12% de su superficie. No siendo posible su ubicación física, siguiendo el artículo 25.2 de la Ley 2/2006, será necesaria una indemnización económica sustitutoria para el levantamiento de la carga dotacional. El valor de dicha indemnización será el 5% del incremento de la edificabilidad ponderada según dicta el artículo 3.c del decreto 105/2008.

La cantidad será equivalente a una edificabilidad ponderada de 87,05 m²(t)

4.- EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

4.A.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN Y FORMA DE GESTIÓN DE LA ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA

4.A.1 RÉGIMEN DE EJECUCIÓN

PRIVADO

4.B.- TIPO DE ACTUACIÓN

ACTUACIONES INTEGRADAS

Todo el área será objeto de una actuación integrada

4.C.- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

El área forma una única unidad de ejecución

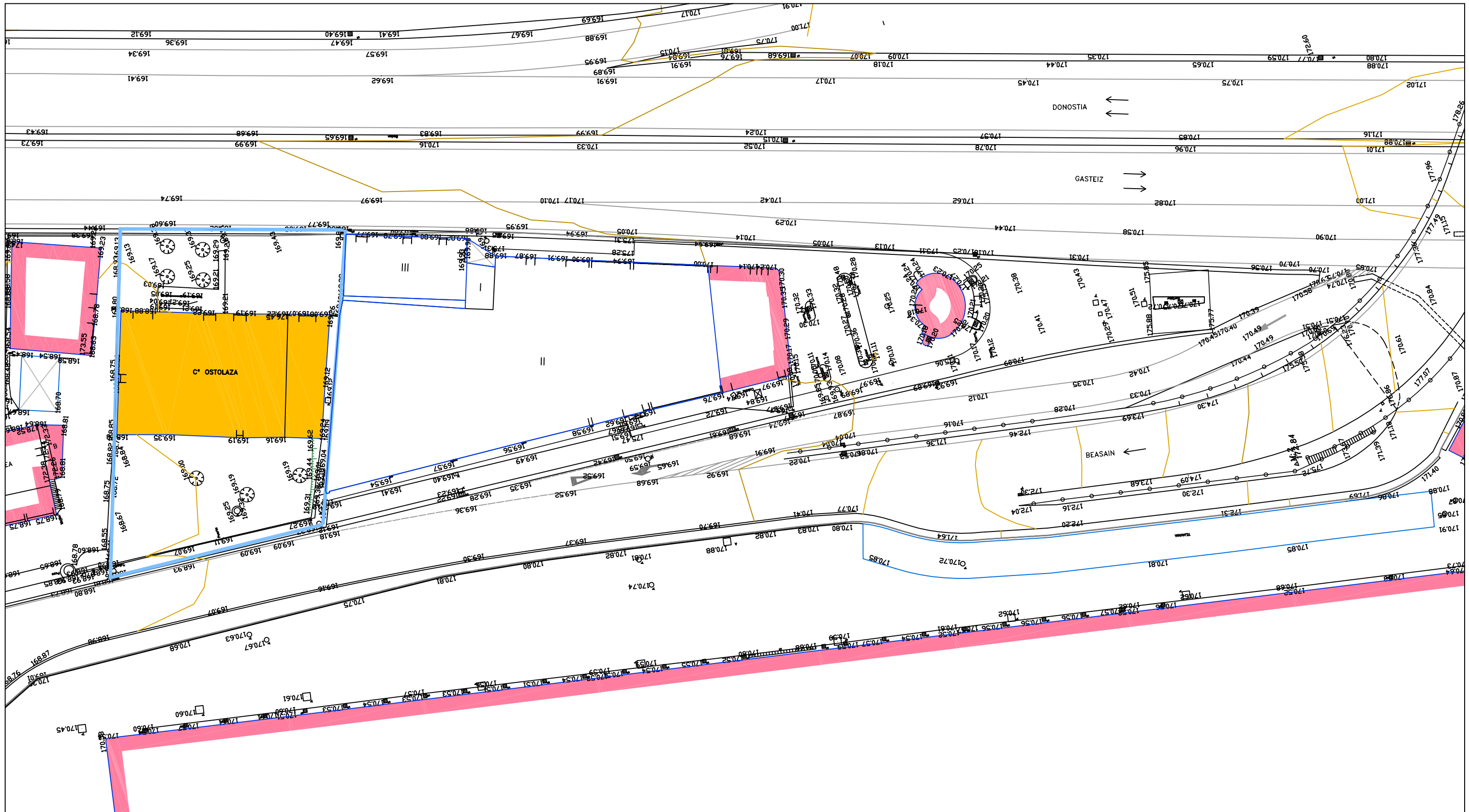
4.D.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

CONCERTACIÓN

4.E.- PRESUPUESTOS DE LA EJECUCIÓN

La ejecución de las previsiones de este plan requerirá la aprobación previa de los siguientes documentos:

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA
PROYECTO DE URBANIZACIÓN
PROYECTO DE REPARCELACIÓN



EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION
ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINA

12 EREMUA. OSTOLAZA

A12.1

EGUNGO EGOERA ESTADO ACTUAL

1:500
SUPERFICIE: 1.312 m²

OLABERRIA



NORMAS SUBSIDIARIAS
MODIFICACIÓN AREAS 12-13

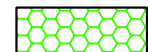
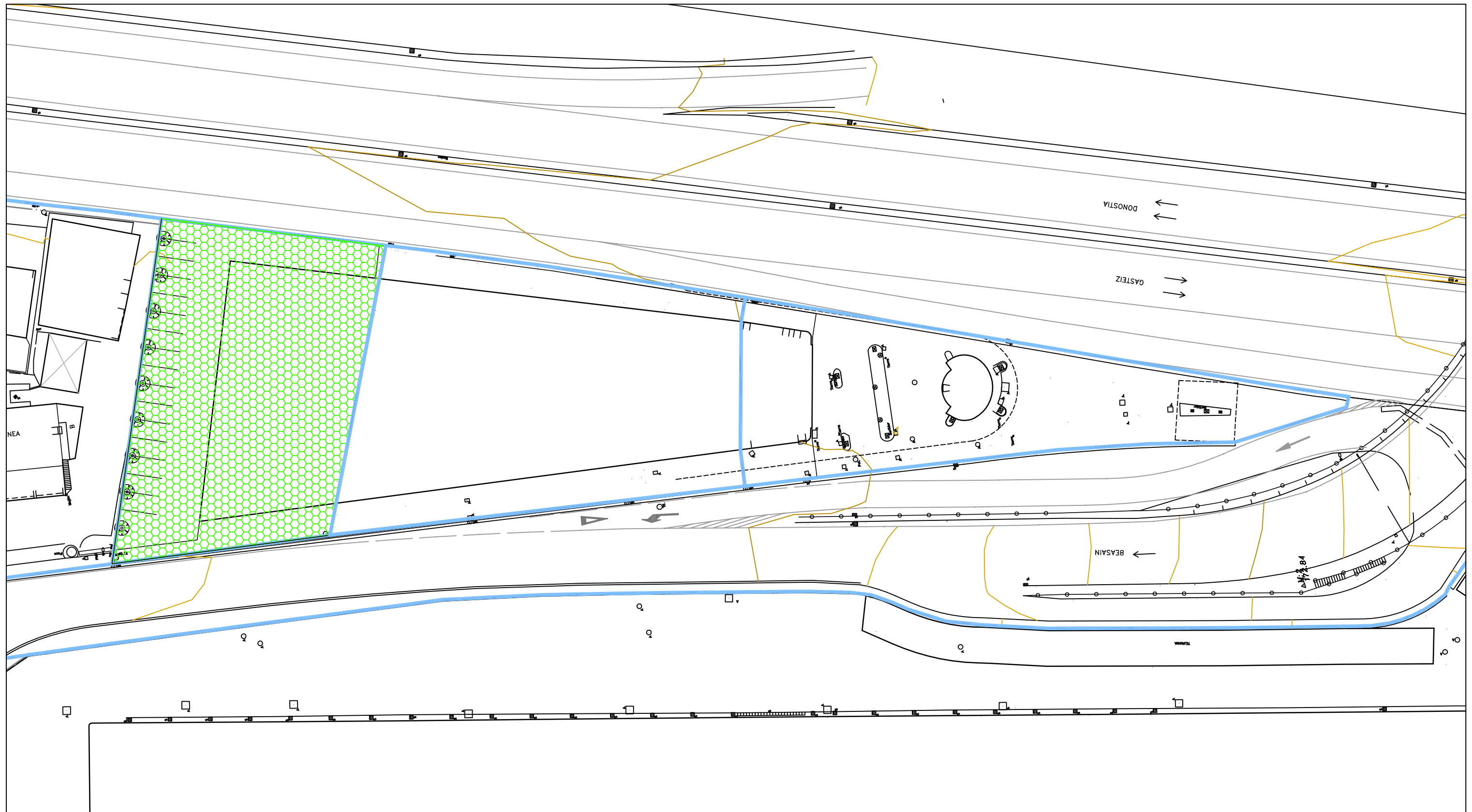
ARAU SUBSIDIARIOAK
12-13 EREMUEEN ALDAKETA

NOVIEMBRE 2009

2009 AZAROA



EGILEAK
SOROA ARQUITECTOS S.L.P.
M.A. IRAZABALBEITIA P. IZASKUN



I.A. INDUSTRIA ETA EKONOMIA
JARDUERA ALDEAK

Z.I. ZONAS INDUSTRIALES
Y DE ACTIVIDADES ECONOMICAS.

Z.I.C

1:500
SUPERFICIE: 1.312 m²

12 EREMUA. OSTOLAZA

A12.2

KALIFIKAZIO OROKORRA
ZONIFICACIÓN GLOBAL

OLABERRIA



NORMAS SUBSIDIARIAS
MODIFICACIÓN AREAS 12-13

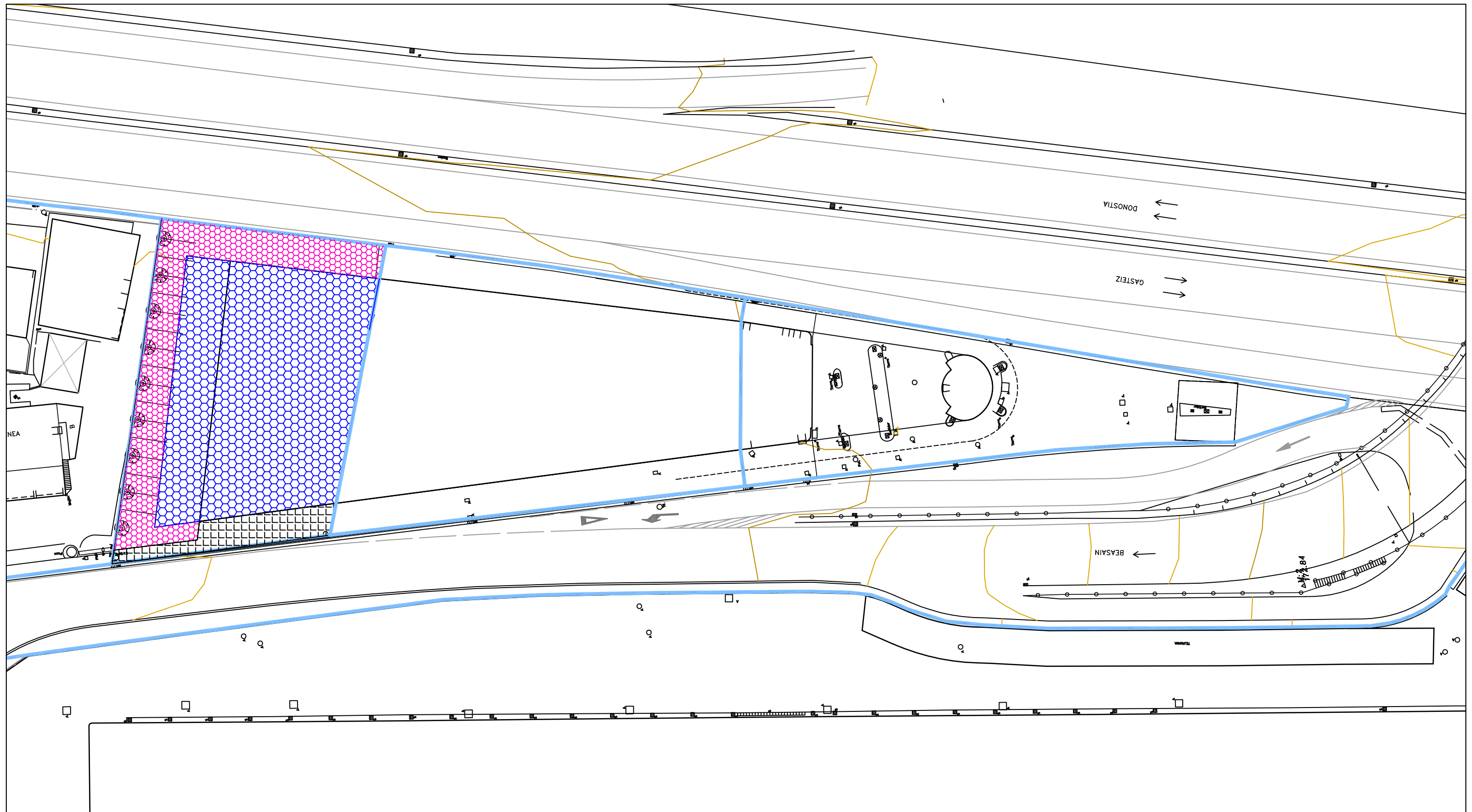
ARAU SUBSIDIARIOAK
12-13 EREMUEEN ALDAKETA

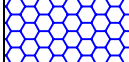




NOVIEMBRE DE 2009

2009KO AZAROA



EGILEAK
SOROA ARQUITECTOS S.L.P.
M.A. IRAZABALBEITIA P. IZASKUN



-  b.1. INDUSTRIA ARRUNTAKO LUR-SAIL ERAIKIGARRIA
b.1. PARCELA INDUSTRIAL COMUN EDIFICABLE
EREMU PRIVATUA - DOMINIO PRIVADO
-  b.1. INDUSTRIA ARRUNTAKO LUR-SAIL ERAIKIEZINA
b.1. PARCELA INDUSTRIAL COMUN NO EDIFICABLE
EREMU PRIVATUA - DOMINIO PRIVADO
-  c.1. PARCELAS DE USO TERCIARIO EDIFICABLE
c.1. HIRUGARREN SEKTOREKO LUR-SAIL ERAIKIGARRIAK
EREMU PRIVATUA - DOMINIO PRIVADO
-  c.1. PARCELAS DE USO TERCIARIO NO EDIFICABLE
c.1. HIRUGARREN SEKTOREKO LUR-SAIL ERAIKIEZINA
EREMU PRIVATUA - DOMINIO PRIVADO
-  d.4. VIAS URBANAS
d.4. HIRI BIDEAK
EREMU PUBLIKOA - DOMINIO PUBLICO

1:500

12 EREMUA. OSTOLAZA

A12.3

XEHETASUNEZKO KALIFIKAZIOA
ETA LURRAREN JABETZA

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA
Y DOMINIO DEL SUELO

OLABERRIA



NORMAS SUBSIDIARIAS
MODIFICACIÓN AREAS 12-13

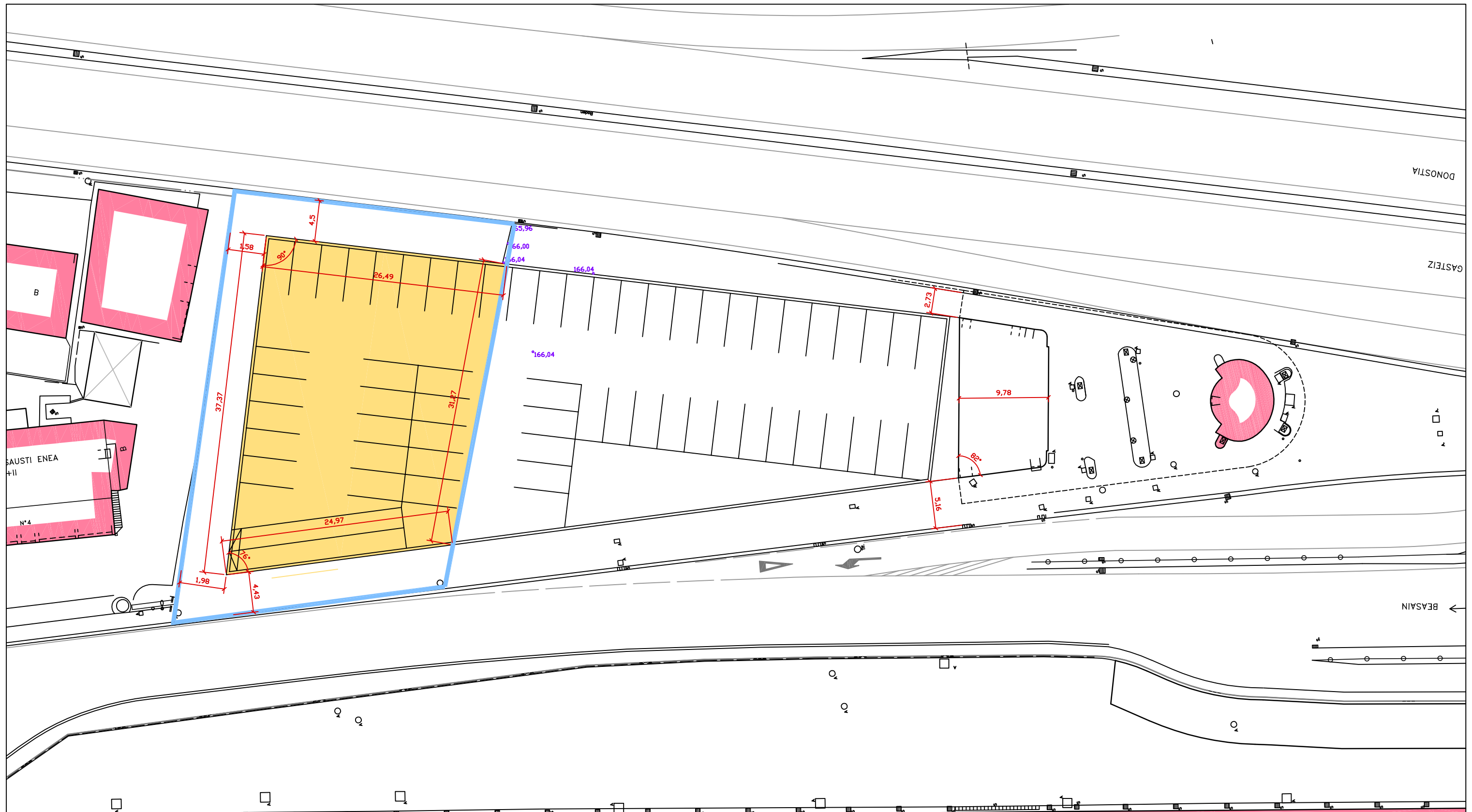
ARAU SUBSIDIARIOAK
12-13 EREMUEEN ALDAKETA

NOVIEMBRE DE 2009

2009KO AZAROA



EGILEAK
SOROA ARQUITECTOS S.L.P.
M.A. IRAZABALBEITIA P. IZASKUN



12 EREMUA. OSTOLAZA

A12. 4a

LERROKADURA BERRIAK. SESTRA AZPIAN
 NUEVAS ALINEACIONES. BAJO RASANTE

1:400
 SUPERFICIE: 1.312 m²

OLABERRIA



NORMAS SUBSIDIARIAS
 MODIFICACIÓN AREAS 12-13

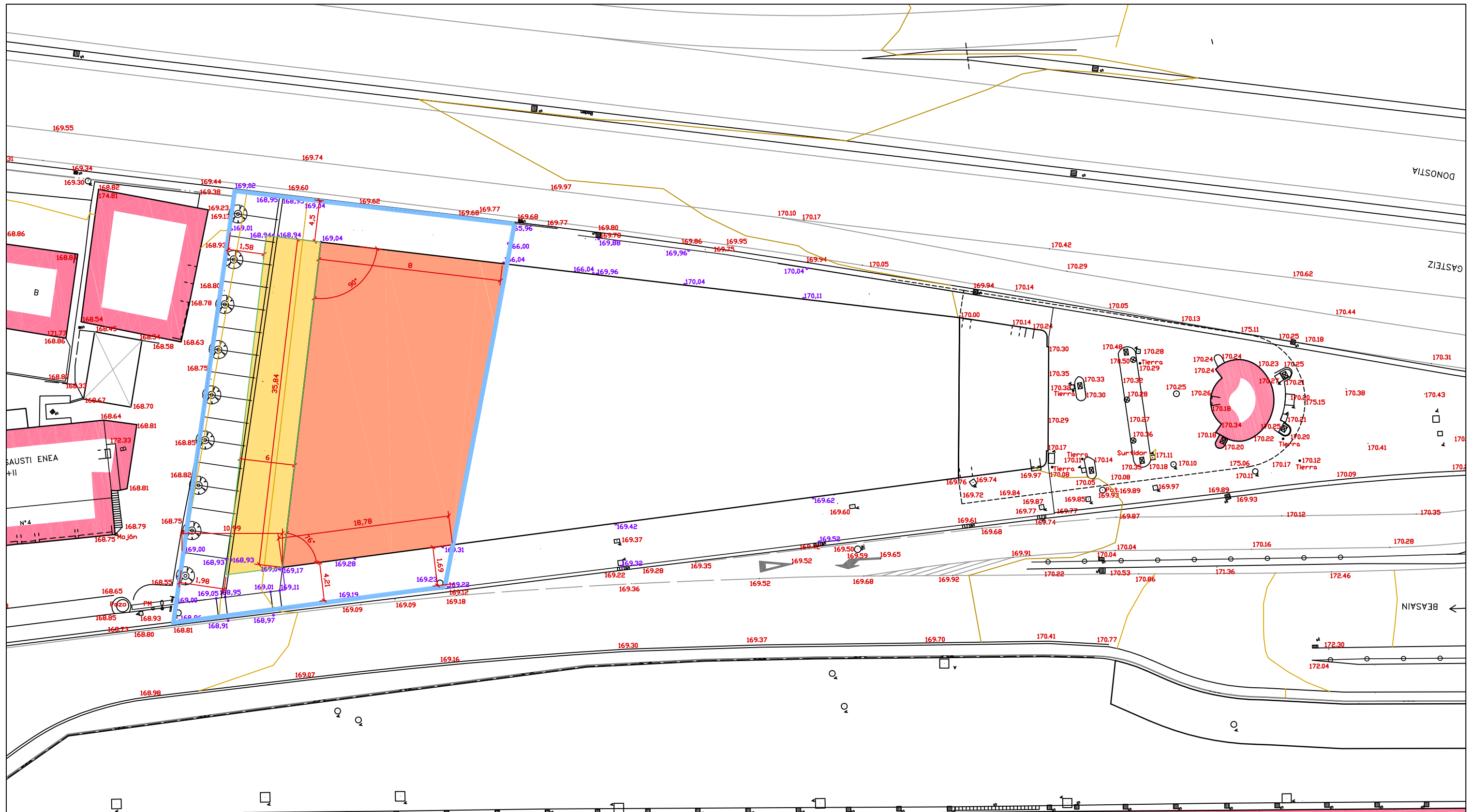
ARAU SUBSIDIARIOAK
 12-13 EREMUEEN ALDAKETA

NOVIEMBRE 2009

2009 AZAROA



EGILEAK
 SOROA ARQUITECTOS S.L.P.
 M.A. IRAZABALBEITIA P. IZASKUN



- SESTRA AZPIKO OKUPAZIOA
OCUPACIÓN BAJO RASANTE
- SESTRA GAINENOKUPAZIOA
OCUPACIÓN BAJO Y SOBRE RASANTE

12. OSTOLAZA

A12.4b

LERROKADURA BERRIAK. BEHE SOLAIRUA NUEVAS ALINEACIONES. PLANTA BAJA

1:400
SUPERFICIE: 1.312 m²

OLABERRIA



NORMAS SUBSIDIARIAS
MODIFICACIÓN AREAS 12-13

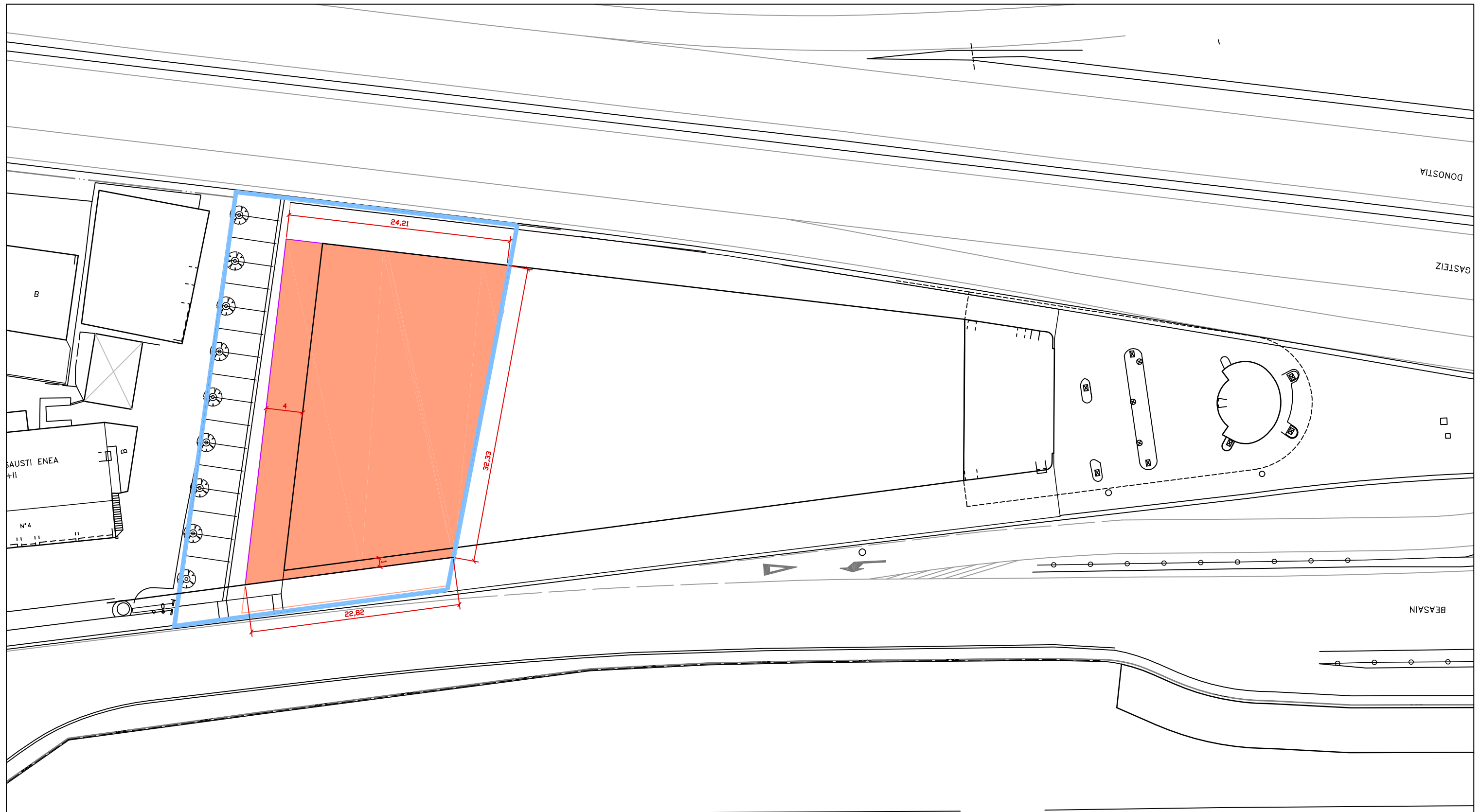
ARAU SUBSIDIARIOAK
12-13 EREMUEEN ALDAKETA

NOVIEMBRE 2009

2009 AZAROA



EGILEAK
SOROA ARQUITECTOS S.L.P.
M.A. IRAZABALBEITIA P. IZASKUN



12 EREMUA. OSTOLAZA

A12.4c

LERROKADURA BERRIAK. 1º SOLAIRUA
NUEVAS ALINEACIONES. PLANTA 1ª

-  MARKESINA
MARQUESINA
-  1. SOLAIRUKO AZALERA ITXIA
SUPERFICIE CERRADA DE PLANTA 1

1:400
SUPERFICIE: 1.312 m²

OLABERRIA



NORMAS SUBSIDIARIAS
MODIFICACIÓN AREAS 12-13

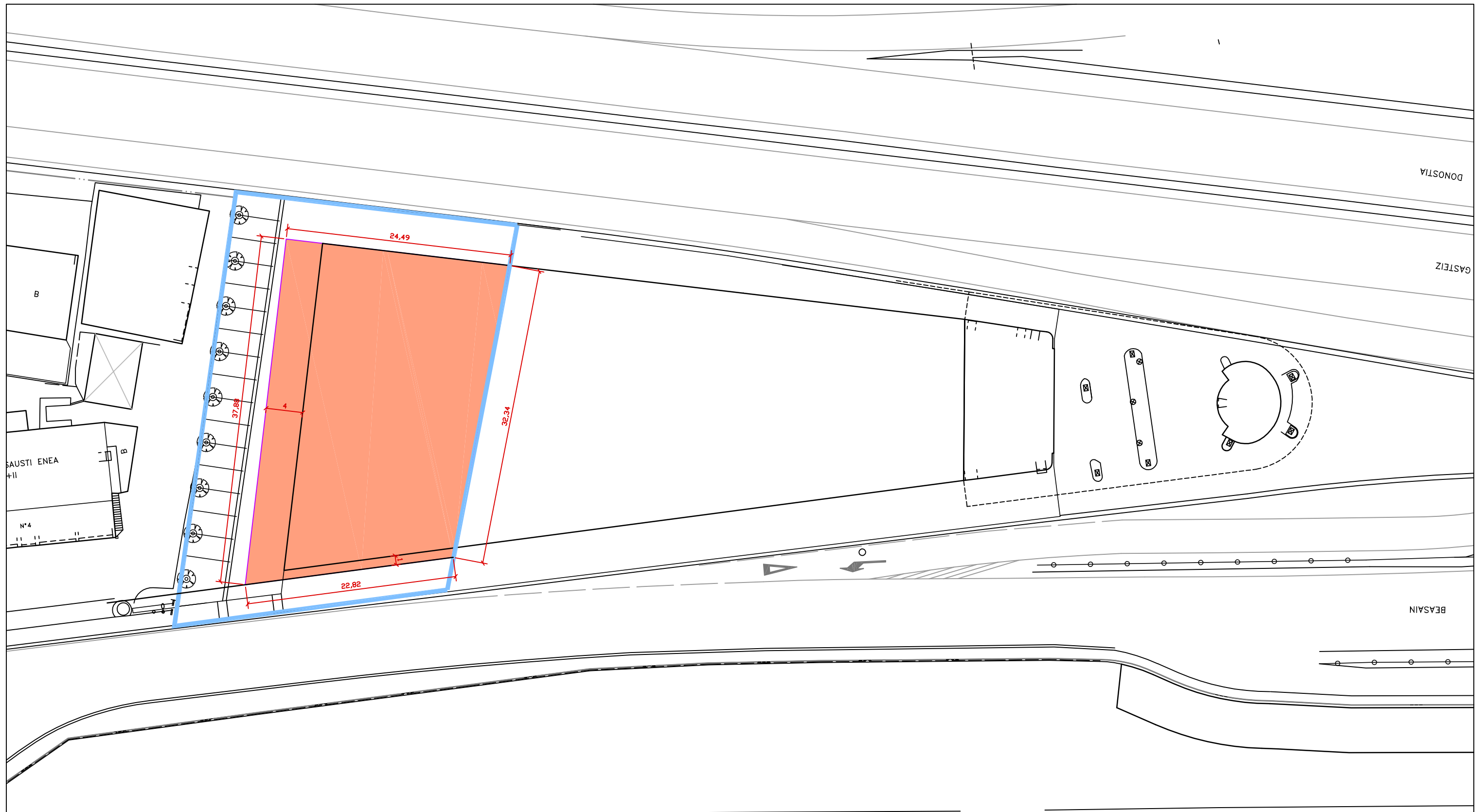
ARAU SUBSIDIARIOAK
12-13 EREMUEEN ALDAKETA

NOVIEMBRE 2009

2009 AZAROA



EGILEAK
SOROA ARQUITECTOS S.L.P.
M.A. IRAZABALBEITIA P. IZASKUN



12 EREMUA. OSTOLAZA

A12.4d

LERROKADURA BERRIAK. 2. SOLAIRUA
NUEVAS ALINEACIONES. PLANTA 2ª

- TERRAZA
TERRAZA
- 2. SOLAIRUKO AZALERA ITXIA
SUPERFICIE CERRADA DE PLANTA 2

1:400
SUPERFICIE: 1.312 m²

OLABERRIA



NORMAS SUBSIDIARIAS
MODIFICACIÓN AREAS 12-13

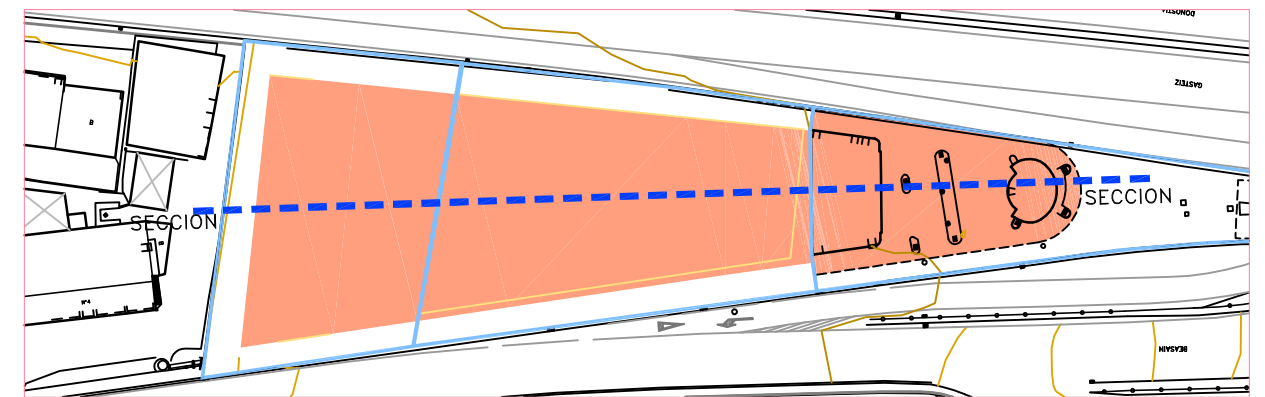
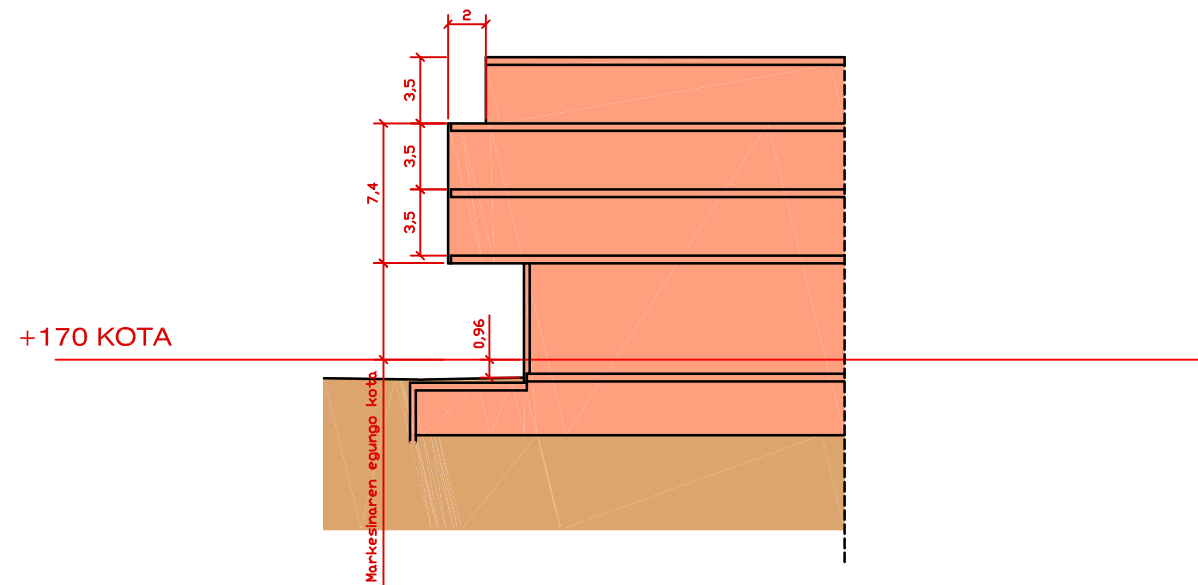
ARAU SUBSIDIARIOAK
12-13 EREMUEEN ALDAKETA

NOVIEMBRE 2009

2009 AZAROA



EGILEAK
SOROA ARQUITECTOS S.L.P.
M.A. IRAZABALBEITIA P. IZASKUN



- MANTENDU BEHARREKO ERAIKINA
EDIFICIO A MANTENER
- PROFIL BERRIA
NUEVO PERFIL

12 EREMUA. OSTOLAZA

A12.4e

LERROKADURA BERRIAK. PROFILA NUEVAS ALINEACIONES. PERFIL

1:400
SUPERFICIE: 1.312 m²

OLABERRIA



NORMAS SUBSIDIARIAS
MODIFICACIÓN AREAS 12-13

ARAU SUBSIDIARIOAK
12-13 EREMUEEN ALDAKETA

NOVIEMBRE DE 2009

2009KO AZAROA



EGILEAK
SOROA ARQUITECTOS S.L.P.
M.A. IRAZABALBEITIA P. IZASKUN

NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR	ÁREA 13A	GASOLINDEGIA
---	-----------------	---------------------

1. DATOS GENERALES

1.A.- SUPERFICIES INICIALES

1.A.1 SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA 1.208 m²

1.A.2 SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES 0 m²

2.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

2.A.- CLASE DE SUELO URBANO

2.B.- CALIFICACIÓN GLOBAL

Z.I.C. Zona Industrial y de Actividades Económicas Común 1.208 m²

2.B.1 DEFINICIÓN DE USOS

USO CARACTERÍSTICO	USO INDUSTRIAL HASTA 3ª CATEGORÍA
USOS COMPATIBLES	Se admiten los usos autorizados para el uso característico en el artículo 16 del Documento B, Normas Urbanísticas Generales.

2.C.- EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

2.C.1 EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA TOTAL 362 m²(t)

2.C.2 NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 0 VIV.

2.C.2 PORCENTAJE DE USOS COMPATIBLES <i>(SOBRE EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA)</i>	USO	%
	SEGÚN LO DEFINIDO EN 2.B.1	20

2.D.- CONDICIONES DEL DESARROLLO URBANÍSTICO

2.D.1 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO No hay. El área se ordena directamente desde la Norma.

2.E.- RED DE SISTEMAS GENERALES

2.E.1 DESCRIPCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL ÁMBITO

No existen sistemas generales incluidos en el ámbito.

2.F.- CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LOS SISTEMAS LOCALES

No hay sistemas locales en el área.

3.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

3.A.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

El objetivo es la protección del edificio de la gasolinera de Ihurre.

3.B.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO

CONSOLIDADO

3.C.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

c.1	Parcela de Uso Terciario	1.208 m ²
-----	--------------------------	----------------------

3.C.1	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	USO		COEF.
		USO CARACTERÍSTICO	TERCIARIO	1
		USOS COMPATIBLES	AUTORIZADOS	1

3.C.2	PORCENTAJES DE USO	USO			MÁXIMO	MÍNIMO
		PARCELAS DE USO CARACTERÍSTICO	c.1	TERCIARIO	100 %	80 %
			AUTORIZADOS	0 %	20 %	

3.D.- EDIFICABILIDAD FÍSICA PORMENORIZADA

3.D.1 OCUPACIÓN MÁXIMA DE EDIFICACIÓN

UNIDADES: m²(t)

3.D.1.a	OCUPACIÓN BAJO RASANTE		ACTUAL	CONSOL.	NUEVO	TOTAL	
		PARCELAS USO CARACTERÍSTICO	c.1	0	0	0	0
		TOTAL DEL ÁMBITO		0	0	0	0

3.D.1.b	OCUPACIÓN SOBRE RASANTE		ACTUAL	CONSOL.	NUEVO	TOTAL	
		PARCELAS USO CARACTERÍSTICO	c.1	205	205	0	205
		TOTAL DEL ÁMBITO		205	205	0	205

3.D.2 EDIFICABILIDAD FÍSICA MÁXIMA

UNIDADES: m²(t)

3.D.2.a	EDIFICABILIDAD FÍSICA BAJO RASANTE		ACTUAL	CONSOL.	NUEVO	TOTAL	
		PARCELAS DE USO CARACTERÍSTICO	c.1	0	0	0	0
		TOTAL DEL ÁMBITO		0	0	0	0

3.D.2.b	EDIFICABILIDAD FÍSICA SOBRE RASANTE		ACTUAL	CONSOL.	NUEVO	TOTAL	
		PARCELAS DE USO CARACTERÍSTICO	c.1	362	362	0	362
		TOTAL DEL ÁMBITO		362	362	0	362

3.D.2.c EDIFICABILIDAD FÍSICA TOTAL
TOTAL DEL ÁMBITO

ACTUAL	CONSOL.	NUEVO	TOTAL
362	362	0	362

3.E- EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA Y PONDERADA

UNIDADES: m²(t)

	USO	□dif.. URBANÍSTICA	Coef. PONDERACIÓN	□dif.. PONDERADA
USO CARACTERÍSTICO	TERCIARIO	289,6	1	289,6
USO COMPATIBLE	AUTORIZADOS	72,4	1	72,4
TOTAL		362		362

3.F.- EDIFICABILIDAD MEDIA

EDIFICABILIDAD PONDERADA	A	362 m ² (t)
SUPERFICIE DEL ÁMBITO	B	1.208 m ²
SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES CONSOLIDADOS	C	0 m ²
EDIFICABILIDAD MEDIA (A / (B-C))		0,30 m ² (t)/m ²

3.G.- EDIFICABILIDAD CORRESPONDIENTE AL AYUNTAMIENTO

No habiendo incremento de edificabilidad no hay edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento.

3.H.- CONDICIONES FORMALES Y CONSTRUCTIVAS DE LA EDIFICACIÓN

Toda actuación en la gasolinera deberá ser respetuosa con el carácter arquitectónico de la misma. Se favorecerá la restauración de la misma y la eliminación o sustitución por otros más acordes de todos aquellos elementos que distorsionen las características estilísticas originales. Se admitirán pequeñas operaciones de regeneración de las instalaciones o marquesinas de protección, incluso con aumento de la edificabilidad, siempre con un límite 25 m².

3.H.1 PERFIL DE LA EDIFICACIÓN

ACTUAL

PARCELAS

c.1 0 / II

3.H.2 ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

La altura de la marquesina deberá respetarse pudiéndose alterar los elementos situados sobre ella en las actuaciones de adecuación estilística al diseño original.

3.H.3 ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN

Las alineaciones del edificio serán las actuales.

3.H.4 SUPERFICIE DE PARCELA MÍNIMA

1.208 m²

3.H.5 CONDICIONES PARA LA REDACCIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE

Se podrá redactar estudio de detalle para reajustar alineaciones y rasantes según las condiciones definidas en el artículo 73 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Se hará si es necesario para la reordenación de la marquesina no protegida y los volúmenes por encima de la marquesina en el edificio norte.

3.H.6 CONDICIONES FORMALES Y CONSTRUCTIVAS PARTICULARES PARA LA EDIFICACIÓN

Se deberá eliminar o sustituir, caso de no ser viable la modificación del servicio que presta el surtidor al que protege, la marquesina metálica situada en el extremo sur del área. Se buscará un diseño más adecuado. Así mismo sería conveniente reordenar los volúmenes de cubierta situados sobre la marquesina para recuperar las características estilísticas originales.

Los elementos técnicos auxiliares de la estación de servicio, deberán ubicarse de tal manera que causen la menor interferencia visual y conceptual con el diseño de la edificación original, pudiendo quedar situados, si así fuese necesario, fuera del ámbito 13 A, siempre que la regulación de usos de estos ámbitos así lo permitan.

3.H.7 EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

No hay edificios fuera de ordenación.

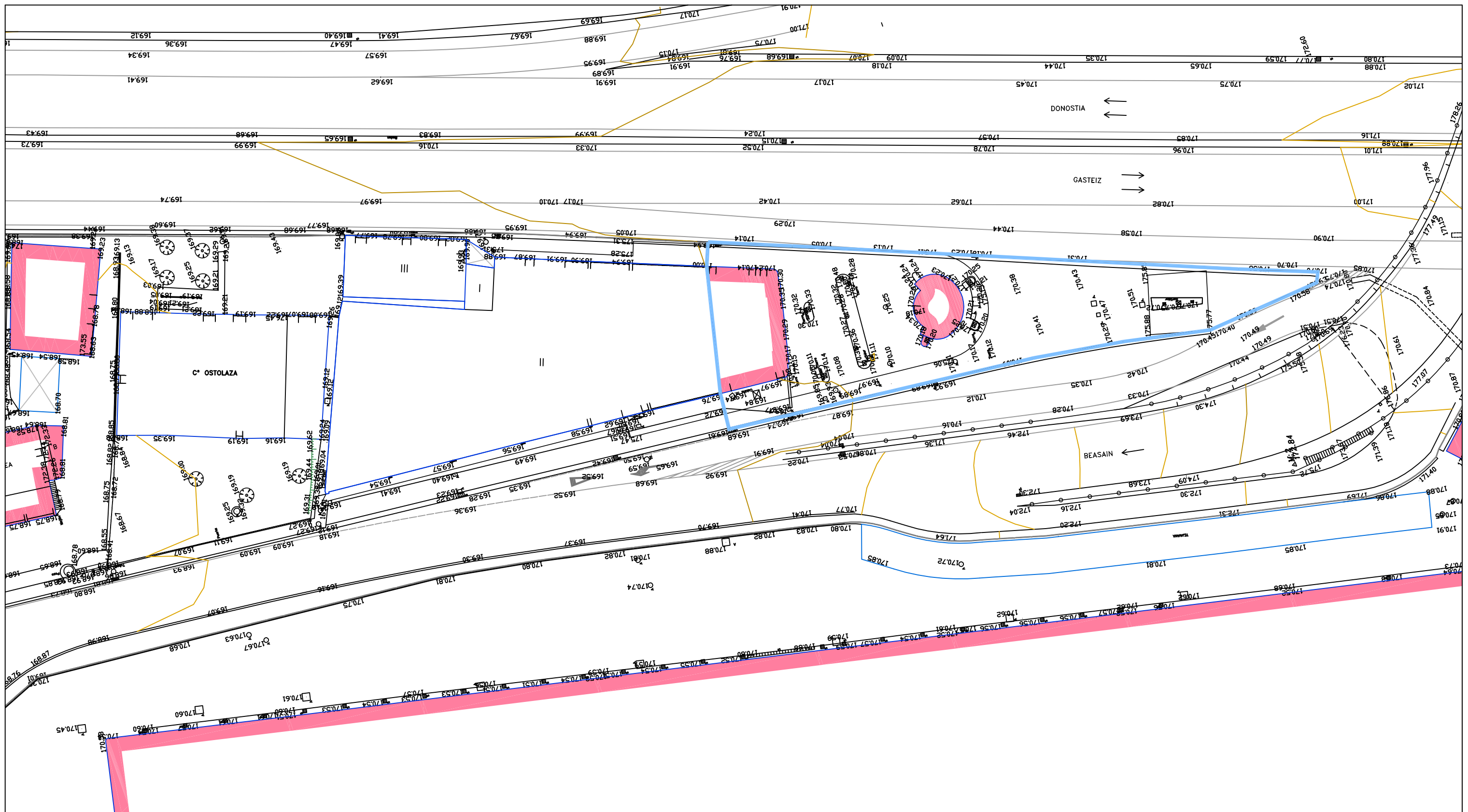
3.I.- RED DE SISTEMAS LOCALES

No hay sistemas locales en el área.

4.- EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

4.A.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN Y FORMA DE GESTIÓN DE LA ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA

La ejecución del área requiere únicamente de la solicitud de licencias para restauración del edificio según los criterios antes definidos.



13 EREMUA. GASOLINDEGIA

A13A.1

EGUNGO EGOERA
ESTADO ACTUAL

OLABERRIA



NORMAS SUBSIDIARIAS
MODIFICACIÓN AREAS 12-13

ARAU SUBSIDIARIOAK
12-13 EREMUEEN ALDAKETA

NOVIEMBRE 2009

2009 AZAROA

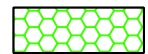
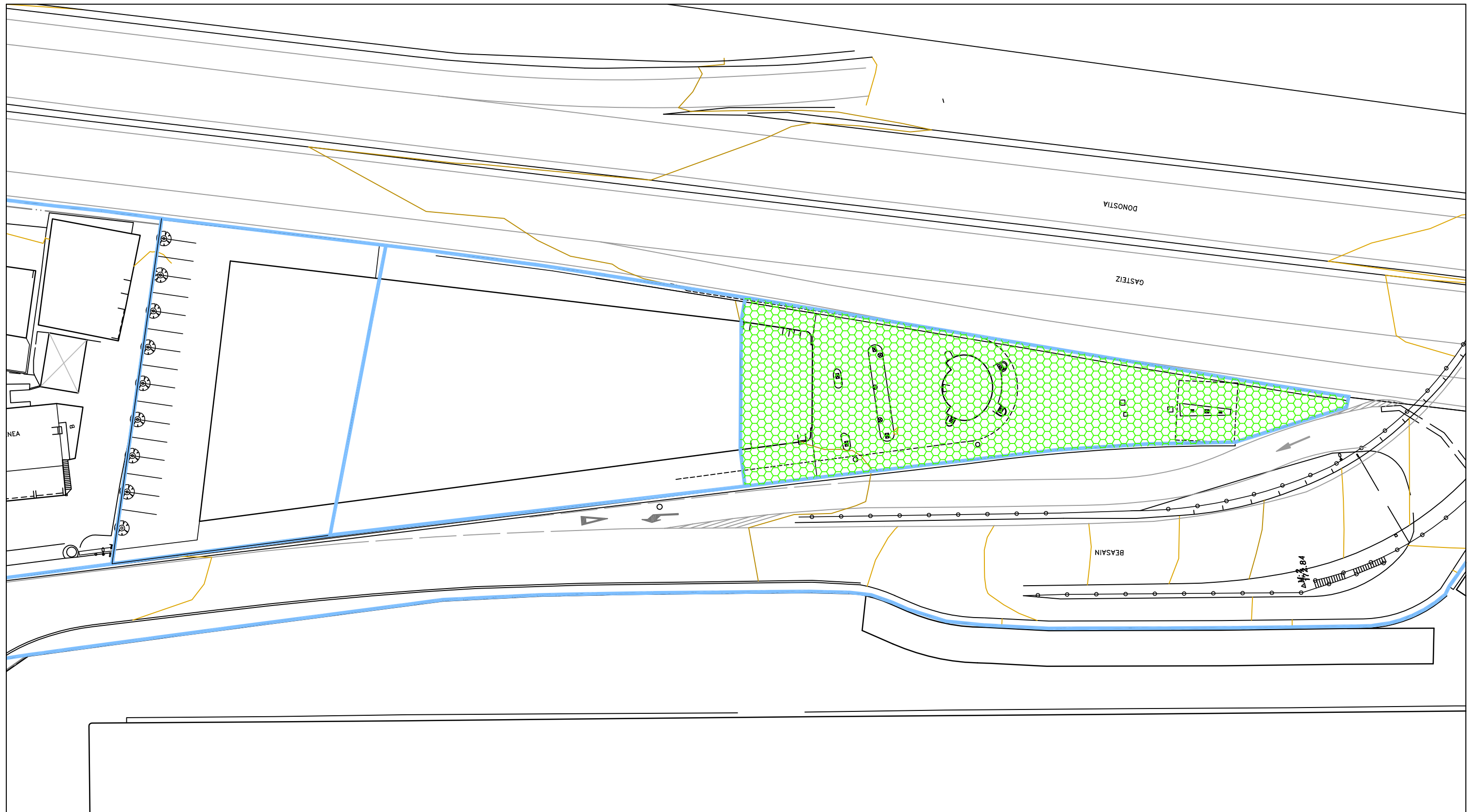


EGILEAK
SOROA ARQUITECTOS S.L.P.
M.A. IRAZABALBEITIA P. IZASKUN



EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION
ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINA

1:500
SUPERFICIE: 1208 m²



I.A. INDUSTRIA ETA EKONOMIA
JARDUERA ALDEAK

Z.I. ZONAS INDUSTRIALES
Y DE ACTIVIDADES ECONOMICAS.

Z.I.C

13A EREMUA. GASOLINDEGIA

A13A.2

KALIFIKAZIO OROKORRA ZONIFICACIÓN GLOBAL

1:500
SUPERFICIE: 1.208 m²

OLABERRIA



NORMAS SUBSIDIARIAS
MODIFICACIÓN AREAS 12-13

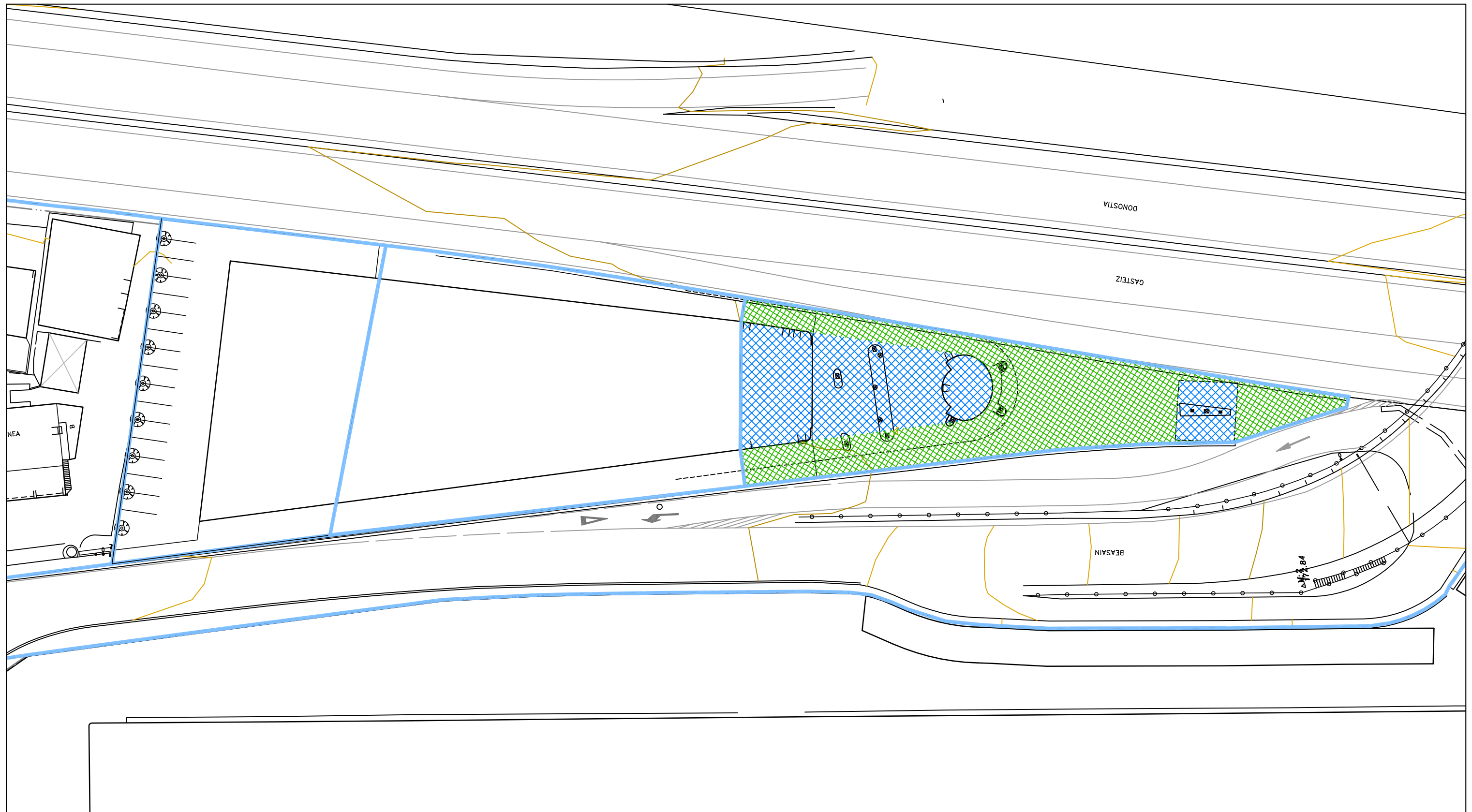
ARAU SUBSIDIARIOAK
12-13 EREMUEN ALDAKETA

NOVIEMBRE DE 2009

2009KO AZAROA



EGILEAK
SOROA ARQUITECTOS S.L.P.
M.A. IRAZABALBEITIA P. IZASKUN



13A EREMUA. GASOLINDEGIA

A13A.3

XEHETASUNEZKO KALIFIKAZIOA
ETA LURRAREN JABETZA
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA
Y DOMINIO DEL SUELO

OLABERRIA



NORMAS SUBSIDIARIAS
MODIFICACIÓN AREAS 12-13

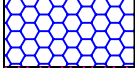
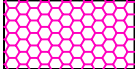



ARAU SUBSIDIARIOAK
12-13 EREMUEEN ALDAKETA

NOVIEMBRE DE 2009

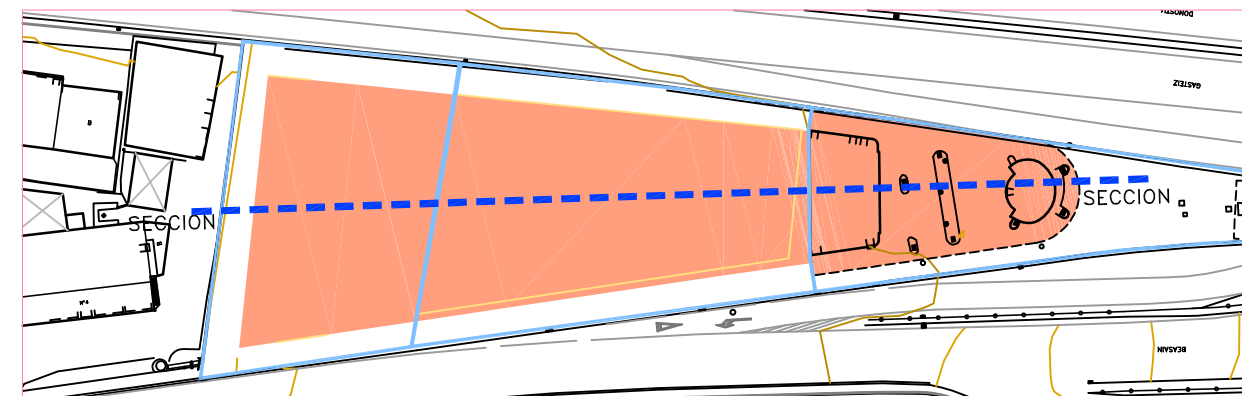
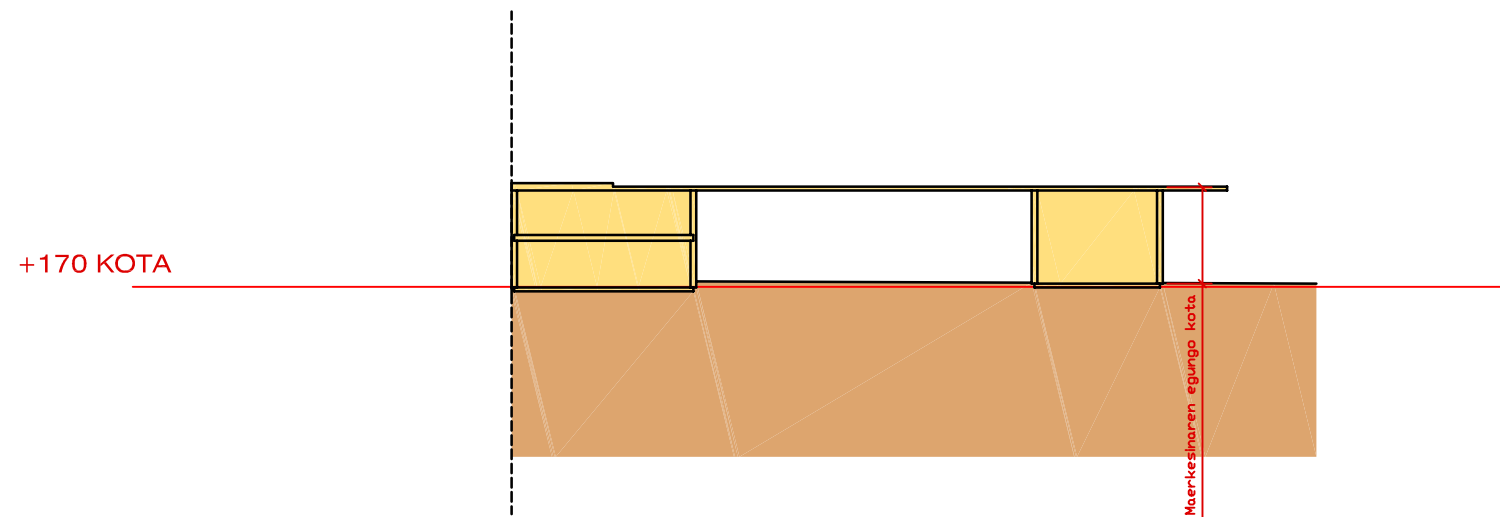
2009KO AZAROA



EGILEAK
SOROA ARQUITECTOS S.L.P.
M.A. IRAZABALBEITIA P. IZASKUN

-  b.1. INDUSTRIA ARRUNTAKO LUR-SAIL ERAIKIGARRIA
b.1. PARCELA INDUSTRIAL COMUN EDIFICABLE
EREMU PRIBATUA - DOMINIO PRIVADO
-  b.1. INDUSTRIA ARRUNTAKO LUR-SAIL ERAIKIEZINA
b.1. PARCELA INDUSTRIAL COMUN NO EDIFICABLE
EREMU PRIBATUA - DOMINIO PRIVADO
-  c.1. PARCELAS DE USO TERCIARIO EDIFICABLE
c.1. HIRUGARREN SEKTOREKO LUR-SAIL ERAIKIGARRIAK
EREMU PRIBATUA - DOMINIO PRIVADO
-  c.1. PARCELAS DE USO TERCIARIO NO EDIFICABLE
c.1. HIRUGARREN SEKTOREKO LUR-SAIL ERAIKIEZINA
EREMU PRIBATUA - DOMINIO PRIVADO
-  d.4. VIAS URBANAS
d.4. HIRI BIDEAK
EREMU PUBLIKOA - DOMINIO PUBLICO

1:500



- MANTENDU BEHARREKO ERAIKINA
EDIFICIO A MANTENER
- PROFIL BERRIA
NUEVO PERFIL

13 EREMUA. GASOLINDEGIA

A13A.4

LERROKADURA. PROFILA ALINEACIONES. PERFIL

1:400
SUPERFICIE: 1.208 m²

OLABERRIA



NORMAS SUBSIDIARIAS
MODIFICACIÓN AREAS 12-13

ARAU SUBSIDIARIOAK
12-13 EREMUEEN ALDAKETA

NOVIEMBRE DE 2009

2009KO AZAROA



EGILEAK
SOROA ARQUITECTOS S.L.P.
M.A. IRAZABALBEITIA P. IZASKUN

NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR	ÁREA 13B	ALHONDIGA
---	-----------------	------------------

1. DATOS GENERALES

1.A.- SUPERFICIES INICIALES

1.A.1	SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA	1.731 m ²
1.A.2	SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES	0 m ²

2.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

2.A.- CLASE DE SUELO		URBANO
-----------------------------	--	--------

2.B.- CALIFICACIÓN GLOBAL

Z.I.C.	Zona Industrial y de Actividades Económicas Común	1.731 m ²
--------	---	----------------------

2.B.1 DEFINICIÓN DE USOS

USO CARACTERÍSTICO	USO INDUSTRIAL HASTA 3ª CATEGORÍA
USOS COMPATIBLES	Se admiten los usos autorizados para el uso característico en el artículo 16 del Documento B, Normas Urbanísticas Generales. En sótano sólo se admitirá garaje con carácter general e instalaciones y almacenes ligados a empresas de la planta superior que no exijan la permanencia continua de personas.

2.C.- EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

2.C.1	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA TOTAL	4.956 m ² (t)
--------------	----------------------------------	--------------------------

2.C.2	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	0 VIV.
--------------	----------------------------	--------

2.C.2	PORCENTAJE DE USOS COMPATIBLES <i>(SOBRE EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA)</i>	
	USO	%
	SEGÚN LO DEFINIDO EN 2.B.1	25
	GARAJE EN SÓTANO	24

2.D.- CONDICIONES DEL DESARROLLO URBANÍSTICO

2.D.1	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	No hay. El área se ordena directamente desde la norma.
--------------	----------------------------	--

2.D.3 PLAZOS DE ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

2 años a partir de la aprobación definitiva de la presente modificación de NN SS.

2.D.4 CONDICIONES URBANÍSTICAS PREVIAS A LA EJECUCIÓN DE LA PROGRAMACIÓN

En la actualidad se dan las condiciones objetivas necesarias para el desarrollo del área.

2.E.- RED DE SISTEMAS GENERALES

2.E.1 DESCRIPCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL ÁMBITO

No existen sistemas generales incluidos en el ámbito.

2.F.- CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LOS SISTEMAS LOCALES

El sistema local viario en el área es la acera que hace frente a la edificación nueva en la carretera de acceso al casco de Olaberria.

2.G.- CONDICIONES MÍNIMAS PARA LA URBANIZACIÓN

No hay fuera del ámbito condicionantes que influyan en la posibilidad de ejecutar la urbanización. La acera a ejecutar se realizará con las calidades de acabado e iluminación con las que se ha ejecutado la acera a la que sirve de continuación.

3.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

3.A.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Son los objetivos de la ordenación la homogeneización de usos y la regularización de la edificación.

3.B.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO

NO CONSOLIDADO

3.C.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

b.1	Parcela de Industria Común	1.468 m ²
d.1	Vías Urbanas	263 m ²

3.C.1 COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

	USO	COEF.
USO CARACTERÍSTICO	INDUSTRIAL	1
USOS COMPATIBLES	AUTORIZADOS	1
	GARAJE	0,1
RESIDENCIAL	FUERA DE ORDENACIÓN	1,1

3.C.2 PORCENTAJES DE USO

	USO	MÁXIMO	MÍNIMO
PARCELAS DE USO CARACTERÍSTICO	b.1 INDUSTRIAL y AUTORIZADOS	80 %	20 %
	GARAJE	24 %	0 %

3.D.- EDIFICABILIDAD FÍSICA PORMENORIZADA

3.D.1 OCUPACIÓN MÁXIMA DE EDIFICACIÓN

UNIDADES: m²(t)

3.D.1.a OCUPACIÓN BAJO RASANTE		ACTUAL	CONSOL.	NUEVO	TOTAL
PARCELAS USO CARACTERÍSTICO	b.1	0	0	1.225	1.225
TOTAL DEL ÁMBITO		0	0	1.225	1.225

3.D.1.b OCUPACIÓN SOBRE RASANTE		ACTUAL	CONSOL.	NUEVO	TOTAL
PARCELAS INDUSTRIAL Y RESIDENCIAL	b.1	1.333	0	1.267	1.267
TOTAL DEL ÁMBITO		1.333	0	1.267	1.267

3.D.2 EDIFICABILIDAD FÍSICA MÁXIMA

UNIDADES: m²(t)

3.D.2.a EDIFICABILIDAD FÍSICA BAJO RASANTE		ACTUAL	CONSOL.	NUEVO	TOTAL
PARCELAS DE USO CARACTERÍSTICO	b.1	0	0	1.225	1.225
TOTAL DEL ÁMBITO		0	0	1.225	1.225

3.D.2.b EDIFICABILIDAD FÍSICA SOBRE RASANTE		ACTUAL	CONSOL.	NUEVO	TOTAL
PARCELAS DE USO CARACTERÍSTICO	b.1	1.605	1.160	3.731	3.731
TOTAL DEL ÁMBITO		1.605	1.160	3.731	3.731

3.D.2.c EDIFICABILIDAD FÍSICA TOTAL

TOTAL DEL ÁMBITO

ACTUAL	CONSOL.	NUEVO	TOTAL
1.605	0	4.956	4.956

3.E- EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA Y PONDERADA

UNIDADES: m²(t)

USO	Edif.. URBANÍSTICA	Coef. PONDERACIÓN	Edif.. PONDERADA
USO CARACTERÍSTICO	INDUSTRIAL Y AUTORIZADOS	1	3.731
USO COMPATIBLE			
	GARAJE	0,1	122
TOTAL		5.626	3.853

3.F.- EDIFICABILIDAD MEDIA

EDIFICABILIDAD PONDERADA	A	3.853 m ² (t)
SUPERFICIE DEL ÁMBITO	B	1.731 m ²
SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES CONSOLIDADOS	C	0 m ²
EDIFICABILIDAD MEDIA (A / (B-C))		2,22 m ² (t)/m ²

3.G.- EDIFICABILIDAD CORRESPONDIENTE AL AYUNTAMIENTO

UNIDADES: m²(t)

	USO	AUMENTO Edif.. URBANÍSTICA	Coef. PONDERACIÓN	AUMENTO Edif.. PONDERADA
FUERA DE ORDENACIÓN	RESIDENCIAL	-422	1,1	-464
	GARAJE	-24	0,1	-2
USO CARACTERÍSTICO	INDUSTRIAL Y AUTORIZADOS	2.571	1	2.571
USO COMPATIBLE		GARAJE	1.225	0,1
TOTAL		3.350		2.227

15% DEL INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA

334 m²(t)

3.H.- CONDICIONES FORMALES Y CONSTRUCTIVAS DE LA EDIFICACIÓN

Las condiciones de forma no definidas en este apartado se regularán de acuerdo con la Parte Cuarta Capítulo 3 del Documento B. Normativa Urbanística General.
 Toda actuación edificatoria deberá ser respetuosa con el carácter arquitectónico de la gasolinera de Ihurre.

3.H.1 PERFIL DE LA EDIFICACIÓN

NUEVO

PARCELAS

b.1

I / III

3.H.2 ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

Sobre la altura de la marquesina actual de la gasolinera se admiten 2 plantas con alturas de 3,5 de suelo a suelo, cuyas alineaciones máximas están definidas en el plano A 13B. 4E.

3.H.3 ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN

Las alineaciones del edificio serán las recogidas en los planos de este documento.

3.H.4 SUPERFICIE DE PARCELA MÍNIMA

400 m²

3.H.5 CONDICIONES PARA LA REDACCIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE

Se podrá redactar estudio de detalle para reajustar alineaciones y rasantes según las condiciones definidas en el artículo 73 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.
 Deberá mantenerse la continuidad de las fachadas de la gasolinera y la altura de marquesina.

3.H.6 CONDICIONES FORMALES Y CONSTRUCTIVAS PARTICULARES PARA LA EDIFICACIÓN

Formalmente las edificaciones deberán integrarse en un conjunto con la gasolinera reforzando la directriz horizontal que señala la marquesina.

3.H.7 EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

Se declaran fuera de ordenación los edificios señalados en el plano A 13B.1

3.I.- RED DE SISTEMAS LOCALES

Como se ha señalado se plantea como sistema local viario la acera comprendida entre la edificación de la parcela b.1 y la carretera de acceso al casco de Olaberria. La urbanización de la misma cumplirá con las determinaciones de la normativa de accesibilidad vigente. Será cedida al ayuntamiento una vez urbanizada.

Para dotaciones públicas de la red de sistemas locales, según lo determinado por el artículo 17.3 del decreto 105/2008 corresponde al área una reserva de terrenos del 12% de su superficie. No siendo posible su ubicación física, siguiendo el artículo 25.2 de la Ley 2/2006, será necesaria una indemnización económica sustitutoria para el levantamiento de la carga dotacional. El valor de dicha indemnización será el 5% del incremento de la edificabilidad ponderada según dicta el artículo 3.c del decreto 105/2008.

La cantidad será equivalente a una edificabilidad ponderada de 111,35 m²(t)

4.- EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

4.A.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN Y FORMA DE GESTIÓN DE LA ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA

4.A.1 RÉGIMEN DE EJECUCIÓN

PÚBLICO

4.B.- TIPO DE ACTUACIÓN

ACTUACIONES INTEGRADAS

Todo el área será objeto de una actuación integrada

4.C.- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

El área forma una única unidad de ejecución

4.D.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

EXPROPIACIÓN

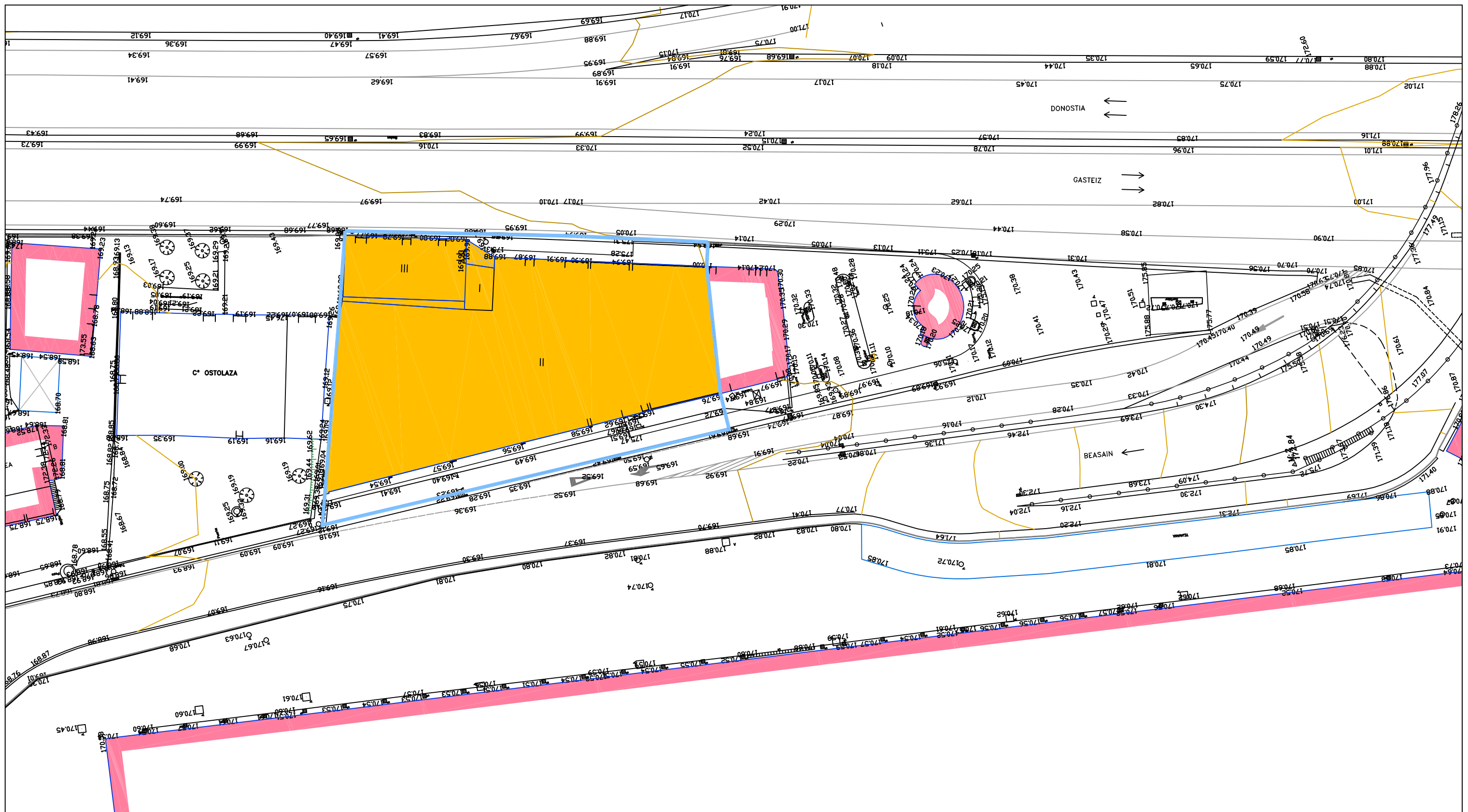
4.E.- PRESUPUESTOS DE LA EJECUCIÓN

La ejecución de las previsiones de este plan requerirá la aprobación previa de los siguientes documentos:

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA
PROYECTO DE URBANIZACIÓN
PROYECTO DE EXPROPIACIÓN

San Sebastián a 23 de noviembre de 2009

Pedro Izaskun y Miguel Ángel Irazabalbeitia
Arquitectos



EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION
ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINA

13 EREMUA. GASOLINDEGIA

A13B.1

EGUNGO EGOERA
ESTADO ACTUAL

1:500
SUPERFICIE: 1.731 m²

OLABERRIA



NORMAS SUBSIDIARIAS
MODIFICACIÓN AREAS 12-13

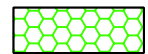
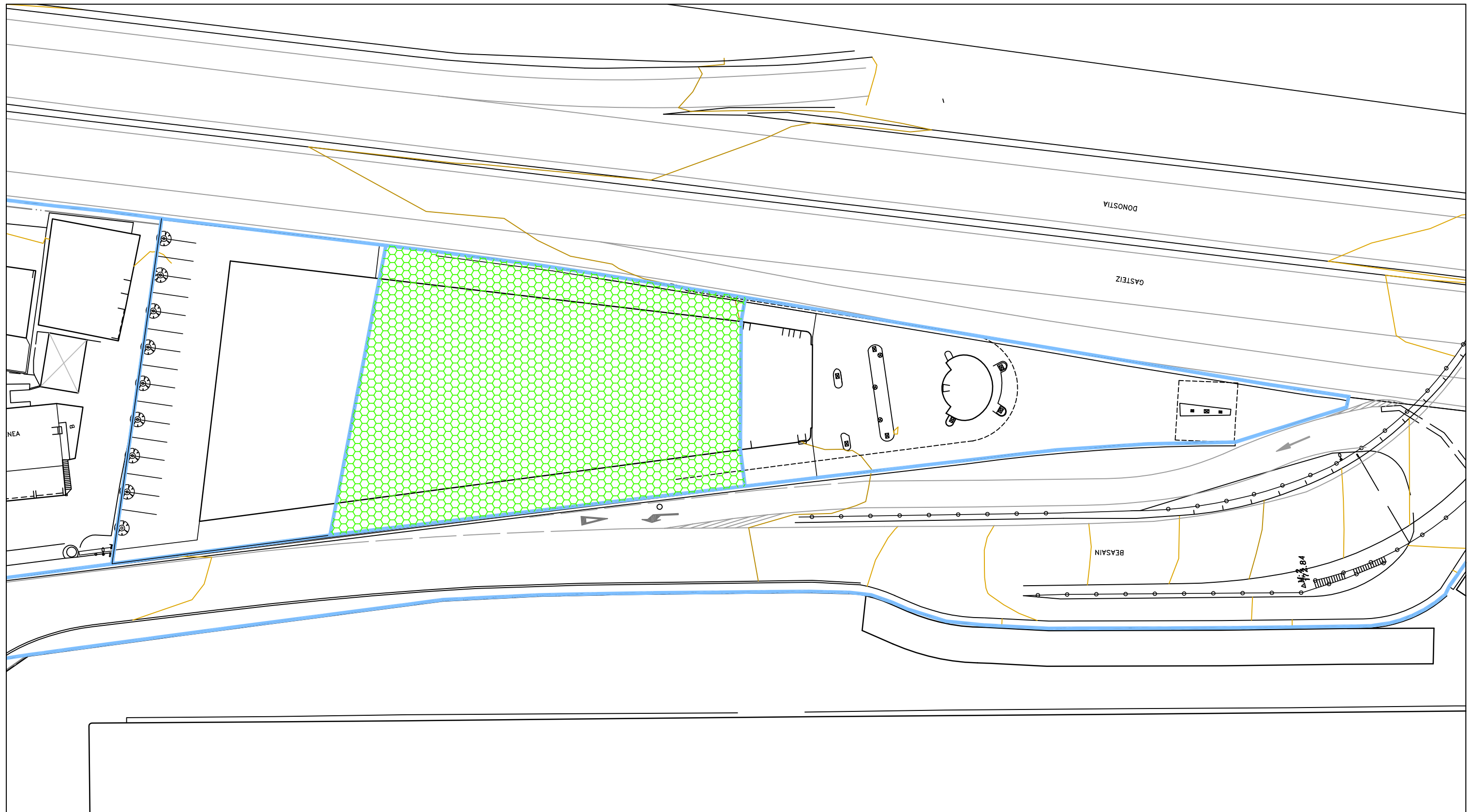
ARAU SUBSIDIARIOAK
12-13 EREMUEEN ALDAKETA

NOVIEMBRE 2009

2009 AZAROA



EGILEAK
SOROA ARQUITECTOS S.L.P.
M.A. IRAZABALBEITIA P. IZASKUN



I.A. INDUSTRIA ETA EKONOMIA
JARDUERA ALDEAK

Z.I. ZONAS INDUSTRIALES
Y DE ACTIVIDADES ECONOMICAS.

Z.I.C

13B EREMUA. ALHONDIGA

A13B.2

KALIFIKAZIO OROKORRA
ZONIFICACIÓN GLOBAL

OLABERRIA



NORMAS SUBSIDIARIAS
MODIFICACIÓN AREAS 12-13

ARAU SUBSIDIARIOAK
12-13 EREMUEEN ALDAKETA

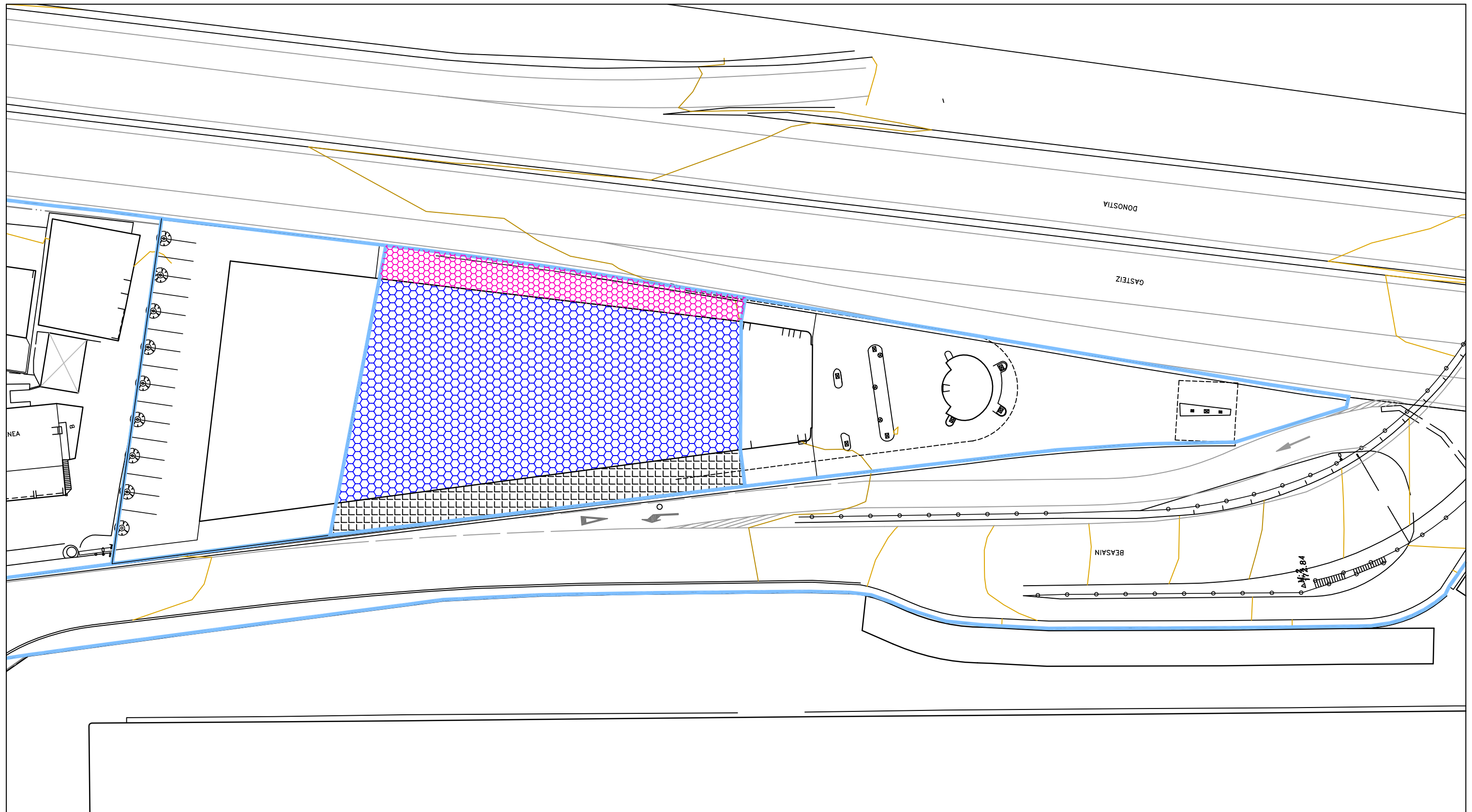
NOVIEMBRE DE 2009

2009KO AZAROA



EGILEAK
SOROA ARQUITECTOS S.L.P.
M.A. IRAZABALBEITIA P. IZASKUN

1:500
SUPERFICIE: 1.731 m²



13B EREMUA. ALHONDIGA

A13B.3

XEHETASUNEZKO KALIFIKAZIOA
ETA LURRAREN JABETZA

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA
Y DOMINIO DEL SUELO

OLABERRIA



NORMAS SUBSIDIARIAS
MODIFICACIÓN AREAS 12-13

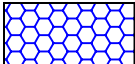
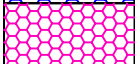



ARAU SUBSIDIARIOAK
12-13 EREMUEEN ALDAKETA

NOVIEMBRE DE 2009

2009KO AZAROA



EGILEAK
SOROA ARQUITECTOS S.L.P.
M.A. IRAZABALBEITIA P. IZASKUN

-  b.1. INDUSTRIA ARRUNTAKO LUR-SAIL ERAIKIGARRIA
b.1. PARCELA INDUSTRIAL COMUN EDIFICABLE
EREMU PRIVATUA - DOMINIO PRIVADO
-  b.1. INDUSTRIA ARRUNTAKO LUR-SAIL ERAIKIEZINA
b.1. PARCELA INDUSTRIAL COMUN NO EDIFICABLE
EREMU PRIVATUA - DOMINIO PRIVADO
-  c.1. PARCELAS DE USO TERCIARIO EDIFICABLE
c.1. HIRUGARREN SEKTOREKO LUR-SAIL ERAIKIGARRIAK
EREMU PRIVATUA - DOMINIO PRIVADO
-  c.1. PARCELAS DE USO TERCIARIO NO EDIFICABLE
c.1. HIRUGARREN SEKTOREKO LUR-SAIL ERAIKIEZINA
EREMU PRIVATUA - DOMINIO PRIVADO
-  d.4. VIAS URBANAS
d.4. HIRI BIDEAK
EREMU PUBLIKOA - DOMINIO PUBLICO

1:500



13 EREMUA. GASOLINDEGIA

A13B.4a

LERROKADURA BERRIAK. SESTRA AZPIAN
 NUEVAS ALINEACIONES. BAJO RASANTE

1:400
 SUPERFICIE: 1.731 m²

OLABERRIA



NORMAS SUBSIDIARIAS
 MODIFICACIÓN AREAS 12-13

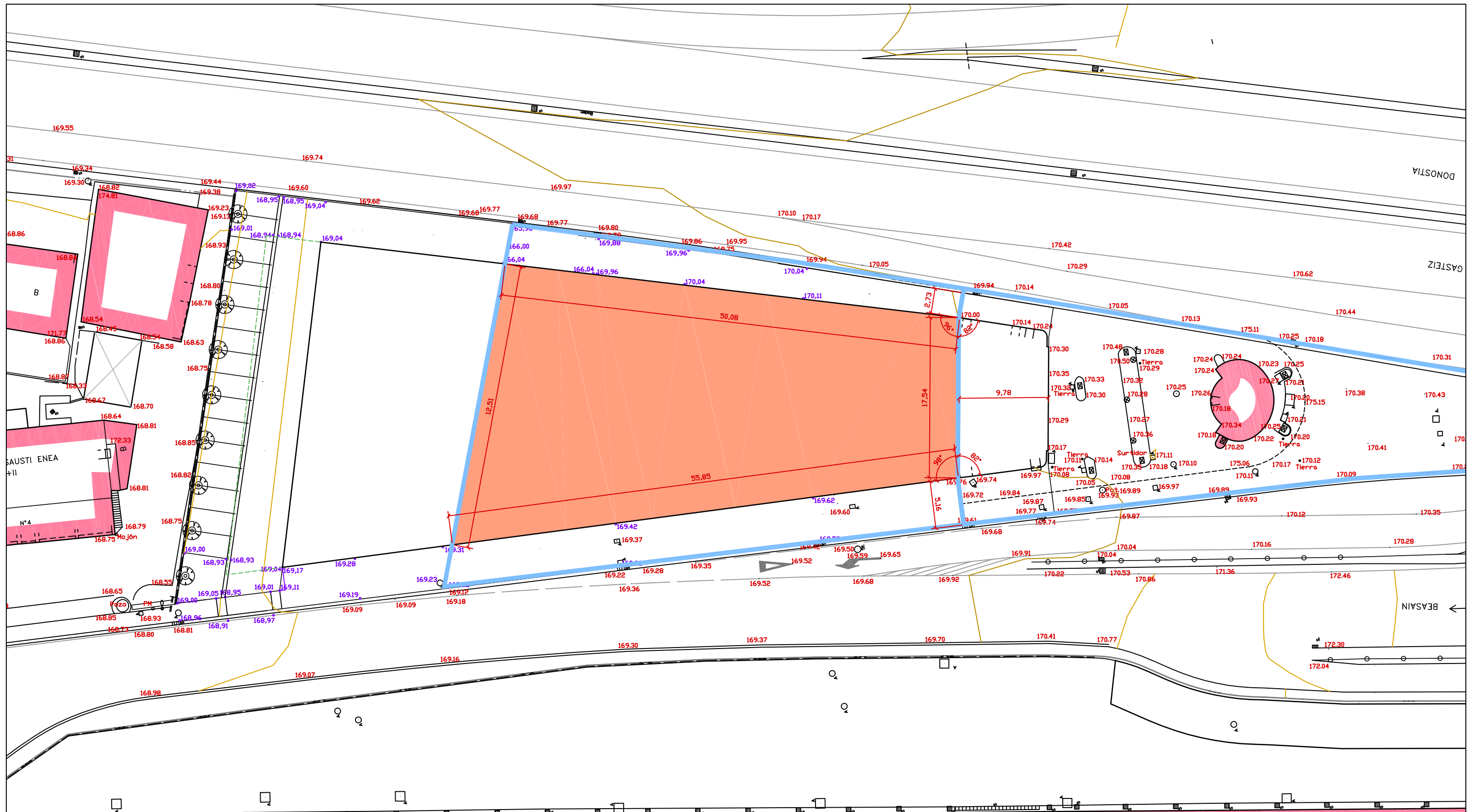
ARAU SUBSIDIARIOAK
 12-13 EREMUEEN ALDAKETA

NOVIEMBRE 2009

2009 AZAROA



EGILEAK
 SOROA ARQUITECTOS S.L.P.
 M.A. IRAZABALBEITIA P. IZASKUN



13 EREMUA. GASOLINDEGIA

A13B.4b

LERROKADURA BERRIAK. BEHE SOLAIRUA
NUEVAS ALINEACIONES. PLANTA BAJA

- SESTRA AZPIKO OKUPAZIOA
OCUPACIÓN BAJO RASANTE
- SESTRA GAINENOKUPAZIOA
OCUPACIÓN BAJO Y SOBRE RASANTE

1:400
SUPERFICIE: 1.731 m²

OLABERRIA

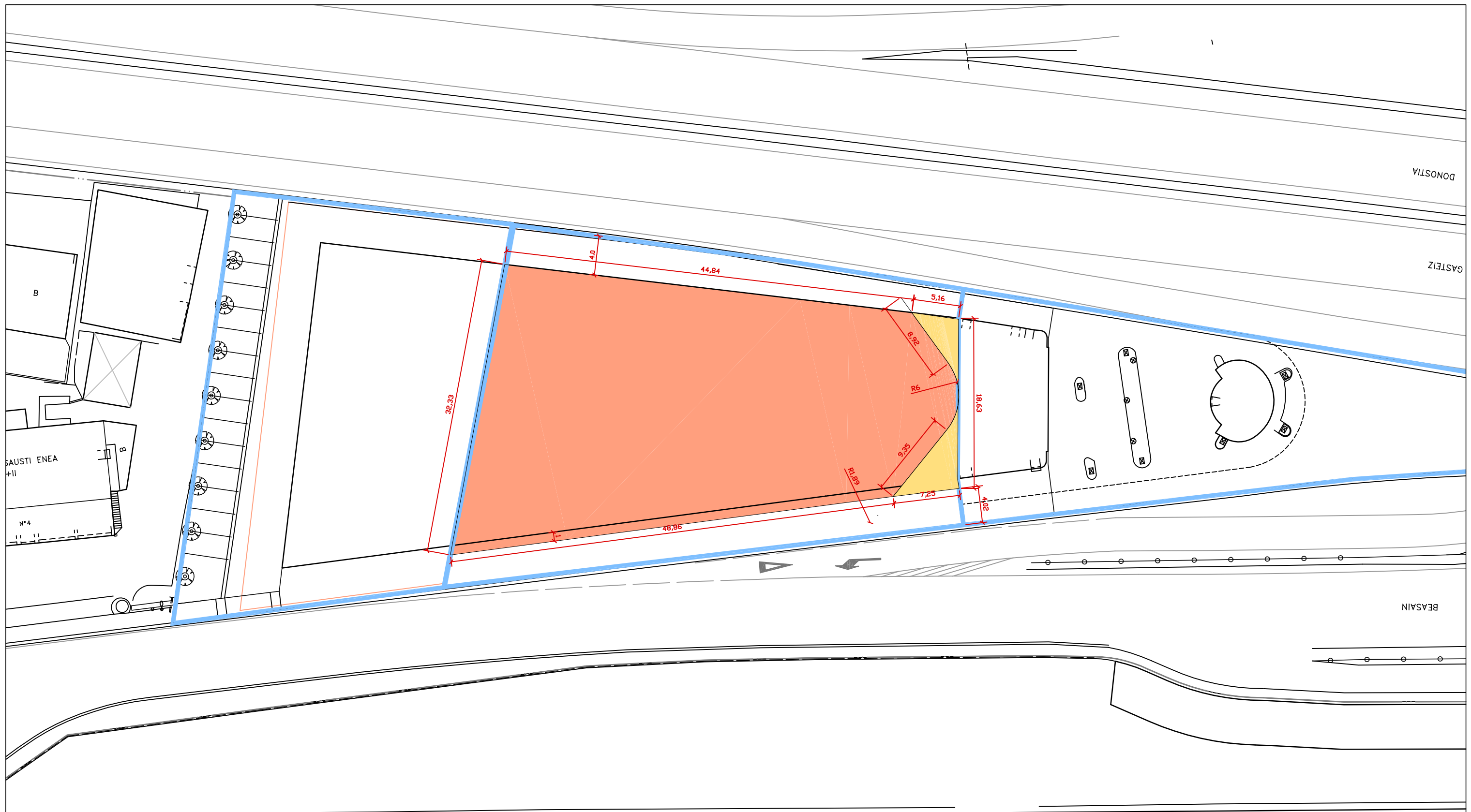


NORMAS SUBSIDIARIAS **ARAU SUBSIDIARIOAK**
MODIFICACIÓN AREAS 12-13 **12-13 EREMUEEN ALDAKETA**

NOVIEMBRE 2009 2009 AZAROA



EGILEAK
 SOROA ARQUITECTOS S.L.P.
 M.A. IRAZABALBEITIA P. IZASKUN



- MARKESINA
MARQUESINA
- 1. SOLAIRUKO AZALERA ITXIA
SUPERFICIE CERRADA DE PLANTA 1

13 EREMUA. GASOLINDEGIA

A13B.4c

LERROKADURA BERRIAK. 1º SOLAIRUA NUEVAS ALINEACIONES. PLANTA 1ª

1:400
SUPERFICIE: 1.731 m²

OLABERRIA



NORMAS SUBSIDIARIAS
MODIFICACIÓN AREAS 12-13

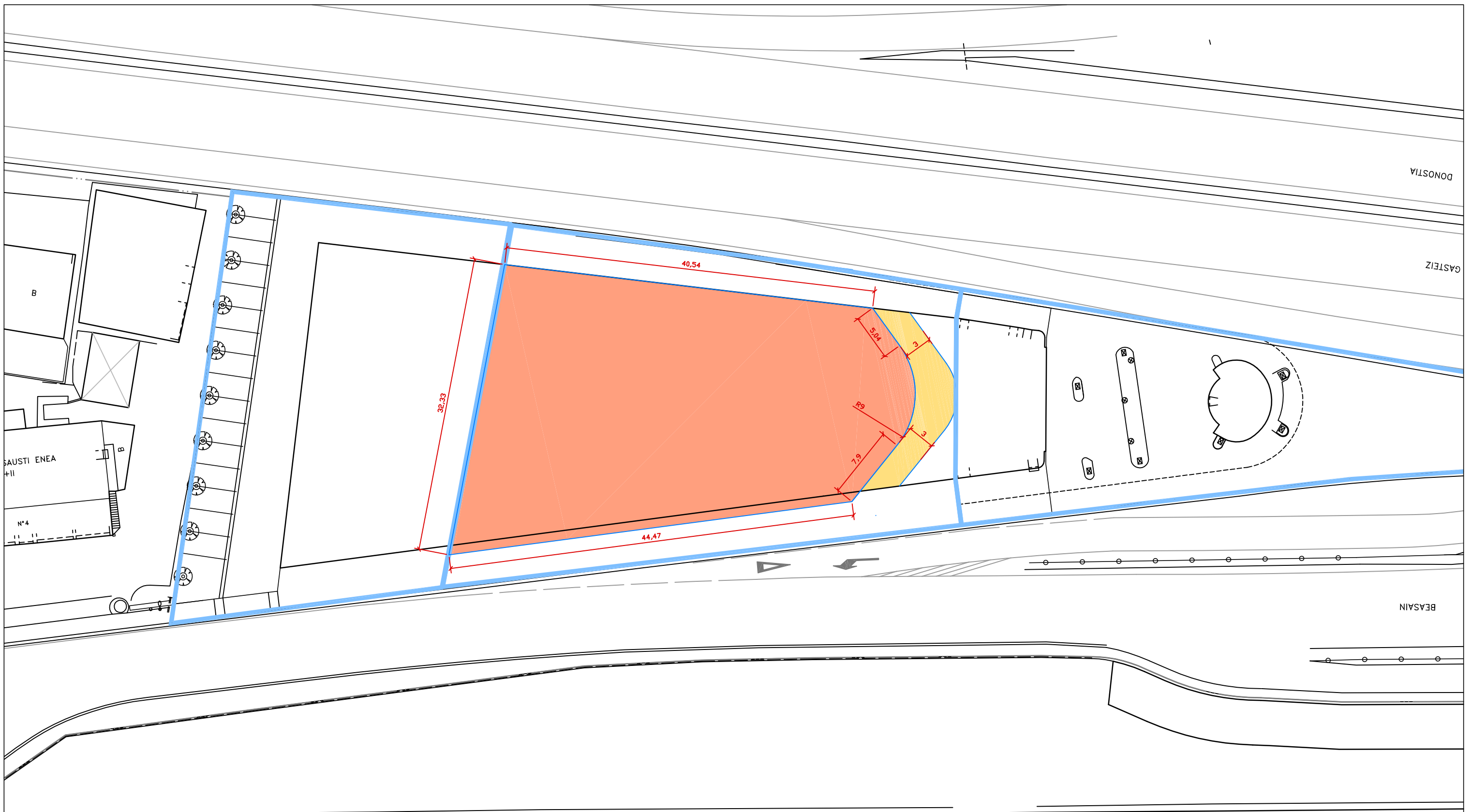
ARAU SUBSIDIARIOAK
12-13 EREMUEEN ALDAKETA

NOVIEMBRE 2009

2009 AZAROA



EGILEAK
SOROA ARQUITECTOS S.L.P.
M.A. IRAZABALBEITIA P. IZASKUN



13 EREMUA. GASOLINDEGIA

- TERRAZA
TERRAZA
- 2. SOLAIRUKO AZALERA ITXIA
SUPERFICIE CERRADA DE PLANTA 2

A13B.4d

LERROKADURA BERRIAK. 2. SOLAIRUA
NUEVAS ALINEACIONES. PLANTA 2ª

1:400
SUPERFICIE: 1.731 m²

OLABERRIA



NORMAS SUBSIDIARIAS
MODIFICACIÓN AREAS 12-13

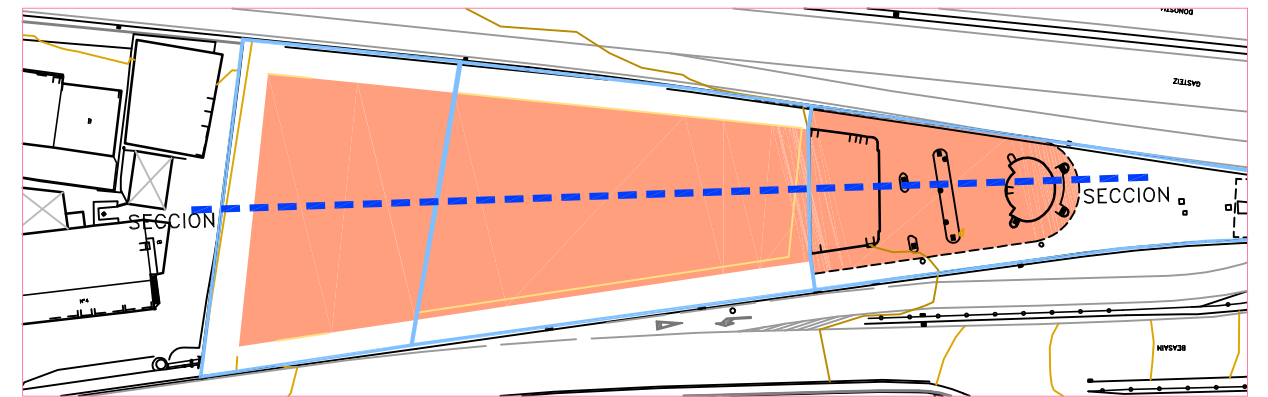
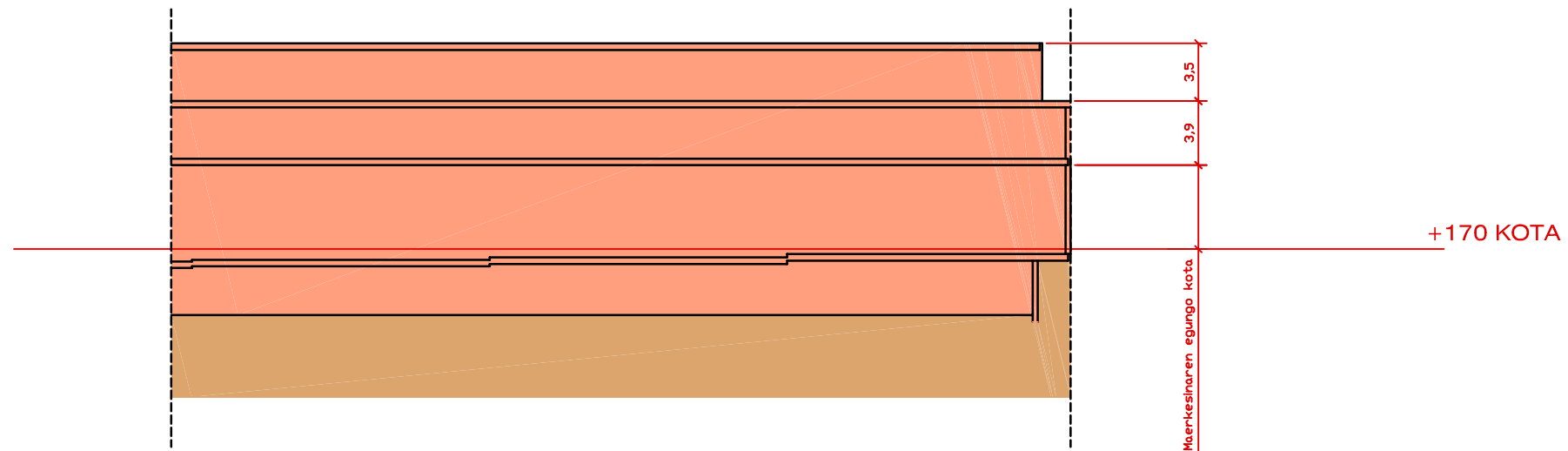
ARAU SUBSIDIARIOAK
12-13 EREMUEEN ALDAKETA

NOVIEMBRE 2009

2009 AZAROA



EGILEAK
SOROA ARQUITECTOS S.L.P.
M.A. IRAZABALBEITIA P. IZASKUN



- MANTENDU BEHARREKO ERAIKINA
EDIFICIO A MANTENER
- PROFIL BERRIA
NUEVO PERFIL

13B EREMUA. ALHONDIGA

A13B.4e

LERROKADURA BERRIAK. PROFILA NUEVAS ALINEACIONES. PERFIL

1:400
SUPERFICIE: 1.731 m²

OLABERRIA



NORMAS SUBSIDIARIAS
MODIFICACIÓN AREAS 12-13

ARAU SUBSIDIARIOAK
12-13 EREMUEEN ALDAKETA

NOVIEMBRE DE 2009

2009KO AZAROA



EGILEAK
SOROA ARQUITECTOS S.L.P.
M.A. IRAZABALBEITIA P. IZASKUN

ORDENANZAS

ORDENANZAS GENERALES

1. PRELIMINARES

Artículo 1.- Ámbito de aplicación.

Las presentes ordenanzas serán de aplicación desde su entrada en vigor, para la totalidad de los suelos afectados por esta modificación puntual de NN SS de Olaberria.

Artículo 2.- Vigencia.

1.- El presente documento de modificación de las Normas Subsidiarias de Olaberria en las áreas 12 y 13 entrará en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva. Tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de su derogación, revisión, modificación o posterior sustitución.

2.- La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones del citado documento de Normas Subsidiarias, no afectará a la validez de las restantes, salvo que alguna de éstas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquellas.

Artículo 3.- Componentes del documento de modificación.

La presente modificación se compone de:

- Memoria.
- Planos de información.
- Planos de ordenación.
- Fichas urbanísticas.
- Ordenanzas generales.

Artículo 4.- Valor normativo de los distintos componentes.

Tienen carácter normativo la totalidad de las determinaciones contenidas en el presente documento "Ordenanzas generales", en las fichas urbanísticas y en los Planos de Ordenación. En caso de contradicción entre la documentación escrita y la gráfica, prevalecerá esta última.

La documentación escrita y gráfica de la Información, no tiene valor normativo, y nunca podrá justificar interpretaciones contrarias a lo determinado en la Ordenación.

Artículo 5.- Normativa subsidiaria.

En todo lo no previsto en el presente documento de modificación, se aplicarán las disposiciones generales Urbanísticas y/o Sectoriales dentro de los límites de su respectivo ámbito de aplicación.

Artículo 6.- Derogación del planeamiento anterior.

La aprobación del presente documento de modificación de NNSS supone automáticamente la expresa derogación del planeamiento anterior, referido al ámbito a que afecta la presente modificación.

2. INTERPRETACIÓN Y APLICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

Artículo 7.- Interpretación de las determinaciones.

El presente documento de modificación tiene por finalidad:

1. Garantizar la ordenación y la determinación de las condiciones mínimas de habitabilidad del ámbito afectado, de su medio urbano y de las edificaciones.
2. Limitar y condicionar los usos y aprovechamientos del suelo.
3. Posibilitar la acción pública hacia la consecución de los objetivos anteriores.

En consecuencia, ninguna de sus determinaciones podrá ser interpretada de modo contrario a los fines anteriores.

Artículo 8.- Derogación de las determinaciones.

- 1.- Las diferentes determinaciones del documento de modificación de las Normas Subsidiarias de Olaberria en las Áreas 12 y 13 se derogarán por disposición expresa e implícita de una Ley o Norma de igual o superior rango normativo.
- 2.- En ningún caso producirán efectos derogatorios ni prevalecerá sobre ellas el desuso o práctica contraria.

Artículo 9.- Transposición de alineaciones y rasantes.

Cuando la transposición a una topografía más exacta y detallada, de las alineaciones y rasantes señaladas en el presente documento de modificación para las unidades de edificación directa, plantee problemas de elección de criterios o de resultados manifiestamente distintos de los pretendidos en las mismas, la Corporación Municipal podrá acordar necesario un Estudio de Detalle previo a la edificación, que fijará las alineaciones y rasantes, sin dar lugar a un aprovechamiento mayor que el previsto en el documento de Modificación de las Normas Subsidiarias. En el acuerdo se señalarán los límites del área a abarcar por el Estudio de Detalle.

ORDENANZAS GENERALES DE USO DEL SUELO Y EDIFICACIÓN

3.- TERMINOLOGÍA

Artículo 10.- Sistemas Locales.

Los Sistemas Locales corresponden a aquellos espacios de las Zonas o Áreas, del suelo urbano, que se definan en la calificación pormenorizada, como destinados a usos en principio no lucrativos al servicio de las actividades básicas que se desarrollan en la Zona o Area.

Se califican como sistemas locales los viales públicos.

Artículo 11.- Unidades de Ejecución Urbanística.

Se conceptúan como Unidades de Ejecución Urbanística, aquellas delimitaciones poligonales fijadas en las Fichas Urbanísticas y que constituyen ámbitos específicos de actuación y gestión urbanística.

Artículo 12.- Parcelas de Actuación Directa.

Las Parcelas de Actuación Directa son aquéllas que siendo de titularidad pública o privada pueden ser objeto de actuación directa, previa solicitud de licencia.

Artículo 13.- Solares.

Se considerarán solares las superficies de Suelo Urbano que son aptas para su inmediata edificación, por haber cumplido el propietario o titular del terreno a edificar todas las cargas y obligaciones urbanísticas, por tener señaladas alineaciones y rasantes y estar urbanizados con arreglo a las normas mínimas exigidas por las Normas Subsidiarias, o por el Proyecto de Urbanización que haya de aprobarse.

Tendrán por tanto esta consideración, las Parcelas de Actuación Directa a las que no se asignen obligaciones de urbanización o cesión de suelo y las que teniendo dichas obligaciones, las hayan satisfecho previamente, aplicándose esta consideración únicamente a aquella parte de la Parcela de adjudicación directa a la que se asignen aprovechamientos lucrativos.

Para que las obligaciones de cesión se consideren cumplidas, las mismas deberán de inscribirse en el Registro de la Propiedad. Las obligaciones de urbanización se considerarán cumplidas cuando la urbanización haya sido recibida por el Ayuntamiento.

La consecución de la condición de solar, confiere el derecho de sus propietarios al aprovechamiento urbanístico y a la edificación, previa obtención de la correspondiente licencia de acuerdo con la ordenación establecida.

Artículo 14.- Edificabilidad.

Las edificabilidades física, urbanística, ponderada y media utilizada en el presente documento devienen de las definiciones del artículo 35 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

1. Obligatoriedad

Las Normas de regulación de la edificabilidad y de los criterios de interpretación y medición de los parámetros a través de los cuales se efectúa dicha regulación, serán de aplicación obligatoria en todos los documentos y expedientes urbanísticos que se formulen como desarrollo de la presente modificación de Normas Subsidiarias, en las áreas 12, 13A y 13B y en sus unidades.

2. Cómputo de la edificabilidad física.

Serán computadas en todo caso, como parte de la edificabilidad física autorizada en una parcela, las correspondientes a:

- Elementos macizos de la edificación
- Patios interiores, aún descubiertos
- Huecos de ascensores y patinillos de instalaciones
- Vuelos cerrados en su totalidad
- Porches sin servidumbre de uso público en el perímetro cerrado por sus apoyos extremos

Artículo 15.- Cesiones.

Serán de dominio y uso público todos los suelos adscritos al sistema local viario.

4. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 16.- Régimen general de la ejecución del planeamiento.

El desarrollo de las áreas se ajustará a lo determinado por la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, el Decreto 105/2008 y el resto de normativa que la desarrollen.

Artículo 17.- Programa de Actuación Urbanizadora.

El programa de actuación urbanizadora correspondiente a las áreas 12 y 13B se redactará en cumplimiento de lo dispuesto en el Título V, capítulo I, Sección Octava de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, artículos 152 y siguientes.

Artículo 18.- Estudios de Detalle.

En caso de que se determine la necesidad de Estudio de Detalle, su formulación y tramitación se ajustará a lo señalado en el Título III, Capítulo II, Sección Quinta, Subsección Primera de la Ley 2/2006, artículos 73 y siguientes.

Artículo 19.- Proyectos de urbanización.

Las obras de urbanización se ejecutarán una vez redactado el Proyecto de Urbanización conjunto de las áreas 12 y 13B, de acuerdo con lo establecido en el Título V, Capítulo V de la ley 2/2006 en los artículos 194 y siguientes.

Deberá cumplir con la ley 20/1997 de Promoción de la Accesibilidad y el decreto 68/2000 de Normas Técnicas Sobre Condiciones de Accesibilidad de los Entornos Urbanos, Espacios Públicos, Edificaciones y Sistemas de Información y Comunicación.

Artículo 20.- Unidad de ejecución urbanística. Condiciones generales de actuación.

Su definición se establece en el Título V, Capítulo I, Sección Quinta de la ley 2/2006, artículo 143.

La actuación urbanística en el área 12 y en el área 13B se desarrollará definiendo una única unidad de ejecución por área.

5. CONDICIONES EDIFICATORIAS

Artículo 21.- Condiciones de edificación.

Las condiciones de edificación son las señaladas en la norma particular de cada área.

Las líneas de forjados y cornisas de las plantas del área 12 situadas bajo y sobre rasantes deberán coincidir con las de la edificación del área 13B. La cara inferior de la marquesina de la gasolinera marcará la altura de la cara inferior del vuelo de planta 1 de los edificios en ambas áreas.

La estética de la edificación seguirá las pautas estilísticas de la gasolinera y será común en ambas áreas. El ayuntamiento determinará la validez del primer planteamiento compositivo presentado previamente a la licencia de edificación e impondrá sus características a la edificación que solicite licencia mas tarde.

Artículo 22.- Tratamiento de cubiertas.

Las cubiertas serán preferentemente planas o de poca inclinación. En caso de hacerse cubiertas inclinadas su pendiente será inferior al 20% y su estructura impedirá la utilización del volumen cerrado por los faldones por encima del alero.

Artículo 23.- Conservación y ornato de los espacios de uso privado no edificados sobre rasante.

1. Los viales y espacios libres de propiedad particular se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de ornato y decoro, dotándose de las condiciones de urbanización necesarias (recogida de aguas pluviales, alumbrado, etc.). No se admiten chabolas ni elementos constructivos en ellos, ni almacenaje de materiales o desechos.

6. RÉGIMEN GENERAL DE USOS

Artículo 24.- Régimen general de usos en la edificación.

El régimen de usos es el definido en la norma particular del área.

El área 12 estará cargada por una servidumbre de paso a favor de los propietarios del área 13B en la superficie de la parcela para acceso a la rampa de descenso al sótano. Los sótanos tendrán impuesta una servidumbre mutua de paso para la organización del aparcamiento común que en ellos se plantea.

7. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO DE INTERÉS HISTÓRICO-ARTÍSTICO.

Artículo 25.- Elementos, edificios o conjuntos objeto de protección.

Es edificio protegido es la gasolinera de Ihurre en la superficie que aparece en los planos.

Artículo 26.- Régimen de protección.

La gasolinera no podrá ser derribada y sólo admitirá, en su caso la sustitución de la estructura interior del volumen norte y elementos dañados dentro de operaciones de rehabilitación o reforma. Se admiten sobre su forma exterior obras de mejora, consolidación, restauración y aquellas necesarias para su adaptación a la función a la que se va a destinar. Interiormente la sustitución estructural permitirá las modificaciones tipológicas necesarias para adaptar el edificio al uso al que se destina. Estas actuaciones deberán ser acordes con los valores protegibles en cada caso y con el régimen urbanístico aplicable según las presentes Ordenanzas.

Tales obras, o las que puedan llevarse a efecto en su entorno, no podrán ir en menos cabo de sus valores históricos-artísticos, ni arquitectónicos. Se respetará en todo caso la composición de fachada, la disposición de cubierta, y todos los elementos constructivos y decorativos que, a juicio del Ayuntamiento u otros organismos competentes, deban ser respetados.

San Sebastián a 23 de noviembre de 2009

Pedro Izaskun Pérez y Miguel Ángel Irazabalbeitia
arquitectos

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Se analizan las áreas con incremento de edificabilidad, el área 12 y el área 13B.

BALANCE ECONÓMICO ÁREA 12

EDIFICACIÓN			
	M ²	€/M ²	€
EJECUCIÓN MATERIAL GARAJES	866	300	259,800
EJECUCION MATERIAL PABELLÓN	2285	300	685.500
EJECUCIÓN MATERIAL OFICINAS	982655	500	327.500
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL			1,272.800
BENEFICIO INDUSTRIAL MAS G. G. (19%)			241.832
TOTAL CONTRATA			1,514.632
HONORARIOS (ARQ Y APAREJADOR)			182.010
COLEGIOS			18.201
SEGURIDAD Y SALUD			31.820
CONTROL DE CALIDAD			12.728
PROYECTOS S. Y S. Y CALIDAD			4.455
TOTAL GASTOS EDIFICACIÓN			1.763846
GASTOS DIVERSOS			
ASESORÍA Y GESTIÓN			209.952
NOTARIA			10,000
SEGUROS			1,515
IBERDROLA			60,000
TASACIÓN			9,000
INTERESES PRESTAMOS			89.958
IMPUESTOS Y TRIBUTOS			63.640
TOTAL GASTOS DIVERSOS			444.065
SUBTOTAL = EDIFICACIÓN + GASTOS DIVERSOS			2,207.911
URBANIZACIÓN			
SUPERFICIE			666
MODULO			120
TOTAL			79,920
DERRIBOS E INDEMNIZACIONES			400,000
HONORARIOS			5,195
TOTAL URBANIZACIÓN			485,115
TOTAL GASTOS			2,693.026

VALOR DE VENTA DE LOS GARAJES		
UNIDADES		27
UNIDADES VENDIBLES		27
PRECIO		12,000
VENTA TOTAL DE LOS GARAJES		324,000
VALOR DE VENTA DE LA SUPERFICIE INDUSTRIAL		
PRECIO		1200
SUPERFICIE		2.285
SUPERFICIE VENDIBLE		1.828
VENTA TOTAL SUPERFICIE INDUSTRIAL		2.193.600
VALOR DE VENTA DE LA SUPERFICIE DE OFICINAS		
PRECIO		1200
SUPERFICIE		655
SUPERFICIE VENDIBLE*		524
VENTA TOTAL DE LA SUPERFICIE DE OFICINAS		628.800
VALOR DE VENTA TOTAL		3,146.400
DIFERENCIA ENTRE VENTAS – GASTOS		474.568
SUELO		435.568
BALANCE		38.974

* Descontada 15% de cesión y 5% de sistemas locales según dicta el artículo 3.c del Decreto 105/2008.

BALANCE ECONÓMICO ÁREA 13B

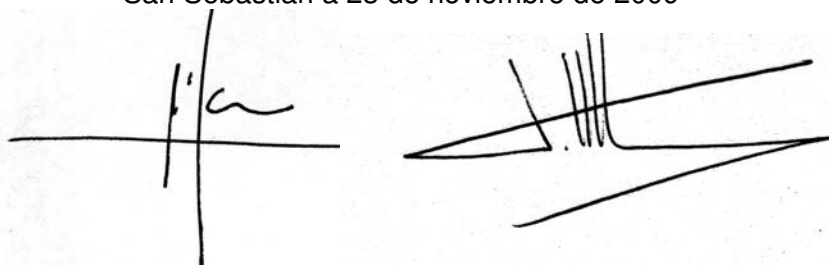
EDIFICACIÓN			
	M ²	€/M ²	€
EJECUCIÓN MATERIAL GARAJES	1225	300	367,500
EJECUCION MATERIAL PABELLÓN	2534	300	760.200
EJECUCIÓN MATERIAL OFICINAS	1188	500	594.000
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL			1,721.700
BENEFICIO INDUSTRIAL MAS G. G. (19%)			327.123
TOTAL CONTRATA			2,048.823
HONORARIOS (ARQ Y APAREJADOR)			246.203
COLEGIOS			24.620
SEGURIDAD Y SALUD			43.043
CONTROL DE CALIDAD			17.217
PROYECTOS S. Y S. Y CALIDAD			6,026
TOTAL GASTOS EDIFICACIÓN			2,385.932
GASTOS DIVERSOS			
ASESORÍA Y GESTIÓN			236.707
NOTARIA			15,000
SEGUROS			2,049
IBERDROLA			60,000
TASACIÓN			9,000
INTERESES PRESTAMOS			113.840
IMPUESTOS Y TRIBUTOS			86.085
TOTAL GASTOS DIVERSOS			522.681
SUBTOTAL = EDIFICACIÓN + GASTOS DIVERSOS			2.908.613
URBANIZACIÓN			
SUPERFICIE			470
MODULO			120
TOTAL			56,400
DERRIBOS E INDEMNIZACIONES			400,000
HONORARIOS			3,666
TOTAL URBANIZACIÓN			460,066
TOTAL GASTOS			3,368.679
VALOR DE VENTA DE LOS GARAJES			
UNIDADES			31

UNIDADES VENDIBLES		31
PRECIO		12,000
VENTA TOTAL DE LOS GARAJES		372,000
VALOR DE VENTA DE LA SUPERFICIE INDUSTRIAL		
PRECIO		1200
SUPERFICIE		2534
SUPERFICIE VENDIBLE		2027
VENTA TOTAL SUPERFICIE INDUSTRIAL		2,432.640
VALOR DE VENTA DE LA SUPERFICIE DE OFICINAS		
PRECIO		1200
SUPERFICIE		1188
SUPERFICIE VENDIBLE*		950
VENTA TOTAL DE LA SUPERFICIE DE OFICINAS		1,140.480
VALOR DE VENTA TOTAL		
		3.945.120
DIFERENCIA ENTRE VENTAS – GASTOS		
		576.441
SUELO		
		538.376
BALANCE		
		38.065

* Descontada 15% de cesión y 5% de sistemas locales según dicta el artículo 3.c del Decreto 105/2008.

A la vista de los datos anteriores se justifica la viabilidad técnica y económica de las operaciones planteadas

San Sebastián a 23 de noviembre de 2009



Pedro Izaskun Pérez y Miguel Ángel Irazabalbeitia
arquitectos

**MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE OLABERRIA EN LAS
ÁREAS 12 Y 13**

**ANEXO ADAPTADO AL ACUERDO DEL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE
OLABERRIA CELEBRADO EL DIA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2009**

**MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE OLABERRIA EN LAS ÁREAS 12 Y 13
ANEXO ADAPTADO AL ACUERDO DEL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE
OLABERRIA CELEBRADO EL DIA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2009**

OLABERRIKO UDALA

OCTUBRE 2009

1. ANTECEDENTES Y OBJETIVO DEL ANEXO

El día 2 de julio de 2009, fue aprobado provisionalmente el documento de modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Olaberria referido a las áreas 12 Ostolaza y 13 Gasolindegia.

Posteriormente el día 3 de agosto de 2009, fue expuesto al público dicho documento mediante su publicación en el boletín oficial de Gipuzkoa.

En el periodo de exposición pública, fueron emitidos dos escritos de sugerencias, el primero de ellos firmado por Dña. Arantxa Gurrutxaga, fue desestimado en su totalidad en el pleno de aprobación provisional.

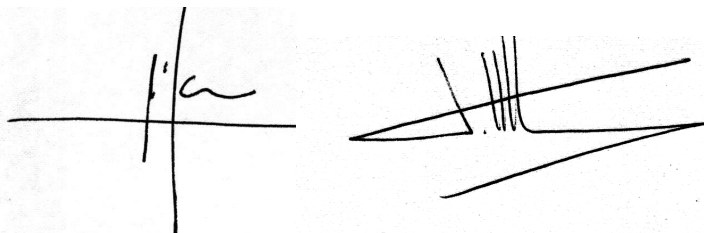
El segundo escrito de alegaciones, estaba suscrito por GN TRUCK S.L. y en él se solicitaba que desde la modificación de las Normas Subsidiarias se contemplase la posibilidad de instalar elementos propios de la estación de servicio, como son los depósitos o instalaciones técnicas, sobre rasante y fuera del ámbito de la gasolinera.

Ante esta alegación el Pleno del Ayuntamiento de Olaberria estimó la solicitud en el sentido de incluir en la nueva normativa urbanística particular la siguiente puntualización.

“Los elementos técnicos auxiliares de la estación de servicio, deberán ubicarse de tal manera que causen la menor interferencia visual y conceptual con el diseño de la edificación original, pudiendo quedar situados, si así fuese necesario, fuera del ámbito 13 A, siempre que la regulación de usos de estos ámbitos así lo permitan.”

A la vista de lo anteriormente expuesto se ha elaborado el siguiente anexo, que si bien no modifica en absoluto el objeto y contenido del plan, se unirá al expediente de la modificación de las Normas Subsidiarias en tramitación.

San Sebastián a 23 de febrero de 2009



Pedro Izaskun y Miguel Ángel Irazabalbeitia
arquitectos

**MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE OLABERRIA EN LAS ÁREAS 12 Y 13
ANEXO ADAPTADO AL ACUERDO DEL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE
OLABERRIA CELEBRADO EL DIA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2009**

OLABERRIKO UDALA

OCTUBRE 2009

FICHAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS

NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR	ÁREA 13A	GASOLINDEGIA
---	-----------------	---------------------

1. DATOS GENERALES

1.A.- SUPERFICIES INICIALES

1.A.1 SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA 1.208 m²

1.A.2 SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES 0 m²

2.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

2.A.- CLASE DE SUELO URBANO

2.B.- CALIFICACIÓN GLOBAL

Z.I.C. Zona Industrial y de Actividades Económicas Común 1.208 m²

2.B.1 DEFINICIÓN DE USOS

USO CARACTERÍSTICO	USO INDUSTRIAL HASTA 3ª CATEGORÍA
USOS COMPATIBLES	Se admiten los usos autorizados para el uso característico en el artículo 16 del Documento B, Normas Urbanísticas Generales.

2.C.- EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

2.C.1 EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA TOTAL 362 m²(t)

2.C.2 NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 0 VIV.

2.C.2 PORCENTAJE DE USOS COMPATIBLES <i>(SOBRE EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA)</i>	USO	%
	SEGÚN LO DEFINIDO EN 2.B.1	20

2.D.- CONDICIONES DEL DESARROLLO URBANÍSTICO

2.D.1 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO No hay. El área se ordena directamente desde la Norma.

2.E.- RED DE SISTEMAS GENERALES

2.E.1 DESCRIPCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL ÁMBITO

No existen sistemas generales incluidos en el ámbito.

**MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE OLABERRIA EN LAS ÁREAS 12 Y 13
ANEXO ADAPTADO AL ACUERDO DEL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE
OLABERRIA CELEBRADO EL DIA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2009**

OLABERRIKO UDALA

OCTUBRE 2009

2.F.- CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LOS SISTEMAS LOCALES

No hay sistemas locales en el área.

3.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

3.A.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

El objetivo es la protección del edificio de la gasolinera de Ihurre.

3.B.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO

CONSOLIDADO

3.C.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

c.1	Parcela de Uso Terciario	1.208 m ²
-----	--------------------------	----------------------

3.C.1 COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

	USO	COEF.
USO CARACTERÍSTICO	TERCIARIO	1
USOS COMPATIBLES	AUTORIZADOS	1

3.C.2 PORCENTAJES DE USO

	USO	MÁXIMO	MÍNIMO
PARCELAS DE USO CARACTERÍSTICO	c.1 Terciario	100 %	80 %
	Autorizados	0 %	20 %

3.D.- EDIFICABILIDAD FÍSICA PORMENORIZADA

3.D.1 OCUPACIÓN MÁXIMA DE EDIFICACIÓN

UNIDADES: m²(t)

3.D.1.a OCUPACIÓN BAJO RASANTE

		ACTUAL	CONSOL.	NUEVO	TOTAL
PARCELAS USO CARACTERÍSTICO	c.1	0	0	0	0
TOTAL DEL ÁMBITO		0	0	0	0

3.D.1.b OCUPACIÓN SOBRE RASANTE

		ACTUAL	CONSOL.	NUEVO	TOTAL
PARCELAS USO CARACTERÍSTICO	c.1	205	205	0	205
TOTAL DEL ÁMBITO		205	205	0	205

3.D.2 EDIFICABILIDAD FÍSICA MÁXIMA

UNIDADES: m²(t)

3.D.2.a EDIFICABILIDAD FÍSICA BAJO RASANTE

		ACTUAL	CONSOL.	NUEVO	TOTAL
PARCELAS DE USO CARACTERÍSTICO	c.1	0	0	0	0
TOTAL DEL ÁMBITO		0	0	0	0

3.D.2.b EDIFICABILIDAD FÍSICA SOBRE RASANTE

		ACTUAL	CONSOL.	NUEVO	TOTAL
PARCELAS DE USO CARACTERÍSTICO	c.1	362	362	0	362
TOTAL DEL ÁMBITO		362	362	0	362

**MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE OLABERRIA EN LAS ÁREAS 12 Y 13
ANEXO ADAPTADO AL ACUERDO DEL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE
OLABERRIA CELEBRADO EL DIA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2009**

OLABERRIKO UDALA

OCTUBRE 2009

3.D.2.c EDIFICABILIDAD FÍSICA TOTAL
TOTAL DEL ÁMBITO

ACTUAL	CONSOL.	NUEVO	TOTAL
362	362	0	362

3.E- EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA Y PONDERADA

UNIDADES: m²(t)

	USO	□dif.. URBANÍSTICA	Coef. PONDERACIÓN	□dif.. PONDERADA
USO CARACTERÍSTICO	TERCIARIO	289,6	1	289,6
USO COMPATIBLE	AUTORIZADOS	72,4	1	72,4
TOTAL		362		362

3.F.- EDIFICABILIDAD MEDIA

EDIFICABILIDAD PONDERADA	A	362 m ² (t)
SUPERFICIE DEL ÁMBITO	B	1.208 m ²
SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES CONSOLIDADOS	C	0 m ²
EDIFICABILIDAD MEDIA (A / (B-C))		0,30 m ² (t)/m ²

3.G.- EDIFICABILIDAD CORRESPONDIENTE AL AYUNTAMIENTO

No habiendo incremento de edificabilidad no hay edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento.

3.H.- CONDICIONES FORMALES Y CONSTRUCTIVAS DE LA EDIFICACIÓN

Toda actuación en la gasolinera deberá ser respetuosa con el carácter arquitectónico de la misma. Se favorecerá la restauración de la misma y la eliminación o sustitución por otros más acordes de todos aquellos elementos que distorsionen las características estilísticas originales.

3.H.1 PERFIL DE LA EDIFICACIÓN

ACTUAL

PARCELAS

c.1 0 / II

3.H.2 ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

La altura de la marquesina deberá respetarse pudiéndose alterar los elementos situados sobre ella en las actuaciones de adecuación estilística al diseño original.

**MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE OLABERRIA EN LAS ÁREAS 12 Y 13
ANEXO ADAPTADO AL ACUERDO DEL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE
OLABERRIA CELEBRADO EL DIA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2009**

OLABERRIKO UDALA

OCTUBRE 2009

3.H.3 ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN

Las alineaciones del edificio serán las actuales.

3.H.4 SUPERFICIE DE PARCELA MÍNIMA

1.208 m²

3.H.5 CONDICIONES PARA LA REDACCIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE

Se podrá redactar estudio de detalle para reajustar alineaciones y rasantes según las condiciones definidas en el artículo 73 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Se hará si es necesario para la reordenación de la marquesina no protegida y los volúmenes por encima de la marquesina en el edificio norte.

3.H.6 CONDICIONES FORMALES Y CONSTRUCTIVAS PARTICULARES PARA LA EDIFICACIÓN

Se deberá eliminar o sustituir, caso de no ser viable la modificación del servicio que presta el surtidor al que protege, la marquesina metálica situada en el extremo sur del área. Se buscará un diseño más adecuado. Así mismo sería conveniente reordenar los volúmenes de cubierta situados sobre la marquesina para recuperar las características estilísticas originales.

Los elementos técnicos auxiliares de la estación de servicio, deberán ubicarse de tal manera que causen la menor interferencia visual y conceptual con el diseño de la edificación original, pudiendo quedar situados, si así fuese necesario, fuera del ámbito 13 A, siempre que la regulación de usos de estos ámbitos así lo permitan.

3.H.7 EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

No hay edificios fuera de ordenación.

3.I.- RED DE SISTEMAS LOCALES

No hay sistemas locales en el área.

4.- EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

4.A.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN Y FORMA DE GESTIÓN DE LA ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA

La ejecución del área requiere únicamente de la solicitud de licencias para restauración del edificio según los criterios antes definidos.