



## **HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA** ***PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA***

**PE-02 KARABIA. LEKEITIO**

Hasierako onarpena

*Aprobación inicial*

2024ko Maiatza

**DOCUMENTO H. RESUMEN EJECUTIVO**

## **INDICE DEL DOCUMENTO H. RESUMEN EJECUTIVO**

**H.1. ÁMBITO DEL PEOU**

**H.2. OBJETIVOS URBANÍSTICOS**

**H.3. ALTERACIONES DE LA ORDENACIÓN**

**H.4. ORDENACIÓN PROPUESTA**

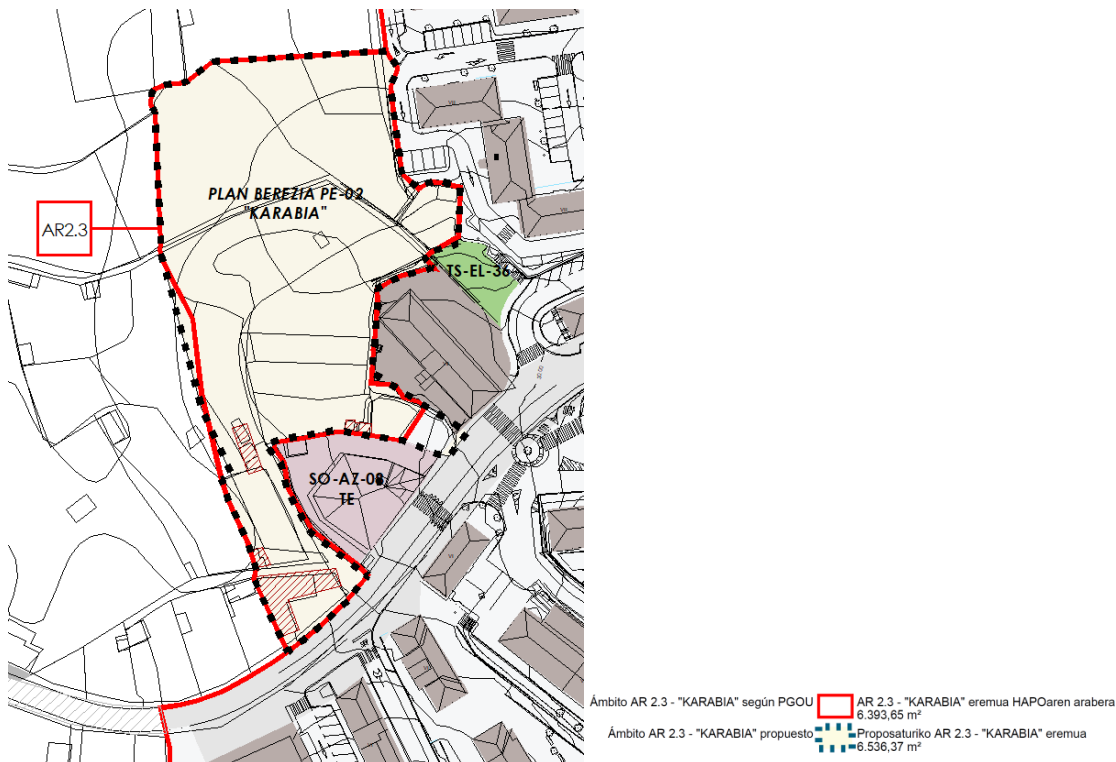
**H.5. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS**

El artículo 32 del Decreto 105/2008 de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y urbanismo, establece que en los procedimientos de aprobación o alteración de planes y demás instrumentos de ordenación urbanística, además de la documentación comprensiva de dichos planes e instrumentos, deberá ser expuesto al público un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su ubicación y alcance de dicha alteración. Se incluirán planos o instrumentos de información gráfica que permitan comparar el estado actual y la imagen futura prevista por dicha ordenación.
- En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación urbanística o los procedimientos de su ejecución y la duración de dicha suspensión.

## H.1 ÁMBITO DEL PEOU

El ámbito de ordenación de este Plan Especial es el Área AR 2.3 de Suelo Urbano delimitada en el PGOU con una superficie de 6.393,65 m<sup>2</sup>. Mediante el presente PEOU la superficie sufre ligeras modificaciones para adaptarse a la estructura de propiedad del suelo y a las necesidades municipales de solución de la vialidad, quedando finalmente con una superficie de 6.536,37 m<sup>2</sup>. Está situado en el extremo Oeste del suelo urbano del municipio. Delimita al Norte y al Oeste con Suelo no urbanizable con parcelas privadas, al Sur con la carretera a Gernika (Sabino Arana uribidea) y al Este con el Suelo Urbano consolidado.



## H.2 OBJETIVOS URBANÍSTICOS

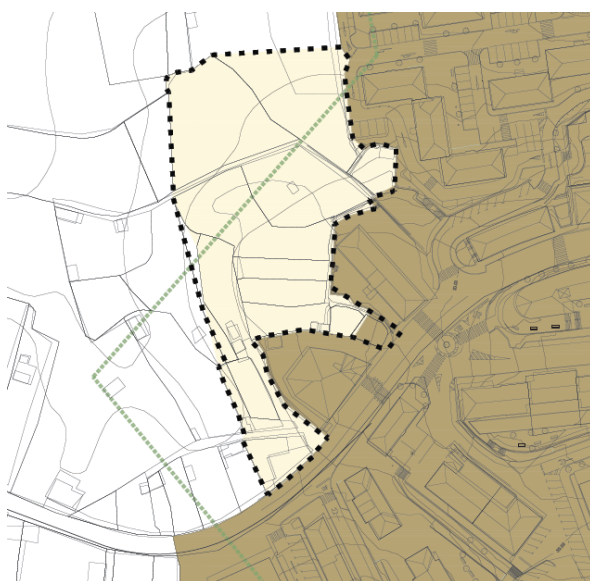
La propuesta dará una respuesta precisa a los criterios y objetivos establecidos por el documento de "PGOU Normativa particular de Lekeitio referido al PE-02 "Desarrollo Residencial en Karabia – anterior UARc-21", ajustándose íntegramente a sus determinaciones.

El objeto del presente PEOU es la ordenación pormenorizada del Área AR2.3, de acuerdo con lo establecido por el documento de "PGOU Normativa particular de Lekeitio referido al PE-02 "Desarrollo Residencial en Karabia – anterior UARc-21". El PGOU clasifica el ámbito como suelo urbano no consolidado y se destina al uso residencial de alta densidad. Los objetivos y criterios fundamentales de la ordenación son los siguientes:

- Insertar el modelo urbano en la trama existente.
- Crear una conexión entre la parte alta del suelo urbano consolidado adyacente y el vial principal, Sabino Arana uribidea.
- Regularizar las alineaciones de las edificaciones propuestas al vial propuesto sin crear una barrera visual con el suelo no urbanizable.
- Concentrar el espacio libre entre la ciudad existente y el nuevo desarrollo urbano.
- Definir las unidades edificatorias adaptadas a los usos previstos.

### H.3 ALTERACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA RESULTANTES DEL PEOU

La totalidad del ámbito delimitado se califica en el PGOU vigente como suelo urbano no consolidado, con la calificación global Residencial. La adecuación del ámbito de este PEOU conlleva la inclusión de una parcela en su extremo sur de suelo urbano consolidado respecto del planeamiento general vigente:



### H.4 ORDENACIÓN PROPUESTA

La ordenación propuesta desarrolla el esquema previsto en el PGOU, en la ficha particular para el Área AR 2.3.

Se fija un número de 60 viviendas, todas ellas protegidas, 30 de ellas de protección social y las restantes de precio tasado. La ordenación se adaptará a la topografía del ámbito, creando espacios libres no residuales y entrelazados con la estructura urbana existente. El sistema viario unirá la zona superior de San Antolín con la carretera a Gernika por Sabino Arana uribidea.

Para permitir la conexión de la vialidad interior con la calle Sabino Arana se incluye la porción de suelo urbano consolidado ubicada entre el edificio de Telefónica y el edificio de viviendas situado en la calle Sabino Arana número 18, de modo que el ámbito de ordenación alcance este vial estructurante.

Las nuevas edificaciones se alinean al vial de conexión al oeste de la parcela. El espacio entre los edificios se alinea con las perspectivas de los espacios libres de la zona consolidada, de modo que las visuales no quedan interrumpidas. Esta continuidad alcanza hasta las zonas del suelo no urbanizable, de modo que se evita la formación de pantallas.

Al Este de la parcela se genera un espacio libre central entre el nuevo desarrollo urbanístico y el existente, que sirve para aligerar la trama existente y las nuevas actuaciones previstas.

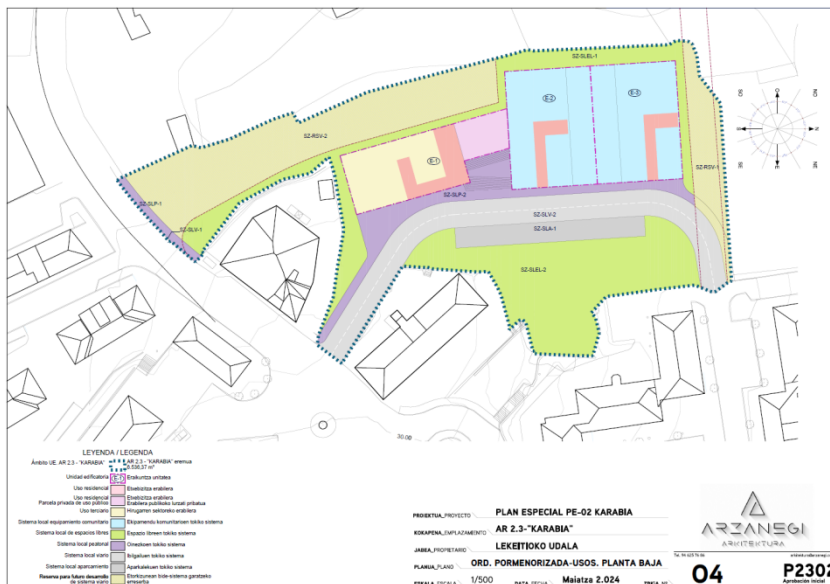
Al Norte y al Oeste del ámbito se hacen dos reservas para futuros desarrollos del viario; al Norte para una futura conexión entre la zona urbana consolidada y lo que ahora es una zona no urbanizable, y al Oeste para posibilitar una eventual actuación urbanizadora de aparcamiento en superficie.

Los tres edificios forman prismas de 15x29 m en planta, con cinco plantas altas. Los edificios 2 y 3 comparten un zócalo continuo de planta baja, donde se ubican el sistema local de equipamiento comunitario y los portales de ambos edificios. En la planta baja del edificio 1 se ubican el portal de este edificio, el acceso común a las parcelas de aparcamiento de los tres edificios y el espacio reservado para uso terciario.

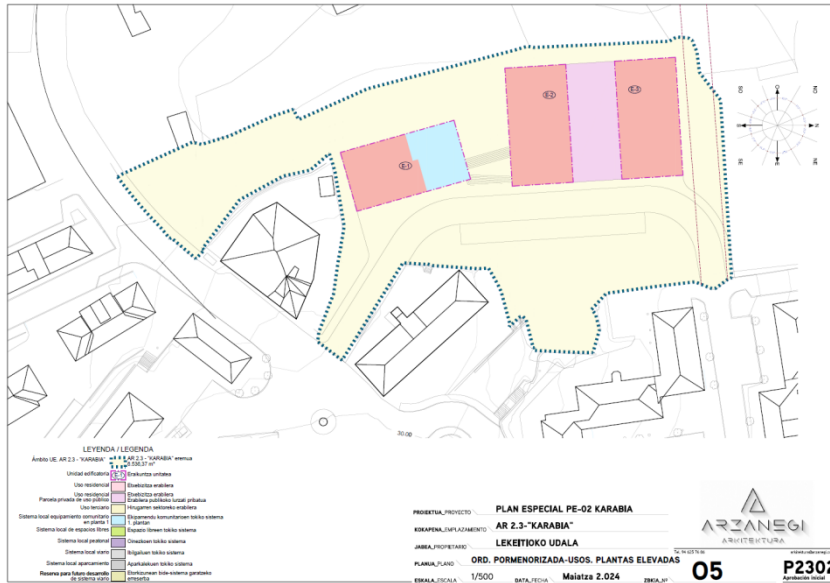
La ordenación se concreta con la definición de una única subzona edificable que contiene tres edificios y la configuración del espacio libre y vial de acuerdo a la siguiente ordenación pormenorizada:

a: Sistema local de equipamiento comunitario	1.270,30 m <sup>2</sup>	
b: Sistema local de espacios libres	1.789,28 m <sup>2</sup>	27% del total
c: Sistema local peatonal	470,87 m <sup>2</sup>	7% del total
d: Sistema local viario	815,83 m <sup>2</sup>	12% del total
e: Sistema local aparcamiento	233,28 m <sup>2</sup>	4% del total
f: Reserva para futuro desarrollo viario	1.454,96 m <sup>2</sup>	22% del total
g: Parcela privativa de uso terciario	300,00 m <sup>2</sup>	

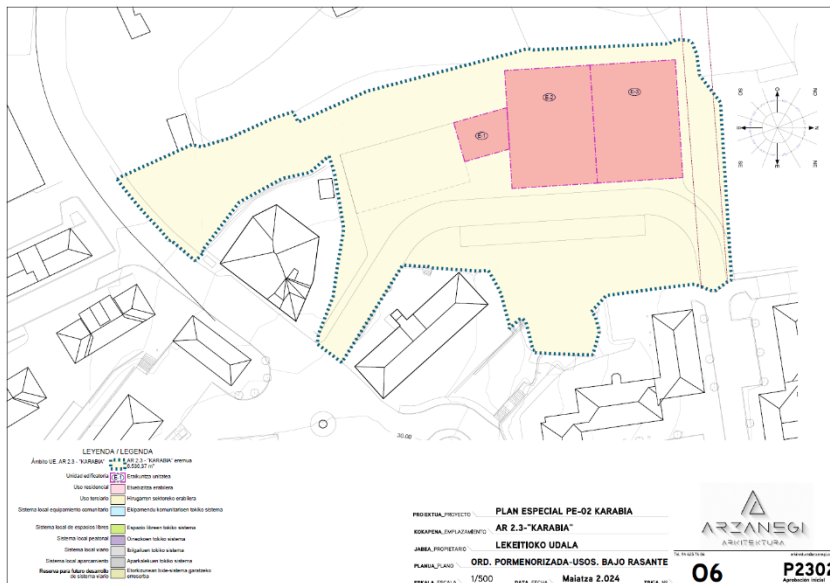
Superficie total ámbito AR 2.3 "Karabia" es 6.536,37 m<sup>2</sup>



Usos en planta baja



Usos en plantas altas



Usos en plantas bajo rasante

## H.5 SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

El artículo 85.1 de la Ley 2/2006 regula la eventual suspensión de licencias urbanísticas a los efectos de la elaboración, modificación o revisión de planes urbanísticos. La normativa urbanística del PEOU prohíbe la implantación de usos provisionales. Los usos actuales deberán cesar en el plazo máximo de cinco años, si bien este margen tiene carácter de máximo y podrá ser reducido en función de las previsiones del Programa de Actuación Urbanizadora, la gestión del área y la ejecución de las actuaciones urbanizadoras.