



DOCUMENTO “B.2” NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES



INDICE – DOCUMENTO “B.2” NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES

1	A.U. 1 SAGASTILLUS.....	9
1.1	DATOS.....	9
1.2	CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN.....	9
1.3	REGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.....	9
1.3.1	CALIFICACIÓN GLOBAL.....	9
1.3.2	CONDICIONES GENERALES REGULADORAS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES.....	10
1.3.3	CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.....	10
1.3.4	REGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	10
1.3.5	REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.....	10
1.4	REGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.....	10
1.4.1	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.....	10
1.4.2	CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.....	13
1.5	CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES.....	13
1.6	CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES.....	14
1.7	REGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.....	14
1.7.1	REGIMEN DE URBANIZACIÓN.....	14
1.7.2	EDIFICACIONES DISCONFORMES CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	14
1.7.3	REGIMEN JURÍDICO-URBANÍSTICO DE EJECUCIÓN.....	15
1.8	MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL Y DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.....	15
1.9	GRÁFICOS.....	16
2	A.U. 2 ELIZA INGURUA.....	17
2.1	DATOS.....	17
2.2	CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN.....	17
2.3	REGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.....	17
2.3.1	CALIFICACIÓN GLOBAL.....	17
2.3.2	CONDICIONES GENERALES REGULADORAS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES.....	19
2.3.3	CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.....	19
2.3.4	REGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	19
2.3.5	REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.....	19
2.4	REGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.....	19



2.4.1	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	19
2.4.2	CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.....	23
2.5	CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES.....	23
2.6	CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES	24
2.7	REGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.....	25
2.7.1	REGIMEN DE URBANIZACIÓN	25
2.7.2	EDIFICACIONES DISCONFORMES CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	25
2.7.3	REGIMEN JURÍDICO-URBANÍSTICO DE EJECUCIÓN.....	25
2.8	MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL Y DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	26
2.9	GRÁFICOS.....	27
3	A.U. 3 ETXEBERRI-BUZZINZURI	28
3.1	DATOS.....	28
3.2	CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN.....	28
3.3	REGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.....	28
3.3.1	CALIFICACIÓN GLOBAL.....	28
3.3.2	CONDICIONES GENERALES REGULADORAS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES.....	29
3.3.3	CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA	29
3.3.4	REGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	29
3.3.5	REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.....	30
3.4	REGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO	30
3.4.1	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	30
3.4.2	CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.....	33
3.5	CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES.....	33
3.6	CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES	34
3.7	REGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.....	34
3.7.1	REGIMEN DE URBANIZACIÓN	34
3.7.2	EDIFICACIONES DISCONFORMES CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	35
3.7.3	REGIMEN JURÍDICO-URBANÍSTICO DE EJECUCIÓN.....	35
3.8	MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL Y DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	36
3.9	GRÁFICOS.....	36
4	A.U. 4 UDALETXEA-ARROBITXULO	37
4.1	DATOS.....	37



4.2	CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN.....	37
4.3	REGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.....	37
4.3.1	CALIFICACIÓN GLOBAL.....	37
4.3.2	CONDICIONES GENERALES REGULADORAS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES.....	38
4.3.3	CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA	39
4.3.4	REGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	39
4.3.5	REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN	39
4.4	REGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO	39
4.4.1	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	39
4.4.2	CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.....	43
4.5	CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES.....	43
4.6	CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES	44
4.7	REGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.....	44
4.7.1	REGIMEN DE URBANIZACIÓN	44
4.7.2	EDIFICACIONES DISCONFORMES CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	44
4.7.3	REGIMEN JURÍDICO-URBANÍSTICO DE EJECUCIÓN.....	44
4.8	MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL Y DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	45
4.9	GRÁFICOS.....	46
5	A.U. 5 ARKAIZPE-BELAMENDI BERRI	47
5.1	DATOS.....	47
5.2	CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN.....	47
5.3	REGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.....	47
5.3.1	CALIFICACIÓN GLOBAL.....	47
5.3.2	CONDICIONES GENERALES REGULADORAS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES.....	48
5.3.3	CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA	48
5.3.4	REGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	48
5.3.5	REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN	48
5.4	REGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO	49
5.4.1	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	49
5.4.2	CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.....	51
5.5	CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES.....	51
5.6	CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES	52
5.7	REGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.....	52



5.7.1	REGIMEN DE URBANIZACIÓN	52
5.7.2	EDIFICACIONES DISCONFORMES CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	52
5.7.3	REGIMEN JURÍDICO-URBANÍSTICO DE EJECUCIÓN.....	52
5.8	MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL Y DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	53
5.9	GRÁFICOS.....	53
6	A.U. 6 ESKOLA	55
6.1	DATOS.....	55
6.2	CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN.....	55
6.3	REGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.....	55
6.3.1	CALIFICACIÓN GLOBAL.....	55
6.3.2	CONDICIONES GENERALES REGULADORAS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES.....	56
6.3.3	CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA	56
6.3.4	REGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	56
6.3.5	REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN	56
6.4	REGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO	57
6.4.1	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	57
6.4.2	CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.....	58
6.5	CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES.....	58
6.6	CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES	58
6.7	REGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.....	59
6.7.1	EDIFICACIONES DISCONFORMES CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	59
6.8	MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL Y DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	59
7	A.U. 7 DOMUSA.....	60
7.1	DATOS.....	60
7.2	CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN.....	60
7.3	REGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.....	60
7.3.1	CALIFICACIÓN GLOBAL.....	60
7.3.2	CONDICIONES GENERALES REGULADORAS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES.....	60
7.3.3	CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA	61
7.3.4	REGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	61
7.3.5	REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN	61
7.4	REGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO	61
7.4.1	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	61



7.4.2	CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.....	63
7.5	CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES.....	63
7.6	CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES	64
7.7	REGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.....	64
7.7.1	REGIMEN DE URBANIZACIÓN	64
7.7.2	EDIFICACIONES DISCONFORMES CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	64
7.7.3	REGIMEN JURÍDICO-URBANÍSTICO DE EJECUCIÓN.....	64
7.8	MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL Y DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	65
7.9	GRÁFICOS.....	65
8	A.U. 8 AROSAR	66
8.1	DATOS.....	66
8.2	CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN.....	66
8.3	REGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.....	66
8.3.1	CALIFICACIÓN GLOBAL.....	66
8.3.2	CONDICIONES GENERALES REGULADORAS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES.....	66
8.3.3	CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA	66
8.3.4	REGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	67
8.3.5	REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN	67
8.4	REGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO	67
8.4.1	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	67
8.4.2	CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.....	68
8.5	CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES.....	68
8.6	CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES	69
8.7	REGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.....	69
8.7.1	EDIFICACIONES DISCONFORMES CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	69
8.8	MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL Y DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	69
9	A.U. 9 SAGASTIALDE	70
9.1	DATOS.....	70
9.2	CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN.....	70
9.3	REGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.....	70



9.3.1	CALIFICACIÓN GLOBAL.....	70
9.3.2	CONDICIONES GENERALES REGULADORAS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES.....	71
9.3.3	CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA	71
9.3.4	REGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	71
9.3.5	REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN	71
9.4	REGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO	71
9.4.1	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	71
9.4.2	CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.....	72
9.5	CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES.....	72
9.6	CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES	73
9.7	REGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.....	73
9.7.1	EDIFICACIONES DISCONFORMES CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	73
9.8	MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL Y DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.....	73
10	A.U. 10 BELAMENDI.....	74
10.1	DATOS	74
10.2	CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN	74
10.3	REGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL	74
10.3.1	CALIFICACIÓN GLOBAL.....	74
10.3.2	CONDICIONES GENERALES REGULADORAS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES.....	74
10.3.3	CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA	75
10.3.4	REGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	75
10.3.5	REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN	75
10.4	REGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.....	75
10.4.1	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	75
10.5	CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES	77
10.6	CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES	77
10.7	REGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN	78
10.7.1	REGIMEN DE URBANIZACIÓN	78
10.7.2	EDIFICACIONES DISCONFORMES CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	78
10.7.3	REGIMEN JURÍDICO-URBANÍSTICO DE EJECUCIÓN.....	78
10.8	MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL Y DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	79
10.9	GRÁFICOS	79
11	A.U. 11 LOIDI AZPI	80



11.1	DATOS	80
11.2	CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN	80
11.3	REGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL	80
11.3.1	CALIFICACIÓN GLOBAL.....	80
11.3.2	CONDICIONES GENERALES REGULADORAS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES.....	81
11.3.3	CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA	81
11.3.4	REGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	81
11.3.5	REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN	81
11.4	REGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.....	81
11.4.1	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	82
11.5	CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES	82
11.6	CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES	84
11.7	REGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN	84
11.7.1	REGIMEN DE URBANIZACIÓN	84
11.7.2	EDIFICACIONES DISCONFORMES CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	84
11.7.3	REGIMEN JURÍDICO-URBANÍSTICO DE EJECUCIÓN.....	84
11.8	MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL Y DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	85
11.9	GRÁFICOS	85



1 A.U. 1 SAGASTILLUS

1.1 DATOS

Cuenta con una superficie total de 5.911,69 m² y su delimitación se refleja en el plano O.01 Clasificación Suelo I. Delimitación A.U. del Documento "D" Planos de este Plan General.

1.2 CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- Ordenación de un nuevo desarrollo residencial de baja densidad.
- Consolidación del resto de viviendas residenciales preexistentes.
- Ordenación de nuevo vial uniendo la zona alta del casco urbano con la carretera GI-2634 en la zona baja del casco urbano.
- Ordenación de zona para circulación peatonal y aumento de espacios verdes.

1.3 REGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1.3.1 CALIFICACIÓN GLOBAL

1.3.1.1 ZONA A.10/1

Residencial.

Superficie: 5.101,46 m²

A. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

a. Edificabilidad urbanística

▪ Sobre rasante:

En el Subámbito 1/1: 1.020 m²(t)

Resto del ámbito: es la resultante de la forma y de las alineaciones actuales del conjunto de la edificación existente que se consolida.

▪ Bajo rasante: la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento "B.1" Normas Urbanísticas del presente Plan General.

B. CONDICIONES DE USO

- Las condiciones de uso son las establecidas con carácter general en para la misma en este Plan General (Documento "B.1" Normas Urbanísticas).

1.3.1.2 ZONA E.10/1

Carreteras interurbanas.

Superficie: 810,23 m²



Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (Documento "B.1" Normas Urbanísticas).

1.3.2 CONDICIONES GENERALES REGULADORAS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES.

No se establecen condiciones estructurales reguladoras de la red de sistemas locales.

1.3.3 CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

1.3.4 REGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La ordenación pormenorizada del ámbito es la determinada en este Plan General.

1.3.5 REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

- A. Régimen de ejecución y programación general.
El desarrollo y la ejecución de las actuaciones pendientes de ejecución en el ámbito se acometerán en el horizonte de proyección de este Plan General.
- B. Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.
No se requiere la elaboración de planeamiento de desarrollo.
- C. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.
El conjunto de los terrenos del ámbito urbanístico destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales ya están vinculados a la titularidad pública.

1.4 REGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

1.4.1 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

- A. Condiciones de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas, y de delimitación de las mismas.
Dichas condiciones son las reflejadas en el plano O.06 Calificación Pormenorizada I del Documento "D" Planos del presente Plan General.

Residencial abierta (a.10)	Superficie: 2.739,22 m ²
Residencial bajo desarrollo (a.20)	Superficie: 995,53 m ²



Carreteras interurbanas (e.10)	Superficie: 810,23 m ²
Vías urbanas coexistencia (e.30)	Superficie: 715,37 m ²
Espacios libres urbanos (f.10)	Superficie: 651,34 m ²

Se consolida la parcelación residencial actual, siendo ésta indivisible, con la salvedad de lo dispuesto para el Subámbito 1/1.

B. Cumplimiento de estándares urbanísticos.

De acuerdo al artículo 6.3 del Decreto 123/2012, los estándares de dotaciones locales se calculan sobre el incremento de la edificabilidad urbanística respecto de la previamente materializada.

En el Subámbito 1/1:

Edificabilidad urbanística previamente materializada	Superficie: 710,75 m ²
Incremento de la edificabilidad	Superficie: 309,25 m ²

Subám.	Sup. (m ²)	Dot. Sist. Local Zonas Verdes y Espacios Libres		Otras Dot. Public. Locales		Aparcamiento en parcela titularidad privada		Vegetación	
		Est. Min. Según Decreto 123/2012 (m ²)	Plan General (m ²)	Est. Min. Según Decreto 123/2012 (m ²)	Plan General (m ²)	Est. Min. Según Decreto 123/2012 (ud)	Plan General (ud)	Est. Min. Según Decreto 123/2012 (ud)	Plan General (ud)
1/1	1.795,31	269,30	293,31	61,85	78,31	5	16	8	8

C. Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

Subámbito 1/1:

- o Sobre rasante: 1.020 m²(t)
- o Bajo rasante: la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento "B.1" Normas Urbanísticas del presente Plan General.

Resto del ámbito, sobre rasante:

La edificabilidad física de las parcelas consolidadas se corresponde con la resultante de las alineaciones y de la forma actuales de cada una de las edificaciones existentes que se consolidan.



Resto del ámbito, bajo rasante:

La que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento "B.1" Normas Urbanísticas del presente Plan General.

- D. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de la parcela: alineaciones, altura y número de plantas de la edificación.

Subámbito 1/1:

- Alineaciones: dichas condiciones son las reflejadas en el plano O.10 Condiciones de Edificación. Alineaciones y Rasantes I del Documento "D" Planos del presente Plan General.
Longitud máxima de frente de fachada de cada edificación: 12 m.
Tipología bifamiliar aislada.
- Perfil edificatorio máximo:
Sobre rasante: dos planas altas.
Bajo rasante: el que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinan en el Documento "B.1" Normas Urbanísticas del presente Plan General.
- Altura máxima de edificación: 9,5 m. Según sección AA del plano O.10 Condiciones de edificación. Alineaciones y Rasantes I.
- La entrada a la planta semisótano se realizará desde un único punto y un zócalo situado bajo rasante servirá de unión entre las edificaciones.
- Este zócalo de unión deberá de retranquearse un mínimo de 5 m respecto a la alineación de las fachadas principales.
- Entre las edificaciones solamente se permitirá la construcción de escaleras de acceso a planta baja y la realización de taludes para la mejor integración del muro que conforma el zócalo.
- El número mínimo de plazas de aparcamiento privadas por vivienda: 2.

Resto del ámbito, sobre rasante:

Se consolida la forma (alineaciones, altura y número de plantas) de las edificaciones existentes sobre rasante.

En casos de reforma, rehabilitación y sustitución se respetarán los parámetros referidos de las edificaciones actuales.

Resto del ámbito, bajo rasante:

La que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento "B.1" Normas Urbanísticas del presente Plan General.



E. Condiciones de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

Las condiciones de uso serán con carácter general las establecidas con este carácter para cada tipología de parcela en el Documento "B.1" Normas Urbanísticas del presente Plan General.

En el Subámbito 1/1 se autorizan 8 viviendas, con carácter orientativo.

1.4.2 CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO

Los terrenos correspondientes al Subámbito 1/1 y al Subámbito 1/2 tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización.

Los restantes terrenos del ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado.

1.5 CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES

Los proyectos de edificación y urbanización incorporarán criterios de sostenibilidad y de mitigación y adaptación al cambio climático. En este sentido, incorporarán medidas y buenas prácticas ambientales orientadas a lograr:

- a) La sostenibilidad energética. Los edificios se diseñarán buscando la máxima eficiencia energética y el aprovechamiento de energías renovables. En la medida de lo posible, se tratará de lograr edificios de «consumo energético casi nulo», tal y como se definen en la Directiva europea 2010/31/UE, de eficiencia energética de los edificios. Así mismo, se buscará el máximo ahorro y eficiencia en el alumbrado público.
- b) La reducción del consumo de materias primas no renovables en la construcción y edificación.
- c) La eficiencia en el uso del agua y de los sistemas de abastecimiento y saneamiento.
- d) La renaturalización de espacios públicos e infraestructuras de transporte, buscando soluciones basadas en la naturaleza, como parques urbanos, pavimentos permeables, restauración de solares, fachadas verdes, etc.
- e) El diseño y gestión de jardines y espacios verdes con criterios de sostenibilidad.

Para la definición de las medidas y buenas prácticas, se considerarán las descritas en las siguientes publicaciones:

— «Guía de Edificación sostenible para la vivienda en la CAPV» (IHOBE).



- «Soluciones Naturales para la adaptación al cambio climático en el ámbito local de la CAPV» (IHOBE).
- «Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles» (Udalsarea 21).

1.6 CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES

No existe en el ámbito ningún elemento integrado en el Catálogo de este Plan General.

1.7 REGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

1.7.1 REGIMEN DE URBANIZACIÓN

En el Subámbito 1/1 la sustitución de la edificación preexistente de acuerdo con las nuevas condiciones de edificación propuestas en este Plan General conllevará la urbanización precisa de acuerdo con lo establecido en esta Norma Particular y en los planos del presente Plan General.

En el Subámbito 1/2 se procederá a la urbanización del nuevo vial de conexión entre la carretera GI-2634 y la zona alta del casco urbano.

La totalidad de las obras de urbanización necesarias, así como las conexiones subterráneas de la totalidad de las infraestructuras de servicios precisas a las redes generales municipales, constituirán ineludiblemente cargas de urbanización complementarias asignadas en cada caso.

Se redactarán los correspondientes proyectos de obras de urbanización y mejora, que contemplarán la reordenación viaria precisa y la ejecución de las infraestructuras de servicios correspondientes.

1.7.2 EDIFICACIONES DISCONFORMES CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Las edificaciones ubicadas en el Subámbito 1/1 se declaran fuera de ordenación.

De la misma forma, la edificación ubicada en el Subámbito 1/2 se declara fuera de ordenación.



1.7.3 REGIMEN JURÍDICO-URBANÍSTICO DE EJECUCIÓN

1.7.3.1 CONDICIONES DE ACTUACIÓN

Con carácter general se estará a cuanto resulta de los procesos de gestión y ejecución culminados hasta la fecha de acuerdo con el planeamiento urbanístico.

En el Subámbito 1/1 la ejecución del nuevo desarrollo planteado se corresponde con la propia de una actuación integrada. En consecuencia dicho subámbito conforma el ámbito de actuación integrada "A.A.I. 1/1", que deberá ser objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora. Como resultado de dicha actuación se obtendrá la cesión de los oportunos suelos públicos con su oportuna urbanización, así como la dotación de sistema general de espacios libres prevista.

En el Subámbito 1/2 la ejecución del nuevo vial planteado corresponde con la propia de una actuación de ejecución de dotaciones públicas. En consecuencia dicho subámbito conforma el ámbito de actuación de ejecución de dotaciones públicas de un sistema local "A.A.E.D. 1/2", por lo que se ejecutará directamente y cuyo suelo y derechos afectados se obtendrán por expropiación.

1.7.3.2 FORMULACIÓN DE PROYECTOS Y CONDICIONES DE FINANCIACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN

En el caso del Subámbito 1/1 corresponde a los titulares de los derechos urbanísticos proyectados la ejecución y la financiación de las cargas de urbanización asociadas al desarrollo urbanístico proyectado, previa formulación del o de los proyectos que con ese fin y en cada caso resulten necesarios.

1.7.3.3 RÉGIMEN DE PROGRAMACIÓN

Se estará a lo dispuesto con carácter general y a ese respecto en este Plan General (documento "C.3" Programa de Actuación).

1.8 MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL Y DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

- Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias previstas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental de este Plan General (Documento "A.3").
- Los desarrollos previstos en el presente Plan General se deberán de adecuar a los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en materia de ruido



o contaminación acústica, incluidos en el Código Técnico de Edificación (Documento HR: Protección frente al Ruido, etc.), el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, etc., teniendo en cuenta a ese respecto y entre otros extremos, los objetivos acústicos asociados al área acústica en la que se integran.

1.9 GRÁFICOS

Ver plano O.10 Condiciones de Edificación. Alineaciones y Rasantes I del Documento "D" Planos.



2 A.U. 2 ELIZA INGURUA

2.1 DATOS

Cuenta con una superficie total de 8.572,59 m² y su delimitación se refleja en el plano O.01 Clasificación Suelo I. Delimitación A.U. del Documento D" Planos de este Plan General.

2.2 CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- Ordenación de un nuevo desarrollo residencial de baja densidad.
- Rehabilitación y puesta en valor de edificación preexistente, regulando las condiciones de edificación y uso, y estableciendo una servidumbre publica de paso dando continuidad al espacio libre definido junto a la carretera GI-2634.
- Ordenación de zona para circulación peatonal y aumento de espacios verdes.
- Consolidación, salvo alguna excepción, del resto de viviendas residenciales preexistentes.
- Ensanchamiento de vial que baja hacia el cementerio.

2.3 REGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

2.3.1 CALIFICACIÓN GLOBAL

2.3.1.1 ZONA A.10/2

Residencial.

Superficie: 3.442,39 m²

A. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

a. Edificabilidad urbanística

Subámbito 2/1:

- Sobre rasante: 510 m²(t)
- Bajo rasante: la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento "B.1" Normas Urbanísticas del presente Plan General.

Subámbito 2/2:

- Sobre y bajo rasante: la que corresponde con la resultante de las alineaciones y de la forma actuales del volumen principal de la edificación existente, excepto la correspondiente al añadido existente en la fachada suroeste que se declara fuera de



ordenación. Previo desarrollo del subámbito, se redactará un Estudio de Detalle donde se definan los parámetros de ubicación de un incremento de edificabilidad de 100 m² destinado a uso de aparcamiento y garaje (ejecutado a modo de zócalo y estableciendo sobre el mismo una servidumbre pública de paso dando continuidad al espacio libre definido junto a la carretera GI-2634).

Subámbito 2/3 y 2/4:

- Sobre rasante: en ambos subámbitos es posible el aumento de altura hasta la igualación de altura de alero del edificio colindante situado al noroeste, por tanto la edificabilidad será la que resulte de dicho aumento de altura.
- Bajo rasante: la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento "B.1" Normas Urbanísticas del presente Plan General.

B. CONDICIONES DE USO

- Las condiciones de uso son las establecidas con carácter general en para la misma en este Plan General (Documento "B.1" Normas Urbanísticas).

2.3.1.2 ZONA E.20/2

Vías urbanas principales.

Superficie: 1.339,89 m²

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (Documento "B.1" Normas Urbanísticas).

2.3.1.3 ZONA F.10/2

Espacios libres urbanos.

Superficie: 1.665,01 m²

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (Documento "B" Normas Urbanísticas).



2.3.1.4 ZONA G.10/2

Equipamiento Comunitario.

Superficie: 2.125,30 m²

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (Documento "B.1" Normas Urbanísticas).

2.3.2 **CONDICIONES GENERALES REGULADORAS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES.**

No se establecen condiciones estructurales reguladoras de la red de sistemas locales.

2.3.3 **CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA**

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

2.3.4 **REGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

La ordenación pormenorizada del ámbito es la determinada en este Plan General.

2.3.5 **REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN**

- A. Régimen de ejecución y programación general.
El desarrollo y la ejecución de las actuaciones pendientes de ejecución en el ámbito se acometerán en el horizonte de proyección de este Plan General.
- B. Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.
No se requiere la elaboración de planeamiento de desarrollo.
- C. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.
El conjunto de los terrenos del ámbito urbanístico destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales ya están vinculados a la titularidad pública.

2.4 **REGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO**

2.4.1 **CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**

- A. Condiciones de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas, y de delimitación de las mismas.
Dichas condiciones son las reflejadas en el plano O.06 Calificación Pormenorizada I del Documento "D" Planos del presente Plan General.



Residencial abierta (a.10)	Superficie: 1.185,86 m ²
Residencial bajo desarrollo (a.20)	Superficie: 432,00 m ²
Vías urbanas principales (e.20)	Superficie: 1.339,89 m ²
Vías urbanas coexistencia (e.30)	Superficie: 741,82 m ²
Espacios libres urbanos (f.10)	Superficie: 2.747,72 m ²
Equipamiento comunitario (g.10)	Superficie: 2.125,30 m ²

Se consolida la parcelación residencial actual, siendo ésta indivisible, con la salvedad de lo dispuesto para los Subámbitos 2/1, 2/2, 2/3 y 2/4.

B. Cumplimiento de estándares urbanísticos.

De acuerdo al artículo 6.3 del Decreto 123/2012, los estándares de dotaciones locales se calculan sobre el incremento de la edificabilidad urbanística respecto de la previamente materializada.

En el Subámbito 2/3:

Incremento de la edificabilidad Superficie: 55,50 m²

En el Subámbito 2/4:

Incremento de la edificabilidad Superficie: 81,80 m²

Subá m.	Sup. (m ²)	Dot. Sist. Local Zonas Verdes y Espacios Libres		Otras Dot. Public. Locales		Aparcamiento en parcela titularidad privada		Vegetación	
		Est. Min. Según Decreto 123/2012 (m ²)	Plan General (m ²)	Est. Min. Según Decreto 123/2012 (m ²)	Plan General (m ²)	Est. Min. Según Decreto 123/2012 (ud)	Plan General (ud)	Est. Min. Según Decreto 123/2012 (ud)	Plan General (ud)
2/1	993,21	148,98	349,60	102	102,04	8	8	4	4
2/2	1.156,91	173,54	631,07	--	--	--	--	4	4
2/3	55,50	8,33	Imposibilidad de cumplimiento. Compensación económica	11,10	Imposibilidad de cumplimiento. Compensación económica	1	1	1	Imposibilidad de cumplimiento. Compensación económica



2/4	81,80	12,27	Imposibilidad de cumplimiento. Compensación económica	16,36	Imposibilidad de cumplimiento. Compensación económica	2	2	1	Imposibilidad de cumplimiento. Compensación económica
-----	-------	-------	---	-------	---	---	---	---	---

C. Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

Subámbito 2/1:

- o Sobre rasante: 510 m²(t)
- o Bajo rasante: la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento "B.1" Normas Urbanísticas del presente Plan General.

Subámbito 2/2:

- o Sobre y bajo rasante: la que corresponde con la resultante de las alineaciones y de la forma actuales del volumen principal de la edificación existente, excepto la correspondiente al añadido existente en la fachada suroeste que se declara fuera de ordenación. Previo desarrollo del subámbito, se redactará un Estudio de Detalle donde se definan los parámetros de ubicación de un incremento de edificabilidad de 100 m² destinado a uso de aparcamiento y garaje (ejecutado a modo de zócalo y estableciendo sobre el mismo una servidumbre pública de paso dando continuidad al espacio libre definido junto a la carretera GI-2634).

Subámbitos 2/3 y 2/4:

- o Sobre rasante: en ambos subámbitos es posible el aumento de altura hasta la igualación de altura de alero del edificio colindante situado al noroeste, por tanto la edificabilidad será la que resulte de dicho aumento de altura.
- o Bajo rasante: la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento "B.1" Normas Urbanísticas del presente Plan General.

Resto del ámbito, sobre rasante:

La edificabilidad física de las parcelas consolidadas se corresponde con la resultante de las alineaciones y de la forma actuales de cada una de las edificaciones existentes que se consolidan.

Resto del ámbito, bajo rasante:



La que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento "B.1" Normas Urbanísticas del presente Plan General.

- D. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de la parcela: alineaciones, altura y número de plantas de la edificación.

Subámbito 2/1:

- Alineaciones: dichas condiciones son las reflejadas en el plano O.10 Condiciones de Edificación. Alineaciones y Rasantes I del Documento "D" Planos del presente Plan General.
Distancia mínima entre edificaciones: 6 m.
Tipología bifamiliar aislada.
- Perfil edificatorio máximo:
Sobre rasante: dos plantas altas.
Bajo rasante: el que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinan en el Documento "B.1" Normas Urbanísticas del presente Plan General.
- Altura máxima de edificación: 9,5 m. Según sección CC del plano O.10 Condiciones de edificación. Alineaciones y Rasantes I.
- El número mínimo de plazas de aparcamiento privadas por vivienda: 2.

Subámbito 2/2:

- Alineaciones y perfil edificatorio: se consolidan las alineaciones y la forma actual del volumen principal de la edificación existente, excepto las del añadido existente en la fachada suroeste que se declara fuera de ordenación. Se redactará un Estudio de Detalle donde se definan los parámetros de ubicación de un incremento de edificabilidad de 100 m² destinado a uso de aparcamiento y garaje (ejecutado a modo de zócalo y estableciendo sobre el mismo una servidumbre pública de paso dando continuidad al espacio libre definido junto a la carretera GI-2634).
- Perfil edificatorio máximo:
Se consolida el perfil actual del edificio (dos plantas sótano/semisótano, una planta alta y una bajo cubierta). Este perfil podría resultar modificado en caso de que se modifiquen las rasantes circundantes de la edificación en las fachadas que no dan frente a la carretera GI-2634.
- Altura máxima de edificación: se consolida la altura de la edificación existente.



Subámbitos 2/3 y 2/4:

- o Altura máxima de edificación: en ambos subámbitos es posible el aumento de altura hasta la igualación de altura de alero del edificio colindante situado al noroeste.

Resto del ámbito, sobre rasante:

Se consolida la forma (alineaciones, altura y número de plantas) de las edificaciones existentes sobre rasante.

En casos de reforma, rehabilitación y sustitución se respetarán los parámetros referidos de las edificaciones actuales.

Resto del ámbito, bajo rasante:

La que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento "B.1" Normas Urbanísticas del presente Plan General.

D. Condiciones de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

Las condiciones de uso serán con carácter general las establecidas con este carácter para cada tipología de parcela en el Documento "B.1" Normas Urbanísticas del presente Plan General.

En el Subámbito 2/1 se autorizan 4 viviendas y en el Subámbito 2/2 también 4 viviendas, con carácter orientativo.

2.4.2 CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO

Los terrenos correspondientes a los Subámbitos 2/1 y 2/2 tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización.

Los terrenos correspondientes a los Subámbitos 2/3 y 2/4 tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.

Los restantes terrenos del ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado.

2.5 CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES

Los proyectos de edificación y urbanización incorporarán criterios de sostenibilidad y de mitigación y adaptación al cambio climático. En este sentido, incorporarán medidas y buenas prácticas ambientales orientadas a lograr:



- a) La sostenibilidad energética. Los edificios se diseñarán buscando la máxima eficiencia energética y el aprovechamiento de energías renovables. En la medida de lo posible, se tratará de lograr edificios de «consumo energético casi nulo», tal y como se definen en la Directiva europea 2010/31/UE, de eficiencia energética de los edificios. Así mismo, se buscará el máximo ahorro y eficiencia en el alumbrado público.
- b) La reducción del consumo de materias primas no renovables en la construcción y edificación.
- c) La eficiencia en el uso del agua y de los sistemas de abastecimiento y saneamiento.
- d) La renaturalización de espacios públicos e infraestructuras de transporte, buscando soluciones basadas en la naturaleza, como parques urbanos, pavimentos permeables, restauración de solares, fachadas verdes, etc.
- e) El diseño y gestión de jardines y espacios verdes con criterios de sostenibilidad.

Para la definición de las medidas y buenas prácticas, se considerarán las descritas en las siguientes publicaciones:

- «Guía de Edificación sostenible para la vivienda en la CAPV» (IHOBE).
- «Soluciones Naturales para la adaptación al cambio climático en el ámbito local de la CAPV» (IHOBE).
- «Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles» (Udalsarea 21).

2.6 CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES

En el Catálogo de este Plan General se incluyen dentro de este ámbito:

- Como bienes sujetos al régimen de conservación estricta:
 - o Iglesia San Martin
- Como bienes sujetos al régimen de conservación básica:
 - o Casa Vicarial (Apaiz etxea)
 - o Frontón de Errezil
 - o Probaleku de Errezil
 - o Fuente (situado en la zona alta de la Iglesia junto a carretera)
 - o Fuente (situado en la zona baja de la Iglesia junto a las escaleras)

Asimismo, los elementos que se mencionan a continuación merecen una atención especial:



- Deberá conservarse el cerramiento perimetral del cuerpo principal de la edificación Apaiz Etxea salvo en fachada noroeste.
- Deberá conservarse el magnolio existente delante del edificio de Apaiz Etxea, prohibiéndose expresamente su tala.

2.7 REGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

2.7.1 REGIMEN DE URBANIZACIÓN

En el Subámbito 2/1 se procederá a la urbanización del entorno de la nueva parcela residencial ordenada, tratando íntegramente el espacio público que resulta de la nueva ordenación de acuerdo con las determinaciones del presente Plan General.

La intervención en el Subámbito 2/2 con las nuevas condiciones de edificación propuestas en este Plan General conllevará la urbanización complementaria precisa de acuerdo con lo establecido en esta Norma Particular y en los planos del presente Plan General.

La totalidad de las obras de urbanización necesarias, así como las conexiones subterráneas de la totalidad de las infraestructuras de servicios precisas a las redes generales municipales, constituirán ineludiblemente cargas de urbanización complementarias asignadas en cada caso.

Se redactarán los correspondientes proyectos de obras de urbanización y mejora, que contemplarán la reordenación viaria precisa y la ejecución de las infraestructuras de servicios correspondientes.

2.7.2 EDIFICACIONES DISCONFORMES CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se declara fuera de ordenación el añadido existente en la fachada suroeste.

2.7.3 REGIMEN JURÍDICO-URBANÍSTICO DE EJECUCIÓN

2.7.3.1 CONDICIONES DE ACTUACIÓN

Con carácter general se estará a cuanto resulta de los procesos de gestión y ejecución culminados hasta la fecha de acuerdo con el planeamiento urbanístico.



En el Subámbito 2/1 la ejecución del nuevo desarrollo planteado se corresponde con la propia de una actuación integrada. En consecuencia dicho subámbito conforma el ámbito de actuación integrada "A.A.I. 2/1", que deberá ser objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora. Como resultado de dicha actuación se obtendrá la cesión de los oportunos suelos públicos con su oportuna urbanización, así como la dotación de sistema general de espacios libres prevista.

En el Subámbito 2/2 la actuación planteada se corresponde con la propia de una actuación integrada. En consecuencia dicho subámbito conforma el ámbito de actuación integrada "A.A.I. 2/2", que deberá ser objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora. Como resultado de dicha actuación se obtendrá la cesión de los oportunos suelos públicos con su oportuna urbanización complementaria, así como la dotación de sistema general de espacios libres prevista.

En los Subámbitos 2/3 y 2/4 las actuaciones planteadas se corresponden con la propia de una actuación de dotación. En consecuencia dichos subámbitos conforma los ámbitos de actuación de dotación "A.A.D. 2/3" y "A.A.D. 2/4".

2.7.3.2 FORMULACIÓN DE PROYECTOS Y CONDICIONES DE FINANCIACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN

Corresponde a los titulares de los derechos urbanísticos proyectados la ejecución y la financiación de las cargas de urbanización asociadas al desarrollo urbanístico proyectado, previa formulación del o de los proyectos que con ese fin y en cada caso resulten necesarios.

2.7.3.3 RÉGIMEN DE PROGRAMACIÓN

Se estará a lo dispuesto con carácter general y a ese respecto en este Plan General (documento "C.3" Programa de Actuación).

2.8 MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL Y DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

- Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias previstas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental de este Plan General (Documento "A.3").
- Los desarrollos previstos en el presente Plan General se deberán de adecuar a los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en materia de ruido



o contaminación acústica, incluidos en el Código Técnico de Edificación (Documento HR: Protección frente al Ruido, etc.), el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, etc., teniendo en cuenta a ese respecto y entre otros extremos, los objetivos acústicos asociados al área acústica en la que se integran.

2.9 GRÁFICOS

Ver plano O.10 Condiciones de Edificación. Alineaciones y Rasantes I del Documento "D" Planos.



3 A.U. 3 ETXEBERRI-BUZTINZURI

3.1 DATOS

Cuenta con una superficie total de 5.534,20 m² y su delimitación se refleja en el plano O.01 Clasificación Suelo I. Delimitación A.U. del Documento D" Planos de este Plan General.

3.2 CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- Ordenación de un nuevo desarrollo residencial.
- Consolidación, salvo alguna excepción, del resto de viviendas residenciales preexistentes.
- Ordenación de suelo bajo rasante junto al edificio Borondegi para ampliación de equipamiento y espacio libre resultante sobre este.
- Ensanchamiento de vial que baja desde la Calle San Martin hacia el caserío Basabil Txiki a través de la zona sur de la Ikastola.
- Ordenación de sistema general de espacios libres urbanos en la zona sur.

3.3 REGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

3.3.1 CALIFICACIÓN GLOBAL

3.3.1.1 ZONA A.10/3

Residencial.

Superficie: 3.737,98 m²

A. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

a. Edificabilidad urbanística

- Sobre rasante:

En el Subámbito 3/1: 640 m²(t)

En los Subámbitos 3/3, 3/4 y 3/5: en los tres subámbitos se permite adelantar la alineación máxima en la fachada sur. Por otra parte en los subámbitos 3/3 y 3/4 es posible el aumento de altura hasta la altura marcada por la edificación existente en el subámbito 3/5, por tanto la edificabilidad será la resultante de dichos aumentos.

Resto del ámbito: es la resultante de la forma y de las alineaciones actuales del conjunto de la edificación existente que se consolida.



- Bajo rasante: la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento "B.1" Normas Urbanísticas del presente Plan General.

B. CONDICIONES DE USO

- Las condiciones de uso son las establecidas con carácter general en para la misma en este Plan General (Documento "B.1" Normas Urbanísticas).

3.3.1.2 ZONA F.10/3

Espacio libre urbano.

Superficie: 1.414,90 m²

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (Documento "B.1" Normas Urbanísticas).

3.3.1.3 ZONA G.10/3

Equipamiento Comunitario.

Superficie: 381,32 m²

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (Documento "B.1" Normas Urbanísticas).

Dicha superficie se corresponde con la superficie de equipamiento actual y la prevista junto a esta.

3.3.2 CONDICIONES GENERALES REGULADORAS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES.

No se establecen condiciones estructurales reguladoras de la red de sistemas locales.

3.3.3 CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

3.3.4 REGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La ordenación pormenorizada del ámbito es la determinada en este Plan General.



3.3.5 REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

- A. Régimen de ejecución y programación general.
El desarrollo y la ejecución de las actuaciones pendientes de ejecución en el ámbito se acometerán en el horizonte de proyección de este Plan General.
- B. Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.
No se requiere la elaboración de planeamiento de desarrollo.
- C. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.
El conjunto de los terrenos del ámbito urbanístico destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales ya están vinculados a la titularidad pública.

3.4 REGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

3.4.1 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

- A. Condiciones de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas, y de delimitación de las mismas.
Dichas condiciones son las reflejadas en el plano O.06 Calificación Pormenorizada I del Documento "D" Planos del presente Plan General.

Residencial abierta (a.10)	Superficie: 3.530,80 m ²
Vías urbanas coexistencia (e.30)	Superficie: 100,51 m ²
Espacios libres urbanos (f.10)	Superficie: 1.521,57 m ²
Equipamiento comunitario (g.10)	Superficie: 381,32 m ²

Se consolida la parcelación residencial actual, siendo ésta indivisible, con la salvedad de lo dispuesto para los Subámbitos 3/1, 3/3, 3/4 y 3/5.

- B. Cumplimiento de estándares urbanísticos.
De acuerdo al artículo 6.3 del Decreto 123/2012, los estándares de dotaciones locales se calculan sobre el incremento de la edificabilidad urbanística respecto de la previamente materializada.

En el Subámbito 3/3:

Incremento de la edificabilidad	Superficie: 108,02 m ²
---------------------------------	-----------------------------------

En el Subámbito 3/4:



Incremento de la edificabilidad

Superficie: 149,12 m²

En el Subámbito 3/5:

Incremento de la edificabilidad

Superficie: 58,8 m²

Subá m.	Sup. (m ²)	Dot. Sist. Local Zonas Verdes y Espacios Libres		Otras Dot. Public. Locales		Aparcamiento en parcela titularidad privada		Vegetación	
		Est. Min. Según Decreto 123/2012 (m ²)	Plan General (m ²)	Est. Min. Según Decreto 123/2012 (m ²)	Plan General (m ²)	Est. Min. Según Decreto 123/2012 (ud)	Plan General (ud)	Est. Min. Según Decreto 123/2012 (ud)	Plan General (ud)
3/1	561,56	84,23	140,90	128	130,45	9	9	6	6
3/3	197,14	29,57	Imposibilidad de cumplimiento. Compensación económica	21,60	Imposibilidad de cumplimiento. Compensación económica	2	Imposibilidad de cumplimiento. Compensación económica	1	1
3/4	235,65	35,35	Imposibilidad de cumplimiento. Compensación económica	29,82	Imposibilidad de cumplimiento. Compensación económica	3	Imposibilidad de cumplimiento. Compensación económica	2	2
3/5	183,43	27,51	Imposibilidad de cumplimiento. Compensación económica	11,76	Imposibilidad de cumplimiento. Compensación económica	1	Imposibilidad de cumplimiento. Compensación económica	1	1

C. Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

Subámbito 3/1:

- a. Sobre rasante: 640 m²(t)
- b. Bajo rasante: la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento "B.1" Normas Urbanísticas del presente Plan General.

Subámbitos 3/3, 3/4 y 3/5:

- a. Sobre rasante: en los tres subámbitos se permite adelantar la alineación máxima en la fachada sur. Por otra parte en los subámbitos 3/3 y 3/4 es



posible el aumento de altura hasta la altura marcada por la edificación existente en el subámbito 3/5, por tanto la edificabilidad será la resultante de dichos aumentos.

- b. Bajo rasante: la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento "B.1" Normas Urbanísticas del presente Plan General.

Resto del ámbito, sobre rasante:

La edificabilidad física de las parcelas consolidadas se corresponde con la resultante de las alineaciones y de la forma actuales de cada una de las edificaciones existentes que se consolidan.

Resto del ámbito, bajo rasante:

La que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento "B.1" Normas Urbanísticas del presente Plan General.

- D. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de la parcela: alineaciones, altura y número de plantas de la edificación.

Subámbito 3/1:

- a. Alineaciones: dichas condiciones son las reflejadas en el plano O.10 Condiciones de Edificación. Alineaciones y Rasantes I del Documento "D" Planos del presente Plan General.
- b. Perfil edificatorio máximo:
Sobre rasante: tres planas altas.
Bajo rasante: el que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinan en el Documento "B.1" Normas Urbanísticas del presente Plan General.
- c. Altura máxima de edificación: 13,3 m. Según sección DD del plano O.10 Condiciones de edificación. Alineaciones y Rasantes I.

Subámbitos 3/3, 3/4 y 3/5:

- d. Alineaciones: en los tres subámbitos se permite adelantar la alineación máxima en la fachada sur. Dichas condiciones se reflejan en el plano O.10 Condiciones de Edificación. Alineaciones y Rasantes I del Documento "D" Planos del presente Plan General.
- e. Altura máxima de edificación: en los subámbitos 3/3 y 3/4 es posible el aumento de altura hasta la altura marcada por la edificación existente el subámbito 3/5.

Resto del ámbito, sobre rasante:



Se consolida la forma (alineaciones, altura y número de plantas) de las edificaciones existentes sobre rasante.

En casos de reforma, rehabilitación y sustitución se respetarán los parámetros referidos de las edificaciones actuales.

Resto del ámbito, bajo rasante:

La que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinan en el Documento "B.1" Normas Urbanísticas del presente Plan General.

E. Condiciones de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

Las condiciones de uso serán con carácter general las establecidas con este carácter para cada tipología de parcela en el Documento "B.1" Normas Urbanísticas del presente Plan General.

En el Subámbito 3/1 se autorizan 6 viviendas, con carácter orientativo.

3.4.2 CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO

Los terrenos correspondientes al Subámbito 3/1 y al Subámbito 3/2 tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización.

Los terrenos correspondientes a los Subámbitos 3/3, 3/4 y 3/5 tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.

Los restantes terrenos del ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado.

3.5 CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES

Los proyectos de edificación y urbanización incorporarán criterios de sostenibilidad y de mitigación y adaptación al cambio climático. En este sentido, incorporarán medidas y buenas prácticas ambientales orientadas a lograr:

a) La sostenibilidad energética. Los edificios se diseñarán buscando la máxima eficiencia energética y el aprovechamiento de energías renovables. En la medida de lo posible, se tratará de lograr edificios de «consumo energético casi nulo», tal y como se definen en la Directiva europea 2010/31/UE, de eficiencia energética de los edificios. Así mismo, se buscará el máximo ahorro y eficiencia en el alumbrado público.



- b) La reducción del consumo de materias primas no renovables en la construcción y edificación.
- c) La eficiencia en el uso del agua y de los sistemas de abastecimiento y saneamiento.
- d) La renaturalización de espacios públicos e infraestructuras de transporte, buscando soluciones basadas en la naturaleza, como parques urbanos, pavimentos permeables, restauración de solares, fachadas verdes, etc.
- e) El diseño y gestión de jardines y espacios verdes con criterios de sostenibilidad.

Para la definición de las medidas y buenas prácticas, se considerarán las descritas en las siguientes publicaciones:

- «Guía de Edificación sostenible para la vivienda en la CAPV» (IHOBE).
- «Soluciones Naturales para la adaptación al cambio climático en el ámbito local de la CAPV» (IHOBE).
- «Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles» (Udalsarea 21).

3.6 CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES

En el Catálogo de este Plan General se incluyen dentro de este ámbito:

- Como bienes sujetos al régimen de conservación estricta:
 - o Antigua Casa Consistorial (edificio Borondegi)
- Como bienes sujetos al régimen de conservación básica:
 - o Casa San Martin Kalea, 3

3.7 REGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

3.7.1 REGIMEN DE URBANIZACIÓN

En el Subámbito 3/1 se procederá a la urbanización del entorno de la nueva parcela residencial ordenada, tratando íntegramente el espacio público que resulta de la nueva ordenación de acuerdo con las determinaciones del presente Plan General.

En el Subámbito 3/2 se procederá a la urbanización del nuevo espacio libre urbano.

La totalidad de las obras de urbanización necesarias, así como las conexiones subterráneas de la totalidad de las infraestructuras de servicios precisas a las redes



generales municipales, constituirán ineludiblemente cargas de urbanización complementarias asignadas en cada caso.

Se redactarán los correspondientes proyectos de obras de urbanización y mejora, que contemplarán la reordenación viaria precisa y la ejecución de las infraestructuras de servicios correspondientes.

3.7.2 EDIFICACIONES DISCONFORMES CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

No se declara edificación alguna disconforme con la ordenación urbanística.

3.7.3 REGIMEN JURÍDICO-URBANÍSTICO DE EJECUCIÓN

3.7.3.1 CONDICIONES DE ACTUACIÓN

Con carácter general se estará a cuanto resulta de los procesos de gestión y ejecución culminados hasta la fecha de acuerdo con el planeamiento urbanístico.

En el Subámbito 3/1 la ejecución del nuevo desarrollo planteado se corresponde con la propia de una actuación integrada. En consecuencia dicho subámbito conforma el ámbito de actuación integrada "A.A.I. 3/1", que deberá ser objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora. Como resultado de dicha actuación se obtendrá la cesión de los oportunos suelos públicos con su oportuna urbanización, así como la dotación de sistema general de espacios libres prevista.

En el Subámbito 3/2 la ejecución del nuevo espacio libre urbano planteado corresponde con la propia de una actuación de ejecución de dotaciones públicas. En consecuencia dicho subámbito conforma el ámbito de actuación de ejecución de dotaciones públicas de un sistema local "A.A.E.D. 3/2", por lo que se ejecutará directamente y cuyo suelo y derechos afectados se obtendrán por expropiación.

En los Subámbitos 3/3, 3/4 y 3/5 las actuaciones planteadas se corresponden con la propia de una actuación de dotación. En consecuencia dichos subámbitos conforma los ámbitos de actuación de dotación "A.A.D. 3/3", "A.A.D. 3/4" y "A.A.D. 3/5".



3.7.3.2 FORMULACIÓN DE PROYECTOS Y CONDICIONES DE FINANCIACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN

Corresponde a los titulares de los derechos urbanísticos proyectados la ejecución y la financiación de las cargas de urbanización asociadas al desarrollo urbanístico proyectado, previa formulación del o de los proyectos que con ese fin y en cada caso resulten necesarios.

3.7.3.3 RÉGIMEN DE PROGRAMACIÓN

Se estará a lo dispuesto con carácter general y a ese respecto en este Plan General (documento "C.3" Programa de Actuación).

3.8 MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL Y DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

- Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias previstas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental de este Plan General (Documento "A.3").
- Los desarrollos previstos en el presente Plan General se deberán de adecuar a los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en materia de ruido o contaminación acústica, incluidos en el Código Técnico de Edificación (Documento HR: Protección frente al Ruido, etc.), el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, etc., teniendo en cuenta a ese respecto y entre otros extremos, los objetivos acústicos asociados al área acústica en la que se integran.

3.9 GRÁFICOS

Ver plano O.10 Condiciones de Edificación. Alineaciones y Rasantes I del Documento "D" Planos.



4 A.U. 4 UDALETXEA-ARROBITXULO

4.1 DATOS

Cuenta con una superficie total de 6.189,72 m² y su delimitación se refleja en el plano O.01 Clasificación Suelo I. Delimitación A.U. del Documento D" Planos de este Plan General.

4.2 CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- Ordenación de un nuevo desarrollo residencial.
- Consolidación, salvo alguna excepción, del resto de viviendas residenciales preexistentes.
- Ordenación de nuevo vial uniendo la zona alta del casco urbano con la carretera GI-2634 en la zona baja del casco urbano.
- Ordenación de zona para circulación peatonal y aumento de espacios verdes.

4.3 REGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

4.3.1 CALIFICACIÓN GLOBAL

4.3.1.1 ZONA A.10/4

Residencial.

Superficie: 4.609,69 m²

A. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

a. Edificabilidad urbanística

▪ Sobre rasante:

En el Subámbito 4/1: 803,80 m²(t)

En el Subámbito 4/3: en este subámbito es posible el aumento de altura hasta la igualación de altura de alero del edificio colindante situado al noreste, por tanto la edificabilidad será la que resulte de dicho aumento de altura.

En el Subámbito 4/2: en este subámbito es posible el aumento de altura de forma que la planta bajo cubierta cumpla con condiciones de uso establecidas para plantas bajocubierta del Documento "B.1" Normas Urbanísticas, por tanto la edificabilidad será la resultante de dicho aumento de altura.



Resto del ámbito: es la resultante de la forma y de las alineaciones actuales del conjunto de la edificación existente que se consolida.

- Bajo rasante: la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento "B.1" Normas Urbanísticas del presente Plan General.

B. CONDICIONES DE USO

- Las condiciones de uso son las establecidas con carácter general en para la misma en este Plan General (Documento "B.1" Normas Urbanísticas).

4.3.1.2 ZONA E.10/4

Carreteras interurbanas.

Superficie: 1.114,60 m²

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (Documento "B.1" Normas Urbanísticas).

4.3.1.3 ZONA G.10/4

Equipamiento Comunitario.

Superficie: 385,75 m²

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (Documento "B.1" Normas Urbanísticas).

4.3.1.4 ZONA H.10/4

Infraestructura Servicios.

Superficie: 79,68 m²

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (Documento "B.1" Normas Urbanísticas).

4.3.2 CONDICIONES GENERALES REGULADORAS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES.

No se establecen condiciones estructurales reguladoras de la red de sistemas locales.



4.3.3 CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

4.3.4 REGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La ordenación pormenorizada del ámbito es la determinada en este Plan General.

4.3.5 REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

- A. Régimen de ejecución y programación general.
El desarrollo y la ejecución de las actuaciones pendientes de ejecución en el ámbito se acometerán en el horizonte de proyección de este Plan General.
- B. Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.
No se requiere la elaboración de planeamiento de desarrollo.
- C. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.
El conjunto de los terrenos del ámbito urbanístico destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales ya están vinculados a la titularidad pública.

4.4 REGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

4.4.1 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

- A. Condiciones de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas, y de delimitación de las mismas.
Dichas condiciones son las reflejadas en el plano O.06 Calificación Pormenorizada I del Documento "D" Planos del presente Plan General.

Residencial abierta (a.10)	Superficie: 1.901,77 m ²
Residencial bajo desarrollo (a.20)	Superficie: 542,92 m ²
Carreteras interurbanas (e.10)	Superficie: 1.114,60 m ²
Vías urbanas coexistencia (e.30)	Superficie: 1.683,13 m ²
Espacios libres urbanos (f.10)	Superficie: 481,87 m ²
Equipamiento comunitario (g.10)	Superficie: 385,75 m ²
Infraestructuras servicios (h.10)	Superficie: 79,68 m ²



Se consolida la parcelación residencial actual, siendo ésta indivisible, con la salvedad de lo dispuesto para los Subámbitos 4/1, 4/2 y 4/3.

B. Cumplimiento de estándares urbanísticos.

De acuerdo al artículo 6.3 del Decreto 123/2012, los estándares de dotaciones locales se calculan sobre el incremento de la edificabilidad urbanística respecto de la previamente materializada.

En el Subámbito 4/1:

Edificabilidad urbanística previamente materializada Superficie: 969,01 m²
 Incremento de la edificabilidad Superficie: -165,21 m²

En el Subámbito 4/2:

Incremento de la edificabilidad Superficie: 40,00 m²

En el Subámbito 4/3:

Incremento de la edificabilidad Superficie: 150,00 m²

Subá m.	Sup. (m ²)	Dot. Sist. Local Zonas Verdes y Espacios Libres		Otras Dot. Public. Locales		Aparcamiento en parcela titularidad privada		Vegetación	
		Est. Min. Según Decreto 123/2012 (m ²)	Plan General (m ²)	Est. Min. Según Decreto 123/2012 (m ²)	Plan General (m ²)	Est. Min. Según Decreto 123/2012 (ud)	Plan General (ud)	Est. Min. Según Decreto 123/2012 (ud)	Plan General (ud)
4/1	1.258,90	188,84	200,45	--	--	--	--	6	6
4/2	187,17	28,08	Imposibilidad de cumplimiento. Compensación económica	8	Imposibilidad de cumplimiento. Compensación económica	1	1	1	1
4/3	66,90	10,04	Imposibilidad de cumplimiento. Compensación económica	30	Imposibilidad de cumplimiento. Compensación económica	3	3	1	Imposibilidad de cumplimiento. Compensación económica



C. Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

Subámbito 4/1:

- a. Sobre rasante: 803,80 m²(t)
- b. Bajo rasante: la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento "B.1" Normas Urbanísticas del presente Plan General.

Subámbito 4/2:

- c. Sobre rasante: en este subámbito es posible el aumento de altura de forma que cumpla con condiciones de uso establecidas para plantas bajocubierta del Documento "B.1" Normas Urbanísticas, por tanto la edificabilidad será la resultante de dicho aumento de altura.
- d. Bajo rasante: la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento "B.1" Normas Urbanísticas del presente Plan General.

Subámbito 4/3:

- e. Sobre rasante: en este subámbito es posible el aumento de altura hasta la igualación de altura de alero del edificio colindante situado al noreste, por tanto la edificabilidad será la que resulte de dicho aumento de altura.
- f. Bajo rasante: la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento "B.1" Normas Urbanísticas del presente Plan General.

Resto del ámbito, sobre rasante:

La edificabilidad física de las parcelas consolidadas se corresponde con la resultante de las alineaciones y de la forma actuales de cada una de las edificaciones existentes que se consolidan.

Resto del ámbito, bajo rasante:

La que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento "B.1" Normas Urbanísticas del presente Plan General.

D. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de la parcela: alineaciones, altura y número de plantas de la edificación.

Subámbito 4/1:

- a. Alineaciones: dichas condiciones son las reflejadas en el plano O.10 Condiciones de Edificación. Alineaciones y Rasantes I del Documento "D" Planos del presente Plan General.



b. Perfil edificatorio máximo:

Sobre rasante: dos plantas altas más planta bajo cubierta.

Bajo rasante: el que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinan en el Documento "B.1" Normas Urbanísticas del presente Plan General.

c. Altura máxima de edificación en la fachada norte: 7,5 m. Según sección BB del plano O.10 Condiciones de edificación. Alineaciones y Rasantes l.

Subámbito 4/2:

d. Altura máxima de edificación: se permite el aumento de altura de forma que cumpla con condiciones de uso establecidas para plantas bajocubierta del Documento "B.1" Normas Urbanísticas.

Subámbito 4/3:

e. Alineaciones: se consolidan las alineaciones de la edificación existente.

f. Perfil edificatorio máximo:

Sobre rasante: dos plantas altas adicionales.

Bajo rasante: el que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinan en el Documento "B.1" Normas Urbanísticas del presente Plan General.

g. Altura máxima de edificación: hasta alcanzar la altura marcada por la edificación contigua existente.

Resto del ámbito, sobre rasante:

Se consolida la forma (alineaciones, altura y número de plantas) de las edificaciones existentes sobre rasante.

En casos de reforma, rehabilitación y sustitución se respetarán los parámetros referidos de las edificaciones actuales.

Resto del ámbito, bajo rasante:

La que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento "B.1" Normas Urbanísticas del presente Plan General.

E. Condiciones de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

Las condiciones de uso serán con carácter general las establecidas con este carácter para cada tipología de parcela en el Documento "B.1" Normas Urbanísticas del presente Plan General.



En el Subámbito 4/1 se autorizan 6 viviendas y en el Subámbito 4/3 1 vivienda, con carácter orientativo.

4.4.2 CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO

Los terrenos correspondientes al Subámbito 4/1 tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización.

Los terrenos correspondientes a los Subámbitos 4/2 y 4/3 tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.

Los restantes terrenos del ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado.

4.5 CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES

Los proyectos de edificación y urbanización incorporarán criterios de sostenibilidad y de mitigación y adaptación al cambio climático. En este sentido, incorporarán medidas y buenas prácticas ambientales orientadas a lograr:

- a) La sostenibilidad energética. Los edificios se diseñarán buscando la máxima eficiencia energética y el aprovechamiento de energías renovables. En la medida de lo posible, se tratará de lograr edificios de «consumo energético casi nulo», tal y como se definen en la Directiva europea 2010/31/UE, de eficiencia energética de los edificios. Así mismo, se buscará el máximo ahorro y eficiencia en el alumbrado público.
- b) La reducción del consumo de materias primas no renovables en la construcción y edificación.
- c) La eficiencia en el uso del agua y de los sistemas de abastecimiento y saneamiento.
- d) La renaturalización de espacios públicos e infraestructuras de transporte, buscando soluciones basadas en la naturaleza, como parques urbanos, pavimentos permeables, restauración de solares, fachadas verdes, etc.
- e) El diseño y gestión de jardines y espacios verdes con criterios de sostenibilidad.

Para la definición de las medidas y buenas prácticas, se considerarán las descritas en las siguientes publicaciones:

— «Guía de Edificación sostenible para la vivienda en la CAPV» (IHOBE).



— «Soluciones Naturales para la adaptación al cambio climático en el ámbito local de la CAPV» (IHOBE).

— «Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles» (Udalsarea 21).

4.6 CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES

No existe en el ámbito ningún elemento integrado en el Catálogo de este Plan General.

4.7 REGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

4.7.1 REGIMEN DE URBANIZACIÓN

En el Subámbito 4/1 se procederá a la urbanización del entorno de la nueva parcela residencial ordenada, tratando íntegramente el espacio público que resulta de la nueva ordenación de acuerdo con las determinaciones del presente Plan General.

En el Subámbito 4/1 deberá preverse un número mínimo de 9 plazas de aparcamiento en superficie.

La totalidad de las obras de urbanización necesarias, así como las conexiones subterráneas de la totalidad de las infraestructuras de servicios precisas a las redes generales municipales, constituirán ineludiblemente cargas de urbanización complementarias asignadas en cada caso.

Se redactarán los correspondientes proyectos de urbanización y mejora, que contemplarán la reordenación viaria precisa y la ejecución de las infraestructuras de servicios correspondientes.

4.7.2 EDIFICACIONES DISCONFORMES CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Las edificaciones ubicadas en el Subámbito 4/1 se declaran fuera de ordenación.

4.7.3 REGIMEN JURÍDICO-URBANÍSTICO DE EJECUCIÓN

4.7.3.1 CONDICIONES DE ACTUACIÓN

Con carácter general se estará a cuanto resulta de los procesos de gestión y ejecución culminados hasta la fecha de acuerdo con el planeamiento urbanístico.



En el Subámbito 4/1 la ejecución del nuevo desarrollo planteado se corresponde con la propia de una actuación integrada. En consecuencia dicho subámbito conforma el ámbito de actuación integrada "A.A.I. 4/1", que deberá ser objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora. Como resultado de dicha actuación se obtendrá la cesión de los oportunos suelos públicos con su oportuna urbanización, así como la dotación de sistema general de espacios libres prevista.

En los Subámbitos 4/2 y 4/3 las actuaciones planteadas se corresponden con la propia de una actuación de dotación. En consecuencia dichos subámbitos conforma los ámbitos de actuación de dotación "A.A.D. 4/2" y "A.A.D. 4/3".

4.7.3.2 FORMULACIÓN DE PROYECTOS Y CONDICIONES DE FINANCIACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN

Corresponde a los titulares de los derechos urbanísticos proyectados la ejecución y la financiación de las cargas de urbanización asociadas al desarrollo urbanístico proyectado, previa formulación del o de los proyectos que con ese fin y en cada caso resulten necesarios.

4.7.3.3 RÉGIMEN DE PROGRAMACIÓN

Se estará a lo dispuesto con carácter general y a ese respecto en este Plan General (documento "C.3" Programa de Actuación).

4.8 MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL Y DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

- Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias previstas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental de este Plan General (Documento "A.3").
- Los desarrollos previstos en el presente Plan General se deberán de adecuar a los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en materia de ruido o contaminación acústica, incluidos en el Código Técnico de Edificación (Documento HR: Protección frente al Ruido, etc.), el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, etc., teniendo en cuenta a ese respecto y entre otros extremos, los objetivos acústicos asociados al área acústica en la que se integran.



4.9 GRÁFICOS

Ver plano O.10 Condiciones de Edificación. Alineaciones y Rasantes I del Documento "D" Planos.



5 A.U. 5 ARKAIZPE-BELAMENDI BERRI

5.1 DATOS

Cuenta con una superficie total de 5.346,79 m² y su delimitación se refleja en el plano O.01 Clasificación Suelo I. Delimitación A.U. del Documento D" Planos de este Plan General.

5.2 CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- Consolidación, salvo alguna excepción, de viviendas residenciales preexistentes.
- Ordenación de una nueva zona de aparcamiento en la zona norte del caserío Belamendi Berri.
- Ordenación de zona para circulación peatonal y aumento de espacios verdes.

5.3 REGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

5.3.1 CALIFICACIÓN GLOBAL

5.3.1.1 ZONA A.10/5

Residencial.

Superficie: 4.824,99 m²

A. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

a. Edificabilidad urbanística

▪ Sobre rasante:

En el Subámbito 5/1 se permite adelantar las alineaciones máximas de las fachadas este (4 m) y oeste (4 m), por tanto la edificabilidad será la resultante de dichos aumentos.

Resto del ámbito: es la resultante de la forma y de las alineaciones actuales del conjunto de la edificación existente que se consolida.

▪ Bajo rasante: la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento "B.1" Normas Urbanísticas del presente Plan General.

B. CONDICIONES DE USO

- Las condiciones de uso son las establecidas con carácter general en para la misma en este Plan General (Documento "B.1" Normas Urbanísticas).



5.3.1.2 ZONA E.10/5

Carreteras interurbanas.

Superficie: 291,06 m²

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (Documento "B.1" Normas Urbanísticas).

5.3.1.3 ZONA E.20/5

Vías urbanas principales.

Superficie: 230,74 m²

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (Documento "B.1" Normas Urbanísticas).

5.3.2 **CONDICIONES GENERALES REGULADORAS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES.**

No se establecen condiciones estructurales reguladoras de la red de sistemas locales.

5.3.3 **CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA**

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

5.3.4 **REGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

La ordenación pormenorizada del ámbito es la determinada en este Plan General.

5.3.5 **REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN**

A. Régimen de ejecución y programación general.

El desarrollo y la ejecución de las actuaciones pendientes de ejecución en el ámbito se acometerán en el horizonte de proyección de este Plan General.

B. Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

No se requiere la elaboración de planeamiento de desarrollo.

C. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

El conjunto de los terrenos del ámbito urbanístico destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales ya están vinculados a la titularidad pública.



5.4 REGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

5.4.1 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

A. Condiciones de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas, y de delimitación de las mismas.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano O.06 Calificación Pormenorizada I del Documento "D" Planos del presente Plan General.

Residencial abierta (a.10)	Superficie: 1.827,41 m ²
Residencial bajo desarrollo (a.20)	Superficie: 708,25 m ²
Carreteras interurbanas (e.10)	Superficie: 291,06 m ²
Vías urbanas principales (e.20)	Superficie: 230,74 m ²
Vías urbanas coexistencia (e.30)	Superficie: 1.998,96 m ²
Espacio libres urbanos (f.10)	Superficie: 290,37 m ²

Se consolida la parcelación residencial actual, siendo ésta indivisible, con la salvedad de lo dispuesto para el Subámbito 5/1.

B. Cumplimiento de estándares urbanísticos.

De acuerdo al artículo 6.3 del Decreto 123/2012, los estándares de dotaciones locales se calculan sobre el incremento de la edificabilidad urbanística respecto de la previamente materializada.

En el Subámbito 5/1:

Incremento de la edificabilidad Superficie: 350,00 m²

Subá m.	Sup. (m ²)	Dot. Sist. Local Zonas Verdes y Espacios Libres		Otras Dot. Public. Locales		Aparcamiento en parcela titularidad privada		Vegetación	
		Est. Min. Según Decreto 123/2012 (m ²)	Plan General (m ²)	Est. Min. Según Decreto 123/2012 (m ²)	Plan General (m ²)	Est. Min. Según Decreto 123/2012 (ud)	Plan General (ud)	Est. Min. Según Decreto 123/2012 (ud)	Plan General (ud)
5/1	588,74	88,31	Imposibilidad de cumplimiento. Compensación	70,00	Imposibilidad de cumplimiento. Compensación	5	5	4	4



			económica		económica				
--	--	--	-----------	--	-----------	--	--	--	--

C. Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

Subámbito 5/1:

- o Sobre rasante: en este subámbito se permite adelantar las alineaciones máximas de las fachadas este (4 m) y oeste (4 m), por tanto la edificabilidad será la resultante de dichos aumentos.
- o Bajo rasante: la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento "B.1" Normas Urbanísticas del presente Plan General.

Resto del ámbito, sobre rasante:

La edificabilidad física de las parcelas consolidadas se corresponde con la resultante de las alineaciones y de la forma actuales de cada una de las edificaciones existentes que se consolidan.

Resto del ámbito, bajo rasante:

La que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento "B.1" Normas Urbanísticas del presente Plan General.

D. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de la parcela: alineaciones, altura y número de plantas de la edificación.

Subámbito 5/1:

- o Alineaciones: se permite adelantar las alineaciones máximas de las fachadas este (4 m) y oeste (4 m). Dichas condiciones se reflejan en el plano O.10 Condiciones de Edificación. Alineaciones y Rasantes I del Documento "D" Planos del presente Plan General.

Resto del ámbito, sobre rasante:

Se consolida la forma (alineaciones, altura y número de plantas) de las edificaciones existentes sobre rasante.

En casos de reforma, rehabilitación y sustitución se respetarán los parámetros referidos de las edificaciones actuales.

Resto del ámbito, bajo rasante:

La que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento "B.1" Normas Urbanísticas del presente Plan General.

E. Condiciones de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.



Las condiciones de uso serán con carácter general las establecidas con este carácter para cada tipología de parcela en el Documento "B.1" Normas Urbanísticas del presente Plan General.

5.4.2 CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO

Los terrenos correspondientes al Subámbito 5/1 tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.

Los terrenos correspondientes al Subámbito 5/2 tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización.

Los restantes terrenos del ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado.

5.5 CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES

Los proyectos de edificación y urbanización incorporarán criterios de sostenibilidad y de mitigación y adaptación al cambio climático. En este sentido, incorporarán medidas y buenas prácticas ambientales orientadas a lograr:

- a) La sostenibilidad energética. Los edificios se diseñarán buscando la máxima eficiencia energética y el aprovechamiento de energías renovables. En la medida de lo posible, se tratará de lograr edificios de «consumo energético casi nulo», tal y como se definen en la Directiva europea 2010/31/UE, de eficiencia energética de los edificios. Así mismo, se buscará el máximo ahorro y eficiencia en el alumbrado público.
- b) La reducción del consumo de materias primas no renovables en la construcción y edificación.
- c) La eficiencia en el uso del agua y de los sistemas de abastecimiento y saneamiento.
- d) La renaturalización de espacios públicos e infraestructuras de transporte, buscando soluciones basadas en la naturaleza, como parques urbanos, pavimentos permeables, restauración de solares, fachadas verdes, etc.
- e) El diseño y gestión de jardines y espacios verdes con criterios de sostenibilidad.

Para la definición de las medidas y buenas prácticas, se considerarán las descritas en las siguientes publicaciones:

— «Guía de Edificación sostenible para la vivienda en la CAPV» (IHOBE).



— «Soluciones Naturales para la adaptación al cambio climático en el ámbito local de la CAPV» (IHOBE).

— «Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles» (Udalsarea 21).

5.6 CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES

En el Catálogo de este Plan General se incluyen dentro de este ámbito:

- Como zona incoada o declarada de presunción arqueológica:
 - o Caserío Belamendi (A)

5.7 REGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

5.7.1 REGIMEN DE URBANIZACIÓN

En el Subámbito 5/2 se procederá a la urbanización de la zona de aparcamiento.

La totalidad de las obras de urbanización necesarias, así como las conexiones subterráneas de la totalidad de las infraestructuras de servicios precisas a las redes generales municipales, constituirán ineludiblemente cargas de urbanización complementarias asignadas en cada caso.

Se redactarán los correspondientes proyectos de urbanización y mejora, que contemplarán la reordenación viaria precisa y la ejecución de las infraestructuras de servicios correspondientes.

5.7.2 EDIFICACIONES DISCONFORMES CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

La edificación ubicada en el Subámbito 5/2 se declara fuera de ordenación.

5.7.3 REGIMEN JURÍDICO-URBANÍSTICO DE EJECUCIÓN

5.7.3.1 CONDICIONES DE ACTUACIÓN

Con carácter general se estará a cuanto resulta de los procesos de gestión y ejecución culminados hasta la fecha de acuerdo con el planeamiento urbanístico.



En los Subámbitos 5/1 la actuación planteada se corresponde con la propia de una actuación de dotación. En consecuencia dicho subámbito conforma el ámbito de actuación de dotación "A.A.D. 5/1".

En el Subámbito 5/2 la ejecución de la nueva zona de aparcamiento planteada corresponde con la propia de una actuación de ejecución de dotaciones públicas. En consecuencia dicho subámbito conforma el ámbito de actuación de ejecución de dotaciones públicas de un sistema local "A.A.E.D. 5/2", por lo que se ejecutará directamente y cuyo suelo y derechos afectados se obtendrán por expropiación.

5.7.3.2 FORMULACIÓN DE PROYECTOS Y CONDICIONES DE FINANCIACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN

Corresponde a los titulares de los derechos urbanísticos proyectados la ejecución y la financiación de las cargas de urbanización asociadas al desarrollo urbanístico proyectado, previa formulación del o de los proyectos que con ese fin y en cada caso resulten necesarios.

5.7.3.3 RÉGIMEN DE PROGRAMACIÓN

Se estará a lo dispuesto con carácter general y a ese respecto en este Plan General (documento "C.3" Programa de Actuación).

5.8 MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL Y DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

- Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias previstas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental de este Plan General (Documento "A.3").
- Los desarrollos previstos en el presente Plan General se deberán de adecuar a los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en materia de ruido o contaminación acústica, incluidos en el Código Técnico de Edificación (Documento HR: Protección frente al Ruido, etc.), el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, etc., teniendo en cuenta a ese respecto y entre otros extremos, los objetivos acústicos asociados al área acústica en la que se integran.

5.9 GRÁFICOS



Ver plano O.10 Condiciones de Edificación. Alineaciones y Rasantes I del Documento "D" Planos.



6 A.U. 6 ESKOLA

6.1 DATOS

Cuenta con una superficie total de 4.380,40 m² y su delimitación se refleja en el plano O.01 Clasificación Suelo I. Delimitación A.U. del Documento "D" Planos de este Plan General.

6.2 CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- Consolidación de vivienda residencial preexistente.
- Ordenación de nuevo vial dando continuidad a la calle que baja desde la Calle San Martín hacia el caserío Basabil Txiki a través de la zona sur de la Ikastola.
- Ordenación de zona para circulación peatonal.

6.3 REGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

6.3.1 CALIFICACIÓN GLOBAL

6.3.1.1 ZONA A.10/6

Residencial.

Superficie: 1.627,32 m²

A. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

a. Edificabilidad urbanística

▪ Sobre rasante:

La resultante de la forma y de las alineaciones actuales de la edificación existente que se consolida.

- ###### **▪ Bajo rasante:** la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento "B.1" Normas Urbanísticas del presente Plan General.

B. CONDICIONES DE USO

- Las condiciones de uso son las establecidas con carácter general en para la misma en este Plan General (Documento "B.1" Normas Urbanísticas).

6.3.1.2 ZONA E.20/6

Vías urbanas principales.

Superficie: 227,01 m²



Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (Documento "B.1" Normas Urbanísticas).

6.3.1.3 ZONA F.10/6

Espacios libres urbanos.

Superficie: 73,37 m²

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (Documento "B.1" Normas Urbanísticas).

6.3.1.4 ZONA G.10/6

Equipamiento Comunitario.

Superficie: 2.452,70 m²

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (Documento "B.1" Normas Urbanísticas).

6.3.2 CONDICIONES GENERALES REGULADORAS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES.

No se establecen condiciones estructurales reguladoras de la red de sistemas locales.

6.3.3 CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

6.3.4 REGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La ordenación pormenorizada del ámbito es la determinada en este Plan General.

6.3.5 REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

A. Régimen de ejecución y programación general.

El desarrollo y la ejecución de las actuaciones pendientes de ejecución en el ámbito se acometerán en el horizonte de proyección de este Plan General.

B. Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

No se requiere la elaboración de planeamiento de desarrollo.

C. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.



El conjunto de los terrenos del ámbito urbanístico destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales ya están vinculados a la titularidad pública.

6.4 REGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

6.4.1 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

- A. Condiciones de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas, y de delimitación de las mismas.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano O.06 Calificación Pormenorizada I del Documento "D" Planos del presente Plan General.

Residencial abierta (a.10)	Superficie: 989,77 m ²
Vías urbanas principales (e.20)	Superficie: 227,01 m ²
Vías urbanas coexistencia (e.30)	Superficie: 637,55 m ²
Espacio libres urbanos (f.10)	Superficie: 73,37 m ²
Equipamiento (g.10)	Superficie: 2.452,70 m ²

Se consolida la parcelación residencial actual, siendo esta indivisible.

- B. Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

Sobre rasante: la edificabilidad física de las parcelas consolidadas se corresponde con la resultante de las alineaciones y de la forma actuales de cada una de las edificaciones existentes que se consolidan.

Bajo rasante: la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento "B.1" Normas Urbanísticas del presente Plan General.

- C. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de la parcela: alineaciones, altura y número de plantas de la edificación.

Sobre rasante: se consolida la forma (alineaciones, altura y número de plantas) de las edificaciones existentes sobre rasante.

Bajo rasante: la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento "B.1" Normas Urbanísticas del presente Plan General.

- D. Condiciones de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.



Las condiciones de uso serán con carácter general las establecidas con este carácter para cada tipología de parcela en el Documento "B.1" Normas Urbanísticas del presente Plan General.

6.4.2 CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO

Todos los terrenos del ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado.

6.5 CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES

Los proyectos de edificación y urbanización incorporarán criterios de sostenibilidad y de mitigación y adaptación al cambio climático. En este sentido, incorporarán medidas y buenas prácticas ambientales orientadas a lograr:

- a) La sostenibilidad energética. Los edificios se diseñarán buscando la máxima eficiencia energética y el aprovechamiento de energías renovables. En la medida de lo posible, se tratará de lograr edificios de «consumo energético casi nulo», tal y como se definen en la Directiva europea 2010/31/UE, de eficiencia energética de los edificios. Así mismo, se buscará el máximo ahorro y eficiencia en el alumbrado público.
- b) La reducción del consumo de materias primas no renovables en la construcción y edificación.
- c) La eficiencia en el uso del agua y de los sistemas de abastecimiento y saneamiento.
- d) La renaturalización de espacios públicos e infraestructuras de transporte, buscando soluciones basadas en la naturaleza, como parques urbanos, pavimentos permeables, restauración de solares, fachadas verdes, etc.
- e) El diseño y gestión de jardines y espacios verdes con criterios de sostenibilidad.

Para la definición de las medidas y buenas prácticas, se considerarán las descritas en las siguientes publicaciones:

- «Guía de Edificación sostenible para la vivienda en la CAPV» (IHOBE).
- «Soluciones Naturales para la adaptación al cambio climático en el ámbito local de la CAPV» (IHOBE).
- «Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles» (Udalsarea 21).

6.6 CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES



En el Catálogo de este Plan General se incluyen dentro de este ámbito:

- Como bienes sujetos al régimen de conservación básica:
 - o Fuente-Abrevadero-Fuente

6.7 REGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

6.7.1 EDIFICACIONES DISCONFORMES CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

No se declara edificación alguna disconforme con la ordenación urbanística.

6.8 MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL Y DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

- Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias previstas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental de este Plan General (Documento "A.3").



7 A.U. 7 DOMUSA

7.1 DATOS

Cuenta con una superficie total de 21.765,06 m² y su delimitación se refleja en el plano O.02 Clasificación Suelo II. Delimitación A.U. del Documento "D" Planos de este Plan General.

7.2 CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- Consolidación de los edificios industriales existentes.

7.3 REGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

7.3.1 CALIFICACIÓN GLOBAL

7.3.1.1 ZONA B.10/7

Industrial.

Superficie: 21.765,06 m²

A. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

a. Edificabilidad urbanística

- Sobre rasante: la edificabilidad actual más un aumento de edificabilidad de 2.700 m²(t).

Legalización de ampliación ya realizada: del total de la edificabilidad prevista en la actuación de dotación, 274 m² sobre rasante se utilizarán para legalizar la ampliación de la edificación realizada superando las previsiones de las Normas Subsidiarias anteriores.

- Bajo rasante: la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento "B.1" Normas Urbanísticas del presente Plan General.

B. CONDICIONES DE USO

- Las condiciones de uso son las establecidas con carácter general en para la misma en este Plan General (Documento "B.1" Normas Urbanísticas).

7.3.2 CONDICIONES GENERALES REGULADORAS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES.

No se establecen condiciones estructurales reguladoras de la red de sistemas locales.



7.3.3 CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

7.3.4 REGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La ordenación pormenorizada del ámbito es la determinada en este Plan General.

7.3.5 REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

- A. Régimen de ejecución y programación general.
 El desarrollo y la ejecución de las actuaciones pendientes de ejecución en el ámbito se acometerán en el horizonte de proyección de este Plan General.
- B. Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.
 No se requiere la elaboración de planeamiento de desarrollo.
- C. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.
 El conjunto de los terrenos del ámbito urbanístico destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales ya están vinculados a la titularidad pública.

7.4 REGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

7.4.1 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

- A. Condiciones de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas, y de delimitación de las mismas.
 Dichas condiciones son las reflejadas en el plano O.07 Calificación Pormenorizada II del Documento "D" Planos del presente Plan General.

Industrial (b.10)	Superficie: 18.364,84 m ²
Vías urbanas principales (e.20)	Superficie: 1.986,82 m ²
Espacios libres urbanos (f.10)	Superficie: 1.413,40 m ²

- B. Cumplimiento de estándares urbanísticos.

Subám.	Sup. (m ²)	Dot. Sist. Local			Vegetación		
		Zonas Verdes y Espacios Libres					
		Est. Según	Min.	Plan General	Est. Según	Min.	Plan General



		Decreto 123/2012 (m²)	(m²)	Decreto 123/2012 (ud)	(ud)
7/1	21.765,06	1.305,90	1.413,40	27	27

C. Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

Subámbito 7/1:

- Sobre rasante: la edificabilidad actual más un aumento de edificabilidad de 2.700 m²(t).

Legalización de ampliación ya realizada: del total de la edificabilidad prevista en la actuación de dotación, 274 m² sobre rasante se utilizarán para legalizar la ampliación de la edificación realizada superando las previsiones de las Normas Subsidiarias anteriores.

El expediente de legalización incluirá el cumplimiento del deber establecido en el Artículo 27 de la ley 2/2006.

- Bajo rasante: la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento "B.1" Normas Urbanísticas del presente Plan General.

D. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de la parcela: alineaciones, altura y número de plantas de la edificación.

Subámbito 7/1:

- Alineaciones: dichas condiciones son las reflejadas en el plano O.11 Condiciones de Edificación. Alineaciones y Rasantes II del Documento "D" Planos del presente Plan General.

- Perfil edificatorio máximo:

Sobre rasante: 2 plantas sobre rasante

Bajo rasante: el que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinan en el Documento "B.1" Normas Urbanísticas del presente Plan General.

- Altura máxima de edificación: 10,00 m. Asimismo, podrá autorizarse que superen el límite de altura citado, los elementos de instalaciones y equipo industrial cuyas características tecnológicas lo hagan ineludible. La memoria técnica del proyecto sometido a licencia justificará la necesidad de esa autorización.

E. Condiciones de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.



Las condiciones de uso serán con carácter general las establecidas con este carácter para cada tipología de parcela en el Documento "B.1" Normas Urbanísticas del presente Plan General.

7.4.2 CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO

Los terrenos correspondientes al Subámbito 7/1 tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.

7.5 CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES

En los supuestos considerados en el artículo 23 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, se deberá de llevar a cabo el procedimiento de declaración de la calidad del suelo o, en su caso, el procedimiento de aptitud del suelo para uso industrial del artículo 24 de la misma Ley.

Los proyectos de edificación y urbanización incorporarán criterios de sostenibilidad y de mitigación y adaptación al cambio climático. En este sentido, incorporarán medidas y buenas prácticas ambientales orientadas a lograr:

- a) La sostenibilidad energética. Los edificios se diseñarán buscando la máxima eficiencia energética y el aprovechamiento de energías renovables. En la medida de lo posible, se tratará de lograr edificios de «consumo energético casi nulo», tal y como se definen en la Directiva europea 2010/31/UE, de eficiencia energética de los edificios. Así mismo, se buscará el máximo ahorro y eficiencia en el alumbrado público.
- b) La reducción del consumo de materias primas no renovables en la construcción y edificación.
- c) La eficiencia en el uso del agua y de los sistemas de abastecimiento y saneamiento.
- d) La renaturalización de espacios públicos e infraestructuras de transporte, buscando soluciones basadas en la naturaleza, como parques urbanos, pavimentos permeables, restauración de solares, fachadas verdes, etc.
- e) El diseño y gestión de jardines y espacios verdes con criterios de sostenibilidad.

Para la definición de las medidas y buenas prácticas, se considerarán las descritas en las siguientes publicaciones:

— «Guía de Edificación sostenible para la vivienda en la CAPV» (IHOBE).



- «Soluciones Naturales para la adaptación al cambio climático en el ámbito local de la CAPV» (IHOBE).
- «Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles» (Udalsarea 21).

7.6 CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES

No existe en el ámbito ningún elemento integrado en el Catálogo de este Plan General.

7.7 REGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

7.7.1 REGIMEN DE URBANIZACIÓN

La actuación en el Subámbito 7/1 con las nuevas condiciones de edificación propuestas en este Plan General conllevará la urbanización complementaria precisa de acuerdo con lo establecido en esta Norma Particular y en los planos del presente Plan General.

La totalidad de las obras de urbanización necesarias, así como las conexiones subterráneas de la totalidad de las infraestructuras de servicios precisas a las redes generales municipales, constituirán ineludiblemente cargas de urbanización complementarias asignadas en cada caso.

Se redactarán los correspondientes proyectos de obras de urbanización y mejora, que contemplarán la reordenación viaria precisa y la ejecución de las infraestructuras de servicios correspondientes.

7.7.2 EDIFICACIONES DISCONFORMES CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

No se declara edificación alguna disconforme con la ordenación urbanística.

7.7.3 REGIMEN JURÍDICO-URBANÍSTICO DE EJECUCIÓN

7.7.3.1 CONDICIONES DE ACTUACIÓN

Con carácter general se estará a cuanto resulta de los procesos de gestión y ejecución culminados hasta la fecha de acuerdo con el planeamiento urbanístico.



En el Subámbito 7/1 la actuación planteada se corresponde con la propia de una actuación de dotación. En consecuencia dicho subámbito conforma el ámbito de actuación de dotación "A.A.D. 7/1".

7.7.3.2 FORMULACIÓN DE PROYECTOS Y CONDICIONES DE FINANCIACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN

Corresponde a los titulares de los derechos urbanísticos proyectados la ejecución y la financiación de las cargas de urbanización asociadas al desarrollo urbanístico proyectado, previa formulación del o de los proyectos que con ese fin y en cada caso resulten necesarios.

7.7.3.3 RÉGIMEN DE PROGRAMACIÓN

Se estará a lo dispuesto con carácter general y a ese respecto en este Plan General (documento "C.3" Programa de actuación).

7.8 MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL Y DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

- Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias previstas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental de este Plan General (Documento "A.3").
- Los desarrollos previstos en el presente Plan General se deberán de adecuar a los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en materia de ruido o contaminación acústica, incluidos en el Código Técnico de Edificación (Documento HR: Protección frente al Ruido, etc.), el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, etc., teniendo en cuenta a ese respecto y entre otros extremos, los objetivos acústicos asociados al área acústica en la que se integran.

7.9 GRÁFICOS

Ver plano O.11 Condiciones de Edificación. Alineaciones y Rasantes II del Documento "D" Planos.



8 A.U. 8 AROSAR

8.1 DATOS

Cuenta con una superficie total de 2.708,95 m² y su delimitación se refleja en el plano O.02 Clasificación Suelo II. Delimitación A.U. del Documento "D" Planos de este Plan General.

8.2 CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- Consolidación de los edificios industriales existentes con la excepción de los declarados fuera de ordenación.

8.3 REGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

8.3.1 CALIFICACIÓN GLOBAL

8.3.1.1 ZONA B.10/8

Industrial.

Superficie: 2.708,95 m²

A. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

a. Edificabilidad urbanística

- Sobre rasante:
La resultante de la forma y de las alineaciones actuales de la edificación existente que se consolida.
- Bajo rasante: la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento "B.1" Normas Urbanísticas del presente Plan General.

B. CONDICIONES DE USO

- Las condiciones de uso son las establecidas con carácter general en para la misma en este Plan General (Documento "B.1" Normas Urbanísticas).

8.3.2 CONDICIONES GENERALES REGULADORAS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES.

No se establecen condiciones estructurales reguladoras de la red de sistemas locales.

8.3.3 CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.



8.3.4 REGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La ordenación pormenorizada del ámbito es la determinada en este Plan General.

8.3.5 REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

- A. Régimen de ejecución y programación general.
El desarrollo y la ejecución de las actuaciones pendientes de ejecución en el ámbito se acometerán en el horizonte de proyección de este Plan General.
- B. Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.
No se requiere la elaboración de planeamiento de desarrollo.
- C. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.
El conjunto de los terrenos del ámbito urbanístico destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales ya están vinculados a la titularidad pública.

8.4 REGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

8.4.1 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

- A. Condiciones de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas, y de delimitación de las mismas.
Dichas condiciones son las reflejadas en el plano O.07 Calificación Pormenorizada II del Documento "D" Planos del presente Plan General.

Industrial (b.10)	Superficie: 1.562,93 m ²
Vías urbanas principales (e.20)	Superficie: 841,37 m ²
Espacios libres urbanos (f.10)	Superficie: 304,65 m ²

Se consolida la parcelación industrial actual, siendo esta indivisible.

- B. Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.
Sobre rasante: la edificabilidad física de la parcela consolidada se corresponde con la resultante de las alineaciones y de la forma actuales de la edificación existente que se consolida.
Bajo rasante: la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento "B.1" Normas Urbanísticas del presente Plan General.



C. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de la parcela: alineaciones, altura y número de plantas de la edificación.

Sobre rasante: se consolida la forma (alineaciones, altura y número de plantas) de la edificación existente sobre rasante.

Bajo rasante: la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento "B.1" Normas Urbanísticas del presente Plan General.

D. Condiciones de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

Las condiciones de uso serán con carácter general las establecidas con este carácter para cada tipología de parcela en el Documento "B.1" Normas Urbanísticas del presente Plan General.

8.4.2 CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO

Todos los terrenos del ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado.

8.5 CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES

Los proyectos de edificación y urbanización incorporarán criterios de sostenibilidad y de mitigación y adaptación al cambio climático. En este sentido, incorporarán medidas y buenas prácticas ambientales orientadas a lograr:

- a) La sostenibilidad energética. Los edificios se diseñarán buscando la máxima eficiencia energética y el aprovechamiento de energías renovables. En la medida de lo posible, se tratará de lograr edificios de «consumo energético casi nulo», tal y como se definen en la Directiva europea 2010/31/UE, de eficiencia energética de los edificios. Así mismo, se buscará el máximo ahorro y eficiencia en el alumbrado público.
- b) La reducción del consumo de materias primas no renovables en la construcción y edificación.
- c) La eficiencia en el uso del agua y de los sistemas de abastecimiento y saneamiento.
- d) La renaturalización de espacios públicos e infraestructuras de transporte, buscando soluciones basadas en la naturaleza, como parques urbanos, pavimentos permeables, restauración de solares, fachadas verdes, etc.
- e) El diseño y gestión de jardines y espacios verdes con criterios de sostenibilidad.

Para la definición de las medidas y buenas prácticas, se considerarán las descritas en las siguientes publicaciones:



- «Guía de Edificación sostenible para la vivienda en la CAPV» (IHOBE).
- «Soluciones Naturales para la adaptación al cambio climático en el ámbito local de la CAPV» (IHOBE).
- «Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles» (Udalsarea 21).

8.6 CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES

No existe en el ámbito ningún elemento integrado en el Catálogo de este Plan General.

8.7 REGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

8.7.1 EDIFICACIONES DISCONFORMES CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

La edificación anexa a la principal ubicada hacia el río y paralela a la misma se declara disconforme con el planeamiento urbanístico.

8.8 MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL Y DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

- Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias previstas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental de este Plan General (Documento "A.3").



9 A.U. 9 SAGASTIALDE

9.1 DATOS

Cuenta con una superficie total de 4.864,70 m² y su delimitación se refleja en el plano O.01 Clasificación Suelo I. Delimitación A.U. del Documento "D" Planos de este Plan General.

9.2 CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- Consolidación de viviendas residenciales preexistentes.

9.3 REGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

9.3.1 CALIFICACIÓN GLOBAL

9.3.1.1 ZONA A.10/9

Residencial.

Superficie: 3.027,19 m²

A. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

a. Edificabilidad urbanística

▪ Sobre rasante:

La resultante de la forma y de las alineaciones actuales de la edificación existente que se consolida.

- Bajo rasante: la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento "B.1" Normas Urbanísticas del presente Plan General.

B. CONDICIONES DE USO

- Las condiciones de uso son las establecidas con carácter general en para la misma en este Plan General (Documento "B.1" Normas Urbanísticas).

9.3.1.2 ZONA F.10/9

Espacios libres urbanos.

Superficie: 1.837,51 m²

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (Documento "B" Normas Urbanísticas).



9.3.2 CONDICIONES GENERALES REGULADORAS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES.

No se establecen condiciones estructurales reguladoras de la red de sistemas locales.

9.3.3 CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

9.3.4 REGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La ordenación pormenorizada del ámbito es la determinada en este Plan General.

9.3.5 REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

- A. Régimen de ejecución y programación general.
El desarrollo y la ejecución de las actuaciones pendientes de ejecución en el ámbito se acometerán en el horizonte de proyección de este Plan General.
- B. Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.
No se requiere la elaboración de planeamiento de desarrollo.
- C. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.
El conjunto de los terrenos del ámbito urbanístico destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales ya están vinculados a la titularidad pública.

9.4 REGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

9.4.1 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

- A. Condiciones de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas, y de delimitación de las mismas.
Dichas condiciones son las reflejadas en el plano O.06 Calificación Pormenorizada I del Documento "D" Planos del presente Plan General.

Residencial bajo desarrollo (a.20)	Superficie: 2.793,89 m ²
Vías urbanas coexistencia (e.20)	Superficie: 233,30 m ²
Espacios libre urbanos (f.10)	Superficie: 1.837,51 m ²

Se consolida la parcelación residencial actual, siendo esta indivisible.

- B. Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.



Sobre rasante: la edificabilidad física de las parcelas consolidadas se corresponde con la resultante de las alineaciones y de la forma actuales de cada una de las edificaciones existentes que se consolidan.

Bajo rasante: la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento "B.1" Normas Urbanísticas del presente Plan General.

- C. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de la parcela: alineaciones, altura y número de plantas de la edificación.

Sobre rasante: se consolida la forma (alineaciones, altura y número de plantas) de las edificaciones existentes sobre rasante.

Bajo rasante: la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento "B.1" Normas Urbanísticas del presente Plan General.

- D. Condiciones de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

Las condiciones de uso serán con carácter general las establecidas con este carácter para cada tipología de parcela en el Documento "B.1" Normas Urbanísticas del presente Plan General.

9.4.2 CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano consolidado.

9.5 CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES

Los proyectos de edificación y urbanización incorporarán criterios de sostenibilidad y de mitigación y adaptación al cambio climático. En este sentido, incorporarán medidas y buenas prácticas ambientales orientadas a lograr:

- a) La sostenibilidad energética. Los edificios se diseñarán buscando la máxima eficiencia energética y el aprovechamiento de energías renovables. En la medida de lo posible, se tratará de lograr edificios de «consumo energético casi nulo», tal y como se definen en la Directiva europea 2010/31/UE, de eficiencia energética de los edificios. Así mismo, se buscará el máximo ahorro y eficiencia en el alumbrado público.
- b) La reducción del consumo de materias primas no renovables en la construcción y edificación.
- c) La eficiencia en el uso del agua y de los sistemas de abastecimiento y saneamiento.



d) La renaturalización de espacios públicos e infraestructuras de transporte, buscando soluciones basadas en la naturaleza, como parques urbanos, pavimentos permeables, restauración de solares, fachadas verdes, etc.

e) El diseño y gestión de jardines y espacios verdes con criterios de sostenibilidad.

Para la definición de las medidas y buenas prácticas, se considerarán las descritas en las siguientes publicaciones:

— «Guía de Edificación sostenible para la vivienda en la CAPV» (IHOBE).

— «Soluciones Naturales para la adaptación al cambio climático en el ámbito local de la CAPV» (IHOBE).

— «Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles» (Udalsarea 21).

9.6 CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES

No existe en el ámbito ningún elemento integrado en el Catálogo de este Plan General.

9.7 REGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

9.7.1 EDIFICACIONES DISCONFORMES CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

No se declara edificación alguna disconforme con la ordenación urbanística.

9.8 MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL Y DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

- Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias previstas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental de este Plan General (Documento "A.3").



10 A.U. 10 BELAMENDI

10.1 DATOS

Cuenta con una superficie total de 2.654,27 m² y su delimitación se refleja en el plano O.01 Clasificación Suelo I. Delimitación A.U. del Documento "D" Planos de este Plan General.

10.2 CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- Ordenación de un nuevo desarrollo residencial de baja densidad.
- Ordenación de nuevo vial dando continuidad a la calle que baja desde la Calle San Martín hacia el caserío Basabil Txiki a través de la zona sur de la Ikastola, realizando entre los caseríos Belamendi y Belamendi Berri la intersección con la carretera rural que transcurre hacia el Barrio de Ezama.
- Ordenación de zona para circulación peatonal y aumento de espacios verdes.

10.3 REGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

10.3.1 CALIFICACIÓN GLOBAL

10.3.1.1 ZONA A.10/10

Residencial.

Superficie: 2.654,27 m²

A. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

a. Edificabilidad urbanística

- Sobre rasante: 977,18 m²(t).
- Bajo rasante: la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento "B.1" Normas Urbanísticas del presente Plan General.

B. CONDICIONES DE USO

- Las condiciones de uso son las establecidas con carácter general en para la misma en este Plan General (Documento "B.1" Normas Urbanísticas).

10.3.2 CONDICIONES GENERALES REGULADORAS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES.

No se establecen condiciones estructurales reguladoras de la red de sistemas locales.



10.3.3 CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbanizable.

10.3.4 REGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La ordenación pormenorizada del ámbito es la determinada en este Plan General.

10.3.5 REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

- A. Régimen de ejecución y programación general.
 El desarrollo y la ejecución de las actuaciones pendientes de ejecución en el ámbito se acometerán en el horizonte de proyección de este Plan General.
- B. Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.
 No se requiere la elaboración de planeamiento de desarrollo.
- C. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.
 El conjunto de los terrenos del ámbito urbanístico destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales ya están vinculados a la titularidad pública.

10.4 REGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

10.4.1 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

- A. Condiciones de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas, y de delimitación de las mismas.
 Dichas condiciones son las reflejadas en el plano O.06 Calificación Pormenorizada I del Documento "D" Planos del presente Plan General.

Residencial bajo desarrollo (a.20)	Superficie: 792,62 m ²
Vías urbanas coexistencia (e.30)	Superficie: 1.223,98 m ²
Espacios libres urbanos (f.10)	Superficie: 637,67 m ²

- B. Cumplimiento de estándares urbanísticos.

Subám.	Sup. (m ²)	Dot. Sist. Local Zonas Verdes y Espacios Libres			Equipamiento privado		
		Est. Según	Min.	Plan General	Est. Según	Min.	Plan General



		Decreto 123/2012 (m ²)	(m ²)	Decreto 123/2012 (m ²)	(m ²)
10/1	2.654,27	398,14	589,41	39,09	48,27

Subám.	Sup. (m ²)	Aparcamiento en parcela titularidad privada		Aparcamiento de acceso público		Vegetación	
		Est. Min. Según Decreto 123/2012 (ud)	Plan General (ud)	Est. Min. Según Decreto 123/2012 (ud)	Plan General (ud)	Est. Min. Según Decreto 123/2012 (ud)	Plan General (ud)
10/1	2.654,27	14	14	6	7	6	6

B. Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

Subámbito 10/1:

- o Sobre rasante: 977,18 m²(t)
- o Bajo rasante: la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento "B.1" Normas Urbanísticas del presente Plan General.

C. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de la parcela: alineaciones, altura y número de plantas de la edificación.

Subámbito 10/1:

- o Alineaciones: dichas condiciones son las reflejadas en el plano O.10 Condiciones de Edificación. Alineaciones y Rasantes I del Documento "D" Planos del presente Plan General.
- o Perfil edificatorio máximo:
 Sobre rasante: dos plantas altas.
 Bajo rasante: el que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinan en el Documento "B.1" Normas Urbanísticas del presente Plan General.
- o Altura máxima de edificación en la fachada noreste: 6,0 m. Según sección EE del plano O.10 Condiciones de edificación. Alineaciones y Rasantes I.
- o El número mínimo de plazas de aparcamiento privadas: 14.



D. Condiciones de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

Las condiciones de uso serán con carácter general las establecidas con este carácter para cada tipología de parcela en el Documento "B.1" Normas Urbanísticas del presente Plan General.

En el Subámbito 10/1 se autorizan 6 viviendas, con carácter orientativo.

10.5 CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES

Los proyectos de edificación y urbanización incorporarán criterios de sostenibilidad y de mitigación y adaptación al cambio climático. En este sentido, incorporarán medidas y buenas prácticas ambientales orientadas a lograr:

- a) La sostenibilidad energética. Los edificios se diseñarán buscando la máxima eficiencia energética y el aprovechamiento de energías renovables. En la medida de lo posible, se tratará de lograr edificios de «consumo energético casi nulo», tal y como se definen en la Directiva europea 2010/31/UE, de eficiencia energética de los edificios. Así mismo, se buscará el máximo ahorro y eficiencia en el alumbrado público.
- b) La reducción del consumo de materias primas no renovables en la construcción y edificación.
- c) La eficiencia en el uso del agua y de los sistemas de abastecimiento y saneamiento.
- d) La renaturalización de espacios públicos e infraestructuras de transporte, buscando soluciones basadas en la naturaleza, como parques urbanos, pavimentos permeables, restauración de solares, fachadas verdes, etc.
- e) El diseño y gestión de jardines y espacios verdes con criterios de sostenibilidad.

Para la definición de las medidas y buenas prácticas, se considerarán las descritas en las siguientes publicaciones:

- «Guía de Edificación sostenible para la vivienda en la CAPV» (IHOBE).
- «Soluciones Naturales para la adaptación al cambio climático en el ámbito local de la CAPV» (IHOBE).
- «Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles» (Udalsarea 21).

10.6 CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES



No existe en el ámbito ningún elemento integrado en el Catálogo de este Plan General.

10.7 REGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

10.7.1 REGIMEN DE URBANIZACIÓN

En el Subámbito 10/1 se procederá a la urbanización del entorno de la nueva parcela residencial ordenada, tratando íntegramente el espacio público que resulta de la nueva ordenación de acuerdo con las determinaciones del presente Plan General.

En el Subámbito 10/1 deberá preverse un número mínimo de 7 plazas de aparcamiento en superficie.

La totalidad de las obras de urbanización necesarias, así como las conexiones subterráneas de la totalidad de las infraestructuras de servicios precisas a las redes generales municipales, constituirán ineludiblemente cargas de urbanización complementarias asignadas en cada caso.

Se redactarán los correspondientes proyectos de obras de urbanización y mejora, que contemplarán la reordenación viaria precisa y la ejecución de las infraestructuras de servicios correspondientes.

10.7.2 EDIFICACIONES DISCONFORMES CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

No se declara edificación alguna disconforme con la ordenación urbanística.

10.7.3 REGIMEN JURÍDICO-URBANÍSTICO DE EJECUCIÓN

10.7.3.1 CONDICIONES DE ACTUACIÓN

Con carácter general se estará a cuanto resulta de los procesos de gestión y ejecución culminados hasta la fecha de acuerdo con el planeamiento urbanístico.

En el Subámbito 10/1 la ejecución del nuevo desarrollo planteado se corresponde con la propia de una actuación integrada. En consecuencia dicho subámbito conforma el ámbito de actuación integrada "A.A.I. 10/1", que deberá ser objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora. Como resultado de dicha



actuación se obtendrá la cesión de los oportunos suelos públicos con su oportuna urbanización, así como la dotación de sistema general de espacios libres prevista.

10.7.3.2 FORMULACIÓN DE PROYECTOS Y CONDICIONES DE FINANCIACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN

Corresponde a los titulares de los derechos urbanísticos proyectados la ejecución y la financiación de las cargas de urbanización asociadas al desarrollo urbanístico proyectado, previa formulación del o de los proyectos que con ese fin y en cada caso resulten necesarios.

10.7.3.3 RÉGIMEN DE PROGRAMACIÓN

Se estará a lo dispuesto con carácter general y a ese respecto en este Plan General (documento "C.3" Programa de Actuación).

10.8 MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL Y DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

- Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias previstas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental de este Plan General (Documento "A.3").
- Los desarrollos previstos en el presente Plan General se deberán de adecuar a los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en materia de ruido o contaminación acústica, incluidos en el Código Técnico de Edificación (Documento HR: Protección frente al Ruido, etc.), el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, etc., teniendo en cuenta a ese respecto y entre otros extremos, los objetivos acústicos asociados al área acústica en la que se integran.

10.9 GRÁFICOS

Ver plano O.10 Condiciones de Edificación. Alineaciones y Rasantes I del Documento "D" Planos.



11 A.U. 11 LOIDI AZPI

11.1 DATOS

Cuenta con una superficie total de 18.190,75 m² y su delimitación se refleja en el plano O.02 Clasificación Suelo II. Delimitación A.U. del Documento "D" Planos de este Plan General.

11.2 CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- Ordenación de nuevo desarrollo industrial completando la ejecución y la urbanización del ámbito.
- Previsión de nuevo equipamiento para tratamiento de agua.

11.3 REGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

11.3.1 CALIFICACIÓN GLOBAL

11.3.1.1 ZONA B.10/11

Industrial.

Superficie: 18.190,75 m²

A. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

a. Edificabilidad urbanística

- Sobre rasante: 8.145 m²(t)
- Bajo rasante: la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento "B.1" Normas Urbanísticas del presente Plan General.

B. CONDICIONES DE USO

- Las condiciones de uso son las establecidas con carácter general en para la misma en este Plan General (Documento "B.1" Normas Urbanísticas).

11.3.1.2 ZONA H.10/11

Infraestructura Servicios.

Superficie máxima: 800,00 m²

Ante el desconocimiento de las características que debiera de tener la infraestructura para tratamiento de agua, no se concreta su ubicación pero se ha previsto una superficie máxima de 800 m².



Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (Documento "B.1" Normas Urbanísticas).

11.3.2 CONDICIONES GENERALES REGULADORAS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES.

No se establecen condiciones estructurales reguladoras de la red de sistemas locales.

11.3.3 CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbanizable.

11.3.4 REGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La ordenación pormenorizada del ámbito se determinará en el correspondiente Plan Parcial.

11.3.5 REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

- A. Régimen de ejecución y programación general.
Se procederá al desarrollo urbanístico del ámbito a lo largo del horizonte de proyección de este Plan General.
- B. Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.
Se procederá a la elaboración y aprobación del correspondiente Plan Parcial en el primer cuatrienio de vigencia de este Plan.
- C. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.
Los terrenos del ámbito urbanístico destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales de espacios libres y de la red viaria se integrarán o adscribirán, a los efectos de su obtención, ejecución y financiación, tanto en el ámbito de actuación integrada a delimitar de conformidad con lo determinado en relación con el régimen de ejecución y programación general, como en la o las correspondientes unidades de ejecución.

El Plan Parcial a tramitar identificará el o los Ámbitos de Actuación Integrada correspondientes, que serán a su vez objeto de Programa o Programas de Actuación Urbanizadora.

11.4 REGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO



11.4.1 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

A. Condiciones de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas, y de delimitación de las mismas.

Dichas condiciones serán las que determine el citado Plan Parcial.

B. Cumplimiento de estándares urbanísticos.

Subám.	Sup. (m ²)	Dot. Sist. Local
		Zonas Verdes y Espacios Libres
Est. Min. Según Decreto 123/2012 (m ²)		
11/1	18.190,75	2.182,89 de las cuales 1.914,44 m ² serán zonas verdes

C. Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

La edificabilidad correspondiente a cada parcela será la que determine el citado expediente de Plan Parcial.

D. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas: altura y número de plantas de la edificación.

o Perfil edificatorio máximo:

Sobre rasante: 2 plantas sobre rasante

Bajo rasante: el que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinan en el Documento "B.1" Normas Urbanísticas del presente Plan General.

o Altura máxima de edificación: 10,00 m. Asimismo, podrá autorizarse que superen el límite de altura citado, los elementos de instalaciones y equipo industrial cuyas características tecnológicas lo hagan ineludible. La memoria técnica del proyecto sometido a licencia justificará la necesidad de esa autorización.

E. Condiciones de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dicha condiciones serán las que determine el citado expediente de Plan Parcial.

F. Condiciones particulares de dominio.

Dichas condiciones serán las que determine el citado expediente de Plan Parcial.

11.5 CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES



En relación con el riesgo de inundabilidad, y teniendo en cuenta la normativa:

- Real Decreto 172016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos de varias demarcaciones, entre los que se encuentra el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental (revisión 2015-2021).
- Decreto 449/2013, de 19 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente la Modificación del Plan Territorial Sectorial (PTS) de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV (Vertientes Cantábrica y Mediterránea).

Los nuevos desarrollos propuestos en el futuro en este ámbito, deberán de dar cumplimiento a la normativa señalada, y en concreto a lo establecido en los artículos 40 y siguientes del Plan Hidrológico. Por consiguiente, en las siguientes fases de la tramitación urbanística, podrá ser necesaria la elaboración de un estudio hidráulico específico que justifique que no se agrava la inundabilidad y el riesgo preexistente en el entorno. En dicho estudio, que deberá ser validado por la Agencia Vasca del Agua, se deberá de especificar la zona de flujo preferente y el resto de zonas inundables (T100 y T500) y será utilizado como referencia a la hora de aplicar la normativa en materia de protección del riesgo de inundación citada anteriormente.

Se respetarán los siguientes retiros mínimos con respecto al cauce del río Errezil:

- 12 m para la edificación
- 2 m para la urbanización

No obstante, por tratarse de una actuación que presenta los impactos potenciales más significativos dentro de las planteadas en el PGOU, la ampliación del ámbito para actividades económicas de Domusa mediante el desarrollo de este sector debería llevarse a cabo única y exclusivamente en caso de que hubiera una demanda clara y específica de suelo para actividades económicas en este enclave. Por lo tanto, la ordenación pormenorizada que se establezca a través del Plan Parcial deberá tratar de minimizar la ocupación de suelo, reducir la exposición al riesgo de inundación y minimizar la afección sobre la rivera del río.

Como área especial para el visón europeo se deberá de cumplir con las disposiciones del Plan de Gestión del visón europeo (*Mustela lutreola*) y se adoptarán las medidas destinadas a evitar afecciones al río Errezil, así como a su exiguu bosque de rivera.



En los supuestos considerados en el artículo 23 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, se deberá de llevar a cabo el procedimiento de declaración de la calidad del suelo o, en su caso, el procedimiento de aptitud del suelo para uso industrial del artículo 24 de la misma Ley.

11.6 CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES

No existe en el ámbito ningún elemento integrado en el Catálogo de este Plan General.

11.7 REGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

11.7.1 REGIMEN DE URBANIZACIÓN

Dicho régimen será el que determine el requerido expediente de Plan Parcial.

11.7.2 EDIFICACIONES DISCONFORMES CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

No se prevé en este documento la identificación de ningún elemento disconforme con la ordenación urbanística en este ámbito.

11.7.3 REGIMEN JURÍDICO-URBANÍSTICO DE EJECUCIÓN

El régimen jurídico-urbanístico de ejecución en el ámbito será el que se determine, por un lado, en el citado expediente de Plan Parcial, y por otro, en los proyectos a promover en su desarrollo con ese fin.

La totalidad de las cargas de urbanización asociadas a la implantación del nuevo desarrollo proyectado, incluida la ordenación y tratamiento del sistema general de espacios libres y del sistema general viario incluidos en el sector, así como las conexiones subterráneas de la totalidad de las infraestructuras de servicios precisas a las redes generales municipales, constituirán ineludiblemente cargas asignadas a ese desarrollo.

La iniciativa de la actuación será privada, aunque en el caso de demostrarse necesario, con el objetivo de favorecer el desarrollo de la actuación prevista y si en el plazo de 4 años, contados desde la aprobación definitiva del presente Plan General



de Ordenación Urbana no se ha iniciado el proceso de tramitación del correspondiente planeamiento de desarrollo, la iniciativa podrá ejercerla subsidiariamente el Ayuntamiento de Errezil.

11.8 MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL Y DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

- Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias previstas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental de este Plan General (Documento "A.3").
- Los desarrollos previstos en el presente Plan General se deberán de adecuar a los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en materia de ruido o contaminación acústica, incluidos en el Código Técnico de Edificación (Documento HR: Protección frente al Ruido, etc.), el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, etc., teniendo en cuenta a ese respecto y entre otros extremos, los objetivos acústicos asociados al área acústica en la que se integran.

11.9 GRÁFICOS

No se incluye gráfico alguno.

Errezil, marzo 2021

Fdo.: Josu Aranguren Etxeberria
Ingeniero Industrial

Fdo.: Mainer Romo Arizmendi
Arquitecta