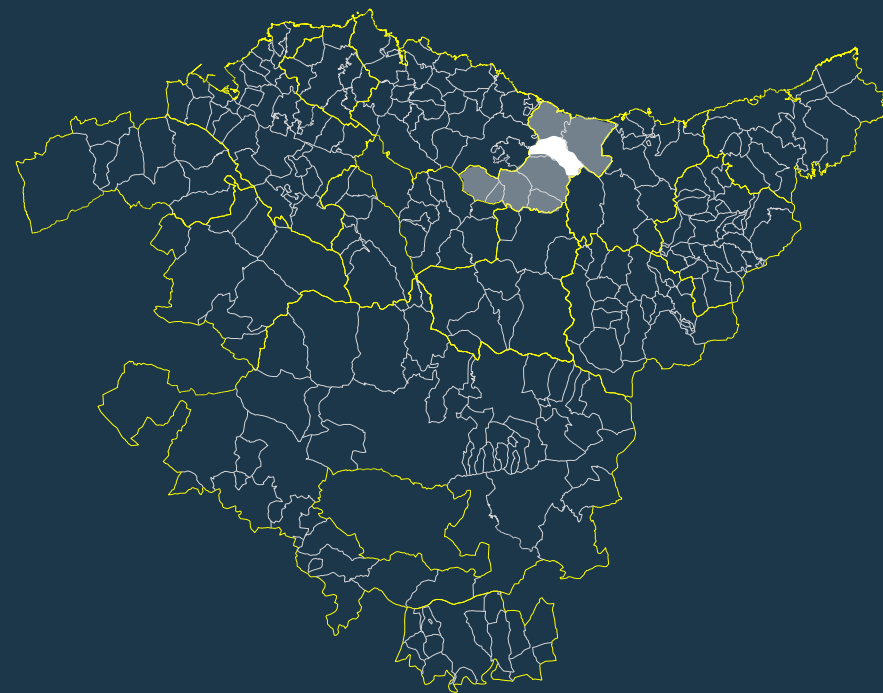




ESPEDIENTEA 3HI-038/26-P05-A

EXPEDIENTE

TXOSTENA Lurralde Plangintzaren Zuzendaritza

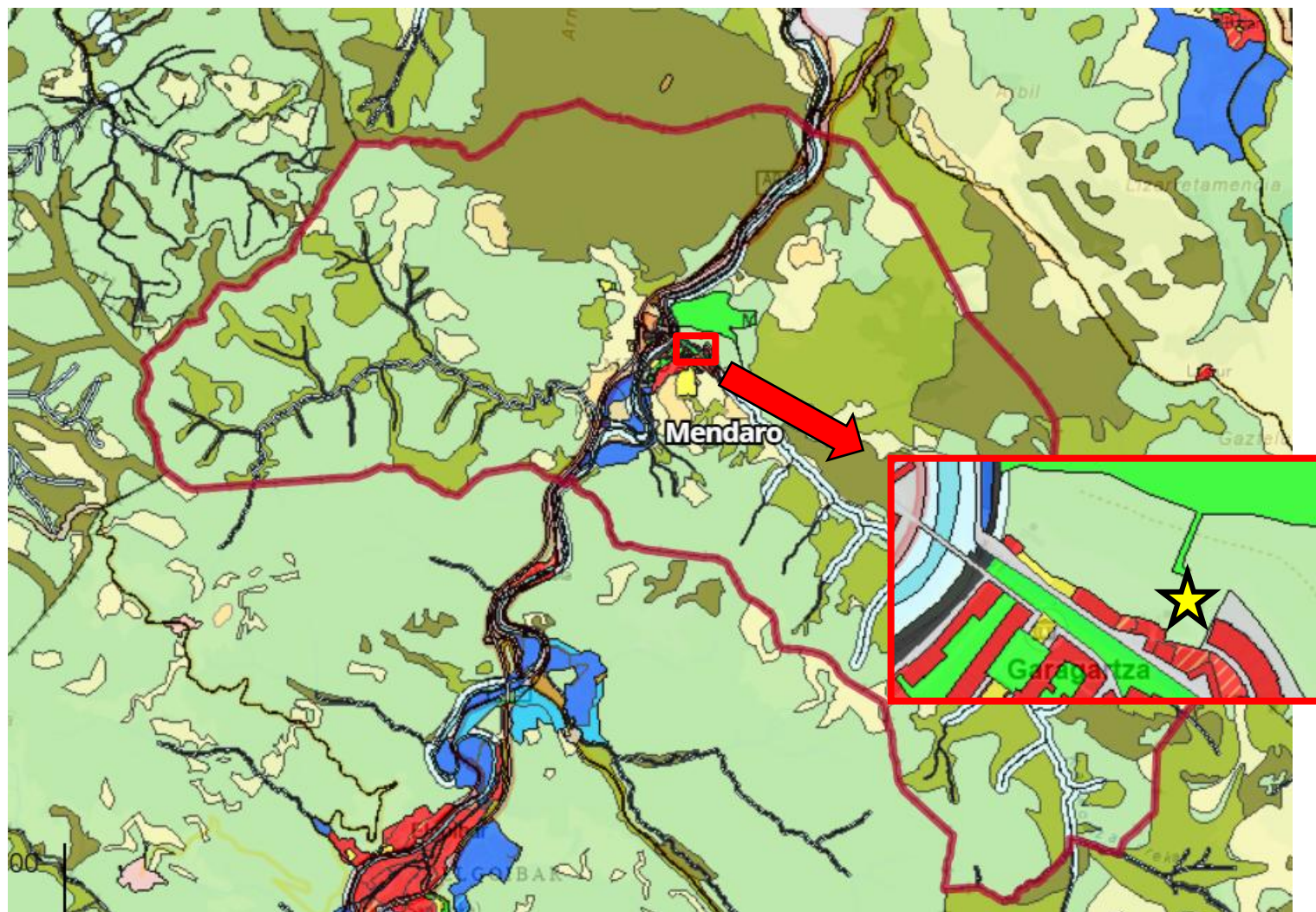
PONENCIA Dirección de Planificación Territorial

GAIA H.A.P.O. Aldaketa, 02 "Garagartza 3-11" Eremuari eta 49 Sektoreari buruzkoa

ASUNTO Modificación del PGOU, referida al Área 02 "Garagartza 3-11" y del nuevo sector 49

UDALA Mendaro (Gipuzkoa)

MUNICIPIO Deba Behearen Eremu Funtzionala



UDALPLAN

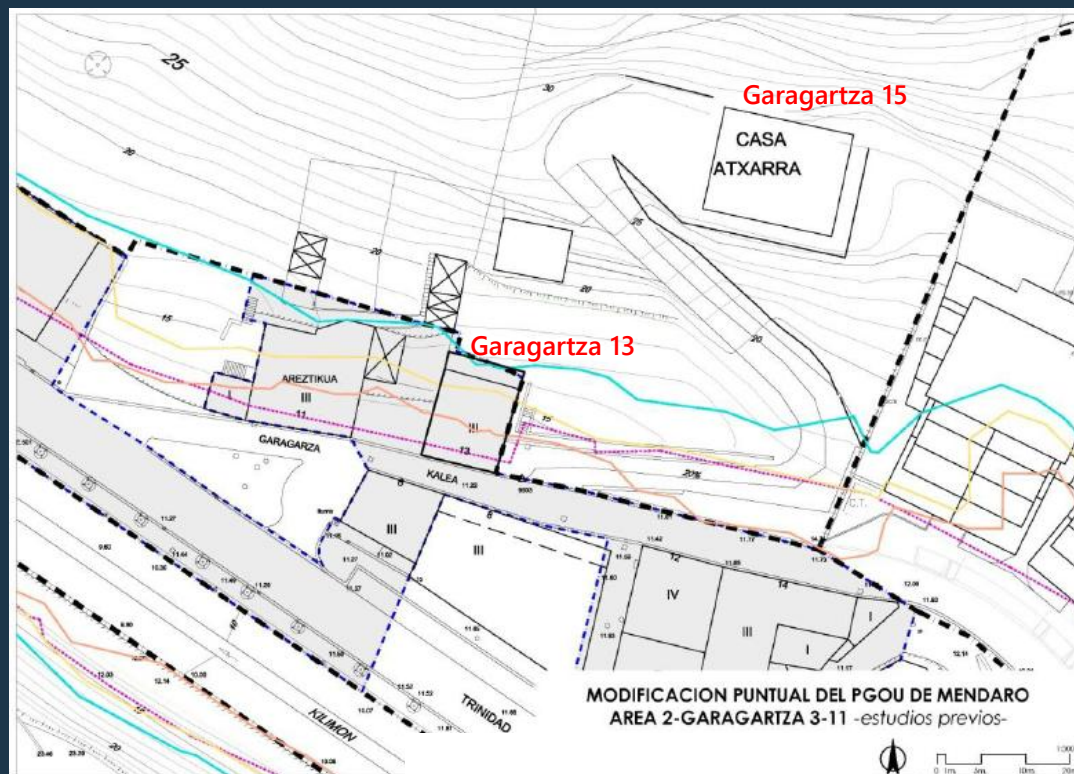
Situación / Kokapena



Garagartza Kalea 13. Vista desde el Oeste



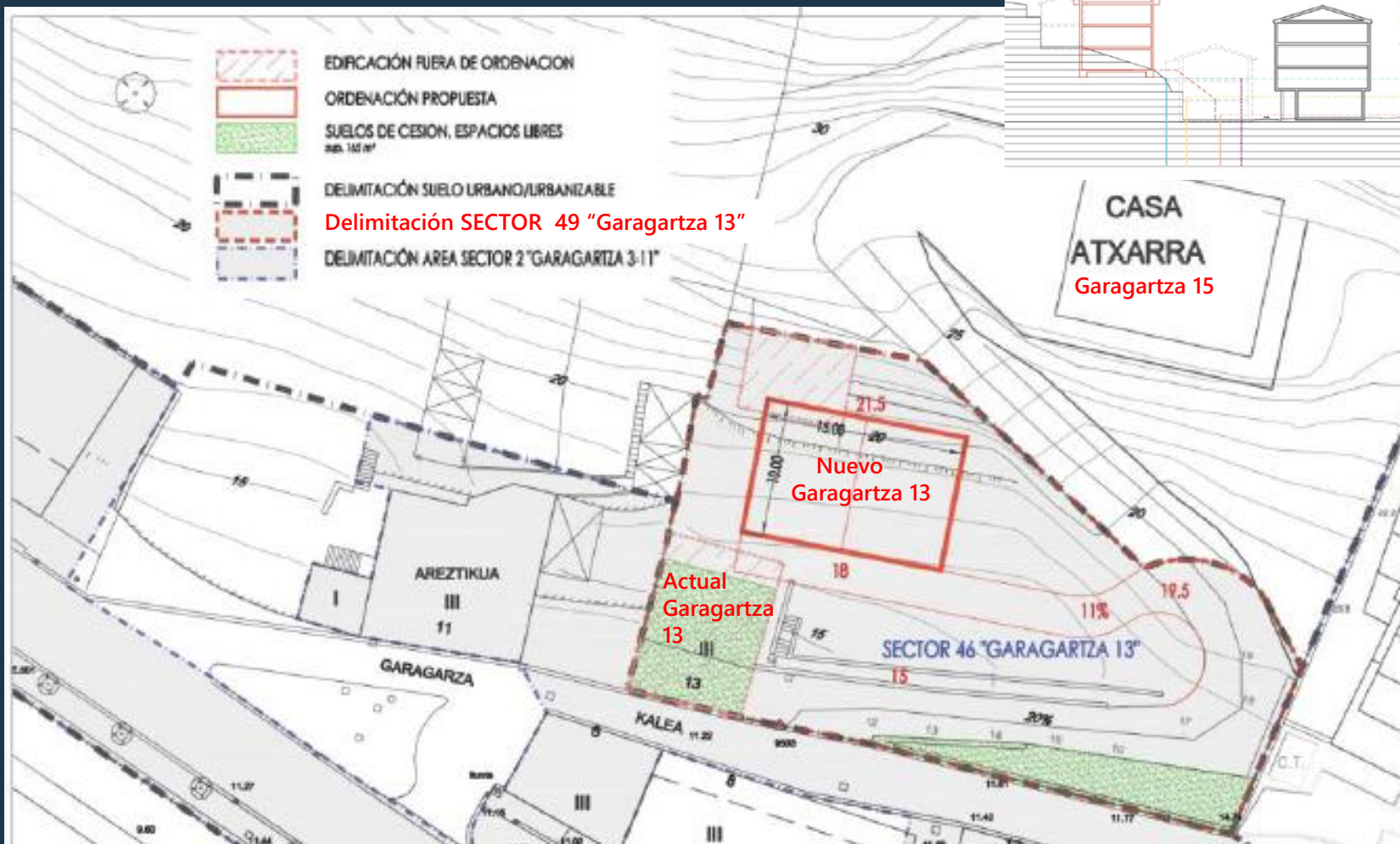
Garagartza Kalea 13. Vista desde el Sur



Estado actual / uneko egoera



MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE MENDARO
AREA 2 "GARAGARTZA 3-11" y SECTOR 46 "GARAGARTZA 13"
 -estudios previos-
3. ordenación propuesta





Estado actual. Ortofoto.

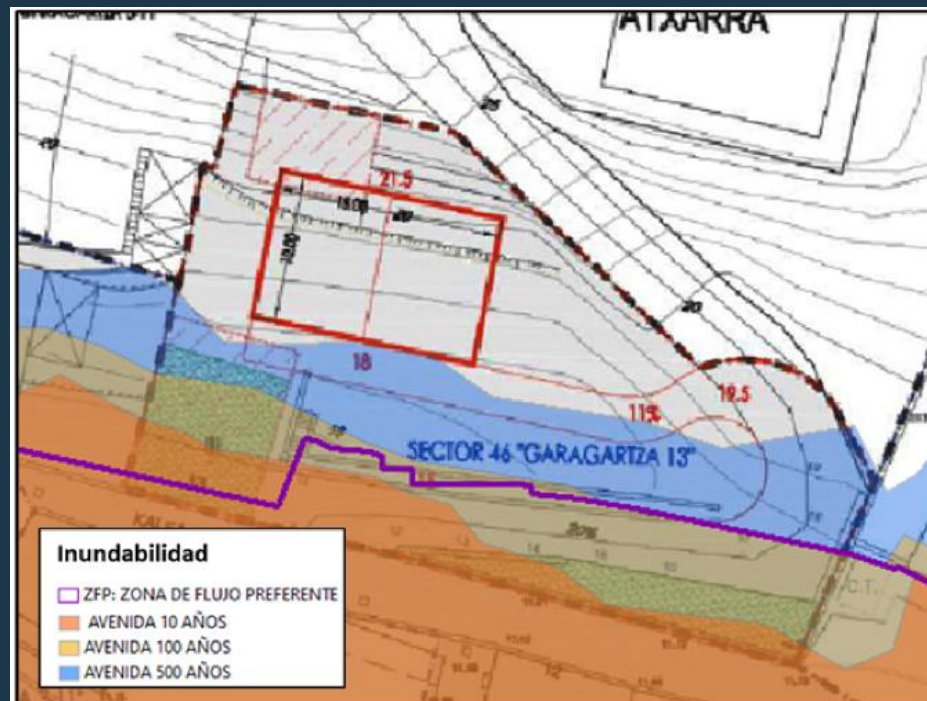


Ilustración 2: Inundabilidad. Ordenación propuesta del edificio (rojo).

Propuesta

INUNDABILIDAD

- Manchas de periodo de retorno 10, 100 y 500 años
- Flujo preferente

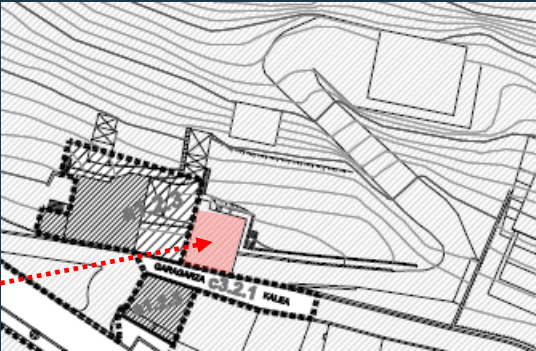
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR		ÁREA 02	GARAGARTZA 3-11
1. DATOS GENERALES			
1.A.- SUPERFICIES INICIALES			
1.A.1	SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA		4.574 m²
1.A.2	SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES		3.014 m²
2.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL			
2.A.- CLASE DE SUELO	URBANO		
2.B.- CALIFICACIÓN GLOBAL			
Z.R.B.	Zona Residencial en Bloque		1.560 m²
S.G.E.C.	Sistema General de Equipamiento Comunitario		644 m²
S.G.V.U.P.	Sistema General de Vías Urbanas Principales		2.370 m²
2.B.1 DEFINICIÓN DE USOS			
USO CARACTERÍSTICO		RESIDENCIAL EN BLOQUE	
USOS COMPATIBLES		Según lo determinado en el artículo 10 del Documento B, Normativa Urbanística General, sobre usos autorizados a excepción de industria de 2ª categoría y hotelero. Se ubicarán en Planta Baja.	
2.C.- EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA			
2.C.1	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA TOTAL		3.553 m²
2.C.2	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS		20 VIVIENDAS
2.C.2	PORCENTAJE DE USOS COMPATIBLES (SOBRE EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA)		
	USO	%	
	LOS AUTORIZADOS SEGÚN 2.B.1		12,75
2.D.- CONDICIONES DEL DESARROLLO URBANÍSTICO			
2.D.1	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		No hay. Ordenación directa en este Plan.
2.E.- RED DE SISTEMAS GENERALES			
2.E.1 DESCRIPCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL ÁMBITO			
Los Sistemas Generales incluidos en el área son dos. El primero es un sistema viario			

3.D.- EDIFICABILIDAD FÍSICA PORMENORIZADA			
3.D.1 OCUPACIÓN MÁXIMA DE EDIFICACIÓN		UNIDADES: m²(t)	
3.D.1.a OCUPACIÓN BAJO RASANTE		ACTUAL	NUEVO
TOTAL DEL ÁMBITO		0	0
3.D.1.b OCUPACIÓN SOBRE RASANTE		ACTUAL	NUEVO
PARCELAS US0 CARACTERÍSTICO			
a1.2.1	104 m²	0 m²	104 m²
a1.2.2	548,5 m²	0 m²	548,5 m²
a1.2.3	184 m²	0 m²	184 m²
a1.2.4	89 m²	0 m²	89 m²
a1.2.5	76 m²	0 m²	76 m²
TOTAL	1001,5 m²	0 m²	1001,5 m²
PARCELAS DOTACIONALES PÚBLICAS			
e1.2.1	188,5 m²	0 m²	188,5 m²
TOTAL	188,5 m²	0 m²	188,5 m²
TOTAL DEL ÁMBITO		1.190 m²	0 m²
3.D.2 EDIFICABILIDAD FÍSICA MÁXIMA		UNIDADES: m²(t)	
3.D.2.a EDIFICABILIDAD FÍSICA BAJO RASANTE		ACTUAL	NUEVO
TOTAL DEL ÁMBITO		0	0
3.D.2.b EDIFICABILIDAD FÍSICA SOBRE RASANTE		ACTUAL	NUEVO
PARCELAS DE USO CARACTERÍSTICO			
a1.2.1	822 m²	0 m²	822 m²
a1.2.2	1.744 m²	0 m²	1.744 m²
a1.2.3	470 m²	0 m²	470 m²
a1.2.4	267 m²	0 m²	267 m²
a1.2.5	250 m²	0 m²	250 m²
TOTAL	3.553 m²	0 m²	3.553 m²
PARCELAS DOTACIONALES PÚBLICAS			
e1.2.1	160 m²	0 m²	160 m²
TOTAL	160 m²	0 m²	160 m²
TOTAL DEL ÁMBITO		3.713 m²	0 m²
3.D.2.c EDIFICABILIDAD FÍSICA TOTAL		ACTUAL	NUEVO
TOTAL DEL ÁMBITO		3.713 m²	0 m²



NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR		ÁREA 02	GARAGARTZA 3-11
1. DATOS GENERALES			
1.A.- SUPERFICIES INICIALES			
1.A.1	SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA		4.472 m ²
1.A.2	SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES		3.014 m ²
2.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL			
2.A.- CLASE DE SUELO		URBANO	
2.B.- CALIFICACIÓN GLOBAL			
Z.R.B.	Zona Residencial en Bloque		1.458 m ²
S.G.E.C.	Sistema General de Equipamiento Comunitario		644 m ²
S.G.V.U.P.	Sistema General de Vías Urbanas Principales		2.370 m ²
2.B.1 DEFINICIÓN DE USOS			
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL EN BLOQUE		
USOS COMPATIBLES	Según lo determinado en el artículo 10 del Documento B, Normativa Urbanística General, sobre usos autorizados a excepción de industria de 2ª categoría y hotelero. Se ubicarán en Planta Baja.		
2.C.- EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA			
2.C.1	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA TOTAL		3.286 m ²
2.C.2	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS		18 VIV.
2.C.2	PORCENTAJE DE USOS COMPATIBLES (SOBRE EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA)	USO	%
		LOS AUTORIZADOS SEGÚN 2.B.1	12,75
2.D.- CONDICIONES DEL DESARROLLO URBANÍSTICO			
2.D.1	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	No hay Ordenación directa en este Plan.	
2.E.- RED DE SISTEMAS GENERALES			
2.E.1 DESCRIPCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL ÁMBITO			
Los Sistemas Generales incluidos en el área son dos. El primero es un sistema viario			

3.D.1	OCUPACIÓN MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	UNIDADES: m²(t)		
3.D.1.a	OCUPACIÓN BAJO RASANTE	ACTUAL	NUEVO	TOTAL
	TOTAL DEL ÁMBITO	0	0	0
3.D.1.b	OCUPACIÓN SOBRE RASANTE	ACTUAL	NUEVO	TOTAL
	PARCELAS USO CARACTERÍSTICO			
a1.2.1		104 m²	0 m²	104 m²
a1.2.2		548,5 m²	0 m²	548,5 m²
a1.2.3		184 m²	0 m²	184 m²
a1.2.5		76 m²	0 m²	76 m²
TOTAL		912,5 m²	0 m²	912,5 m²
	PARCELAS DOTACIONALES PÚBLICAS			
e1.2.1		188,5 m²	0 m²	188,5 m²
TOTAL		188,5 m²	0 m²	188,5 m²
	TOTAL DEL ÁMBITO	1.101 m²	0 m²	1.101 m²
3.D.2	EDIFICABILIDAD FÍSICA MÁXIMA	UNIDADES: m²(t)		
3.D.2.a	EDIFICABILIDAD FÍSICA BAJO RASANTE	ACTUAL	NUEVO	TOTAL
	TOTAL DEL ÁMBITO	0	0	0
3.D.2.b	EDIFICABILIDAD FÍSICA SOBRE RASANTE	ACTUAL	NUEVO	TOTAL
	PARCELAS DE USO CARACTERÍSTICO			
a1.2.1		822 m²	0 m²	822 m²
a1.2.2		1.744 m²	0 m²	1.744 m²
a1.2.3		470 m²	0 m²	470 m²
a1.2.5		250 m²	0 m²	250 m²
TOTAL		3.286 m²	0 m²	3.286 m²
	PARCELAS DOTACIONALES PÚBLICAS			
e1.2.1		160 m²	0 m²	160 m²
TOTAL		160 m²	0 m²	160 m²
	TOTAL DEL ÁMBITO	3.446 m²	0 m²	3.446 m²
3.D.2.c	EDIFICABILIDAD FÍSICA TOTAL	ACTUAL	NUEVO	TOTAL
	TOTAL DEL ÁMBITO	3.446 m²	0 m²	3.446 m²



Ficha urbanística ÁREA 02
Modificada (sin parcela Garagartza 13)

NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

SECTOR 49

GARAGARTZA 13

1. DATOS GENERALES

1.A.- SUPERFICIES INICIALES

1.A.1 SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR1.100 m²

1.A.2 SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES0 m²

2.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

2.A.- CLASE DE SUELOURBANIZABLESECTORIZADO

2.B.- CALIFICACIÓN GLOBAL

Z.R.U.P.P. Zona Residencial Unifamiliar en Parcela Privada1.100 m²

2.B.1 DEFINICIÓN DE USOS

USO CARACTERÍSTICOResidencial unifamiliar en parcela privada.

USOS COMPATIBLES

Se admiten los usos autorizados para el uso característico en el artículo 10 del Documento B, Normativa Urbanística General.

2.C.- EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

2.C.1 EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA TOTAL450 m²(t)

2.C.2 NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS2 VIV.

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

USO

%

AUTORIZADOS SEGÚN 2.B.1

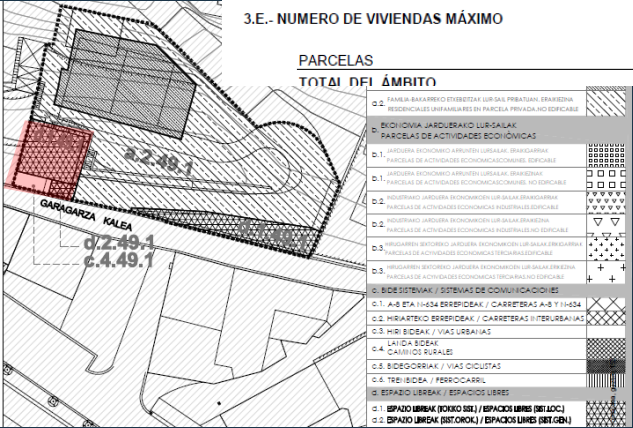
33

2.D.- CONDICIONES DEL DESARROLLO URBANÍSTICO

2.D.1 PLANEAMIENTO DE DESARROLLONo se precisa. Ordenación directa en Modificación del Plan General.

2.D.2 PLAZOS DE ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

No se establece.



PONDERACIÓN

Residencial unifamiliar en parcela privada:1

Anejos a vivienda0,15

3.C.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

a.2.49.1Parcela Residencial unifamiliar en parcela privada913,32 m²

d1.49.1Espacios Libres Sistema Local165 m²

d2.49.1Espacios Libres Sistema General8,8 m²

c4.49.1Vías Urbanas12,88 m²

3.C.1 PORCENTAJES DE USO

USO

MÁXIMO

MÍNIMO

SE CALCULAN SOBRE EDIFICABILIDAD FÍSICA.

PARCELAS DE USO CARACTERÍSTICOa.2.49.1AUTORIZADOS33 %0 %

3.D.- EDIFICABILIDAD FÍSICA PORMENORIZADA

3.D.1 OCUPACIÓN MÁXIMA DE EDIFICACIÓNUNIDADES: m²(t)

3.D.1.a OCUPACIÓN BAJO RASANTE

ACTUAL

NUEVO

TOTAL

PARCELA DE USO CARACTERÍSTICOa.2.49.10150150

3.D.1.b OCUPACIÓN SOBRE RASANTE

ACTUAL

NUEVO

TOTAL

PARCELA DE USO CARACTERÍSTICOa.2.49.10 m²150 m²150 m²

TOTAL DEL ÁMBITO0 m²150 m²150 m²

3.D.2 EDIFICABILIDAD FÍSICA MÁXIMAUNIDADES: m²(t)

3.D.2.a EDIFICABILIDAD FÍSICA BAJO RASANTE

ACTUAL

NUEVO

TOTAL

PARCELA DE USO CARACTERÍSTICOa.2.49.10150150

3.D.2.b EDIFICABILIDAD FÍSICA SOBRE RASANTE

ACTUAL

NUEVO

TOTAL

PARCELA DE USO CARACTERÍSTICOa.2.49.10 m²300 m²300 m²

3.D.2.c EDIFICABILIDAD FÍSICA TOTAL

ACTUAL

NUEVO

TOTAL

TOTAL DEL ÁMBITO0 m²450 m²450 m²

3.E.- NUMERO DE VIVIENDAS MÁXIMO

ACTUAL

NUEVO

TOTAL

PARCELASa.2.49.10 VIV2 VIV2 VIV

TOTAL DEL ÁMBITO0 VIV2 VIV2 VIV