

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA URRETXU

Abril 2020

Libro III

Documento 2. NORMAS URBANÍSTICAS.

Documento 2.2. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LOS ÁMBITOS
URBANÍSTICOS.

Documento 2.3. CATÁLOGO.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE URRETXU

ABRIL 2020

Documento “2. NORMAS URBANÍSTICAS”.

“2.2. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES”.



EQUIPO REDACTOR:

DIRECCIÓN:

Santiago Peñalba Garmendia, Arquitecto
Manu Arruabarrena Florez, Arquitecto
Mikel Iriondo Iturrioz, Abogado

REDACTORES:

Santiago Peñalba Garmendia, Arquitecto
Manu Arruabarrena Florez, Arquitecto
Mikel Iriondo Iturrioz, Abogado
Carmen Seguro la Lázaro, Geógrafa

COLABORADORES:

Endara Ingenieros Asociados, S.L.
- Igor Martín Molina, Ingeniero de C.C.P.
- Garo Azkue San Emeterio, Ingeniero de C.C.P.
Iñigo Peñalba Arribas, Arquitecto
Madalen Gonzalez Bereziartua, Arquitecta
Juan Ignacio Cortés Arzallus, Delineación y edición
Maria Jose Fernandez Calonge, Delineación y edición

SUPERVISIÓN TÉCNICA E INFORMACIÓN MUNICIPAL

Maria José Begiristain Zabalo, Secretaria del Ayuntamiento.
Iñaki Mendizabal, Arquitecto municipal.
Servicios Municipales en general.



ÍNDICE GENERAL

Documento 1. MEMORIA

- Documento 1.1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y DE SU EJECUCIÓN”.
- Documento 1.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LOS LÍMITES REGULADORES DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA MÁXIMA Y MÍNIMA, Y DE LA ADECUACIÓN DEL PLAN GENERAL AL PLANEAMIENTO TERRITORIAL VIGENTE.
- Documento 1.3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
Incluye estudio acústico, estudio de sostenibilidad energética, estudio de evaluación de la afección sectorial agraria y evaluación del PGOU desde la perspectiva de cambio climático.
- Documento 1.4. EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO.
- Documento 1.5. EVALUACIÓN DEL IMPACTO LINGÜÍSTICO.

Documento 2. NORMAS URBANÍSTICAS.

- Documento 2.1. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES.
- Documento 2.2. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS.
- Documento 2.3. CATÁLOGO.

Documento 3. ESTUDIO ECONÓMICO. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

- Documento 3.1. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA.
- Documento 3.2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.
- Documento 3.3. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

Documento 4. PLANOS

Documento 5. RESUMEN EJECUTIVO





Urretxu

Documento “2. NORMAS URBANÍSTICAS”
**“2.2. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES
DE LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS”**



INDICE

Pag.

ÁMBITOS URBANÍSTICOS

* AU.01. Gune Historikoa	1
* AU. 2. Labeaga	7
* AU.03. San Martin	17
* AU.04. Matxinporta.....	25
* AU.05. Gerra	31
* AU.06. Sagastitxipi.....	35
* AU.07. Kanposantua	41
* AU.08. Gurutze auzoa.....	45
* AU.09. Elizalde.....	49
* AU.10. Nekolalde	53
* AU.11. Gainzuri- Mundo Mejor.....	61
* AU.12. Institutua.....	69
* AU.13. Lilibaso- Gainzabal.....	73
* AU.14. Pagoeta	81
* AU.15. Ipar Ipeñarrieta	91
* AU.16. Estación.....	103
* AU.17. Hego Ipeñarrieta	107
* AU.18. Mugitegi.....	113
* AU.19. Aparizio	119
* AU.20. Kaminpe	123



NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO
"AU.01. GUNE HISTORIKOA".

I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan.

Se corresponde básicamente con el ámbito objeto en su día del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Urretxu.

Se localiza en la vega del Urola y se corresponde con el primer asentamiento urbano en el entorno que dio lugar a la villa, en su día amurallada. Se trata de un asentamiento de origen medieval con calles y cárcavas perpendiculares y estrechas que dan lugar a manzanas compuestas por parcelas de tipología gótica, estrechas y con mucho fondo.

El casco histórico se desarrolla en torno a la plaza Iparragirre, surgida tras la eliminación de algunos lotes góticos, en una posición central. Dan frente a ella el Ayuntamiento, la casa de cultura y la iglesia de San Martín de Tours.

Su superficie es de 18.582 m².

II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

- * Conservación de la trama y de las tipologías medievales conservadas del primer asentamiento de la villa.
- * Convalidación de las determinaciones básicas del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Urretxu aprobado definitivamente el 10 de diciembre de 1996, así como de sus Modificaciones debidamente tramitadas y definitivamente aprobadas.
- * Redefinición del tamaño medio mínimo de la vivienda en el ámbito.

III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.

1.1.-Zona "A.1/01 Zona Casco Histórico".....Sup. 11.278 m²

- * Edificabilidad urbanística:
 - Sobre rasante:

Se consolida la edificabilidad existente en la zona global, asociada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), complementada con:

 - . La edificabilidad prevista en el conjunto de los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución, así como en las parcelas subedificadas, de acuerdo con las determinaciones del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Urretxu aprobado definitivamente el 10 de diciembre de 1996, así como de sus Modificaciones debidamente tramitadas y definitivamente aprobadas.



- . La autorizada por este Plan en el conjunto de las parcelas de equipamiento de titularidad privada (de conformidad con lo establecido en el art. 65 de las Normas Urbanísticas Generales).
Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan (artículos 56, etc. de las Normas Urbanísticas Generales).
- Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

- * Condiciones de uso:
Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.1. Zonas Casco Histórico".
Se fija en consecuencia el tamaño medio mínimo de la vivienda en el ámbito en 50 m²(t).

1.2.-Zona "C/01 Equipamiento Comunitario (SG)". Sup. 1.968 m²

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

1.3.-Zona "D.1/01 Espacio libre urbano (SG)".Sup. 5.336 m²

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Se convalidan las determinaciones del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Urretxu aprobado definitivamente el 10 de diciembre de 1996, así como de sus Modificaciones debidamente tramitadas y definitivamente aprobadas.

4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen en el ámbito.

IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

1.1.- Zonificación pormenorizada.

La reflejada en el plano III.1 de este Plan General, que se corresponde con la establecida en el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Urretxu aprobado definitivamente el 10 de diciembre de 1996, así como en sus Modificaciones debidamente tramitadas y definitivamente aprobadas.

1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.

Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan y en el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Urretxu actualmente vigente.



1.3.- Edificabilidad.

* Sobre rasante

Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, asociada a la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas, complementada con:

- La prevista en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución, así como en las parcelas subedificadas, de acuerdo con las determinaciones del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Urretxu aprobado definitivamente el 10 de diciembre de 1996, así como de sus Modificaciones debidamente tramitadas y definitivamente aprobadas.
- La autorizada por este Plan General en cada una de las parcelas de equipamiento (artículo 65 de las Normas Urbanísticas Generales).

Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan (artículo 56. de las Normas Urbanísticas Generales).

* Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).

1.4.- Condiciones de edificación.

* Parámetros edificatorios:

- Alineaciones y rasantes:

Se consolidan las edificaciones existentes y convalidadas por este Plan con sus alineaciones y rasantes actuales, complementadas en los siguientes términos:

- . Las previstas en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución, así como en las parcelas subedificadas, de acuerdo con las determinaciones del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Urretxu aprobado definitivamente el 10 de diciembre de 1996, así como de sus Modificaciones debidamente tramitadas y definitivamente aprobadas.

- . En las parcelas de tipología "c. Equipamiento comunitario" en las que se autoriza una edificabilidad superior a la existente: las determinadas según lo dispuesto en el artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales o en el Estudio de Detalle a promover en cada una de ellas.

- Número de plantas y altura máxima:

. Sobre rasante

- * Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura, así como las previstas en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución, y en las parcelas subedificadas, de acuerdo con las determinaciones del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Urretxu aprobado definitivamente el 10 de diciembre de 1996, así como de sus Modificaciones debidamente tramitadas y definitivamente aprobadas.

- * En las parcelas de tipología "c. Equipamiento comunitario" en las que se autoriza una edificabilidad superior a la existente, dichos parámetros edificatorios serán los determinados en artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales o en el Estudio de Detalle a promover en cada una de ellas.

- . Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (Normas Urbanísticas Generales).



Son los reflejados en el plano III.3 de este Plan General, que se corresponden con los establecidos en el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Urretxu aprobado definitivamente el 10 de diciembre de 1996, así como en sus Modificaciones debidamente tramitadas y definitivamente aprobadas.

1.5.- Condiciones de uso.

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

Son las reflejadas en el plano III.1 de este Plan General, que se corresponden con las establecidas en el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Urretxu aprobado definitivamente el 10 de diciembre de 1996, así como en sus Modificaciones debidamente tramitadas y definitivamente aprobadas.

1.6.- Condiciones particulares de dominio.

Son las reflejadas en el plano III.3 de este Plan General, que se corresponden con las establecidas en el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Urretxu aprobado definitivamente el 10 de diciembre de 1996, así como en sus Modificaciones debidamente tramitadas y definitivamente aprobadas.

2.- **CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado con las salvedades referentes a la categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada de:

- * Las parcelas de tipología "c. Equipamiento comunitario" de titularidad privada en las que se autoriza una edificabilidad urbanística superior a la existente.
- * Las parcelas pormenorizadas que sean objeto de actuaciones urbanísticas (cambios de uso...) que supongan un incremento de edificabilidad ponderada y aquellas subedificadas en la que se autoriza el aumento de la edificabilidad de acuerdo con las determinaciones del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Urretxu aprobado definitivamente el 10 de diciembre de 1996, así como en sus Modificaciones debidamente tramitadas y definitivamente aprobadas.

V.- **CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (artículos 85 al 94 de las Normas Urbanísticas generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- * CS.7 Suelos potencialmente contaminados.
Su relación se recoge en el EAE del PGOU, si bien se remite aquí a la información actualizada al respecto que dispone el IHOBE.
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.4 de este Plan General.
- * CS.8 Áreas Acústicas.
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.2 de este Plan General.



VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan que tienen incidencia en este ámbito.

Son numerosos los elementos catalogados en el ámbito.

Cabe destacar en primer lugar la condición del conjunto del casco histórico como zona arqueológica, inscrita en el Inventario General de Patrimonio Cultural Vasco con la categoría de Conjunto Monumental según Orden de 12-2-1998.

Se someten por otra parte a especial protección los siguientes elementos:

- * Casa Bikario Etxea (Iparragirre 14).
- * Casa Faktorekua (Iparragirre 16).
- * Casa Consistorial (Iparragirre 20).
- * Casa Iparragirre 8.
- * Casa Iparragirre 10.
- * Casa Galdosenea (Iparragirre 22).
- * Casa Iparragirre 24.
- * Casa Iparragirre 26.
- * Casa Iparragirre 38.
- * Iglesia de San Martín de Tours.

Asimismo se encuentran inventariados desde la perspectiva arqueológica:

- * Casa Bikario Etxea (Iparragirre 14).
- * Casa Faktorekua (Iparragirre 16).
- * Casa Consistorial (Palacio corral Ipeñarrieta) (Iparragirre 20).
- * Casa Galdosenea (Iparragirre 22).
- * Muralla de Urretxu.
- * Iglesia de San Martín de Tours.
- * Cárcel.
- * Primitivo Ayuntamiento.

Se corresponden con zonas de presunción arqueológica:

- * Casa Bikariokoa (zona A)
- * Casa Faktorekoa (zona A)
- * Palacio Corral-Ipeñarrieta/Ayuntamiento (zona A)
- * Casa Galdosenea (zona A)

Se califican con protección básica:

- * Fuente de Urretxu (plaza de Iparragirre)
- * Monumento a Iparragirre (plaza de Iparragirre).

Se estará según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (artículos 95 a 100).



VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.

No se prevé a priori la delimitación de ningún ámbito de actuación específico, sin perjuicio de la ejecución de las obras de urbanización que puedan abordarse, así como de las actuaciones aisladas o de dotación que procedan en desarrollo del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Urretxu aprobado definitivamente el 10 de diciembre de 1996, así como en sus Modificaciones debidamente tramitadas y definitivamente aprobadas.

- * Condiciones de actuación.
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículos 101 y siguientes).
- * Condiciones de urbanización.
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículos 101 y siguientes).
- * Condiciones de ejecución y financiación de cargas de urbanización.
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículos 101 a 104), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".
- * Coeficientes de ponderación de usos.
Los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículo 105), obtenidos según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica".

VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, suelos potencialmente contaminados, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.3. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

IX.- GRÁFICOS.

No se incluyen.



NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO "AU.02 LABEAGA".

I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan.

Se trata de la extensión del asentamiento urbano de Urretxu en la vega del Urola, al sur de la villa.

Se corresponde con un medio predominantemente residencial, si bien acogió con anterioridad diversas implantaciones industriales que han sido objeto de procesos de transformación que han dado lugar a la actuación situación.

La evolución de la ciudad ha propiciado así la continuidad del asentamiento residencial en torno al eje de la calle Labeaga, extendiéndose hasta el Urola.

Acoge equipamientos diversos, así como una gran parte de la actividad comercial del área urbana.

Cuenta así con un importante y asentado desarrollo urbanístico, preferentemente residencial, complementado con otros usos (terciarios, equipamientos, espacios libres, etc.), al tiempo que con buenas comunicaciones tanto con el resto de la ciudad como con los municipios colindantes (transporte público, redes peatonales y ciclistas...).

Su superficie es de 86.884 m², tratándose del tercer ámbito del área urbana en cuanto a su extensión.

II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

- * Consolidar con carácter general la edificación preexistente y sus usos, incluidas las resultantes de las actuaciones más recientes (Ormazabal, Madaya, Domingo Mendiaraz, Gernikako arbola...).
- * Descartar la transformación de la parcela de Lizeoa en suelo residencial, prevista en las Normas Subsidiarias de 2012, de acuerdo con el acuerdo municipal tomado al respecto.
- * Consolidar con carácter general la urbanización sin perjuicio de las propuestas de recuperación del espacio público para el peatón que se formulen de acuerdo con lo establecido en el presente Plan General y en las decisiones que en desarrollo del mismo se planteen en materia de movilidad y accesibilidad.
- * Con la finalidad de dar continuidad a la evolución de la ordenación del ámbito, se propone la delimitación de sendos subámbitos, "2.1 Urzelai" y "2.2 Rodriguez", para los que se plantean los siguientes objetivos y criterios de ordenación:
 - El subámbito "2.1 Urzelai", de 1.448 m² de superficie, delimitado en el correspondiente gráfico "1. Identificación, delimitación y ordenación. Definición geométrica" de estas Normas Particulares, y en el que se plantea:



- . Completar el desarrollo llevado a cabo a ambos lados del subámbito, para lo cual procede abordar la regeneración urbana del lugar mediante: el derribo de las edificaciones existentes y el traslado y/o realojo de los usos desarrollados en ellas; la construcción de una nueva edificación residencial adosada a los dos medianeras preexistentes a ambos lados, y la habilitación de una importante superficie de aparcamiento que dé respuesta a las necesidades del municipio en la materia, complementadas con eventuales usos terciarios o equipamentales.

Esta iniciativa de transformación urbana ya se plantea en las Normas Subsidiarias municipales, si bien se reajusta en este documento.
 - . Retranquear la alineación de la nueva edificación y dar continuidad a la acera de la calle Labeaga aumentando la actual sección transversal de la misma, así como dotando de continuidad al porche a la que se extiende el uso público.
 - . Para ello el subámbito se corresponde con una actuación de dotación y de su ejecución resultará un total aproximado de 18 viviendas, previo derribo del edificio residencial preexistente que acoge 3 en la actualidad, así como la posibilidad de habilitar un garaje con alrededor de 100 plazas de aparcamiento.
- El subámbito "2.2 Rodriguez", de 1.721 m² de superficie, delimitado en el correspondiente gráfico "1. Identificación, delimitación y ordenación. Definición geométrica" de estas Normas Particulares, y en el que se plantea:

- . Proceder a la regeneración urbana del subámbito delimitado para lo que se proponen unas nuevas condiciones de edificación y urbanización. Ello supone el derribo de las edificaciones existentes y el traslado y/o realojo de los usos desarrollados en ellas. Supone por otra parte la construcción de una nueva edificación residencial, con locales en planta baja y sótanos con destino a garajes.

Esta iniciativa de transformación urbana ya se plantea en las Normas Subsidiarias municipales, si bien se reajusta en el presente documento.

- . Urbanizar el entorno de la nueva edificación proyectada, redefiniendo las rasantes en torno a ella, sin perjuicio de la consolidación de éstas en la calle Labeaga, y ordenación de un paseo público en la margen izquierda del Urola eliminando las barreras arquitectónicas (escaleras preexistentes) y dando continuidad a dicho paseo hacia el norte y hacia el sur.
- . Para ello el subámbito se corresponde con una actuación integrada y de su ejecución resultará un total aproximado de 34 viviendas, previo derribo de la edificación residencial preexistente que acoge 9 en la actualidad, así como la habilitación de locales en la planta baja de la edificación y de garajes en sótano. 12 de las 34 viviendas previstas se corresponderán con viviendas de protección pública.

- * En el resto del ámbito, excluidos los dos subámbitos precitados expresamente delimitados, de 83.715 m² de superficie, se consolida en términos generales la situación actual.



III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.****1.1.-Zona "A.2/02 Zonas de Edificación abierta".Sup. 67.517 m²**

* Edificabilidad urbanística:

- Sobre rasante:

- En el Subámbito "2.1 Urzelai"3.300 m²(t)- En el Subámbito "2.2 Rodriguez"3.827,50 m²(t)

- En el resto del ámbito:

La edificabilidad autorizada en el ámbito es la asociada a las edificaciones preexistentes y consolidadas por este Plan General y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), complementada con:

. La edificabilidad prevista en el conjunto de los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.

. La autorizada por este Plan en el conjunto de las parcelas de equipamiento de titularidad privada (de conformidad con lo establecido en el art. 65 de las Normas Urbanísticas Generales).

Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).

- Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

* Condiciones de uso:

Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.2".

1.2.-Zona "C/02 Equipamiento Comunitario (SG)".Sup. 1.713 m²

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

1.3.-Zona "D.1/02 Espacio libre urbano (SG)".Sup. 9.856 m²

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

1.4.-Zona "E.1/02 Red viaria (SG)".Sup. 6.476 m²

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

1.5.-Zona "E.3/02 Via Ciclista (SG)".Sup. 1.322 m²

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.



2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

La ordenación pormenorizada del Ámbito, incluidos los Subámbitos "2.1 Urzelai" y "2.2 Rodriguez" delimitados, se determina en este Plan General.

4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.

- * Subámbito "2.1. Urzelai":
 - Programación: será promovido en el horizonte temporal del presente Plan General. Para ello, antes de que se cumplan seis años desde la entrada en vigor del Plan General se habrá procedido a la solicitud de la correspondiente licencia de edificación.
- * Subámbito "2.2. Rodriguez":
 - Programación: será promovido en el horizonte temporal del presente Plan General. Para ello, antes de que se cumplan seis años desde la entrada en vigor del Plan General se habrá procedido a la tramitación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora y solicitado la correspondiente licencia de edificación.
- * Las obras de reurbanización de las calles Labeaga, Nekolalde y otras se realizarán de acuerdo con las decisiones y pautas que al respecto establezca el Ayuntamiento.

IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

1.1.- Subámbito "2.1. Urzelai".

1.1.1.- Zonificación pormenorizada.

La zonificación pormenorizada del subámbito es la reflejada en el correspondiente gráfico 2 de esta Norma Urbanística Particular.

1.1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.

El Plan General propone unas nuevas condiciones de parcelación que se ilustran gráficamente en el correspondiente gráfico 2 de esta Norma Urbanística Particular.

1.1.3.- Edificabilidad.

- * Edificabilidad urbanística:
 - Sobre rasante: 3.300 m²(t).
 - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- * Condiciones de uso:
 - Condiciones generales:
Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.2. Zonas de Edificación Abierta".



- Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:
 - . Edificabilidad residencial ordenada: 2.000 m²(t).
- Edificabilidad sobre rasante destinada a otros usos autorizados (garaje o terciarios...), incluidos portales y elementos comunes: 1.300 m²(t).

1.1.4. Condiciones de edificación

Son las determinadas en los gráficos referidos al subámbito de la presente Norma Particular.

1.1.5. Condiciones de uso

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas, de acuerdo con las determinadas en los gráficos referidos al subámbito de la presente Norma Particular.

1.1.6.- Condiciones particulares de dominio.

- * Las reflejadas en el plano "III.3" de este Plan General y en los gráficos de esta Norma Particular.

1.2.-Subámbito "2.2. Rodriguez".

1.2.1.- Zonificación pormenorizada.

La zonificación pormenorizada del subámbito es la reflejada en el correspondiente gráfico 2 de esta Norma Urbanística Particular.

1.2.2.- Condiciones de parcelación urbanística.

El Plan General propone unas nuevas condiciones de parcelación que se ilustran gráficamente en el correspondiente gráfico 2 de esta Norma Urbanística Particular.

1.2.3.- Edificabilidad.

- * Edificabilidad urbanística:
 - Sobre rasante: 3.827,50 m²(t).
 - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- * Condiciones de uso:
 - Condiciones generales: Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.2. Zonas de Edificación Abierta".
 - Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:
 - . Edificabilidad residencial preexistente: 660 m²(t).
 - . Nueva edificabilidad residencial (incremento):
 - * Vinculada al régimen de la vivienda de protección pública, social y tasada (edificabilidad mínima, 40%): 1.036 m²(t).
 - * De promoción libre (edificabilidad máxima, 60%): 1.554 m²(t).
 - * Total incremento (100%): 2.590 m²(t).

Como mínimo, el 20% de la nueva edificabilidad residencial total se destinará a vivienda de protección social (518 m²(t)).



- . Edificabilidad residencial total resultante: 3.250 m²(t).
- Edificabilidad sobre rasante destinada a otros usos autorizados (terciarios...): 577,50 m²(t).

1.2.4. Condiciones de edificación.

Son las determinadas en los gráficos referidos al subámbito de la presente Norma Particular.

1.2.5. Condiciones de uso

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas, de acuerdo con las determinadas en los gráficos referidos al subámbito de la presente Norma Particular.

1.2.6.- Condiciones particulares de dominio.

- * Las reflejadas en el plano "III.3" de este Plan General y en los gráficos de esta Norma Particular.

1.3.-Resto del ámbito.

1.3.1.- Zonificación pormenorizada.

La reflejada en el plano III.1 de este Plan General.

1.3.2.- Condiciones de parcelación urbanística.

Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

1.3.3.- Edificabilidad.

- * Sobre rasante
Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, asociada a la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas, complementada con:
 - La prevista en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.
 - La autorizada por este Plan General en cada una de las parcelas de equipamiento (artículo 65 de las Normas Urbanísticas Generales).
 Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).
- * Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).

1.3.4.- Condiciones de edificación.

- * Parámetros edificatorios:
 - Alineaciones y rasantes:
Se consolidan las edificaciones existentes y convalidadas por este Plan con sus alineaciones y rasantes actuales, complementadas en los siguientes términos:
 - . Las previstas en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.



- Número de plantas y altura máxima:
 - . Sobre rasante
 - * Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura, así como las previstas en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.
 - . Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).

1.3.5.- Condiciones de uso.

- * Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.
Los cambios de uso que puedan darse deberán adecuarse a lo dispuesto en las regulaciones establecidas en el artículo 40.4 del Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental.

1.3.6.- Condiciones particulares de dominio.

- * Las reflejadas en el plano "III.3" de este Plan General y en los gráficos de esta Norma Particular.

2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.

2.1.-Subámbito "2.1. Urzelai".

Los terrenos del subámbito se categorizan como suelo urbano no consolidado.

2.2.-Subámbito "2.2. Rodriguez".

Los terrenos del subámbito se categorizan como suelo urbano no consolidado.

2.3.-Resto del ámbito.

Los terrenos del resto del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado con las salvedades referentes a la categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada de:

- * Las parcelas de tipología "c. Equipamiento comunitario" de titularidad privada en las que se autoriza una edificabilidad urbanística superior a la existente.
- * Las parcelas pormenorizadas que sean objeto de actuaciones urbanísticas (cambios de uso...) que supongan un incremento de edificabilidad ponderada.

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (artículos 85 al 94 de las Normas Urbanísticas generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- * CS.6 Áreas Inundables.
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.3 de este Plan General.



- * CS.7 Suelos potencialmente contaminados.
Su relación se recoge en el EAE del PGOU, si bien se remite aquí a la información actualizada al respecto que dispone el IHOBE.
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.4 de este Plan General.

- * CS.8 Áreas Acústicas.
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.2 de este Plan General.

VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

Son tres los elementos catalogados en el ámbito y están sujetos a protección básica. Son los siguientes:

- * Chimenea de la fábrica de fuelles y muebles Genaro Berriochoa.
- * Puente del antiguo trazado del ferrocarril del Urola. .
- * Casa Gernikako arbola, 1-3.

Se estará según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (artículos 95 a 100).

VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.

1. Proyección y ejecución de la urbanización.

- * En el Subámbito "2.1 Urzelai" se procederá a la elaboración de un proyecto de obras de urbanización de carácter complementario a la edificación, a los efectos de la determinación y ejecución de ordenación urbanística planteada. Su contenido se ajustará a lo establecido en la legislación vigente en la materia y en este Plan General.

- * En el Subámbito "2.2 Rodriguez" el régimen de urbanización será el que se determine en el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en desarrollo de este Plan General.

- * En el resto del ámbito se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del mismo, en particular en respuesta a las iniciativas que se desarrollen en las materias de movilidad y accesibilidad.

- * Complementariamente:
 - Siempre que las edificaciones existentes en el ámbito y consolidadas por este Plan se encuentren en situación de insuficiencia o degradación por no cumplir los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad (accesibilidad, eficiencia energética...) se procederá a la delimitación de ámbitos de rehabilitación edificatoria.

En principio, y sin descartar la conveniencia de, en su caso, delimitar ámbitos conjuntos de rehabilitación edificatoria, se considerará que cada una de las edificaciones existentes y consolidadas que se encuentren en la indicada situación constituye un ámbito aislado de esa naturaleza.



- En la medida en que la situación de degradación, obsolescencia, inseguridad, etc. del conjunto del ámbito y/o de determinadas partes del mismo lo justifique, se procederá a la delimitación del o de los correspondientes ámbitos conjuntos o aislados de regeneración y renovación urbana.
- La delimitación de esos ámbitos se adecuará a los criterios formales y procedimentales establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (T. Ref. Ley 7/2015, de Suelo y Rehabilitación Urbana; Ley de Vivienda de 2015), y se complementará con la determinación de las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas para garantizar la seguridad, la salubridad, la habitabilidad, la accesibilidad universal y el uso racional de la energía, así como cualesquiera otras que para la consecución de los correspondientes objetivos de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas se estimen adecuados.
- Las condiciones de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículos 101 y siguientes).

2. Régimen de ejecución urbanística.

- * El Subámbito "2.1 Urzelai" conforma, en sí mismo, un único e independiente Ámbito de Actuación de Dotación.
- * El Subámbito "2.2 Rodriguez" conforma, en sí mismo, un único e independiente Ámbito de Actuación Integrada.
El Programa de Actuación Urbanizadora a formular en él será promovido y aprobado dentro de los cinco primeros años de vigencia de este Plan General.
- * En los subámbitos "2.1 Urzelai" y "2.2 Rodriguez" se califican como disconformes con el planeamiento las edificaciones e instalaciones preexistentes reflejadas en los correspondientes gráficos de la presente Norma Particular que se proponen sustituir por las nuevas ordenaciones proyectadas.
- * Con carácter general, las condiciones de actuación son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículos 101 y siguientes).
- * Con carácter general, las condiciones de ejecución y financiación de cargas de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículos 101 a 104), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".

En el subámbito "2.1 Urzelai" las características y los condicionantes del subámbito no hacen posible el cumplimiento de los estándares correspondientes produciéndose un déficit que se estima en una cuantía de 62 m² con destino a espacios libres y de 590 m² con destino a otras dotaciones públicas locales. Procede el cumplimiento de ese déficit del estándar mediante el abono de su valor económico. Se da en cualquier caso respuesta al mismo globalmente.

En el subámbito "2.2 Rodriguez" las características y los condicionantes del subámbito no hacen posible el cumplimiento de los estándares correspondientes produciéndose un déficit que se estima en una cuantía de 28 m² con destino a otras dotaciones públicas locales. Procede el cumplimiento de ese déficit del estándar mediante el abono de su valor económico. Se da en cualquier caso respuesta al mismo globalmente.



- * Los coeficientes de ponderación de usos son los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículo 105), obtenidos según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica".

VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, suelos potencialmente contaminados, riesgo de inundación, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.3. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

Los subámbitos "2.1 Urzelai" y "2.2 Rodriguez" se declaran cada uno de ellos como Zona de Protección Acústica Especial. Debido a ello, la proyección y ejecución del desarrollo urbanístico previsto en ellos se adecuará a las condiciones acústicas establecidas en el Estudio de Impacto Acústico incluido como Anexo en el estudio de evaluación ambiental estratégica de este Plan General, y, en concreto, en el plan zonal correspondiente contenido en dicho Estudio.

Los suelos potencialmente contaminados del ámbito se ilustran gráficamente en el plano IV.4. La intervención en los mismos se adecuará al marco legal de aplicación en la materia. En particular, en el subámbito "2.2 Rodriguez" se evaluará la previa declaración de la calidad del suelo por el órgano competente, tal y como lo determina la ley 1/2005 de 4 de febrero, con ocasión de la tramitación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

Al tratarse de un área urbanística afectada por una superficie reducida afectada por el riesgo de inundabilidad deberán cumplir la normativa de aplicación vigente. Las actuaciones que afecten al dominio público hidráulico o a sus zonas de servidumbre y policía deberán contar, previamente al inicio de cualquier trabajo u obra, con las autorizaciones de la Administración hidráulica competente, que deberán ser tramitadas ante las Oficinas de las Cuenca Oriental de la Agencia Vasca del Agua-Ura.

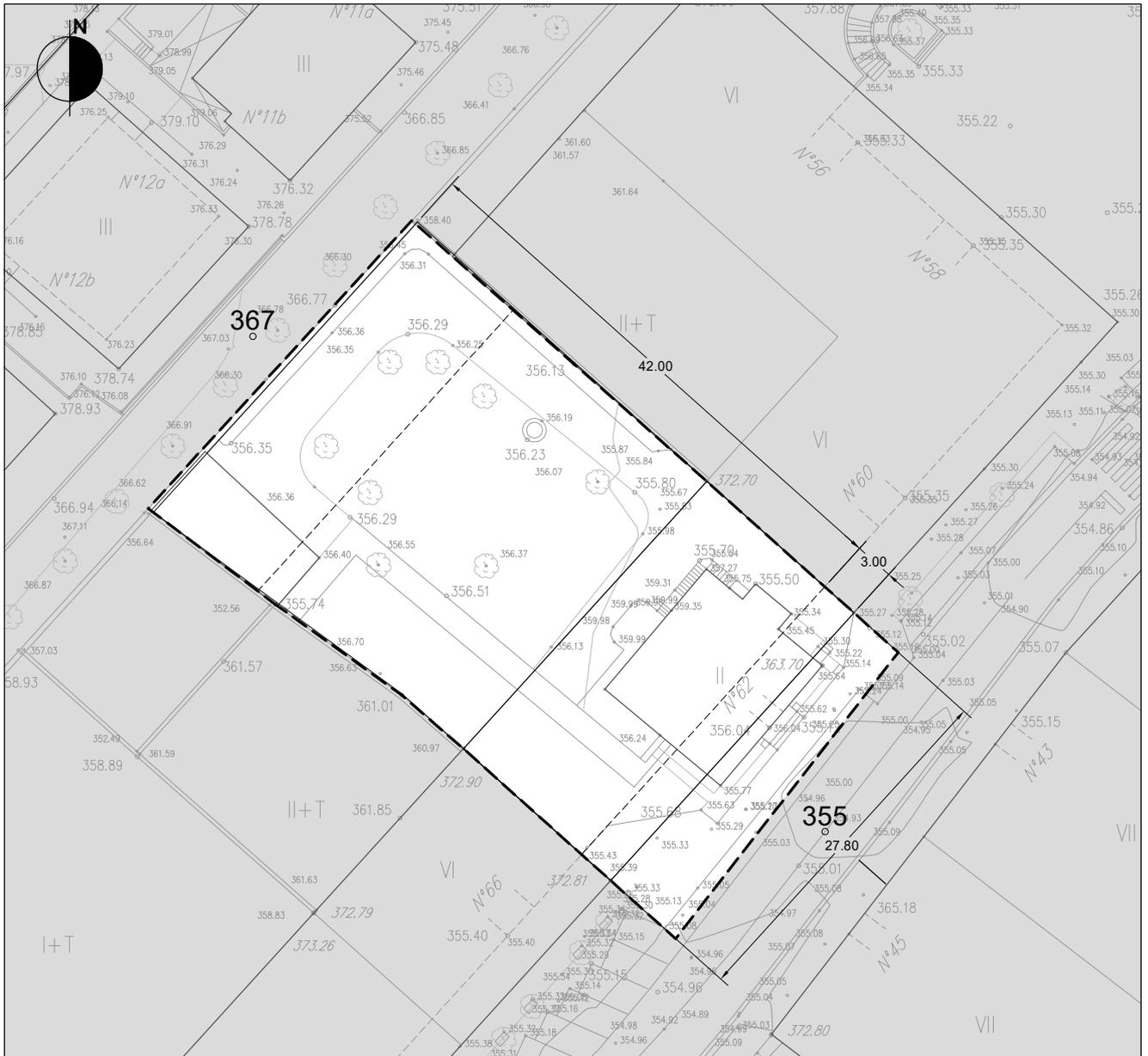
IX.- GRÁFICOS.

- Subámbito "2.1 Urzelai"
 - 1.- Identificación, delimitación y ordenación. Definición geométrica.
 - 2.- Zonificación pormenorizada.
 - 3.- Condiciones de edificación, dominio y uso. Plantas y secciones.
 - 4.- Condiciones de ejecución.

- Subámbito "2.2 Rodriguez"
 - 1.- Identificación, delimitación y ordenación. Definición geométrica.
 - 2.- Zonificación pormenorizada.
 - 3.- Condiciones de edificación, dominio y uso. Plantas y secciones.
 - 4.- Condiciones de ejecución.



AU.2 LABEAGA
AZPIESPARRUA / SUBAMBITO
2.1 URZELAI



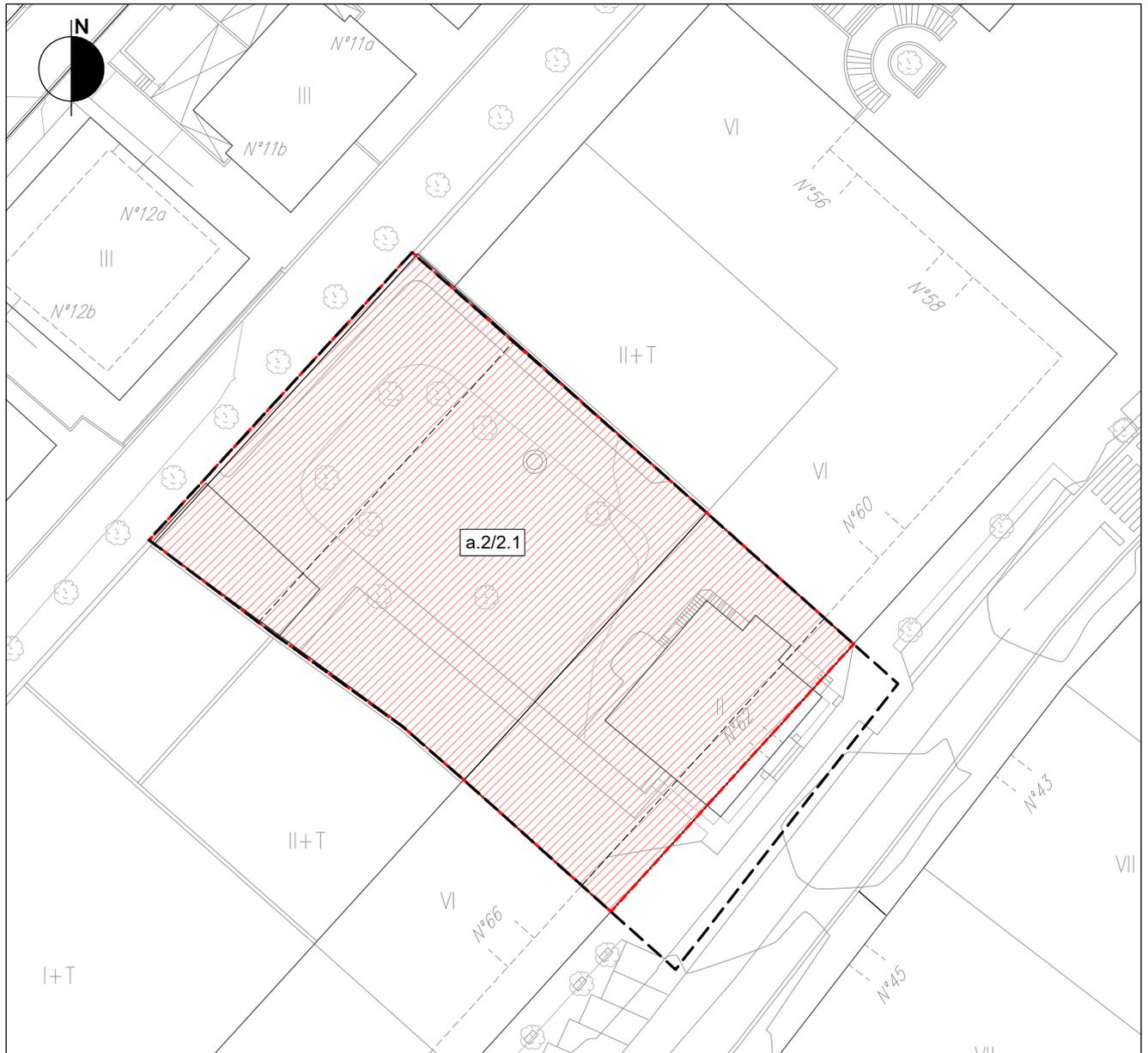
ESCALA 1:500 ESKALA

AZPIESPARRUAREN MUGA — — — LIMITE DEL SUBAMBITO
PROIEKTATUTAKO SESTRA 84,50 RASANTE PROYECTADA

GRÁFICO 1. GRAFIKOA
IDENTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACION. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA
IDENTIFIKAZIOA, MUGAKETA ETA ANTOLAMENDUA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA



AU.2 LABEAGA
AZPIESPARRUA / SUBÁMBITO
2.1 URZELAI

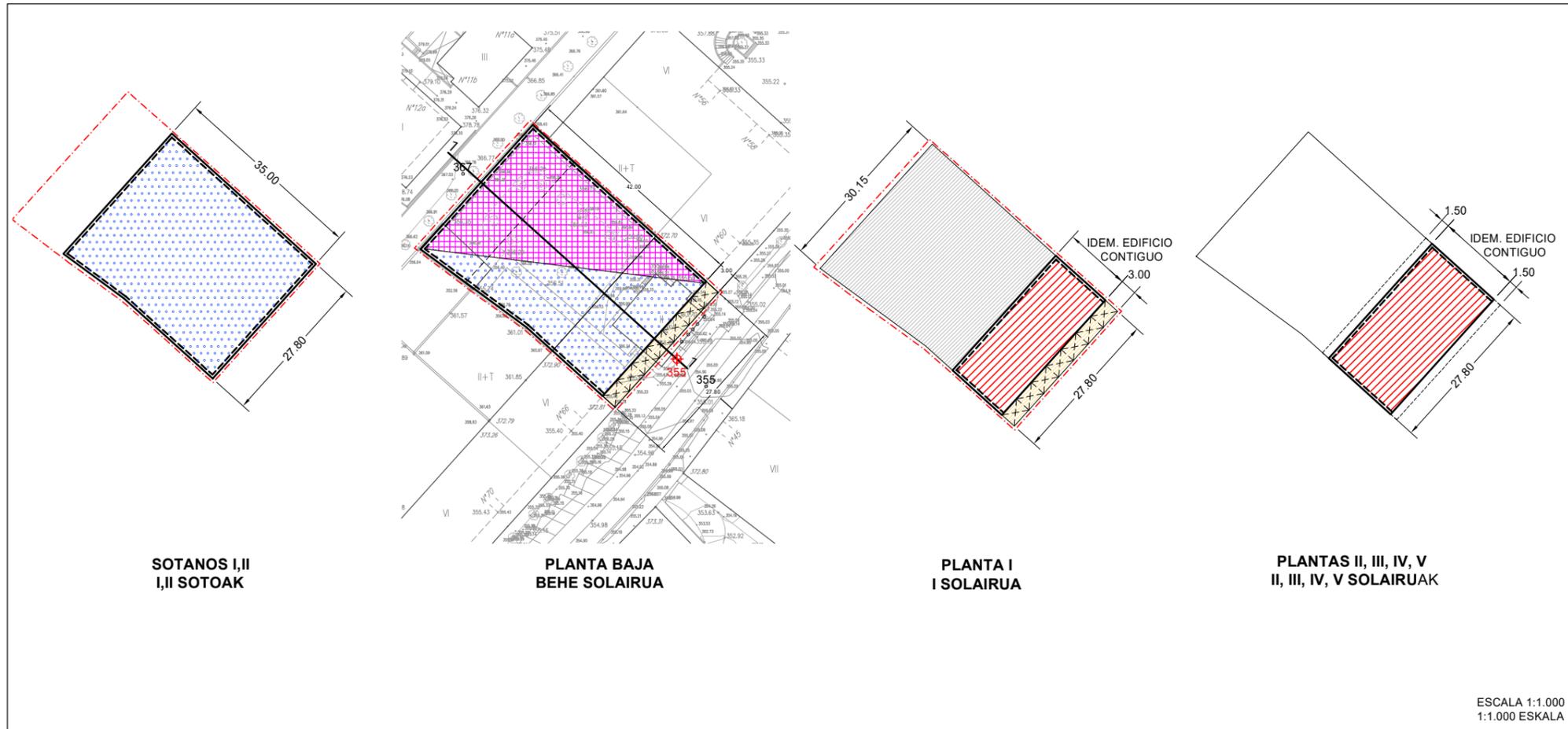


ESCALA 1:500 ESKALA

- AZPIESPARRUAREN MUGA — — — LÍMITE DE SUBÁMBITO
- PARTZELAREN MUGA - - - - LÍMITE DE PARCELA
- ERAIKUNTZA IREKIKO EGOITZA PARTZELA a.2  a.2 PARCELA RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA
- BIDE SAREA e.1  e.1 RED VIARIA

GRÁFICO 2. GRAFIKOA
ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA
ZONIFIKAZIO XEHATUA

Parcela a.2/2.1



AU.2 LABEAGA
AZPIESPARRUA / SUBAMBITO
2.1 URZELAI

LURSAILAREN MUGA		LÍMITE DE PARCELA
DERRIGORREZKO LERROKADURA		ALINEACIÓN OBLIGATORIA
LERROKADURA MAXIMO		ALINEACIÓN MÁXIMA
FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK		VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA
GARAJEKO IBILGAILU-SARBIDEAREN NAHITAEZKO KOKAPENA		LOCALIZACIÓN OBLIGATORIA DE ACCESO DE VEHÍCULOS A GARAJE
BIZITEGI-ERABILERA		USO RESIDENCIAL
INDUSTRIA-ERABILERA		USO INDUSTRIAL
HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA		USO TERCIARIO
EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA		USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK		GARAJE Y USOS AUXILIARES
TERRAZA ESTALIGABEA (ETXEBIZITZAREN EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOIA)		TERRAZA DESCUBIERTA (USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)
ERABILERA PUBLIKOKO EREMUAK		AREAS DE USO PÚBLICO
ERABILERA PRIBATUA. ERAIKIEZINA, BAIMENDUTAKO SESTRAPLEAN IZAN EZIK		USO PRIVADO NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO
SESTRA PERIMETRALA	300	RASANTE PERIMETRAL
ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA	350	RASANTE PERIMETRAL DE MEDICIÓN DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN

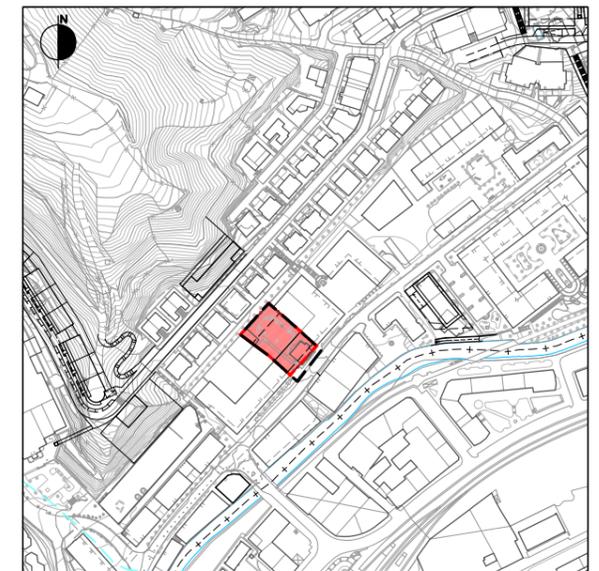
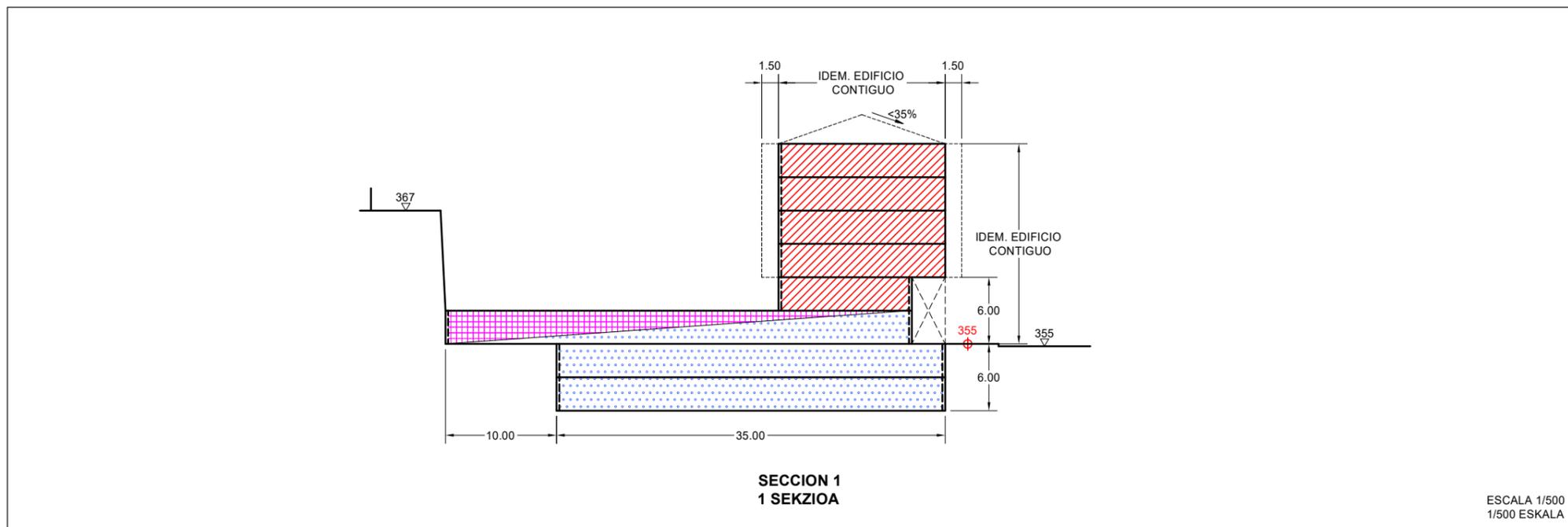
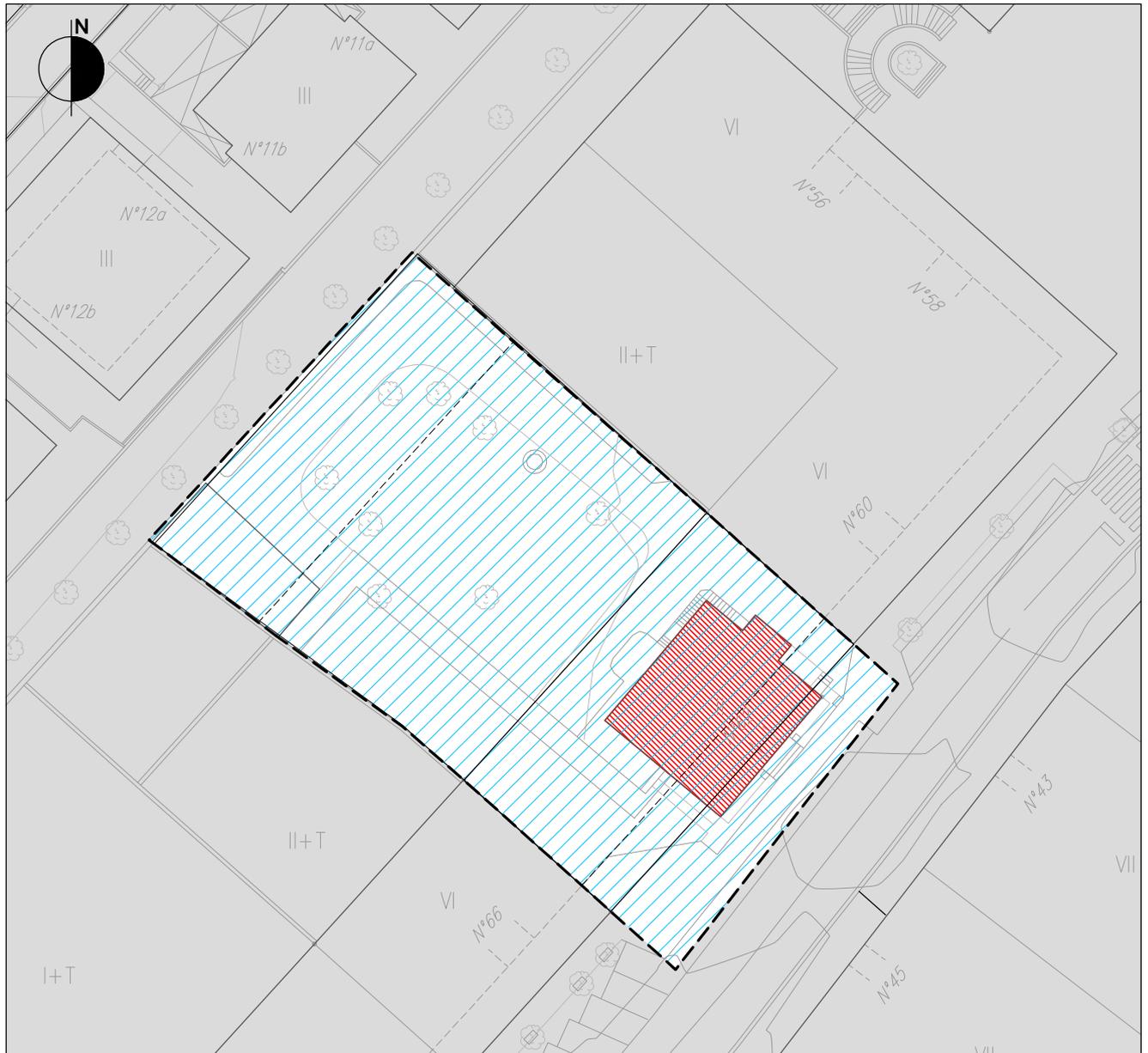


GRÁFICO 3. GRAFIKOA
 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO PLANTAS Y SECCIONES. ERAIKITZE, ERABILTZE ETA JABETZA BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK

AU.2 LABEAGA
AZPIESPARRUA / SUBAMBITO
2.1 URZELAI



ESCALA 1:500 ESKALA

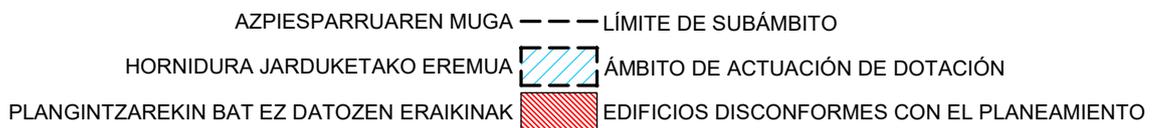
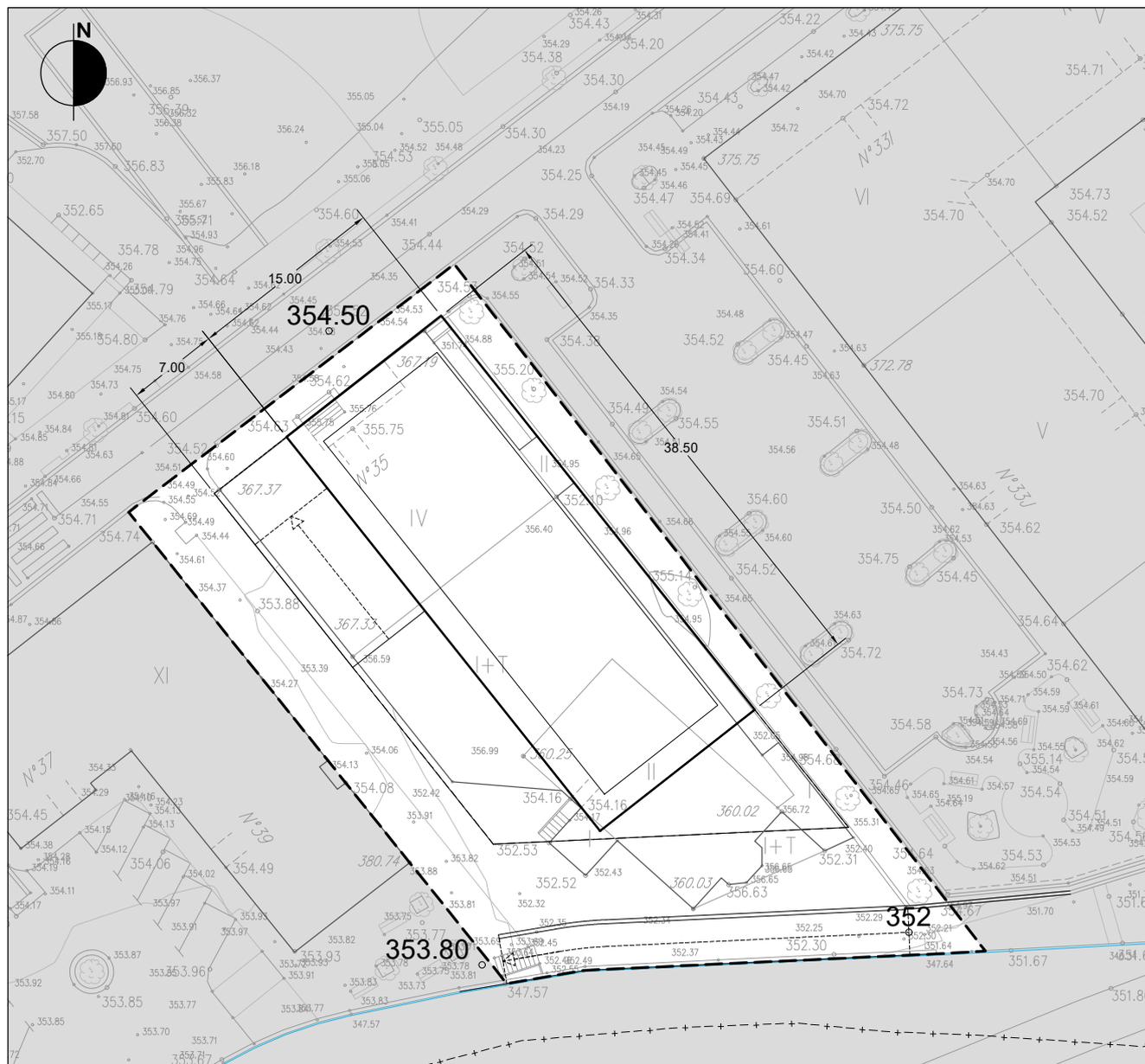


GRÁFICO 4. GRAFIKOA
CONDICIONES DE EJECUCIÓN
GAUZATZEKO BALDINTZAK

AU.2 LABEAGA
AZPIESPARRUA / SUBAMBITO
2.2 RODRIGUEZ



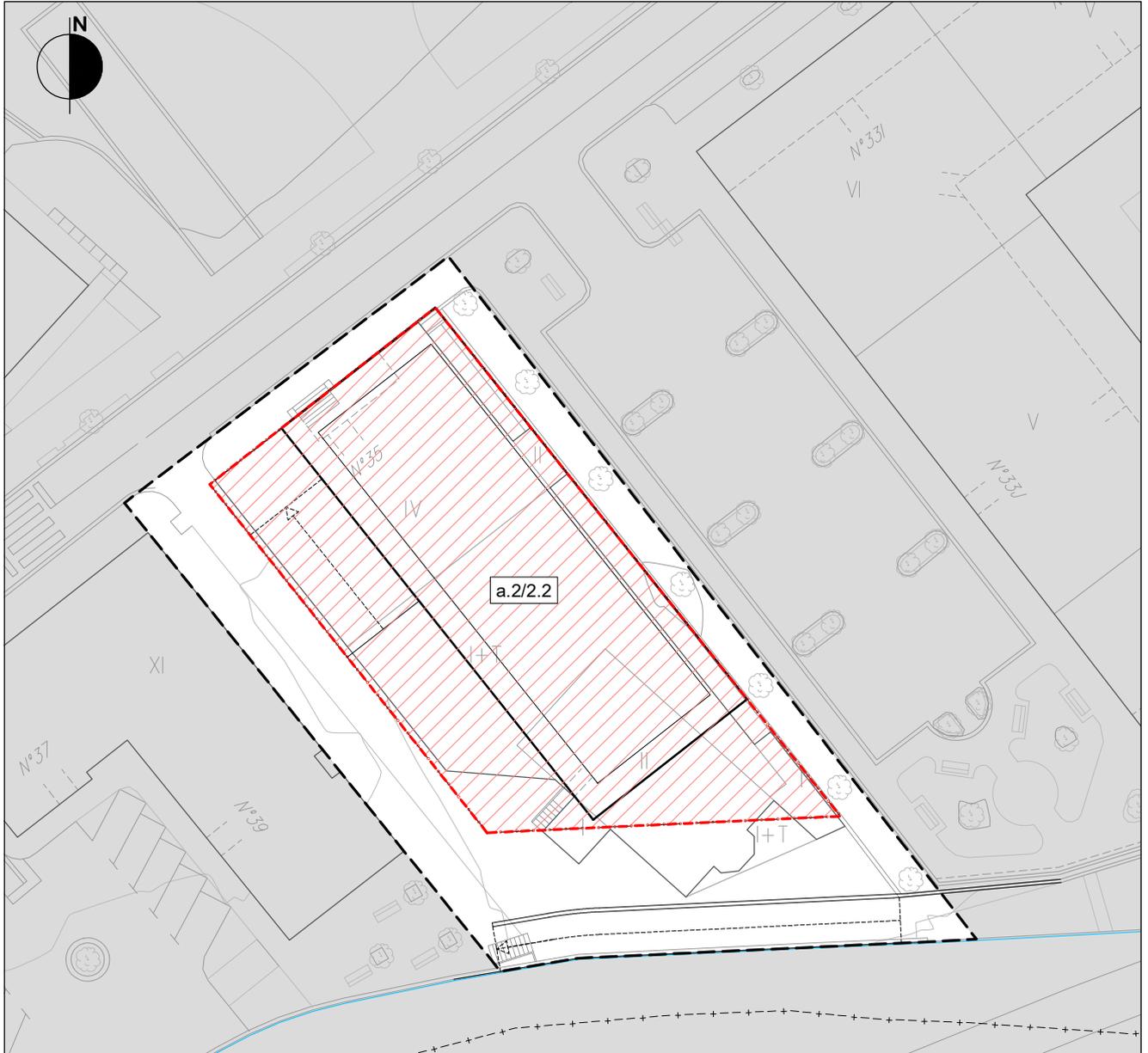
ESCALA 1:500 ESKALA

AZPIESPARRUAREN MUGA --- LIMITE DEL SUBAMBITO
PROIEKTATUTAKO SESTRA 350 RASANTE PROYECTADA

GRÁFICO 1. GRAFIKOA
IDENTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACION. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA
IDENTIFIKAZIOA, MUGAKETA ETA ANTOLAMENDUA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA



AU.2 LABEAGA
AZPIESPARRUA / SUBAMBITO
2.2 RODRIGUEZ

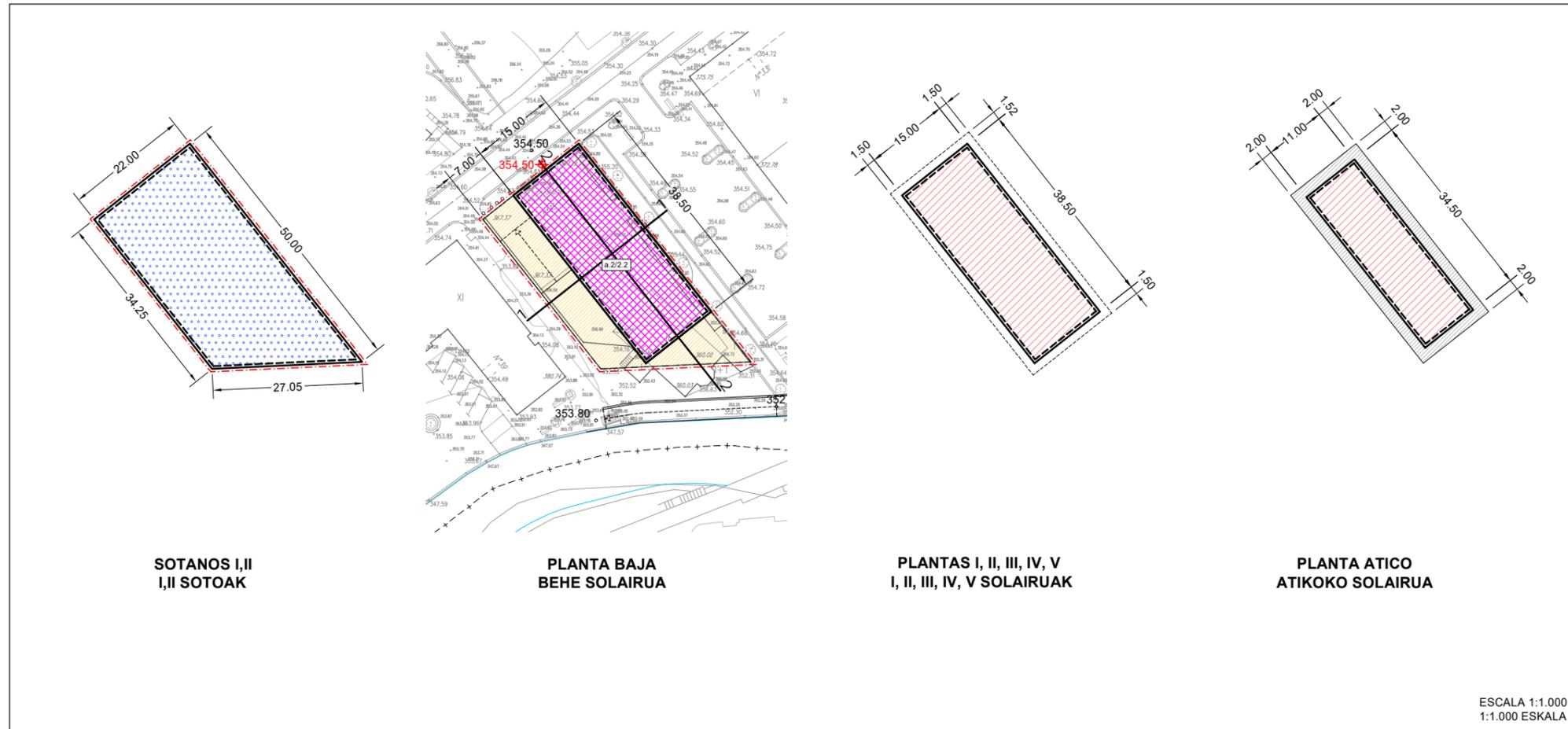


ESCALA 1:500 ESKALA

- AZPIESPARRUAREN MUGA — — — LÍMITE DE SUBÁMBITO
PARTZELAREN MUGA - - - LÍMITE DE PARCELA
ERAIKUNTZA IREKIKO EGOITZA PARTZELA a.2  a.2 PARCELA RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA
BIDE SAREA e.1  e.1. RED VIARIA

GRÁFICO 2. GRAFIKOA
ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA
ZONIFIKAZIO XEHATUA

Parcela a.2/2.2



**AU.2 LABEAGA
 AZPIESPARRUA / SUBBAMBITO
 2.2 RODRIGUEZ**

LURSAILAREN MUGA		LÍMITE DE PARCELA
DERRIGORREZKO LERROKADURA		ALINEACIÓN OBLIGATORIA
LERROKADURA MAXIMO		ALINEACIÓN MÁXIMA
FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK		VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA
GARAJEKO IBILGAILU-SARBIDEAREN NAHITAEZKO KOKAPENA		LOCALIZACIÓN OBLIGATORIA DE ACCESO DE VEHÍCULOS A GARAJE
BIZITEGI-ERABILERA		USO RESIDENCIAL
INDUSTRIA-ERABILERA		USO INDUSTRIAL
HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA		USO TERCIARIO
EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA		USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK		GARAJE Y USOS AUXILIARES
TERRAZA ESTALIGABEA (ETXEBIZITZAREN EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBO)		TERRAZA DESCUBIERTA (USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)
ERABILERA PUBLIKOKO EREMUAK		AREAS DE USO PÚBLICO
ERABILERA PRIBATUA. ERAIKIEZINA, BAIMENDUTAKO SESTRAPLEAN IZAN EZIK		USO PRIVADO NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO
SESTRA PERIMETRALA	300	RASANTE PERIMETRAL
ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA	350	RASANTE PERIMETRAL DE MEDICIÓN DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN

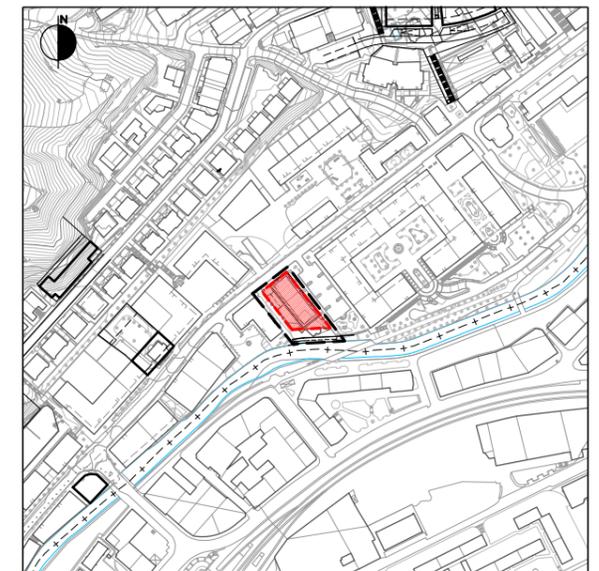
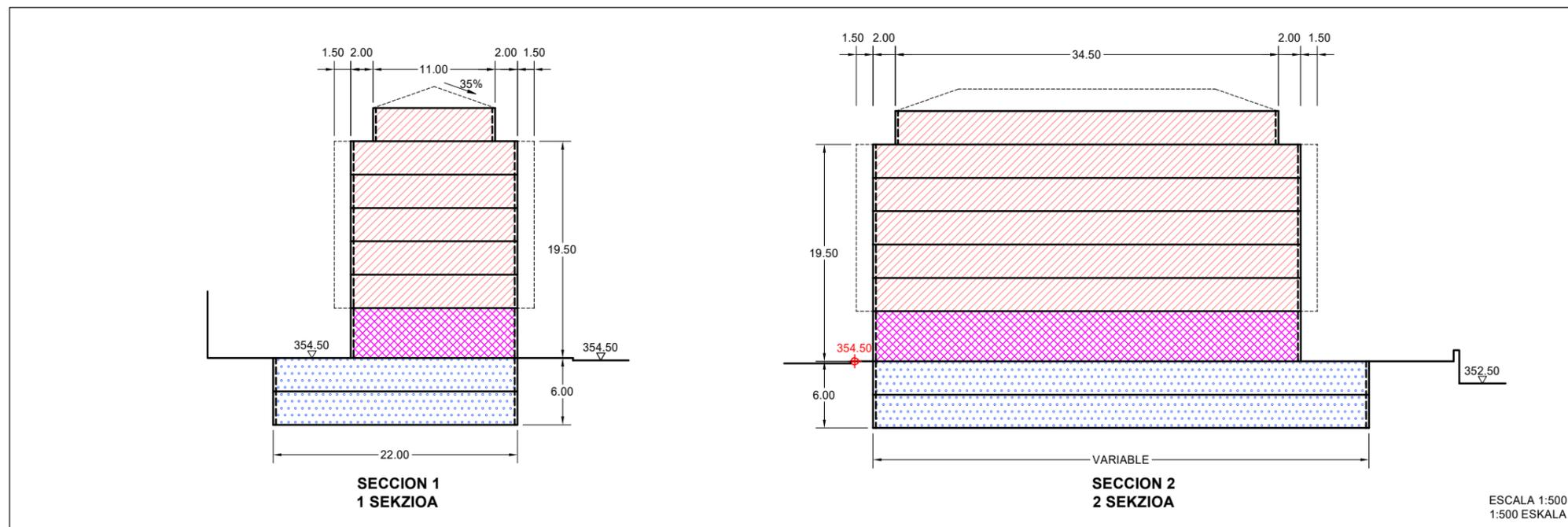


GRÁFICO 3. GRAFIKOA
 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO
 PLANTAS Y SECCIONES.
 ERAIKITZE, ERABILTZE ETA JABETZA
 BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK

AU.2 LABEAGA
AZPIESPARRUA / SUBAMBITO
2.2 RODRIGUEZ



ESCALA 1:500 ESKALA

- AZPIESPARRUAREN MUGA — — — LIMITE DEL SUBAMBITO
JARDUKETA INTEGRATUKO EREMUJA  AMBITO DE ACTUACION INTEGRADA
PLANGINTZAREKIN BAT EZ DATOZEN ERAIKINAK  EDIFICIOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO

GRÁFICO 4. GRAFIKOA
CONDICIONES DE EJECUCIÓN
GAUZATZEKO BALDINTZAK

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO "AU.03 SAN MARTIN".

I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan.

Se trata de la extensión del asentamiento urbano de Urretxu en la vega del Urola, al este y al norte de la villa. Se corresponde con un medio predominantemente residencial. Acoge equipamientos diversos, siendo sin embargo escasa la actividad comercial.

Cuenta así con un desarrollo urbanístico residencial y con buenas comunicaciones tanto con el resto de la ciudad como con los municipios colindantes (transporte público, redes peatonales y ciclistas...).

Su superficie es de 32.491 m².

II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

- * Consolidación con carácter general de la edificación preexistente y sus usos.
- * Consolidación con carácter general de la urbanización sin perjuicio de las propuestas de recuperación del espacio público para el peatón que se formulen de acuerdo con lo establecido en el presente Plan General y en las decisiones que en desarrollo del mismo se planteen en materia de movilidad y accesibilidad.
- * Con la finalidad de dar continuidad a la evolución de la ordenación del ámbito, se propone la identificación del subámbito "3.1 Elgea", de 1.072 m² de superficie, que se corresponde con los números 42 y 44 de la calle Iparragirre, delimitado en el correspondiente gráfico "1 Identificación, delimitación y ordenación. Definición geométrica" de esta Norma Particular, para el que se plantean los siguientes objetivos y criterios de ordenación:
 - . Proceder a la regeneración urbana del lugar, mediante: el derribo de las edificaciones preexistentes (antiguo taller y viviendas) y el traslado y/o realojo de los usos desarrollados en ellas, y la construcción de una nueva edificación residencial en plantas altas, complementada con el destino de la planta baja a equipamiento y portal. Esta iniciativa de transformación urbana ya se plantea en las Normas Subsidiarias municipales, si bien se reajusta en este documento.
 - . Redefinir las alineaciones de la edificación y la parcela residencial procurando una nueva ordenación del espacio público perimetral resultante que se propone reurbanizar con ocasión de la intervención.
 - . Para ello el subámbito se corresponde con una actuación de dotación y de su ejecución resultará un total aproximado de 27 viviendas, previo derribo del edificio residencial preexistente que acoge 4 en la actualidad, la dotación de equipamiento apuntada, así como la posibilidad de habilitar sótanos con destino a garajes.



- * En el resto del ámbito, excluido el subámbito precitado, se consolida en términos generales la situación actual, con la salvedad de la previsión de la reordenación en planta baja de la parcela número 7 de la calle Barrenkale (parcela "a.2/3-1")

III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.

1.1.-Zona "A.2/03 Zonas de Edificación abierta".Sup. 25.007 m²

* Edificabilidad urbanística:

- Sobre rasante:

- En el Subámbito "3.1 Elgea":

La que resulta de la envolvente de la edificación ordenada en los gráficos referidos al subámbito en esta Norma Particular.

- En el resto del ámbito:

La edificabilidad autorizada en el ámbito es la asociada a las edificaciones preexistentes y consolidadas por este Plan General y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), complementada con:

- . La edificabilidad prevista en el conjunto de los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.
- . La asociada a la nueva ordenación prevista en este Plan en la parcela "a.2/3-1" que resulta de de la envolvente de la edificación ordenada en los gráficos referidos a la parcela en esta Norma Particular.
- . La autorizada por este Plan en el conjunto de las parcelas de equipamiento de titularidad privada (de conformidad con lo establecido en el artº. 65 de las Normas Urbanísticas Generales).

Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).

- Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

* Condiciones de uso:

Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.2".

1.2.-Zona "C/03 Equipamiento Comunitario (SG)".Sup. 1.219 m²

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

1.3.-Zona "D.1/03 Espacio libre urbano (SG)".Sup. 3.357 m²

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

1.4.-Zona "E.1/03 Red viaria (SG)".Sup. 1.886 m²

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.



1.5.-Zona "E.3/03 Via Ciclista (SG)".Sup. 1.022 m²

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

La ordenación pormenorizada del Ámbito, incluido el Subámbito "3.1. Elgea" delimitado, se determina en este Plan General.

4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.

- * Subámbito "3.1. Elgea":
 - Programación: será promovido en el horizonte temporal del presente Plan General. Para ello, dentro del primer cuatrienio a contar desde la entrada en vigor del Plan General se habrá procedido a la solicitud de la correspondiente licencia de edificación.
- * Las obras de reurbanización que procedan se realizarán de acuerdo con las decisiones y pautas que al respecto establezca el Ayuntamiento.

IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.****1.1.- Subámbito "3.1. Elgea".****1.1.1.- Zonificación pormenorizada.**

La zonificación pormenorizada del subámbito es la reflejada en el correspondiente gráfico 2 de esta Norma Urbanística Particular.

1.1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.

El Plan General propone unas nuevas condiciones de parcelación que se ilustran gráficamente en el correspondiente gráfico 2 de esta Norma Urbanística Particular.

1.1.3.- Edificabilidad.

- * Edificabilidad urbanística:
 - Sobre rasante:
La que resulta de la envolvente de la edificación ordenada en los gráficos referidos al subámbito en esta Norma Particular.
 - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- * Condiciones de uso:
 - Condiciones generales:
Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.2. Zonas de Edificación Abierta".



- Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:
 - . Edificabilidad residencial ordenada en plantas altas:
La que resulta de la envolvente de la edificación ordenada en los gráficos referidos al subámbito en esta Norma Particular.
 - . Edificabilidad de equipamiento público ordenada en planta baja:
La que resulta de la envolvente de la edificación ordenada en los gráficos referidos al subámbito en esta Norma Particular, excluidos el portal, caja de escaleras y cuartos comunes (bicicletas, basuras...) que se corresponde además a la edificabilidad residencial.

1.1.4. Condiciones de edificación

Son las determinadas en los gráficos pertenecientes a la presente Norma Particular. No obstante, para la intervención en el subámbito "3.1 Elgea" se requiere la tramitación de un Estudio de Detalle.

1.1.5. Condiciones de uso

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas, de acuerdo con las determinadas en los gráficos referidos al subámbito de la presente Norma Particular.

1.1.6.- Condiciones particulares de dominio.

- * Las reflejadas en el plano "III.3" de este Plan General y en los gráficos de esta Norma Particular.

1.2.-Resto del ámbito.

1.2.1.- Zonificación pormenorizada.

La reflejada en el plano III.1 de este Plan General.

1.2.2.- Condiciones de parcelación urbanística.

Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

1.2.3.- Edificabilidad.

- * Sobre rasante
Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, asociada a la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas, complementada con:
 - La prevista en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.
 - La asociada a la nueva ordenación prevista en este Plan en la parcela "a.2/3-1" que resulta de de la envolvente de la edificación ordenada en los gráficos referidos a la parcela en esta Norma Particular.
 - La autorizada por este Plan General en cada una de las parcelas de equipamiento (artículo 65 de las Normas Urbanísticas Generales).Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan (artículos 56, etc. de las Normas Urbanísticas Generales).
- * Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).



1.2.4.- Condiciones de edificación.

- * Parámetros edificatorios:
 - Alineaciones y rasantes:

Se consolidan las edificaciones existentes y convalidadas por este Plan con sus alineaciones y rasantes actuales, complementadas en los siguientes términos:

 - . Las previstas en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.
 - . Las establecidas para la parcela "a.2/3-1" en los gráficos de la presente Norma Particular.
 - Número de plantas y altura máxima:
 - . Sobre rasante
 - * Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura, así como las previstas en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución y lo previsto en este Plan General para la parcela "a.2/03-1" en los gráficos de la presente Norma Particular.
 - . Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).

1.2.5.- Condiciones de uso.

- * Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

Los cambios de uso que puedan darse deberán adecuarse a lo dispuesto en las regulaciones establecidas en el artículo 40.4 del Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental.

1.2.6.- Condiciones particulares de dominio.

- * Las reflejadas en el plano "III.3" de este Plan General y en los gráficos de esta Norma Particular.

2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.

2.1.-Subámbito "3.1. Elgea".

Los terrenos del subámbito se categorizan como suelo urbano no consolidado.

2.3.-Resto del ámbito.

Los terrenos del resto del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado con las salvedades referentes a la categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada de:

- * Las parcelas de tipología "c. Equipamiento comunitario" de titularidad privada en las que se autoriza una edificabilidad urbanística superior a la existente.
- * Las parcelas pormenorizadas que sean objeto de actuaciones urbanísticas (cambios de uso...) que supongan un incremento de edificabilidad ponderada.



V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (artículos 85 al 94 de las Normas Urbanísticas generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- * CS.6 Áreas Inundables.
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.3 de este Plan General.
- * CS.7 Suelos potencialmente contaminados.
Su relación se recoge en el EAE del PGOU, si bien se remite aquí a la información actualizada al respecto que dispone el IHOBE.
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.4 de este Plan General.
- * CS.8 Áreas Acústicas.
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.2 de este Plan General.

Se advierte asimismo que la regata de Erbizulo o Sagastitxipi cruza el ámbito con cobertura tal y como se ilustra gráficamente en el plano II.1 de este Plan General.

VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

Los elementos catalogados en el ámbito son los siguientes:

- * Palacio Areizaga.
Cuenta con protección especial.
Se corresponde también con una zona de protección arqueológica de tipo A.
- * Puente del antiguo trazado del ferrocarril del Urola. .
- * Antiguo estación del ferrocarril del Urola.

Se estará según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (artículos 95 a 100).

VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.

1. Proyección y ejecución de la urbanización.

- * En el Subámbito "3.1 Elgea" se procederá a la elaboración de un proyecto de obras de urbanización de carácter complementario a la edificación, a los efectos de la determinación y ejecución de ordenación urbanística planteada. Su contenido se ajustará a lo establecido en la legislación vigente en la materia y en este Plan General.



- * La intervención en la parcela "a.2/3-1" no precisa de obras de urbanización.
- * En el resto del ámbito se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del mismo, en particular en respuesta a las iniciativas que se desarrollen en las materias de movilidad y accesibilidad.
- * Complementariamente:
 - Siempre que las edificaciones existentes en el ámbito y consolidadas por este Plan se encuentren en situación de insuficiencia o degradación por no cumplir los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad (accesibilidad, eficiencia energética...) se procederá a la delimitación de ámbitos de rehabilitación edificatoria.

En principio, y sin descartar la conveniencia de, en su caso, delimitar ámbitos conjuntos de rehabilitación edificatoria, se considerará que cada una de las edificaciones existentes y consolidadas que se encuentren en la indicada situación constituye un ámbito aislado de esa naturaleza.

- En la medida en que la situación de degradación, obsolescencia, inseguridad, etc. del conjunto del ámbito y/o de determinadas partes del mismo lo justifique, se procederá a la delimitación del o de los correspondientes ámbitos conjuntos o aislados de regeneración y renovación urbana.
- La delimitación de esos ámbitos se adecuará a los criterios formales y procedimentales establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (T. Ref. Ley 7/2015, de Suelo y Rehabilitación Urbana; Ley de Vivienda de 2015), y se complementará con la determinación de las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas para garantizar la seguridad, la salubridad, la habitabilidad, la accesibilidad universal y el uso racional de la energía, así como cualesquiera otras que para la consecución de los correspondientes objetivos de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas se estimen adecuados.
- Las condiciones de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículos 101 y siguientes).

2. Régimen de ejecución urbanística.

- * El Subámbito "3.1 Elgea" conforma, en sí mismo, un único e independiente Ámbito de Dotación.
- * En el subámbito "3.1 Elgea" se califican como disconformes con el planeamiento las edificaciones e instalaciones preexistentes reflejadas en los correspondientes gráficos de la presente Norma Particular que se proponen sustituir por las nuevas ordenaciones proyectadas.
- * Con carácter general, las condiciones de actuación son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículos 101 y siguientes).
- * Con carácter general, las condiciones de ejecución y financiación de cargas de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículos 101 a 104), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".



- * Los coeficientes de ponderación de usos son los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículo 105), obtenidos según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica".

VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, suelos potencialmente contaminados, riesgo de inundación, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.3. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

El subámbito "3.1 Elgea" y la parcela "a.2/3.1 Barrenkale, 7" se declaran cada uno de ellos como Zona de Protección Acústica Especial. Debido a ello, la proyección y ejecución del desarrollo urbanístico previsto en ellos se adecuará a las condiciones acústicas establecidas en el Estudio de Impacto Acústico incluido como Anexo en el estudio de evaluación ambiental estratégica de este Plan General, y, en concreto, en el plan zonal correspondiente contenido en dicho Estudio.

Los suelos potencialmente contaminados del ámbito se ilustran gráficamente en el plano IV.4. La intervención en los mismos se adecuará al marco legal de aplicación en la materia. En particular, en el subámbito "3.1 Elgea" se evaluará la previa declaración de la calidad del suelo por el órgano competente, tal y como lo determina la ley 1/2005 de 4 de febrero, con ocasión de la tramitación del correspondiente Estudio de Detalle.

Al tratarse de un área urbanística afectada por una superficie reducida afectada por el riesgo de inundabilidad deberán cumplir la normativa de aplicación vigente. Las actuaciones que afecten al dominio público hidráulico o a sus zonas de servidumbre y policía deberán contar, previamente al inicio de cualquier trabajo u obra, con las autorizaciones de la Administración hidráulica competente, que deberán ser tramitadas ante las Oficinas de las Cuenca Oriental de la Agencia Vasca del Agua-Ura.

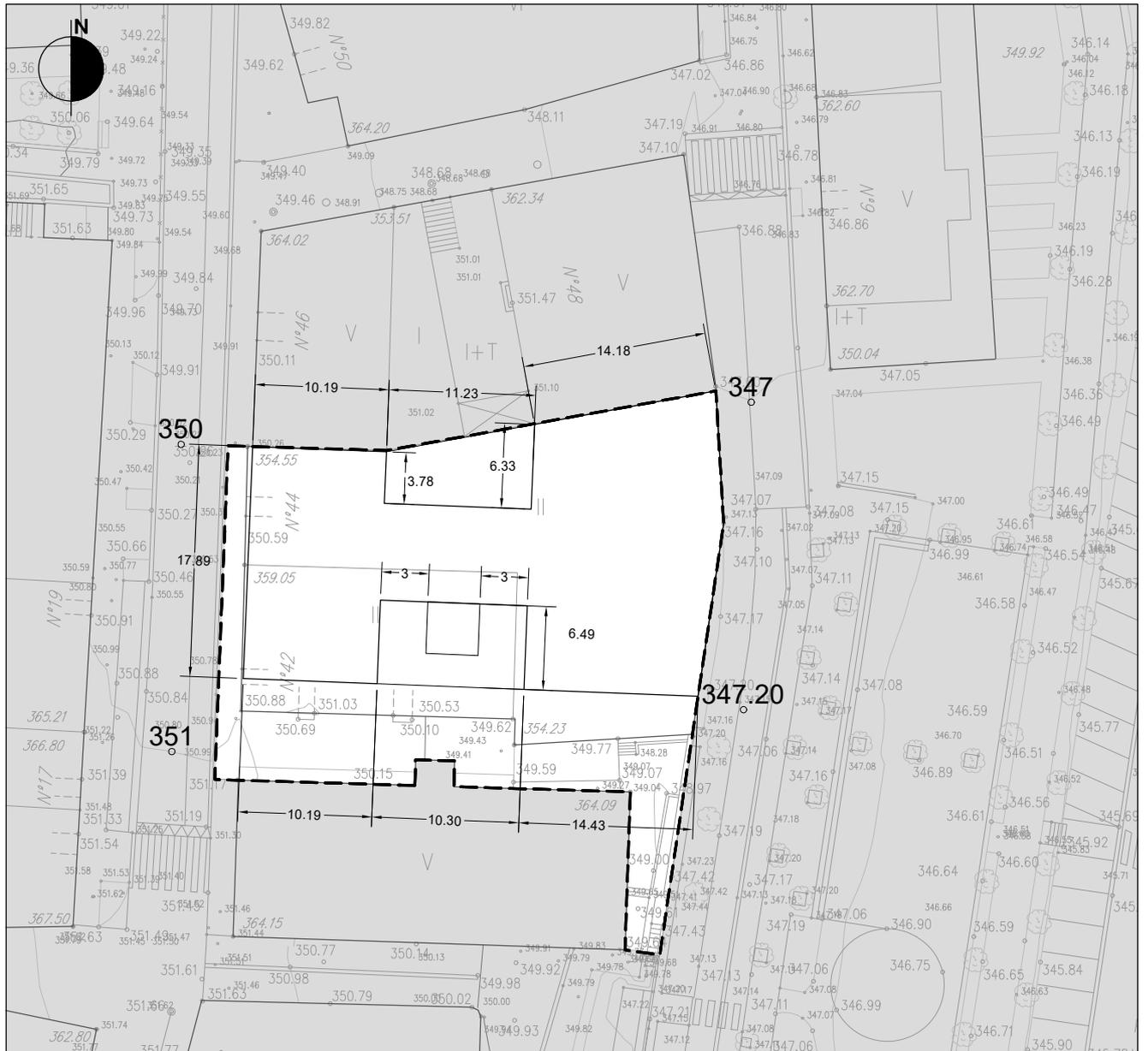
IX.- GRÁFICOS.

- Subámbito "3.1 Elgea"
 - 1.- Identificación, delimitación y ordenación. Definición geométrica.
 - 2.- Zonificación pormenorizada.
 - 3.- Condiciones de edificación, dominio y uso. Plantas y secciones.
 - 4.- Condiciones de ejecución.

- Parcela a.2/3.1 "Barrenkale"
 - 1.- Identificación, delimitación y ordenación. Definición geométrica.
 - 2.- Zonificación pormenorizada.
 - 3.- Condiciones de edificación, dominio y uso. Plantas y secciones.
 - 4.- Condiciones de ejecución.



AU.3 SAN MARTÍN
AZPIESPARRUA / SUBAMBITO
3.1 ELGEA



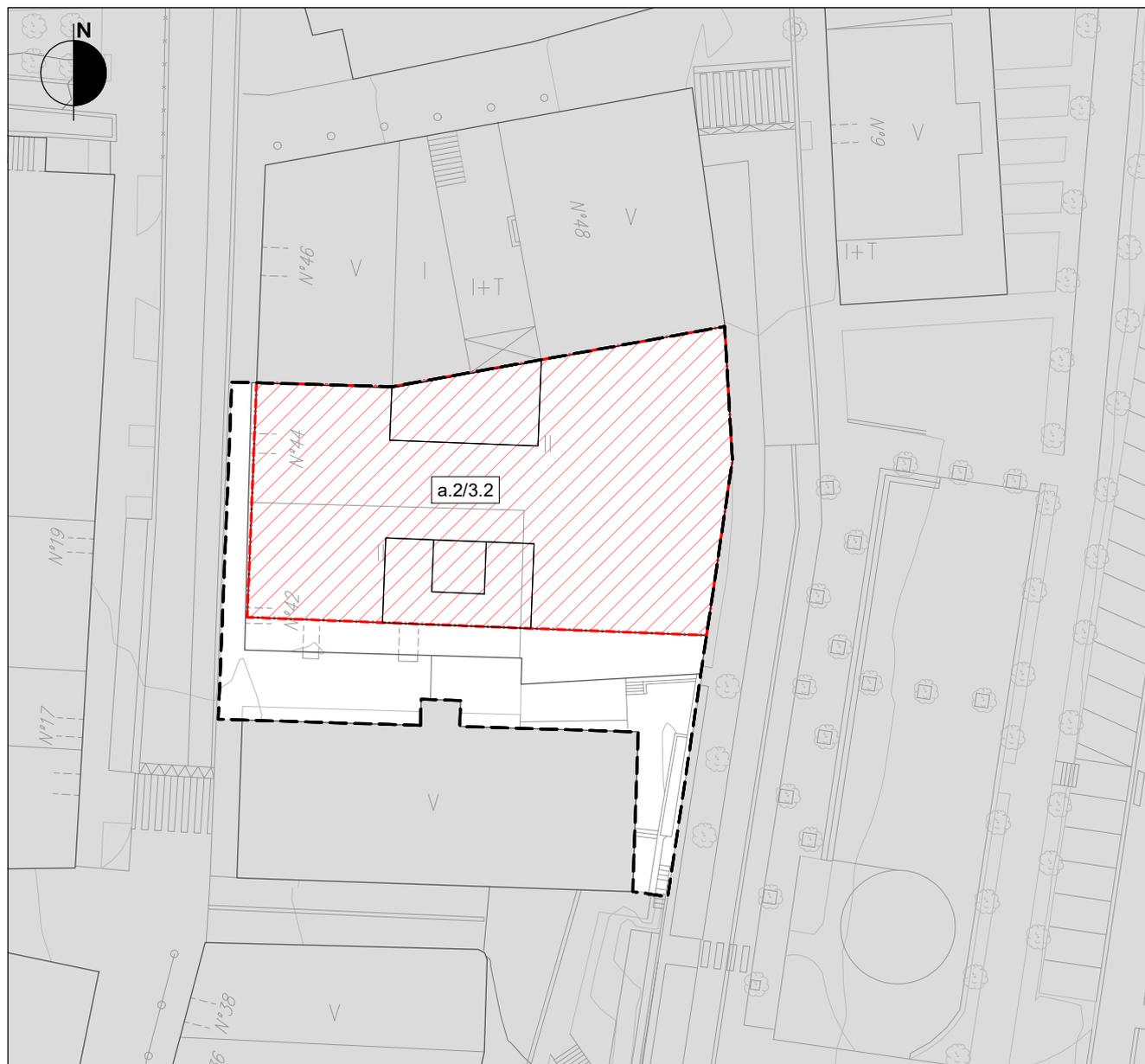
ESCALA 1:500 ESKALA

AZPIESPARRUAREN MUGA --- LÍMITE SUBÁMBITO
PROIEKTATUTAKO SESTRA 350 RASANTE PROYECTADA

GRÁFICO 1. GRAFIKOA
IDENTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACION. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA
IDENTIFIKAZIOA, MUGAKETA ETA ANTOLAMENDUA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA



AU.3 SAN MARTÍN
AZPIESPARRUA / SUBAMBITO
3.1 ELGEA

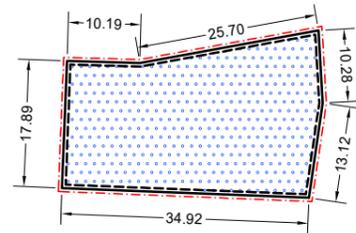


ESCALA 1:500 ESKALA

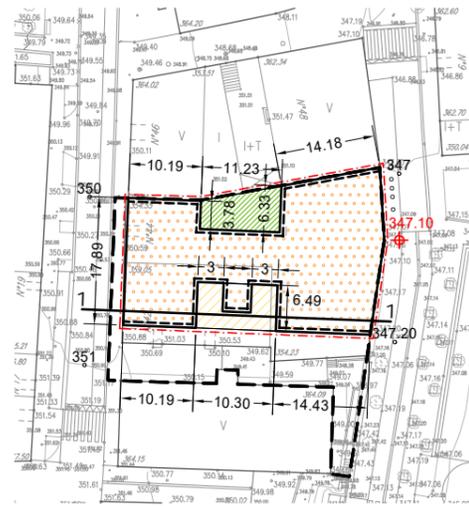
- AZPIESPARRUAREN MUGA — — — LÍMITE DEL SUBÁMBITO
PARTZELAREN MUGA - - - - LÍMITE DE PARCELA
ERAIKUNTZA IREKIKO EGOITZA PARTZELA a.2  a.2 PARCELA RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA
BIDE SAREA e.1  e.1 RED VIARIA

GRÁFICO 2. GRAFIKOA
ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA
ZONIFIKAZIO XEHATUA

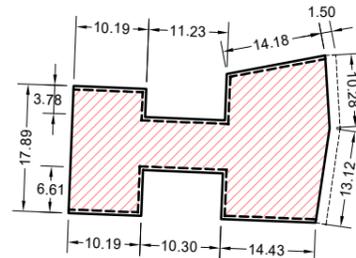
PARCELA a.2/3.2



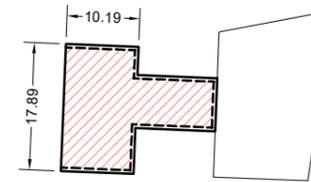
**SOTANOS I,II
I,II SOTOAK**



**PLANTA BAJA
BEHE SOLAIRUA**

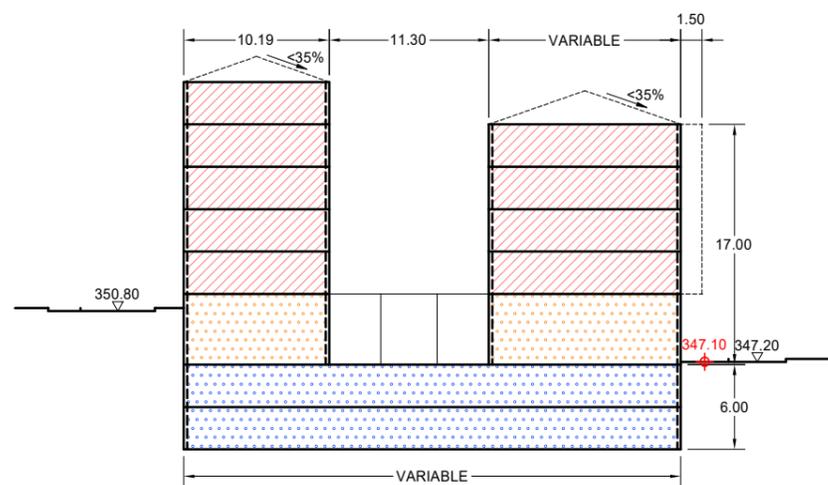


**PLANTAS I, II, III Y IV
I, II, III ETA IV SOLAIRUAK**



**PLANTA V
V SOLAIRUA**

ESCALA 1:1.000
1:1.000 ESKALA



**SECCION 1
1 SEKZIOA**

ESCALA 1:500
1:500 ESKALA

**AU.3 SAN MARTÍN
AZPIESPARRUA / SUBAMBITO
3.1 ELGEA**

LURSAILAREN MUGA		LÍMITE DE PARCELA
DERRIGORREZKO LERROKADURA		ALINEACIÓN OBLIGATORIA
LERROKADURA MÁXIMA		ALINEACIÓN MÁXIMA
FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK		VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA
GARAJEKO IBILGAILU-SARBIDEAREN NAHITAEZKO KOKAPENA		LOCALIZACIÓN OBLIGATORIA DE ACCESO DE VEHÍCULOS A GARAJE
BIZITEGI-ERABILERA		USO RESIDENCIAL
INDUSTRIA-ERABILERA		USO INDUSTRIAL
HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA		USO TERCIARIO
EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA		USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK		GARAJE Y USOS AUXILIARES
TERRAZA ESTALIGABEA (ETXEBIZITZAREN EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOIA)		TERRAZA DESCUBIERTA (USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)
ERABILERA PUBLIKOKO EREMUAK		AREAS DE USO PÚBLICO
ERABILERA PRIBATUA. ERAIKIEZINA, BAIMENDUTAKO SESTRAPEAN IZAN EZIK		USO PRIVADO NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO
SESTRA PERIMETRALA	300	RASANTE PERIMETRAL
ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA	350	RASANTE PERIMETRAL DE MEDICIÓN DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN

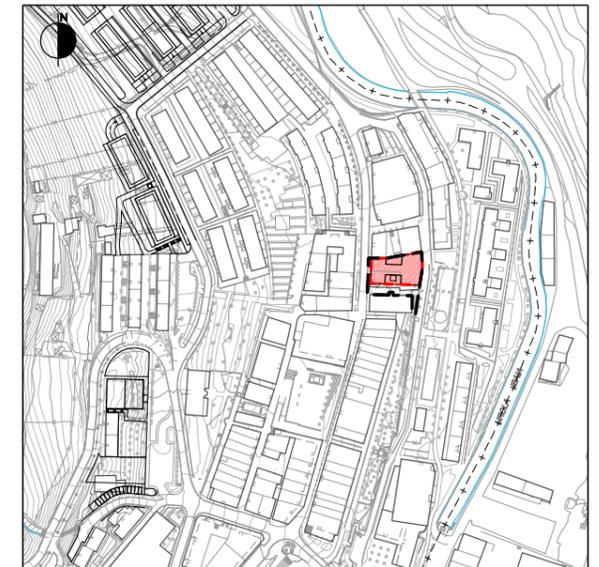
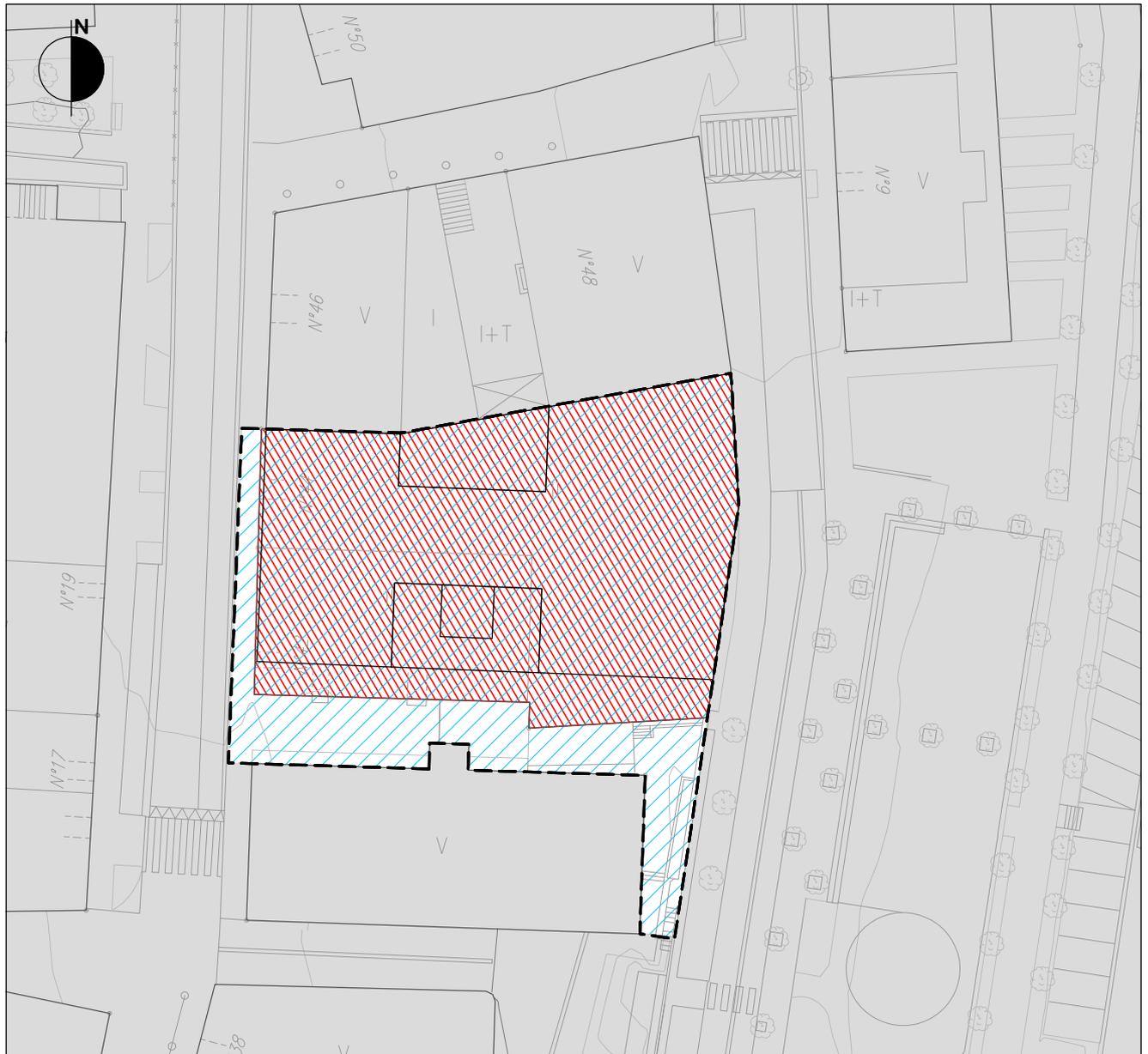


GRÁFICO 3. GRAFIKOA
 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO PLANTAS Y SECCIONES.
 ERAIKITZE, ERABILTZE ETA JABETZA BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK

AU.3 SAN MARTÍN
AZPIESPARRUA / SUBAMBITO
3.1 ELGEA

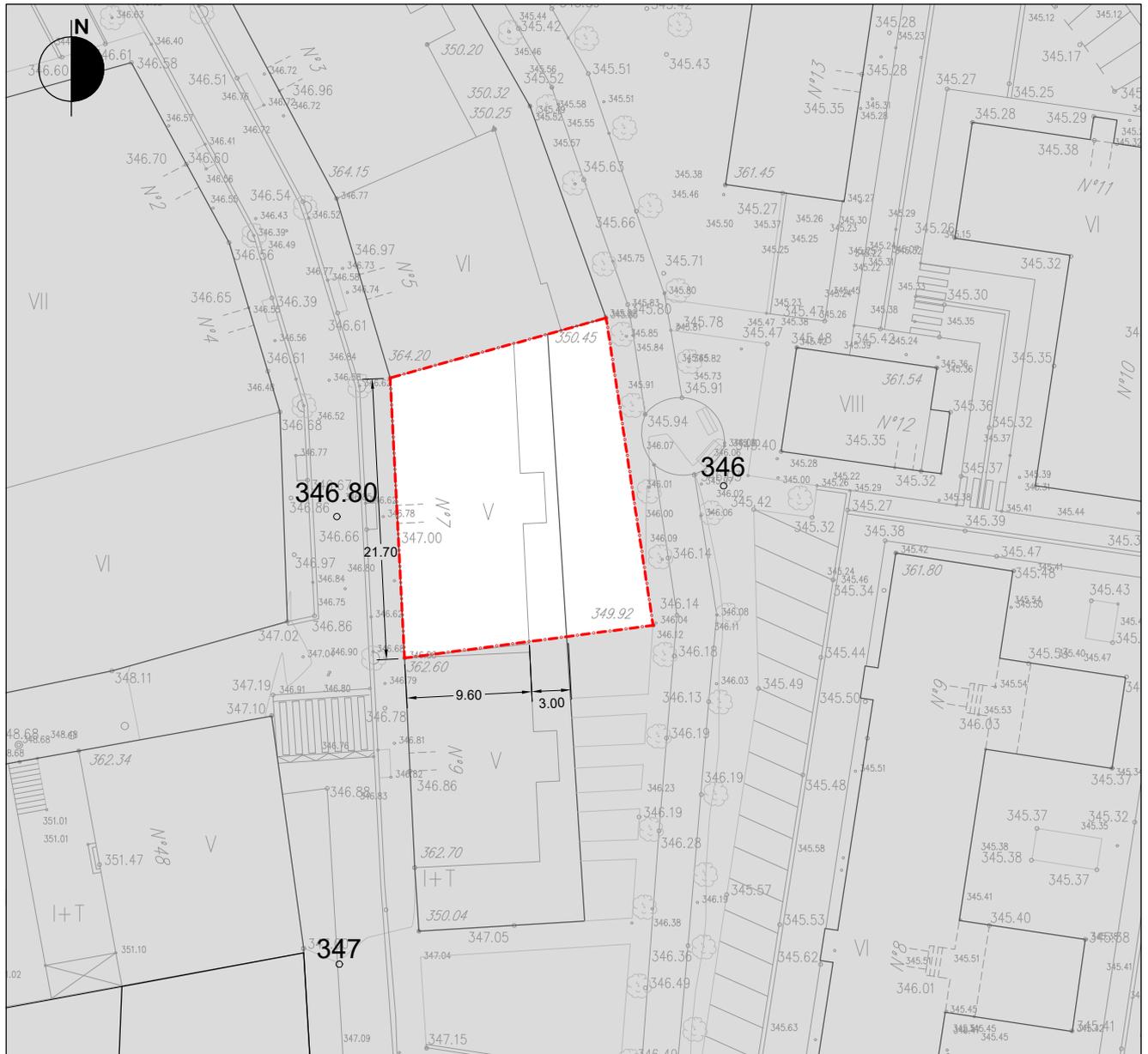


ESCALA 1:500 ESKALA

- AZPIESPARRUAREN MUGA - - - LÍMITE DE SUBÁMBITO
- HORNIDURA JARDUKETAKO EREMUAK  ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN
- PLANGINTZAREKIN BAT EZ DATOZEN ERAIKINAK  EDIFICIOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO

GRÁFICO 4. GRAFIKOA
CONDICIONES DE EJECUCIÓN
GAUZATZEKO BALDINTZAK

AU.3 SAN MARTÍN
PARTZELA/PARCELA
a.2/3.1 BARRENKALE



ESCALA 1:500 ESKALA

PARTZELAREN MUGA --- LÍMITE DE PARCELA

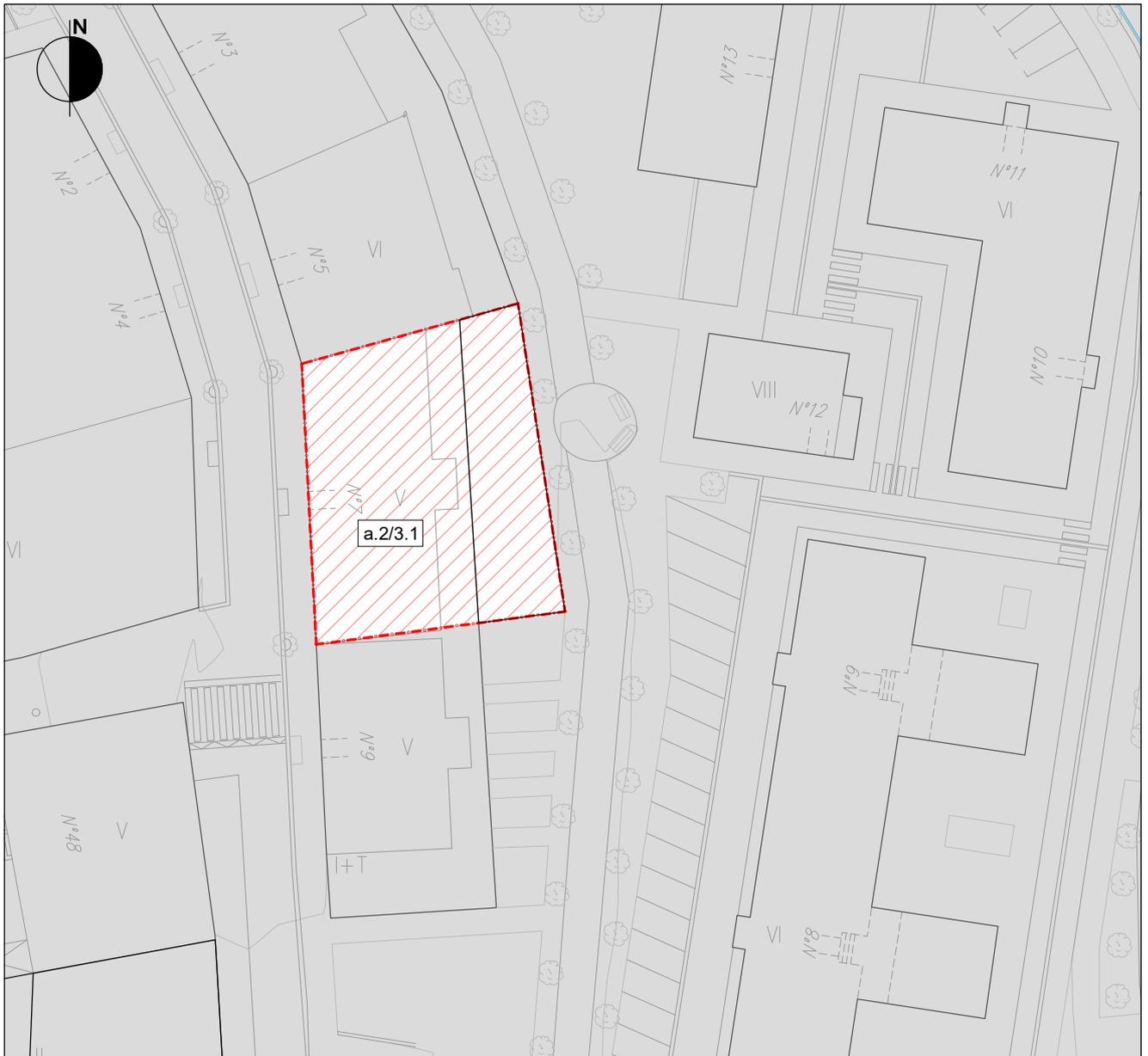
PROIEKTATUTAKO SESTRA 84,50 RASANTE PROYECTADA

GRÁFICO 1. GRAFIKOA

IDENTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACION. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA
IDENTIFIKAZIOA, MUGAKETA ETA ANTOLAMENDUA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA



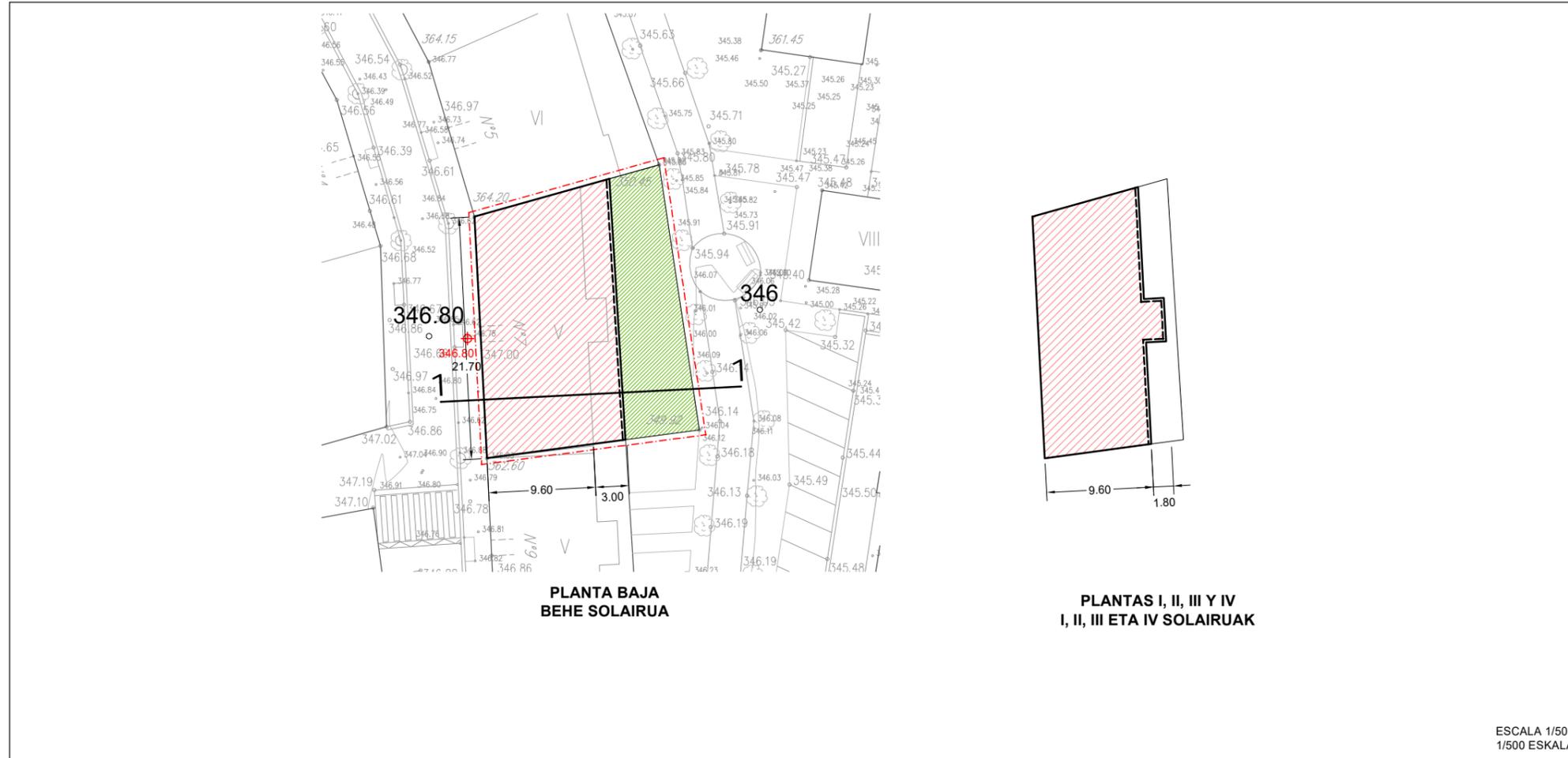
AU.3 SAN MARTÍN
PARTZELA/PARCELA
a.2/3.1 BARRENKALE



ESCALA 1:500 ESKALA

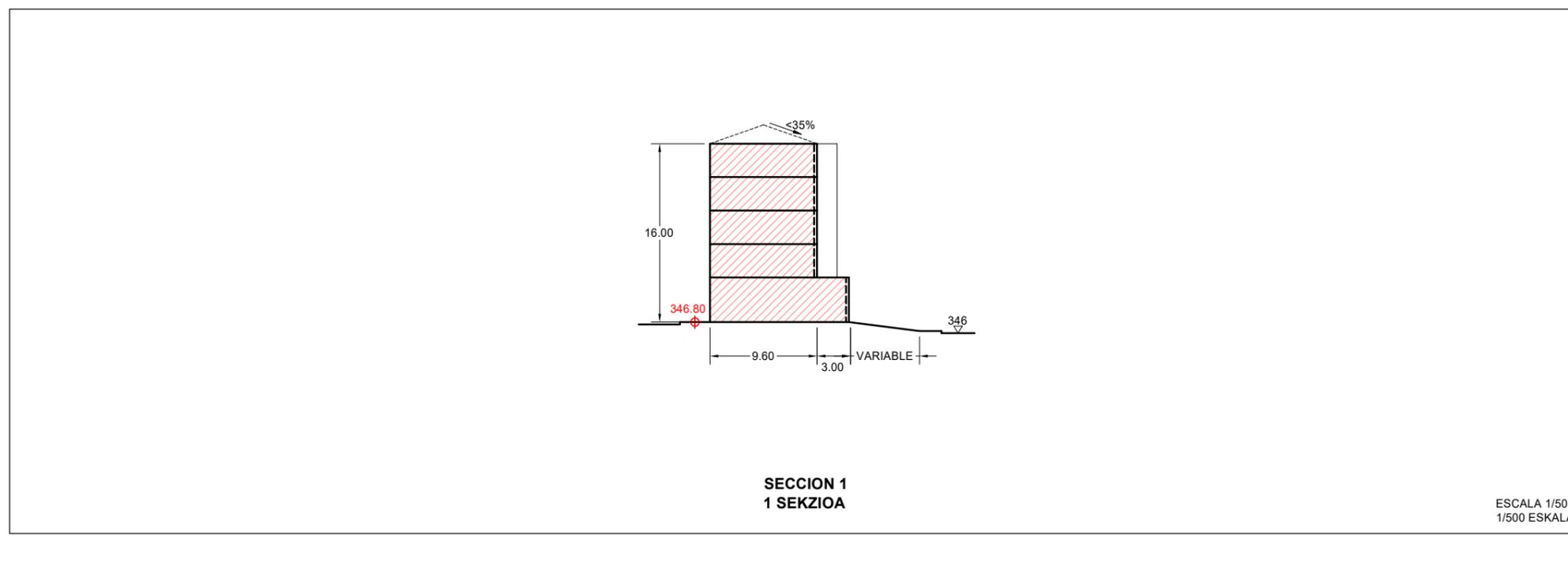
PARTZELAREN MUGA - - - - - LÍMITE DE PARCELA
ERAIKUNTZA IREKIKO EGOITZA PARTZELA a.2  a.2 PARCELA RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA

GRÁFICO 2. GRAFIKOA
ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA
ZONIFIKAZIO XEHATUA

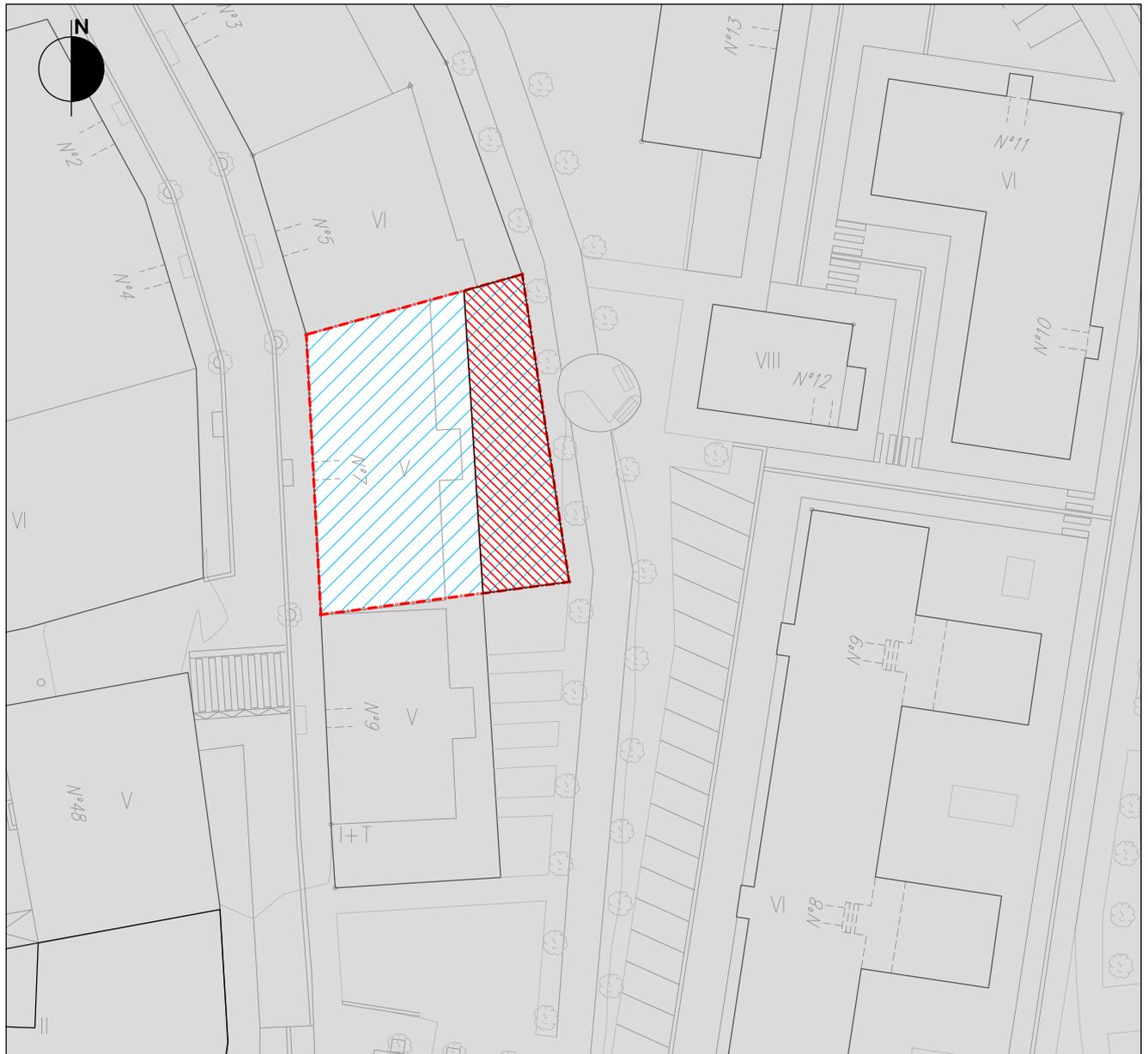


AU.3 SAN MARTÍN PARTZELA/PARCELA a.2/3.1 BARRENKALE

LURSAILAREN MUGA		LÍMITE DE PARCELA
DERRIGORREZKO LERROKADURA		ALINEACIÓN OBLIGATORIA
LERROKADURA MAXIMOA		ALINEACIÓN MÁXIMA
FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK		VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA
GARAJEKO IBILGAILU-SARBIDEAREN NAHITAEZKO KOKAPENA		LOCALIZACIÓN OBLIGATORIA DE ACCESO DE VEHÍCULOS A GARAJE
BIZITEGI-ERABILERA		USO RESIDENCIAL
INDUSTRIA-ERABILERA		USO INDUSTRIAL
HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA		USO TERCIARIO
EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA		USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK		GARAJE Y USOS AUXILIARES
TERRAZA ESTALIGABEA (ETXEBIZITZAREN EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOA)		TERRAZA DESCUBIERTA (USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)
ERABILERA PUBLIKOKO EREMUAK		AREAS DE USO PÚBLICO
ERABILERA PRIBATUA. ERAIKIEZINA, BAIMENDUTAKO SESTRAPLEAN IZAN EZIK		USO PRIVADO NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO
SESTRA PERIMETRALA	300	RASANTE PERIMETRAL
ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA	350	RASANTE PERIMETRAL DE MEDICIÓN DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN



AU.3 SAN MARTÍN
PARTZELA/PARCELA
a.2/3.1 BARRENKALE



ESCALA 1:500 ESKALA

- PARTZELAREN MUGA  LÍMITE DE PARCELA
- HORNIDURA JARDUKETAKO EREMUAK  ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN
- PLANGINTZAREKIN BAT EZ DATOZEN ERAIKINAK  EDIFICIOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO

GRÁFICO 4. GRAFIKOA
CONDICIONES DE EJECUCIÓN
GAUZATZEKO BALDINTZAK

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO
"AU.04 MATXINPORTA".

I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan.

Se trata del asentamiento industrial situado en el extremo norte del área urbana, junto al Urola, inmediato al enlace con la carretera de Urretxu a Azkoitia. Se encuentra colmatado en cuanto a su desarrollo y cuenta con accesibilidad desde la calle Matxinporta. Cuenta así con buenas condiciones de accesibilidad rodada.

Su superficie es de 15.138 m².

II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

- * Consolidación con carácter general de la edificación preexistente y de su destino industrial.
- * En los supuestos de sustitución de la edificación preexistente se procederá a resolver el trazado soterrado de la regata de Sagastitxipi en suelo de titularidad pública.
- * Consolidación con carácter general de la urbanización sin perjuicio de la realización de obras de reurbanización que procuren la mejora de la misma.

III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.

1.1.-Zona "B.1/04 Zonas Industriales".....Sup. 11.992 m²

- * Edificabilidad urbanística:
 - Sobre rasante:

Se consolida la edificabilidad existente en la zona global, asociada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), complementada con:

 - La edificabilidad prevista en el conjunto de los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.
 - La autorizada por este Plan en el conjunto de las parcelas de equipamiento de titularidad privada (de conformidad con lo establecido en el artº. 65 de las Normas Urbanísticas Generales).

Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).
 - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- * Condiciones de uso:

Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "B.1. Zonas Industriales".



No se autorizan los usos comerciales de 5ª categoría y tampoco aquellos de 3ª y 4ª categorías, con la salvedad, en estos casos, de aquellos dedicados a la venta de automoción, embarcaciones y otros vehículos, de maquinaria, de materiales de construcción y artículos de saneamiento, de muebles y electrodomésticos y los centros de jardinería y viveros.

No se autoriza como uso auxiliar del uso industrial la vivienda del guarda de la instalación.

1.2.- Zona "E.1/04 Red Viaria (SG)".)".....Sup. 3.146 m²

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en este Plan General.

4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen en el ámbito.

IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

1.1.- Zonificación pormenorizada.

La reflejada en el plano III.1 de este Plan General.

En los supuestos de sustitución de la edificación preexistente, ésta podrá reajustarse mediante la tramitación de un Estudio de Detalle siempre que su alcance se limite a reducir la parcela privada y ampliar el suelo público, en particular con el objeto de acoger el trazado de la regata de Sagastitxipi.

1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.

Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

1.3.- Edificabilidad.

* Sobre rasante

Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, asociada a la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas, complementada con:

- La prevista en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.

Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).

* Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).



1.4.- Condiciones de edificación.

- * Parámetros edificatorios:
 - Alineaciones y rasantes:

Se consolidan las edificaciones existentes con sus alineaciones y rasantes actuales, complementadas en los siguientes términos:

 - . Las previstas en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.
 - Número de plantas y altura máxima:
 - . Sobre rasante
 - * Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura, así como las previstas en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.
 - . Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 56 de las NNUUGG).

1.5.- Condiciones de uso.

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

1.6.- Condiciones particulares de dominio.

Las reflejadas en el plano "III.3" de esta Norma Particular.

En los supuestos de sustitución de la edificación preexistente podrán reajustarse mediante la tramitación de un Estudio de Detalle siempre que su alcance se limite a reducir la parcela privada y ampliar el suelo público, en particular con el objeto de acoger el trazado de la regata de Sagastitxipi.

2.- **CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado con las salvedades referentes a la categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada de:

- * Las parcelas pormenorizadas que sean objeto de actuaciones urbanísticas (cambios de uso...) que supongan un incremento de edificabilidad ponderada.

V.- **CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (artículos 85 al 94 de las Normas Urbanísticas generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- * CS.6 Áreas Inundables.

Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.3 de este Plan General.



En los supuestos de sustitución de edificación preexistente se procederá a resolver el trazado soterrado del curso de agua afectado en suelo de titularidad pública. En estos casos, la zonificación pormenorizada podrá reajustarse mediante la tramitación de un Estudio de Detalle siempre que su alcance se limite a reducir la parcela privada y ampliar el suelo público, en particular con el objeto de acoger el trazado del curso afectado.

- * CS.7 Suelos potencialmente contaminados.
Su relación se recoge en el EAE del PGOU, si bien se remite aquí a la información actualizada al respecto que dispone el IHOBE.
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.4 de este Plan General.

- * CS.8 Áreas Acústicas.
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.2 de este Plan General.

VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito. No existe en el ámbito ningún edificio catalogado.

VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.

- * Condiciones de actuación.
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículos 101 y siguientes).
- * Condiciones de urbanización.
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículos 101 y siguientes).
- * Condiciones de ejecución y financiación de cargas de urbanización.
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículos 101 a 104), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".
- * Coeficientes de ponderación de usos.
Los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 NNUUGG" (artº 105), según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica".

VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, suelos potencialmente contaminados, riesgo de inundación, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.3. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

Los suelos potencialmente contaminados del ámbito se ilustran gráficamente en el plano IV.4. La intervención en los mismos se adecuará al marco legal de aplicación en la materia.



Al tratarse de un área urbanística afectada por una superficie reducida afectada por el riesgo de inundabilidad deberán cumplir la normativa de aplicación vigente. Las actuaciones que afecten al dominio público hidráulico o a sus zonas de servidumbre y policía deberán contar, previamente al inicio de cualquier trabajo u obra, con las autorizaciones de la Administración hidráulica competente, que deberán ser tramitadas ante las Oficinas de las Cuenca Oriental de la Agencia Vasca del Agua-Ura.

IX.- GRÁFICOS.

No se incluyen.



NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO
"AU.05 GERRA".

I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan.

Se trata de un paraje situado en el extremo norte del área urbana que las Normas Subsidiarias del año 2012 calificaron como suelo industrial.

El ámbito no se ha desarrollado con ese destino hasta la fecha, encontrándose ineditado, ocupado por un prado en ladera. Se sitúa junto al acceso desde la carretera de Azkoitia, junto a los desarrollos industriales consolidados de Matxinporta y Sagastitxipi.

Su superficie es de 8.691 m². y es el tercer ámbito en cuanto a menor tamaño del área urbana.

II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

- * Consolidación de la previsión de las Normas Subsidiarias de 2012 de ordenar en el ámbito un nuevo desarrollo industrial, si bien se reajusta la edificabilidad en su día propuesta.
- * Prever al efecto la urbanización del ámbito procurando a su vez propiciar la mejora de las condiciones de movilidad en la calle Matxinporta desde la que se ordenará el acceso al ámbito.
- * La ordenación pormenorizada se remite a la tramitación de un Plan Parcial para el desarrollo del ámbito.
- * En atención a las características de los suelos, con ocasión de la ejecución del ámbito, se procederá a la previa selección y acopio de la tierra vegetal para propiciar la continuidad de su uso como tal.

III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.

1.1.-Zona "B.1/05 Zonas Industriales".....Sup. 8.691 m²

- * Edificabilidad urbanística:
 - Sobre rasante: 4.200 m²(t)
 - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- * Condiciones de uso:
Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "B.1. Zonas Industriales".



No se autorizan los usos comerciales de 5ª categoría y tampoco aquellos de 3ª y 4ª categorías, con la salvedad, en estos casos, de aquellos dedicados a la venta de automoción, embarcaciones y otros vehículos, de maquinaria, de materiales de construcción y artículos de saneamiento, de muebles y electrodomésticos y los centros de jardinería y viveros.

No se autoriza como uso auxiliar del uso industrial la vivienda del guarda de la instalación.

2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbanizable sectorizado.

3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

La ordenación pormenorizada se determinará en el Plan Parcial a formular.

4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.

El Plan Parcial y el Programa de Actuación Urbanizadora precisos deberán aprobarse definitivamente en el primer cuatrienio de ejecución del Plan desde su entrada en vigor.

Las obras de urbanización a realizar se ejecutarán por parte de la promoción del ámbito.

IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

La calificación pormenorizada se determinará en el Plan Parcial a formular para el desarrollo del ámbito.

2.- TIPIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

Los terrenos del ámbito se corresponden con un suelo urbanizable sectorizado.

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (artículos 85 al 94 de las Normas Urbanísticas generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- * CS.8 Áreas Acústicas.
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.2 de este Plan General.

VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

No existe en el ámbito ningún edificio catalogado.



VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.

A definir en el Plan Parcial y en el resto de documentos urbanísticos complementarios, que deben ser formulados para el desarrollo del ámbito.

Se recuerdan en particular las disposiciones del artículo 44 del Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental y del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, referentes al uso del drenaje sostenible.

La ejecución de la edificación deberá ser objeto de autorización de la administración hidráulica si así corresponde según la normativa sectorial de aplicación en su momento.

VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.3. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

En atención a las características de los suelos, con ocasión de la ejecución del ámbito, se procederá a la previa selección, acopio y reutilización de la capa superior de suelo vegetal afectada en el ámbito para propiciar la continuidad de su uso como tal de acuerdo con lo expresamente establecido en el EAE de este PGOU.

IX.- GRÁFICOS.

No se incluyen.



**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO
"AU.06 SAGASTIXIPI".**

I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan.

Se trata de un asentamiento industrial situado en el extremo norte del área urbana, en la vaguada de la regata de Sagastixipi, inmediato al enlace con la carretera de Urretxu a Azkoitia. Se encuentra colmatado en cuanto a su desarrollo y cuenta con accesibilidad desde la calle Matxinporta.

Su superficie es de 15.262 m².

II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

- * Consolidación con carácter general de la edificación preexistente y de su destino industrial.
- * En los supuestos de sustitución de la edificación preexistente se procederá a resolver el trazado soterrado de la regata de Sagastixipi en suelo de titularidad pública.
- * Consolidación con carácter general de la urbanización sin perjuicio de la realización de obras de reurbanización que procuren la mejora de la misma y de las condiciones ambientales y de accesibilidad y aparcamiento.

III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.

1.1.-Zona "B.1/06 Zonas Industriales".....Sup. 15.065 m²

- * Edificabilidad urbanística:
 - Sobre rasante:

Se consolida la edificabilidad existente en la zona global, asociada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), complementada con:

 - La edificabilidad prevista en el conjunto de los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.
 - La autorizada por este Plan en el conjunto de las parcelas de equipamiento de titularidad privada (de conformidad con lo establecido en el artº. 65 de NNUUGG).
Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan (artículo 56. de las Normas Urbanísticas Generales).
 - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- * Condiciones de uso:

Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "B.1. Zonas Industriales".



No se autorizan los usos comerciales de 5ª categoría y tampoco aquellos de 3ª y 4ª categorías, con la salvedad, en estos casos, de aquellos dedicados a la venta de automoción, embarcaciones y otros vehículos, de maquinaria, de materiales de construcción y artículos de saneamiento, de muebles y electrodomésticos y los centros de jardinería y viveros.

No se autoriza como uso auxiliar del uso industrial la vivienda del guarda de la instalación.

1.2.-Zona “G.5/06 Cauces (SG)” .)”Sup. 197 m²

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

La ordenación pormenorizada del ámbito se determina en este Plan General.

4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen en el ámbito.

IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

1.1.- Zonificación pormenorizada.

La reflejada en el plano III.1 de este Plan General.

En los supuestos de sustitución de la edificación preexistente, ésta podrá reajustarse mediante la tramitación de un Estudio de Detalle siempre que su alcance se limite a reducir la parcela privada y ampliar el suelo público, en particular con el objeto de acoger el trazado de la regata de Sagastitxipi.

1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.

Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

1.3.- Edificabilidad.

* Sobre rasante

Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, asociada a la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas, complementada con:

- La prevista en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.

Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).

* Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).



1.4.- Condiciones de edificación.

- * Parámetros edificatorios:
 - Alineaciones y rasantes:

Se consolidan las edificaciones existentes con sus alineaciones y rasantes actuales, complementadas en los siguientes términos:

 - . Las previstas en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.
 - Número de plantas y altura máxima:
 - . Sobre rasante
 - * Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura, así como las previstas en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.
 - . Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).

1.5.- Condiciones de uso.

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

1.6.- Condiciones particulares de dominio.

Las reflejadas en el plano "III.3" de estas Normas Particulares.

En los supuestos de sustitución de la edificación preexistente podrán reajustarse mediante la tramitación de un Estudio de Detalle siempre que su alcance se limite a reducir la parcela privada y ampliar el suelo público, en particular con el objeto de acoger el trazado de la regata de Sagastitxipi.

2.- **CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado con las salvedades referentes a la categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada de:

- * Las parcelas pormenorizadas que sean objeto de actuaciones urbanísticas (cambios de uso...) que supongan un incremento de edificabilidad ponderada.

V.- **CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (artículos 85 al 94 de las Normas Urbanísticas generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- * CS.7 Suelos potencialmente contaminados.

Su relación se recoge en el EAE del PGOU, si bien se remite aquí a la información actualizada al respecto que dispone el IHOBE.



Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.4 de este Plan General.

* CS.8 Áreas Acústicas.

Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.2 de este Plan General.

Se advierte asimismo que la regata de Erbizulo o Sagastitxipi está parcialmente cubierta en algún tramo en el ámbito, tal y como se ilustra gráficamente en el plano II.1 de este Plan General. En los supuestos de sustitución de edificación preexistente se procederá a resolver el trazado soterrado del curso de agua afectado en suelo de titularidad pública. En estos casos, la zonificación pormenorizada podrá reajustarse mediante la tramitación de un Estudio de Detalle siempre que su alcance se limite a reducir la parcela privada y ampliar el suelo público, en particular con el objeto de acoger el trazado del curso afectado.

VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito. No existe en el ámbito ningún edificio catalogado.

VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.

* Condiciones de actuación.

Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículos 101 y siguientes).

* Condiciones de urbanización.

Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículos 101 y siguientes).

Los propietarios del ámbito procederán a la reurbanización del mismo con la finalidad de adecuar las condiciones de movilidad, aparcamiento y accesibilidad al ámbito.

* Condiciones de ejecución y financiación de cargas de urbanización.

Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículos 101 a 104), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".

* Coeficientes de ponderación de usos.

Los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículo 105), obtenidos según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica".

VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, suelos potencialmente contaminados, riesgo de inundación, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.3. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

Los suelos potencialmente contaminados del ámbito se ilustran gráficamente en el plano IV.4. La intervención en los mismos se adecuará al marco legal de aplicación en la materia.



Al tratarse de un área urbanística afectada por una superficie reducida afectada por el riesgo de inundabilidad deberán cumplir la normativa de aplicación vigente. Las actuaciones que afecten al dominio público hidráulico o a sus zonas de servidumbre y policía deberán contar, previamente al inicio de cualquier trabajo u obra, con las autorizaciones de la Administración hidráulica competente, que deberán ser tramitadas ante las Oficinas de las Cuenca Oriental de la Agencia Vasca del Agua-Ura.

IX.- GRÁFICOS.

No se incluyen.



**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO
"AU.07 KANPOSANTUA".**

I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan.

Se corresponde con el cementerio municipal, que se sitúa en el extremo norte del área urbana.

Su superficie es de 5.345 m².

II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

- * Consolidación de las actuales instalaciones del cementerio, sin perjuicio de su adecuación, actualización, ampliación y mejora en el recinto.

III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.

1.1.-Zona "C/04 Equipamiento Comunitario (SG)"Sup. 5.345 m²

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en este Plan General.

4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen en el ámbito.

IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

1.1.- Zonificación pormenorizada.

La reflejada en el plano III.1 de este Plan General.



1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.

Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

1.3.- Edificabilidad.

* Sobre rasante

Se consolida la edificabilidad existente, complementada con:

- La autorizada por este Plan General en cada una de las parcelas de equipamiento (artículo 65 de las Normas Urbanísticas Generales).

Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan (artículo 56. de las Normas Urbanísticas Generales).

* Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).

1.4.- Condiciones de edificación.

* Parámetros edificatorios:

- Alineaciones y rasantes:

Se consolidan las edificaciones existentes con sus alineaciones y rasantes actuales, complementadas en los siguientes términos:

- La autorizada por este Plan General en cada una de las parcelas de equipamiento (artículo 65 de las Normas Urbanísticas Generales).

- Número de plantas y altura máxima:

- . Sobre rasante

- * Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura, así como las previstas en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.

- . Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).

1.5.- Condiciones de uso.

Las establecidas en este Plan para la tipología de subzona pormenorizada ordenada.

1.6.- Condiciones particulares de dominio.

Las reflejadas en el plano "III.3" de esta Norma Particular.

2.- **CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado.

V.- **CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (artículos 85 al 94 de las Normas Urbanísticas generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.



Son los siguientes en este ámbito:

- * CS.8 Áreas Acústicas.
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.2 de este Plan General.

VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

Los elementos catalogados con protección básica en el ámbito son los siguientes:

- * Portada del cementerio municipal de Urretxu.
- * Mausoleo de Iparragirre.
- * Ermita de Santa Cruz de Sagastixipi.
Se corresponde además con una zona de presunción arqueológica de tipo A.

Se estará según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (artículos 95 a 100).

VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.

- * Condiciones de actuación.
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículos 101 y siguientes).
- * Condiciones de urbanización.
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículos 101 y siguientes).
Los propietarios del ámbito procederán a la reurbanización del mismo con la finalidad de adecuar las condiciones de movilidad, aparcamiento y accesibilidad al ámbito.
- * Condiciones de ejecución y financiación de cargas de urbanización.
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículos 101 a 104), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".
- * Coeficientes de ponderación de usos.
Los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículo 105), obtenidos según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica".



VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.3. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

IX.- GRÁFICOS.

No se incluyen.

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO
"AU.08 GURUTZE AUZOA".

I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan.

Se trata de un ámbito residencial situado al norte del área urbana, en la falda de Irimo. Se encuentra en la actualidad en ejecución, habiéndose construido dos bloques de viviendas y encontrándose en fase de construcción un tercero.

El territorio se corresponde con una ladera, situada entre Elizalde y el cementerio. La ordenación prevista por las Normas Subsidiarias del año 2012 prevé además espacios libres, una parcela de equipamiento y aparcamientos al aire libre.

El lugar ofrece una oferta de vivienda, tanto de protección pública como libre, en ejecución. Cuenta con buenas comunicaciones tanto con el resto de la ciudad como con los municipios colindantes (redes peatonales y ciclistas...).

Su superficie es de 16.971 m².

II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

- * Consolidación de las actuales condiciones de ordenación del ámbito con su destino residencial que dimanen de las Normas Subsidiarias de 2012 y se concretan en el Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito.
- * Previsión complementaria del reajuste de las condiciones de programación y ejecución establecidas promoviendo un convenio de ejecución al efecto.
- * El ámbito se corresponde con una actuación integrada y de su ejecución faltan por ejecutar 79 viviendas, encontrándose otras 22 en construcción, y existiendo 44 más ya terminadas.

III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.

1.1.-Zona "A.2/08 Zonas Edificación Abierta".....Sup. 16.971 m²

- * Edificabilidad urbanística:
 - Sobre rasante:

Se consolida la edificabilidad prevista por el planeamiento vigente en el ámbito, establecida en las Normas Subsidiarias de 2102 y desarrollada en el Programa de Actuación Urbanizadora del año 2015, que se convalida, asociada tanto a las edificaciones existentes y consolidadas y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), como a las determinaciones previstas para las parcelas en construcción o todavía no ejecutadas.
 - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.



- * Condiciones de uso:
Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.2. Zonas Residenciales de edificación abierta".

2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en este Plan General.

Se convalidan las determinaciones del planeamiento vigente en el ámbito, establecidas en las Normas Subsidiarias de 2102 y desarrolladas en el Programa de Actuación Urbanizadora del año 2015, así como en sus Modificaciones debidamente tramitadas y definitivamente aprobadas.

4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.

Se estará al efecto a lo dispuesto en el referido Programa de Actuación Urbanizadora del año 2015.

No obstante, cabrá la modificación de las condiciones de programación y ejecución mediante la formulación del oportuno convenio de ejecución entre la iniciativa privada y el Ayuntamiento.

IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

1.1.- Zonificación pormenorizada.

La reflejada en el plano III.1 de este Plan General, que se corresponde con la establecida en las Normas Subsidiarias del año 2012 y en el Programa de Actuación Urbanizadora del año 2015, así como en sus Modificaciones debidamente tramitadas y definitivamente aprobadas.

1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.

Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

1.3.- Edificabilidad.

- * Sobre rasante
Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, asociada a la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas, complementada con:
- La prevista en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.
 - La recogida en el Programa de Actuación Urbanizadora del año 2015 en aquellas parcelas aún no desarrolladas.



Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).

- * Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).

1.4.- Condiciones de edificación.

- * Parámetros edificatorios:
 - Alineaciones y rasantes:

Se consolidan las edificaciones existentes y convalidadas por este Plan con sus alineaciones y rasantes actuales, complementadas en los siguientes términos:

 - . Las previstas en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.
 - . Las recogidas en el Programa de Actuación Urbanizadora del año 2015 en aquellas parcelas aún no desarrolladas.
 - Número de plantas y altura máxima:
 - . Sobre rasante
 - * Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura, así como las previstas en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución, y aquellas otras recogidas en el Programa de Actuación Urbanizadora del año 2015 en aquellas parcelas aún no desarrolladas.
 - . Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).

La ejecución de la edificación deberá ser objeto de autorización de la administración hidráulica si así corresponde según la normativa sectorial de aplicación en su momento.

1.5.- Condiciones de uso.

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

1.6.- Condiciones particulares de dominio.

Las reflejadas en el plano "III.3" de esta Norma Particular que transcriben las determinaciones convalidadas, recogidas en el Programa de Actuación Urbanizadora del año 2015.

2.- **CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano no consolidado, con la salvedad de las parcelas ya ejecutadas que tienen la consideración de suelo urbano consolidado.

V.- **CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (artículos 85 al 94 de las Normas Urbanísticas generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.



Son los siguientes en este ámbito:

- * CS.8 Áreas Acústicas.
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.2 de este Plan General.

VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

No existe en el ámbito ningún edificio catalogado.

VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.

- * Condiciones de actuación.
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículos 101 y siguientes).
En particular las definidas en el marco de la ejecución del planeamiento pormenorizado, sin perjuicio de su revisión.
- * Condiciones de urbanización.
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículos 101 y siguientes).
En particular las definidas en el marco de la ejecución del planeamiento pormenorizado, sin perjuicio de su revisión.
- * Condiciones de ejecución y financiación de cargas de urbanización.
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículos 101 a 104), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".
En particular las definidas en el marco de la ejecución del planeamiento pormenorizado, sin perjuicio de su revisión.
- * Coeficientes de ponderación de usos.
Los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículo 105), obtenidos según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica".
En particular los definidos en el marco de la ejecución del planeamiento pormenorizado, sin perjuicio de su revisión.

VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.3. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

IX.- GRÁFICOS.

No se incluyen.



NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO
"AU.09 ELIZALDE".

I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan.

Se trata de un ámbito residencial situado al norte del área urbana, inmediato al casco histórico. Se encuentra totalmente ejecutado y cuenta con espacios libres y otras dotaciones públicas.

El lugar cuenta con buenas comunicaciones tanto con el resto de la ciudad como con los municipios colindantes (redes peatonales y ciclistas...).

Su superficie es de 19.703 m².

II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

- * Consolidación de la edificación preexistente y de sus usos.
- * Consolidación de la urbanización.

III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.

1.1.-Zona "A.2/09 Zonas Edificación Abierta".....Sup. 19.703 m²

- * Edificabilidad urbanística:
 - Sobre rasante:

Se consolida la edificabilidad existente en la zona global, asociada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), complementada con:

 - La autorizada por este Plan en el conjunto de las parcelas de equipamiento de titularidad privada (de conformidad con lo establecido en el art. 70 de las Normas Urbanísticas Generales).
Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan (artículos 47, etc. de las Normas Urbanísticas Generales).
 - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- * Condiciones de uso:

Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.2. Zonas residenciales de Edificación Abierta".

2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.



3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en este Plan General.

4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen en el ámbito.

IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

1.1.- Zonificación pormenorizada.

La reflejada en el plano III.1 de este Plan General.

1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.

Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

1.3.- Edificabilidad.

* Sobre rasante

Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, asociada a la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas, complementada con:

- La autorizada por este Plan General en cada una de las parcelas de equipamiento (artículo 65 de las Normas Urbanísticas Generales).

Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan (artículo 56. de las Normas Urbanísticas Generales).

* Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).

1.4.- Condiciones de edificación.

* Parámetros edificatorios:

- Alineaciones y rasantes:

Se consolidan las edificaciones existentes con sus alineaciones y rasantes actuales, complementadas en los siguientes términos:

- La autorizada por este Plan General en cada una de las parcelas de equipamiento (artículo 65 de las Normas Urbanísticas Generales).

- Número de plantas y altura máxima:

- . Sobre rasante

- * Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura.

- . Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).



1.5.- Condiciones de uso.

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

1.6.- Condiciones particulares de dominio.

Las reflejadas en el plano "III.3" de este Plan General.

2.- **CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado con las salvedades referentes a la categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada de:

- * Las parcelas pormenorizadas que sean objeto de actuaciones urbanísticas (cambios de uso...) que supongan un incremento de edificabilidad ponderada.

V.- **CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (artículos 85 al 94 de las Normas Urbanísticas generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- * CS.8 Áreas Acústicas.
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.2 de este Plan General.

VI.- **CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

No existe en el ámbito ningún edificio catalogado.

VII.- **RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.**

- * Condiciones de actuación.
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículos 101 y siguientes).
- * Condiciones de urbanización.
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículos 101 y siguientes).



- * Condiciones de ejecución y financiación de cargas de urbanización.
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículos 101 a 104), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".
- * Coeficientes de ponderación de usos.
Los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículo 105), obtenidos según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica".

VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.3. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

IX.- GRÁFICOS.

No se incluyen.

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO "AU.10 NEKOLALDE".

I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan.

Se trata de la extensión del asentamiento urbano de Urretxu en la falda de Irimo, inmediata al casco, apoyada en la carretera de Santa Bárbara, donde se localizó el primer asentamiento residencial del ámbito: el grupo Santa Bárbara.

Se corresponde con un medio predominantemente residencial, que cuenta asimismo con parcelas de equipamiento y superficies inedicadas, en particular, en el frente de la calle Elizalde.

Cuenta con buenas comunicaciones tanto con el resto de la ciudad como con los municipios colindantes (redes peatonales y ciclistas...), si bien con dificultades en materia de accesibilidad.

Su superficie es de 31.351 m².

II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

- * Consolidación con carácter general de la edificación preexistente y de sus usos, sin perjuicio de que se propicien obras de rehabilitación de las mismas que incluyan además mejoras de las condiciones de accesibilidad universal.
- * Consolidación con carácter general de la urbanización sin perjuicio de las propuestas de recuperación del espacio público para el peatón que se formulen de acuerdo con lo establecido en el presente Plan General y en las decisiones que en desarrollo del mismo se planteen en materia de movilidad y accesibilidad.
- * Delimitación del subámbito "10.1 Altamira-Santa Bárbara", de 21.201 m² de superficie, delimitado en el gráfico "1.1 Identificación, delimitación y ordenación. Definición geométrica" de esta Norma Particular, en el que se plantea:
 - . Proceder a la reordenación del ámbito procurando favorecer las condiciones de accesibilidad y de integración del grupo Santa Bárbara en la trama urbana. Para ello se propone la instalación de un ascensor público que una la calle Elizalde con Santa Bárbara, así como mejorar la urbanización de superficie.
 - . Ampliar la sección viaria de la calle Elizalde, reduciendo la calzada y ampliando la acera oeste.
 - . Ampliar la sección viaria en el frente de los números 9, 11 y 13 de la calle Nekolalde para favorecer la movilidad peatonal y ordenar el aparcamiento. Para ello resulta preciso el derribo del caserío Altamira.
 - . Ordenar un nuevo desarrollo residencial integrado en el ámbito, con locales en planta baja y sótanos con destino a garajes, previéndose una dotación superior a la mínima exigida por la legislación vigente a los efectos de dar servicio al casco histórico y su entorno inmediato, cabiendo incluso su destino a aparcamiento de rotación.



Esta iniciativa de transformación urbana ya se plantea en las Normas Subsidiarias municipales, si bien se reajusta en muy buena medida en el presente documento.

- . Ordenar un espacio libre que se incorpora al sistema general municipal, entre el río Urola y la calle Matxinporta.
- . Ordenar una parcela de equipamiento en un lugar central en el área urbana del municipio.
- . Para ello el subámbito se corresponde con una actuación integrada y de su ejecución resultará un total aproximado de 65 viviendas, previo derribo del caserío Altamira, así como la habilitación de locales en la planta baja de la edificación y de garajes en sótano. 28 de las 65 viviendas previstas se corresponderán con viviendas de protección pública.

- * En el resto del ámbito, excluido el subámbito precitado expresamente delimitado, de 10.150 m² de superficie, se consolida en términos generales la situación actual, sin perjuicio de su rehabilitación.

III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.

1.1.-Zona "A.2/10 Zonas de Edificación abierta".Sup. 20.107 m²

- * Edificabilidad urbanística:

- Sobre rasante:
 - En el Subámbito "10.1. Altamira-Santa Bárbara"6.120 m²(t)
 - En el resto del ámbito:
La edificabilidad autorizada en el ámbito es la asociada a las edificaciones preexistentes y consolidadas por este Plan General y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), complementada con:
 - . La autorizada por este Plan en el conjunto de las parcelas de equipamiento de titularidad privada (de conformidad con lo establecido en el artº. 65 de las Normas Urbanísticas Generales).
 Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).
- Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

- * Condiciones de uso:

Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.2".

1.2.-Zona "C/10 Equipamiento Comunitario (SG)".Sup. 4.092 m²

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

1.3.-Zona "D.1/10 Espacio libre urbano (SG)".Sup. 2.576 m²

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.



1.4.-Zona "E.1/10 Red viaria (SG)".Sup. 4.576 m²

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- * La ordenación pormenorizada del Ámbito, incluido el Subámbito "10.1. Altamira-Santa Bárbara" delimitado, se determina en este Plan General.

4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.

El Programa de Actuación Urbanizadora preciso deberá aprobarse definitivamente en el primer cuatrienio de ejecución del Plan, a contar desde su entrada en vigor.

Las obras de urbanización a realizar se ejecutarán por parte de la promoción del ámbito.

IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.****1.1.-Subámbito "10.1 Altamira-Santa Bárbara".****1.1.1.- Zonificación pormenorizada.**

La zonificación pormenorizada del subámbito es la reflejada en el correspondiente gráfico 2 de esta Norma Urbanística Particular.

1.1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.

El Plan General propone unas nuevas condiciones de parcelación que se ilustran gráficamente en el correspondiente gráfico 2 de esta Norma Urbanística Particular.

1.1.3.- Edificabilidad.

- * Edificabilidad urbanística:
- Sobre rasante: 7.758 m²(t).
 - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- * Condiciones de uso:
- Condiciones generales:
Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.2. Zonas de Edificación Abierta".
 - Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:
 - . Edificabilidad residencial preexistente: 195 m²(t).
 - . Nueva edificabilidad residencial (incremento):
 - * Vinculada al régimen de la vivienda de protección pública, social y tasada (VPPST) (edificabilidad mínima, 40%): 2.262 m²(t).



* De promoción libre (VL) (edificabilidad máxima, 60%):	3.393 m ² (t).
* Total incremento (100%):	5.655 m ² (t).
Como mínimo, el 20% de la nueva edificabilidad residencial total se destinará a vivienda de protección social (1.131 m ² (t)).	
. Edificabilidad residencial total resultante:	5.850 m ² (t).
- Edificabilidad sobre rasante destinada a otros usos autorizados (terciarios...):	270 m ² (t).
- Edificabilidad sobre rasante destinada a otros usos autorizados (garajes en parcela "a.2/10.2"):	1.638 m ² (t).
* Condiciones de edificabilidad por parcela sobre rasante:	
- Parcela "a.2/10.1":	
. Edificabilidad residencial total:	4.760 m ² (t).
. Edificabilidad residencial VPPST:	2.262 m ² (t).
. Edificabilidad residencial VL:	2.498 m ² (t).
. Edificabilidad terciaria:	270 m ² (t).
- Parcela "a.2/10.2":	
. Edificabilidad residencial:	1.090 m ² (t).
. Edificabilidad de garaje:	1.638 m ² (t).

1.1.4. Condiciones de edificación.

Son las determinadas en los gráficos referidos al subámbito de la presente Norma Particular.

1.1.5. Condiciones de uso

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas, de acuerdo con las determinadas en los gráficos referidos al subámbito de la presente Norma Particular.

1.1.6.- Condiciones particulares de dominio.

* Las reflejadas en el plano "III.3" de este Plan General y en los gráficos de esta Norma Particular.

1.2.-Resto del ámbito.

1.2.1.- Zonificación pormenorizada.

La reflejada en el plano III.1 de este Plan General.

1.2.2.- Condiciones de parcelación urbanística.

Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

1.2.3.- Edificabilidad.

* Sobre rasante

Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, asociada a la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas, complementada con:



- La prevista en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.
 - La autorizada por este Plan General en cada una de las parcelas de equipamiento (artículo 65 de las Normas Urbanísticas Generales).
- Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan (artículos 56, etc. de las Normas Urbanísticas Generales).
- * Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).

1.2.4.- Condiciones de edificación.

- * Parámetros edificatorios:
 - Alineaciones y rasantes:

Se consolidan las edificaciones existentes con sus alineaciones y rasantes actuales, complementadas en los siguientes términos:

 - . Las previstas en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.
 - Número de plantas y altura máxima:
 - . Sobre rasante
 - * Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura, así como las previstas en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.
 - . Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).

1.2.5.- Condiciones de uso.

- * Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

1.2.6.- Condiciones particulares de dominio.

- * Las reflejadas en el plano "III.3" de este Plan General y en los gráficos de esta Norma Particular.

2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.

2.1.-Subámbito "10.1 Altamira-Santa Bárbara"

Los terrenos del subámbito se categorizan como suelo urbano no consolidado.

2.2.-Resto del ámbito

Los terrenos del resto del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado con las salvedades referentes a la categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada de:

- * Las parcelas de tipología "c. Equipamiento comunitario" de titularidad privada en las que se autoriza una edificabilidad urbanística superior a la existente.
- * Las parcelas pormenorizadas que sean objeto de actuaciones urbanísticas (cambios de uso...) que supongan un incremento de edificabilidad ponderada.



V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (artículos 85 al 94 de las Normas Urbanísticas generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- * CS.7 Suelos potencialmente contaminados.
Su relación se recoge en el EAE del PGOU, si bien se remite aquí a la información actualizada al respecto que dispone el IHOBE.
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.4 de este Plan General.

- * CS.8 Áreas Acústicas.
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.2 de este Plan General.

VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

Existe un elemento catalogado en el ámbito con protección básica:

- * Tramo de la antigua calzada a Santa Bárbara.

Se estará según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (artículos 95 a 100).

VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.

1. Proyección y ejecución de la urbanización.

- * En el Subámbito "10.1 Altamira-Santa Bárbara" el régimen de urbanización será el que se determine en el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en desarrollo de este Plan General.

En el suelo calificado como sistema general de espacios libres, la urbanización tendrá en cuenta en particular lo dispuesto, entre otros, en los artículos 40.2 y 45 del Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental.

La ejecución deberá ser objeto de autorización de la administración hidráulica si así corresponde según la normativa sectorial de aplicación en su momento.

- * En el resto del ámbito se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del mismo, en particular en respuesta a las iniciativas que se desarrollen en las materias de movilidad y accesibilidad, así como para la urbanización del sistema general de espacios libres a obtener entre la calle Matxinporta y el río Urola.



* Complementariamente:

- Siempre que las edificaciones existentes en el ámbito y consolidadas por este Plan se encuentren en situación de insuficiencia o degradación por no cumplir los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad (accesibilidad, eficiencia energética...) se procederá a la delimitación de ámbitos de rehabilitación edificatoria.

En principio, y sin descartar la conveniencia de, en su caso, delimitar ámbitos conjuntos de rehabilitación edificatoria, se considerará que cada una de las edificaciones existentes y consolidadas que se encuentren en la indicada situación constituye un ámbito aislado de esa naturaleza.

- En la medida en que la situación de degradación, obsolescencia, inseguridad, etc. del conjunto del ámbito y/o de determinadas partes del mismo lo justifique, se procederá a la delimitación del o de los correspondientes ámbitos conjuntos o aislados de regeneración y renovación urbana.
- La delimitación de esos ámbitos se adecuará a los criterios formales y procedimentales establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (T. Ref. Ley 7/2015, de Suelo y Rehabilitación Urbana; Ley de Vivienda de 2015), y se complementará con la determinación de las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas para garantizar la seguridad, la salubridad, la habitabilidad, la accesibilidad universal y el uso racional de la energía, así como cualesquiera otras que para la consecución de los correspondientes objetivos de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas se estimen adecuados.
- Las condiciones de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículos 101 y siguientes).

2. Régimen de ejecución urbanística.

- * El Subámbito "10.1 Altamira-Santa Bárbara" conforma, en sí mismo, un único e independiente Ámbito de Actuación Integrada.

El Programa de Actuación Urbanizadora a formular en él será promovido y aprobado dentro de los cuatro primeros años de vigencia de este Plan General. Tendrá en cuenta lo dispuesto en el convenio suscrito en su día en relación con determinados terrenos del subámbito con sus propietarios.

- * En el subámbito "10.1 Altamira-Santa Bárbara" se califica como disconforme con el planeamiento la edificación correspondiente al caserío Altamira, tal y como se refleja en los correspondientes gráficos de la presente Norma Particular.
- * Con carácter general, las condiciones de actuación son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículos 101 y siguientes).
- * Con carácter general, las condiciones de ejecución y financiación de cargas de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículos 101 a 104), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".
- * Los coeficientes de ponderación de usos son los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículo 105), obtenidos según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica".



VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, suelos potencialmente contaminados, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.3. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

El subámbito "10.1 Altamira-Santa Bárbara" se declara como Zona de Protección Acústica Especial. Debido a ello, la proyección y ejecución del desarrollo urbanístico previsto en el mismo se adecuará a las condiciones acústicas establecidas en el Estudio de Impacto Acústico incluido como Anexo en el estudio de evaluación ambiental estratégica de este Plan General, y, en concreto, en el plan zonal correspondiente contenido en dicho Estudio.

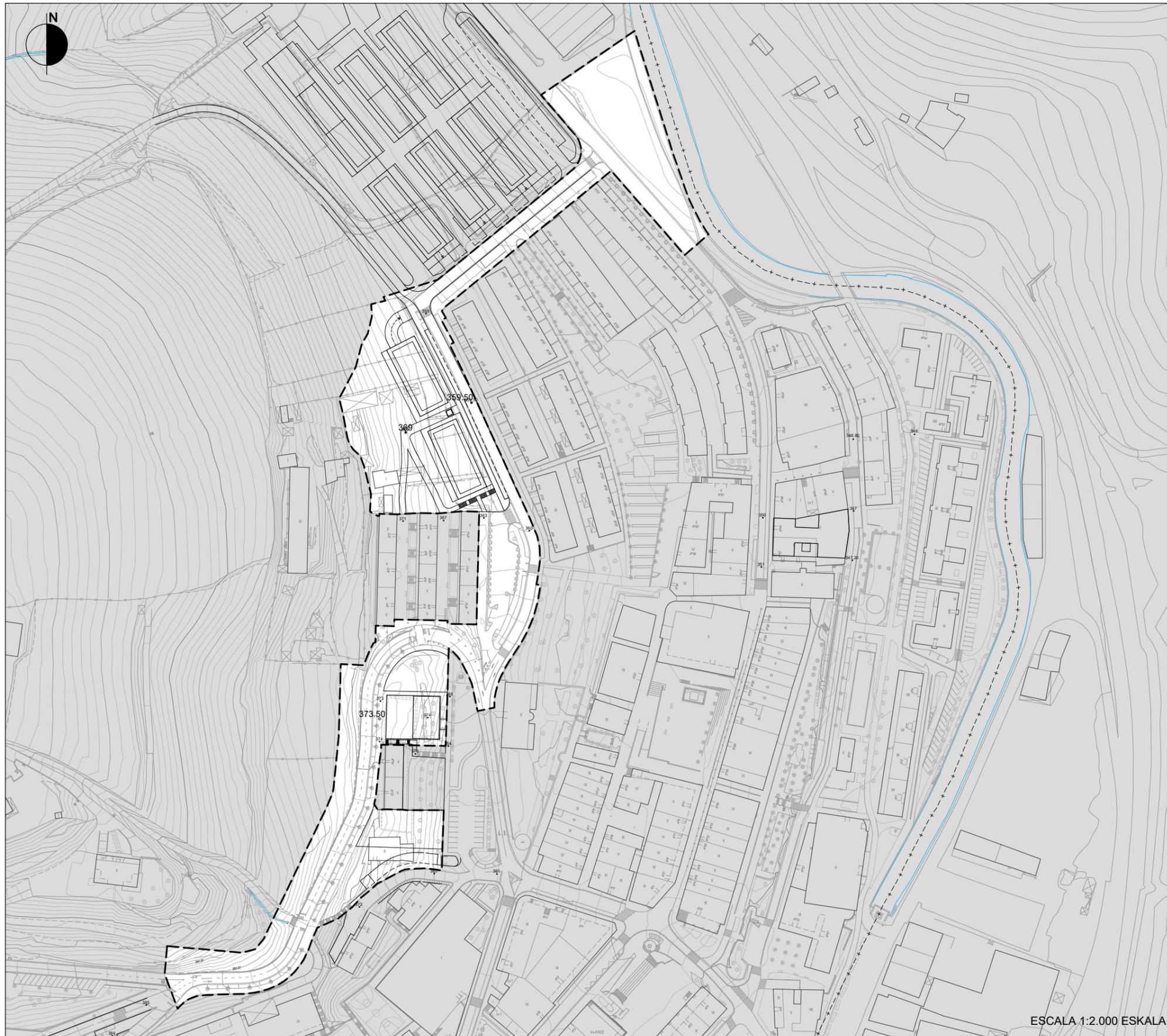
Los suelos potencialmente contaminados del ámbito se ilustran gráficamente en el plano IV.4. La intervención en los mismos se adecuará al marco legal de aplicación en la materia.

Dadas las características del subámbito "10.1 Altamira-Santa Bárbara" y las posibilidades que ofrece, se plantea la plantación de arbolado en la nueva parcela destinada a espacios libres locales ordenada más al norte, a los efectos de dar respuesta al estándar correspondiente y de compensar complementariamente la desaparición de arbolado que ha de resultar de la ejecución de la parcela "a.2/10.2" y el déficit que pueda resultar en la ejecución de otras actuaciones.

IX.- GRÁFICOS.

- Subámbito "10.1 Altamira-Santa Bárbara".
 - 1.- Identificación, delimitación y ordenación. Definición geométrica.
 - 2.- Zonificación pormenorizada.
 - 3.- Condiciones de edificación, dominio y uso. Plantas y secciones.
 - 3.1.- Parcela "a.2/10.1"
 - 3.2.- Parcela "a.2/10.2"
 - 4.- Condiciones de ejecución.





ESCALA 1:2.000 ESKALA

AU.10 NEKOLALDE
AZPIESPARRUA / SUBÁMBITO
10.1 ALTAMIRA-SANTA BARBARA

AZPIESPARRUAREN MUGA — — — LÍMITE DE SUBÁMBITO
PROIEKTATUTAKO SESTRA 350 RASANTE PROYECTADA

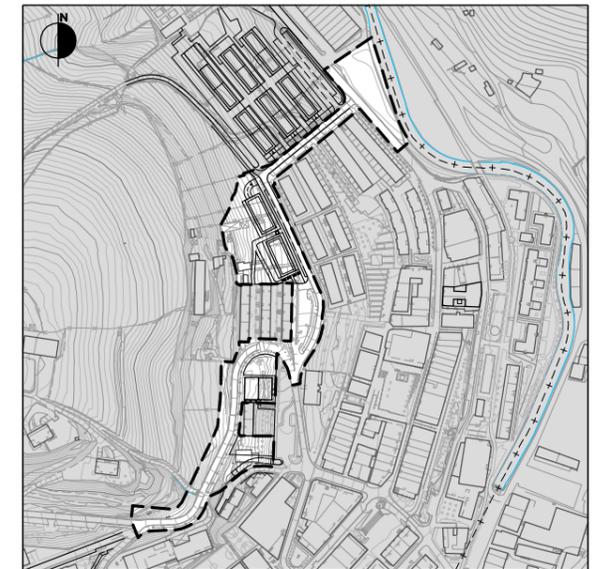
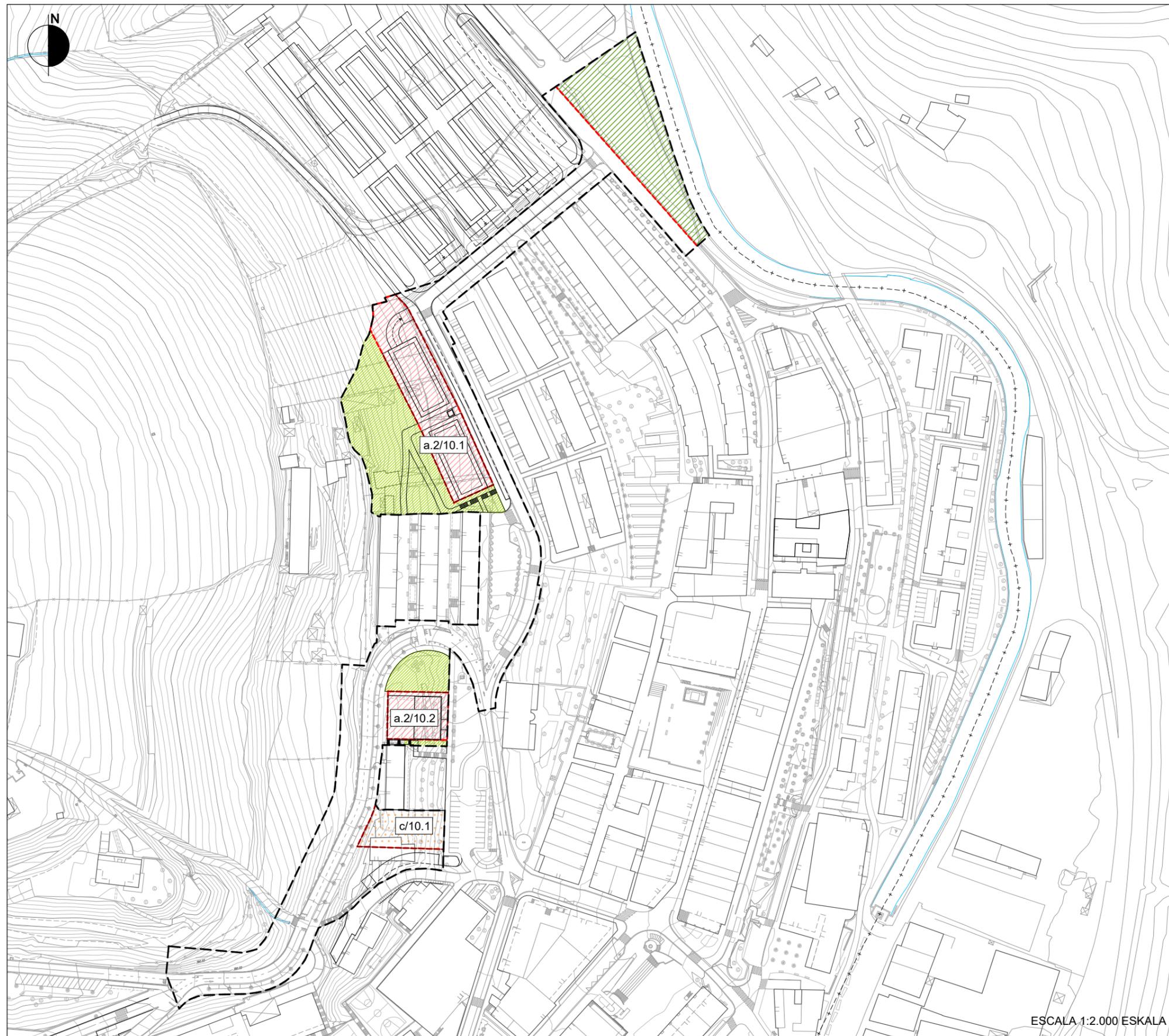


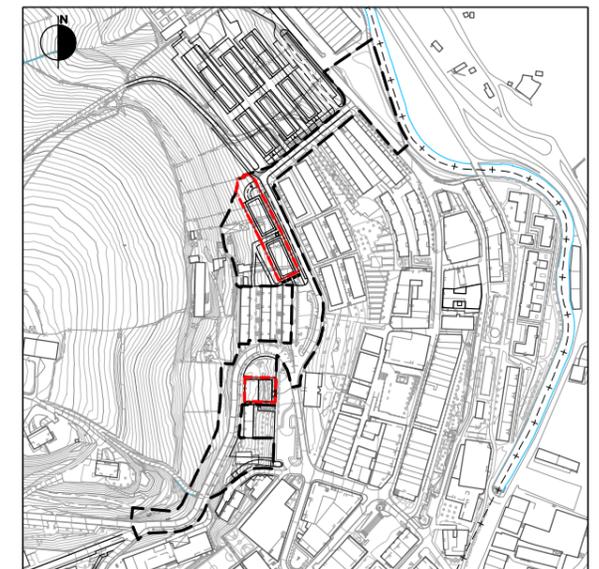
GRÁFICO 1. GRAFIKOA
IDENTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y
ORDENACION. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA
IDENTIFIKAZIOA, MUGAKETA ETA
ANTOLAMENDUA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA



ESCALA 1:2.000 ESKALA

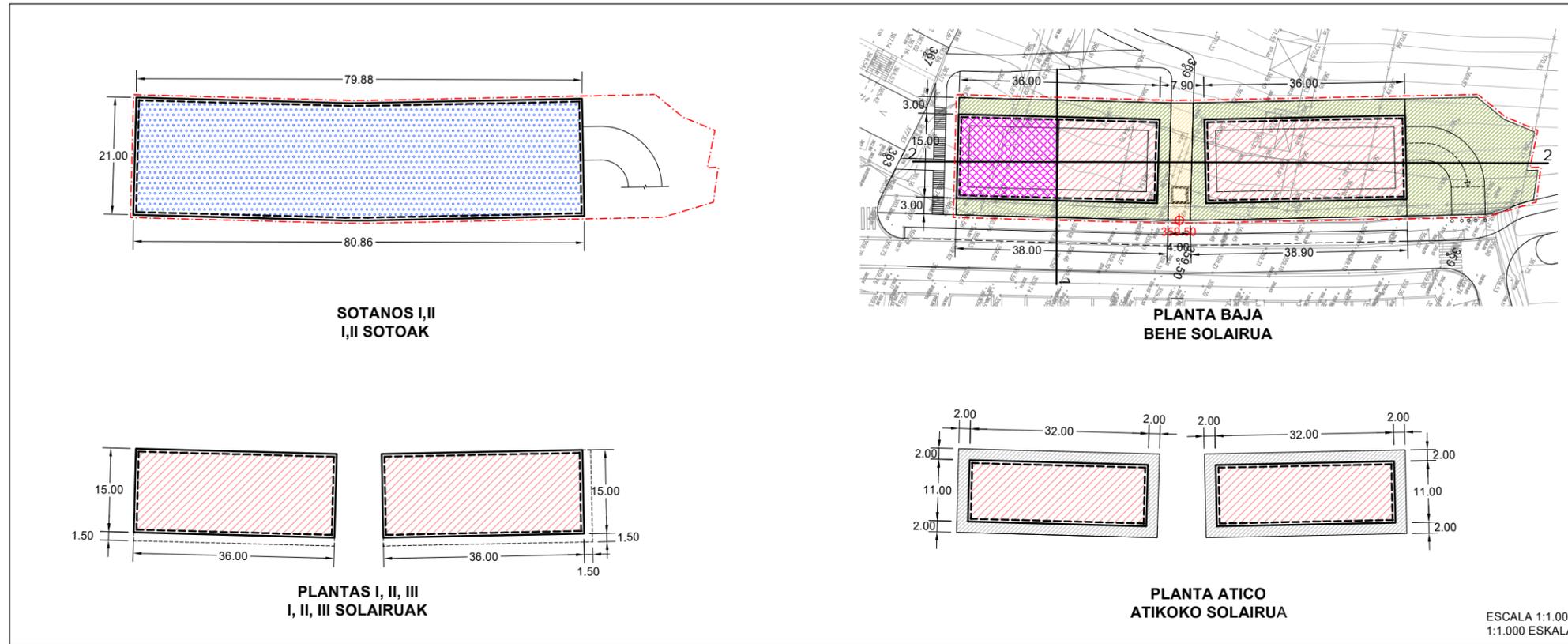
**AU.10 NEKOLALDE
 AZPIESPARRUA / SUBAMBITO
 10.1 ALTAMIRA-SANTA BARBARA**

- AZPIESPARRUAREN MUGA - - - LÍMITE DE SUBÁMBITO
- PARTZELAREN MUGA - - - LÍMITE DE PARCELA
- ERAIKUNTZA IREKIKO a.2 EGOITZA PARTZELA a.2 PARCELA RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA
- EKIPAMENDURAKO c PARTZELA c. PARCELA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- ESPASIO LIBRE d.1 OROKORRA(S.O.) d.1 ESPACIO LIBRE GENERAL (S.G.)
- TOKIKO ESPASIO d.2 LIBREA (T.S.) d.2 ESPACIO LIBRE LOCAL
- BIDE SAREA e.1 e.1 RED VIARIA



**GRÁFICO 2. GRAFIKOA
 ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA
 ZONIFIKAZIO XEHATUA**

PARCELA a.2/10.1



AU.10 NEKOLALDE
 AZPIESPARRUA / SUBAMBITO
 10.1 ALTAMIRA-SANTA BARBARA

LURSAILAREN MUGA		LÍMITE DE PARCELA
DERRIGORREZKO LERROKADURA		ALINEACIÓN OBLIGATORIA
LERROKADURA MAXIMOA		ALINEACIÓN MÁXIMA
FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK		VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA
GARAJEKO IBILGAILU-SARBIDEAREN NAHITAEZKO KOKAPENA		LOCALIZACIÓN OBLIGATORIA DE ACCESO DE VEHÍCULOS A GARAJE
BIZITEGI-ERABILERA		USO RESIDENCIAL
INDUSTRIA-ERABILERA		USO INDUSTRIAL
HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA		USO TERCIARIO
EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA		USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK		GARAJE Y USOS AUXILIARES
TERRAZA ESTALIGABEA (ETXEBIZITZAREN EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOIA)		TERRAZA DESCUBIERTA (USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)
ERABILERA PUBLIKOKO EREMUAK		AREAS DE USO PÚBLICO
ERABILERA PRIBATUA. ERAIKIEZINA, BAIMENDUTAKO SESTRAPEAN IZAN EZIK		USO PRIVADO NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO
SESTRA PERIMETRALA	300	RASANTE PERIMETRAL
ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA	350	RASANTE PERIMETRAL DE MEDICIÓN DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN

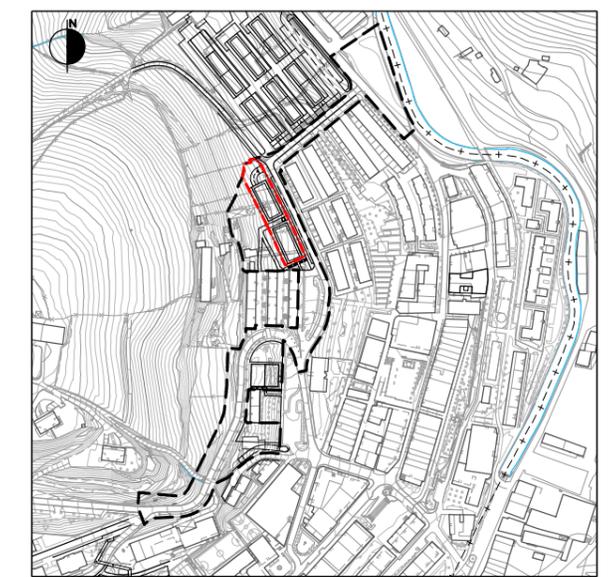
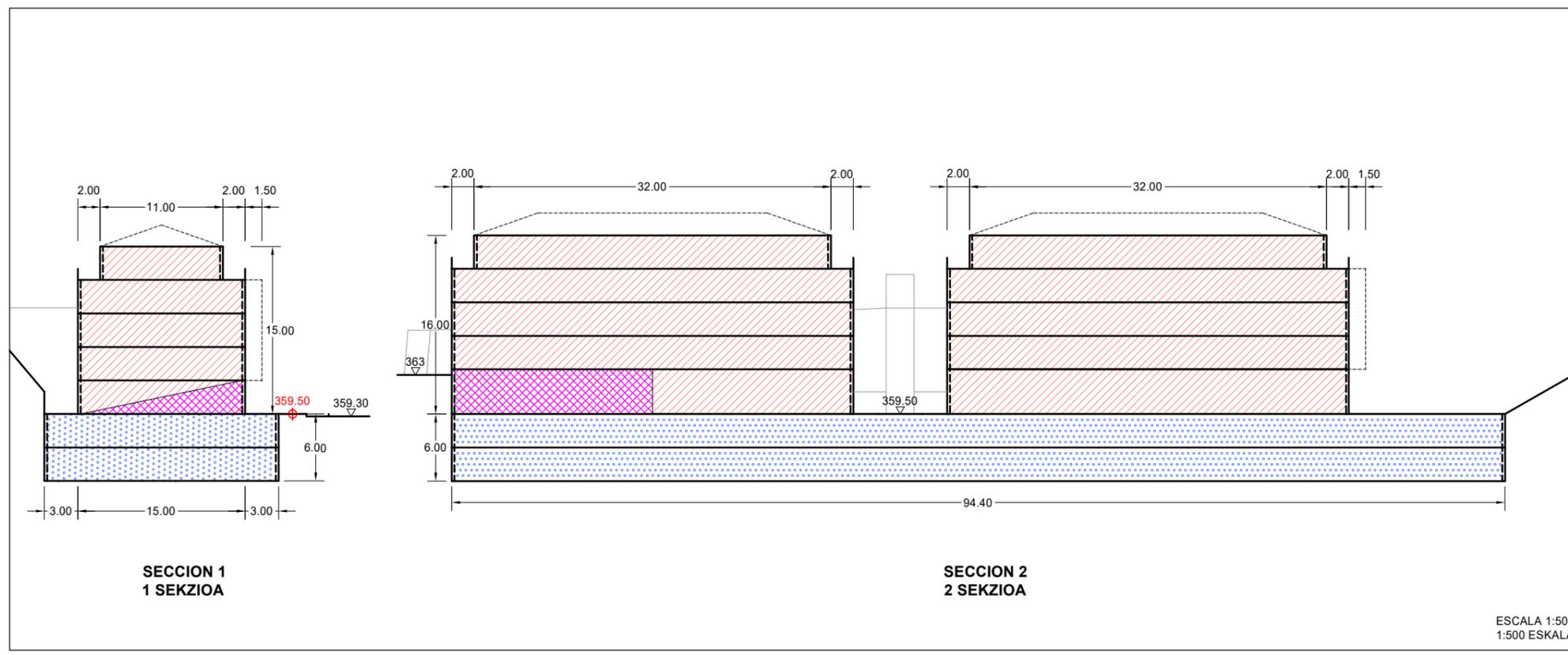
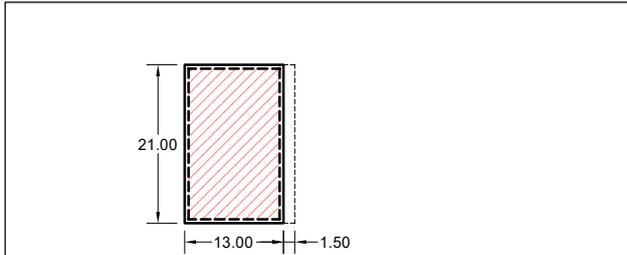


GRÁFICO 3.1 GRAFIKOA
 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO PLANTAS Y SECCIONES.
 ERAIKITZE, ERABILTZE ETA JABETZA BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK

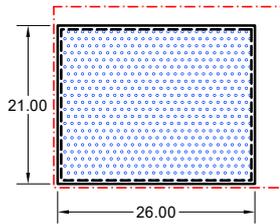
PARCELA a.2/10.2



**PLANTAS I, II, III
 I, II, III SOLAIRUAK**

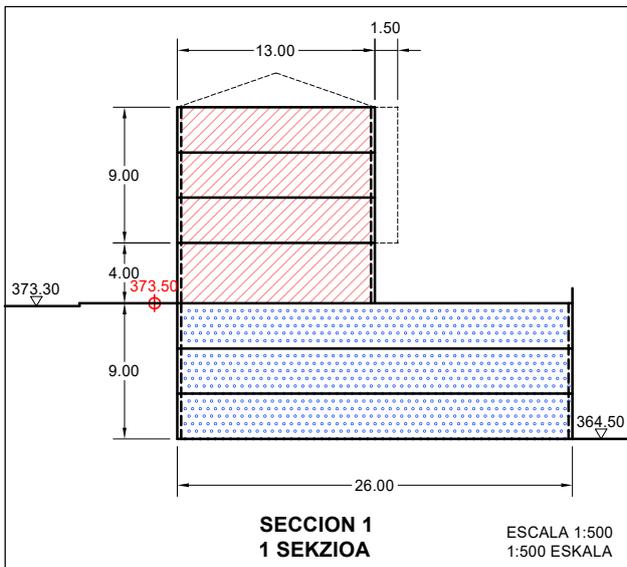


**PLANTA BAJA
 BEHE SOLAIRUA**



**SOTANOS I,II
 I,II SOTOAK**

ESCALA 1:1.000
 1:1.000 ESKALA



**SECCION 1
 1 SEKZIOA**

ESCALA 1:500
 1:500 ESKALA

**AU.10 NEKOLALDE
 AZPIESPARRUA / SUBAMBITO
 10.1 ALTAMIRA-SANTA BARBARA**

- LURSAILAREN MUGA LÍMITE DE PARCELA
- DERRIGORREZKO LERROKADURA ALINEACIÓN OBLIGATORIA
- LERROKADURA MAXIMOA ALINEACIÓN MÁXIMA
- FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA
- GARAJEKO IBILGAILU-SARBIDEAREN NAHITAEZKO KOKAPENA LOCALIZACIÓN OBLIGATORIA DE ACCESO DE VEHÍCULOS A GARAJE
- BIZITEGI-ERABILERA USO RESIDENCIAL
- INDUSTRIA-ERABILERA USO INDUSTRIAL
- HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA USO TERCIARIO
- EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK GARAJE Y USOS AUXILIARES
- TERRAZA ESTALIGABEA (ETXEBIZITZAREN EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOIA) TERRAZA DESCUBIERTA (USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)
- ERABILERA PUBLIKOKO EREMUAK AREAS DE USO PÚBLICO
- ERABILERA PRIBATUA, ERAIKIEZINA, BAIMENDUTAKO SESTRAPEAN IZAN EZIK USO PRIVATIVO NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO
- SESTRA PERIMETRALA 300 RASANTE PERIMETRAL
- ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA 350 RASANTE PERIMETRAL DE MEDICIÓN DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN

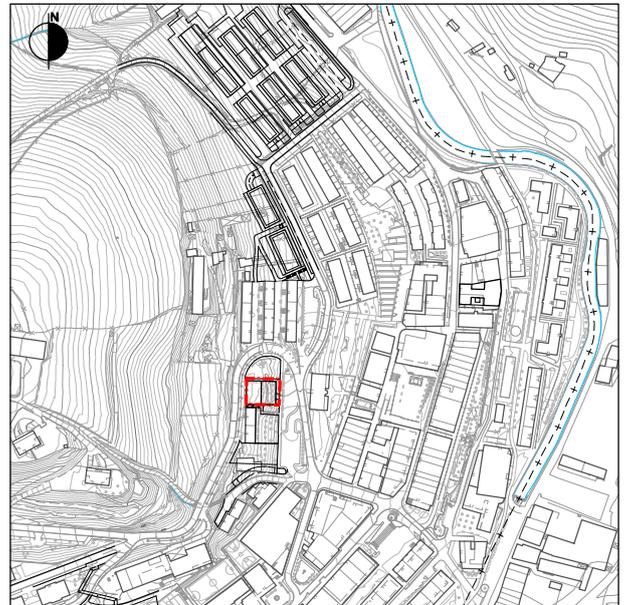
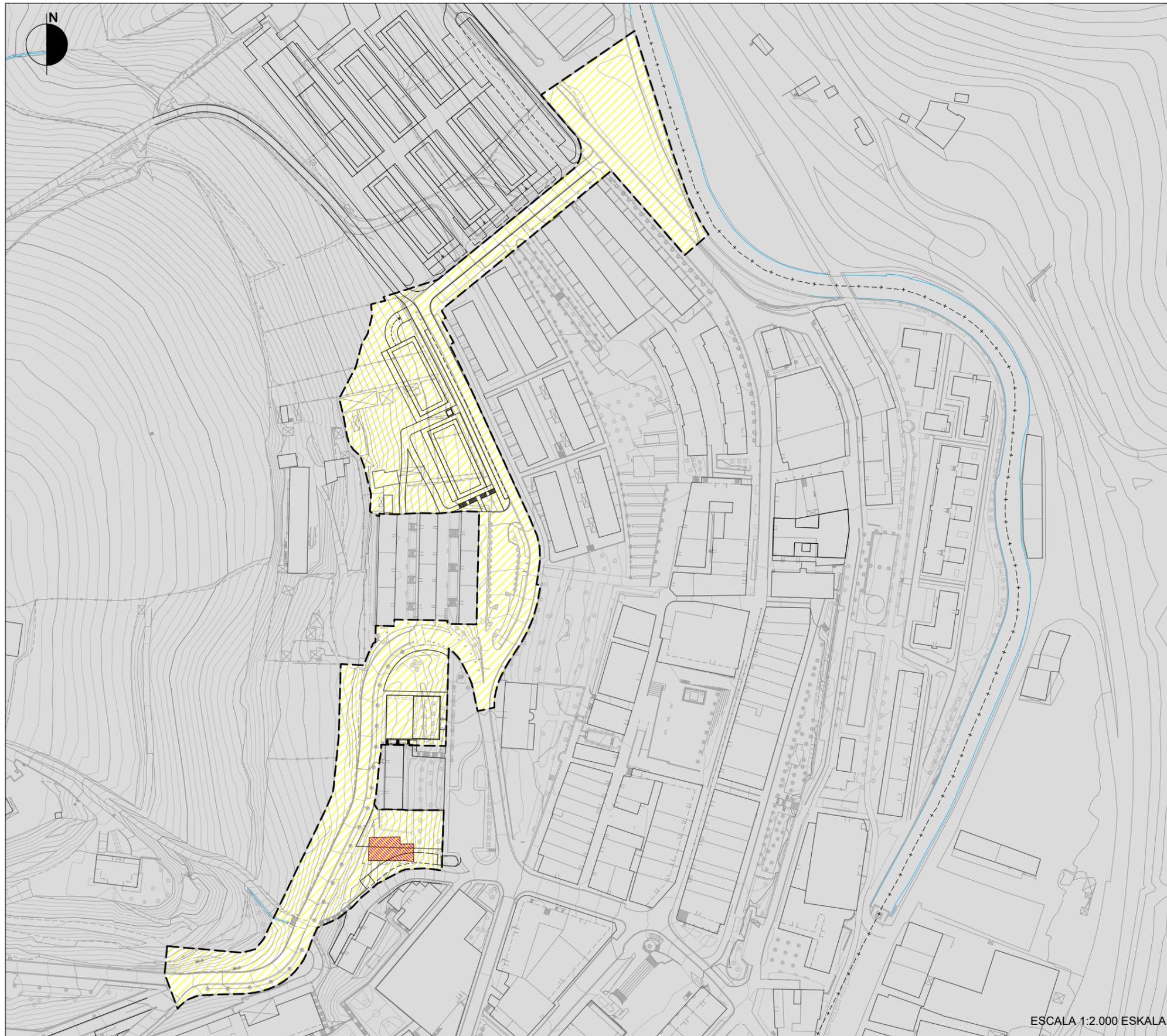


GRÁFICO 3.2 GRAFIKOA

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO PLANTAS Y SECCIONES.
 ERAIKITZE, ERABILTZE ETA JABETZA BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK





AU.10 NEKOLALDE
AZPIESPARRUA / SUBÁMBITO
10.1 ALTAMIRA-SANTA BARBARA

- AZPIESPARRUAREN MUGA --- LÍMITE DE SUBÁMBITO
JARDUKETA INTEGRATUKO EREMUJA  ÁMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA
PLANGINTZAREKIN BAT EZ DATOZEN ERAIKINAK  EDIFICIOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO

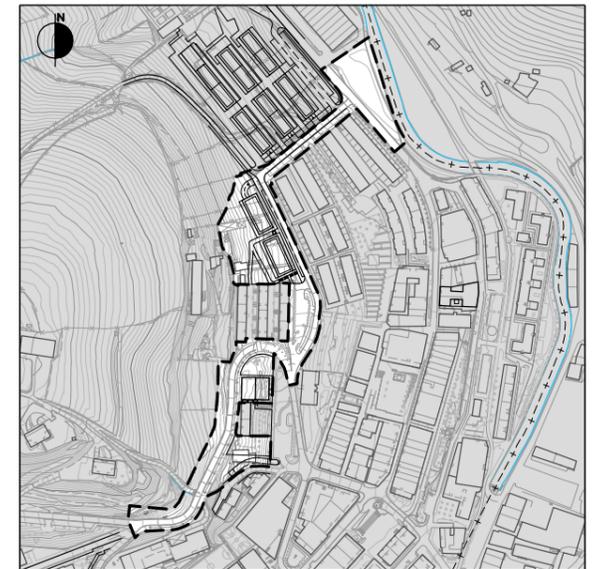


GRÁFICO 4. GRAFIKOA
CONDICIONES DE EJECUCIÓN
GAUZATZEKO BALDINTZAK

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO "AU.11 GAINZURI- MUNDO MEJOR".

I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan.

Se trata de un asentamiento dotacional y residencial situado en la ladera del monte Irimo. Acoge así el polideportivo, las instalaciones de la escuela de Gainzuri y un convento, además de los desarrollos residenciales de Mundo Mejor, Basagasti y Sorginzulo, habiéndose propiciado con estos dos últimos la integración del primero en la trama urbana, si bien resulta preciso mejorar las condiciones de accesibilidad a estos barrios altos del área urbana, por otra parte muy próximos a la calle Labeaga.

Su superficie es de 40.951 m².

II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

- * Consolidación con carácter general de la edificación preexistente y de sus usos, incluida la resultante de las actuaciones más recientes (Basagasti, Sorginzulo...), sin perjuicio de que se propicien obras de rehabilitación de las mismas que incluyan además mejoras de las condiciones de accesibilidad universal, fundamentalmente en Mundo Mejor.
- * Consolidación con carácter general de la urbanización sin perjuicio de las propuestas de recuperación del espacio público para el peatón que se formulen de acuerdo con lo establecido en el presente Plan General y en las decisiones que en desarrollo del mismo se planteen en materia de movilidad y accesibilidad.
- * Mejora de las condiciones de accesibilidad a los barrios altos, implementando las medidas en materia de implantación de medios mecánicos que se plantean en el Plan de Accesibilidad del municipio, y en este Plan General, dando un paso adicional en la línea de las medidas planteadas en su día con la apertura de la escalera de Labeaga a Gainzuri, en la línea de la solución en ejecución entre Kalerrota y Labeaga.
- * Sustitución del convento y de la edificación residencial unifamiliar colindante con éste por un desarrollo residencial que dé respuesta precisamente a la mejora de las condiciones de accesibilidad a los barrios altos y a la zona alta de la parcela escolar pública de Gainzuri. La ordenación prevé además la delimitación de una parcela de 1.784 m² con destino a dotación de equipamiento público junto a la calle Labeaga y de una parcela residencial a media ladera apoyada en la prolongación a realizar de un vial en fondo de saco hasta la escuela de Gainzuri. Se propone a tal efecto la delimitación del subámbito "11.1 Gainzuri-convento" de 6.369 m² de superficie, delimitado en el gráfico "1.1 Identificación, delimitación y ordenación, sin perjuicio de que las obras de mejora de la accesibilidad a los barrios altos se extiendan fuera del subámbito en suelo público. La parcela residencial permite acoger 25 viviendas de protección pública (sociales y tasadas) y 40 viviendas libres, sustituyendo al equipamiento privado del convento y a la villa unifamiliar preexistentes.
Se establecen para ello un plazo máximo de 18 meses a contar desde la entrada en vigor de este Plan General para la formulación y la presentación ante el Ayuntamiento por la iniciativa privada del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora y un plazo máximo de tres años a contar desde la misma fecha de referencia para la ejecución de las obras de urbanización del mismo a realizar por parte de la iniciativa privada. Dado el

alcance de los objetivos que se contemplan en la actuación, el incumplimiento de dichos plazos facultará al Ayuntamiento ya a actuar por el sistema de cooperación o, incluso, mediante la ocupación directa, ya incluso a proceder a modificar el Plan General con aquella finalidad.

III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.

1.1.-Zona "A.2/11 Zonas de Edificación abierta".Sup. 40.951 m²

* Edificabilidad urbanística:

- Sobre rasante:

- En el Subámbito "11.1 Gainzuri-convento":7.500 m²(t).

- En el resto del ámbito:

La edificabilidad autorizada en el ámbito es la asociada a las edificaciones preexistentes y consolidadas por este Plan General y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), complementada con:

. La edificabilidad prevista en el conjunto de los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.

. La autorizada por este Plan en el conjunto de las parcelas de equipamiento de titularidad privada (de conformidad con lo establecido en el art. 65 de las Normas Urbanísticas Generales).

Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).

- Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

* Condiciones de uso:

Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.2. Zonas residenciales de Edificación Abierta".

En particular las asociadas a la calificación como viviendas de protección pública de 2.430 m²(t) de uso residencial en el subámbito 11.1.

1.2.-Zona "C/11 Equipamiento Comunitario (SG)".Sup. 9.578 m²

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

1.3.-Zona "E.1/11 Red viaria (SG)".Sup. 1.718 m²

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.



3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en este Plan General.

4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.

El Programa de Actuación Urbanizadora para la actuación en el subámbito "11.1 Gainzuri-convento" se formulará y presentará ante el Ayuntamiento por la iniciativa privada en un plazo máximo de 18 meses a contar desde la entrada en vigor de este Plan General y las obras de urbanización del mismo a realizar se ejecutarán por parte de la iniciativa privada en un plazo máximo de tres años a contar desde la misma fecha de referencia. Dado el alcance de los objetivos que se contemplan en la actuación, el incumplimiento de dichos plazos facultará al Ayuntamiento a actuar por el sistema de cooperación o, incluso, mediante la ocupación directa.

Las licencias de edificación en el subámbito de Gainzuri-convento deberán solicitarse dentro de un plazo de seis años a contar desde la entrada en vigor el Plan General.

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen en el resto del ámbito.

IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

1.1.- Subámbito "11.1. Gainzuri-convento".

- Zonificación pormenorizada.

La reflejada en el plano III.1 de este Plan General y en los gráficos de esta Norma Particular.

- Condiciones de parcelación urbanística.

La parcela residencial identificada en el subámbito "11.1 Gainzuri-convento" podrá subdividirse en parcelas que cuenten al menos con un frente mínimo de 9,00 metros al nuevo viario proyectado.

- Edificabilidad.

- * Edificabilidad urbanística:

- Sobre rasante: 7.500 m²(t).
- Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

- * Condiciones de uso:

- Condiciones generales:
Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.2. Zonas de Edificación Abierta".
- Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:
 - . Edificabilidad residencial ordenada: 6.430 m²(t).
 - . Edificabilidad residencial preexistente: 357 m²(t).
 - . Nueva edificabilidad residencial (incremento):
 - * Vinculada al régimen de la vivienda de protección pública, social y tasada (edificabilidad mínima, 40%): 2.430 m²(t).
(viviendas de protección pública social: 1.215 m²(t) como mínimo)



- * De promoción libre (edificabilidad máxima, 60%): 3.643 m²(t).
 - * Total incremento (100%): 6.073 m²(t).
- Como mínimo, el 20% del incremento de la edificabilidad residencial total se destinará a vivienda de protección social (1.215 m²(t)).
- Edificabilidad sobre rasante destinada a otros usos autorizados (terciarios, incluidos portales y elementos comunes): 1.070 m²(t).
- Condiciones de edificación.
- Son las determinadas en los gráficos referidos al subámbito de la presente Norma Particular. La localización del ascensor público entre los dos bloques a priori distinguidos podrá desplazarse, preferiblemente hacia el sur, en su caso.
Se prevé en consecuencia un perfil sobre rasante de planta baja y cinco altas de vivienda, sobre tres plantas de sótano.
- Condiciones de uso.
- Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas, de acuerdo con las determinadas en los gráficos referidos al subámbito de la presente Norma Particular.
- Condiciones particulares de dominio.
- * Las reflejadas en el plano "III.3" de este PGOU y en los gráficos de esta Norma Particular. Sobre la parcela residencial se dará continuidad a la acera y se ordenarán aparcamientos, una y otros contarán con servidumbre de uso público, así como los porches proyectados. El ascensor y las pasarelas previstas o las soluciones que finalmente se concreten para ellos estarán asimismo sometidos a servidumbre de uso público.

1.2.- Resto del ámbito.

- Zonificación pormenorizada.

La reflejada en el plano III.1 de este Plan General.

- Condiciones de parcelación urbanística.

Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

- Edificabilidad.

- * Sobre rasante

Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, asociada a la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas, complementada con:

- La autorizada por este Plan General en cada una de las parcelas de equipamiento (artículo 65 de las Normas Urbanísticas Generales).

Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).

- * Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).



- Condiciones de edificación.
 - * Parámetros edificatorios:
 - Alineaciones y rasantes:

Se consolidan las edificaciones existentes con sus alineaciones y rasantes actuales, complementadas en los siguientes términos:
 - La autorizada por este Plan General en cada una de las parcelas de equipamiento (artículo 65 de las Normas Urbanísticas Generales).
 - Número de plantas y altura máxima:
 - . Sobre rasante
 - * Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura.
 - . Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).
- Condiciones de uso.

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.
- Condiciones particulares de dominio.

Las reflejadas en el plano "III.3" de este Plan General.

2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado con las salvedades referentes a la categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada de:

- * Las parcelas de tipología "c. Equipamiento comunitario" de titularidad privada en las que se autoriza una edificabilidad urbanística superior a la existente.
- * Las parcelas pormenorizadas que sean objeto de actuaciones urbanísticas (cambios de uso...) que supongan un incremento de edificabilidad ponderada.
- * El subámbito "11.1 Gainzuri-convento" que tiene la consideración de suelo urbano no consolidado por carecer de urbanización consolidada.

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (artículos 85 al 94 de las Normas Urbanísticas generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- * CS.7 Suelos potencialmente contaminados.

Su relación se recoge en el EAE del PGOU, si bien se remite aquí a la información actualizada al respecto que dispone el IHOBE.

Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.4 de este Plan General.



- * CS.8 Áreas Acústicas.
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.2 de este Plan General.

VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

No existe en el ámbito ningún edificio catalogado.

VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.

1. Proyección y ejecución de la urbanización.

- * En el Subámbito "11.1 Gainzuri-convento" se procederá a la elaboración de un Programa de Actuación Urbanizadora, y de los correspondientes proyectos de urbanización y gestión. Su contenido se ajustará a lo establecido en la legislación vigente en la materia y en este Plan General. Éste determinará el régimen de urbanización a promover en desarrollo de este Plan General. Se prevé la actuación por el sistema de concertación sin perjuicio de que, en atención al alcance de la propuesta, la Administración opte por el sistema de cooperación o por la ocupación directa si no se interviene en plazo por parte de la iniciativa privada.
- * En el resto del ámbito se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del mismo, en particular en respuesta a las iniciativas que se desarrollen en las materias de movilidad y accesibilidad.
- * Complementariamente:
 - Siempre que las edificaciones existentes en el ámbito y consolidadas por este Plan se encuentren en situación de insuficiencia o degradación por no cumplir los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad (accesibilidad, eficiencia energética...) se procederá a la delimitación de ámbitos de rehabilitación edificatoria. En principio, y sin descartar la conveniencia de, en su caso, delimitar ámbitos conjuntos de rehabilitación edificatoria, se considerará que cada una de las edificaciones existentes y consolidadas que se encuentren en la indicada situación constituye un ámbito aislado de esa naturaleza.
 - En la medida en que la situación de degradación, obsolescencia, inseguridad, etc. del conjunto del ámbito y/o de determinadas partes del mismo lo justifique, se procederá a la delimitación del o de los correspondientes ámbitos conjuntos o aislados de regeneración y renovación urbana.
 - La delimitación de esos ámbitos se adecuará a los criterios formales y procedimentales establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (T. Ref. Ley 7/2015, de Suelo y Rehabilitación Urbana; Ley de Vivienda de 2015), y se complementará con la determinación de las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas para garantizar la seguridad, la salubridad, la habitabilidad, la accesibilidad universal y el uso racional de la energía, así como cualesquiera otras que para la consecución de los correspondientes objetivos de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas se estimen adecuados.
 - Las condiciones de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículos 101 y siguientes).



2. Régimen de ejecución urbanística.

- * El subámbito "11. 1 Gainzuri-convento" conforma, en sí mismo, un único e independiente Ámbito de Actuación de Integrada.
El Programa de Actuación Urbanizadora a formular en él será promovido y aprobado dentro de los dieciocho primeros meses de vigencia de este Plan General.
- * En el subámbito "11. 1 Gainzuri-convento" se califican como disconformes con el planeamiento las edificaciones e instalaciones preexistentes reflejadas en los correspondientes gráficos de la presente Norma Particular que se proponen sustituir por las nuevas ordenaciones proyectadas (convento y vivienda unifamiliar, en particular).
- * Con carácter general, las condiciones de actuación son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículos 101 y siguientes).
- * Con carácter general, las condiciones de ejecución y financiación de cargas de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículos 101 a 104), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".

En el subámbito "11.1 Gainzuri-convento" las características y los condicionantes del subámbito hacen posible el cumplimiento de los estándares preceptivos. Así, se ordenan 969 m2 con destino a espacios libres locales y 1.784 m2 con destino a otras dotaciones públicas, además del viario. La urbanización incluirá la dotación de árboles precisa, y en la parcela residencial acogerá al número de plazas de garaje asimismo precisas.

La urbanización a realizar en el subámbito "11.1 Gainzuri-convento" incluye la implantación de los dos ascensores públicos previstos, sin perjuicio de su concreta localización, así como de las pasarelas que han de completarse fuera del subámbito con la finalidad de completar la conexión de la calle Labeaga con los barrios altos sin barreras urbanísticas.

- * Los coeficientes de ponderación de usos son los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículo 105), obtenidos según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica".

VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, suelos potencialmente contaminados, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.3. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

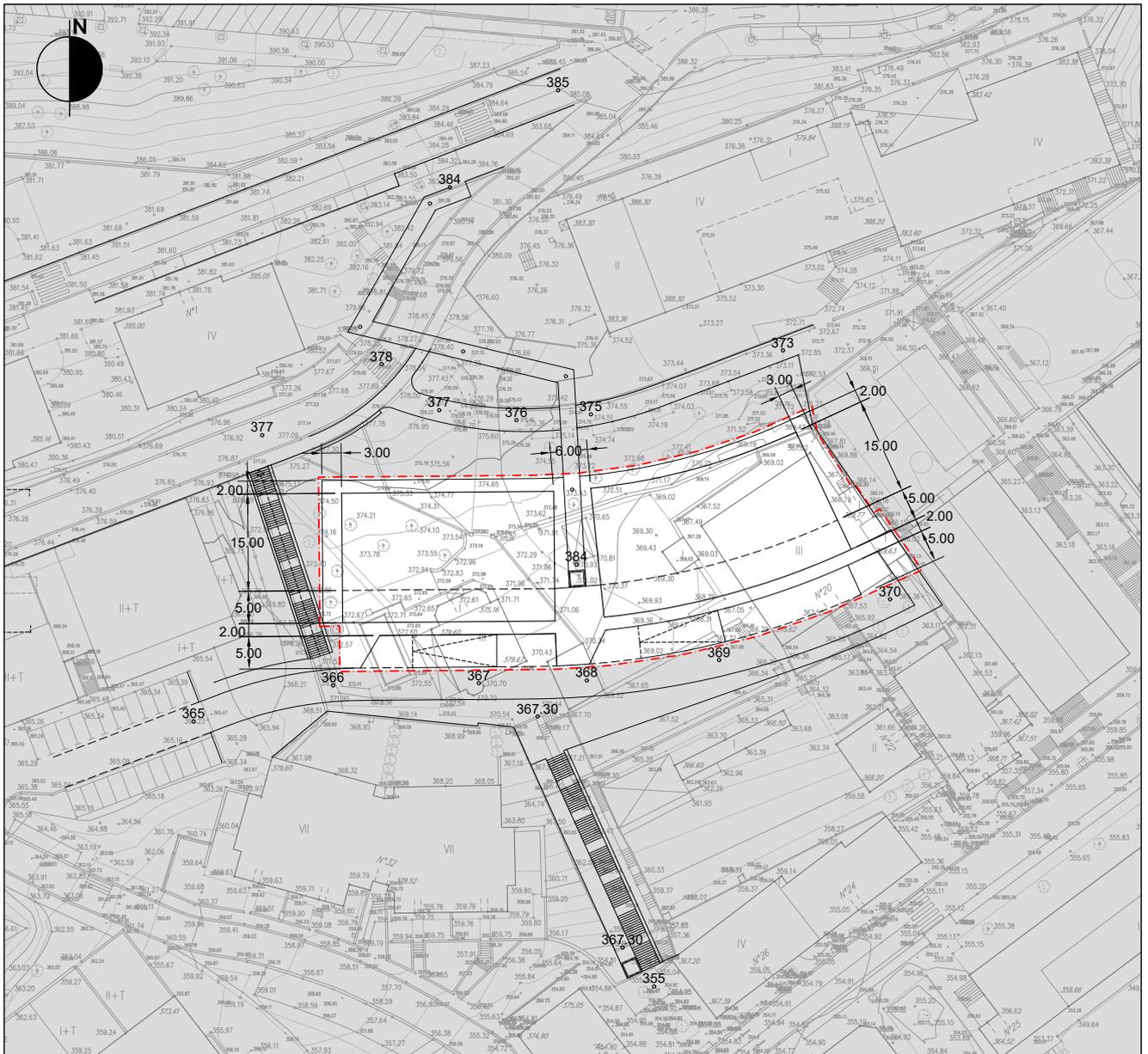
Los suelos potencialmente contaminados del ámbito se ilustran gráficamente en el plano IV.4. La intervención en los mismos se adecuará al marco legal de aplicación en la materia.



IX.- GRÁFICOS.

- Subámbito "11.1 Gainzuri-convento".
 - 1.- Identificación, delimitación y ordenación. Definición geométrica.
 - 2.- Zonificación pormenorizada.
 - 3.- Condiciones de edificación, dominio y uso. Plantas y secciones.
 - 3.1.- Parcela "a.2/11.1.1"

AU.11 GAINZURI-MUNDO MEJOR
PARTZELA/PARCELA
a.2/11.1.1 GAINZURI-CONVENTO



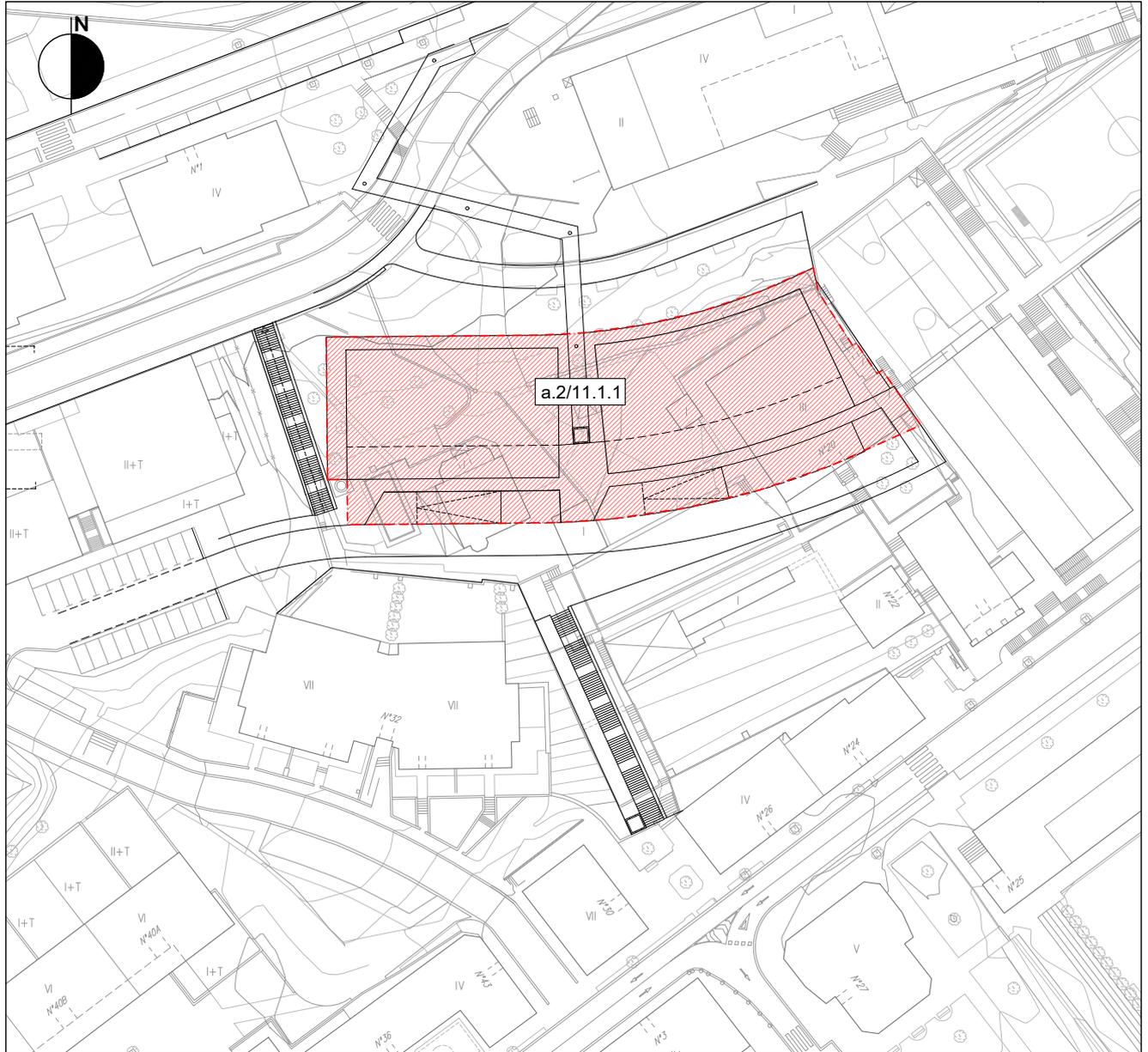
ESCALA 1:1.000 ESKALA

PARTZELAREN MUGA - - - - - LÍMITE DE PARCELA
PROIEKTATUTAKO SESTRA 360 RASANTE PROYECTADA

GRÁFICO 1. GRAFIKOA
IDENTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACION. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA
IDENTIFIKAZIOA, MUGAKETA ETA ANTOLAMENDUA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA



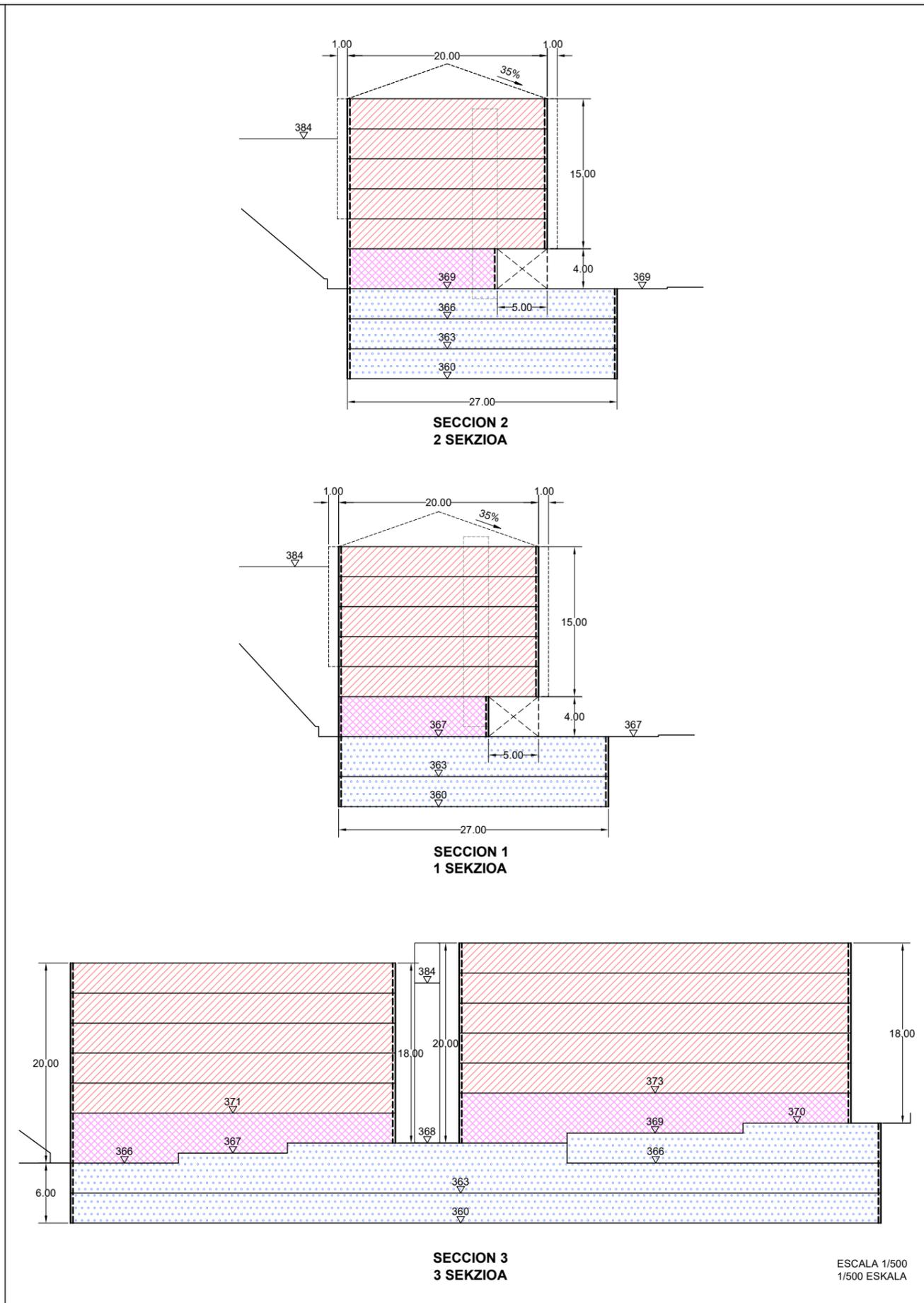
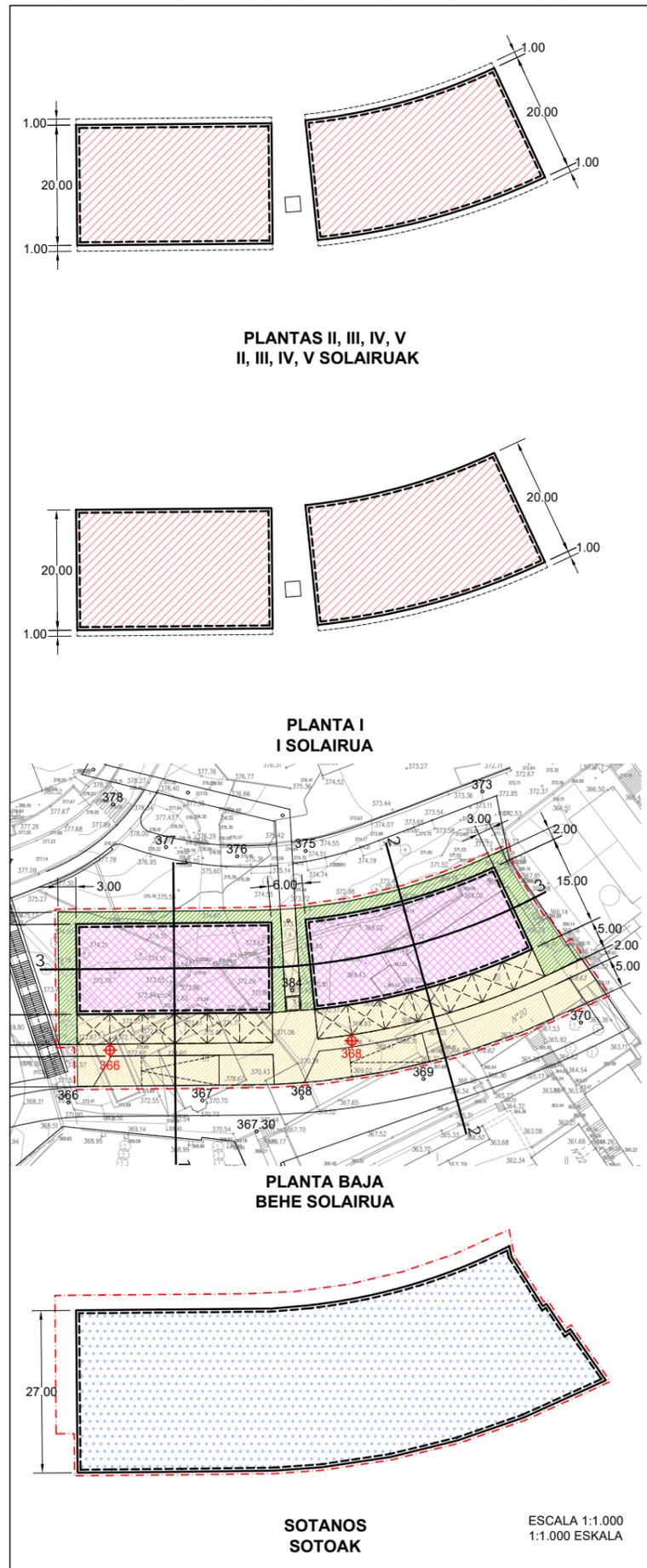
AU.11 GAINZURI-MUNDO MEJOR
PARTZELA/PARCELA
a.2/11.1.1 GAINZURI-CONVENTO



ESCALA 1:1.000 ESKALA

PARTZELAREN MUGA - - - - - LÍMITE DE PARCELA
ERAIKUNTZA IREKIKO EGOITZA PARTZELA a.2  a.2 PARCELA RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA

GRÁFICO 2. GRAFIKOA
ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA
ZONIFIKAZIO XEHATUA



**AU.11 GAINZURI-MUNDO MEJOR
 PARTZELA/PARCELA
 a.2/11.1.1 GAINZURI-CONVENTO**

LURSAILAREN MUGA	---	LÍMITE DE PARCELA
DERRIGORREZKO LERROKADURA	—	ALINEACIÓN OBLIGATORIA
LERROKADURA MAXIMOIA	- - -	ALINEACIÓN MÁXIMA
FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK	· · · · ·	VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA
GARAJEKO IBILGAILU-SARBIDEAREN NAHITAEZKO KOKAPENA	· · · · ·	LOCALIZACIÓN OBLIGATORIA DE ACCESO DE VEHÍCULOS A GARAJE
BIZITEGI-ERABILERA	▨	USO RESIDENCIAL
INDUSTRIA-ERABILERA	▨	USO INDUSTRIAL
HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA	▨	USO TERCIARIO
EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA	▨	USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK	▨	GARAJE Y USOS AUXILIARES
TERRAZA ESTALIGABEA (ETXEBIZITZAREN EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOIA)	▨	TERRAZA DESCUBIERTA (USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)
ERABILERA PUBLIKOKO EREMUAK	▨	AREAS DE USO PÚBLICO
ERABILERA PRIBATUA ERAIKIEZINA, BAIMENDUTAKO SESTRAPLEAN IZAN EZIK	▨	USO PRIVADO NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO
SESTRA PERIMETRALA	390	RASANTE PERIMETRAL
ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA	350	RASANTE PERIMETRAL DE MEDICIÓN DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN

GRÁFICO 3. GRAFIKOA
 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO PLANTAS Y SECCIONES.
 ERAIKITZE, ERABILITZE ETA JABETZA BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK

**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO
"AU.12 INSTITUTUA".**

I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan.

El ámbito se corresponde con el suelo público alejado de la trama urbana que acogió en su día al instituto y que, en la actualidad, se encuentra en el continuo de la trama urbana, si bien a una rasante muy superior a la de la calle Labeaga.

Su superficie es de 38.910 m².

II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

- * Consolidación de las actuales instalaciones del instituto, sin perjuicio de la posibilidad de su adecuación, actualización, ampliación y mejora.
- * Ordenación de un parque que se integra en el sistema general de espacios libres al sur del ámbito.

III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.

1.1.-Zona "C/12 Equipamiento Comunitario (SG)"Sup. 28.420 m²

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

En particular, se autoriza expresamente una edificabilidad superior a la preexistente de incluso un 50% más de esa, debiendo actuarse al efecto de su ejecución según lo dispuesto en el artículo 65 de las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU.

1.3.-Zona "D.1/12 Espacio libre urbano (SG)".Sup. 10.490 m²

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbanizable.

3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en este Plan General.

4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen en el ámbito.



IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

1.1.- Zonificación pormenorizada.

La reflejada en el plano III.1 de este Plan General.

1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.

Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

1.3.- Edificabilidad.

* Sobre rasante

Se consolida la edificabilidad existente, complementada con:

- La autorizada por este Plan General en cada una de las parcelas de equipamiento (artículo 65 de las Normas Urbanísticas Generales).

Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan (artículos 56, etc. de las Normas Urbanísticas Generales).

* Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).

1.4.- Condiciones de edificación.

* Parámetros edificatorios:

- Alineaciones y rasantes:

Se consolidan las edificaciones existentes con sus alineaciones y rasantes actuales, complementadas en los siguientes términos:

- La autorizada por este Plan General en cada una de las parcelas de equipamiento (artículo 65 de las Normas Urbanísticas Generales).
- La que resulta de las condiciones de edificación propuestas para la parcela en este Plan General (retiros y alineaciones máximas).
- Número de plantas y altura máxima:

- . Sobre rasante

* Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura, así como las previstas en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución. Las nuevas edificaciones tendrán un perfil máximo de cuatro plantas altas.

- . Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).

1.5.- Condiciones de uso.

Las establecidas en este Plan para la tipología de subzona pormenorizada ordenada.

1.6.- Condiciones particulares de dominio.

Las reflejadas en el plano "III.3" de este Plan General.



V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

- * CS.8 Áreas Acústicas.
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.2 de este Plan General.

VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

Existe un elemento catalogado en el ámbito con protección básica:

- * Tramo de la antigua calzada a Santa Bárbara.

Se estará según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (artículos 95 a 100).

VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.

- * Condiciones de actuación.
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículos 101 y siguientes).
- * Condiciones de urbanización.
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículos 101 y siguientes).
- * Condiciones de ejecución y financiación de cargas de urbanización.
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículos 101 a 104), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".
- * Coeficientes de ponderación de usos.
Los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículo 105), obtenidos según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica".

VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.3. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

IX.- GRÁFICOS.

No se incluyen.





NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO "AU.13 LILIBASO- GAINZABAL".

I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan.

Se trata de una extensión del asentamiento urbano de Urretxu en la ladera del monte Irimo. Se corresponde con un medio casi exclusivamente residencial, de densidad relativamente baja, que se desarrolla apoyado en la calle Lilibaso, a modo de fondo de saco, cuyo final (Gainzabal) se encuentra sin ejecutar, si bien cuenta con ordenación pormenorizada y Programa de Actuación Urbanizadora.

Por lo tanto, el extremo sur, el subámbito de Gainzabal, se encuentra ineditado y sin que se haya ejecutado su urbanización, existiendo en el mismo una masa de arbolado de cierto interés.

Cuenta con buenas comunicaciones tanto con el resto de la ciudad como con los municipios colindantes (redes peatonales y ciclistas...), si bien con dificultades en materia de accesibilidad.

Su superficie es de 35.971 m².

II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

- * Consolidación con carácter general de la edificación preexistente y de sus usos, incluidas las resultantes de las actuaciones más recientes en la calle Lilibaso. Se convalida expresamente el Estudio de Detalle de Lilibaso, definitivamente aprobado.
- * Consolidación con carácter general de la urbanización sin perjuicio de las propuestas de recuperación del espacio público para el peatón que se formulen de acuerdo con lo establecido en el presente Plan General y en las decisiones que en desarrollo del mismo se planteen en materia de movilidad y accesibilidad.
- * Con la finalidad de dar continuidad a la evolución de la ordenación del ámbito, se confirma la ordenación propuesta en las Normas Subsidiarias del año 2012 en Gainzabal y se propone la delimitación del subámbito "13.1 Gainzabal" de 15.407 m² de superficie, delimitado en el gráfico "1.1 Identificación, delimitación y ordenación. Definición geométrica" de esta Norma Particular, y en el que se plantea consolidar las actuales condiciones de ordenación estructural del ámbito con su destino residencial que dimanar de las Normas Subsidiarias de 2012 y se concretan en el Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito definitivamente aprobado y en el correspondiente proyecto de reparcelación. No obstante, como resultado del proceso se proponen unas nuevas condiciones de ordenación pormenorizada para el ámbito, posibilitándose que el número de viviendas ordenado se reajuste de acuerdo con las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General; serán entre 76 y 84.

En particular, el Ayuntamiento impulsa en la actualidad el proyecto de realizar en una de las parcelas residenciales ordenadas en Gainzabal la promoción por parte del Gobierno Vasco de viviendas de protección pública sociales en régimen de alquiler.



- * Previsión complementaria del reajuste de las condiciones de urbanización del subámbito "13.1 Gainzabal" posibilitando la reordenación del viario, reduciendo la sección de la calzada, de acuerdo con lo establecido en el presente Plan General y en las decisiones que en desarrollo del mismo se planteen en materia de movilidad y accesibilidad, y mejorando las condiciones de accesibilidad, implantando un ascensor público que una la plaza de Pagoeta con la calle Lilibaso.
- * Compensar la afección a la masa de arbolado referida mediante la plantación en el ámbito contiguo de Pagoeta, en el parque que se proyecta en el presente Plan General como nuevo elemento del sistema general de espacios libres, de tantos ejemplares arbóreos como aquellos que sean eliminados en Gainzabal.
- * El ámbito se corresponde con una actuación integrada y de su ejecución resultarán entre 76 y 84 nuevas viviendas, correspondiéndose 24 de ellas con la promoción pública precitada y otras 17 con viviendas de protección pública tasadas.

III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.

1.1.-Zona "A.2/13 Zonas de Edificación abierta".Sup. 35.971 m²

- * Edificabilidad urbanística:
 - Sobre rasante:
 - En el Subámbito "13.1 Gainzabal"
Se consolida la edificabilidad prevista por el planeamiento vigente en el ámbito, establecida en las Normas Subsidiarias de 2102 y desarrollada en el Programa de Actuación Urbanizadora y en el Proyecto de Reparcelación aprobados que se convalidan, sin perjuicio de lo propuesto en la nueva ordenación pormenorizada.
 - En el resto del ámbito:
La edificabilidad autorizada en el ámbito es la asociada a las edificaciones preexistentes y consolidadas por este Plan General y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), complementada con:
 - . La edificabilidad prevista en el conjunto de los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.
 - . La edificabilidad prevista en el conjunto de los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.
 Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).
 - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan, así como en el Estudio de Detalle de Lilibaso, definitivamente aprobado.
- * Condiciones de uso:
Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.2".

2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.



3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- * Subámbito "13.1. Gainzabal".
La ordenación pormenorizada del subámbito se determina en este Plan General sustituyendo a la previamente vigente.
- * Resto del ámbito.
La ordenación pormenorizada se determina en este Plan General.

4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.

Las obras de urbanización del subámbito de Gainzabal a realizar se ejecutarán por parte de la promoción del ámbito en el primer cuatrienio de ejecución del Plan General, contado a partir de su entrada en vigor.

Las licencias de edificación en el subámbito de Gainzabal deberán solicitarse dentro del horizonte temporal de ejecución del Plan General, de ocho años a contar desde su entrada en vigor.

IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

1.1.- Subámbito "13.1. Gainzabal".

1.1.1.- Zonificación pormenorizada.

La reflejada en el plano III.1 de este Plan General, que sustituye a la prevista en las Normas Subsidiarias del año 2012 y en el Programa de Actuación Urbanizadora y en el Proyecto de Reparcelación definitivamente aprobados en su desarrollo para el subámbito de Gainzabal.

1.1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.

Se propone una nueva parcelación distinguiéndose dos parcelas residenciales, una que acoge a las viviendas de protección pública social (parcela "a.2/13.1.1") y otra que acoge a las viviendas libres y tasadas (parcela "a.2/13.1.2"). Se establece además la posibilidad de subdividir estas parcelas siempre que las parcelas resultantes cuenten con un frente mínimo de 10 metros al viario. Se redefinen además las parcelas de espacios libres y equipamiento.

1.1.3.- Edificabilidad.

- * Sobre rasante
Se consolida la edificabilidad urbanística ya prevista en la parcela con destino a viviendas de protección pública sociales (2.097 m²(t)) mientras que a la nueva parcela residencial delimitada se le asigna la suma de las edificabilidades de las parcelas originales destinadas a viviendas tasadas (1.895,80 m²(t)) y libres (4.277,40 m²(t)).
Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).
- * Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).



1.1.4.- Condiciones de edificación.

- * Parámetros edificatorios:
 - Alineaciones y rasantes:
Son las determinadas en los planos de proyecto y en los gráficos referidos al subámbito de la presente Norma Particular.
 - Número de plantas y altura máxima:
 - . Sobre rasante
 - * Son las determinadas en los gráficos referidos al subámbito de la presente Norma Particular. El perfil de la edificación se establece en tres plantas y ático retranqueado sobre éstas.
 - . Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).

1.1.5.- Condiciones de uso.

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

1.1.6.-Condiciones particulares de dominio.

Las reflejadas en el plano "III.3" de este Plan General y en los gráficos de esta Norma Particular.

1.2.-Resto del ámbito.

1.2.1.- Zonificación pormenorizada.

La reflejada en el plano III.1 de este Plan General.

1.2.2.- Condiciones de parcelación urbanística.

Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

1.2.3.- Edificabilidad.

- * Sobre rasante
Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, asociada a la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas, complementada con:
 - La prevista en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.
Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).
- * Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).

1.2.4.- Condiciones de edificación.

- * Parámetros edificatorios:
 - Alineaciones y rasantes:
Se consolidan las edificaciones existentes con sus alineaciones y rasantes actuales.



- Número de plantas y altura máxima:
 - . Sobre rasante
 - * Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura.
 - . Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).
- Otras determinaciones: Los cierres de las fincas residenciales no podrán superar la altura de 1,80 m. medida desde la rasante del viario, con la salvedad que podrán superar esta altura tan sólo hasta llegar a una altura de 1,20 m. medida desde la rasante de la rampa, terraza o jardín de las viviendas de planta baja.

1.2.5.- Condiciones de uso.

- * Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

1.2.6.- Condiciones particulares de dominio.

- * Las reflejadas en el plano "III.3" de este Plan General.

2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.

2.1.-Subámbito "13.1. Gainzabal".

Los terrenos del subámbito se categorizan como suelo urbano no consolidado.

2.3.-Resto del ámbito.

Los terrenos del resto del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado con las salvedades referentes a la categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada de:

- * Las parcelas pormenorizadas que sean objeto de actuaciones urbanísticas (cambios de uso...) que supongan un incremento de edificabilidad ponderada.

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (artículos 85 al 94 de las Normas Urbanísticas generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- * CS.7 Suelos potencialmente contaminados.
Su relación se recoge en el EAE del PGOU, si bien se remite aquí a la información actualizada al respecto que dispone el IHOBE.
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.4 de este Plan General.
- * CS.8 Áreas Acústicas.
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.2 de este Plan General.



VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito. No existe en el ámbito ningún edificio catalogado.

VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.

1. Proyección y ejecución de la urbanización.

- * En el Subámbito "13.1 Gainzabal" se procederá a la elaboración de un nuevo Programa de Actuación Urbanizadora, y de los correspondientes proyectos de urbanización y gestión. Su contenido se ajustará a lo establecido en la legislación vigente en la materia y en este Plan General. Éste determinará el régimen de urbanización a promover en desarrollo de este Plan General. Se prevé la actuación por el sistema de concertación. En cualquier caso se consolida la parcela destinada a viviendas de protección pública sociales.
- * En el resto del ámbito se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del mismo, en particular en respuesta a las iniciativas que se desarrollen en las materias de movilidad y accesibilidad.
- * Complementariamente:
 - Siempre que las edificaciones existentes en el ámbito y consolidadas por este Plan se encuentren en situación de insuficiencia o degradación por no cumplir los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad (accesibilidad, eficiencia energética...) se procederá a la delimitación de ámbitos de rehabilitación edificatoria.

En principio, y sin descartar la conveniencia de, en su caso, delimitar ámbitos conjuntos de rehabilitación edificatoria, se considerará que cada una de las edificaciones existentes y consolidadas que se encuentren en la indicada situación constituye un ámbito aislado de esa naturaleza.

- En la medida en que la situación de degradación, obsolescencia, inseguridad, etc. del conjunto del ámbito y/o de determinadas partes del mismo lo justifique, se procederá a la delimitación del o de los correspondientes ámbitos conjuntos o aislados de regeneración y renovación urbana.
- La delimitación de esos ámbitos se adecuará a los criterios formales y procedimentales establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (T. Ref. Ley 7/2015, de Suelo y Rehabilitación Urbana; Ley de Vivienda de 2015), y se complementará con la determinación de las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas para garantizar la seguridad, la salubridad, la habitabilidad, la accesibilidad universal y el uso racional de la energía, así como cualesquiera otras que para la consecución de los correspondientes objetivos de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas se estimen adecuados.
- Las condiciones de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículos 101 y siguientes).



2. Régimen de ejecución urbanística.

- * El subámbito "13. 1 Gainzabal" conforma, en sí mismo, un único e independiente Ámbito de Actuación de Integrada.
El Programa de Actuación Urbanizadora a formular en él será promovido y aprobado en el primer cuatrienio de ejecución de este Plan General.
- * Con carácter general, las condiciones de actuación son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículos 101 y siguientes).
- * Con carácter general, las condiciones de ejecución y financiación de cargas de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículos 101 a 104), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".

En el subámbito "13.1 Gainzabal" las características y los condicionantes del subámbito hacen posible el cumplimiento de los estándares preceptivos. Así, se ordenan 6.013 m² con destino a espacios libres locales y 1.654 m² con destino a equipamiento. La urbanización incluirá la dotación de árboles precisa, y en la parcela residencial acogerá al número de plazas de garaje asimismo precisas.

La urbanización a realizar en el subámbito "13.1 Gainzabal" incluye la implantación del ascensor público previsto, sin perjuicio de su concreta localización, así como de las pasarelas que han de completarse fuera del subámbito con la finalidad de completar la conexión de la zona baja de Pagoeta con Gainzabal sin barreras urbanísticas. Dispondrá de una parada intermedia en el jardín público del edificio de Pasionistas que se prevé como próxima sede de ASPACE.

- * Los coeficientes de ponderación de usos son los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículo 105), obtenidos según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica".

VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, suelos potencialmente contaminados, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.3. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

Los suelos potencialmente contaminados del ámbito se ilustran gráficamente en el plano IV.4. La intervención en los mismos se adecuará al marco legal de aplicación en la materia.

Como medida compensatoria de la afección a la masa de arbolado preexistente en el subámbito de Gainzabal, se procederá a la plantación en el ámbito contiguo de Pagoeta, en el parque que se proyecta en el presente Plan General como nuevo elemento del sistema general de espacios libres, de tantos ejemplares arbóreos como aquellos que sean eliminados en Gainzabal.



IX.- GRÁFICOS.

- Subámbito "13.1 Gainzabal".
 - 1.- Identificación, delimitación y ordenación. Definición geométrica.
 - 2.- Zonificación pormenorizada.
 - 3.- Condiciones de edificación, dominio y uso. Plantas y secciones.
 - 3.1.- Parcela "a.2/13.1".2

AU.13 LILIBASO-GAINZABAL
PARTZELA/PARCELA
a.2/13.1.2 GAINZABAL



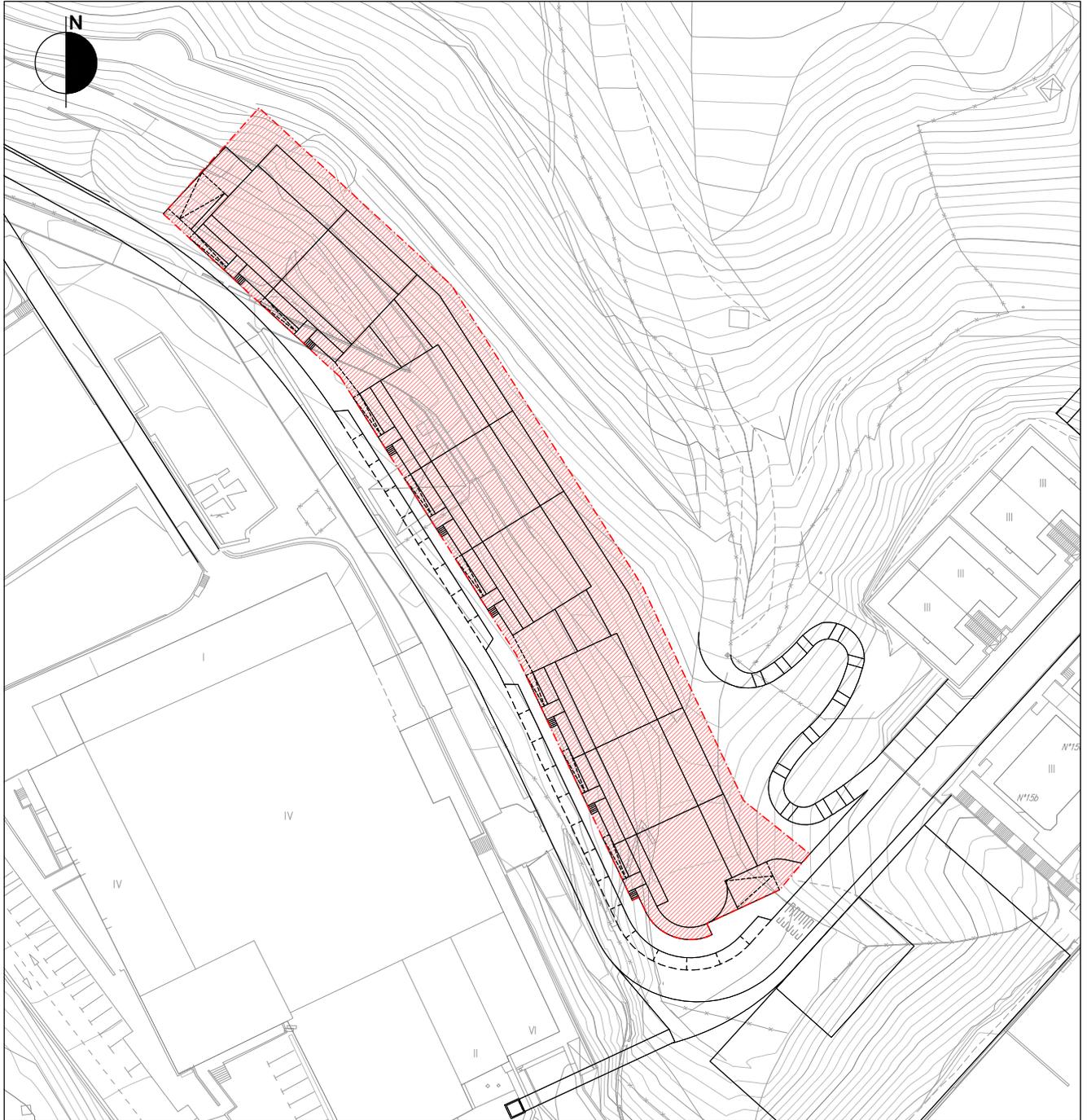
ESCALA 1:1.000 ESKALA

PARTZELAREN MUGA - - - - - LÍMITE DE PARCELA
PROIEKTATUTAKO SESTRA 360 RASANTE PROYECTADA

GRÁFICO 1. GRAFIKOA
IDENTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACION. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA
IDENTIFIKAZIOA, MUGAKETA ETA ANTOLAMENDUA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA



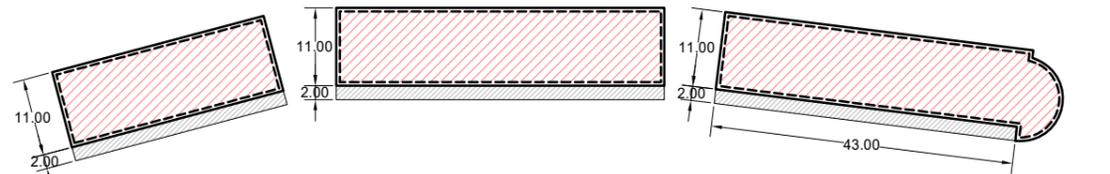
AU.13 LILIBASO-GAINZABAL
PARTZELA/PARCELA
a.2/13.1.2 GAINZABAL



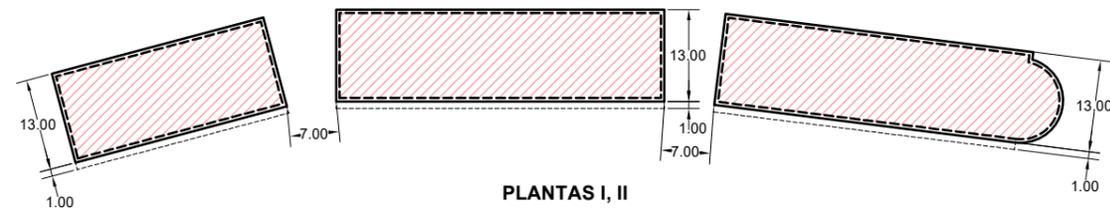
ESCALA 1:1.000 ESKALA

PARTZELAREN MUGA - - - - - LÍMITE DE PARCELA
ERAIKUNTZA IREKIKO EGOITZA PARTZELA a.2  a.2 PARCELA RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA

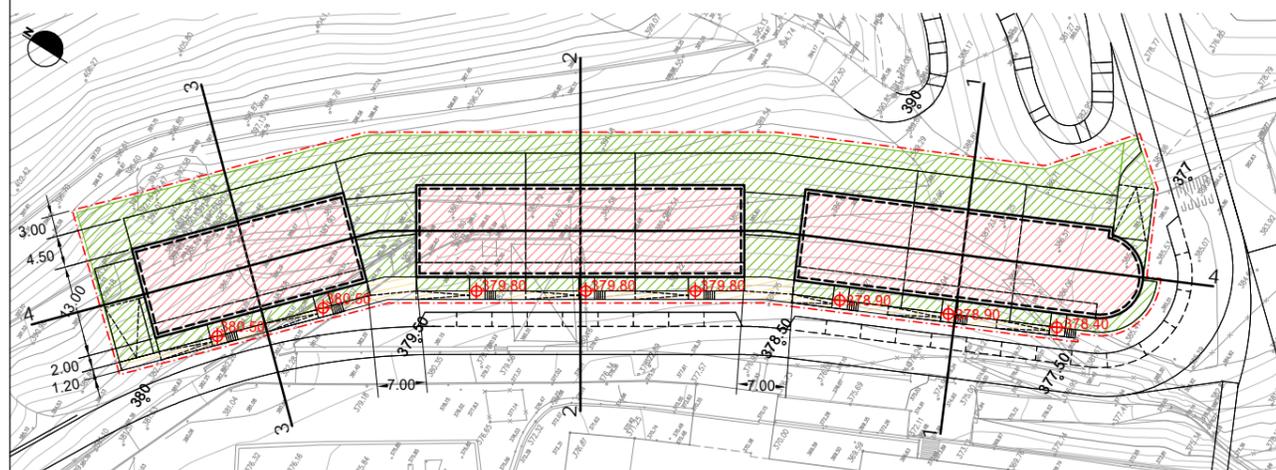
GRÁFICO 2. GRAFIKOA
ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA
ZONIFIKAZIO XEHATUA



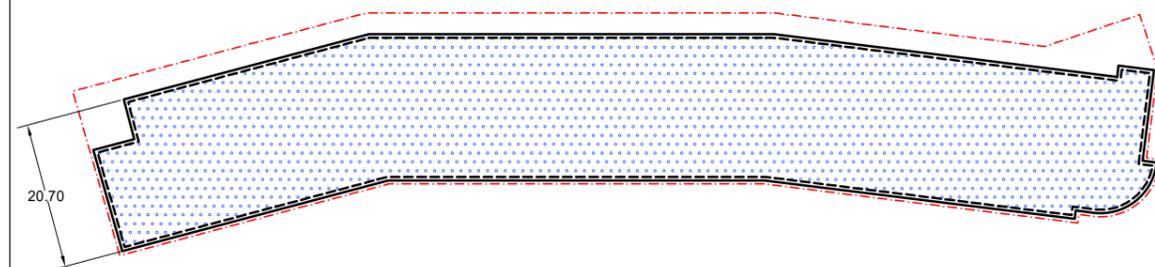
PLANTA ATICO
 ATIKOKO SOLAIRUA



PLANTAS I, II
 I, II SOLAIRUA

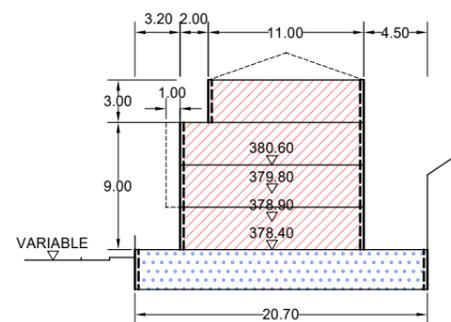


PLANTA BAJA
 BEHE SOLAIRUA

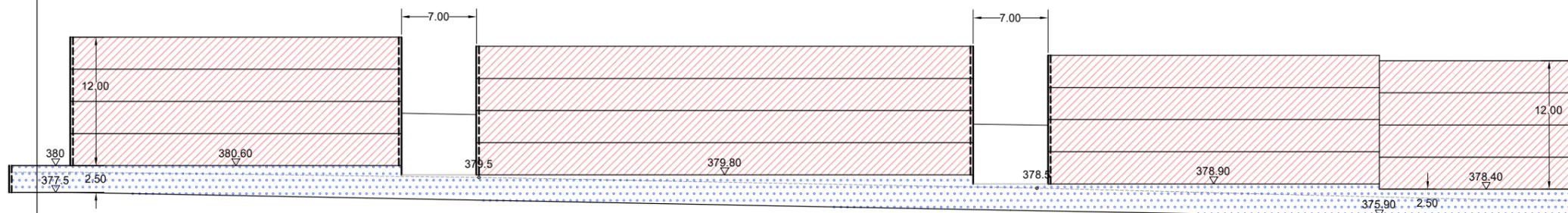


SOTANO I
 ISOTOA

ESCALA 1:1.000
 1:1.000 ESKALA



SECCIONES 1, 2 Y 3
 1, 2 ETA 3 SEKZIOAK



SECCION 4
 4 SEKZIOA

ESCALA 1:500
 1:500 ESKALA

**AU.13 LILIBASO-GAINZABAL
 PARTZELA/PARCELA
 a.2/13.1.2 GAINZABAL**

LURSAILAREN MUGA		LÍMITE DE PARCELA
DERRIGORREZKO LERROKADURA		ALINEACIÓN OBLIGATORIA
LERROKADURA MÁXIMA		ALINEACIÓN MÁXIMA
FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK		VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA
GARAJEKO IBILGAILU-SARBIDEAREN NAHITAEZKO KOKAPENA		LOCALIZACIÓN OBLIGATORIA DE ACCESO DE VEHÍCULOS A GARAJE
BIZITEGI-ERABILERA		USO RESIDENCIAL
INDUSTRIA-ERABILERA		USO INDUSTRIAL
HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA		USO TERCIARIO
EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA		USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK		GARAJE Y USOS AUXILIARES
TERRAZA ESTALIGABEA (ETXEBIZITZAREN EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOIA)		TERRAZA DESCUBIERTA (USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)
ERABILERA PUBLIKOKO EREMUAK		AREAS DE USO PÚBLICO
ERABILERA PRIBATUA. ERAIKIEZINA, BAIMENDUTAKO SESTRAPEAN IZAN EZIK		USO PRIVADO NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO
SESTRA PERIMETRALA	300	RASANTE PERIMETRAL
ERAIKUNTZA-ALTUEIRA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA	350	RASANTE PERIMETRAL DE MEDICIÓN DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN

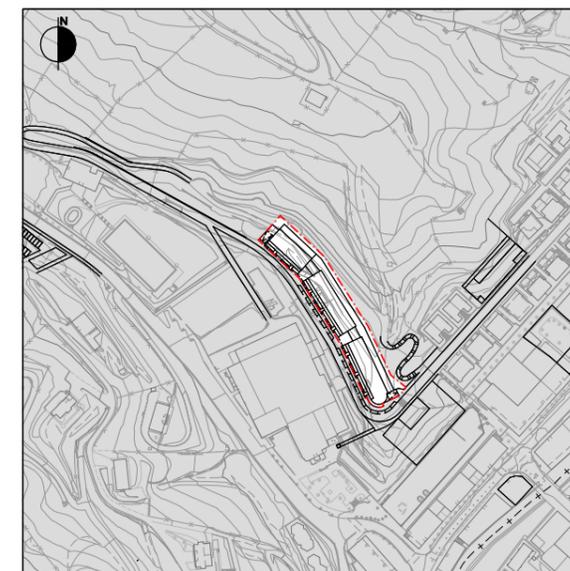


GRÁFICO 3. GRAFIKOA
 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO
 PLANTAS Y SECCIONES.
 ERAIKITZE, ERABILTZE ETA JABETZA
 BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK



NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO "AU.14 PAGOETA".

I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan.

Se corresponde con el desarrollo urbano que ha surgido a lo largo del tiempo en la vaguada de Pagoeta, sustituyendo al caserío que antaño se asentaba en el lugar.

Se localizan en el mismo usos dotacionales de importante ocupación: docentes, deportivos..., así como usos residenciales de bajo desarrollo (Zulueta y Txaletak).

Su superficie es de 99.607 m² y es el segundo ámbito en extensión del área urbana.

II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

- * Consolidación con carácter general de la edificación preexistente de carácter dotacional (piscinas al aire libre y su zona de esparcimiento, ikastola y su zona deportiva...), sin perjuicio de su adecuación, mejora y ampliación.
 - * Consolidación con carácter general de la edificación preexistente de carácter residencial de bajo desarrollo de Zulueta y Txaletak, en sus actuales condiciones de edificación, dominio y uso.
 - * Consolidación de la parcela hotelera proyectada y parcialmente ejecutada, precisando los usos terciarios admisibles.
 - * Consolidación con carácter general de la urbanización sin perjuicio de las propuestas de recuperación del espacio público para el peatón que se formulen de acuerdo con lo establecido en el presente Plan General y en las decisiones que en desarrollo del mismo se planteen en materia de movilidad y accesibilidad.
 - * Complementación de la vialidad con la transformación en vial del camino que une Gainzabal con Zulueta evitando la ordenación en fondo de saco de Gainzabal.
 - * Ordenación en suelos públicos municipales de un parque que se integra en el sistema general de espacios libres del municipio, en el que se prevé poner en valor la red de caminos preexistentes y completarla y adecuarla a la ordenación prevista en Gainzabal.
 - * Convalidación al efecto los dos documentos de Modificación de las Normas Subsidiarias del año 2012 aprobados en relación con el ámbito, sin perjuicio de las precisiones que se introducen en este Plan General.
- Modificación puntual nº 1 del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Urretxu de los ámbitos A.I.E. 4 Ikastola, A.I.E.5 Pagoeta/Eliza y A.I.IF.3 Pagoeta/Eliza Ingurua (expediente GHI-020/17-P05-A), publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 15 de febrero de 2017.



- Modificación puntual nº 2 del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Urretxu del ámbito «A.I.E. 7 Pagoeta Hotela». (expediente GHI-026/18-P05-A), publicada en el BOG el 19 de junio de 2018.
- * Como resultado de la primera de las citadas de Modificaciones aprobada, entre otras iniciativas, se obtienen en el ámbito nuevas dotaciones públicas en las que se prevé desarrollar usos asistenciales y alojamientos dotacionales, a la vez que ya se ha ubicado la casa de la mujer.
- * Implantación de la vía ciclista de acceso al parque de Santa Bárbara prevista en el Plan Territorial Sectorial de vías ciclistas de Gipuzkoa.
- * Implantación de un ascensor público de conexión con Gainzabal.

III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.

1.1.-Zona "A.3/14 Zonas de Bajo Desarrollo".Sup. 43.882 m²

- * Edificabilidad urbanística:
 - Sobre rasante:

Se consolida la edificabilidad existente en la zona global, asociada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.)
Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).
 - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- * Condiciones de uso:

Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.3. Zonas Residenciales de Bajo Desarrollo".
Se fija en consecuencia el tamaño medio mínimo de la vivienda en estas zonas en 125 m²(t).

1.2.-Zona "B.2/14 Zonas Terciarias".Sup. 10.173 m²

- * Edificabilidad urbanística:
 - Sobre rasante:

Se convalida la edificabilidad establecida en la Modificación nº 2 de las Normas Subsidiarias de 2012 aprobada definitivamente.
Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan (artículos 47, etc. de las Normas Urbanísticas Generales).
Se transcriben a continuación las correspondientes determinaciones:
Se establece una edificabilidad urbanística sobre rasante de 4.255 m²(t).
Con ello se posibilita la consolidación de la edificación preexistente, cuya edificabilidad se estima en 2.655 m²(t), cabiendo en consecuencia su ampliación en 1.600 m²(t). Se consolida en consecuencia la edificabilidad física sobre rasante prevista anteriormente.
 - Bajo rasante:

Se asocia a la resultante de la proyección vertical bajo rasante en dos sótanos de la envolvente máxima autorizada que resulta del gráfico de esta Norma Particular.
Se prevé una edificabilidad física adicional de 500 m²(t) sobre rasante y de 175 m²(t) bajo rasante con destino a equipamientos.



* Condiciones de uso:

Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "B.2. Zonas Terciarias".

Se limita la autorización de los usos comerciales a aquellos de las categorías primera y segunda, excluyéndose aquellos con predominio de uso recreativo y de espectáculo.

1.3.-Zona "C/14 Equipamiento Comunitario (SG)".Sup. 29.719 m²

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

En particular se estará según lo dispuesto en la Modificación nº 2 de las Normas Subsidiarias de 2012 que se convalida.

1.4.-Zona "D.1/14 Espacio libre urbano (SG)".Sup. 11.945 m²

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

1.5.-Zona "E.1/14 Red viaria (SG)".Sup. 3.888 m²

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en este Plan General.

4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.

En un plazo de cuatro años a contar desde el 19 de junio de 2018, fecha de la entrada en vigor de la aprobación definitiva de la modificación de las Normas Subsidiarias que se convalida para el subámbito "14.1 Hotela", se presentará ante el Ayuntamiento el proyecto de edificación junto con la concreción de las obras de urbanización complementaria a realizar al que se acompañará la escritura o la documentación precisa para la regularización de la propiedad en el ámbito de acuerdo con el planeamiento de aplicación.

Para el desarrollo del ámbito objeto de la Modificación nº 2 de las Normas Subsidiarias de 2012 que se convalida se estará según lo dispuesto en dicho documento definitivamente aprobado.

El Ayuntamiento procederá a la ejecución del vial de conexión de Pagoeta con Gainzabal dentro del horizonte de ejecución del Plan General de acuerdo con cuanto oportunamente se disponga en sus presupuestos.

Análogamente procederá en relación con la ejecución de las dotaciones públicas a desarrollar, sin perjuicio de la colaboración de otras administraciones.



El Ayuntamiento procederá de igual modo a la habilitación del sistema general de espacios libres ordenado en el ámbito, sin perjuicio de la intervención que corresponde al ámbito de Gainzabal en atención a las medidas compensatorias establecidas en el presente Plan General para la ejecución de dicho ámbito.

La ejecución del ascensor público previsto se acometerá con ocasión de la urbanización del subámbito "13.1 Gainzabal".

IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

1.1.-Subámbito "14.1 Hotela"

1.1.1.- Zonificación pormenorizada.

La reflejada en el plano III.1 de este Plan General, que se corresponde con la convalidada, establecida en la Modificación nº 2 de las Normas Subsidiarias de 2012.

1.1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.

Se consolida la parcelación establecida en la Modificación nº 2 de las Normas Subsidiarias de 2012, que se refleja en el plano III.1 de este Plan General.

1.1.3.- Edificabilidad.

* Edificabilidad urbanística:

- Sobre rasante

Se establece una edificabilidad urbanística sobre rasante de 4.255 m²(t).

Con ello se posibilita la consolidación de la edificación preexistente, cuya edificabilidad se estima en 2.655 m²(t), cabiendo en consecuencia su ampliación en 1.600 m²(t). Se consolida en consecuencia la edificabilidad física sobre rasante prevista anteriormente.

- Bajo rasante:

Se asocia a la resultante de la proyección vertical bajo rasante en dos sótanos de la envolvente máxima autorizada que resulta del gráfico de esta Norma Particular.

Se prevé una edificabilidad física adicional de 500 m²(t) sobre rasante y de 175 m²(t) bajo rasante con destino a equipamientos.

1.1.4.- Condiciones de edificación.

* Parámetros edificatorios:

- Alineaciones y rasantes:

Se consolidan las edificaciones existentes con sus alineaciones y rasantes actuales, complementadas en los siguientes términos:

Se prevé un perfil edificatorio de dos sótanos, planta baja o semisótano, y cuatro plantas altas, consolidando el perfil y altura de las construcciones existentes.

Se estará según lo dispuesto en el gráfico de esta Norma Particular.

En la parcela de equipamiento el perfil se limita a cuatro plantas sobre la rasante de la carretera preexistente, la última de ellas retranqueada.

Bajo rasante:

Se estará según lo dispuesto en el gráfico de esta Norma Particular.



1.1.5.- Condiciones de uso.

Las establecidas con carácter general en este Plan para las tipologías "b.2. parcelas terciarias".

Se ordenan dos plazas de aparcamiento para personas de movilidad reducida en la urbanización pública.

1.1.6.- Condiciones particulares de dominio.

Las reflejadas en el plano "III.3" de este Plan General.

1.2.- Subámbito "14.2 Zulueta"

1.2.1.- Zonificación pormenorizada.

La reflejada en el plano II.1 de este Plan General.

1.2.2.- Condiciones de parcelación urbanística.

Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

1.2.3.- Edificabilidad.

* Edificabilidad urbanística:

- Sobre rasante

Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, asociada a la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas.

Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).

- Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).

1.2.4.- Condiciones de edificación.

* Parámetros edificatorios:

- Alineaciones y rasantes:

Se consolidan las edificaciones existentes con sus alineaciones y rasantes actuales, complementadas en los siguientes términos:

- Número de plantas y altura máxima:

. Sobre rasante

* Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura.

. Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).

1.2.5.- Condiciones de uso.

Las establecidas con carácter general en este Plan para las tipologías "a.3. parcelas de bajo desarrollo".

De acuerdo con lo establecido con carácter estructural, se fija en consecuencia el tamaño medio mínimo de la vivienda en este subámbito en 125 m²(t).



1.2.6.- Condiciones particulares de dominio.

Las reflejadas en el plano "III.3" de este Plan General.

1.3.- Subámbito "14.3 Txaletak"

1.3.1.- Zonificación pormenorizada.

La reflejada en el plano III.1 de este Plan General.

1.3.2.- Condiciones de parcelación urbanística.

Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

1.3.3.- Edificabilidad.

* Edificabilidad urbanística:

- Sobre rasante

Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, asociada a la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas.

Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan (artículos 56, etc. de las Normas Urbanísticas Generales).

- Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).

1.3.4.- Condiciones de edificación.

* Parámetros edificatorios:

- Alineaciones y rasantes:

Se consolidan las edificaciones existentes con sus alineaciones y rasantes actuales, complementadas en los siguientes términos:

- Número de plantas y altura máxima:

. Sobre rasante

* Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura.

. Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).

1.3.5.- Condiciones de uso.

Las establecidas con carácter general en este Plan para las tipologías "a.3. parcelas de bajo desarrollo".

De acuerdo con lo establecido con carácter estructural, se fija en consecuencia el tamaño medio mínimo de la vivienda en este subámbito en 125 m²(t).

1.3.6.- Condiciones particulares de dominio.

Las reflejadas en el plano "III.3" de este Plan General.



1.4.-Subámbito "14.4 Pasionistas"

Se corresponde con el territorio objeto de la Modificación nº 2 de las Normas Subsidiarias de 2012 que se convalida.

Se prevé en el mismo la implantación de una dotación de equipamiento, así como de alojamientos dotacionales, complementariamente a la localización en el ámbito de la casa de la mujer. Se propone asimismo la reurbanización de la plaza que se integra en el sistema general de espacios libres y la implantación de un ascensor público de conexión con Gainzabal.

Las parcelas de equipamiento ordenadas en dicho subámbito podrán destinarse a los usos dotacionales públicos que el Ayuntamiento considere oportunos.

1.5.-Resto del ámbito.

1.5.1.- Zonificación pormenorizada.

La reflejada en el plano III.1 de este Plan General.

Las parcelas de equipamiento público se destinarán al uso dotacional que en cada caso y momento proponga el ayuntamiento.

1.5.2.- Condiciones de parcelación urbanística.

Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

1.5.3.- Edificabilidad.

* Sobre rasante

Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, asociada a la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas, complementada con:

- La prevista en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.
- La autorizada por este Plan General en cada una de las parcelas de equipamiento (artículo 65 de las Normas Urbanísticas Generales).

Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan (artículos 59, etc. de las Normas Urbanísticas Generales).

* Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).

1.5.4.- Condiciones de edificación.

* Parámetros edificatorios:

- Alineaciones y rasantes:

Se consolidan las edificaciones existentes y convalidadas por este Plan con sus alineaciones y rasantes actuales, complementadas en los siguientes términos:

- . Las previstas en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.

- Número de plantas y altura máxima:

. Sobre rasante

- * Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura, así como las previstas en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.



- . Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).

1.5.5.- Condiciones de uso.

- * Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

1.5.6.- Condiciones particulares de dominio.

Las reflejadas en el plano "III.3" de este Plan General.

2.- **CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado con las salvedades referentes a la categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada de:

- * Las parcelas de tipología "c. Equipamiento comunitario" de titularidad privada en las que se autoriza una edificabilidad urbanística superior a la existente.
- * Las parcelas pormenorizadas que sean objeto de actuaciones urbanísticas (cambios de uso...) que supongan un incremento de edificabilidad ponderada, exceptuando la parcela "b.2.1 hotela" que es el resultado de un proyecto de reparcelación aprobado.

V.- **CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (artículos 85 al 94 de las Normas Urbanísticas generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- * CS.7 Suelos potencialmente contaminados.
Su relación se recoge en el EAE del PGOU, si bien se remite aquí a la información actualizada al respecto que dispone el IHOBE.
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.4 de este Plan General.
- * CS.8 Áreas Acústicas.
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.2 de este Plan General.

Se advierte asimismo que la regata de Pagoeta cruza el ámbito con cobertura tal y como se ilustra gráficamente en el plano II.1 de este Plan General, haciéndolo bajo suelo público.

VI.- **CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

Existe un elemento catalogado en el ámbito con protección básica:

- * Iglesia de los Padres Pasionistas.



Se estará según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (artículos 95 a 100).

VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.

1. Proyección y ejecución de la urbanización.

- * En el Subámbito "14.1 Hotela" se procederá a la elaboración de un proyecto de obras de urbanización de carácter complementario a la edificación, a los efectos de la determinación y ejecución de la ordenación urbanística planteada. Su contenido se ajustará a lo establecido en la legislación vigente en la materia y en este Plan General.
- * En el resto del ámbito se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del mismo, en particular en respuesta a las iniciativas que se desarrollen en las materias de movilidad, accesibilidad y dotaciones públicas.
- * Las condiciones de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículos 101 y siguientes).

2. Régimen de ejecución urbanística.

- * El Subámbito "14.3 Hotela" conforma, en sí mismo, un único e independiente Ámbito de Actuación de Dotación.
- * El Subámbito "14.4 Pasionistas" se actuará según lo dispuesto en la Modificación nº 2 de las Normas Subsidiarias de 2012 que se convalida.
- * Con carácter general, las condiciones de actuación son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículos 101 y siguientes).
- * Con carácter general, las condiciones de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículos 101 y siguientes).
- * Con carácter general, las condiciones de ejecución y financiación de cargas de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículos 101 a 104), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".
- * Los coeficientes de ponderación de usos son los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículo 105), obtenidos según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica".

VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, suelos potencialmente contaminados, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.3. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").



Los suelos potencialmente contaminados del ámbito se ilustran gráficamente en el plano IV.4. La intervención en los mismos se adecuará al marco legal de aplicación en la materia.

La actuación en el nuevo desarrollo previsto en el subámbito "14.1 hotela" contemplará la plantación de un mínimo de 43 árboles. Se procederá asimismo a la plantación del arbolado que resulte de las medidas de compensación planteadas para el subámbito "13.1 Gainzabal" en el nuevo espacio libre general del parque de Pagoeta.

IX.- GRÁFICOS.

- Subámbito 14.1

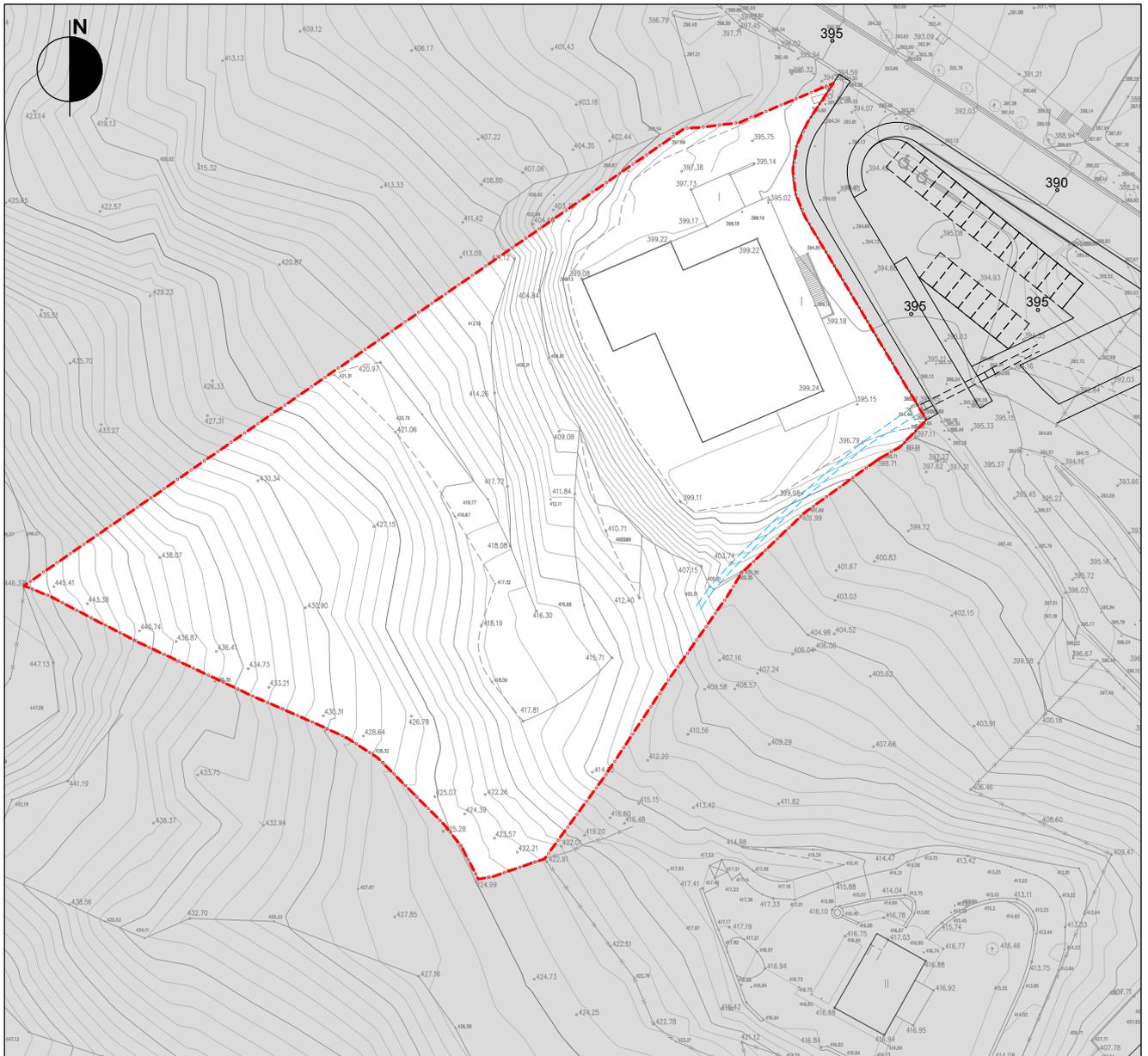
* Parcela "b.2/14.1"

- 1.- Identificación, delimitación y ordenación. Definición geométrica.
- 2.- Zonificación pormenorizada.
- 3.- Condiciones de edificación, dominio y uso. Plantas y secciones.

* Parcela "c/14.1"

- 1.- Identificación, delimitación y ordenación. Definición geométrica.
- 2.- Zonificación pormenorizada.
- 3.- Condiciones de edificación, dominio y uso. Plantas y secciones.

AU.14 PAGOETA
PARTZELA/PARCELA
b.2/14.1 HOTELA

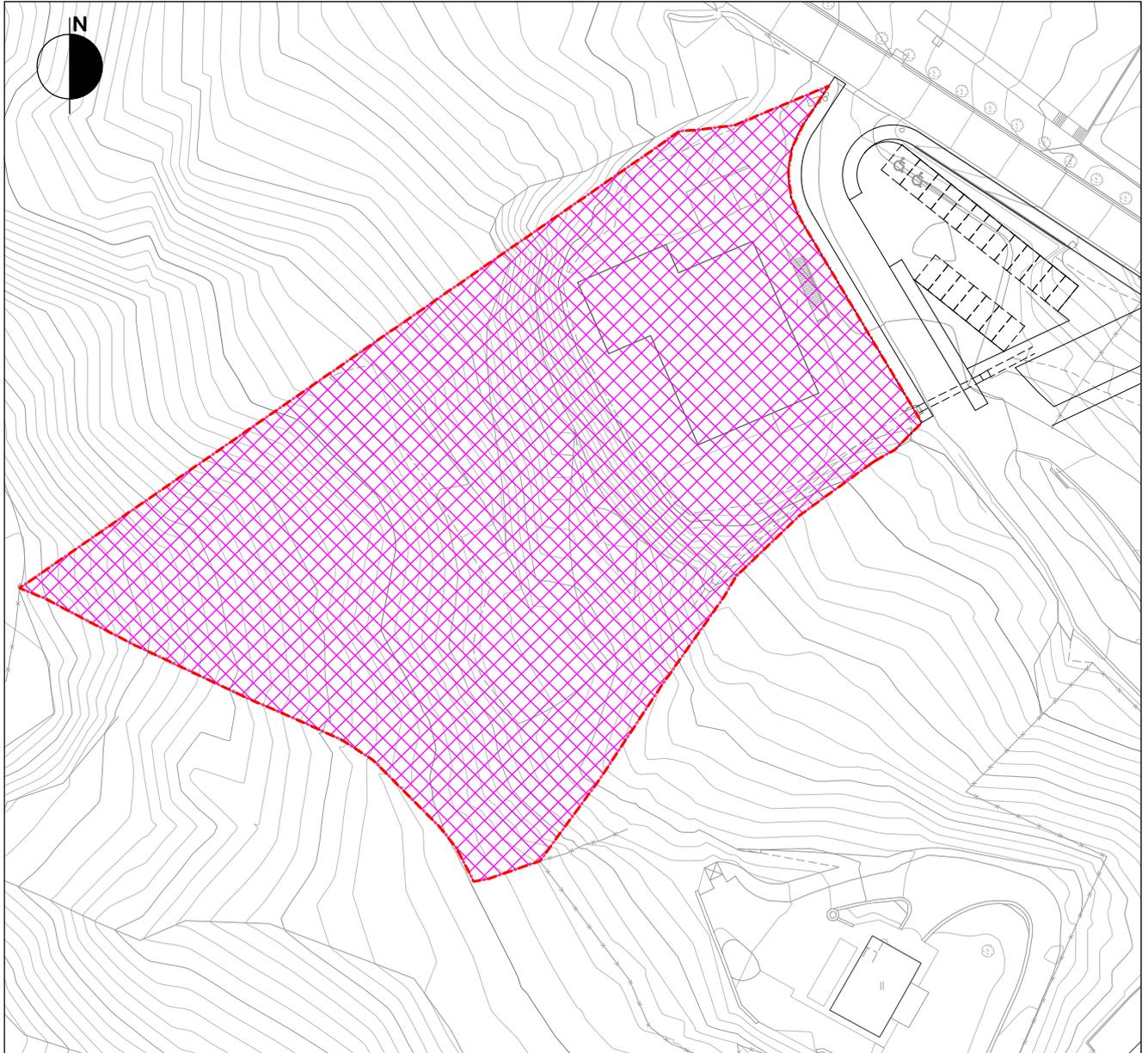


ESCALA 1:1.000 ESKALA

PARTZELAREN MUGA  LÍMITE DE PARCELA
PROIEKTATUTAKO SESTRA 84,50 RASANTE PROYECTADA

GRÁFICO 1. GRAFIKOA
IDENTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA
IDENTIFIKAZIOA, MUGAKETA ETA ANTOLAMENDUA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA

AU.14 PAGOETA
PARTZELA/PARCELA
b.2/14.1 (HOTELA)

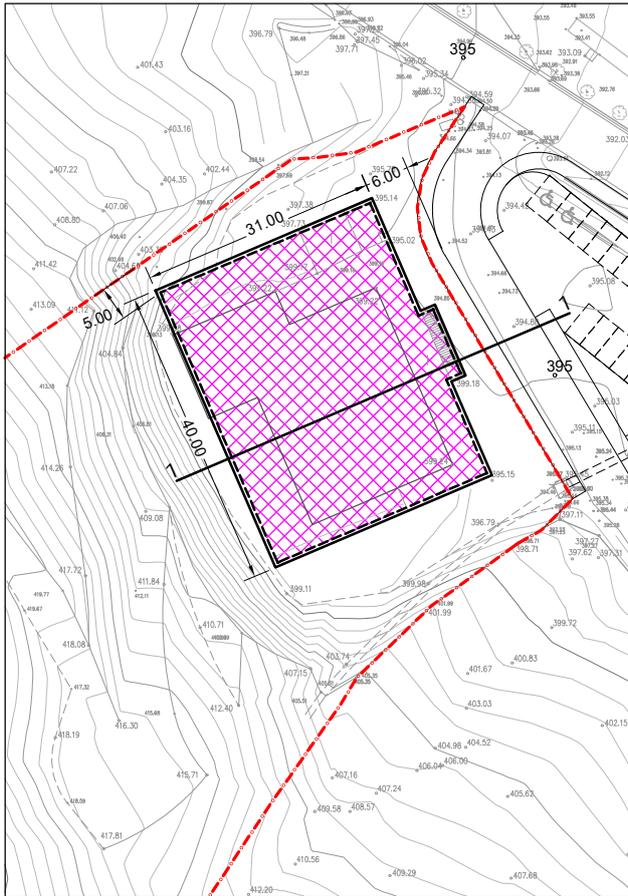


ESCALA 1:1.000 ESKALA

PARTZELAREN MUGA - - - - - LÍMITE DE PARCELA
HIRUGAREN SEKTOREKO PARTZELA b.2  b.2. PARCELA TERCIARIA

GRÁFICO 2. GRAFIKOA
ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA
ZONIFIKAZIO XEHATUA

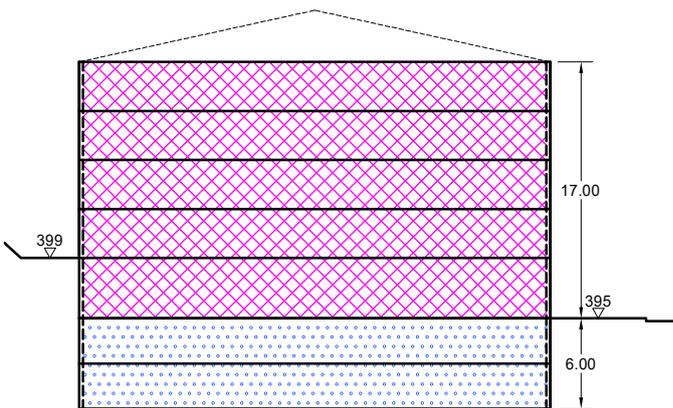
**AU.14 PAGOETA
 PARTZELA/PARCELA
 b.2/14.1 (HOTELA)**



- | | | |
|--|-----|---|
| LURSAILAREN MUGA | | LÍMITE DE PARCELA |
| DERRIGORREZKO LERROKADURA | | ALINEACIÓN OBLIGATORIA |
| LERROKADURA MAXIMOA | | ALINEACIÓN MÁXIMA |
| FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK | | VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA |
| GARAJEKO IBILGAILU-SARBIDEAREN NAHITAEZKO KOKAPENA | | LOCALIZACIÓN OBLIGATORIA DE ACCESO DE VEHÍCULOS A GARAJE |
| BIZITEGI-ERABILERA | | USO RESIDENCIAL |
| INDUSTRIA-ERABILERA | | USO INDUSTRIAL |
| HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA | | USO TERCIARIO |
| EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA | | USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO |
| GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK | | GARAJE Y USOS AUXILIARES |
| TERRAZA ESTALIGABEA (ETXEBIZITZAREN EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOIA) | | TERRAZA DESCUBIERTA (USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO) |
| ERABILERA PUBLIKOKO EREMUAK | | AREAS DE USO PÚBLICO |
| ERABILERA PRIBATUA. ERAIKIEZINA, BAIMENDUTAKO SESTRAPLEAN IZAN EZIK | | USO PRIVATIVO NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO |
| SESTRA PERIMETRALA | 300 | RASANTE PERIMETRAL |
| ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA | 350 | RASANTE PERIMETRAL DE MEDICIÓN DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN |

**PLANTA BAJA
 BEHE SOLAIRUA**

ESCALA 1/500
 1/500 ESKALA



**SECCION 1
 1 SEKZIOA**

ESCALA 1:500
 1:500 ESKALA

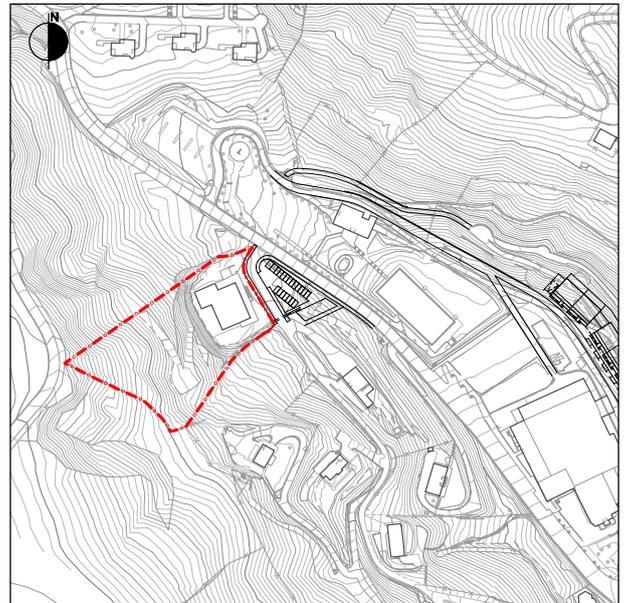


GRÁFICO 3. GRAFIKOA

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO PLANTAS Y SECCIONES.

ERAIKITZE, ERABILTZE ETA JABETZA BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK

AU.14 PAGOETA
PARTZELA/PARCELA
c/14.1



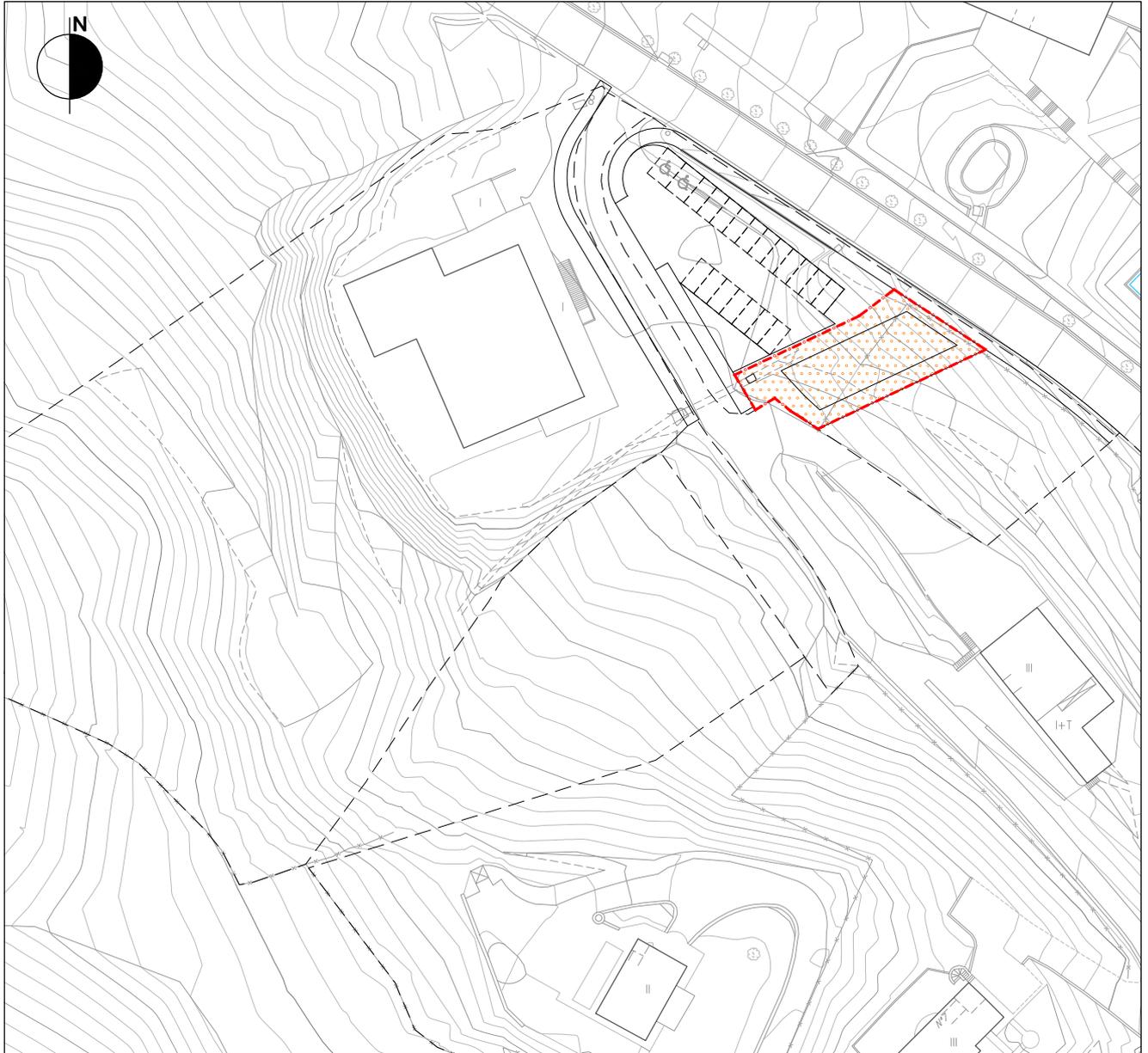
ESCALA 1:1.000 ESKALA

PARTZELAREN MUGA - - - - - LÍMITE DE PARCELA
PROIEKTATUTAKO SESTRA 84,50 RASANTE PROYECTADA

GRÁFICO 1. GRAFIKOA
IDENTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACION. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA
IDENTIFIKAZIOA, MUGAKETA ETA ANTOLAMENDUA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA



AU.14 PAGOETA
PARTZELA/PARCELA
c/14.1

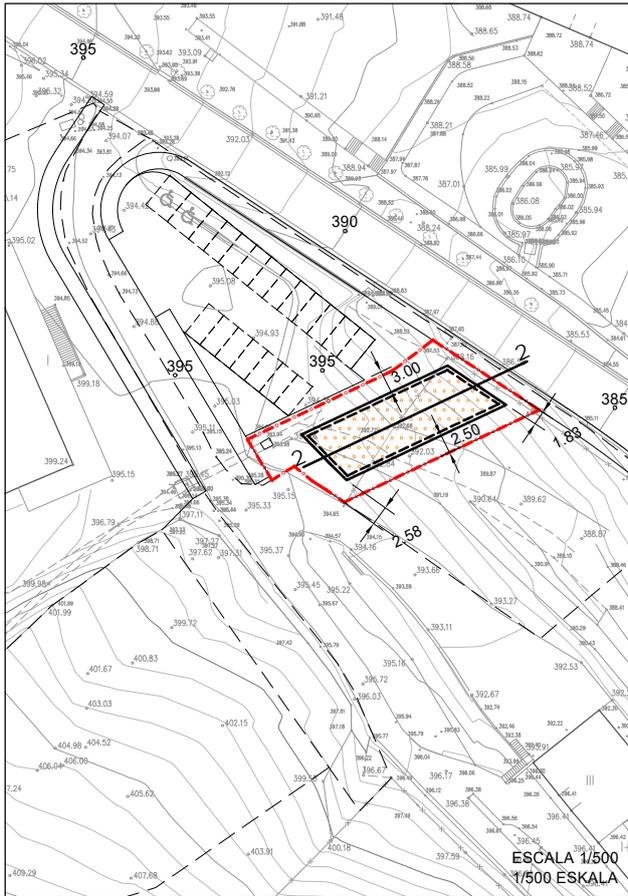


ESCALA 1:1.000 ESKALA

PARTZELAREN MUGA - - - - - LÍMITE DE PARCELA
EKIPAMENDURAKO PARTZELA c.  c. PARCELA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

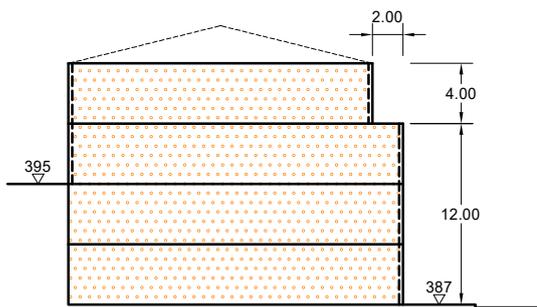
GRÁFICO 2. GRAFIKOA
ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA
ZONIFIKAZIO XEHATUA

**AU.14 PAGOETA
PARTZELA/PARCELA
c/14.1**



LURSAILAREN MUGA		LÍMITE DE PARCELA
DERRIGORREZKO LERROKADURA		ALINEACIÓN OBLIGATORIA
LERROKADURA MAXIMOA		ALINEACIÓN MÁXIMA
FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK		VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA
GARAJEKO IBILGAILU-SARBIDEAREN NAHITAEZKO KOKAPENA		LOCALIZACIÓN OBLIGATORIA DE ACCESO DE VEHÍCULOS A GARAJE
BIZITEGI-ERABILERA		USO RESIDENCIAL
INDUSTRIA-ERABILERA		USO INDUSTRIAL
HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA		USO TERCIARIO
EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA		USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK		GARAJE Y USOS AUXILIARES
TERRAZA ESTALIGABEA (ETXEBIZITZAREN EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOIA)		TERRAZA DESCUBIERTA (USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)
ERABILERA PUBLIKOKO EREMUAK		AREAS DE USO PÚBLICO
ERABILERA PRIBATUA. ERAIKIEZINA, BAIMENDUTAKO SESTRAPLEAN IZAN EZIK		USO PRIVATIVO NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO
SESTRA PERIMETRALA	300	RASANTE PERIMETRAL
ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA	350	RASANTE PERIMETRAL DE MEDICIÓN DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN

**PLANTA BAJA
BEHE SOLAIRUA**



**SECCION 1
1 SEKZIOA**

ESCALA 1:500
1:500 ESKALA



GRÁFICO 3. GRAFIKOA

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO
PLANTAS Y SECCIONES.

ERAIKITZE, ERABILTZE ETA JABETZA
BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO "AU.15 IPAR IPEÑARRIETA"

I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan.

Se trata de la continuación de la extensión del asentamiento urbano de Urretxu en la vega del Urola hacia el sur. Se corresponde con un medio predominantemente residencial en el que la calle Ipeñarrieta da continuidad al eje principal del área urbano que, al norte, toma el nombre de calle Labeaga con continuidad, a su vez, en Iparragirre.

Acoge algunas dotaciones públicas al aire libre, así como cierta actividad terciaria.

Cuenta con buenas comunicaciones tanto con el resto de la ciudad como con los municipios colindantes (transporte público, redes peatonales y ciclistas...).

Su superficie es de 29.609 m².

II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

- * Consolidar con carácter general la edificación preexistente y sus usos, incluidas las resultantes de las actuaciones más recientes.
- * Consolidar con carácter general la urbanización sin perjuicio de las propuestas de recuperación del espacio público para el peatón que se formulen de acuerdo con lo establecido en el presente Plan General y en las decisiones que en desarrollo del mismo se planteen en materia de movilidad y accesibilidad.
- * Con la finalidad de dar continuidad a la evolución de la ordenación del ámbito, se propone la delimitación de sendos subámbitos, "15.1 Ipeñarrieta 28-30" y "15.2 Camineros", para los que se plantean los siguientes objetivos y criterios de ordenación:
 - El subámbito "15.1 Ipeñarrieta 28-30", de 862 m² de superficie, delimitado en el correspondiente gráfico "1. Identificación, delimitación y ordenación. Definición geométrica" de estas Normas Particulares, y en el que se plantea:
 - . Sustituir los edificios que se recogen con los números 28 y 30 de la calle Ipeñarrieta por un nuevo edificio residencial, previo derribo de las edificaciones existentes y el traslado y/o realojo de los usos desarrollados en ellas. La nueva edificación residencial contará con un bajo destinado a usos terciarios y sótanos con destino a garajes.
 - . Redefinir y reurbanizar el entorno de la nueva edificación.
 - . Para ello el subámbito se corresponde con una actuación de dotación y de su ejecución resultará un total aproximado de 20 viviendas, previo derribo de los edificios residenciales preexistentes que acogen 12.
 - El subámbito "15.2 Camineros", de 4.547 m² de superficie, delimitado en el correspondiente gráfico "1. Identificación, delimitación y ordenación. Definición geométrica" de estas Normas Particulares, y en el que se plantea:



- . Proceder a la regeneración urbana del subámbito delimitado para lo que se proponen unas nuevas condiciones de edificación y urbanización. Ello supone el derribo de las edificaciones existentes, con la salvedad de la casa de camineros, y el traslado y/o realojo de los usos desarrollados en ellas. Se derribarán así los pabellones y marquesinas, así como las txabolas existentes en la ladera. Supone por otra parte la construcción de una nueva edificación residencial, con locales en planta baja y sótanos con destino a garajes. Esta iniciativa de transformación urbana ya se plantea en las Normas Subsidiarias municipales, si bien se reajusta en el presente documento, redelimitándose el subámbito objeto de la intervención y modificándose los objetivos de intervención.
 - . Urbanizar el entorno de la nueva edificación proyectada y de la casa de camineros consolidada, redefiniendo las rasantes en torno a ellas, sin perjuicio de la consolidación de éstas en la calle Ipeñarrieta, ordenando una plaza y recuperando la ladera.
 - . Destinar a equipamiento público la casa de camineros.
 - . Para ello el subámbito se identifica como una actuación integrada, que se corresponde mayoritariamente con suelo público (Diputación Foral de Gipuzkoa y Ayuntamiento de Urretxu) y de su ejecución resultará un total aproximado de 32 viviendas, así como la habilitación de locales en la planta baja de la edificación y de garajes en sótano, previéndose una dotación superior a la mínima exigida por la legislación vigente a los efectos de dar servicio al entorno inmediato, cabiendo incluso su destino a aparcamiento de rotación. 15 de las 32 viviendas previstas se corresponderán con viviendas de protección pública.
- * En el resto del ámbito, excluidos los dos subámbitos precitados expresamente delimitados, de 24.200 m² de superficie, se consolida en términos generales la situación actual, con la salvedad de la autorización de un levante en el edificio correspondiente al nº 1 de la calle Ipeñarrieta (parcela "a.2/15.1 Ipeñarrieta, 1").

III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.

1.1.-Zona "A.2/15 Zonas de Edificación abierta".Sup. 24.159 m²

* Edificabilidad urbanística:

- Sobre rasante:

- En el Subámbito "15.1 Ipeñarrieta 28-30"2.714 m²(t)
- En el Subámbito "15.2 Camineros"3.200 m²(t)
- En la parcela "a.2/15.1 Ipeñarrieta, 1":

La que resulta de la envolvente de la edificación ordenada en los gráficos referidos a la parcela en esta Norma Particular.

- En el resto del ámbito:

La edificabilidad autorizada en el ámbito es la asociada a las edificaciones preexistentes y consolidadas por este Plan General y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), complementada con:

- . La edificabilidad prevista en el conjunto de los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.



. La autorizada por este Plan en el conjunto de las parcelas de equipamiento de titularidad privada (de conformidad con lo establecido en el artº. 65 de las Normas Urbanísticas Generales).
Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).

- Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

* Condiciones de uso:

Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.2".

1.2.-Zona "E.1/15 Red viaria (SG)".Sup. 4.738 m²

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

1.3.-Zona "E.3/15 Via Ciclista (SG)".Sup. 712 m²

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

La ordenación pormenorizada del ámbito, incluidos los Subámbitos delimitados, se determina en este Plan General.

4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.

* Subámbito "15.1. Ipeñarrieta 28-30":

- Programación: será promovido en el horizonte temporal del presente Plan General. Para ello, antes de que se cumplan cuatro años desde la entrada en vigor del Plan General se habrá procedido a la solicitud de la correspondiente licencia de edificación.

* Subámbito "15.2. Camineros":

- Programación: será promovido en el horizonte temporal del presente Plan General. Para ello, antes de que se cumplan seis años desde la entrada en vigor del Plan General se habrá procedido a la tramitación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora y solicitado la correspondiente licencia de edificación.

* Las obras de reurbanización de las calles Ipeñarrieta y otras se realizarán de acuerdo con las decisiones y pautas que al respecto establezca el Ayuntamiento.

* Las obras de habilitación de la casa de camineros como equipamiento público se realizarán de acuerdo con las decisiones y pautas que al respecto establezca el Ayuntamiento, sin perjuicio de la colaboración de otras administraciones.



IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1.- **CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

1.1.-Subámbito "15.1 Ipeñarrieta 28-30".

1.1.1.- Zonificación pormenorizada.

La zonificación pormenorizada del subámbito es la reflejada en el correspondiente gráfico 2 de esta Norma Urbanística Particular.

1.1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.

El Plan General propone unas nuevas condiciones de parcelación que se ilustran gráficamente en el correspondiente gráfico 2 de esta Norma Urbanística Particular.

1.1.3.- Edificabilidad.

- * Edificabilidad urbanística:
 - Sobre rasante: 2.714 m²(t).
 - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- * Condiciones de uso:
 - Condiciones generales: Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.2. Zonas de Edificación Abierta".
 - Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:
 - . Edificabilidad residencial ordenada: 2.250 m²(t).
 - Edificabilidad sobre rasante destinada a otros usos autorizados (garaje o terciarios...): 464 m²(t).

1.1.4. Condiciones de edificación

Son las determinadas en los gráficos referidos al subámbito de la presente Norma Particular.

1.1.5. Condiciones de uso

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas, de acuerdo con las determinadas en los gráficos referidos al subámbito de la presente Norma Particular.

Los cambios de uso que puedan darse deberán adecuarse a lo dispuesto en las regulaciones establecidas en el artículo 40.4 del Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental.

1.1.6.- Condiciones particulares de dominio.

- * Las reflejadas en el plano "III.3" de este Plan General y en los gráficos de esta Norma Particular.

1.2.- **Subámbito "15.2. Camineros":**

1.2.1.- Zonificación pormenorizada.

La zonificación pormenorizada del subámbito es la reflejada en el correspondiente gráfico 2 de esta Norma Urbanística Particular.



1.2.2.- Condiciones de parcelación urbanística.

El Plan General propone unas nuevas condiciones de parcelación que se ilustran gráficamente en el correspondiente gráfico 2 de esta Norma Urbanística Particular.

1.2.3.- Edificabilidad.

- * Edificabilidad urbanística:
 - Sobre rasante: 3.200 m²(t).
 - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- * Condiciones de uso:
 - Condiciones generales:

Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.2. Zonas de Edificación Abierta".
 - Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:
 - . Edificabilidad residencial preexistente: 350 m²(t).
 - . Nueva edificabilidad residencial (incremento):
 - * Vinculada al régimen de la vivienda de protección pública, social y tasada (edificabilidad mínima, 40%: 1.012 m²(t)): 1.275 m²(t).
 - * De promoción libre (edificabilidad máxima, 60%): 1.255 m²(t).
 - * Total incremento (100%): 2.530 m²(t).

Como mínimo, el 20% de la nueva edificabilidad residencial total se destinará a vivienda de protección social.

 - . Edificabilidad residencial total resultante: 2.880 m²(t).
- Edificabilidad sobre rasante destinada a otros usos autorizados (terciarios...), incluidos portales y elementos comunes: 320 m²(t).

1.2.4. Condiciones de edificación

Son las determinadas en los gráficos pertenecientes a la presente Norma Particular.

1.2.5. Condiciones de uso

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

1.2.6.- Condiciones particulares de dominio.

- * Las reflejadas en el plano "III.3" de este Plan General y en los gráficos de esta Norma Particular.

1.3.-Parcela "a.2/15.1" (Ipeñarrieta 1).

1.3.1.- Zonificación pormenorizada.

La zonificación pormenorizada del subámbito es la reflejada en el plano III.1 de este Plan General.

1.3.2.- Condiciones de parcelación urbanística.

Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.



1.3.3.- Edificabilidad.

- * Edificabilidad urbanística:
 - Sobre rasante: Se consolida la preexistente autorizándose una planta adicional.
 - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- * Condiciones de uso:
 - Condiciones generales:
Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.2. Zonas de Edificación Abierta".

1.3.4. Condiciones de edificación.

Son las determinadas en en el plano III.3 de este Plan General. .

1.3.5. Condiciones de uso

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

1.3.6.- Condiciones particulares de dominio.

- * Las reflejadas en el plano "III.3" de este Plan General.

1.4.-Resto del ámbito.

1.4.1.- Zonificación pormenorizada.

La reflejada en el plano III.1 de este Plan General.

1.4.2.- Condiciones de parcelación urbanística.

Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

1.4.3.- Edificabilidad.

- * Sobre rasante
Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, asociada a la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas, complementada con:
 - La prevista en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.
 - La autorizada por este Plan General en cada una de las parcelas de equipamiento (artículo 65 de las Normas Urbanísticas Generales).Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).
- * Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).

1.4.4.- Condiciones de edificación.

- * Parámetros edificatorios:
 - Alineaciones y rasantes:

Se consolidan las edificaciones existentes y convalidadas por este Plan con sus alineaciones y rasantes actuales, complementadas en los siguientes términos:

 - . Las previstas en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.
 - Número de plantas y altura máxima:
 - . Sobre rasante
 - * Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura, así como las previstas en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.
 - . Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).

1.4.5.- Condiciones de uso.

- * Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

1.4.6.- Condiciones particulares de dominio.

- * Las reflejadas en el plano "III.3" de este Plan General y en los gráficos de esta Norma Particular.

2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.

2.1.-Subámbito "15.1. Ipeñarrieta 28-30".

Los terrenos del subámbito se categorizan como suelo urbano no consolidado.

2.2.- Subámbito "15.2. Camineros":

Los terrenos del subámbito se categorizan como suelo urbano no consolidado.

2.3.- Parcela "a.2/15.1 Ipeñarrieta, 1".

Los terrenos del subámbito se categorizan como suelo urbano no consolidado.

2.4.-Resto del ámbito.

Los terrenos del resto del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado con las salvedades referentes a la categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada de:

- * Las parcelas de tipología "c. Equipamiento comunitario" de titularidad privada en las que se autoriza una edificabilidad urbanística superior a la existente.
- * Las parcelas pormenorizadas que sean objeto de actuaciones urbanísticas (cambios de uso...) que supongan un incremento de edificabilidad ponderada.



V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (artículos 85 al 94 de las Normas Urbanísticas generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- * CS.6 Áreas Inundables.
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.3 de este Plan General.
- * CS.7 Suelos potencialmente contaminados.
Su relación se recoge en el EAE del PGOU, si bien se remite aquí a la información actualizada al respecto que dispone el IHOBE.
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.4 de este Plan General.
- * CS.8 Áreas Acústicas.
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.2 de este Plan General.

Se advierte asimismo que la regata de Pagoeta en su desembocadura en el Urola cruza el ámbito con cobertura, tal y como se ilustra gráficamente en el plano II.1 de este Plan General.

En los nuevos desarrollos previstos, aquellas obras que deban realizarse en las zonas de dominio público o de protección del ferrocarril que tengan por finalidad limitar el ruido que resulta del tránsito por las líneas ferroviarias deberán ser autorizadas por ADIF y costearse por los promotores de las mismas.

VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

Existe un elemento catalogado en el ámbito con protección básica:

- * Casa de camineros (Ipeñarrieta, 32).

Se estará según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU (artículos 95 a 100).

VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.

1. Proyección y ejecución de la urbanización.

- * En el Subámbito "15.1 Ipeñarrieta 28-30" se procederá a la elaboración de un proyecto de obras de urbanización de carácter complementario a la edificación, a los efectos de la determinación y ejecución de ordenación urbanística planteada. Su contenido se ajustará a lo establecido en la legislación vigente en la materia y en este Plan General.



- * En el Subámbito "15.2 Camineros" el régimen de urbanización será el que se determine en el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en desarrollo de este Plan General.
- * La parcela "a.2/15.1" se corresponde con una actuación de dotación.
- * En el resto del ámbito se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del mismo, en particular en respuesta a las iniciativas que se desarrollen en las materias de movilidad y accesibilidad.

* Complementariamente:

- Siempre que las edificaciones existentes en el ámbito y consolidadas por este Plan se encuentren en situación de insuficiencia o degradación por no cumplir los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad (accesibilidad, eficiencia energética...) se procederá a la delimitación de ámbitos de rehabilitación edificatoria.

En principio, y sin descartar la conveniencia de, en su caso, delimitar ámbitos conjuntos de rehabilitación edificatoria, se considerará que cada una de las edificaciones existentes y consolidadas que se encuentren en la indicada situación constituye un ámbito aislado de esa naturaleza.

- En la medida en que la situación de degradación, obsolescencia, inseguridad, etc. del conjunto del ámbito y/o de determinadas partes del mismo lo justifique, se procederá a la delimitación del o de los correspondientes ámbitos conjuntos o aislados de regeneración y renovación urbana.
- La delimitación de esos ámbitos se adecuará a los criterios formales y procedimentales establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (T. Ref. Ley 7/2015, de Suelo y Rehabilitación Urbana; Ley de Vivienda de 2015), y se complementará con la determinación de las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas para garantizar la seguridad, la salubridad, la habitabilidad, la accesibilidad universal y el uso racional de la energía, así como cualesquiera otras que para la consecución de los correspondientes objetivos de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas se estimen adecuados.
- Las condiciones de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículos 101 y siguientes).

2. Régimen de ejecución urbanística.

- * El Subámbito "15.1 Ipeñarrieta 28-30" conforma, en sí mismo, un único e independiente Ámbito de Actuación de Dotación.
- * El Subámbito "15.2 Camineros" conforma, en sí mismo, un único e independiente Ámbito de Actuación Integrada.
El Programa de Actuación Urbanizadora a formular en él será promovido y aprobado dentro de los seis primeros años de vigencia de este Plan General.
- * En los subámbitos "15.1 Ipeñarrieta 28-30" y "15.2 Camineros" se califican como disconformes con el planeamiento las edificaciones e instalaciones preexistentes reflejadas en los correspondientes gráficos de la presente Norma Particular que se proponen sustituir por las nuevas ordenaciones proyectadas.



- * Con carácter general, las condiciones de actuación son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículos 101 y siguientes).
- * Con carácter general, las condiciones de ejecución y financiación de cargas de urbanización son las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículos 101 a 104), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".

En la parcela "a.2/15.1 Ipeñarrieta, 1" las características y los condicionantes del subámbito no hacen posible el cumplimiento de los estándares correspondientes produciéndose un déficit que se estima en una cuantía de 41 m² con destino a espacios libres y de 54 m² con destino a otras dotaciones públicas locales. Procede el cumplimiento de ese déficit del estándar mediante el abono de su valor económico. Se da en cualquier caso respuesta al mismo globalmente.

En el subámbito "15.1 Ipeñarrieta 28-30" las características y los condicionantes del subámbito no hacen posible el cumplimiento de los estándares correspondientes produciéndose un déficit que se estima en una cuantía de 99 m² con destino a otras dotaciones públicas locales. Procede el cumplimiento de ese déficit del estándar mediante el abono de su valor económico. Se da en cualquier caso respuesta al mismo globalmente.

- * Los coeficientes de ponderación de usos son los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículo 105), obtenidos según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica".

VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, suelos potencialmente contaminados, riesgo de inundación, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.3. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

Los subámbitos "15.1 Ipeñarrieta 28-30" y "15.2 Camineros" y la parcela "a.2/15.1 Ipeñarrieta, 1" se declaran cada uno de ellos como Zona de Protección Acústica Especial. Debido a ello, la proyección y ejecución del desarrollo urbanístico previsto en ellos se adecuará a las condiciones acústicas establecidas en el Estudio de Impacto Acústico incluido como Anexo en el estudio de evaluación ambiental estratégica de este Plan General, y, en concreto, en el plan zonal correspondiente contenido en dicho Estudio.

Los suelos potencialmente contaminados del ámbito se ilustran gráficamente en el plano IV.4. La intervención en los mismos se adecuará al marco legal de aplicación en la materia.

Al tratarse de un área urbanística afectada por una superficie reducida afectada por el riesgo de inundabilidad deberán cumplir la normativa de aplicación vigente. Las actuaciones que afecten al dominio público hidráulico o a sus zonas de servidumbre y policía deberán contar, previamente al inicio de cualquier trabajo u obra, con las autorizaciones de la Administración hidráulica competente, que deberán ser tramitadas ante las Oficinas de la Cuenca Oriental de la Agencia Vasca del Agua-Ura.



IX.- GRÁFICOS.

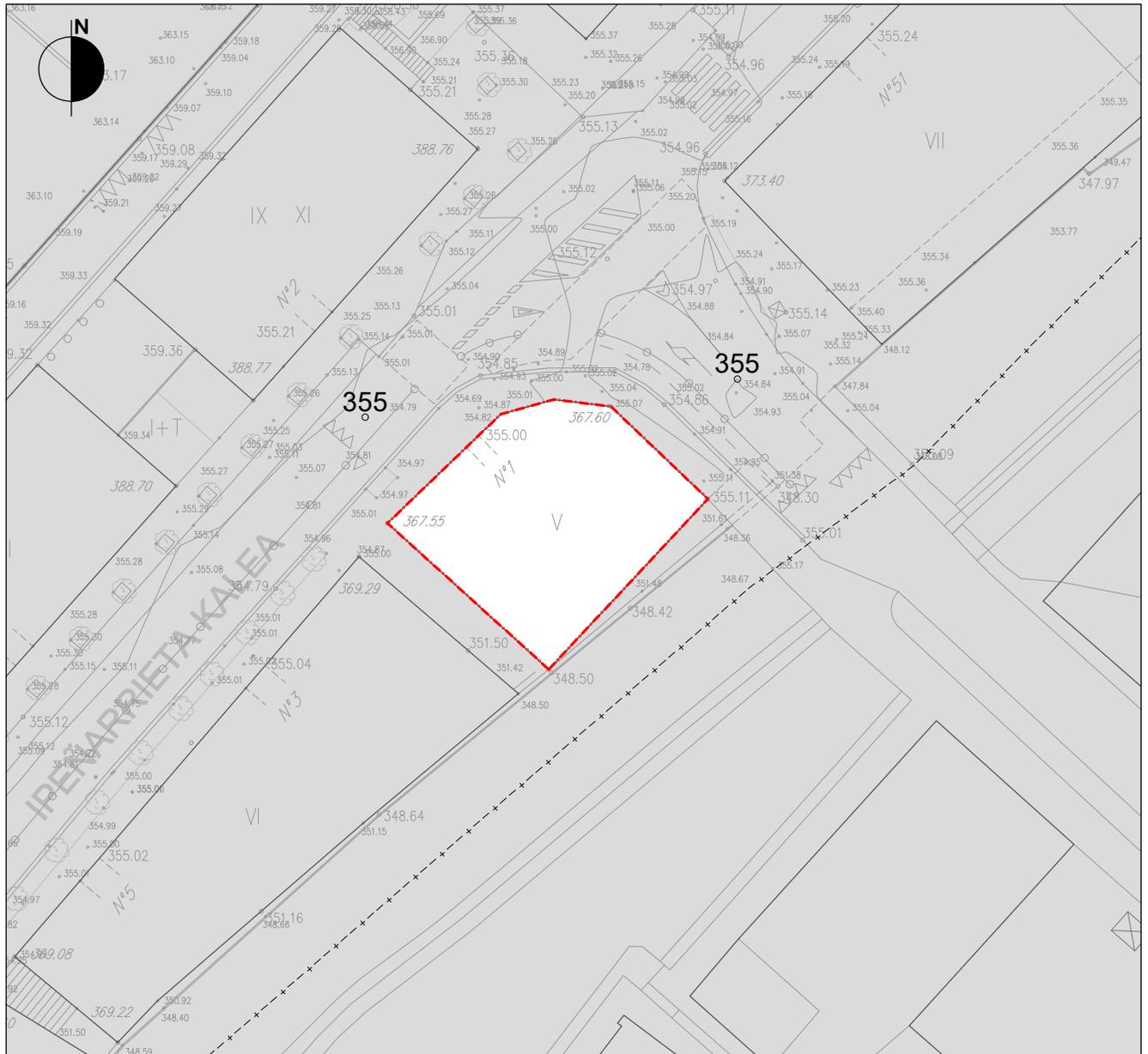
- Parcela "a.2/15.1". (Ipeñarrieta 1).
 - 1.- Identificación, delimitación y ordenación. Definición geométrica.
 - 2.- Zonificación pormenorizada.
 - 3.- Condiciones de edificación, dominio y uso. Plantas y secciones.
 - 4.- Condiciones de ejecución.

- Subámbito "15.1. Ipeñarrieta 28-30".
 - 1.- Identificación, delimitación y ordenación. Definición geométrica.
 - 2.- Zonificación pormenorizada.
 - 3.- Condiciones de edificación, dominio y uso. Plantas y secciones.
 - 4.- Condiciones de ejecución.

- Subámbito "15.2. Camineros":
 - 1.- Identificación, delimitación y ordenación. Definición geométrica.
 - 2.- Zonificación pormenorizada.
 - 3.- Condiciones de edificación, dominio y uso. Plantas y secciones.
 - 4.- Condiciones de ejecución.



**AU.15 IPAR IPEÑARRIETA
 PARTZELA/PARCELA
 a.2/15.1 C/ IPEÑARRIETA 1**



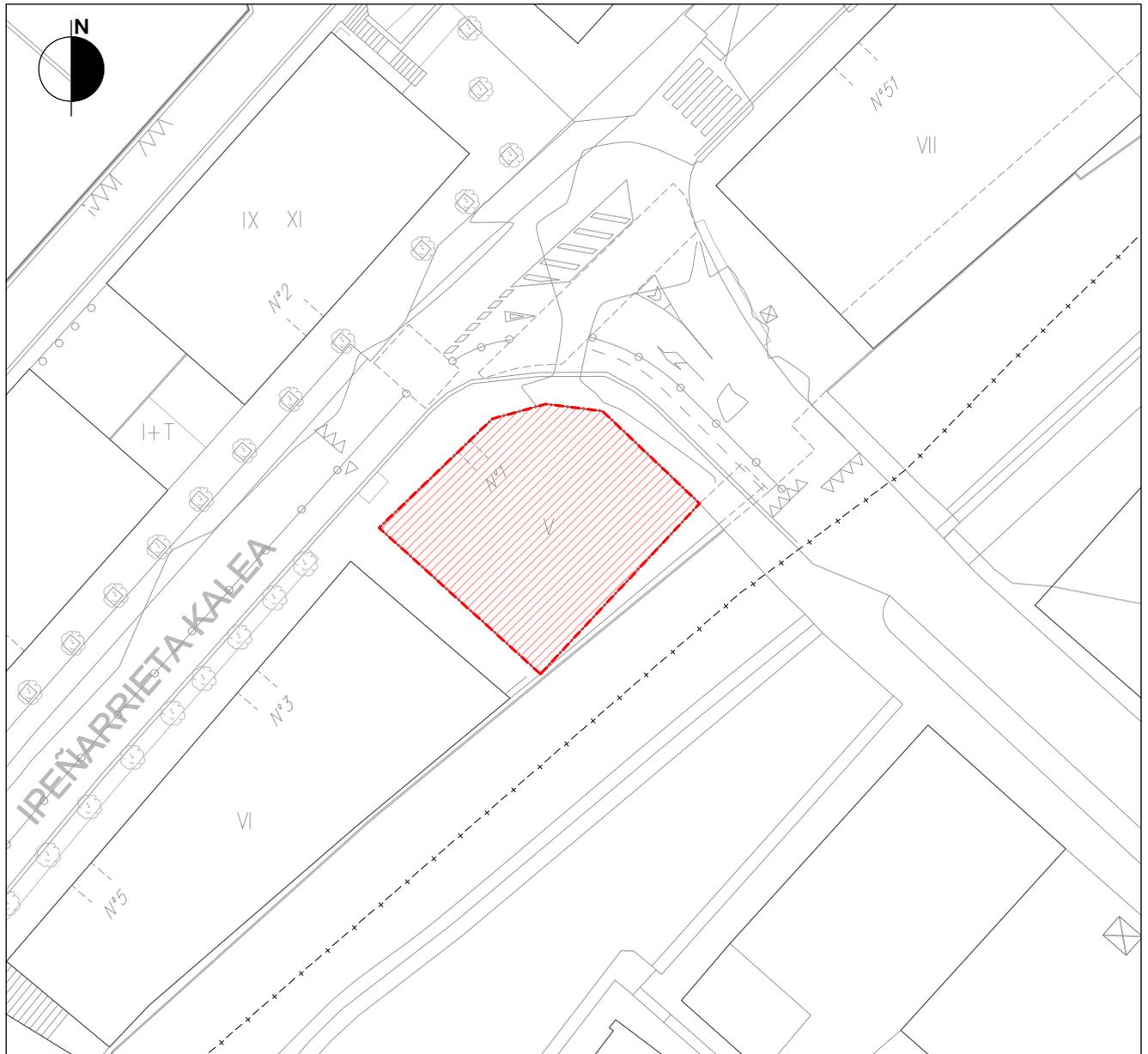
ESCALA 1:500 ESKALA

PARTZELAREN MUGA --- **LÍMITE DE PARCELA**
ORAINGO EGOERA SESTRA 355 **RASANTE ACTUAL**

GRÁFICO 1. GRAFIKOA
 IDENTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACION. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA
 IDENTIFIKAZIOA, MUGAKETA ETA ANTOLAMENDUA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA



AU.15 IPAR IPEÑARRIETA
PARTZELA/PARCELA
a.2/15.1 C/ IPEÑARRIETA 1

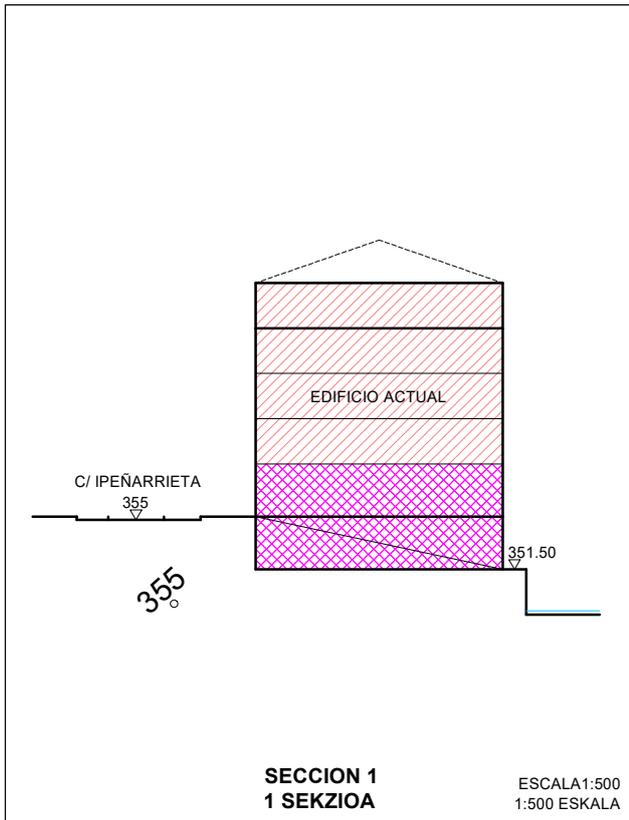


ESCALA 1:500 ESKALA

PARTZELAREN MUGA  LÍMITE DE PARCELA
ERAIKUNTZA IREKIKO EGOITZA PARTZELA a.2  a.2 PARCELA RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA

GRÁFICO 2. GRAFIKOA
ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA
ZONIFIKAZIO XEHATUA

AU.15 IPAR IPEÑARRIETA
PARTZELA/PARCELA
a.2/15.1 C/ IPEÑARRIETA 1



LURSAILAREN MUGA		LÍMITE DE PARCELA
DERRIGORREZKO LERROKADURA		ALINEACIÓN OBLIGATORIA
LERROKADURA MAXIMOA		ALINEACIÓN MÁXIMA
FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK		VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA
GARAJEKO IBILGAILU-SARBIDEAREN NAHITAEZKO KOKAPENA		LOCALIZACIÓN OBLIGATORIA DE ACCESO DE VEHÍCULOS A GARAJE
BIZITEGI-ERABILERA		USO RESIDENCIAL
INDUSTRIA-ERABILERA		USO INDUSTRIAL
HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA		USO TERCIARIO
EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA		USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK		GARAJE Y USOS AUXILIARES
TERRAZA ESTALIGABEA (ETXEBIZITZAREN EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOA)		TERRAZA DESCUBIERTA (USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)
ERABILERA PUBLIKOKO EREMUAK		AREAS DE USO PÚBLICO
ERABILERA PRIBATUA. ERAIKIEZINA, BAIMENDUTAKO SESTRAPEAN IZAN EZIK		USO PRIVADO NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO
SESTRA PERIMETRALA	300	RASANTE PERIMETRAL
ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA	350	RASANTE PERIMETRAL DE MEDICIÓN DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN

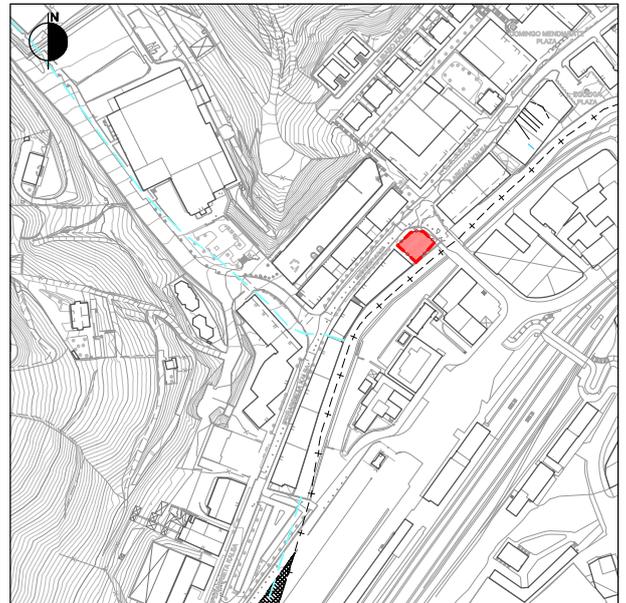
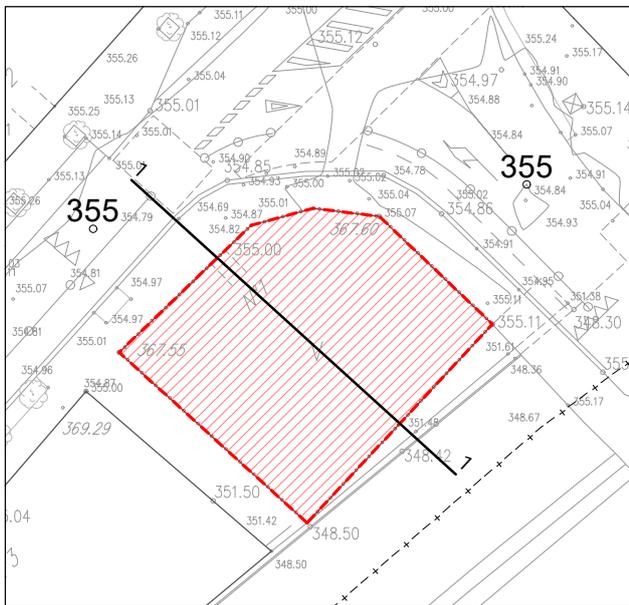
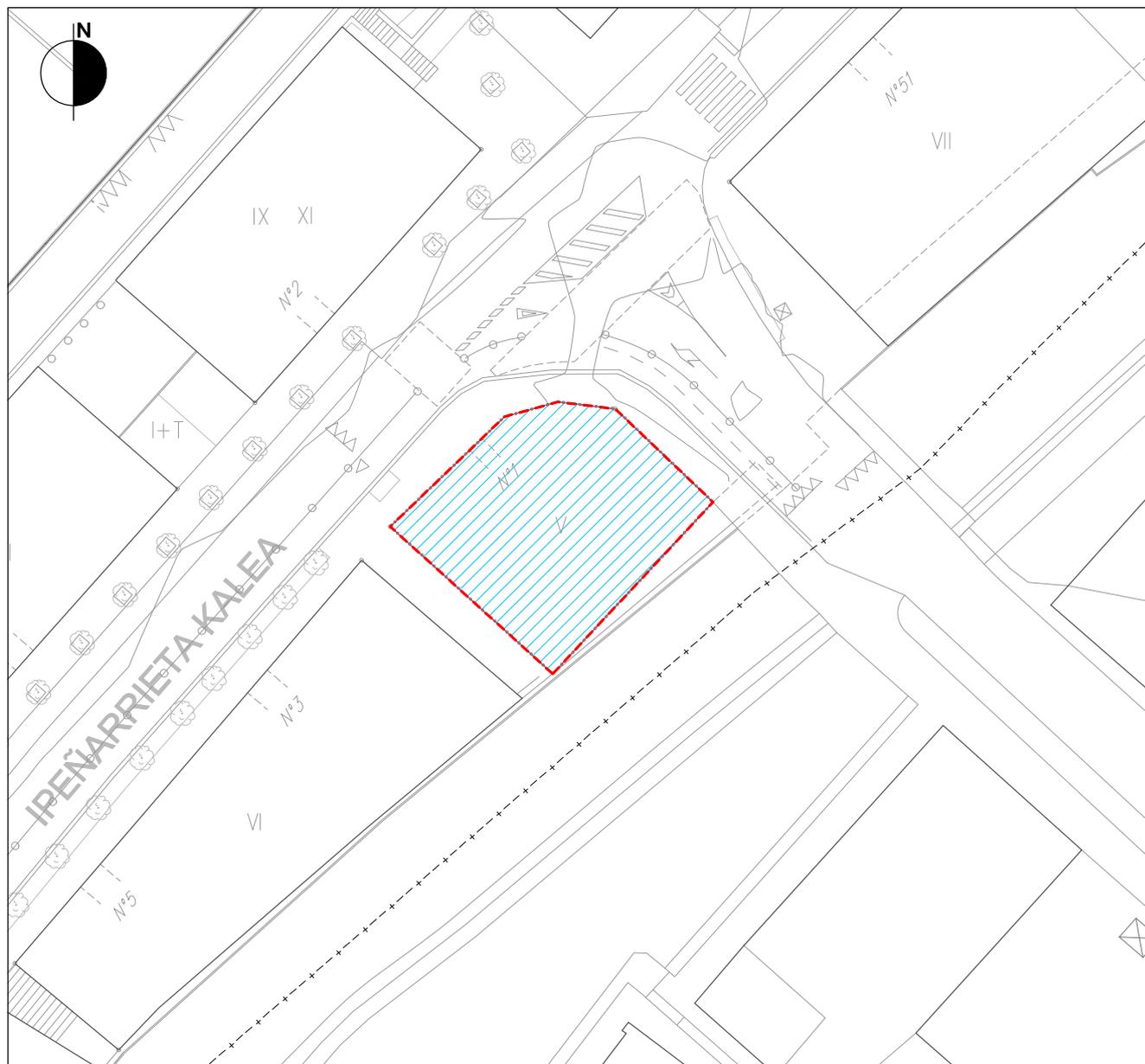


GRÁFICO 3. GRAFIKOA
 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO
 PLANTAS Y SECCIONES.
 ERAIKITZE, ERABILTZE ETA JABETZA
 BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK

AU.15 IPAR IPEÑARRIETA
PARTZELA/PARCELA
a.2/15.1 C/ IPEÑARRIETA 1

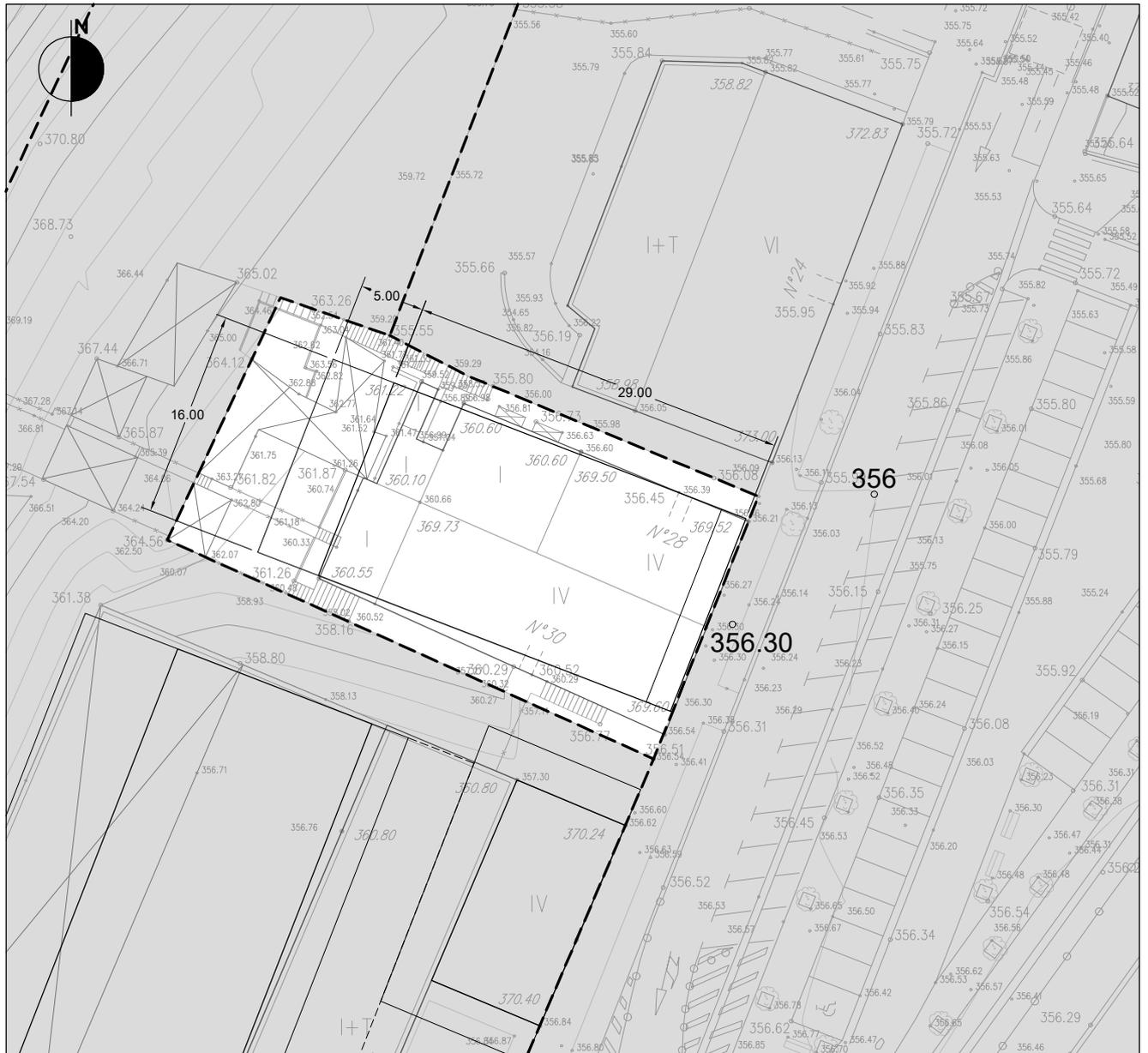


ESCALA 1:500 ESKALA

PARTZELAREN MUGA  LÍMITE DE PARCELA
HORNIDURA JARDUKETAKO EREMUAK  ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

GRÁFICO 4. GRAFIKOA
CONDICIONES DE EJECUCIÓN
GAUZATZEKO BALDINTZAK

AU.15 IPAR IPEÑARRIETA
AZPIESPARRUA / SUBAMBITO
15.1 IPEÑARRIETA 28-30



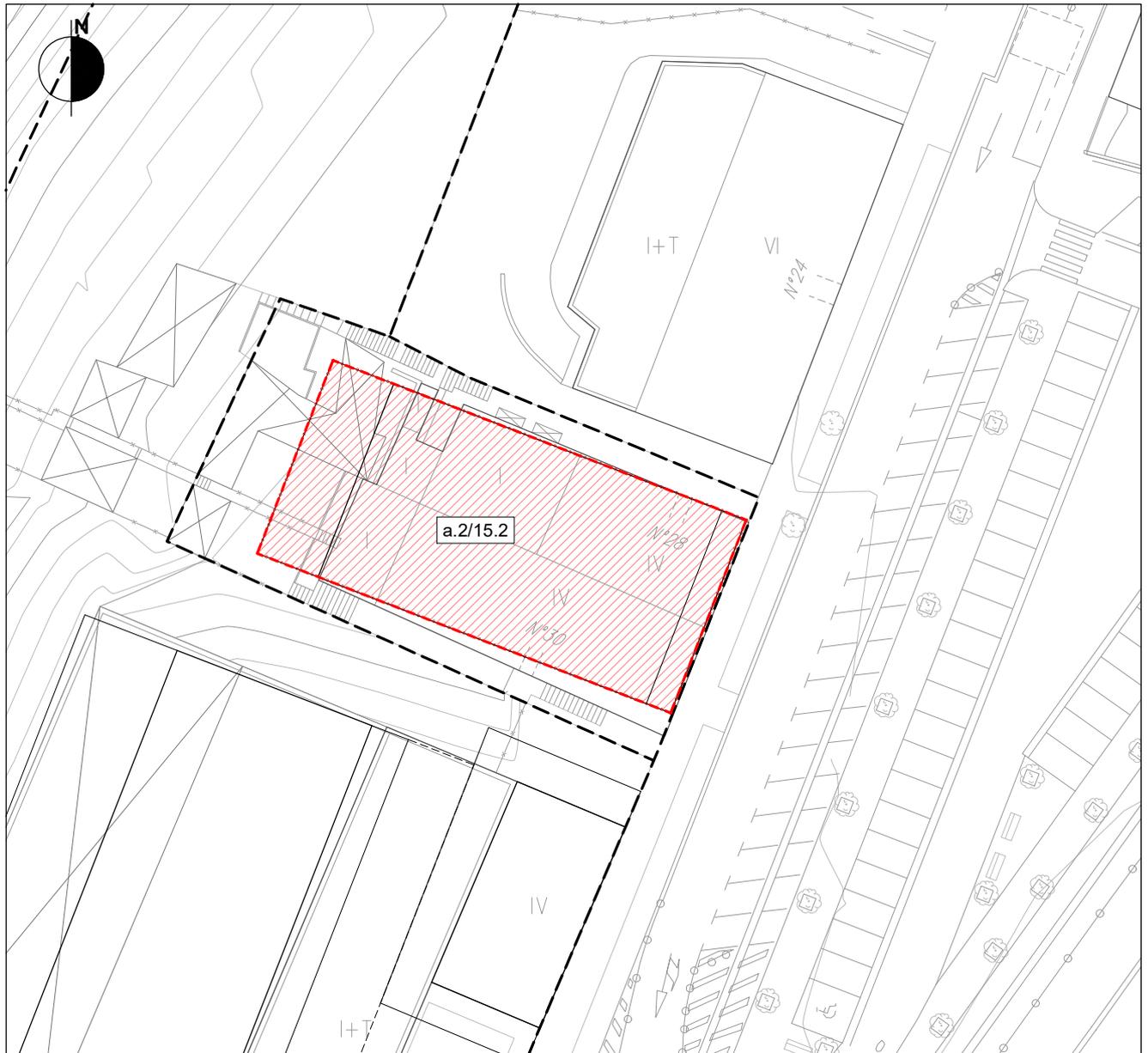
ESCALA 1:500 ESKALA

AZPIESPARRUAREN MUGA — — — LÍMITE DE SUBÁMBITO
PROIEKTATUTAKO SESTRA 350 RASANTE PROYECTADA

GRÁFICO 1. GRAFIKOA
IDENTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACION. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA
IDENTIFIKAZIOA, MUGAKETA ETA ANTOLAMENDUA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA



AU.15 IPAR IPEÑARRIETA
AZPIESPARRUA / SUBAMBITO
15.1 IPEÑARRIETA 28-30

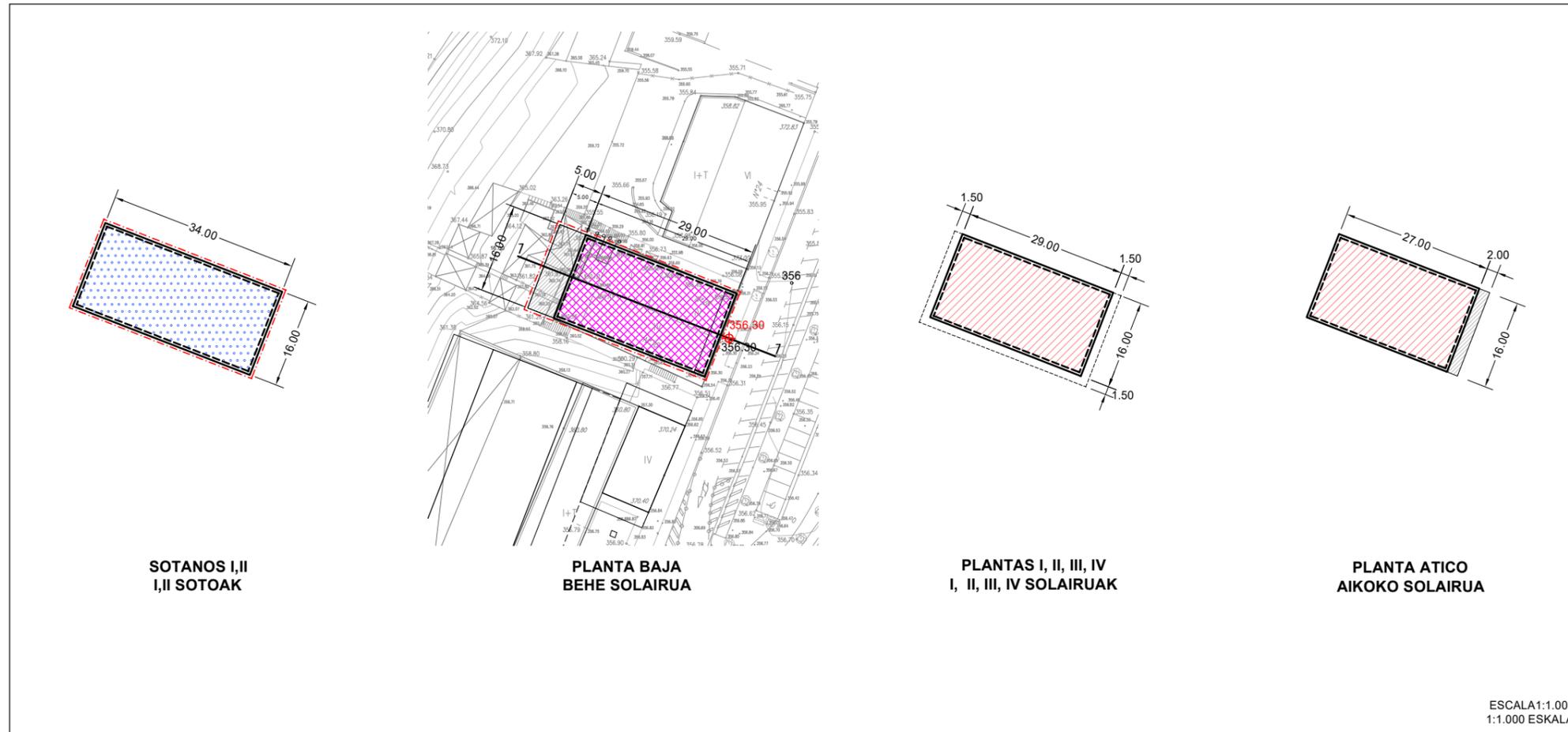


ESCALA 1:500 ESKALA

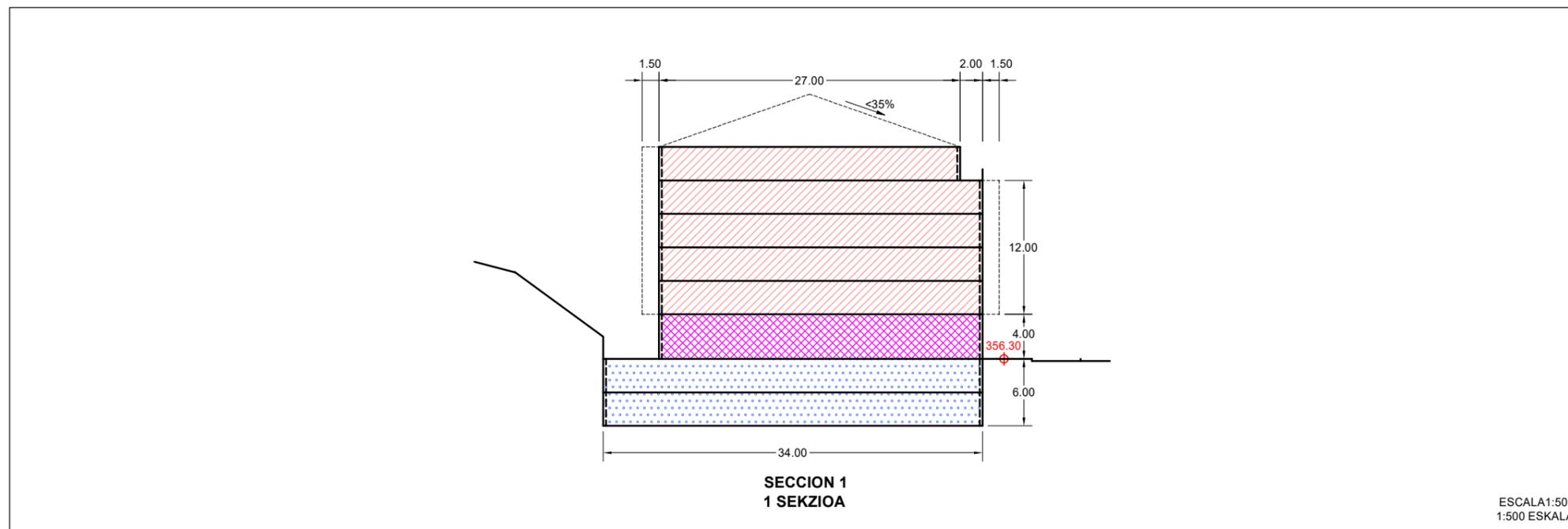
- AZPIESPARRUAREN MUGA — — — LÍMITE DE SUBÁMBITO
- PARTZELAREN MUGA — · · · · · LÍMITE DE PARCELA
- ERAIKUNTZA IREKIKO EGOITZA PARTZELA a.2  a.2 PARCELA RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA
- BIDE SAREA e.1  e.1 RED VIARIA

GRÁFICO 2. GRAFIKOA
ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA
ZONIFIKAZIO XEHATUA

Parcela a.2/15.2



ESCALA1:1.000
 1:1.000 ESKALA



ESCALA1:500
 1:500 ESKALA

**AU.15 IPAR IPEÑARRIETA
 AZPIESPARRUA / SUBAMBITO
 15.1 IPEÑARRIETA 28-30**

LURSAILAREN MUGA		LÍMITE DE PARCELA
DERRIGORREZKO LERROKADURA		ALINEACIÓN OBLIGATORIA
LERROKADURA MÁXIMO		ALINEACIÓN MÁXIMA
FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK		VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA
GARAJEKO IBILGAILU-SARBIDEAREN NAHITAEZKO KOKAPENA		LOCALIZACIÓN OBLIGATORIA DE ACCESO DE VEHÍCULOS A GARAJE
BIZITEGI-ERABILERA		USO RESIDENCIAL
INDUSTRIA-ERABILERA		USO INDUSTRIAL
HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA		USO TERCIARIO
EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA		USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK		GARAJE Y USOS AUXILIARES
TERRAZA ESTALIGABEA (ETXEBIZITZAREN EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBO)		TERRAZA DESCUBIERTA (USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)
ERABILERA PUBLIKOKO EREMUAK		AREAS DE USO PÚBLICO
ERABILERA PRIBATUA. ERAIKIEZINA, BAIMENDUTAKO SESTRAPLEAN IZAN EZIK		USO PRIVADO NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO
SESTRA PERIMETRALA	300	RASANTE PERIMETRAL
ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA	350	RASANTE PERIMETRAL DE MEDICIÓN DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN

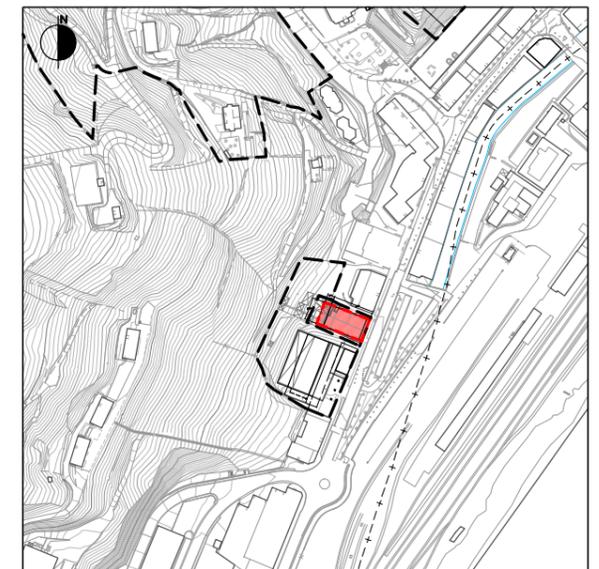
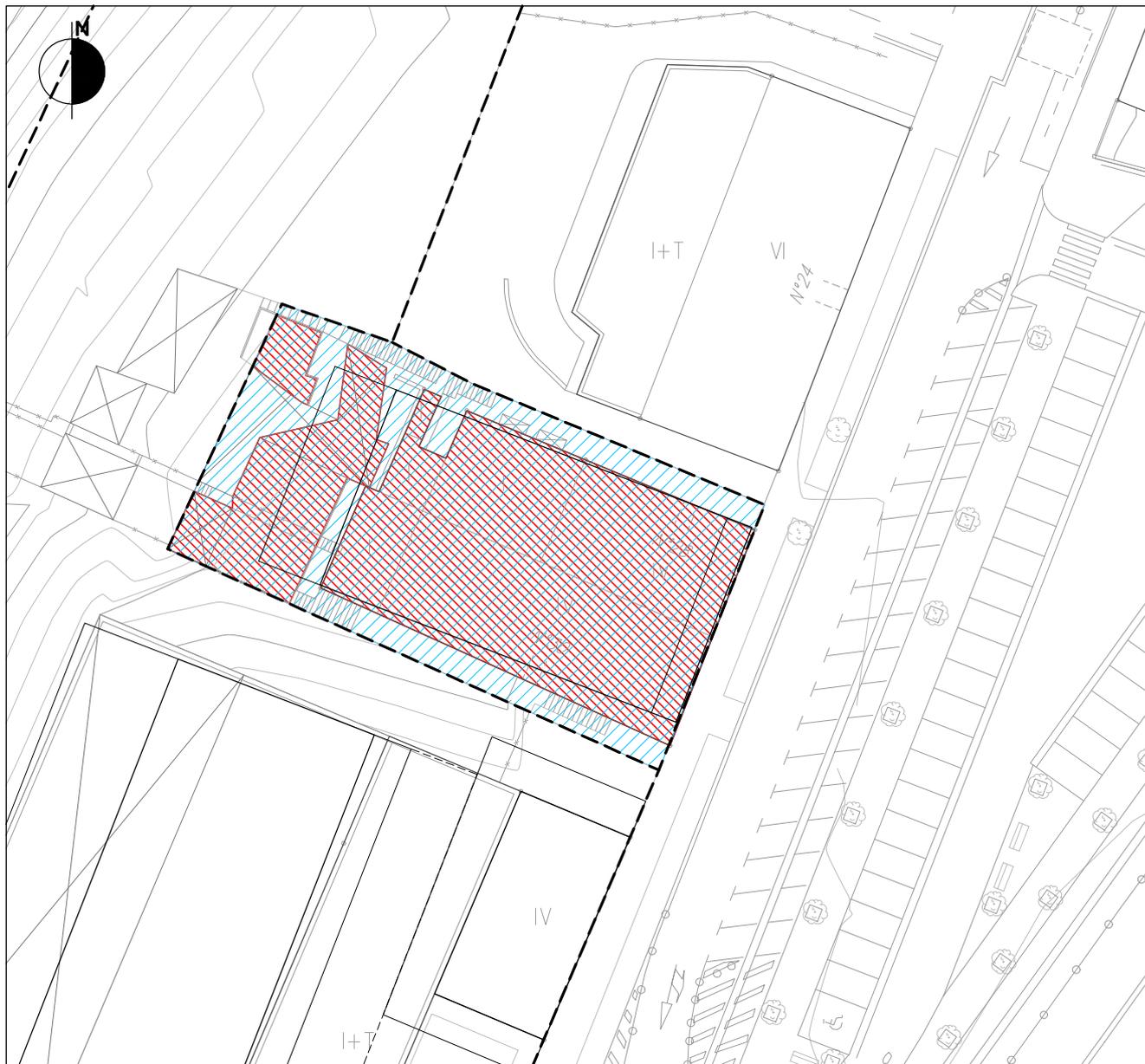


GRÁFICO 3. GRAFIKOA
 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO PLANTAS Y SECCIONES.
 ERAIKITZE, ERABILTZE ETA JABETZA BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK

AU.15 IPAR IPEÑARRIETA
AZPIESPARRUA / SUBAMBITO
15.1 IPEÑARRIETA 28-30



ESCALA 1:500 ESKALA

- AZPIESPARRUAREN MUGA — — — LÍMITE DE SUBÁMBITO
HORNIDURA JARDUKETAKO EREMUAK  ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN
PLANGINTZAREKIN BAT EZ DATOZEN ERAIKINAK  EDIFICIOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO

GRÁFICO 4. GRAFIKOA
CONDICIONES DE EJECUCIÓN
GAUZATZEKO BALDINTZAK

AU.15 IPAR IPEÑARRIETA
AZPIESPARRUA / SUBAMBITO
15.2 CAMINEROS



ESCALA 1:1.000 ESKALA

AZPIESPARRUAREN MUGA --- LÍMITE DE SUBÁMBITO

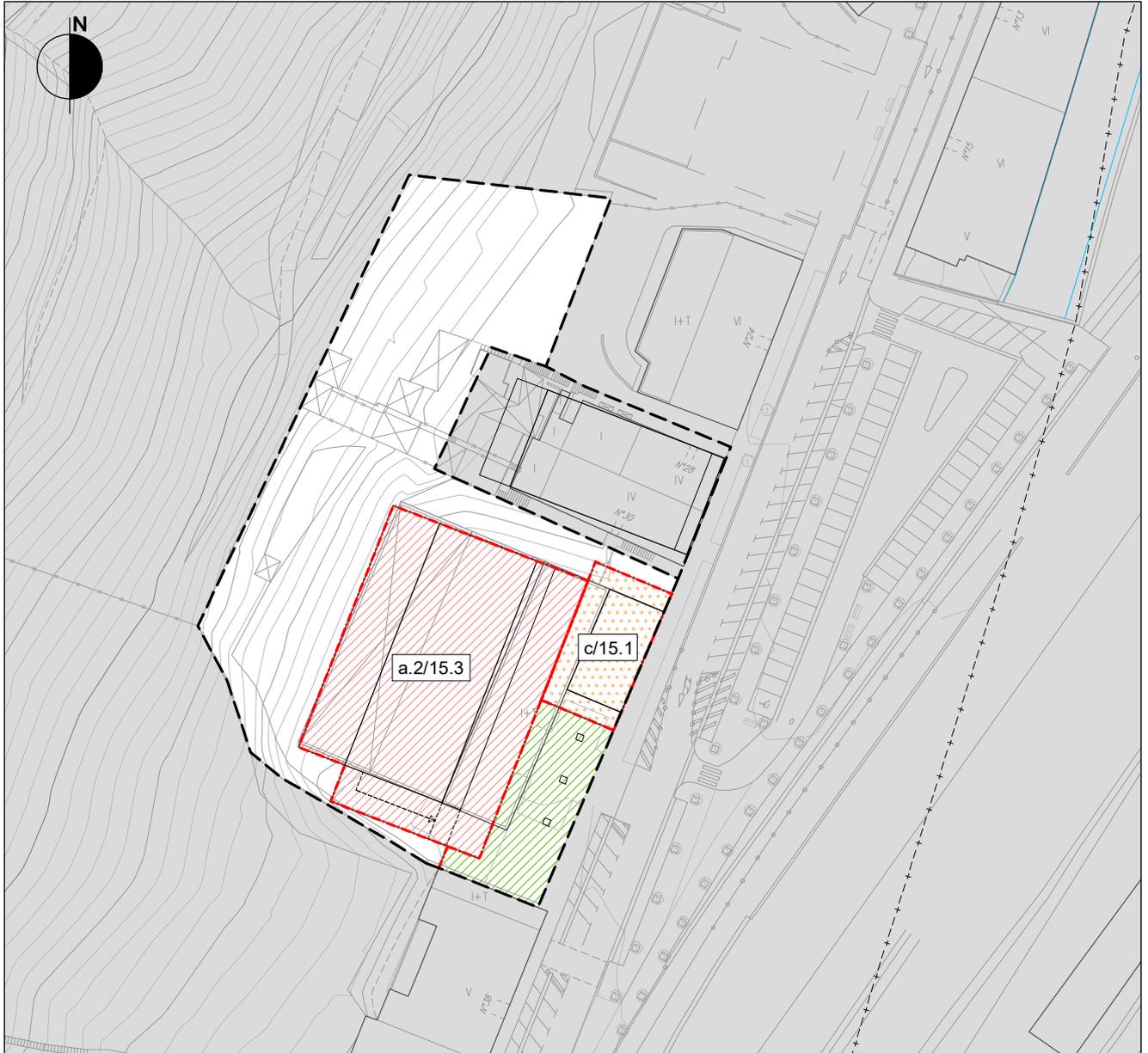
PROIEKTATUTAKO SESTRA 350 RASANTE PROYECTADA

GRÁFICO 1. GRAFIKOA

IDENTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACION. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA
IDENTIFIKAZIOA, MUGAKETA ETA ANTOLAMENDUA. DEFINIZIO GEOMÉTRIKOA



AU.15 IPAR IPEÑARRIETA
AZPIESPARRUA / SUBAMBITO
15.2 CAMINEROS

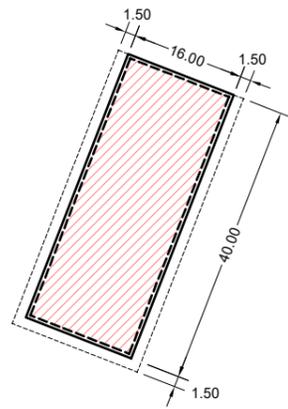


ESCALA 1:1.000 ESKALA

- AZPIESPARRUAREN MUGA — — — LÍMITE DE SUBÁMBITO
PARTZELAREN MUGA - - - - LÍMITE DE PARCELA
- ERAIKUNTZA IREKIKO EGOITZA PARTZELA a.2  a.2 PARCELA RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA
- EKIPAMENDURAKO PARTZELA c.  c. PARCELA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- TOKIKO ESPAZIO LIBREA d.2  d.2 ESPACIO LIBRE LOCAL
- BIDE SAREA e.1  e.1 RED VIARIA

GRÁFICO 2. GRAFIKOA
ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA
ZONIFIKAZIO XEHATUA

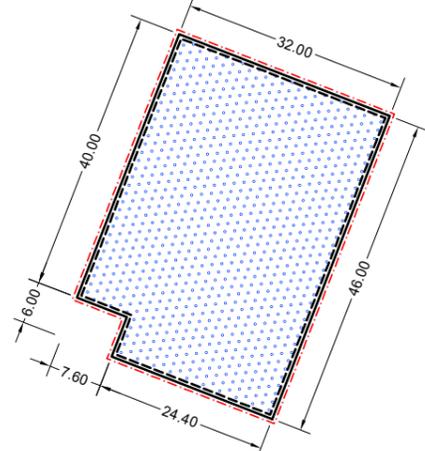
Parcela a.2/15.3



PLANTAS I, II, III, IV
 I, II, III, IV SOLAIRUAK

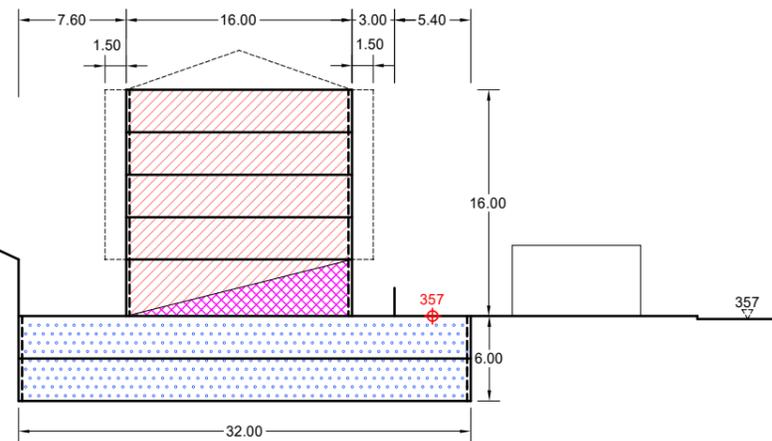


PLANTA BAJA
 BEHE SOLAIRUA



SOTANOS I,II
 I,II SOTOAK

ESCALA 1:1.000
 1:1.000 ESKALA



SECCION 1
 1 SEKZIOA

ESCALA 1:500
 1:500 ESKALA

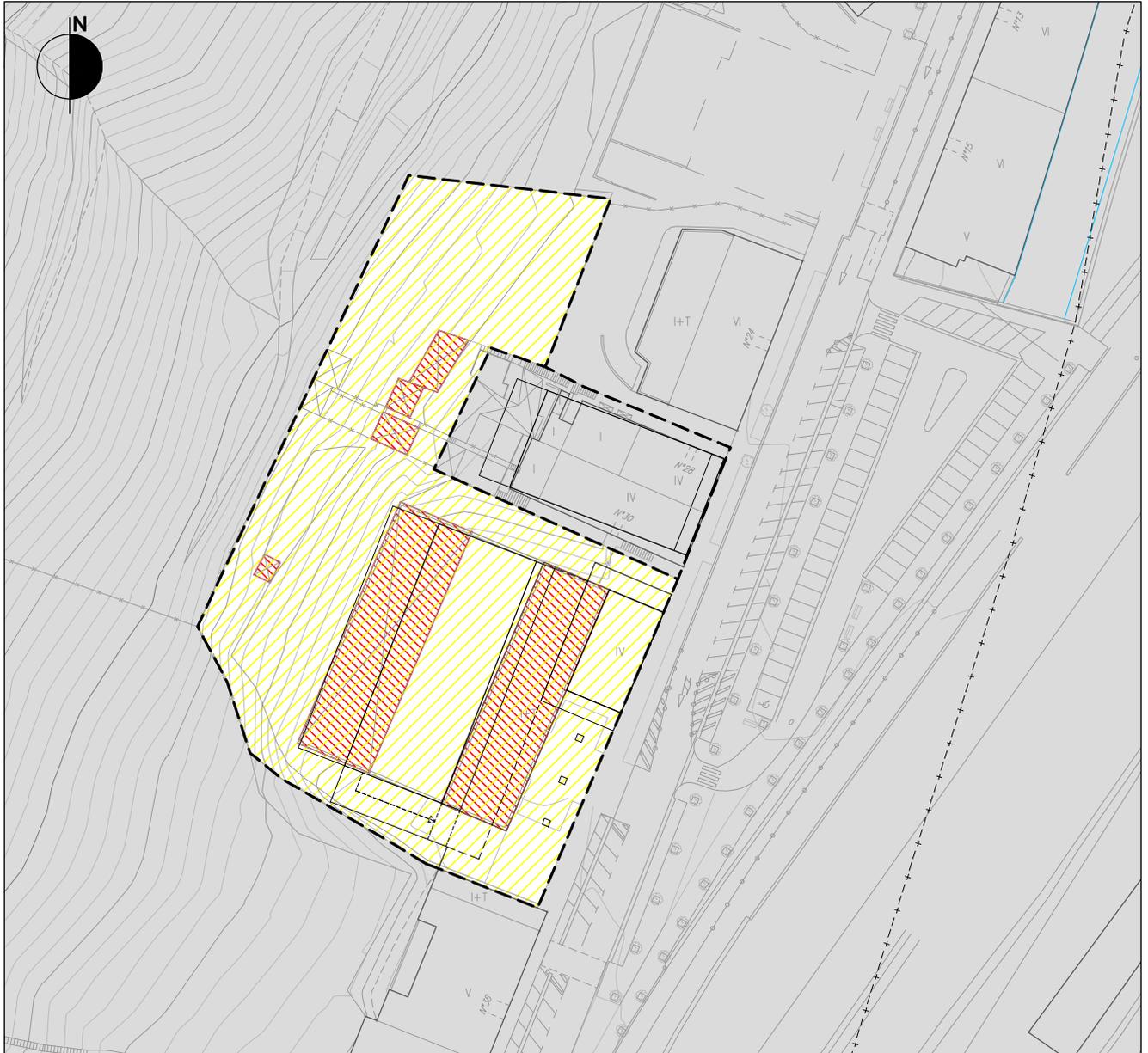
LURSAILAREN MUGA		LÍMITE DE PARCELA
DERRIGORREZKO LERROKADURA		ALINEACIÓN OBLIGATORIA
LERROKADURA MAXIMOA		ALINEACIÓN MÁXIMA
FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK		VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA
GARAJEKO IBILGAILU-SARBIDEAREN NAHITAEZKO KOKAPENA		LOCALIZACIÓN OBLIGATORIA DE ACCESO DE VEHÍCULOS A GARAJE
BIZITEGI-ERABILERA		USO RESIDENCIAL
INDUSTRIA-ERABILERA		USO INDUSTRIAL
HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA		USO TERCIARIO
EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA		USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK		GARAJE Y USOS AUXILIARES
TERRAZA ESTALIGABEA (ETXEBIZITZAREN EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOIA)		TERRAZA DESCUBIERTA (USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)
ERABILERA PUBLIKOKO EREMUAK		AREAS DE USO PÚBLICO
ERABILERA PRIBATUA ERAIKIEZINA, BAIMENDUTAKO SESTRAPEAN IZAN EZIK		USO PRIVADO NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO
SESTRA PERIMETRALA	300	RASANTE PERIMETRAL
ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA	350	RASANTE PERIMETRAL DE MEDICIÓN DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN



GRÁFICO 3. GRAFIKOA

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO
 PLANTAS Y SECCIONES.
 ERAIKITZE, ERABILTZE ETA JABETZA
 BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK

AU.15 IPAR IPEÑARRIETA
AZPIESPARRUA / SUBAMBITO
15.2 CAMINEROS



ESCALA 1:1.000 ESKALA

- AZPIESPARRUAREN MUGA — — — LÍMITE DEL SUBÁMBITO
- JARDUKETA INTEGRATUKO EREMUJA  ÁMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA
- PLANGINTZAREKIN BAT EZ DATOZEN ERAIKINAK  EDIFICIOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO

GRÁFICO 4. GRAFIKOA
CONDICIONES DE EJECUCIÓN
GAUZATZEKO BALDINTZAK

**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO
"AU.16 ESTACIÓN".**

I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan.

El ámbito está configurado básicamente con el suelo clasificado como urbano que se corresponde con pertenecidos de ADIF, ocupados por la línea ferroviaria 01-100 Madrid Chamartín-Irún-Frontera Francesa integrante de la Red Ferroviaria de Interés General (RFIG) y por los espacios inmediatos a ésta: playa de vías y otros.

Dicho ámbito tiene continuidad en el municipio contiguo de Zumarraga, y se integran en la estación ferroviaria de dicha línea que da servicio a ambos municipios.

Su superficie es de 28.758 m².

II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

- * Consolidación de las actuales condiciones del ámbito, sin perjuicio de la ejecución de las instalaciones y edificaciones precisas que respondan a la actividad y uso ferroviarios.
- * Intervención en el ámbito desde la iniciativa sectorial desde la visión integral del conjunto de la estación que ocupa suelos de Urretxu y Zumarraga.
- * Se estará según lo dispuesto en la Ley 38/2015, de 30 de setiembre, del Sector Ferroviario (LSF), incluso fuera del ámbito, debiéndose considerar las zonas de dominio y protección, así como la línea de edificación que de ello resultan.

III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.

1.1.-Zona "E.1/16 Red Viaria (SG)"Sup. 268 m²

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

1.2.-Zona "E.2/16 Red Ferroviaria (SG)"Sup. 28.490 m²

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

De acuerdo con la legislación sectorial ferroviaria se interpretan en el presente documento el dominio público, la zona de protección ferroviaria y la línea límite de la edificación con respecto a la línea ferroviaria, tal y como expresamente se ilustra gráficamente en el plano IV.3 de este PGOU. En todo caso, esta interpretación tiene un carácter informativo y se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial ferroviaria vigente.



2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

La totalidad de la línea ferroviaria 01-100 Madrid Chamartín-Irún-Frontera Francesa integrante de la Red Ferroviaria de Interés General (RFIG) a su paso por el término de Urretxu se ha clasificado como suelo urbano y se integra en el continuo del suelo urbano del municipio.

3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en este Plan General.

4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen en el ámbito.

IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

1.1.- Zonificación pormenorizada.

La reflejada en el plano III.1 de este Plan General.

1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.

Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

1.3.- Edificabilidad.

* Sobre rasante

Se consolida la edificabilidad existente, complementada con:

- La autorizada por este Plan General en cada una de las parcelas de equipamiento (artículo 65 de las Normas Urbanísticas Generales).

Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).

* Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).

1.4.- Condiciones de edificación.

* Parámetros edificatorios:

- Alineaciones y rasantes:

Se consolidan las edificaciones existentes con sus alineaciones y rasantes actuales, complementadas en los siguientes términos:

- La autorizada por este Plan General en cada una de las parcelas de equipamiento (artículo 65 de las Normas Urbanísticas Generales).



- Número de plantas y altura máxima:
 - . Sobre rasante
 - * Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura, así como las previstas en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.
 - . Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).

1.5.- Condiciones de uso.

Las establecidas en este Plan para la tipología de subzona pormenorizada ordenada.

Los cambios de uso que puedan darse deberán adecuarse a lo dispuesto en las regulaciones establecidas en el artículo 40.4 del Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental.

1.6.- Condiciones particulares de dominio.

Las reflejadas en el plano "III.3" de estas Normas Particulares.

2.- **CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado.

V.- **CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (artículos 85 al 94 de las Normas Urbanísticas generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- * CS.6 Áreas Inundables.
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.3 de este Plan General.
- * CS.7 Suelos potencialmente contaminados.
Su relación se recoge en el EAE del PGOU, si bien se remite aquí a la información actualizada al respecto que dispone el IHOBE.
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.4 de este Plan General.
- * CS.8 Áreas Acústicas.
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.2 de este Plan General.

Se advierte asimismo que la regata de Txakolin cruza el ámbito en su desembocadura en el Urola con cobertura tal y como se ilustra gráficamente en el plano II.1 de este Plan General.



VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

No existe en el ámbito ningún edificio catalogado.

VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.

- * Condiciones de actuación.
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículos 101 y siguientes).
- * Condiciones de urbanización.
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículos 101 y siguientes).
- * Condiciones de ejecución y financiación de cargas de urbanización.
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículos 101 a 104), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".
- * Coeficientes de ponderación de usos.
Los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículo 105), obtenidos según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica".

VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, suelos potencialmente contaminados, riesgo de inundación, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.3. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

Los suelos potencialmente contaminados del ámbito se ilustran gráficamente en el plano IV.4. La intervención en los mismos se adecuará al marco legal de aplicación en la materia.

Al tratarse de un área urbanística afectada por una superficie reducida afectada por el riesgo de inundabilidad deberán cumplir la normativa de aplicación vigente. Las actuaciones que afecten al dominio público hidráulico o a sus zonas de servidumbre y policía deberán contar, previamente al inicio de cualquier trabajo u obra, con las autorizaciones de la Administración hidráulica competente, que deberán ser tramitadas ante las Oficinas de la Cuenca Oriental de la Agencia Vasca del Agua-Ura.

IX.- GRÁFICOS.

No se incluyen.



NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO
"AU.17 HEGO IPEÑARRIETA".

I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan.

Se trata de un asentamiento industrial situado en el valle del Urola, en el extremo sur del área urbana, inmediato al enlace con la carretera de Urretxu a Bergara. Se encuentra colmatado en cuanto a su desarrollo y cuenta con accesibilidad desde la calle Ipeñarrieta.

Se trata de un conjunto de pabellones alineados en el frente oeste de dicha calle que en la actualidad se encuentran en su mayor parte vacíos y en situación de obsolescencia.

Se ha advertido que la regata de Txakolin transcurre parcialmente soterrada bajo edificios industriales preexistentes, tal y como expresamente se ilustra en el plano II.1 del PGOU.

Forma parte del ámbito el enlace viario sur de acceso al área urbana del municipio, que acoge además tráficos de paso de conexión de las distintas carreteras que concurren en el lugar.

Discurre asimismo por el ámbito el itinerario peatonal y ciclista que une Urretxu con Legazpi y que se corresponde con el trazado del antiguo ferrocarril de Patricio Echeverría.

Su superficie es de 50.578 m².

II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

- * Consolidar con carácter general la edificación preexistente y su destino industrial, sin perjuicio de su sustitución, procurando su puesta en uso.
- * En los supuestos de sustitución de la edificación preexistente se procederá a resolver el trazado soterrado de la regata de Txakolin en suelo de titularidad pública.
- * Consolidar con carácter general la urbanización, sin perjuicio de la realización de obras de reurbanización que procuren la mejora de la calle Ipeñarrieta y de las condiciones de accesibilidad y aparcamiento.
- * Eliminar los tráficos de paso precitados, una vez que se realice la glorieta proyectada al sur de Aparizio.
- * Mejorar las condiciones de accesibilidad a la vaguada de Txakolin.
- * Ampliar, en consecuencia, la parcela de equipamiento existente en el límite sur del ámbito, inmediata al barrio de Aparizio.
- * Adecuar, asimismo en consecuencia, la acera y dar mejor continuidad a la movilidad peatonal en las inmediaciones del barrio de Aparizio.



- * Consolidar el itinerario peatonal y ciclista referido y procurar la mejora de la conexión peatonal de ésta con la urbanización del ámbito a la altura de la parada de autobuses preexistente.
- * Consolidar la parcela de equipamiento privado preexistente en el extremo sur del ámbito.

III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.

1.1.-Zona "B.1/17 Zonas Industriales".....Sup. 37.372 m²

- * Edificabilidad urbanística:
 - Sobre rasante:

Se consolida la edificabilidad existente en la zona global, asociada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), complementada con:

 - . La edificabilidad prevista en el conjunto de los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.
 - . La autorizada por este Plan en el conjunto de las parcelas de equipamiento de titularidad privada (de conformidad con lo establecido en el artº. 65 de las Normas Urbanísticas Generales).

Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan (artículos 56, etc. de las Normas Urbanísticas Generales).
Se estima orientativamente en 35.685,70 m²(t).
 - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- * Condiciones de uso:

Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "B.1. Zonas Industriales".

No se autorizan los usos comerciales de 5ª categoría y tampoco aquellos de 3ª y 4ª categorías, con la salvedad, en estos casos, de aquellos dedicados a la venta de automoción, embarcaciones y otros vehículos, de maquinaria, de materiales de construcción y artículos de saneamiento, de muebles y electrodomésticos y los centros de jardinería y viveros.

Se autoriza como uso auxiliar la vivienda del guarda de la instalación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 53 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

1.2.-Zona "C/17 Equipamiento Comunitario (SG)".....Sup. 472 m²

- * Edificabilidad urbanística:
 - Sobre rasante:

Se consolida la edificabilidad existente en la zona global, asociada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.).
 - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- * Condiciones de uso:

Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "C. Zonas de Equipamiento".



1.3.-Zona "E.1/17 Red Viaria (SG)".)".Sup. 6.711 m²

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

1.4.-Zona "E.3/17 Vía Ciclista (SG)".)"......Sup. 6.023 m²

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en este Plan General.

4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.

- * Las obras de intervención sobre las parcelas industriales preexistentes podrán abordarse directamente una vez aprobado definitivamente el presente Plan General.
- * Las obras de reurbanización de la calle Ipeñarrieta se realizarán de acuerdo con las decisiones y pautas que al respecto establezca el Ayuntamiento, sin perjuicio de las que corresponda realizar por la iniciativa privada como consecuencia de las obras de urbanización complementaria a realizar, asociadas a las actuaciones que resulten.
- * Las obras de mejora de la conexión peatonal con el itinerario peatonal y ciclista serán abordadas por el Ayuntamiento, de acuerdo con sus correspondientes presupuestos, sin perjuicio de la colaboración de otras administraciones.
- * Las obras de remodelación del enlace viario serán abordadas por la Diputación Foral de Gipuzkoa, de conformidad con sus correspondientes presupuestos.
- * Las obras de habilitación de la parcela dotacional resultante serán abordadas por el Ayuntamiento, de acuerdo con sus correspondientes presupuestos, sin perjuicio de la colaboración de otras administraciones.

IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.****1.1.- Zonificación pormenorizada.**

La reflejada en el plano III.1 de este Plan General.

En los supuestos de sustitución de la edificación preexistente, ésta podrá reajustarse mediante la tramitación de un Estudio de Detalle siempre que su alcance se limite a reducir la parcela privada y ampliar el suelo público, en particular con el objeto de acoger el trazado de la regata de Txakolin.



1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.

Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

1.3.- Edificabilidad.

* Sobre rasante

Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, asociada a la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas, complementada con:

- La prevista en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.

Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan (artículos 56, etc. de las Normas Urbanísticas Generales).

* Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).

1.4.- Condiciones de edificación.

* Parámetros edificatorios:

- Alineaciones y rasantes:

Se consolidan las edificaciones existentes con sus alineaciones y rasantes actuales, complementadas en los siguientes términos:

- . Las previstas en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.

- Número de plantas y altura máxima:

- . Sobre rasante

* Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura, así como las previstas en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución, autorizándose un perfil máximo sobre rasante de tres plantas y una altura máxima de la edificación de 13,00 metros con respecto a la calle Ipeñarrieta.

- . Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).

- En función del alcance de las iniciativas se procederá a la tramitación del correspondiente Estudio de Detalle de acuerdo con lo dispuesto por la legislación de suelo y urbanismo vigente.

1.5.- Condiciones de uso.

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

1.6.- Condiciones particulares de dominio.

Las reflejadas en el plano "III.3" de este Plan General.

En los supuestos de sustitución de la edificación preexistente podrán reajustarse mediante la tramitación de un Estudio de Detalle siempre que su alcance se limite a reducir la parcela privada y ampliar el suelo público, en particular con el objeto de acoger el trazado de la regata de Txakolin.



2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado con las salvedades referentes a la categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada de:

- * Las parcelas de tipología "c. Equipamiento comunitario" de titularidad privada en las que se autoriza una edificabilidad urbanística superior a la existente.
- * Las parcelas pormenorizadas que sean objeto de actuaciones urbanísticas (cambios de uso...) que supongan un incremento de edificabilidad ponderada.

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (artículos 85 al 94 de las Normas Urbanísticas generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- * CS.7 Suelos potencialmente contaminados.
Su relación se recoge en el EAE del PGOU, si bien se remite aquí a la información actualizada al respecto que dispone el IHOBE.
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.4 de este Plan General.
- * CS.8 Áreas Acústicas.
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.2 de este Plan General.

Se advierte asimismo que la regata de Txakolin cruza el ámbito con cobertura tal y como se ilustra gráficamente en el plano II.1 de este Plan General.

Además, por su proximidad con el trazado ferroviario, se estará según lo dispuesto en la Ley 38/2015, de 29 de setiembre, del Sector Ferroviario, debiendo actuarse conforme a lo determinado por ésta y, en particular, teniendo en cuenta la zona de protección de la línea ferroviaria y el límite de la edificación con respecto a la misma. En el plano III.3 se identifican dichas zona y línea con carácter informativo, tal y como se recoge en la correspondiente nota del plano.

En los nuevos desarrollos previstos, aquellas obras que deban realizarse en las zonas de dominio público o de protección del ferrocarril que tengan por finalidad limitar el ruido que resulta del tránsito por las líneas ferroviarias deberán ser autorizadas por ADIF y costearse por los promotores de las mismas.

VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito. No existe en el ámbito ningún edificio catalogado.



VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.

- * Condiciones de actuación.
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículos 101 y siguientes).
- * Condiciones de urbanización.
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículos 101 y siguientes).
- * Condiciones de ejecución y financiación de cargas de urbanización.
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículos 101 a 104), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".
- * Coeficientes de ponderación de usos.
Los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículo 105), obtenidos según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica".

VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, suelos potencialmente contaminados, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.3. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

Los suelos potencialmente contaminados del ámbito se ilustran gráficamente en el plano IV.4. La intervención en los mismos se adecuará al marco legal de aplicación en la materia.

Al tratarse de un área urbanística afectada por una superficie reducida afectada por el riesgo de inundabilidad deberán cumplir la normativa de aplicación vigente. Las actuaciones que afecten al dominio público hidráulico o a sus zonas de servidumbre y policía deberán contar, previamente al inicio de cualquier trabajo u obra, con las autorizaciones de la Administración hidráulica competente, que deberán ser tramitadas ante las Oficinas de la Cuenca Oriental de la Agencia Vasca del Agua-Ura.

IX.- GRÁFICOS.

No se incluyen.



NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO "AU.18 MUGITEGI".

I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan.

Se trata de un asentamiento industrial de importante extensión, situado en el extremo sur del área urbana, inmediato al enlace con la carretera de Urretxu a Bergara, promovido en su día desde la iniciativa pública.

Se sitúa en la ladera del monte Irimo, al oeste del ámbito de Hego Ipeñarrieta, y se encuentra colmatado en cuanto a su desarrollo. Cuenta con buenas condiciones de accesibilidad rodada, sin perjuicio de la oportunidad de la mejora de la accesibilidad al entorno de la vaguada de Txakolin erreka.

El ámbito es el resultado de la ejecución del planeamiento tramitado en su día al efecto, si bien en el presente Plan General se incorpora al mismo el suelo ocupado por las tres edificaciones residenciales que sustituyeron a los caseríos preexistentes en su día en el ámbito, a los que se accede desde el sistema viario local del mismo.

Su superficie es de 110.249 m² y se trata del ámbito de mayor extensión del área urbana.

II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

- * Consolidación con carácter general de la edificación preexistente y de su destino industrial, de acuerdo con las condiciones del planeamiento aprobado en su día para la ejecución del ámbito (Plan Parcial del Industrialdea de Mugitegi), ajustadas por las Normas Subsidiarias.
- * Se formula complementariamente la regulación de la ordenación de la disposición de altillos en la edificación industrial, no computables como edificabilidad urbanística de acuerdo con lo dispuesto en este Plan General.
- * En los supuestos de nueva edificación o de sustitución de la edificación industrial preexistente en la vaguada de Txakolin se procederá a resolver el trazado soterrado de la regata de Txakolin en suelo de titularidad pública, e incluso a sacar al aire libre el cauce de la regata cuando ello resulte posible de acuerdo con el gráfico adjunto.
- * Consolidación asimismo de la edificación residencial precitada que se califica como parcelas de tipología "a.3", autorizándose en consecuencia un tamaño medio mínimo de vivienda de 125 m²(t).
- * Consolidación con carácter general de la urbanización sin perjuicio de la realización de obras de reurbanización que procuren la mejora de la misma y de las condiciones de accesibilidad y aparcamiento, en particular en la vaguada de Txakolin erreka.
- * Pequeña ampliación del ámbito actualmente delimitado con la finalidad de alcanzar los objetivos precitados.
- * Mejorar las condiciones ambientales y de accesibilidad de la vaguada de Txakolin.



III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.****1.1.-Zona "B.1/18 Zonas Industriales".....Sup. 110.035 m²***** Edificabilidad urbanística:****- Sobre rasante:**

Se consolida la edificabilidad existente en la zona global, asociada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), complementada con:

- . La edificabilidad prevista en el conjunto de los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.
- . La edificabilidad autorizada por el Plan Pacial del Industrialdea de Mugitegi aprobado definitivamente y las Normas Subsidiarias, que se convalidan.
- . La edificabilidad predefinida, así como la resultante de la envolvente máxima a la que dan lugar las condiciones de edificación descritas en los gráficos de esta Norma Particular para las parcelas "b.1/18.1", "b.1/18.2", "b.1/18.3", y "b.1/18.4", en la vaguada de Txakolin.
- . La autorizada por este Plan en el conjunto de las parcelas de equipamiento de titularidad privada (de conformidad con lo establecido en el artº. 65 de las Normas Urbanísticas Generales).
Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan (artículo 56 etc. de las Normas Urbanísticas Generales).

- Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.*** Condiciones de uso:**

Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "B.1. Zonas Industriales".

No se autorizan los usos comerciales de 5ª categoría y tampoco aquellos de 3ª y 4ª categorías, con la salvedad, en estos casos, de aquellos dedicados a la venta de automoción, embarcaciones y otros vehículos, de maquinaria, de materiales de construcción y artículos de saneamiento, de muebles y electrodomésticos y los centros de jardinería y viveros.

No se autoriza como uso auxiliar del uso industrial la vivienda del guarda de la instalación. Se autorizan sin embargo las parcelas "a.3" consolidadas.

1.2.-Zona "G.5./18 Cauces (SG)".).....Sup. 214 m²

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

La ordenación pormenorizada del ámbito se determina en este Plan General.



4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen en el ámbito.

IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

1.1.- Zonificación pormenorizada.

La reflejada en el plano III.1 de este Plan General.

En los supuestos de sustitución de la edificación preexistente, ésta podrá reajustarse mediante la tramitación de un Estudio de Detalle siempre que su alcance se limite a reducir la parcela privada y ampliar el suelo público, en particular con el objeto de acoger el trazado de la regata de Txakolin de acuerdo con lo dispuesto en el gráfico de la presente Norma Particular.

1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.

Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

1.3.- Edificabilidad.

* Sobre rasante

Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, asociada a la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas, complementada con:

- La prevista en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.
- La autorizada por el Plan Pacial del Industrialdea de Mugitegi aprobado definitivamente, que se convalida, con los reajustes de las NNSS.
- En las parcelas "b.1/18.1", "b.1/18.2", "b.1/18.3", y "b.1/18.4", aquella que resulta de la envolvente a la que dan lugar las condiciones de edificación descritas en los planos de proyecto y en el gráfico de esta Norma Particular.

Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).

* Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).

1.4.- Condiciones de edificación.

* Parámetros edificatorios:

- Alineaciones y rasantes:

Se consolidan las edificaciones existentes con sus alineaciones y rasantes actuales, complementadas en los siguientes términos:

- . Las previstas en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.
- . En las parcelas "b.1/18.1", "b.1/18.2", "b.1/18.3", y "b.1/18.4", aquellas descritas en los planos de proyecto y en el gráfico de esta Norma Particular, sin perjuicio de la consolidación de las preexistentes si no se actúa sobre la edificación.



- Número de plantas y altura máxima:
 - . Sobre rasante
 - * Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura, así como las previstas en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.
 - * En las parcelas "b.1/18.1", "b.1/18.2", "b.1/18.3", y "b.1/18.4" se autoriza la edificación de dos plantas altas de acuerdo con cuanto se describe en los gráficos de esta Norma Particular.
 - . Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).

- * Altillos:

Se autoriza su construcción de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General. En particular, se posibilita en cada pabellón la ejecución de altillos ocupando toda la planta o la superficie equivalente a ésta en varias plantas.

1.5.- Condiciones de uso.

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

1.6.- Condiciones particulares de dominio.

Las reflejadas en el plano "III.3" de estas Normas Particulares.

En los supuestos de sustitución de la edificación preexistente podrán reajustarse mediante la tramitación de un Estudio de Detalle siempre que su alcance se limite a reducir la parcela privada y ampliar el suelo público, en particular con el objeto de acoger el trazado de la regata de Txakolin.

2.- **CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado con las salvedades referentes a la categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada de:

Se consolidan las parcelas resultantes del planeamiento ya gestionado, incluso aquellas pendientes de ejecución, sin perjuicio de los reajustes y las condiciones de edificación que se proponen en este Plan (gráfico de Norma Particular).

V.- **CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (artículos 85 al 94 de las Normas Urbanísticas generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.



Son los siguientes en este ámbito:

- * CS.7 Suelos potencialmente contaminados.
Su relación se recoge en el EAE del PGOU, si bien se remite aquí a la información actualizada al respecto que dispone el IHOBE.
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.4 de este Plan General.
- * CS.8 Áreas Acústicas.
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.2 de este Plan General.

Se advierte asimismo que la regata de Txakolin cruza el ámbito parcialmente con cobertura tal y como se ilustra gráficamente en el plano II.1 de este Plan General.

VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

No existe en el ámbito ningún edificio catalogado.

VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.

- * Condiciones de actuación.
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículos 101 y siguientes).
En las parcelas "b.1/18.1", "b.1/18.2", "b.1/18.3", y "b.1/18.4", ya gestionadas, se procederá en los supuestos de sustitución o nueva edificación mediante la solicitud de la correspondiente licencia, tramitándose el oportuno Estudio de Detalle.
- * Condiciones de urbanización.
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículos 101 y siguientes).
- * Condiciones de ejecución y financiación de cargas de urbanización.
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículos 101 a 104), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".
- * Coeficientes de ponderación de usos.
Los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículo 105), obtenidos según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica".

VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, suelos potencialmente contaminados, riesgo de inundación, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.3. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").



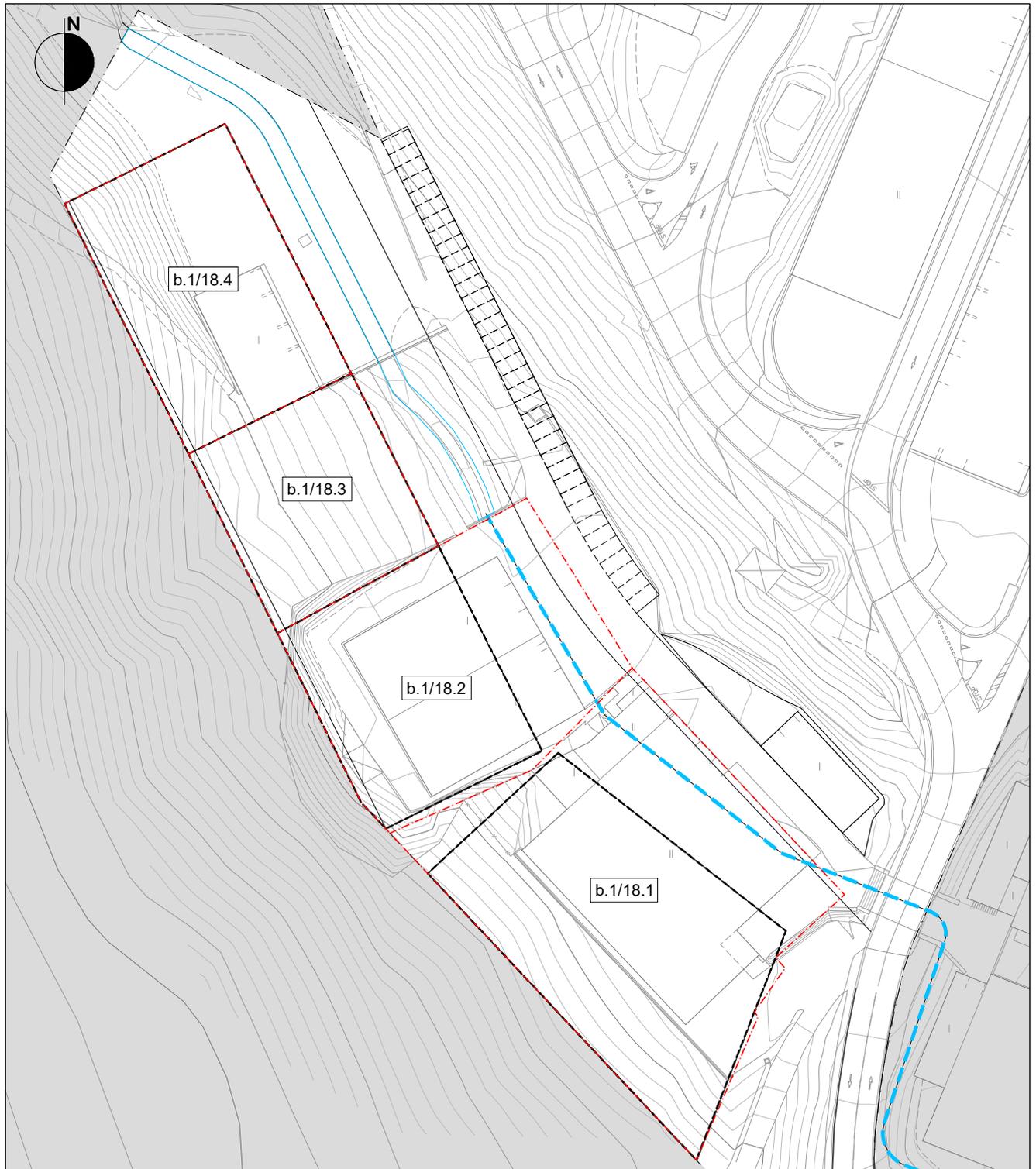
Los suelos potencialmente contaminados del ámbito se ilustran gráficamente en el plano IV.4. La intervención en los mismos se adecuará al marco legal de aplicación en la materia. En particular, en el subámbito "2.2 Rodriguez" se evaluará la previa declaración de la calidad del suelo por el órgano competente, tal y como lo determina la ley 1/2005 de 4 de febrero, con ocasión de la tramitación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

IX.- GRÁFICOS.

- 1.- Condiciones de edificación en los supuestos de sustitución o nueva edificación..
Parcelas "b.1/18.1", "b.1/18.2", "b.1/18.3", y "b.1/18.4".



AU.18 MUGITEGI
PARTZELAK/PARCELAS
b.1/18.1, b.1/18.2, b.1/18.3 y b.1/18.4



LURZATIAREN MUGA LÍMITE DE PARCELA

ESCALA 1:1.000 ESKALA

ERAIKITZE BALDINTZAK (OKUPAZIOA) ETA GEHIENEZKO LERROKADURAK ERAIKUNTZA BERRI EDO ORDEZKAPEN HIPOTESIETAN CONDICIONES DE EDIFICACIÓN (OCUPACIÓN) Y ALINEACIONES MÁXIMAS EN SUPUESTOS DE NUEVA EDIFICACIÓN Y SUSTITUCIÓN

ERREKAREN TRAZADURA ATARI ZABALEAN TRAZADO DE REGATA AL AIRE LIBRE

ESTALITAKO ERREKAREN TRAZADURA TRAZADO DE REGATA CUBIERTA

GRÁFICO 1. GRAFIKOA

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.
ERAIKITZE BALDINTZAK.

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO
"AU.19 APARIZIO".

I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan.

Se trata de un asentamiento mayoritariamente residencial que se corresponde con la ejecución en su día de viviendas para empleados de la fábrica de Irimo, inmediata. De ello resulta su localización aislada del continuo residencial.

Se localiza en el extremo sur del área urbana de Urretxu y cuenta con buenas condiciones de accesibilidad.

Su superficie es de 7.650 m². Es, tras el cementerio, el ámbito de menor tamaño del área urbana.

II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

- * Consolidación de la edificación preexistente y de sus usos.
- * Consolidación de la urbanización, sin perjuicio de la reurbanización del lugar central del ámbito.
- * Recualificación urbana del lugar mediante la eliminación de los tráficos de paso correspondientes al enlace viario sur de Urretxu. Con ocasión de la ejecución de éste se deberá evitar afectar al arroyo de Mendiaratz y a su zona de servidumbre, tal y como se indica en el informe emitido por URA al respecto.

III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.

1.1.-Zona "A.2/19 Zonas Edificación Abierta".....Sup. 7.650 m²

- * Edificabilidad urbanística:
 - Sobre rasante:

Se consolida la edificabilidad existente en la zona global, asociada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), complementada con:

 - . La autorizada por este Plan en el conjunto de las parcelas de equipamiento de titularidad privada (de conformidad con lo establecido en el art. 70 de las Normas Urbanísticas Generales).
Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan (artículos 47, etc. de las Normas Urbanísticas Generales).
 - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- * Condiciones de uso:

Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.2. Zonas residenciales de Edificación Abierta".



2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

La ordenación pormenorizada del ámbito se determina en este Plan General.

4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen en el ámbito, sin perjuicio de que las obras de remodelación del enlace viario sur de Urretxu serán abordadas por la Diputación Foral de Gipuzkoa, de conformidad con sus correspondientes presupuestos.

IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

1.1.- Zonificación pormenorizada.

La reflejada en el plano III.1 de este Plan General.

1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.

Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

1.3.- Edificabilidad.

* Sobre rasante

Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, asociada a la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas, complementada con:

- La autorizada por este Plan General en cada una de las parcelas de equipamiento (artículo 65 de las Normas Urbanísticas Generales).

Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).

* Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).

1.4.- Condiciones de edificación.

* Parámetros edificatorios:

- Alineaciones y rasantes:

Se consolidan las edificaciones existentes con sus alineaciones y rasantes actuales, complementadas en los siguientes términos:

- La autorizada por este Plan General en cada una de las parcelas de equipamiento (artículo 65 de las Normas Urbanísticas Generales).

- Número de plantas y altura máxima:

- . Sobre rasante

- * Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura.



- . Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).

1.5.- Condiciones de uso.

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

1.6.- Condiciones particulares de dominio.

Las reflejadas en el plano "III.3" de este Plan General.

2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado con las salvedades referentes a la categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada de:

- * Las parcelas de tipología "c. Equipamiento comunitario" de titularidad privada en las que se autoriza una edificabilidad urbanística superior a la existente.
- * Las parcelas pormenorizadas que sean objeto de actuaciones urbanísticas (cambios de uso...) que supongan un incremento de edificabilidad ponderada.

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (artículos 85 al 94 de las Normas Urbanísticas generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- * CS.7 Suelos potencialmente contaminados.
Su relación se recoge en el EAE del PGOU, si bien se remite aquí a la información actualizada al respecto que dispone el IHOBE.
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.4 de este Plan General.
- * CS.8 Áreas Acústicas.
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.2 de este Plan General.

VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

No existe en el ámbito ningún edificio catalogado.



VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.

- * Condiciones de actuación.
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículos 101 y siguientes).
- * Condiciones de urbanización.
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículos 101 y siguientes).
- * Condiciones de ejecución y financiación de cargas de urbanización.
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículos 101 a 104), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".
- * Coeficientes de ponderación de usos.
Los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículo 105), obtenidos según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica".

VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, suelos potencialmente contaminados, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.3. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

IX.- GRÁFICOS.

No se incluyen.

**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO
"AU.20 KAMINPE".**

I.- EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN.

El emplazamiento y la delimitación del ámbito son los reflejados en los planos de este Plan.

Se trata de un asentamiento industrial situado en el valle del Urola, en el extremo sur del área urbana, que tiene continuidad en el municipio de Zumarraga, y que se corresponde con los antiguos pertenecidos de Orbegozo y luego de Arcelor.

Se encuentra colmatado en cuanto a su desarrollo, pero sin uso alguno en la actualidad.

Su superficie es de 32.603 m².

II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

- * Consolidar con carácter general la edificación preexistente y su destino industrial, sin perjuicio de su sustitución, procurando su puesta en uso.
- * En los supuestos de sustitución de la edificación preexistente se procederá a resolver el trazado soterrado del río Urola y la regata de Txakolin en suelo de titularidad pública.
- * Consolidar con carácter general la urbanización, sin perjuicio de la realización de obras de reurbanización que procuren la mejora de las condiciones ambientales y de accesibilidad al ámbito, ya desde Zumarraga ya desde la red viaria foral.

III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.

1.1.-Zona "B.1/20 Zonas Industriales"......Sup. 31.373 m²
Dicha superficie se complementa con la correspondiente al paso bajo el viario (S.G.).

- * Edificabilidad urbanística:
 - Sobre rasante:

Se consolida la edificabilidad existente en la zona global, asociada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), complementada con:

 - . La edificabilidad prevista en el conjunto de los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.
 - . La autorizada por este Plan en el conjunto de las parcelas de equipamiento de titularidad privada (de conformidad con lo establecido en el artº. 65 de las Normas Urbanísticas Generales).

Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).
Se estima orientativamente en 18.000 m²(t).
 - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.



- * Condiciones de uso:
Las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "B.1. Zonas Industriales".
No se autorizan los usos comerciales de 5ª categoría y tampoco aquellos de 3ª y 4ª categorías, con la salvedad, en estos casos, de aquellos dedicados a la venta de automoción, embarcaciones y otros vehículos, de maquinaria, de materiales de construcción y artículos de saneamiento, de muebles y electrodomésticos y los centros de jardinería y viveros.
Se autoriza como uso auxiliar la vivienda del guarda de la instalación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 53 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

1.3.- Zona "E.1/20 Red Viaria (SG)".)".....Sup. 1.203 m²

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para ella en este Plan General.

2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

La ordenación pormenorizada se determina en este Plan General. No obstante, en función del alcance de la actuación, cabrá tramitar el correspondiente Plan Especial de Ordenación Urbana que redefina las condiciones de ordenación pormenorizada del ámbito.

4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.

- * Las obras de intervención sobre la parcela industrial preexistente podrán abordarse directamente una vez aprobado definitivamente el presente Plan General.
- * Las obras de reurbanización complementarias a realizar para la mejora de las condiciones de accesibilidad se realizarán de acuerdo con las decisiones y pautas que al respecto se establezcan desde la Administración en función del alcance de la actuación.

IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

1.1.- Zonificación pormenorizada.

La reflejada en el plano III.1 de este Plan General.

En los supuestos de sustitución de la edificación preexistente, ésta podrá reajustarse mediante la tramitación de un Estudio de Detalle siempre que su alcance se limite a reducir la parcela privada y ampliar el suelo público, en particular con el objeto de acoger el trazado del río Urola y de la regata de Txakolin.

1.2.- Condiciones de parcelación urbanística.

Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.



1.3.- Edificabilidad.

* Sobre rasante

Se consolida la edificabilidad existente en la parcela, asociada a la forma de la edificación existente y consolidada en la misma, complementada con:

- La prevista en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.

Dicha consolidación se efectúa en los términos establecidos en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).

* Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).

1.4.- Condiciones de edificación.

* Parámetros edificatorios:

- Alineaciones y rasantes:

Se consolidan las edificaciones existentes con sus alineaciones y rasantes actuales, complementadas en los siguientes términos:

- . Las previstas en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.

- Número de plantas y altura máxima:

. Sobre rasante

- * Se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura, así como las previstas en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución. Al norte de la carretera se autoriza un perfil de tres plantas sobre rasante con una altura de edificación máxima de 12,00 metros, mientras que al sur de la carretera se autoriza un perfil de tres plantas sobre rasante con una altura de edificación máxima de 20,00 metros.

- . Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales).

1.5.- Condiciones de uso.

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

1.6.- Condiciones particulares de dominio.

Las reflejadas en el plano "III.3" de estas Normas Particulares.

En los supuestos de sustitución de la edificación preexistente podrán reajustarse mediante la tramitación de un Estudio de Detalle siempre que su alcance se limite a reducir la parcela privada y ampliar el suelo público, en particular con el objeto de acoger el trazado del río Urola y de la regata de Txakolin.



2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado con las salvedades referentes a la categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada de:

- * Las parcelas de tipología "c. Equipamiento comunitario" de titularidad privada en las que se autoriza una edificabilidad urbanística superior a la existente.
- * Las parcelas pormenorizadas que sean objeto de actuaciones urbanísticas (cambios de uso...) que supongan un incremento de edificabilidad ponderada.

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (artículos 85 al 94 de las Normas Urbanísticas generales y reflejados en los correspondientes planos) que tienen incidencia en este ámbito.

Son los siguientes en este ámbito:

- * CS.6 Áreas Inundables.
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.3 de este Plan General.
- * CS.7 Suelos potencialmente contaminados.
Su relación se recoge en el EAE del PGOU, si bien se remite aquí a la información actualizada al respecto que dispone el IHOBE.
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.4 de este Plan General.
- * CS.8 Áreas Acústicas.
Su localización se ilustra gráficamente en el plano IV.2 de este Plan General.

Se advierte asimismo que la regata de Txakolin cruza el ámbito en su desembocadura en el Urola con cobertura, tal y como se ilustra gráficamente en el plano II.1 de este Plan General.

En los nuevos desarrollos previstos, aquellas obras que deban realizarse en las zonas de dominio público o de protección del ferrocarril que tengan por finalidad limitar el ruido que resulta del tránsito por las líneas ferroviarias deberán ser autorizadas por ADIF y costearse por los promotores de las mismas.

VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.

Esas condiciones son las expuestas en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan y con incidencia en este ámbito.

No existe en el ámbito ningún edificio catalogado.

VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.

- * Condiciones de actuación.
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículos 101 y siguientes).



- * Condiciones de urbanización.
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículos 101 y siguientes).
- * Condiciones de ejecución y financiación de cargas de urbanización.
Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículos 101 a 104), así como en los documentos "3.1 Estudio de viabilidad económica" y "3.3 Programa de Actuación".
- * Coeficientes de ponderación de usos.
Los establecidos en este Plan General en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (artículo 105), obtenidos según se describe en el documento "3.1 Estudio de viabilidad económica".

VIII.-MEDIDAS AMBIENTALES.

Complementariamente a las medidas asociadas a los condicionantes superpuestos (objetivos acústicos, suelos potencialmente contaminados, riesgo de inundación, etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (documentos "1.3. Informe de Sostenibilidad Ambiental. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

Los suelos potencialmente contaminados del ámbito se ilustran gráficamente en el plano IV.4. La intervención en los mismos se adecuará al marco legal de aplicación en la materia. En particular, en el subámbito "2.2 Rodríguez" se evaluará la previa declaración de la calidad del suelo por el órgano competente, tal y como lo determina la ley 1/2005 de 4 de febrero, con ocasión de la tramitación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

Al tratarse de un área urbanística afectada por una superficie reducida afectada por el riesgo de inundabilidad deberán cumplir la normativa de aplicación vigente. Las actuaciones que afecten al dominio público hidráulico o a sus zonas de servidumbre y policía deberán contar, previamente al inicio de cualquier trabajo u obra, con las autorizaciones de la Administración hidráulica competente, que deberán ser tramitadas ante las Oficinas de la Cuenca Oriental de la Agencia Vasca del Agua-Ura.

IX.- GRÁFICOS.

No se incluyen.

En Donostia/San Sebastián, Abril de 2020.

Fdo.: Santiago Peñalba.

Manu Arruabarrena.

Mikel Iriondo



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA URRETXU

Abril 2020

Documento “2. NORMAS URBANÍSTICAS”.

“Documento 2.3. CATÁLOGO”.



INDICE

Pag.

I.-	Objeto del Catálogo.....	1
II.-	Fuentes documentales.....	1
III.-	Normativa de aplicación.....	1
IV.-	Relación de bienes y elementos catalogados.....	2
V.-	Régimen de protección del patrimonio urbanístico catalogado.....	7



I.- OBJETO DEL CATÁLOGO.

Uno de los objetivos del planeamiento urbanístico es el de identificar las edificaciones y los elementos que, con independencia de su valor económico directo y de su régimen de propiedad, tienen un valor colectivo, asociado a su interés cultural (arquitectónico, histórico-artístico, arqueológico...). Además, ese objetivo se ha de complementar con la determinación del régimen de protección y tratamiento de esas edificaciones y elementos.

En este caso, este Plan General da respuesta a ese cometido mediante este Catálogo.

II.- FUENTES DOCUMENTALES.

La relación de los edificios y elementos a proteger conforme a lo establecido en este Catálogo tiene su origen en las siguientes fuentes:

- * El Catálogo de las Normas Subsidiarias municipales del año 2012.
- * El Inventario del Patrimonio Histórico-Arquitectónico del País Vasco del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco.
- * El Inventario del Patrimonio Histórico-Artístico Inmueble de Gipuzkoa, del Departamento de Cultura de la Diputación Foral.
- * La resolución de 17 de septiembre de 1997, del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes, mediante la que se dio publicidad a las resoluciones de 11 de septiembre de 1997, de declaración de zonas de presunción arqueológica de diversos municipios del Territorio Histórico de Gipuzkoa.

Se ha tenido en cuenta asimismo la legislación de suelo y urbanismo vigente y, en particular, cuanto en relación con la materia dispone el Texto Refundido de la Ley del suelo estatal del año 2015.

III.- NORMATIVA DE APLICACIÓN.

La normativa de aplicación en las materias objeto de este Catálogo está conformada por, entre otras, las disposiciones siguientes:

- * La Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco, en lo referente a las edificaciones y elementos catalogados (calificados o inventariados; u objeto de expedientes de esa naturaleza) por el Gobierno Vasco.
- * El Decreto 234/1996, de 8 de octubre, por el que se establece el régimen para la determinación de las zonas de presunción arqueológica.
- * Las citadas resoluciones de 11 y 17 de septiembre de 1997, referentes a la declaración de zonas de presunción arqueológica de diversos municipios del Territorio Histórico de Gipuzkoa.



- * Este mismo Plan General en lo referente a las edificaciones y elementos catalogados no afectados por las disposiciones anteriores.

IV.- RELACIÓN DE BIENES Y ELEMENTOS CATALOGADOS.

IV.1.- Introducción

El municipio cuenta con un patrimonio de interés; no en vano, el asentamiento humano en el lugar cuenta con un origen lejano, que dio lugar a la fundación de la villa de Urretxu mediante la carta-puebla otorgada por el rey Juan I de Castilla, con fecha 3 de octubre de 1383, si bien, según fuentes consultadas, la iglesia parroquial dedicada a San Martín de Tours fue anterior a su fundación, así como el caserío aislado situado en la falda de Irimo.

La villa se emplazó en el fondo de valle del Urola, en la margen izquierda de un meandro que describe a su paso por esta localidad, aprovechando las ventajas defensivas del río en todo su flanco Este, y de control sobre el cruce de caminos que conducían tanto hacia la costa como hacia Castilla. El primitivo plano de la villa es rectangular, de una extensión de 1,6 Ha, y, según M. Alvarez Urcelay et al., la forma responde a una idea urbanística cuyos orígenes en la península se remontan a los campamentos militares romanos. Todo el recinto estaba amurallado, y a mediados del siglo XVI ya contaba con dos calles, las denominadas calles de Suso y de Yuso, Goiko kale y Beko kale, hoy conocidas por calles Jauregi e Iparragirre, respectivamente. Los edificios fueron erigiéndose sin mantener una alineación de fachada, designándose con su nombre propio en vez de con un número. La villa sufrió diversos incendios, como el de 1658 en el que fueron afectadas 26 casas, más la torre y el pórtico de la iglesia parroquial. Así, la actual plaza de Iparragirre es el resultado de la decisión de recuperar para el dominio público lo que en origen fueron parcelas góticas residenciales, similares a las que configuran las fachadas de la plaza.

En el actual casco histórico medieval y su entorno inmediato destacan algunas casas solariegas y palacios como las casas-palacio Corral de Ipeñarrieta (actual ayuntamiento) y Areizaga. En cuanto a la arquitectura religiosa destaca la iglesia parroquial de San Martín de Tours, edificio austero, de piedra y madera, que mezcla en su interior elementos renacentistas, góticos y barrocos. Cabe asimismo destacar diversas casas solariegas integradas en la trama original, particularmente aquellas situadas en la calle Iparragirre, tales como Bicario-etxea, Faktorekoa, Galdosenea y Barrenetxea.

Cabe destacar por otra parte en el municipio el palacio de los Ipeñarrieta, ubicado fuera del casco urbano, en la ladera del Irimo, construido a comienzos del siglo XVII.

En las décadas de los 50, 60 y 70 del pasado siglo, Urretxu vive una transformación singular derivada de la implantación de importantes actividades industriales que atraen a nuevos pobladores, produciéndose también una singular y rápida transformación del asentamiento urbano, ocupándose el fondo del valle en su práctica totalidad, ascendiéndose incluso por las laderas para la construcción de viviendas donde alojar a los nuevos habitantes. Si bien cabe considerar el interés de algunos edificios residenciales e incluso industriales de esa época, no se han advertido valores singulares que propicien su catalogación.



IV.2.- Bienes y elementos catalogados

Su relación es la siguiente:

A.- Elementos objeto de protección especial:

- Elementos calificados:

* Palacio Baroikua (Areitzaga), declarado como Monumento según Orden de 17 de enero de 1964

* Casas en la Calle Iparragirre, declaradas Bienes Inmuebles según Orden de 29-2-1964.
Se refiere a las siguientes casas:

* Casa Bikario Etxea (Iparragirre 14).

* Casa Faktorekua (Iparragirre 16).

* Casa Consistorial (Iparragirre 20).

* Casa Iparragirre 8.

* Casa Iparragirre 10.

* Casa Galdosenea (Iparragirre 22).

* Casa Iparragirre 24.

* Casa Iparragirre 26.

* Casa Iparragirre 38.

* Palacio de Ipeñarrieta, declarado Bien Inmueble según Decreto de 4-8-1984.

* Cruz de término, situado en el extremo sur del área urbana del municipio, próxima al barrio de Aparizio, resituada recientemente en la rotonda viaria.

* Iglesia de San Martín de Tours.

B.- Elementos arqueológicos inventariados:

* Zona arqueológica del casco histórico, inscrita en el Inventario General de Patrimonio Cultural Vasco con la categoría de Conjunto Monumental según Orden de 12-2-1998.

Esta zona cuenta con la declaración de área de rehabilitación integrada y, además, con un Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico aprobado el año 1996.



- * Casa Bikario Etxea (Iparragirre 14), además de pertenecer a Zona arqueológica del casco histórico.
- * Casa Faktorekua (Iparragirre 16), además de pertenecer a Zona arqueológica del casco histórico.
- * Casa Consistorial (Palacio corral Ipeñarrieta) (Iparragirre 20), además de pertenecer a Zona arqueológica del casco histórico.
- * Casa Galdosenea (Iparragirre 22), además de pertenecer a Zona arqueológica del casco histórico.
- * Muralla de Urretxu.
- * Iglesia se San Martín de Tours.
- * Cárcel.
- * Primitivo Ayuntamiento.

C.- Zonas de presunción arqueológica:

* Ambitos y elementos afectados por la resolución de 11 de septiembre de 1997, emitida por el Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes.

Los inmuebles y elementos que a continuación se relacionan quedarán además sujetos al régimen establecido tanto en la Ley de Patrimonio Cultural Vasco, de 3 de julio de 1990, como en el Decreto 234/1996, de 8 de octubre, de declaración de Zonas de Presunción Arqueológica.

Se concreta para cada uno de ellos la tipología de zona que le corresponde según lo dispuesto en dicho decreto.

- Referidas al área intramuros del edificio:

- Caserío Agirre (zona A)
- Caserío Iturbe Goikoa (zona A)
- Caserío Iturbe-Bekoa (zona A)
- Caserío Beidakar (zona A)
- Caserío Mendizabal (zona A)
- Palacio de Zabaleta (zona A)



- Caserío Donardegi (zona A)
- Caserío Erratzu – Goikoa (zona A)
- Palacio de Ipeñarrieta (zona A)
- Caserío de Ipeñarrieta Txiki (zona A)
- Caserío SantaKutz (zona A)
- Caserío Etxaburu (zona A)
- Caserío Irigoien (zona A)
- Caserío Larrea (zona A)
- Palacio de los Barones de Areizaga o Baroikoa (zona A)
- Casa Bikariokoa (zona A)
- Casa Faktorekoa (zona A)
- Palacio Corral-Ipeñarrieta/Ayuntamiento (zona A)
- Casa Galdosenea (zona A)
- Caserío Elozegi o Ertsolegi (zona A)
- Caserío Gerra (zona A)
- Caserío Beain – Aurrekoa (zona A)
- Caserío Beain – Andikoa (zona A)
- Caserío Elosieta (zona A)
- Caserío Aitsu o Ayesua (zona A)
- Ermita de Santa Cruz de Sagastitxipi o Santo Cristo (zona A)
- Ermita de San Juan de Zabaleta (zona B)

- Referidas al área intramuros del edificio y a 15 m más alrededor del mismo, a partir de sus bordes más exteriores:

- Ermita de Santa Bárbara (zona B)



D.- Elementos de protección básica:

- * Estación del Ferrocarril del Urola.
- * Iglesia de los Padres Pasionistas.
- * Ermita de Santa Bárbara.
- * Ermita de Santa Cruz de Sagastixipi.
- * Portada del cementerio municipal de Urretxu.
- * Caserío Deskarga Zahar.
- * Caserío Ipeñarrieta Txiki.
- * Caserío Zabaleta.
- * Caserío Iturbe Goikoa.
- * Caserío Agirre.
- * Casa de Camineros en Aitsu.
- * Ferrería y Molino Aitsu.
- * Puente Aitsu-Errota.
- * Puentes del Antiguo Ferrocarril del Urola (4).
- * Puente de Leturiondo.
- * Chimenea de la antigua Fábrica de Fuelles y Muebles Genaro Berriochoa.
- * Tramos existentes de la antigua calzada (Altamira, Santa Bárbara, Descarga).
- * Casa Gernikako arbola, 1-3.
- * Fuente de Urretxu (plaza de Iparragirre)
- * Monumento a Iparragirre (plaza de Iparragirre).
- * Casa del guardagujas.
- * Casa de Camineros (Ipeñarrieta, 32).
- * Mausoleo de Iparragirre en el cementerio municipal de Urretxu.



Se precisa que el chalet de la antigua Fábrica de Licores Nicolás Ormazabal no existe en la actualidad. De acuerdo con la información municipal recabada, el horno eléctrico de Sarralde, al que se hace referencia en algún inventario, tampoco existe.

Como resultado de la propuesta se califican:

- 13 elementos objeto de protección especial.
- 26 elementos objeto de protección básica.
- 9 elementos arqueológicos inventariados.
- 28 zonas y elementos de presunción arqueológica

El emplazamiento de esos elementos es el reflejado en el plano "VI.1" incluido en el documento "4. Planos" de este Plan General.

V.- RÉGIMEN DE TRATAMIENTO Y PRTECCIÓN DE LOS EDIFICIOS Y ELEMENTOS CATALOGADOS.

Ese régimen es el determinado en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General. De conformidad con lo indicado en él:

- * Las edificaciones y elementos que tienen la consideración de Bienes Culturales Calificados, o Bienes Culturales Inventariados, o que cuenten con expediente promovido con ese fin, conforme a lo dispuesto en la Ley 7/90 de Patrimonio Cultural Vasco, quedan sujetos al régimen de regulación y tratamiento determinado en cada caso por la Administración competente en la materia.
- * Los edificios y elementos catalogados por decisión municipal quedan sujetos al régimen de protección básica determinado en aquél documento.
- * Las zonas de presunción arqueológica quedan sujetos a los criterios establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (Decreto 234/96 de 8 de octubre, por el que se establece el Régimen para la Determinación de Zonas de Presunción Arqueológica; etc.).

En Donostia / San Sebastián, Abril 2020

Santiago Peñalba
Arquitecto

Manu Arruabarrena
Arquitecto

Mikel Iriondo
Abogado

