

NORMATIVA
para APROBACIÓN DEFINITIVA

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
ZALDIBIA**

Equipo redactor; José LUQUE VALDIVIA - Izaskun ASEGUINOLAZA BRAGA
Colaboradores: Diana JURADO, Marta CABEZÓN y Cristina ARREGI, arquitectos
Asistencia medioambiental: Jon ASEGUINOLAZA BRAGA
Asistencia jurídica: Gabinete jurídico EKAIN
Abril 2018

PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

NORMATIVA URBANÍSTICA

DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZALDIBIA

EQUIPO REDACTOR:

Arquitectos: José Luque Valdivia, Izaskun Aseguinolaza Braga

Arquitectos colaboradores: Nuño Mardones Fernández de Valderrama

Asistencia Jurídica: Gabinete Jurídico EKAIN

Asistencia ambiental: Jon Aseguinolaza, biólogo y paisajista

NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTULO I. NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL	9
CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES	9
Artº 1. Ámbito de aplicación.	9
Artº 2. Condiciones de vigencia.	9
Artº 3. Determinaciones estructurales del Plan.	9
Artº 4. Modificación del Plan General de Ordenación Urbana	10
Artº 5. Condiciones para la revisión del Plan	11
Artº 6. Documentación	11
CAPÍTULO 2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO	12
Artº 7. Clases y categorías de suelo	12
Artº 8. Suelo Urbano	12
Artº 9. Suelo No Urbanizable	13
Artº 10. Suelo Urbanizable	13
Artº 11. Delimitación de las distintas clases de suelo	13
Artº 12. Solar	13
Artº 13. Urbanización mínima	13
CAPÍTULO 3. CALIFICACIÓN DEL SUELO	14
SECCIÓN 1. SISTEMATIZACIÓN BÁSICA DE LOS USOS URBANÍSTICOS	14
Artº 14. Usos del suelo	14
Artº 15. Clasificación de usos por su asignación a través del planeamiento	14
Artº 16. Sistematización de los usos urbanísticos por su destino.	14
Artº 17. Caracterización de los usos urbanísticos a efectos de su regulación	14
Artº 18. Condiciones aplicables a los usos autorizados.	15
Artº 19. Usos no previstos.	15
SECCIÓN 2. CONTENIDO DE LOS USOS URBANÍSTICOS	15
Artº 20. Usos residenciales.	15
Artº 21. Usos industriales.	16
Artº 22. Usos terciarios	18
Artº 23. Usos rurales	18
Artº 24. Uso hotelero	19
Artº 25. Uso comercial	19
Artº 26. Uso de oficinas, recreativos, asistenciales y usos terciarios diversos	20
Artº 27. Uso de comunicaciones	20
Artº 28. Uso de espacios libres	20
Artº 29. Uso de equipamiento comunitario	20
Artº 30. Uso de infraestructuras de servicios	21
SECCIÓN 3. SISTEMATIZACIÓN DE LA CALIFICACIÓN GLOBAL	22
Artº 31. Sistematización de la calificación global	22
SECCIÓN 4. RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN Y USO EN LAS ZONAS DE USO GLOBAL	22
Artº 32. Zonas Residenciales (A.10)	22
Artº 33. Zonas Industriales (B.10)	22
Artº 34. Zonas terciarias (C.10)	23
Artº 35. Régimen de usos en las zonas rurales (D).	23
Artº 36. Zona de Especial Protección (D.10)	23
Artº 37. Zona de Protección de aguas superficiales (D.11)	24

Artº 38. Zona Forestal (D.12)	24
Artº 39. Zona Agroganadera y Campiña (D.13)	25
Artº 40. Zona Pastos Montanos (D.14)	26
Artº 41. Vías interurbanas (E.11)	26
Artº 42. Vías urbanas principales (E.12)	27
Artº 43. Vías peatonales y/o ciclables (E.13)	27
Artº 44. Caminos rurales principales (E.20)	27
Artº 45. Sistema general de Espacios Libres (F.10)	27
Artº 46. Sistema General de Equipamiento Comunitario (G.10)	27
Artº 47. Sistema General de Infraestructuras y Servicios (H.10)	28
SECCIÓN 5. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.	28
Artº 48. Sistematización de la calificación pormenorizada	28
Artº 49. Régimen común a todas las parcelas residenciales	28
Artº 50. Régimen de las parcelas residenciales de edificación abierta (a.10)	29
Artº 51. Régimen de las parcelas residenciales de edificación en bajo desarrollo (a.20)	29
Artº 52. Régimen de las edificaciones anejas a vivienda (a.30)	30
Artº 53. Régimen en las parcelas de uso industrial (b.10)	30
Artº 54. Régimen en las parcelas de uso local comercial (c.10)	31
Artº 55. Régimen de uso y de edificación en el Sistema de comunicaciones (e)	31
Artº 56. Régimen de uso y de edificación en las parcelas de espacios libres (f.10 y f.20)	31
Artº 57. Servidumbre de uso público (ef.0)	32
Artº 58. Régimen de las parcelas de equipamiento comunitario polivalente (g.10)	32
Artº 59. Régimen del suelo en que pueden situarse infraestructuras de servicios (h.10)	32
CAPÍTULO 4. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN	33
Artº 60. Instrumentos para desarrollo del Plan General	33
Artº 61. Tipos de actuación y fichas urbanísticas	33
Artº 62. Actuaciones aisladas	33
Artº 63. Actuaciones de dotación	33
Artº 64. Actuaciones integradas	33
Artº 65. Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas	34
Artº 66. Programas de Actuación Urbanizadora	34
Artº 67. Delimitación de las Unidades de Ejecución	34
Artº 68. Modificación del sistema de actuación	34
Artº 69. Realización de las Unidades de Ejecución.	34
Artº 70. Dominios del suelo y adjudicación de edificabilidad.	35
Artº 71. Edificabilidad ponderada	35
Artº 72. Obras de urbanización.	35
Artº 73. Parcelaciones en Suelo Urbano	36
Artº 74. Edificios y construcciones fuera de ordenación y disconformes con el Planeamiento.	36
Artº 75. Actuación en suelos potencialmente contaminados	36
CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.	37
SECCIÓN 1. CONDICIONES DE FORMA Y DEFINICIONES	37
Artº 76. Terminología y definición de conceptos.	37
Artº 77. Alineaciones	37
Artº 78. Rasantes	37
Artº 79. Determinación de las alineaciones y rasantes.	37

Artº 80. Retranqueos	37
Artº 81. Perfil de la edificación	38
Artº 82. Criterios para la determinación del perfil de edificación	38
Artº 83. Altura de la edificación	38
Artº 84. Perfil de cubierta	38
Artº 85. Altura de la cumbrera	38
Artº 86. Determinación del perfil de la edificación-	38
Artº 87. Tipos de edificabilidad	38
Artº 88. Criterios de cómputo de la edificabilidad	39
Artº 89. Criterios para la medición de la altura de edificación y de las plantas	39
SECCIÓN 2. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS DISTINTOS ELEMENTOS	39
Artº 90. Estructura resistente	39
Artº 91. Distribución interior	40
Artº 92. Planta alta, baja, sótano, semisótano, cubierta, bajocubierta y entreplanta	40
Artº 93. Fachada principal	40
Artº 94. Mansardas, buhardillas y lumbreras	40
Artº 95. Elementos sobre la línea de cubierta.	40
Artº 96. Terrazas	40
Artº 97. Galerías	41
Artº 98. Marquesinas	41
Artº 99. Porches y soportales	41
Artº 100. Fachadas	41
Artº 101. Hastiales	41
Artº 102. Ventanas	41
Artº 103. Cierre de parcela	41
Artº 104. Patios	42
Artº 105. Cuerpos volados	42
SECCIÓN 3. CONDICIONES DE HABITABILIDAD	42
Artº 106. Altura libre mínima de cada planta.	42
Artº 107. Escaleras.	43
Artº 108. Ascensores	43
Artº 109. Ampliaciones de la edificación necesarias para permitir la accesibilidad universal a todas las viviendas de ese edificio.	43
Artº 110. Condiciones de los garajes en edificios residenciales	43
Artº 111. Aparcamientos.	44
Artº 112. Otras disposiciones de carácter general.	44
TÍTULO II. NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR DEL SUELO URBANO	45
Artº 113. Ordenación pormenorizada del suelo urbano	45
Artº 114. Categorías del Suelo Urbano	45
Artº 115. Fichas urbanísticas de las Áreas de suelo urbano	45
Artº 116. Fichas urbanísticas de los Sectores de suelo urbanizable	46
Artº 117. Edificabilidad de las parcelas de suelo urbano	46
Artº 118. División de viviendas en suelo urbano	46
Artº 119. Coeficientes de ponderación para cálculo de la edificabilidad ponderada	46
Artº 120. Cálculo del aprovechamiento urbanístico cedido al Ayuntamiento	47
Artº 121. Delimitación de Unidades de Ejecución y Sistema de Actuación	47
TÍTULO III. NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR DEL SUELO URBANIZABLE	49
Artº 122. Ámbitos del suelo urbanizable	49

Artº 123. Ordenación pormenorizada del suelo urbanizable	49
Artº 124. Régimen provisional	49
TÍTULO IV. NORMATIVA PARTICULAR DEL SUELO NO URBANIZABLE	51
CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES	51
Artº 125. Delimitación del suelo no urbanizable	51
Artº 126. Zonas rurales del suelo no urbanizable	51
Artº 127. Otras zonas calificadas en el suelo no urbanizable	51
Artº 128. Condicionantes superpuestos	51
Artº 129. Sistema General del Área recreativa de carácter comarcal de Oiangu-Lazkaomendi.	52
CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DE AUTORIZACIONES	52
Artº 130. Regulación de usos	52
Artº 131. Usos constructivos	52
Artº 132. Licencia Municipal	53
Artº 133. Obligaciones derivadas de la legislación Sectorial	53
Artº 134. Prohibiciones con carácter general	53
Artº 135. Prohibición de parcelaciones urbanísticas	53
Artº 136. Construcciones existentes antes de la entrada en vigor del Plan Municipal	53
Artº 137. Elementos de carácter provisional	54
CAPÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN E INTEGRACIÓN AMBIENTAL	54
Artº 138. Normas básicas de protección e integración ambiental	54
Artº 139. Distancia de las plantaciones forestales respecto a los caseríos u otras edificaciones de uso agrario existentes	55
CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE FORMA Y CARÁCTER TÉCNICO DE LAS ACTIVIDADES Y CONSTRUCCIONES	55
Artº 140. Condiciones generales de la edificación y urbanización en suelo no urbanizable	55
Artº 141. Condiciones específicas de las edificaciones en suelo no urbanizable	56
Artº 142. Construcciones vinculadas a las actividades agrícolas	56
Artº 143. Viveros e invernaderos	57
Artº 144. Caseríos existentes a la entrada en vigor de la Ley 2/2006	58
Artº 145. Posible implantación de más de una vivienda en los caseríos	60
Artº 146. Vivienda vinculada a explotación agraria: Caseríos	61
Artº 147. Tramitación de la licencia de vivienda vinculada a explotación agraria	62
Artº 148. Usos complementarios admisibles en caseríos	62
Artº 149. Ampliación de caseríos	62
Artº 150. Derribo y sustitución de un caserío existente	63
Artº 151. Edificaciones vinculadas a las explotaciones ganaderas	63
Artº 152. Chabolas o casetas	64
Artº 153. Edificaciones de utilidad pública que pueden implantarse en el medio rural	65
Artº 154. Industrias agrarias	65
Artº 155. Distancias mínimas de las construcciones respecto a la red de carreteras	65
Artº 156. Cierres de finca	66
Artº 157. Regulación de los caminos de titularidad privada	66

Artº 158. Actuaciones que supongan movimiento de tierras o modificación de la topografía	66
CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SUELOS A LOS QUE SE APLICAN CONDICIONANTES SUPERPUESTOS	67
SECCIÓN 1. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS	67
Artº 159. Operatividad de los condicionantes superpuestos	67
Artº 160. Condicionante superpuesto Espacios naturales protegidos	67
Artº 161. Condicionante superpuesto Corredores ecológicos	67
Artº 162. Condicionante superpuesto de áreas erosionables o con riesgos de erosión	68
Artº 163. Condicionante superpuesto de áreas inundables	68
Artº 164. Condicionante superpuesto Patrimonio arqueológico	68
Artº 165. Condicionante superpuesto de suelos potencialmente contaminados	69
Artº 166. Condicionante superpuesto Paisaje protegido	69
Artº 167. Condicionante superpuesto Áreas de interés para la fauna	69
Artº 168. Condicionantes superpuesto Montes de utilidad pública	69
TÍTULO V. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL	71
Artº 169. Consideraciones generales	71
CAPÍTULO 2. BIENES PROTEGIDOS	71
Artº 170. Grados de protección	71
Artº 171. Protección estricta (grado I)	71
Artº 172. Protección media (grado II)	72
Artº 173. Protección básica (grado III)	72
Artº 174. Protección de elementos singulares (grado IV)	72
Artº 175. Protección arqueológica I (grado V)	72
Artº 176. Protección arqueológica II (grado VI)	73
CAPÍTULO 3. DEFINICIÓN DE LOS DIFERENTES TIPOS DE INTERVENCIÓN	73
Artº 177. Restauración Científica.	73
Artº 178. Restauración Conservadora.	74
Artº 179. Conservación y Ornato:	74
Artº 180. Consolidación	75
Artº 181. Reforma	75
Artº 182. Reedificación	76
CAPÍTULO 4. RÉGIMEN GENERAL DE PROTECCIÓN	76
Artº 183. Normas comunes a todos los grados de protección	76
Artº 184. Régimen de grado de protección estricta (grado I)	76
Artº 185. Régimen del grado de protección media (grado II)	76
Artº 186. Régimen del grado de protección básica (grado III)	77
Artº 187. Régimen del grado de protección de elementos singulares (grado IV)	77
Artº 188. Régimen del grado de protección arqueológica I (grado V)	77
Artº 189. Régimen del grado de protección arqueológica II (grado VI)	77
ANEXO I: FICHAS URBANÍSTICAS DE LAS AREAS DEL SUELO URBANO	79
ANEXO II: FICHAS URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE	121
ANEXO III: ÁMBITO DE SUELO NO URBANIZABLE	131
ANEXO IV: ORDENANZAS PARA LA EDIFICACIÓN	135
ANEXO V: CATÁLOGO DE PROTECCIÓN	149

NORMATIVA URBANISTICA

TÍTULO I. NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artº 1. Ámbito de aplicación.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbana será de aplicación, desde su entrada en vigor, en todo el término municipal de Zaldibia, en las condiciones y con el alcance que establece la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

2. En todo caso, el Plan ha de interpretarse en el marco de la citada Ley 2/2006 y del resto de la legislación urbanística y de la Ordenación del Territorio vigente en el término municipal de Zaldibia.

Artº 2. Condiciones de vigencia.

1. El presente proyecto sustituye, y, por tanto deroga, las determinaciones establecidas tanto en el documento actual de Normas Subsidiarias aprobado definitivamente en 1991, como en las posteriores reformas, complementos y desarrollos de las mismas, expresos o implícitos.

2. La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones contenidas en este proyecto, no afectará a la validez de las restantes, salvo que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquellas.

Artº 3. Determinaciones estructurales del Plan.

De acuerdo con lo previsto en el Artº 53 de la Ley 2/2006, el PGOU de Zaldibia establece las siguientes determinaciones estructurales:

1. Con carácter general

a) La Estrategia de la evolución urbana queda definida por el mantenimiento de un único núcleo urbano, que se extiende de norte a sur aprovechando el estrecho valle del río Amundarain; la topografía del terreno produce un desarrollo longitudinal del núcleo, ampliando su anchura en la medida en que lo permiten los meandros del río y la pendiente de las laderas que conforman el valle.

En la zona norte del núcleo se localizan los usos de actividad económica, manteniéndose insertados algunos usos residenciales que ya existían cuando se emplazaron en la zona usos industriales. El resto del núcleo tiene un carácter residencial.

b) La clasificación del todo el suelo del término municipal en urbano, urbanizable y no urbanizable, tal como queda reflejado en los planos NOR 1.1 y NOR 1.2. Todo el suelo urbanizable queda sectorizado.

c) La calificación global distribuyendo todo el término municipal por zonas, distinguiendo además entre zonas de uso público y de uso privado. Las zonas del suelo urbano y urbanizable quedan recogidas en el plano NOR 1.2, y las del suelo no urbanizable en el plano NOR 1.1. Además la Sección 4 del Capítulo 3 del Título 1 establece el régimen general de edificación y uso de las zonas de uso global.

d) Los plazos para la elaboración del planeamiento de desarrollo:

-en el caso del Área 5 de Urtesabel el plazo establecido para la redacción del Plan especial es de 5 años;

-y en el caso de los sectores Sector 1 Bilore y Sector 2 Ibarguren Azpi se ha establecido un plazo de 8 años.

e) Las directrices para la protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales y artificiales, quedan establecidas en el Artº 138 de la Normativa que incluye las Normas básicas de protección e integración ambiental.

f) Las directrices para la protección del patrimonio cultural quedan establecidas por el capítulo 4. Régimen general de protección del Título V de la Normativa Urbanística.

g) La determinación de la red de sistemas generales, tal como se recogen en el plano NOR 1.1 y NOR 1.2. Tienen también el carácter de determinación estructural.

h) La adscripción al Sector-1. Bilore del Sistema General Viario formado por una rotonda que debe resolver el acceso a esta zona industrial y al núcleo urbano.

i) La adscripción al Área-5. Urtesabel del acondicionamiento y mejora del vial que une el área con la carretera GI-2133, incluyendo un vial peatonal.

j) En aplicación de la legislación vigente el Plan no establece una cuantía mínima de viviendas sometidas a algún régimen de protección, no reserva para alojamientos dotacionales.

k) Siempre que la realidad física o catastral no haga conveniente las delimitaciones de las áreas y sectores podrán modificarse la delimitación de cada una de las áreas y sectores, siempre que la diferencia entre la superficie recogida en la documentación gráfica del plan y a que resulte de la nueva delimitación no sea superior al 10% de la primera.

2. En el suelo urbano y urbanizable sectorizado

a) La delimitación del perímetro del suelo urbano queda reflejado en el plano NOR 1.2.

b) La ordenación pormenorizada del Área-5 y de los Sectores 1 y 2 queda remitida al correspondiente Plan Especial, en el caso del Área y a los Planes Parciales de los Sectores.

c) A través de las fichas de las distintas Áreas y Sectores se establece para cada uno de estos ámbitos su edificabilidad urbanística, su uso propiciado, los usos admisibles indicando para estos últimos los porcentajes máximos que han de respetarse.

d) Las características básicas de los sistemas locales quedan definidas en los siguientes artículos de la Normativa, en cuanto al sistema local que se indica en cada caso:

Artº 55, sistema local de comunicaciones

Artº 56, sistema local de espacios libres

Artº 59, sistema local de infraestructuras

Los planes de desarrollo del Área 5, Sector 1 y Sector 2 deberán incluir un estudio acerca de la suficiencia de las infraestructuras existentes, y en su caso el refuerzo que sea necesario, que deberá incluirse como carga urbanizadora del ámbito correspondiente.

3. El Plan no clasifica ningún suelo como urbanizable no sectorizado.

4. En cuanto al suelo no urbanizable:

a) La calificación del suelo no urbanizable -tal como queda reflejado en el plano NOR 1.1- incorpora las categorías previstas en los instrumentos de ordenación territorial y subcategorías.

b) Los usos constructivos y no constructivos admitidos y prohibidos en cada categoría y subcategoría quedan establecidos en los artículos 31 al 40 de la Normativa, al establecer el régimen de uso de la zonas rurales (D).

c) En el término municipal de Zaldibia no existe ningún núcleo rural.

d) EL PGOU recoge un sistema general equipamiento comunitario en el suelo no urbanizable, el cementerio, que queda calificado como G.10 Equipamiento Comunitario en el plano NOR 1.2 y NOR 1.1, sin perjuicio de las que se derivan de los instrumentos de ordenación territorial.

e) No se delimitan reservas de suelo con destino al patrimonio público de suelo.

Artº 4. Modificación del Plan General de Ordenación Urbana

1. Las modificaciones deberán fundamentarse en motivos de interés general y exigirán una descripción detallada de su contenido y alcance, así como una justificación expresa de las mismas. En ese sentido:

a) Se indicará expresamente qué determinación estructural queda afectada y si además modifica determinaciones pormenorizadas.

b) Además, con independencia del carácter estructural, siempre que la entidad o alcance de la reforma lo haga necesario u oportuno se evaluarán con el detalle necesario sus efectos sobre las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana en lo referente a población, empleo, equipamiento comunitario general y local, espacios libres, vialidad y aparcamiento, e infraestructuras.

2. Todas las modificaciones guardarán relación con el motivo que las justifica, sin que puedan incluirse en el expediente alteraciones del planeamiento no relacionadas con dicho motivo, o que no se mencionen de forma expresa en las descripciones y justificaciones realizadas

Artº 5. Condiciones para la revisión del Plan

Con independencia de las iniciativas de revisión el Plan General de Ordenación Urbana que pudiera adoptar la Corporación Municipal, tanto por razones de legalidad –cambios legislativos; ordenación territorial; etc.–, como de oportunidad / necesidad, se procederá a la citada revisión en los siguientes casos:

a) Siempre que la población de Zaldibia supere en un 15% las previsiones planteadas en este proyecto.

b) Concesión de licencias de edificación para el 75% de las nuevas viviendas planificadas.

Artº 6. Documentación

A los efectos de aplicación del presente Planeamiento Municipal, se definen el contenido y alcance de los siguientes documentos que lo integran:

1. La Memoria, presenta los objetivos del PGOU, las conclusiones relevantes de la información recogida, y la justificación del modelo urbanístico y de las determinaciones de carácter general.

2. El Estudio de viabilidad económico financiero.

3. El Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental, que incluirá como anexo, Memoria justificativa del cumplimiento del informe preliminar de impacto ambiental.

4. Memoria de sostenibilidad económica

5. Los Planos de Información (identificados por la clave INF, seguida de un número), reflejan la realidad topográfica y catastral del espacio incluido en el ámbito de incidencia del Plan, con expresión de usos actuales del suelo.

INF.1 Información del territorio

INF.1.1 Núcleo urbano. Información. Usos y forma

INF.1.2 Área industrial. Información. Usos y forma

INF.2.1 Núcleo urbano. Información. Transformabilidad

INF.2.2 Área industrial. Información. Transformabilidad

6. Los Planos de Ordenación y Normativa contienen y expresan gráficamente las determinaciones establecidas en cuanto a los elementos de nueva ordenación previstos, la clasificación del suelo y sus usos así como los de la edificación consolidada. Por tanto, estos planos constituyen la Normativa Gráfica del Plan, tienen carácter de Normativa particular y son parte integrante y necesaria de la normativa urbanística que el propio Planeamiento establece. La distribución de la normativa gráfica entre los distintos planos, su identificación y contenido se reflejan en la siguiente tabla.

Plano	Contenido.	Escala
NOR 1.1	Ordenación estructural. Clasificación y calificación global del suelo no urbanizable	Escala 1:10.000
NOR 1.2	Ordenación estructural. Clasificación y calificación global. Suelo urbano y urbanizable.	Escala 1:2.000
NOR 2.1	Ordenación pormenorizada. Calificación. Usos. Núcleo urbano	Escala 1:1.000
NOR 2.2	Ordenación pormenorizada. Calificación. Usos. Área industrial	Escala 1:1.500
NOR 3.1	Ordenación pormenorizada. Régimen de dominio de suelo. Condiciones de forma de la edificación. Núcleo urbano	Escala 1:1.000
NOR 3.2	Ordenación pormenorizada.	Escala 1:1.500

	Régimen de dominio de suelo. Condiciones de forma de la edificación. Área industrial	
NOR 4.1	Ordenación pormenorizada. Clasificación y categorización del suelo urbano. Núcleo urbano	Escala 1:1.000
NOR 4.2	Ordenación pormenorizada. Clasificación y categorización del suelo urbano. Área industrial	Escala 1:1.500
NOR 5	Infraestructuras	Escala 1:2.000

7. La Normativa Urbanística General y Particular, delimita el contenido urbanístico del derecho de propiedad, y regula las condiciones y determinaciones de las actuaciones urbanísticas en todo el ámbito de incidencia del Plan, ya sean de planeamiento, ya sean de gestión o ejecución de éste, ya sean de edificación o de implantación de actividades o usos. Contiene los siguientes Títulos:

- Título I. Normativa Urbanística General
- Título II. Normativa Urbanística Particular del Suelo Urbano
- Título III. Normativa Urbanística Particular del Suelo Urbanizable
- Título IV. Normativa Urbanística Particular del Suelo No Urbanizable
- Título V. Normativa de Protección del Patrimonio Municipal
- Y los siguientes anexos:
 - Anexo I. Fichas urbanísticas de las Áreas del suelo urbano
 - Anexo II. Fichas urbanísticas de los Sectores de suelo urbanizable
 - Anexo III. Ámbito de Suelo No Urbanizable
 - Anexo IV. Ordenanzas de la edificación
 - Anexo V. Catálogo de protección

8. Las ordenanzas recogidas en el Anexo IV. Ordenanzas de la edificación no tendrán carácter de ordenación estructural y se aplicarán con carácter transitorio, mientras el Ayuntamiento no apruebe la correspondiente ordenanzas municipales de edificación y urbanización.

9. La Normativa de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural, establece las condiciones y determinaciones urbanísticas que garantizan la conservación y utilización del patrimonio histórico cultural del Municipio; incluye para ello además el Catálogo de edificios y elementos históricos, artísticos o ambientales que deben ser protegidos.

CAPÍTULO 2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artº 7. Clases y categorías de suelo

1. De acuerdo con lo previsto en el Artº 10 de la Ley 2/2006 el Plan clasifica el territorio del término municipal de Zaldibia en Suelo Urbano, Urbanizable y No Urbanizable.

2. Además delimita en estos suelos las siguientes categorías:

- a) en el Suelo Urbano las categorías de Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado.
- b) En el Suelo No Urbanizable se delimitan las categorías previstas en las Directrices de Ordenación Territorial del País Vasco (DOT).
- c) En el Suelo Urbanizable sólo se delimita Suelo Urbanizable Sectorizado.

Artº 8. Suelo Urbano

1. De acuerdo con el Artº 11.1 de la Ley 2/2006, el Plan clasifica como Suelo Urbano los terrenos ya transformados, que estén integrados o sean integrables en las trama urbana existente y asumida por el propio Plan, incluyendo por tanto los que cuentan con los servicios urbanos que se indican en el Artº 11.1.a) de la Ley 2/2006, o careciendo de algunos de estos servicios, tienen su ordenación consolidada, en el sentido que se indica en el Artº 11.1.b).

2. Incluye en la categoría de Suelo Urbano No Consolidado los suelos que carecen de una urbanización consolidada, siendo preciso completar los servicios existentes, ampliar o

modificar viales y, en general, modificar la estructura parcelaria, para la obtención de solares aptos para su edificación.

Artº 9. Suelo No Urbanizable

De acuerdo con el Artº 13 de la Ley 2/2006, el Plan clasifica como Suelo No Urbanizable los que se encuentran en la siguiente situación:

- a) Improcedencia de su transformación urbanística
- b) Inadecuación para su desarrollo urbano.

Artº 10. Suelo Urbanizable

1. De acuerdo con el Artº 14 de la Ley 2/2006, el Plan clasifica como Suelo Urbanizable los terrenos no incluidos en la trama urbana, ni integrables en ella, pero que se consideran idóneos para su desarrollo urbano.

2. El Plan recoge como Suelo Urbanizable dos Sectores de suelo destinado a actividades económicas, al norte de Zaldibia en la entrada a la población: el Sector 1 _ Bilore y el Sector 2 _ Urtesabel Azpi.

Artº 11. Delimitación de las distintas clases de suelo

1. La delimitación del Suelo No Urbanizable y su calificación adscribiéndolo a las distintas categorías queda reflejado en los planos NOR 1.1.

2. La delimitación del Suelo Urbano y del Suelo Urbanizable Sectorizado queda reflejado en el plano NOR 1.2 del presente documento, en el que se incluyen las determinaciones gráficas de carácter estructural.

3. No obstante, en cumplimiento de lo establecido en el Artº 53.1.h) de la Ley 2/2006, este Plan define como criterios para reconsiderar las delimitaciones de las distintas clases y categorías de suelo las siguientes:

- a) Podrán ampliarse o reducirse las áreas contiguas incluidas en cada una de las categorías en un 10% de la superficie grafiada en los planos.
- b) Esta reconsideración deberá motivarse a errores gráficos o disfunciones entre los distintos documentos del Plan o a ajustes derivados de la aplicación de escalas más reducidas.

4. Estas variaciones no supondrán una modificación de determinaciones estructurales.

Artº 12. Solar

1. Es solar la superficie de suelo urbano que cumpla todos los siguientes requisitos:

- a) Que cumpla las condiciones, respecto a sus dimensiones y características, que el Plan establece, en cada ámbito de ordenación, para que la parcela sea susceptible de edificación.
- b) Que esté dotada de ordenación pormenorizada por el correspondiente plan de ordenación urbanística.
- c) Que esté urbanizada conforme a las determinaciones pertinentes del planeamiento urbanístico y observando las alineaciones y rasantes fijadas por éste o en aplicación del mismo.

2. No se considerarán solares las parcelas que hayan obtenido su urbanización al margen del desarrollo y ejecución de una actuación aislada o integrada de acuerdo con la legislación.

Artº 13. Urbanización mínima

Sin perjuicio de que el Plan establezca para algún ámbito de ordenación unas mayores exigencias, la urbanización mínima necesaria para la consideración de una parcela como solar debe proporcionar los siguientes servicios:

- a) Acceso rodado por vías pavimentadas y de uso público efectivo, debiendo presentar estas características todas las vías a que dé frente la parcela. Únicamente son idóneas para otorgar la condición de solar las vías municipales urbanas y las restantes mientras sean públicas y discurran por suelo urbano.
- b) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en todas las vías a que dé frente la parcela.

c) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para el uso existente en la parcela y, en todo caso, para el que resulte de la calificación de ésta por el planeamiento.

d) Red de evacuación de aguas residuales, pluviales y fecales a la red de alcantarillado con capacidad suficiente para el uso existente en la parcela y, en todo caso, para el que resulte de la calificación otorgada por el planeamiento.

CAPÍTULO 3. CALIFICACIÓN DEL SUELO

SECCIÓN 1. SISTEMATIZACIÓN BÁSICA DE LOS USOS URBANÍSTICOS

Artº 14. Usos del suelo

1. Uso es la actividad desarrollada en una parcela, unidad de ejecución, edificación o cualquier delimitación espacial resultante del desarrollo urbanístico. El Plan, al fijar los distintos usos, persigue una organización equilibrada de las actividades, especificando las relaciones de afinidad e incompatibilidad; al mismo tiempo toma en consideración las características específicas del Municipio; es decir, los hábitos sociales y familiares, y el modo en que se desarrollan las actividades productivas.

2. En este capítulo se atiende exclusivamente a los usos en el suelo urbano y urbanizable. Respecto al suelo no urbanizable el planeamiento establece sus distintas categorías, condicionantes superpuestos y afecciones a infraestructuras, a las que vincula un determinado régimen de usos tal como se establece en la Normativa Particular del Suelo No Urbanizable.

Artº 15. Clasificación de usos por su asignación a través del planeamiento

1. El Plan General de Ordenación Urbana de Zaldibia asigna a los distintos ámbitos del término municipal usos globales y pormenorizados.

2. Se denomina uso global a la actividad principal que se prevé en las distintas zonas o Ámbitos de Planeamiento del suelo urbano y urbanizable, con independencia de los usos relativos a estructura viaria y equipamiento urbano menor.

3. Se denomina uso pormenorizado a la actividad concreta a que se destina el suelo en desarrollo de los usos globales. Los usos pormenorizados del suelo quedan determinados en la documentación gráfica y en la Normativa Particular aplicable cada parcela.

4. Cuando es necesario, la determinación de uso pormenorizada distingue entre el suelo libre y la edificación, y dentro de esta entre los distintos cuerpos de edificación y plantas.

Artº 16. Sistematización de los usos urbanísticos por su destino.

Se distinguen, definiendo los siguientes usos:

- a) Usos residenciales.
- b) Usos industriales.
- c) Usos terciarios.
- d) Usos rurales.
- e) Usos de comunicaciones.
- f) Usos de espacios libres.
- g) Usos de equipamiento comunitario.
- h) Usos de infraestructuras de servicios.

Artº 17. Caracterización de los usos urbanísticos a efectos de su regulación

1. En lo referente a la regulación de su implantación, los usos urbanísticos se definen como propiciados, admisibles o prohibidos.

2. Se denomina uso propiciado de una zona de uso global o de uso pormenorizado al que predomina en ella y la caracteriza desde un punto de vista funcional y de configuración de la tipología edificatoria que en ella se desarrolla.

3. Asimismo se considerarán como usos asimilados a un uso determinado, aquellos otros usos, que se identifican expresamente como tales en el artículo siguiente, y cuyas condiciones de implantación y efectos sobre los usos ejercidos en el entorno sean semejantes

a los del uso de referencia, por lo que, habitualmente, se implantan en similares condiciones a las de aquel.

4. En el mismo sentido, se entienden como usos auxiliares de otros usos, los de servicio a los anteriores, cuya implantación se produzca en la misma parcela, integrada funcionalmente con el uso principal.

5. Por su parte un uso se califica como autónomo cuando se implanta de forma independiente. Así, en una zona o parcela determinada, un uso puede ser admisible como auxiliar de otros, pero prohibido como uso autónomo.

6. La consideración de un uso como propiciado o admisible en un ámbito determinado, supondrá la autorización implícita de la implantación en dicho ámbito de los usos que se definen como asimilados y auxiliares del mismo, con la salvedad, en este último caso, de aquellos usos auxiliares en los que expresamente se especifica lo contrario, en la regulación del régimen de uso de los diferentes tipos de parcelas edificables.

7. Además, en las diferentes zonas de uso, y salvo que específicamente se señale lo contrario, se considerarán admisibles sin la necesidad del señalamiento expreso de esta circunstancia los denominados usos de servicios básicos.

8. Tendrán esa consideración los usos dotacionales e infraestructurales, ejercidos, salvo excepciones, en régimen de dominio público, que se relacionan y definan como tales en el apartado siguiente; entre ellos se consideran los siguientes:

- a) Circulación rodada y peatonal.
- b) Aparcamiento.
- c) Espacios libres.
- d) Equipamiento comunitario.
- e) Infraestructuras de servicios.

Artº 18. Condiciones aplicables a los usos autorizados.

1. La caracterización de un uso urbanístico como admisible o propiciado no excluye en algunos casos la exigencia de trámites específicos de autorización previos a la concesión de la licencia que legalice su implantación.

2. En este sentido, las actividades sujetas al Reglamento MINP deberán cumplimentar, además de las condiciones generales de implantación establecidas en el presente proyecto, los requerimientos del citado reglamento.

3. Previo informe de los servicios técnicos municipales, podrá impedirse la implantación de aquellas instalaciones que, por su magnitud o características funcionales, planteen necesidades singulares, no resolubles adecuadamente en el marco de la ordenación pormenorizada establecido por el planeamiento vigente, en cuanto a las condiciones de los accesos rodados y peatonales; a la dotación y características de los aparcamientos; a la disposición de espacios complementarios para carga y descarga; u otras, que los hagan manifiestamente perturbadores o incompatibles con las condiciones de ordenación definidas por el planeamiento para el ámbito en el que se pretenda su implantación, aun cuando hayan sido autorizadas expresamente, si bien con carácter genérico, por el citado planeamiento.

4. Alternativamente, en su caso, podrán ser objeto de la imposición de obligaciones singulares respecto a la corrección de los conflictos señalados, en la correspondiente concesión de licencia.

Artº 19. Usos no previstos.

1. La sistematización reseñada anteriormente, así como el desarrollo de la misma se efectúa en el artículo siguiente, se entenderá como una definición abierta y no excluyente, por lo que el Ayuntamiento podrá tipificar los usos no incluidos en ella de forma expresa por la analogía de sus efectos urbanísticos con los de otros usos reseñados.

2. Asimismo con similar criterio, podrá autorizar o prohibir la implantación de un uso no autorizado ni prohibido de modo expreso, en una zona o parcela determinadas.

SECCIÓN 2. CONTENIDO DE LOS USOS URBANÍSTICOS

Artº 20. Usos residenciales.

Se identifican los usos residenciales con el uso de vivienda.

a) Se entiende por vivienda el alojamiento de personas, unidades familiares o colectivas de cualquier tipo.

b) Se considerarán como usos auxiliares del de vivienda los portales, trasteros, cuartos de instalaciones, tendederos, jardines privados y otros similares. En ningún caso se considerarán incluidos en estos usos aquellos que produzcan en locales contiguos ruidos superiores a los indicados en el apartado g) de este artículo.

c) Se consideran también como usos auxiliares el uso de garaje o guarda de vehículos en todas sus categorías y las instalaciones deportivas de uso privado de la vivienda, excepto piscinas, frontones u otras instalaciones que supongan un importante impacto visual o medioambiental o excesivo uso de recursos como el agua, cuya implantación en las parcelas destinadas a uso de vivienda deberá autorizarse de manera específica.

d) Se incluyen también como usos auxiliares pequeñas instalaciones de compostaje (2 m³ aproximadamente, no superará el 1 m de altura), chabolas, leñeras y barbacoas.

e) Asimismo se considerarán asimilados al uso de vivienda otros usos admisibles con el mismo, como los usos industriales de 1.^a categoría, los servicios profesionales y pequeñas oficinas –cuando el local en que se implanten constituya el domicilio habitual y permanente de su titular o representante legal, y la superficie útil destinada a los mismos no supere la mitad de la superficie del local ni 125 m² (su)–.

f) El alojamiento de colectivos no familiares de cualquier tipo, ejercido en régimen de titularidad privada, será considerado como uso asimilado al de vivienda, siempre que, además de no tener carácter asistencial, no reúna las condiciones para su consideración como usos terciarios en las modalidades de residencia de ancianos, residencias universitarias, colegios mayores, albergues, etc.

g) Los usos residenciales no podrán ser objeto de molestias por ruidos provenientes de locales de su entorno próximo. En este sentido, se fijan como niveles máximos de ruido en las diferentes estancias de las edificaciones residenciales según la tabla que sigue a continuación. Los servicios de inspección municipal podrán realizar en todo momento cuantas comprobaciones estimen necesarias a los efectos perseguidos en este artículo.

	De 7h a 19h	De 19h a 23h	De 23h a 7h
Zonas de estancia	45 dB	45 dB	35 dB
Dormitorios	40 dB	40 dB	30 dB

Artº 21. Usos industriales.

1. Comprenden estos usos urbanísticos las siguientes actividades:

a) Las industrias de obtención y transformación de productos de todo tipo.

b) Los almacenes destinados a la conservación, guarda, y distribución de productos con suministro exclusivo a mayoristas, minoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores, quedando excluida la venta al público directa en general.

c) Los laboratorios de producción e investigación de todo tipo, salvo que por la inocuidad de los productos manipulados y la completa ausencia de molestias producidas por las actividades realizadas, resulten asimilables al uso de oficinas.

d) Los talleres de reparación de vehículos, maquinaria y aparatos de todo tipo.

e) Las estaciones de servicio y lavado de vehículos y garajes en todas sus categorías.

f) Los depósitos y almacenes de combustibles de todo tipo, destinados a la venta.

g) Las agencias de transporte por carretera, y las cocheras destinadas a la guarda de camiones, autobuses y otros vehículos y maquinaria automóvil.

h) Las industrias agrarias, entendiéndose por tales las actividades que realizan una primera transformación de la producción agraria o forestal procedentes de una explotación situada en el propio municipio.

i) En general, todas aquellas actividades que por los materiales utilizados, manipulados o despachados, o los elementos técnicos empleados, puedan ocasionar molestias, peligros, e incomodidades a las personas o daños a los bienes.

j) Los almacenes y depósitos al aire libre de maquinaria, chatarra, vehículos o materiales, con excepción del almacenamiento de productos directos de la explotación productiva del medio rural.

k) Los usos auxiliares del suelo industrial como oficinas, laboratorios y centro de cálculo, los centros de infraestructuras de servicios y las instalaciones de depuración de residuos, etc. En ningún caso se considerará incluida la vivienda del guarda o vigilante cuya implantación deberá ser autorizada de forma expresa por el planeamiento.

2. Los usos industriales se clasifican en categorías, atendiendo a la superficie de la parcela y la superficie de techo edificada, así como por las incomodidades, nocividad, insalubridad o peligrosidad que puedan originar o suponer en relación con el medio ambiente. Se distinguen las siguientes

a) Categoría primera: Comprenden las actividades productivas de carácter individual o familiar, sin potencia mecánica instalada, carentes por completo de molestias y peligrosidad, y por tanto no sujetas a Ley 3/1998 de Protección del Medio Ambiente del País Vasco. La superficie utilizada en el ejercicio de la actividad será en todos los casos inferior a 125 m². Se considerarán asimilados a los usos terciarios y de equipamiento comunitario pudiendo implantarse en los locales y parcelas destinados de forma predominante a estos usos.

b) Categoría segunda: Comprende las actividades industriales de tamaño pequeño o medio con una superficie de parcela ocupable por la edificación inferior a 3.600 m² (po) y superficie de techo edificada inferior a 5.000 m² (t) que no puedan ser consideradas de categoría primera por incumplir alguno de los requisitos exigidos o que en general, y aún con la adopción de medidas correctoras, pueden ocasionar molestias para las viviendas si se sitúan en una misma edificación o contiguas a ellas.

En concreto se incluirán en esta categoría los almacenes y depósitos al aire libre; los talleres de chapa y pintura, los de reparación de vehículos pesados o maquinaria automóvil; las estaciones de servicio; las unidades de suministro de combustible, y las instalaciones de lavado de coches al aire libre.

Los usos industriales de categoría 2.^a se implantarán, salvo en los casos señalados a continuación, exclusivamente en zonas de uso industrial.

Las industrias agrarias que cumplimenten las condiciones específicas establecidas podrán instalarse en las zonas rurales en las que se autoricen las mismas.

En sus variantes de estaciones de servicio, las instalaciones de lavado de coches se considerarán como usos asimilados a ellas, y unidades de suministro de combustible, sin embargo, podrán implantarse, además, en terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable, calificados como sistema general viario, o colindantes con estos.

c) Categoría tercera. Comprende las actividades industriales de tamaño medio y grande –superficie de parcela ocupable por la edificación superior a 3600 m² (po) o de techo edificado superior 5.000 m² (t)– y las que, no alcanzando ese tamaño, resulten incompatibles con la contigüidad directa con otras industrias, por suscitarse conflictos funcionales en la utilización común de los espacios libres o por la nocividad, insalubridad o las molestias producidas, aún con la adopción de medidas correctoras o por dar lugar a un volumen importante de actividades auxiliares de maniobra, carga y descarga, almacenamiento o aparcamiento que no se deben autorizar en los espacios públicos compartidos con otras industrias próximas.

Entre ellas se consideraran en todo caso las industrias agrarias de más de 2.000 m² (t).

Se implantarán exclusivamente en zonas de uso industrial, y en el caso de las industrias agrarias en las zonas rurales en las que se autoricen, sobre parcelas destinadas específicamente a ese uso, en cuyo ámbito deberá producirse de manera exclusiva la actividad, incluyendo los usos auxiliares necesarios, almacenamiento al aire libre, carga y descarga, maniobra, aparcamiento y otras similares, en las condiciones establecidas en su caso.

3. Los límites de producción de ruidos serán en cada caso fijados por la Administración competente.

4. A los efectos de la adscripción de los usos industriales a una determinada categoría se computarán, en todo caso, los espacios cubiertos destinados a carga y descarga, o, a recepción de vehículos en los talleres de reparación de este tipo. No se computará, por el contrario, la superficie de los locales destinados a usos de garajes.

Artº 22. Usos terciarios

Se establecen las siguientes categorías de usos terciarios:

- a) Uso hotelero.
- b) Uso comercial.
- c) Uso de oficinas.
- d) Uso recreativo.
- e) Uso sanitario y asistencial.
- f) Usos terciarios diversos.

Artº 23. Usos rurales

1. Se consideran como tales todas aquellas actividades cuyo fin prioritario es la explotación de los recursos primarios. Se establecen las siguientes modalidades:

- a) Agricultura
- b) Invernaderos
- c) Ganadería
- d) Forestal
- e) Industrias agrarias
- f) Actividades extractivas

2. La modalidad de uso definida como agricultura consiste en actividades destinadas a la preparación de la tierra para la obtención de cultivos, incluyendo operaciones de recolección, selección y clasificación de las cosechas dispuestas en condiciones de ser transportadas para su posterior almacenamiento o consumo, así como el aporte de agua y una mayor intensidad de aprovechamiento en el caso del regadío o de la agricultura de invernadero. Así mismo, incluye las construcciones destinadas a almacenamiento y conservación de útiles, aperos de labranza y de productos agrarios; producción, extracción y clasificación de productos agrarios y primera transformación de los productos necesaria para su comercialización o transformación artesanal de los mismos, así como las obras e instalaciones necesarias al regadío o a la agricultura de invernadero. Se incluyen las casas constituidas por una o varias viviendas ligadas a una explotación agropecuaria para residencia de agricultor, estrictamente ligadas a la explotación directa y previa demostración de su necesidad.

3. Se consideran invernaderos las instalaciones permanentes, accesibles y con cerramiento para el forzado o protección de cultivos, en las que se pueden desarrollar todas o algunas de las fases del ciclo de los cultivos.

4. Se considera uso ganadero a las actividades destinadas a la preparación de la tierra para la obtención de pastos y cultivos forrajeros, así como para el pastoreo. Se incluyen las construcciones ligadas a explotaciones ganaderas de carácter extensivo o semiextensivo en condiciones equivalentes a las expuestas en el uso de agricultura.

5. El uso forestal incluye la plantación o siembra de especies arbóreas, tanto con un fin especial de protección ecológica o paisajística, como con fin principalmente protector. Se consideran incluidas en el uso las instalaciones necesarias para el manejo de las masas así como las construcciones ligadas a la explotación forestal

6. Se consideran industrias agrarias las construcciones destinadas a producciones ganaderas de carácter intensivo en régimen de estabulación permanente, así como industrias agroalimentarias de primera transformación no ligadas directamente a una explotación.

7. Como actividades extractivas se consideran las actividades encaminadas a la extracción de los recursos minerales así como auxiliares vinculadas directamente a éstas. Se incluyen las edificaciones e instalaciones destinadas a la extracción y primer tratamiento de los recursos geológicos sitos en la propia zona.

Artº 24. Uso hotelero

1. Se entiende por uso hotelero el hospedaje de personas con fines lucrativos, en cualquiera de sus modalidades: Hoteles, hostales, hoteles-residencia, moteles, pensiones, apartoteles, casas rurales, etc.

2. Entre los usos anejos y auxiliares al hotelero, se considerará un local de vivienda por instalación hotelera y el uso del garaje que podrá ser regulado de manera específica en cada caso.

3. Los conjuntos de apartamentos explotados en régimen de alquiler, cuando no cumplimenten los requisitos establecidos por la legislación Sectorial correspondiente para su consideración como apartoteles, se considerarán a los efectos de la autorización de su implantación como uso de vivienda, y, como tal, como uso residencial.

Artº 25. Uso comercial

1. El uso de comercio comprenderá la venta al público de artículos y productos de todo tipo al por mayor y al por menor, los negocios de hostelería: bares, cafeterías, pubs, restaurantes y sidrerías, la prestación de servicios de todo tipo al público y los usos auxiliares correspondientes. Sin embargo, la implantación de usos de garaje con ese carácter –auxiliares de los usos comerciales– en parcelas destinadas a usos propiciados distintos de los usos comerciales deberá regularse de forma independiente a la de estos.

2. Los usos comerciales, atendiendo a las diferentes demandas de acceso de público, aparcamiento de servicio al mismo y necesidades de espacio de maniobra y carga y descarga de mercancías, se clasifican en las siguientes categorías:

a) Categoría 1.^a: Pequeño comercio de hasta 25 m² (u) de superficie útil, en construcciones provisionales, compatible con el uso propio de los espacios públicos –aceras, jardines y áreas peatonales y otros–, por lo que se podrá autorizar su implantación en los mismos –en régimen de concesión administrativa–, aún cuando no haya sido prevista de manera expresa por el planeamiento. Asimismo, podrá implantarse en los espacios privados que así se establezca.

b) Categoría 2.^a: Actividades comerciales que ocupen más de 25 m² (u) y menos de 250 m² (u) de superficie útil, compatibles con los usos residenciales, industriales, terciarios o de equipamiento comunitario y susceptibles de implantarse en las parcelas destinadas de forma predominante a los mismos sin exigencias específicas.

c) Categoría 3.^a: Actividades comerciales que ocupen más de 250 m² (u) y menos de 750 m² (u) de superficie útil, para cuya implantación en las parcelas de usos residenciales, industriales o terciarios, la norma particular correspondiente o el planeamiento pormenorizado, o, en su defecto el Ayuntamiento directamente en la concesión de la licencia podrán imponer condiciones específicas en cuanto a las características de los accesos de público, mercancías, dotación de aparcamiento o disponibilidad de espacios de carga y descarga. Se implantarán en todo caso locales con acceso directo e independiente, en su caso podrá estar compartido por diversas instalaciones comerciales, desde la vía pública.

d) Categoría 4.^a: Actividades comerciales que ocupen más de 750 m² (u) de superficie útil y tengan menos de 2.000 m² (t) de superficie de techo, las cuales deberán disponer en el interior de los locales que ocupen los espacios de acceso, maniobra y carga y descarga necesarios. Asimismo, la Norma Particular o el planeamiento pormenorizado, o, en su defecto, el Ayuntamiento directamente en la concesión de licencia podrá imponer condiciones específicas en cuanto a la dotación del aparcamiento.

3. Asimismo se considerarán asimilados a los usos comerciales de 2.^a, 3.^a y 4.^a categoría los industriales de 1.^a las oficinas, los usos recreativos o gastronómicos, el pequeño equipamiento deportivo en locales cerrados: gimnasios, saunas y similares, de titularidad pública o privada, y el equipamiento docente, cívico-administrativo, sanitario, asistencia, socio-cultural, recreativo y religioso de titularidad pública o privada, salvo que en la calificación general o pormenorizada se prohíba expresamente su implantación en los locales destinados a usos de comercio.

4. Los usos comerciales que por sus características, materiales o medios utilizados, manipulados o almacenados, originen molestias significativas o generen riesgos para la salubridad o seguridad de las personas o de las cosas, se regirán por las normas aplicables al uso industrial, independientemente de su sujeción al Reglamento de Actividades MINP.

5. En general, la implantación de todos aquellos usos comerciales o asimilados que por su magnitud planteen problemas de acceso y grandes estacionamientos de vehículos, o la necesidad de amplios espacios libres complementarios de la actividad, serán objeto de una autorización específica, que en todo caso se deberá supeditar al cumplimiento de los objetivos de ordenación propuestos en las Plan General de Ordenación Urbana

6. Se excluye expresamente del uso de comercio el uso de garaje en todas sus categorías, por lo que su implantación en los locales destinados al mismo deberá ser objeto de autorización expresa.

Artº 26. Uso de oficinas, recreativos, asistenciales y usos terciarios diversos

1. El uso de oficinas comprende las actividades administrativas, de titularidad privada, como las sedes y delegaciones administrativas de empresas de todo tipo, las oficinas de banca, bolsa y seguros, las gestorías y despachos profesionales, los centros de cálculo y laboratorios que por su objeto resulten compatibles y asimilables a los antedichos y otras análogas, así como los usos auxiliares correspondientes.

2. Los usos recreativos comprenden diversas manifestaciones comunitarias destinadas a la ocupación del ocio y el tiempo libre de titularidad privada, que por sus fines o el régimen lucrativo en el que se ejerzan no puedan ser consideradas como equipamiento comunitario. Entre ellas están asociaciones recreativas o gastronómicas, cines, teatros, salas de fiestas, casinos, instalaciones deportivas en locales cerrados, gimnasios, piscinas y parques recreativos y deportivos al aire libre.

3. Usos sanitarios y asistenciales comprenden el tratamiento y alojamiento de enfermos y otros usos similares cuando se ejerzan con fines predominantemente lucrativos. Hospitales, clínicas, residencias geriátricas y consultorios médicos y veterinarios.

4. Los usos terciarios diversos comprenden las actividades de carácter socio-político, cultural y recreativo de titularidad privada, que no se caracterizan de forma expresa como equipamiento comunitario. Entre ellas se considerarán las sedes de partidos, asociaciones o sindicatos, las salas de exposiciones privadas, las academias privadas y otros.

Artº 27. Uso de comunicaciones

1. Dentro de esos usos se incluyen:

- a) Uso de circulación rodada
- b) Uso de aparcamiento.
- c) Uso de garaje.
- d) Uso de circulación peatonal.
- e) Uso de circulación en bicicleta.

2. Los usos de circulación rodada, peatonal y en bicicleta, y el uso aparcamiento al servicio directo y exclusivo de los demás usos propiciados y admisibles en la zona y de circulación peatonal, tendrán en todo caso el carácter de usos de servicios básicos y se considerarán autorizados en la totalidad de las zonas de uso global sin necesidad de que dicha circunstancia se señale expresamente.

Artº 28. Uso de espacios libres

1. El uso de espacios libres urbanos es el propio de los espacios no edificables situados en el ámbito urbano, destinados al ocio y expansión de la población y a la plantación del arbolado y vegetación. plazas, áreas peatonales, áreas de juego, paseos, jardines y parques; el de los que cumplen una función de protección de construcciones o infraestructuras; o, el de los que no resultan edificables por su carácter residual.

2. Asimismo se incluirán en él los usos de servicio a los usuarios –aseos públicos y otros similares–, necesarios.

3. El uso de espacios libres urbanos tendrá en todo caso el carácter de uso de servicio básico y se considerará directamente autorizado en la totalidad de las zonas de uso global sin necesidad de que esta circunstancia se señale de forma expresa.

Artº 29. Uso de equipamiento comunitario

1. Los usos de equipamiento comunitario comprenden las actividades de servicio a la población, ejercidas sin fines de lucro por entidades públicas o privadas.

2. En ese sentido el Ayuntamiento podrá optar por la calificación de una determinada actividad ejercida por una entidad privada como equipamiento comunitario, a partir de la valoración del carácter fundamentalmente asistencial o lucrativo, del servicio: en el primer caso se considerará como equipamiento, en el segundo como terciario.

3. Se establece una única modalidad de uso de equipamiento comunitario:

a) Uso comunitario polivalente

4. El uso comunitario polivalente se asigna a las parcelas o edificaciones en que se pueden implantar cualquier equipamiento comunitario. Este usos de equipamamiento comunitario incluye los usos de equipamamiento docente, institucional, sanitario asistencial, socio-cultural, religioso, recreativo, servicios públicos y el deportivo.

5. El uso de equipamiento docente comprende la enseñanza en todas sus modalidades, tanto de titularidad pública como privada, así como los usos anejos correspondientes.

6. El uso de equipamiento institucional comprende los usos institucionales y administrativos de carácter público. Entre ellos se considerarán las comisarías de policía y las oficinas de correos que no incluyan funciones incompatibles con la contigüidad o proximidad a otros usos, así como, en todos los casos, los usos auxiliares correspondientes.

7. El uso de equipamiento sanitario y asistencial comprende el tratamiento y alojamiento de enfermos (dispensarios, consultorios y similares), y otros usos de servicios a Sectores de población con un mayor o menor grado de dependencia como los hogares de jubilados o las residencias de ancianos y personas desvalidas. Incluye también la atención y preparación de personas que puedan atender a personas con dependencia.

8. El uso de equipamiento socio-cultural, comprende las actividades de promoción y producción cultural y creación artística, como las ejercidas en casas de cultura, bibliotecas, museos, salas de exposiciones o conferencias, aulas de música, locales de teatro, etc., así como los usos anejos a todas ellas.

9. El uso de equipamiento religioso comprende las actividades de culto o formación religiosa que se desarrollan en las iglesias, ermitas, capillas y centros parroquiales, entre ellos los centros de religión católica y los de otras religiones autorizadas, así como los usos auxiliares a ellas.

10. El uso de equipamiento recreativo comprende los teatros, cines, parques de atracciones y recreativos, y otros usos de esparcimiento ejercidos sin fines lucrativos.

11. El uso de equipamiento de servicios públicos comprende aquellos usos de servicio al conjunto de la población no incluidos en las anteriores modalidades, de carácter diverso y no específicamente administrativo, como los bomberos, policía, mercados, correos, cementerios, albergues, campamentos de turismo y otros –así como los auxiliares correspondientes– desarrollados por los diferentes organismos de la Administración Pública, que por sus características funcionales pueden resultar incompatibles para su implantación en zonas o parcelas destinadas de forma predominante a otros usos, por lo que la misma debe ser objeto de una regulación específica en cada caso.

12. El uso de equipamiento deportivo comprende la práctica deportiva y la cultura física en todas sus modalidades, y su enseñanza, tanto en edificios como en espacios libres acondicionados de forma expresa para ello, así como los usos auxiliares correspondientes, ejercidos tanto en régimen de titularidad pública como privada.

Artº 30. Uso de infraestructuras de servicios

Se establecen las siguientes modalidades

a) Líneas de tendido aéreo. Incluye el conjunto de redes de transporte o distribución de energía eléctrica y otras líneas de tendido aéreo y distinta finalidad junto a los soportes e instalaciones complementarias a la red.

b) Líneas subterráneas. Incluye el conjunto de redes de transporte o distribución de gas, petróleo y productos derivados, agua, saneamiento, telecomunicaciones y otras redes infraestructurales subterráneas así como las instalaciones complementarias.

c) Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo A Incluye un conjunto amplio de instalaciones tales como grandes superficies de estacionamiento de vehículos al aire libre, plantas potabilizadoras y de tratamiento de agua, embalses o grandes depósitos de agua; centrales productoras de energía eléctrica; estaciones transformadoras de

superficie superior a 100 metros cuadrados; centrales de captación o producción de gas; plantas depuradoras y de tratamiento de residuos sólidos y cualesquiera otras instalaciones de utilidad pública y similar impacto sobre el medio físico.

d) Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B Incluye un conjunto de instalaciones tales como: torres, antenas y estaciones emisoras-receptoras de radio, televisión y comunicación vía satélite; faros, radiofaros y otras instalaciones de comunicación de similar impacto.

e) Escombreras y vertederos de residuos sólidos. Corresponde a los lugares destinados al vertido de escombros y de residuos sólidos urbanos o industriales.

SECCIÓN 3. SISTEMATIZACIÓN DE LA CALIFICACIÓN GLOBAL

Artº 31. Sistematización de la calificación global

1. La calificación global se sistematiza de acuerdo con los siguientes tipos de zonas de uso global

A.10 Zonas Residenciales.

B.10 Zonas Industriales.

C.10 Zonas Terciarias

D. Zonas Rurales; dentro de los cuales se distingue:

D.10 Especial protección

D.11 Protección de aguas superficiales

D.12 Forestal

D.13 Agroganadera y Campiña

D13.1. Agroganadera y Campiña: Paisaje rural de transición

D.13.2 Agroganadera y Campiña: Alto valor estratégico

D.14 Zona de Pastos Montanos

E. Sistema General de Comunicaciones; dentro de los cuales se distingue:

E.11. Vías interurbanas

E.12. Vías urbanas principales

E.13. Vías peatonales y ciclables

E.20. Caminos rurales

F.10 Sistema General de Espacios Libres.

G.10 Sistema General de Equipamiento Comunitario.

H.10 Sistema General de Infraestructuras y Servicios

SECCIÓN 4. RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN Y USO EN LAS ZONAS DE USO GLOBAL

Artº 32. Zonas Residenciales (A.10)

1. Régimen general de edificación: Zonas destinadas a la implantación de edificaciones residenciales.

2. Régimen general de uso.

a) Uso propiciado: Residenciales.

b) Usos admisibles:

Los auxiliares con carácter general

Comercial de 1ª y 2ª categoría y el resto de usos terciarios

Equipamientos comunitarios.

c) Usos prohibidos: Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

Artº 33. Zonas Industriales (B.10)

1. Régimen general de edificación: Zonas de edificación de uso predominantemente industrial, configuradas por edificaciones destinadas a actividades de esa índole, funcional y jurídicamente unitarias o diferenciadas.

2. Régimen general de uso.
 - a) Usos propiciados: Industrial, en sus categorías 1.^a, 2.^a y 3.^a
 - b) Usos admisibles: Terciario y equipamiento comunitario. Será admisible el uso residencial en aquellos edificios en los que existe con anterioridad a la aprobación del Plan.
 - c) Usos prohibidos: Todos los demás.

Artº 34. Zonas terciarias (C.10)

1. Régimen general de edificación: Zonas que se dedicarán a los usos terciarios o específicos que se definan de manera particular para cada área y responderán a un régimen de edificación singularizado, cuya regularización se remite a las Normas Particulares correspondientes.
2. Régimen general de uso.
 - a) Usos propiciados: Terciario, en todas sus modalidades
 - b) Usos admisibles: Equipamiento comunitario y vivienda vinculada al uso terciario. Industrial y residencial cuando la norma particular así lo establezca.
 - c) Usos prohibidos: Todos los demás.

Artº 35. Régimen de usos en las zonas rurales (D).

1. Con carácter general el régimen de usos para cada una de las zonas rurales que se recoge en los siguientes artículos, se refieren a usos no constructivos. Por tanto los usos constructivos sólo son admisibles cuando en el artículo en que se establece el régimen de esa zona se indica expresamente que es posible la edificación de un tipo determinado, que por además, deberá cumplir en cada caso las condiciones que para ese tipo de edificaciones se establecen en los artículos Artº 141 y siguientes.

Artº 36. Zona de Especial Protección (D.10)

1. Se incluye en esta zona los suelos de elevado valor ecológico, paisajístico, cultural y naturalístico, o todo ello conjuntamente. En Zaldibia se corresponde con enclaves de vegetación autóctona que conservan un grado de naturalidad importante y que constituyen el principal patrimonio natural del mismo.
2. Como criterios y objetivos generales para esta zona se establecen el de la limitación de la intervención antrópica, limitándose a mantener la situación preexistente, y en el caso de que la zona esté sometida a aprovechamiento, impulsarlo de forma sostenible asegurando la renovación del recurso utilizado y la preservación de los valores del medio. Se deberán realizar actuaciones encaminadas al mantenimiento de la diversidad paisajística y a reducir los posibles impactos. En definitiva se propician las actividades de conservación y mejora ambiental.
3. El régimen general de usos es el siguiente:
 - a) Usos propiciados: las actividades de conservación y mejora ambiental de los ecosistemas.
 - b) Usos admisibles:
 - 1) El ocio como uso público extensivo, las actividades cinegéticas y piscícolas dentro de la reglamentación que las regula. Es permisible también la ganadería y el uso forestal con un fin protector.
 - 2) Las infraestructuras lineales y las instalaciones técnicas de carácter no lineal tipo B serán admisibles siempre que hayan sido analizados ambientalmente en su tramitación.
 - c) Usos prohibidos:
 - 1) Todos los demás usos no enumerados en los apartados anteriores.
 - 2) Quedan también prohibidas las nuevas edificaciones de todo tipo salvo los edificios de utilidad pública que exigirán la previa tramitación de un Plan Especial.
4. En el caso en que las parcelas se sitúen dentro de la delimitación del Parque Natural de Aralar el régimen de usos del Plan de Ordenación de los recursos Naturales prevalecerá sobre el régimen establecido en este artículo.

Artº 37. Zona de Protección de aguas superficiales (D.11)

1. Esta categoría comprende los cauces y riberas de los ríos y arroyos que fluyen por el término municipal y su correspondiente zona de protección establecida por el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la C.A.P.V.

2. La delimitación de esta categoría queda definida en la documentación gráfica del PGOU y se establece sobre la base de las anchuras definidas en la normativa del PTS según la superficie de las cuencas receptoras. En consecuencia la anchura de las franjas de terreno, medidas a partir de la línea de deslinde de cauce público, depende del cauce de que se trate:

- | | |
|------------------------------------|------|
| a) el tramo ZEC del río Amundarain | 50 m |
| b) En el río Amundarain | 30 m |
| c) En los arroyos y regatas | 15 m |
| d) En las escorrentías | 5 m |

3. En el plano NOR 1.1, se reflejan las bandas de protección correspondiente, a excepción de las correspondientes a las escorrentías, aunque éstas quedan recogidas en la cartografía utilizada.

4. Además, en zonas con vegetación bien conservada se respetará además un retiro mínimo de 10 metros respecto del borde exterior de la orla de vegetación de ribera. En todos los casos este retiro se aplicará para cualquier intervención de alteración del terreno natural (edificaciones, instalaciones o construcciones de cualquier tipo, tanto fijas como desmontables, explanaciones y movimientos de tierras, etc.), salvo las relativas a las obras públicas e instalaciones de infraestructuras, o a las acciones de protección del patrimonio cultural debidamente justificadas.

5. El criterio general a aplicar, en estas zonas, es el de preservar en la medida de lo posible las condiciones naturales de las márgenes, favoreciendo la conservación de la vegetación de ribera existente, fomentando la recuperación de las márgenes degradadas (por la presencia de escombreras y vertederos o alteradas por encauzamientos u otras obras) mediante la repoblación de las riberas deforestadas y garantizando la calidad de las aguas. Se evitará la ocupación o alteración de los cauces y riberas y se tratará de minimizar los daños derivados de los riesgos naturales.

6. El régimen de usos es el siguiente:

a) Usos propiciados: Se propiciarán exclusivamente las actividades de conservación y mejora ambiental de los ecosistemas.

b) Usos admisibles: El de ocio como uso público extensivo, las actividades cinegéticas y piscícolas dentro de la reglamentación que las regula. Es permisible también la ganadería y el uso forestal y la agricultura. Las infraestructuras de carácter lineal, y las no lineales de carácter B.

c) Usos prohibidos: Quedan prohibidos todos los demás usos no enumerados en los apartados anteriores. Se prohíbe expresamente todas las edificaciones, incluso las vinculadas a los usos propiciados o permisibles y solamente serán admisibles los edificios de utilidad pública.

d) Así mismo, cualquier actuación en el dominio público hidráulico y su zona de servidumbre y de policía deberá ser sometida a la autorización del órgano competente en materia de dominio público hidráulico.

Artº 38. Zona Forestal (D.12)

1. Incluye aquellas áreas comprendidas por plantaciones forestales y zonas de bosque autóctono actualmente degradado o en fase juvenil que presentan un alto potencial de recuperación y aquellas zonas de matorral y suelos marginales que bien por sus características topográficas, por constituir enclaves dentro o junto a áreas de mayor valor, por desarrollar procesos de erosión, por ser zonas frecuentadas para uso recreativo o encontrarse en estado de deterioro y abandono importante, se considera necesario recuperar y procurar su evolución hacia grados de mayor calidad. El aprovechamiento de sus recursos deberá ser sostenible.

2. Como criterio y objetivo general para estas áreas se propone el mantenimiento de los usos y aprovechamientos tradicionales con las limitaciones necesarias para garantizar la conservación de los recursos y la función protectora del bosque. En estas áreas tiene carácter prioritario el uso forestal aplicando una silvicultura que optimice la producción a la vez que garantice la conservación y mejora del medio conservando los elementos de mayor interés y

favoreciendo la minimización de los riesgos naturales (deslizamientos, erosión). Sólo se autorizará el cambio de uso de los terrenos deforestados por el fuego cuando lo que se desee plantar sean especies autóctonas. Se exigirá el cambio de uso en terrenos deforestados por el fuego a aquellos terrenos que hubiesen contenido especies no autóctonas, exigiéndoles la plantación de especies autóctonas. No se permiten los crecimientos urbanísticos.

3. El régimen de usos es el siguiente:

a) Usos propiciados: Se propiciarán exclusivamente las actividades de conservación y mejora ambiental de los ecosistemas y el uso forestal.

b) Usos admisibles: El ocio y el esparcimiento, así como la ganadería extensiva. Los edificios de utilidad pública. Las infraestructuras de carácter lineal, y las no lineales de carácter B. También serán admisibles los caseríos siempre y cuando se cumplan las condiciones generales y particulares de las edificaciones en suelo no urbanizable y exista informe favorable del Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

c) Usos prohibidos: Quedan prohibidos todos los demás usos y edificaciones no enumerados en los apartados anteriores.

4. En el caso en que las parcelas se sitúen dentro de la delimitación del Parque Natural de Aralar el régimen de usos del Plan de Ordenación de los recursos Naturales prevalecerá sobre el régimen establecido en este artículo.

Artº 39. Zona Agroganadera y Campiña (D.13)

1. Se incluyen en esta zona aquellos terrenos actualmente agrícolas que ocupan las zonas de pendiente más suave dentro del municipio dispersos por el término municipal.

2. Se establecen dos subcategorías de acuerdo con el PTS Agroforestal:

a) D.13.1. Zona Agroganadera y Campiña: Paisaje rural de transición

b) D.13.2. Zona Agroganadera y Campiña de alto valor estratégico

3. Como criterio general para Zona Agroganadera y Campiña: Paisaje rural de transición, se establece el de mantenimiento de la capacidad agrológica de los suelos, así como de las actividades agropecuarias y de aquellas otras que, compatibles con éstas, aseguren la preservación de los ecosistemas y paisajes agrarios. No obstante, el resto de usos permitidos, incluido el forestal, deberán estar subordinados a los usos agropecuarios.

4. La Zona Agroganadera y Campiña de alto valor estratégico es considerada desde una perspectiva estratégica para el sector agrario, de manera que su mantenimiento y su preservación frente a otros usos se consideran prioritarias. Se integran tanto los suelos con mayor capacidad agrológica como los terrenos de explotaciones agrarias que, por su modernidad, rentabilidad o sostenibilidad, se consideran estratégicas para el sector. En esta Zona se procurará mantener la capacidad agrológica de los suelos, así como las actividades agropecuarias y aquellas otras que, compatibles con éstas, aseguren la preservación de los ecosistemas y paisajes agrarios. Como norma general se mantendrá la superficie agraria útil.

5. El régimen de usos establecido para las dos subcategorías es el siguiente:

a) Usos propiciados: Se propiciarán exclusivamente la agricultura y el uso ganadero.

b) Usos admisibles:

b1) La protección ambiental, El ocio y el esparcimiento, el uso forestal, los edificios de utilidad pública,

b2) Las construcciones directamente vinculadas a las actividades agrícolas y ganaderas; y las construcciones e instalaciones destinadas a apoyar la primera transformación de los productos agrícolas y ganaderos, o a desarrollar actividades complementarias de las actividades agrícolas y ganaderas. Para la identificación de estas construcciones e instalaciones se tendrán en cuenta las relaciones que se incluyen en los artículos 28 y 29 del PTS agroforestal.

b3) Las infraestructuras

b4) También serán admisibles los caseríos siempre y cuando se cumplan las condiciones generales y particulares que se establecen en el Artº 146 de esta Normativa. Los caseríos podrán incluir junto con la vivienda las construcciones que se indican en b2).

b5) Todas estas construcciones, sea cual sea su uso, deberán cumplir las

condiciones generales y particulares que se establecen en esta normativa para las edificaciones en el suelo no urbanizable. Los proyectos que se sometan a licencia deberán incluir la evaluación de la afección generada sobre la actividad agroforestal e incorporarán las medidas correctoras en los términos recogidos en el Protocolo de Evaluación de la Afección Sectorial agraria (PEAS: Anexo I del PTS Agroforestal).

c) Usos prohibidos: Todos los demás usos y edificaciones no enumerados en los apartados anteriores.

6. En la subcalificación Zona Agroganadera y Campiña: Paisaje rural de transición se permitirá la construcción de chabolas y casetas en las condiciones establecidas en esta normativa.

7. En las Zonas Agroganaderas de Alto valor Estratégico los proyectos de las infraestructuras, las industrias agrarias, las construcciones agrícolas y ganaderas y la vivienda aislada, además de la evaluación de afección sobre la actividad agroforestal, que se indica en el n. 5 para, deberá analizar diferentes alternativas y establecer medidas que garanticen la continuidad de la actividad. Además deberán disponer de informe favorable del Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Artº 40. Zona Pastos Montanos (D.14)

1. Incluye aquellas áreas comprendidas por pastos montanos de uso ganadero de altura que se considera necesario conservar y mantener. El aprovechamiento de sus recursos deberá ser sostenible.

2. Como criterio y objetivo general para estas áreas se propone el mantenimiento de los usos y aprovechamientos tradicionales ganaderos con las limitaciones necesarias para garantizar la conservación del valor ambiental, paisajístico y cultural de estos entornos.

3. El régimen de usos es el siguiente:

a) Usos propiciados: Se propiciarán las actividades de conservación, mejora ambiental de los ecosistemas y la ganadería tradicional.

b) Usos admisibles: El ocio y el esparcimiento y las construcciones e infraestructuras asociadas a la ganadería extensiva tradicional. Las nuevas bordas, los caminos rurales, pistas, líneas eléctricas subterráneas y las instalaciones técnicas de carácter no lineal tipo B deberán ser autorizadas por la Administración Sectorial competente. Las prácticas forestales como la recogida de leña y las nuevas masas forestales y labores para su mantenimiento serán admisibles.

c) Usos prohibidos: Quedan prohibidos los usos y actividades incompatibles con el criterio general así como todos los demás usos y edificaciones no enumerados en los apartados anteriores.

4. En el caso en que las parcelas se sitúen dentro de la delimitación del Parque Natural de Aralar el régimen de usos del Plan de Ordenación de los recursos Naturales prevalecerá sobre el régimen establecido en este artículo.

Artº 41. Vías interurbanas (E.11)

1. Régimen general de Edificación. No se autorizarán edificaciones, salvo las adscritas a los elementos funcionales de la carretera: Áreas de conservación y explotación; estaciones de servicio de combustible; áreas de aparcamiento y descanso; básculas de pesaje; puestos de socorro y otros; incluidos las construcciones provisionales que se levantan para el mantenimiento, reparación y ejecución de las obras de mejora.

2. Régimen general de uso.

a) Uso propiciado: Circulación rodada (pública).

b) Usos admisibles:

Usos auxiliares de las carreteras, cuando son autorizadas por la legislación aplicable a este respecto.

Circulación bicicletas (público).

Circulación peatonal (aceras).

c) Usos prohibidos: Todos los demás.

Artº 42. Vías urbanas principales (E.12)

1. Régimen general de Edificación. No se autorizarán edificaciones.
2. Régimen general de uso.
 - a) Uso propiciado: Circulación rodada (pública).
 - b) Usos admisibles: Circulación peatonal (cuando tienen el carácter de vías de coexistencia de tráfico rodado y peatonal o bien disponen de aceras).
 - c) Usos prohibidos: Todos los demás.

Artº 43. Vías peatonales y/o ciclables (E.13)

1. Régimen general de Edificación. No se autorizarán edificaciones; sin embargo se permiten el mobiliario urbano y las construcciones al servicio de las propias vías: aparcamiento de bicicletas, zonas de descanso, etc.
2. Régimen general de uso.
 - a) Uso propiciado: Circulación peatonal o ciclista (pública), respetando la segregación de cada una de las circulaciones cuando el perfil transversal de la vía así lo prevé.
 - b) Usos prohibidos: Todos los demás.

Artº 44. Caminos rurales principales (E.20)

1. La calificación global de caminos rurales incluye los caminos de titularidad municipal señalados en el plano NOR 1.1. El reflejo en el plano de otros caminos de titularidad privada no supone una calificación específica del suelo; en consecuencia esos caminos reciben la misma calificación global que el suelo que atraviesan.
2. Régimen general de Edificación. No se autorizarán edificaciones, salvo los elementos funcionales adscritos a estos caminos.
3. Régimen general de uso.
 - a) Usos propiciados: Circulación rodada (pública). Circulación peatonal (público). Circulación bicicletas (público).
 - b) Usos admisibles: Usos auxiliares del uso propiciado.
 - c) Usos prohibidos: Todos los demás.

Artº 45. Sistema general de Espacios Libres (F.10)

1. Régimen general de Edificación. Se autorizan exclusivamente edificaciones ornamentales y construcciones fijas o provisionales destinadas a usos auxiliares de los espacios libres, así como la instalación de las correspondientes infraestructuras de servicio en el subsuelo.
2. Régimen general de uso.
 - a) Uso propiciado: Espacios libres.
 - b) Usos admisibles:

De entre los terciarios, comerciales de 1.^a categoría como usos provisionales y en régimen de concesión y 2.^a categoría en parcelas expresamente definidas por el planeamiento pormenorizado.

Equipamiento comunitario en las modalidades compatibles con el Espacio Libre y en las condiciones particularizadas para cada área.
 - c) Usos prohibidos: Todos los no autorizados expresamente.

Artº 46. Sistema General de Equipamiento Comunitario (G.10)

1. Régimen general de Edificación. La sistemática de regulación de la forma de las edificaciones se formulará en cada caso por el planeamiento pormenorizado, en función de las características tipológicas específicas de las construcciones proyectadas.
2. Régimen general de uso.
 - a) Uso propiciado: Equipamiento comunitario en las modalidades establecido en cada caso por las Normas Particulares.
 - b) Usos admisibles:

Vivienda, como uso auxiliar del equipamiento (1 viv.).

Usos auxiliares del equipamiento o asimilados al mismo.

c) Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores.

Artº 47. Sistema General de Infraestructuras y Servicios (H.10)

1. Régimen general de Edificación: Excluida, con excepción de la implantación de los elementos funcionales y de los edificios destinados a la explotación de la infraestructura, conformes a la legislación Sectorial vigente.

2. Régimen general de uso.

a) Usos propiciados: Infraestructuras de servicios. En las modalidades que se establezcan en las Normas particulares y el planeamiento.

b) Usos prohibidos: Todos los demás.

SECCIÓN 5. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

Artº 48. Sistematización de la calificación pormenorizada

1. La calificación pormenorizada distingue los siguientes tipos de usos:

a. Parcelas de uso residencial.

a.10. Edificación abierta.

a.20. Edificación en bajo desarrollo

a.30. Edificación auxiliar

b. Parcelas de uso industrial

b.10. Uso industrial

c. Parcelas de uso comercial.

c.10. Local comercial

e. Sistema de comunicaciones.

e.11. Vías interurbanas.

e.12. Vías rodadas.

e.131 Vías peatonales y aceras

e.132 Carril bici

e.133 Vías de coexistencia.

e.134 Aparcamientos

f. Espacios libres.

f.10. Plazas y zonas de estancia.

f.20 Zonas verdes

ef.0 Servidumbre de uso público

g. Parcelas de equipamiento comunitario

g.10. Uso comunitario polivalente

h. Infraestructuras de servicios.

h.10. Infraestructuras de servicios.

2. La calificación pormenorizada de las zonas rurales queda establecida en la Normativa Urbanística del Suelo No Urbanizable.

Artº 49. Régimen común a todas las parcelas residenciales

1. Queda prohibida en estas parcelas la instalación repetidores de televisión y telefonía, así como la implantación de huertas solares.

2. En el caso en el que a la entrada en vigor de este Plan existiesen instalaciones de repetidores de televisión o telefonía quedarán consolidadas.

Artº 50. Régimen de las parcelas residenciales de edificación abierta (a.10)

1. Régimen general de Edificación: Parcelas destinadas a la implantación de una tipología de bloque destinado a viviendas agrupadas horizontal y verticalmente sobre un núcleo común de accesos verticales, configurando uno o varios módulos de edificación, que podrán contar, en su caso, con espacios no edificables y anejos comunes.

2. Las fichas de las áreas de suelo urbano consolidado y no consolidado, donde se incluyen las actuaciones integradas (AIs) y las actuaciones de dotación (ADs), podrán establecer condiciones diferentes para las distintas plantas de las que en éste artículo se establecen. Las condiciones de forma y parcelación quedan reguladas por la normativa particular. El régimen general de usos se establece en los siguientes epígrafes.

3. Usos propiciados:

a) Residencia plurifamiliar. Excepto en bajo rasante en todos los casos y en la planta baja de la edificación cuando en la ficha AI o AD correspondiente se establece como propiciado otro uso.

4. Usos admisibles:

a) Residencia unifamiliar.

b) Los usos auxiliares con carácter general excepto las chabolas, leñeras y barbacoas.

c) En la planta baja y sótano se permiten el uso comercial de 1ª y 2ª categoría y el resto los usos terciarios enunciados en el Artº 26.

d) El uso de garaje en planta baja, sótanos y semisótanos, y cuerpo edificatorio anexo. En las parcelas en suelo urbano consolidado el uso de garaje deberá resolver el acceso de garaje minimizando el impacto visual de la nueva puerta de garaje. En las fichas de las Actuaciones Integradas (AIs) y en las fichas de las Actuaciones de Dotación (ADs) quedará establecidas las condiciones para el uso de garaje en estas plantas.

e) Equipamientos comunitarios con acceso directo desde el espacio público y siempre que por las características de uso resulte compatible con las viviendas situadas en el edificio o en edificio destinado en su totalidad a ese uso

5. Usos prohibidos: Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

Artº 51. Régimen de las parcelas residenciales de edificación en bajo desarrollo (a.20)

1. Régimen general de Edificación. Parcelas en las que la edificación deberá responder a una de estas tipologías:

a) módulos de edificación de una sola vivienda adosados lateralmente a las que se accederá de forma individualizada y que contarán con espacios no edificables privados;

b) o viviendas aisladas.

2. Las fichas de las áreas de suelo urbano consolidado y no consolidado, donde se incluyen las actuaciones integradas (AIs) y las actuaciones de dotación (ADs), podrán establecer condiciones diferentes para las distintas plantas de las que en éste artículo se establecen. Las condiciones de forma y parcelación quedan reguladas por la normativa particular. El régimen general de usos se establece en los siguientes epígrafes.

3. Usos propiciados: residencia unifamiliar. Excepto en bajo rasante en todos los casos y en la planta baja de la edificación cuando en la ficha AI o AD correspondiente se establece como propiciado otro uso.

4. Usos admisibles:

a) Los usos auxiliares con carácter general excepto las chabolas, leñeras y barbacoas.

b) El uso de garaje en planta baja, sótanos y semisótanos, y cuerpo edificatorio anexo. En las parcelas en suelo urbano consolidado el uso de garaje deberá resolver el acceso de garaje minimizando el impacto visual de la nueva puerta de garaje. En las fichas de las Actuaciones Integradas (AIs) y en las fichas de las Actuaciones de Dotación (ADs) quedará establecidas las condiciones para el uso de garaje en estas plantas.

c) Equipamientos comunitarios con acceso directo desde el espacio público y siempre que por las características de uso resulte compatible con las viviendas situadas en el edificio o en edificio destinado en su totalidad a ese uso

5. Usos prohibidos: Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

Artº 52. Régimen de las edificaciones anejas a vivienda (a.30)

1. La calificación de edificación aneja a vivienda se aplica para aquellas edificaciones situadas en una parcela residencial pero no destinadas a vivienda.
2. Usos propiciados: almacenamiento, garaje, trastero, barbacoa, leñera, tendederos, pequeñas salas de instalaciones, pequeñas instalaciones de compostaje.
3. Usos prohibidos: todos los no mencionados en el apartado anterior.

Artº 53. Régimen en las parcelas de uso industrial (b.10)

1. Régimen general de Edificación. La Normativa Particular establece la edificabilidad máxima de cada parcela, estableciendo las alineaciones y alturas máximas: Además puede también determinar la zona de la parcela que queda calificada como no edificable de uso privado.

a) En la zonas calificadas como de uso privado no edificable no se podrán implantar tejavanas ligeras, no cerradas y de carácter no permanente, ni para la protección de productos almacenados ni para la protección de vehículos aparcados salvo en los casos en los que se establezca en la normativa particular correspondiente con las limitaciones que allí se establezcan.

b) Se permite la construcción de silos, instalaciones de gas, transformadores o depósitos sin que computen edificabilidad. No obstante si la disposición y distribución de los edificios existentes no permite cumplir esta condición manteniendo la funcionalidad de la actividad industrial, se podrá autorizar una ubicación por delante la esa línea, cuidando en todo la composición de los volúmenes visibles desde el viario público; en este caso la solicitud de licencia deberá justificar la necesidad de situarlo en ese lugar y el cumplimiento de las condiciones que se indican.

c) Las áreas de parcelas sometidas a servidumbres de uso público adecuarán sus rasantes y niveles de urbanización a los de los espacios públicos en los que se integran. De igual modo las áreas no edificables de uso privado mantendrán su perímetro las rasantes y niveles de los espacios a los que dan frente, salvo indicación expresa en contrario.

d) Así mismo se podrán disponer de entreplantas con destino a oficinas y aseos, almacenamiento y usos similares, en la proporción que se establezca en la normativa particular.

e) Los sótanos de las edificaciones industriales sólo podrán destinarse a usos de almacenamiento y de garaje, prohibiéndose en ellos toda actividad que exija la estancia prolongada de personas. Las superficies de parcela no edificable de uso privado se destinarán a maniobra y aparcamiento de vehículos, viales interiores, etc.

f) Las construcciones que sustituyan edificaciones existentes que no cumplan las condiciones generales de aprovechamiento y volumen definidas por el Plan General de Ordenación Urbana, deberán ajustarse al nuevo régimen de edificación.

2. Régimen general de usos:

a) Usos propiciados: Industrial, en sus categorías 1.^a, 2.^a y 3.^a. La Normativa Particular podrá limitar las categorías que pueden implantarse en un área determinada.

b) Usos admisibles: Terciarios

Comerciales de categoría 2.^a, y también serán admisibles la 3.^a y 4.^a en el caso en el que las actividades estén relacionadas con actividades industriales.

Oficinas.

Hoteleros, cuando lo autorice expresamente la Norma Particular correspondiente.

Recreativos, en las mismas condiciones que los usos comerciales.

Comunicaciones, en las modalidades de circulación rodada, aparcamiento y garajes.

Equipamiento comunitario, en todas las modalidades que no den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las actividades industriales.

c) Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores.

Artº 54. Régimen en las parcelas de uso local comercial (c.10)

1. Régimen general de Edificación. El establecido en cada caso por la Normativa Particular.
2. Régimen general de uso.
 - a) Usos propiciados: Local comercial de 1ª, 2ª y 3ª categoría.
 - b) Usos admisibles: Oficinas y otros usos terciarios enunciados en el Artº 26.4.
 - c) Usos prohibidos: Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

Artº 55. Régimen de uso y de edificación en el Sistema de comunicaciones (e)

1. El Plan distingue entre las vías:
 - e.11. Vías interurbanas
 - e.12. Vías rodadas
 - e.131 Vías peatonales y aceras
 - e.132 Carril bici
 - e.133 Vías de coexistencia
 - e.134 Aparcamientos
2. Las vías interurbanas (e.11), se destinan al uso rodado, sin perjuicio de que queden apoyadas por una vía peatonal (e.131) paralela. Las vías rodadas (e.12) se sitúan en el interior de la población y suponen siempre segregación entre el tráfico rodado y el peatonal, por lo que irán acompañadas con aceras (e.131).
3. Las vías peatonales (e.131) se pueden situar en el interior de los espacios libres de acabado vegetal, o fuera del núcleo urbano. El carril bici (e.132) permite un uso similar a las vías peatonales, aunque también puede situarse junto a vial rodado y acerado, obteniendo así una segregación de usos entre tráfico rodado motorizado (e.12), tráfico de bicicletas (e.131), y tráfico peatonal (e.132)
4. Cuanto la forma y dimensión del espacio destinado a vías peatonales y aceras (e.131) lo permite, puede disponerse en este suelo mobiliario urbano, y utilizarse como zonas de estancia. La posición de este mobiliario debe garantizar la comodidad en el uso peatonal, evitando en la práctica que den lugar a barreras arquitectónicas.
5. Las vías de coexistencia (e.133) permiten el tráfico rodado (motorizado o no) y el uso peatonal; su diseño –tanto en sección transversal, como en la elección del material- se debe realizar teniendo en cuenta este tipo de uso, en el que la preferencia es siempre del peatón.
6. Los aparcamientos (e.134) permiten el estacionamiento de vehículos el tráfico; su diseño –tanto en sección transversal, como en la elección del material- se debe realizar teniendo en cuenta este tipo de uso, en el que se debe conseguir aparcamientos y en lo posible minimizar el impacto que producen, asegurando además la circulación peatonal con cierta seguridad.

Artº 56. Régimen de uso y de edificación en las parcelas de espacios libres (f.10 y f.20)

1. La normativa gráfica distinguirá en todo caso las plazas y zonas de estancia (f.10) de las zonas verdes (f.20). Las primeras son espacios mayoritariamente pavimentados o áreas de juego y plazas; las segundas zonas ajardinadas y arboladas. En ambos casos se excluye en principio la edificación.
2. Régimen general de Edificación. Se autorizará exclusivamente y siempre que no impidan el normal uso del conjunto del espacio libre en que se sitúa, las siguientes edificaciones:
 - a) La edificación ornamental y construcciones fijas o provisionales destinadas a usos auxiliares públicos o privados en régimen de concesión,
 - b) Centros de infraestructuras de servicios en subsuelo.
 - c) Urbanización «blanda», con arbolado intensivo y predominio de las zonas tratadas con césped. Construcciones destinadas a aseos públicos y
 - d) Centros de Infraestructuras de Servicios Urbanos.
3. Régimen general de uso.

a) Usos propiciados: Espacios libres urbanos, en su modalidad, áreas de juego y parques.

b) Usos admisibles: Los recogidos en las condiciones de edificación, incluyendo el uso terciario, en su modalidad de comercio de 1.ª categoría –quioscos, etc.–, con carácter temporal o provisional. Es también uso admisible las instalaciones que permitan el compostaje siempre que se lleven a cabo sin edificación.

c) Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores.

Artº 57. Servidumbre de uso público (ef.0)

1. La Normativa Particular establece para algunas parcelas una servidumbre de uso público en el nivel de la parcela accesible desde el espacio público.

2. La normativa gráfica identifica esas parcelas mediante un rayado superpuesto al color correspondiente al uso de la edificación sobre la que se establece esta servidumbre, e indica el uso público concreto que se asigna a esa servidumbre dentro de los usos pormenorizados correspondientes al sistema de comunicaciones (e) o espacios libres (f).

3. Por lo que se refiere al mantenimiento de estos espacios solo es competencia municipal el pavimento y el mobiliario urbano siendo a costa del dominio privado el mantenimiento y costos derivados de la estructura, formación de pendientes, aislamientos, impermeabilización y otros materiales e instalaciones que fueran necesarias.

Artº 58. Régimen de las parcelas de equipamiento comunitario polivalente (g.10)

1. Régimen general de Edificación. El establecido en su caso por la Normativa Particular.

2. Régimen general de uso.

a) Usos propiciados: usos equipamiento comunitario de carácter polivalente tal y como quedan definidos en el Artº 29.4.

b) Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores.

Artº 59. Régimen del suelo en que pueden situarse infraestructuras de servicios (h.10)

1. El Plan no asigna a través de los planos el uso de infraestructuras de servicios a unos suelos determinados, sino que, por medio de este artículo, establece los criterios que han de seguirse en la implantación de estas infraestructuras.

2. La red de las distintas infraestructuras (abastecimiento de agua, saneamiento, producción y suministro de energía eléctrica, tratamiento de residuos urbanos, infraestructuras de gas y productos petrolíferos, infraestructuras de comunicaciones) se dispondrán soterradas en suelo de uso y dominio público.

3. En caso de que por las necesidades del servicio sea necesario atravesar suelo privado el Ayuntamiento deberá aprobar el correspondiente proyecto de urbanización, constituyendo si fuese necesario derecho de servidumbre; se procurará que, tal como se recoge en el n. 2, la red se disponga soterrada, pero si hay circunstancias que lo aconsejen podrá resolverse de otro modo

4. En cuanto a los elementos de las distintas infraestructuras que por sus características o volumen deban situarse sobre la rasante se distinguirá los siguientes casos:

a) Cuando se trata de construcciones fijas deberán situarse en parcelas destinadas por el planeamiento al correspondiente uso. Excepcionalmente, y siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el n. 3 podrán situarse en suelo calificado como sistema de comunicaciones

b) Si se trata de elementos móviles podrán disponerse en suelo calificado como sistema de comunicaciones o al sistema de espacios libres, siempre que se cumplan las condiciones que se establecen en el n. 3

5. La disposición de elementos de las distintas infraestructuras en suelos calificados como sistema de comunicaciones sólo será posible cuando no impidan el uso de las vías rodadas o peatonales en las condiciones establecidas por la normativa aplicable. El uso de suelos calificados como sistema de espacios libres sólo será posible cuando las características formales y funcionales de esas infraestructuras no impidan el normal uso del conjunto del espacio libre en que se sitúan.

6. Régimen general de uso.

- a) Usos propiciados: Infraestructuras de servicios. En las modalidades que se establezcan en las Normas particulares y el planeamiento.
- b) Usos prohibidos: Todos los demás.

CAPÍTULO 4. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

Artº 60. Instrumentos para desarrollo del Plan General

1. El Plan ordena pormenorizadamente todo el suelo urbano y establece la ordenación estructural para el suelo urbanizable y no urbanizable del término municipal.
2. Si en algún caso se considera necesario o conveniente completar o adaptar la ordenación pormenorizada establecida por el Plan, podrá tramitarse el correspondiente Estudio de Detalle que, en todo caso, deberá justificar esas necesidad o conveniencia, tal como prevé el Artº 73.1 de la Ley 2/2006. Además podrán tramitarse Planes Especiales con cualquiera de los objetos previstos en los artículos 69 a 72 de la Ley 2/2006.
3. Los instrumentos para el desarrollo y ejecución del Plan en los distintos ámbitos han de incluir entre sus determinaciones aquellas medidas protectoras y correctoras que les corresponda de acuerdo con lo previsto en los apartados 6 y 7 del Estudio Conjunto de Evaluación de Impacto Ambiental y reflejado en las fichas urbanísticas del correspondiente ámbito.
4. Estas medidas deberán incorporarse con el suficiente grado de detalle para que garanticen su efectividad. En este sentido, aquellas medidas que sean presupuestables, deberán incluirse en los documentos correspondientes: estimación económica de los Programas de Actuación Urbanística, y presupuestos de los proyectos de urbanización o proyectos de obra. Cuando se trate de medidas que no pueden presupuestarse se incluirán en las determinaciones de los instrumentos de planeamiento o en el pliego de condiciones técnicas de los proyectos de urbanización o de obra.

Artº 61. Tipos de actuación y fichas urbanísticas

1. De acuerdo con lo previsto en la Ley 2/2006, el Plan General prevé los siguientes tipos de actuación:
 - a) Actuaciones aisladas
 - b) Actuaciones de dotación
 - c) Actuaciones integradas
 - d) Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas
2. La Normativa Urbanística Particular incluye una ficha urbanística para cada una de las actuaciones integradas y de las actuaciones de dotación.

Artº 62. Actuaciones aisladas

1. De acuerdo al Art. 136 de la Ley 2/2006, estas actuaciones sólo podrán realizarse en los solares existentes en los que la edificación no ha consumido la edificabilidad permitida por el planeamiento y en los nuevos solares que resulten de la ejecución de Actuaciones Integradas.
2. Las redes de saneamiento de las actuaciones aisladas se adecuarán en lo posible a lo dispuesto en el Artº 112.2.

Artº 63. Actuaciones de dotación

1. Las actuaciones de dotación son aquellas que materializan el incremento de edificabilidad urbanística que permite el Plan General, en cuanto asigna a esa parcela una edificabilidad mayor que la que supone la edificación existente.
2. El Plan General prevé actuaciones de este tipo tal y como se recoge en el Artº 115.

Artº 64. Actuaciones integradas

1. Se consideran actuaciones integradas las que se realizan, en suelo urbano o urbanizable con determinaciones pormenorizadas, en los terrenos que precisan de un grado de urbanización superior al de las actuaciones aisladas, para dar lugar a uno o varios solares y a los suelos dotaciones que formarán parte de la red de sistemas locales.

2. El Plan General delimita los ámbitos de las distintas actuaciones integradas tal y como se recoge en el Artº 115.

Artº 65. Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas

1. Estas actuaciones tienen como objeto la implantación o ampliación de los Sistemas Locales o Generales previstos en el Plan.

2. En el suelo urbano los suelos necesarios para estas actuaciones, cuando no están incluidos en el ámbito en los que el Plan prevé una Actuación Integrada, se obtendrán por expropiación, de acuerdo con lo previsto en la Ley 2/2006, Artº 186.2.

3. El Plan General delimita los ámbitos de las distintas actuaciones de ejecución de dotaciones públicas tal y como se recoge en el Artº 115.

Artº 66. Programas de Actuación Urbanizadora

1. Las actuaciones integradas se desarrollan a través de los correspondientes Programas de Actuación Urbanizadora (PAU).

2. Estos Programas contendrán las determinaciones técnicas y jurídicas, y la documentación que establecen los Artículos 153 a 155 de la Ley 2/2006 del Suelo y de Urbanismo, y su aprobación se tramitará de acuerdo con lo previsto en los artículos 156 a 158 de ese texto legal.

3. Los PAU podrán modificar la delimitación de las Unidades de Ejecución incluidas en la Actuación Integrada, sin que esto suponga una modificación del Plan. Podrán, así mismo, incluir en una misma Actuación Integrada suelos situados en distintos ámbitos de ordenación. Así mismo confirmará o modificará el sistema de actuación previsto por el Plan para esas Unidades de Ejecución.

4. Sin embargo, si se considerase necesario modificar la delimitación del conjunto de la Actuación Integrada, deberá procederse a una modificación del Plan General de Ordenación Urbana, o la redacción de un Plan Especial que tenga como ámbito el Área de ordenación urbanística delimitada por el Plan General y en la que se localice la Actuación Integrada.

5. El esquema de la urbanización, que de acuerdo con el Artº 153 de la Ley 2/2006 deben incluir el PAU deberá tomar en consideración las cotas y rasantes que, en su caso, fije la Normativa Particular aplicable, sin perjuicio de su adaptación a la topografía exacta del lugar.

Artº 67. Delimitación de las Unidades de Ejecución

1. Los PAU distribuirán el ámbito de la Actuación Integrada entre una o más Unidades de Ejecución. No obstante el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, podrá aprobar la delimitación de las Unidades de Ejecución, o modificar la delimitación establecida por el Plan General Municipal o por el PAU.

2. Sin embargo, la modificación del sistema de actuación aplicable a una Unidad de Ejecución sólo podrá realizarse a través de un PAU, o de la modificación de Plan vigente.

3. La delimitación no podrá incluir en una misma unidad de ejecución suelo situado en distintos ámbitos de ordenación.

4. La delimitación de una Unidad de Ejecución se realizará por el procedimiento establecido en el Artº 145 de la Ley 2/2006.

Artº 68. Modificación del sistema de actuación

1. En las unidades de ejecución cuyo sistema de gestión previsto sea el de concertación, la iniciativa de la actuación será privada, aunque tal como establece el Artº 159.4 de la Ley 2/2006, si en el plazo de dos años contados desde la aprobación definitiva del presente Plan General de Ordenación Urbana, no se formula y promueve el correspondiente PAU, el Ayuntamiento, previa audiencia a los interesados podrá cambiar a un sistema de actuación pública.

Artº 69. Realización de las Unidades de Ejecución.

1. Las unidades de ejecución se llevarán a cabo mediante la aprobación del proyecto de urbanización y del proyecto de reparcelación, tal como se establece en el Artº 135 de la Ley 2/2006.

2. El proyecto urbanización deberá incluir la documentación que se establece en el Artº 194,3 de la citada ley, y deberá prever la conexión a todos los servicios urbanos disponibles,

incluido el gas. En la elección de materiales para pavimentos, farolas y mobiliario urbano deberá ajustarse a las características o modelos que hayan sido elegidos por el Ayuntamiento a fin de dar homogeneidad al espacio urbano.

Artº 70. Dominios del suelo y adjudicación de edificabilidad.

1. En la normativa particular se detalla el suelo que desde el planeamiento se establece que quedará como suelo privado y las cesiones correspondientes para cada unidad de ejecución destinada a dominio público. Como criterio general el suelo privado se corresponde con las parcelas residenciales e industriales señaladas en la calificación pormenorizada.

2. De acuerdo con lo previsto en el Artº 27 de la Ley 2/2006 la edificabilidad ponderada de una Unidad de Ejecución se distribuirá del siguiente modo:

a) El 15% corresponderá al Ayuntamiento libre de cargas o el porcentaje que corresponda legalmente.

b) El 85% restante, o el porcentaje que corresponda legalmente, se distribuirá entre los propietarios de las parcelas incluidas en cada unidad, proporcionalmente a la superficie de sus parcelas.

3. La asignación de la edificabilidad que se indica en el número anterior se realizará mediante la asignación de solares en los que pueda materializarse la edificabilidad que corresponda.

4. En todo caso, los solares que se distribuyan deberán cumplir las condiciones de parcelación que se establezcan en la Normativa Particular aplicable a esa Unidad de Ejecución correspondiente.

5. De acuerdo con lo previsto en el Artº 27.5 de la Ley 2/2006, si la edificabilidad que corresponde al Ayuntamiento no da lugar a derecho a pleno dominio del Ayuntamiento al menos de un solar, parte o toda la edificabilidad que le corresponda podrá sustituirse por su abono en metálico.

Artº 71. Edificabilidad ponderada

1. La edificabilidad ponderada mide la edificabilidad prevista por el planeamiento en cada ámbito territorial (parcela, unidad integrada, Sector, etc.) teniendo en cuenta la superficie dedicada a cada uso.

2. El cálculo de la edificabilidad ponderada se efectúa de acuerdo con lo establecido en el apartado n. 4 del Artº 35 de la Ley 2/2006.

3. Con esta finalidad el Plan establece un coeficiente de ponderación para cada uno de los distintos usos. El coeficiente de los usos residenciales tiene en cuenta las construcciones auxiliares permitidas por el planeamiento; en consecuencia la superficie de esas construcciones no se tienen en cuenta al calcular la edificabilidad ponderada de la correspondiente parcela residencial.

Artº 72. Obras de urbanización.

1. La financiación de las obras de urbanización de las unidades de ejecución delimitadas o que se delimiten en suelo urbano corresponderá a los propietarios de los terrenos afectados, de acuerdo con lo previsto en el Artº 25 de la Ley 2/2006.

2. Así mismo corresponderá al propietario de la parcela los costos de la urbanización que sea necesaria para edificar mediante una actuación de dotación, o en el caso que se prevé en el Artº 195 de la citada Ley, mediante una actuación aislada. El importe de las obras de urbanización que corre a cargo de los propietarios de una unidad de ejecución comprenderá aquellos conceptos recogidos en el Artº 147 de la Ley 2/2006.

3. La financiación de las obras de urbanización en el suelo considerado de dominio público, corresponderá al Ayuntamiento de Zaldibia, con la posible intervención de otros Organismos Públicos.

4. Los proyectos necesarios para realizar las urbanizaciones a las que se refiere este artículo deberán cumplir las condiciones que se recogen en el Anejo II de las Normas Técnicas sobre accesibilidad aprobadas por el Decreto 68/2002.

Artº 73. Parcelaciones en Suelo Urbano

1. Dentro de los límites del suelo urbano, se podrán realizar las segregaciones, parcelaciones y agrupaciones de terrenos necesarias para posibilitar la ejecución de lo previsto en el presente Plan General de Ordenación Urbana.

2. Podrán también realizarse las parcelaciones que cumplan las condiciones establecidas en la Normativa Particular aplicable a ese suelo.

3. No obstante, tal como establece el Artº 32.3 de la Ley 2/2006, en el suelo urbanizable y en el urbano no consolidado que no disponga de PAU no podrá realizarse parcelación urbanística alguna. Una vez aprobado el PAU, la parcelación urbanística deberá realizarse en la ejecución de la correspondiente Unidad de Ejecución.

Artº 74. Edificios y construcciones fuera de ordenación y disconformes con el Planeamiento.

1. De acuerdo con lo previsto en el Artº 101 de la Ley 2/2006, el Plan identifica a través de los planos NOR 4.1 y NOR 4.2 de gestión y bienes catalogados los edificios fuera de ordenación que se definen como los edificios, construcciones, instalaciones y usos existentes con anterioridad al planeamiento urbanístico en vigor y para los que éste prevea su desaparición, por quedar incluidos en alguna de las actuaciones de dotación o integradas.

2. También quedarán fuera de ordenación todas aquellas edificaciones que se hayan construido sin licencia municipal o sin respetar las condiciones de la licencia.

3. Las instalaciones incluidas en esta situación quedan sometidas al siguiente régimen:

a) Sólo podrán realizarse las obras de conservación que sean necesarias para el mantenimiento del edificio en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad y las dirigidas a evitar daños a terceros, todo ello sin perjuicio del régimen legal de la ruina definido en esta ley

b) En todo caso no serán autorizables las obras de modernización, consolidación, aumento de volumen o mejora en construcciones y edificios declarados fuera de ordenación o disconformes con el planeamiento. En caso de que la disconformidad con el planeamiento urbanístico se refiera sólo a una parte de la edificación, no habrá inconveniente para autorizar estas obras en el resto de la edificación.

c) Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble en el plazo de 15 años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas, sin que dichas obras puedan suponer revalorización del inmueble.

Artº 75. Actuación en suelos potencialmente contaminados

1. La normativa de este PGOU identifica los suelos potencialmente contaminados, incluidos en el inventario elaborado por el Departamento de Medio Ambiente del Gobierno Vasco y aprobado por el Decreto 165/2008. La información georeferenciada de estos suelos se ha tomado de GeoEuskadi, sobre una cartografía de escala 1:25.000, tal como se recoge en los correspondientes metadatos.

a) En el caso de suelos clasificados como no urbanizables, a través de la delimitación del correspondiente condicionante superpuesto, tal como se refleja en el plano NOR 1.1.

b) En el suelo urbano y urbanizable, en los planos de gestión, NOR 4.1 y NOR 4.2. En el caso de suelos incluidos en Sectores y Actuaciones Integradas se hace referencia también a estos suelos en las fichas correspondientes.

2. En estos suelos, el cese de la actividad, la implantación de una nueva actividad, o la ampliación de la actividad existente exigirá la previa declaración de calidad del suelo por el órgano ambiental de la Comunidad Autónoma, tal como establece el Artículo 23 y 24 de la Ley 4/2015, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, con las exenciones de los procedimientos previstos para esa declaración en los supuestos contemplados en el Artículo 25 de esa misma ley, y siguiendo en todo caso los procedimientos previstos en ella.

3. El inventario de suelo potencialmente contaminado, tal como prevé el Decreto 165/2008, se actualizará de oficio o instancia de los particulares; por otra parte la escala de la cartografía utilizada que se indica en el n. 1, puede presentar desajustes respecto al parcelario. Por tanto la aplicación del procedimiento que se indica en el n. 2 se realizará teniendo en cuenta la información a la mayor escala que facilite el inventario en el momento en

que produzcan los supuestos recogidos en ese número; sin que esos cambios exijan la modificación del Plan. Corresponde en su caso al propietario justificar, mediante la aportación de la oportuna documentación oficial, que el suelo en que desea actuar ha sido eliminado del inventario, o que su delimitación oficial no se corresponde con la que se refleja en la documentación gráfica del Plan.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

SECCIÓN 1. CONDICIONES DE FORMA Y DEFINICIONES

Artº 76. Terminología y definición de conceptos.

A los efectos de la aplicación del presente Plan, los términos que seguidamente se expresan tendrán el significado que se define a continuación.

Artº 77. Alineaciones

1. Las alineaciones definidas en los planos normativos del Plan deben ser consideradas, a todos los efectos, como normativas.

a) Alineación máxima: es la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado, define la envolvente máxima en planta de la edificación autorizada, tanto sobre rasante como bajo rasante. No obstante esta alineación sólo se aplicará a la edificación sobre rasante cuando en el plano de forma se establece otra alineación para las planta bajo rasante.

b) Alineación obligatoria: es aquella alineación de obligado cumplimiento por la edificación, que deberá situar sobre esta alineación una de sus fachadas.

c) Retiro: es la distancia, medida en un plano horizontal, desde cualquier punto de la alineación oficial o del lindero de la parcela al punto más cercano de la edificación, incluyendo los vuelos, pero no los aleros.

d) Superficie de fachada: es la superficie que se erige verticalmente a partir de la alineación de la edificación.

e) Medianera: Es la superficie vertical que, sobre la alineación de parcela común a ambas, delimita dos edificaciones adosadas.

Artº 78. Rasantes

Las rasantes que figuran en los planos determinan la cota sobre el nivel del mar del punto en que se anotan. Este dato se fija teniendo en cuenta el plano topográfico utilizado en la redacción del plan, cuyas curvas de nivel quedan reflejadas en los planos de forma del Plan.

Artº 79. Determinación de las alineaciones y rasantes.

1. Las alineaciones quedan fijadas en los planos de forma, del siguiente modo y con el alcance que en cada caso se indica:

a) Cuando la normativa no distingue entre unas plantas y otras se entiende que las alineaciones constructivas máximas y obligatorias han de respetarse en todas y cada una de las plantas.

2. Las alineaciones y rasantes a respetar en el suelo urbano quedan establecidas a través de los planos normativos del presente Plan.

3. En las edificaciones consolidadas y no declaradas fuera de ordenación, y en caso de reforma o sustitución de las mismas las alineaciones actuales se considerarán como envolventes máximas pudiendo alterarse las rasantes siempre que no impliquen un aumento del volumen edificatorio permitido.

Artº 80. Retranqueos

1. Una edificación tiene un retranqueo cuando una parte del cerramiento se retira respecto al plano general de la fachada. El retranqueo puede darse en toda la edificación o sólo en algunas de sus plantas.

2. Cuando el plano general de la fachada queda fijado mediante una alineación obligatoria, los retranqueos sólo pueden darse cuando lo permite la Normativa Particular aplicable a esa edificación y cumpliendo las condiciones que en ella se establezcan.

Artº 81. Perfil de la edificación

1. El perfil de una edificación se refiere al número de superficies pisables existentes a lo largo de una línea vertical que une el suelo de la planta situada en el nivel más bajo con la cubierta.

2. En la Normativa Particular el perfil de la edificación se expresa indicando con número romanos el número de plantas sobre rasante; cuando se prevé sótano se añade a ese número romano la expresión +S; o, si se trata de un semisótano +SS. De este modo, p. ej., II+S supone un perfil de dos plantas sobre rasante y una bajo rasante.

Artº 82. Criterios para la determinación del perfil de edificación

1. Se considerarán como plantas sobre rasante, la planta baja y plantas altas de la edificación así como las bajo-cubiertas. Cuando la normativa gráfica o escrita aplicable a un edificio considera la última planta como bajo-cubierta, se deberá situar directamente bajo una cubierta inclinada, de modo que la altura de esa planta medida en la cara exterior de la fachada desde la cota del solado de la planta a la cara inferior del plano de la cubierta no supere 1.50 m.

2. Se considerarán como plantas bajo rasante los semisótanos y los sótanos.

3. Podrán disponerse sótanos en todos los casos, excepto cuando la Normativa Particular aplicable en ese caso lo prohíba. Sin embargo, sólo podrán disponerse semisótanos en una edificación cuando lo permita expresamente la Normativa Particular aplicable.

Artº 83. Altura de la edificación

1. Se mide sobre la vertical trazada en el punto medio de la fachada principal, el segmento comprendido entre la rasante del espacio público y la intersección de la fachada principal con la cara inferior del plano inclinado de la cubierta, y en caso de cubiertas planas con la cara inferior del forjado que cubre la última planta.

2. Respecto a las edificaciones consolidadas la altura máxima será la correspondiente al edificio actual manteniéndose en caso de sustitución la volumetría originaria, salvo en los casos en que la Normativa Particular permite aumento de altura.

Artº 84. Perfil de cubierta

Sección de la envolvente autorizada del volumen de la cubierta, por un plano vertical y perpendicular a la superficie de fachada. El perfil de cubierta define la pendiente de la cubierta.

Artº 85. Altura de la cumbrera

Es la distancia entre dos planos horizontales, uno de ellos incluye el punto más alto de la edificación, incluida la cubierta y los pretilos de protección, el otro pasa por la rasante de la alineación oficial en el punto medio de la fachada principal.

Artº 86. Determinación del perfil de la edificación.

Los perfiles y alturas de los nuevos edificios vienen señalados en la Normativa Urbanística Particular. El perfil de la edificación queda determinado en la normativa particular indicando el número y tipo de plantas permitidas. El perfil señalado es máximo.

Artº 87. Tipos de edificabilidad

1. De acuerdo con lo previsto en el Artº 35 de la LSU, el Plan General de Ordenación Urbana de Zaldibia distingue entre los distintos tipos de edificabilidad:

a) Edificabilidad física o bruta, la totalidad de la superficie de techo construida o por construir, tanto sobre rasante como bajo rasante, establecida por la ordenación urbanística para un ámbito determinado

b) Edificabilidad urbanística: corresponde a la edificabilidad física correspondiente a los usos lucrativos establecidos por la ordenación urbanística para un ámbito determinado. El cómputo de esta edificabilidad se realiza de acuerdo con los criterios que se establecen en el siguiente artículo

c) Edificabilidad ponderada de un ámbito corresponde a la suma de los productos de las superficies destinadas en ese ámbito a cada uso o tipología, multiplicado por el coeficiente de ponderación asignado a ese uso. Se miden en superficie de techo del uso propiciado.

2. Los coeficientes de ponderación establecen la relación entre los valores de repercusión de suelo urbanizado para cada uso respecto al valor de repercusión del uso propiciado del ámbito.

Artº 88. Criterios de cómputo de la edificabilidad

1. El cómputo de la edificabilidad física será la superficie construida delimitada por el perímetro exterior del cierre de las fachadas y los ejes de paredes medianeras o elementos de separación con otros edificios.

2. Este cómputo se realiza en cada una de las plantas, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones.

3. Computarán dentro de esa superficie construida de edificabilidad física:

— Los espacios cubiertos, incluidos los situados en bajocubierta, con más de 1,80 de altura libre —computará la parte de los mismos que supere dicha altura—.

— Los porches computarán el 100% de su superficie. Lógicamente no computan los que tienen servidumbre de uso público.

— Los elementos macizos de la edificación.

— Los patios y conductos de instalaciones en el que se puede inscribir un círculo de un diámetro menor o igual a 1,50 m.,.

— Los huecos de ascensores.

— Las terrazas y galerías cubiertas, así como las marquesinas, computan el 100% de su superficie.

— Las entreplantas que permitan el uso continuado de éstas plantas para trabajo y presencia permanente de personas.

— Los sótanos y semisótanos.

4. Por el contrario, no computarán en ningún caso como parte del edificabilidad física los espacios y elementos siguientes:

— Las terrazas y galerías, cuando no están cubiertas, así como los balcones volados.

— Los espacios cubiertos y cerrados con menos de 1,80 m de altura.

— Los patios y conductos de instalaciones de diámetro > 1,50 m.

— Los soportales de uso público en planta baja.

— Las entreplantas ligadas al uso y mantenimiento de instalaciones que no requieren presencia permanente de personas.

— Los silos y la maquinaria auxiliar situada fuera de la edificación.

Artº 89. Criterios para la medición de la altura de edificación y de las plantas

1. La altura de la edificación se medirá desde la cota media de la acera o espacio libre suavizado, lindante con la respectiva fachada, verticalmente sobre el plano de la fachada hasta la cara inferior del plano inclinado de de la cubierta o hasta la cara inferior del forjado que cubre la última planta.

2. Cuando el edificio da frente a dos calles o espacios públicos, la altura se mide en la fachada que se encuentra con la rasante más alta.

3. La altura de una planta se mide desde la cara superior del forjado (o de la solera) en que se apoya a la cara superior del forjado que la cubre. En las plantas bajocubierta, la altura se mide en la cara exterior de la fachada.

SECCIÓN 2. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS DISTINTOS ELEMENTOS

Artº 90. Estructura resistente

1. Se denomina así al conjunto de elementos destinados a sostener y transmitir las cargas del propio edificio, y las provocadas por su uso, al terreno. Se divide en estructura portante y sustentante. La estructura portante es la que transmite al terreno las cargas y esfuerzos acumulados de la masa del edificio; la sustentante es la que transmite a la estructura portante su propio peso más la sobrecarga de uso que soporta.

2. Los cuerpos de escalera, tendrán siempre la consideración de estructura portante.

Artº 91. Distribución interior

La distribución interior queda formada por los elementos que delimitan las distintas piezas habitables del edificio.

Artº 92. Planta alta, baja, sótano, semisótano, cubierta, bajocubierta y entreplanta

1. Planta sótano: Planta que, salvo en la parte de acceso a la misma, está situada bajo rasante, bien totalmente enterrada, bien semienterrada, en este caso siempre por debajo de 1,20 m medidos desde la rasante del espacio no edificado perimetral, público o privado.
2. Planta semisótano: Planta parcialmente enterrada que no reúne las condiciones necesarias para su consideración ni como sótano ni como planta baja. Se entenderá parcialmente enterrada una planta siempre que una o más fachadas afloren sobre la rasante con una altura superior a 1,20 m, sin considerar a esos efectos las que formen medianera con las edificaciones colindantes.
3. Planta baja: es aquella cuyo piso está situado en su totalidad sobre rasante o a menos de 1,20 m por debajo en todas sus fachadas; puede encontrarse directamente sobre el terreno o sótano.
4. Planta alta: Planta situada por encima de la planta baja.
5. Cubierta: Se trata de la superficie que cubre horizontalmente el volumen exterior del edificio. A efectos de esta Normativa se considerarán cubiertas horizontales aquellas que no superen una pendiente de 10%, e inclinadas cuando tienen una pendiente superior. La Normativa particular establece las condiciones que han de cumplir las cubiertas en las distintas edificaciones.
6. Bajocubierta: Es aquella situada directamente bajo el forjado o tablero de cubierta.
7. Entreplanta: se denomina así a la planta situada entre dos plantas y que no llega a ocupar toda la superficie delimitada por los cerramientos de la edificación.

Artº 93. Fachada principal

Se entiende por fachada principal aquella sobre la que se sitúa el acceso peatonal principal a la edificación.

Artº 94. Mansardas, buhardillas y lumbreras

1. Se denomina mansarda a la planta bajocubierta, cuando la cubierta se dispone con una sección quebrada, con mayor pendiente en la parte inferior; en esta parte se pueden abrir ventanas cuyo cierre frontal es vertical, con un tejadillo que une este cierre con la pendiente del tejado.
2. Las buhardillas son ventanas que se levantan por encima de la cubierta general del edificio, disponiendo de su propia cubierta a una, dos o tres aguas.
3. Las lumbreras son ventanas situadas en el plano de la cubierta, o paralelas a él, sobresaliendo ligeramente.

Artº 95. Elementos sobre la línea de cubierta.

1. Por encima de la línea de cubierta, sólo se permitirá la construcción de chimeneas o elementos de instalaciones y cubriciones, tales como antenas, pararrayos, cabinas de ascensor con la necesaria justificación técnica, etc., siempre que no superen 1,20 m. Si se considera necesario superar esta medida por causa de las exigencias de la normativa técnica de aplicación, deberá justificarse y autorizarse expresamente.
2. En lo referente a las antenas de televisión u otros servicios de telecomunicaciones, éstas deben ser colectivas por portal y habrán de instalarse en la cubierta principal. Quedará expresamente prohibida su colocación sobre las fachadas. Su ubicación deberá reflejarse en la documentación de solicitud de licencia, pudiendo ser esta causa de denegación de la misma.

Artº 96. Terrazas

Se consideran terrazas las superficies horizontales que actúan como cubierta plana de parte de un edificio, siendo accesible desde otras piezas de la edificación situadas a la misma altura. En la parte del perímetro en que no hay edificación se dispone un pretil a modo de protección.

Artº 97. Galerías

1. Se consideran galerías las piezas situadas en una planta distinta de la baja, cubiertas superiormente y sin otro cerramiento en su frente que el que pueda existir como antepecho
2. Las terrazas y galerías pueden ser voladas o retranqueadas, según su disposición respecto a la fachada en que se encuentran.
3. Se denomina específicamente galería cuando, la pieza tiene una forma alargada de modo que la proporción entre el lado abierto y el fondo de la pieza es superior a 3.
4. Se denomina galería cerrada, aquélla que cubre todo el frente abierto con carpintería.

Artº 98. Marquesinas

1. Cubiertas ligeras apoyadas en el cerramiento de la edificación, de modo que el perímetro de la superficie cubierta sólo queda cerrado por el lado en que la cubierta se apoya en la edificación.
2. Como estructura portante utilizará normalmente el cerramiento en que se apoya, pero puede también disponer de pilares metálicos ligeros que deben quedar en todo caso retirados del perímetro de la marquesina

Artº 99. Porches y soportales

1. Espacio cubierto, adosado a uno de los paramentos exteriores de un edificio, y que mantiene sin cerrar parte de su perímetro.
2. Quedan definidos como soportales los espacios de dominio privado y uso público, a cubiertos por la construcción y abiertos al resto del espacio público.

Artº 100. Fachadas

1. Se entiende por fachada todos y cada uno de los paramentos verticales que rodean el volumen exterior del edificio, y que están en contacto con el espacio exterior, siempre que su visión sea posible desde el espacio público cercano o lejano (calles, plazas, caminos o carreteras). Incluye por tanto, no sólo los cerramientos que dan directamente a la calle, sino también los que dan a parcela libre, patios o terrazas, si son visibles desde el espacio público.
2. Queda prohibida la instalación de antenas de cualquier tipo, sobre las fachadas del edificio visible desde el exterior de la propia parcela.

Artº 101. Hastiales

1. Se denominan hastiales las fachadas con la parte alta de forma triangular o trapezoidal en la que descansan los faldones de la cubierta.

Artº 102. Ventanas

1. Se denominan ventanas los huecos, habitualmente acristalados, situados en las fachadas del edificio para permitir la ventilación y soleamientos de las distintas dependencias.
2. Las protecciones al soleamiento de los huecos acristalados: persianas, contraventanas, etc., estarán situadas al exterior de los vidrios.

Artº 103. Cierre de parcela

1. La Normativa Particular tanto de suelo urbano, urbanizable como de suelo no urbanizable establece las condiciones que han de cumplir los cierres de parcela, pudiendo fijar para ello la altura máxima y mínima y el tipo de cierres distinguiendo macizos, ligeros y mixtos.
 - a) Los cierres macizos se fabricarán con piedra, bloque de hormigón o fábrica de ladrillo; en el caso de usar bloque de hormigón o fábrica de ladrillo estos materiales quedarán revocados y pintados, es decir, su acabado tendrá una calidad semejante a la que tendría una fachada; su trazado en planta será continuo, sin que se permitan realces ni retranqueos, salvo aquellos que busquen encuadrar las entradas en la parcela.
 - b) Se consideran cierres ligeros los formados por vegetación, o por elementos verticales y horizontales –metálicos o de madera- dispuestos formando una retícula. No se permite el cierre formado exclusivamente por una malla de alambre sujeta en pies derechos.

c) En los cierres ligeros pueden combinarse los dos tipos de elementos que se indican en el párrafo anterior, de modo que la vegetación queda reforzada por unos elementos rígidos.

d) Los cierres denominados mixtos combinarán un cierre macizo con una altura máxima de 1 m completado con un cierre vegetal cuya altura quedará definida en la normativa particular correspondiente.

2. La altura del cierre se mide de acuerdo con los siguientes criterios:

a) En los cierres situados sobre la alineación oficial, su altura se mide desde la rasante del espacio público. No obstante, cuando la rasante de la parcela se sitúa por encima de la rasante del espacio público, la altura del cierre podrá medirse desde la rasante de la parcela, pero sólo podrá ser macizo en una altura de 80 cm, de modo que el resto del cierre, si se eleva por encima de esa altura, será de tipo ligero y además no podrá superar la altura de seguridad de una barandilla, 1,10 m.

b) Los cierres situados sobre los linderos que separan la parcela de las parcelas contiguas, la altura del cierre, se medirá desde el suelo de la parcela situada a mayor altura.

c) En ambos casos (a y b), para la determinación de la rasante, se considerará una línea horizontal que pasa por el punto medio del segmento que une los puntos de intersección de los extremos del muro de cierre con el terreno.

d) Cuando la diferencia de las cotas de estos dos puntos extremos es superior a la mitad de la altura máxima permitida por la Normativa Particular, la línea horizontal a que se refiere el párrafo anterior se sustituirá por una línea escalonada que, disponiendo tramos horizontales en los extremos, contenga tantos segmentos horizontales como sean precisos para que la distancia vertical entre un segmento y los contiguos no sea superior a la mitad de la altura máxima permitida para el cerramiento.

e) También se permitirá que la cota superior del cerramiento se disponga en paralelo a las rasantes del terreno cuando éstas formen parte de una línea inclinada.

Artº 104. Patios

Espacios que se abren en el interior de los edificios con el objeto de garantizar las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

Artº 105. Cuerpos volados

1. Cuerpo volado es toda construcción saliente de cualquier fachada de una edificación, sea cual sea su clase de material.

2. A efectos de esta ordenanza los vuelos se clasifican como:

a) Balcones: se entienden por tales los vuelos con protección de barandilla, sin cierre de obra, ni de carpintería.

b) Terrazas y galerías voladas: abiertas o cerradas, tal como vienen definidas en el Artº 97 .

c) Aleros: las prolongaciones de los planos de cubiertas inclinadas respecto a la fachada, para su protección.

d) Cuerpos cerrados: todos los demás tipos de vuelos.

3. El vuelo de los distintos elementos queda establecido en la Normativa Particular; en ausencia de esa determinación el vuelo máximo 100 cm.

4. En todo caso en las calles de anchura inferior a 4 metros se prohíbe cualquier vuelo situado a menos de 3.50 m. del espacio público sobre el que se disponen.

SECCIÓN 3. CONDICIONES DE HABITABILIDAD

Artº 106. Altura libre mínima de cada planta.

1. Las alturas libres mínimas de cada planta en los edificios residenciales deberán cumplir las condiciones establecidas en la Orden de 12 de febrero de 2.009, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por el que se aprueba las Ordenanzas de diseño de viviendas de Protección Oficial (Boletín Oficial del País Vasco, n. 43 del 3/3/2009) o normativa legal que lo sustituya

2. En las edificaciones no residenciales, las dependencias cuyo uso suponga su ocupación por personas de modo estable, deberán tener una altura libre mínima de 2.20 m.

2. Para el cumplimiento de esa normativa se considerará altura libre mínima de un espacio cubierto es la distancia vertical desde la cara inferior del techo terminado de un espacio edificado hasta la superficie del suelo terminado. En el caso de techos no horizontales, la altura libre se medirá en el punto que se indique en la normativa aplicable.

3. En el caso en el que en obras de rehabilitación la altura total de la edificación no permita el cumplimiento de estas alturas mínimas se permitirá elevar la altura total de la edificación hasta que estas alturas mínimas se cumplan.

Artº 107. Escaleras.

1. Las escaleras de uso común de las viviendas deberán cumplir las condiciones establecidas en la Orden de 12 de febrero de 2.009, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por el que se aprueba las Ordenanzas de diseño de viviendas de Protección Oficial (Boletín Oficial del País Vasco, n. 43 del 3/3/2009) o normativa legal que lo sustituya.

2. Las escaleras de uso privativo, en el interior de las viviendas, deberán tener un ancho mínimo libre de 80 cm tal y como establece el Código Técnico de la Edificación o normativa legal que lo sustituya.

Artº 108. Ascensores

En el caso de las edificaciones residenciales consolidadas su instalación será por el interior, y solamente se permitirá la instalación por el exterior cuando se justifique técnicamente la imposibilidad de instalarlo interiormente. En el caso de que tenga que instalarse por el exterior se exigirá un tratamiento estético del mismo acorde con la fachada del edificio al que se anexa.

Artº 109. Ampliaciones de la edificación necesarias para permitir la accesibilidad universal a todas las viviendas de ese edificio.

1. Las ampliaciones de la edificación necesarias para permitir la accesibilidad universal a todas las viviendas de un edificio no computarán como superficie construida, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) No resulte viable técnica o económicamente resolver esa accesibilidad, mediante la instalación de ascensores u otros elementos en el interior de la edificación existente.

b) La superficie ampliada corresponda estrictamente con la necesaria para la construcción de un cuerpo saliente que permita la instalación del ascensor o del elemento preciso para permitir la accesibilidad universal.

2. Además, cuando la única solución viable exija la ocupación de espacios privativos, podrá ampliarse la vivienda o local afectado en una superficie que permita albergar la superficie afectada por la actuación.

3. Cuando se den las condiciones establecidas en el n. 1, se podrá conceder la licencia sin la tramitación de ninguna modificación del planeamiento, ni aprobación de ningún nuevo instrumento urbanístico; en caso contrario se deberá proceder a la redacción y aprobación del correspondiente Estudio de Detalle.

4. Cuando el edificio en el que se plantea estas actuaciones forme parte de un conjunto urbano, la solución adoptada en el primer edificio en que se actúe será asumida como modelo para los restantes.

5. Si en algún caso se considerase necesario apartarse de ese modelo (n. 6) deberán quedar justificados los siguientes extremos:

a) La nueva solución propuesta presenta ventajas objetivas (funcionales, técnicas o económicas) y de entidad, respecto a la solución adoptada previamente en ese conjunto urbano.

b) La propuesta queda integrada formal y compositivamente en el conjunto urbano en que se sitúa el edificio.

Artº 110. Condiciones de los garajes en edificios residenciales

1. La superficie mínima útil de cada garaje será de 20 m² por vehículo, incluyendo en ella la que corresponde a aceras, pasillos de maniobras, etc.

2. La dimensión mínima por plaza de garaje sin considerar, accesos, etc. será de 2,50 m por 5,00 m para plazas abiertas, y de 3,00 m por 5,00 m para plazas cerradas.

3. El acceso a los garajes tendrá una anchura mínima de 3 metros y los pasillos interiores tendrán un ancho mínimo de 5,00 m. Las rampas rectas no sobrepasarán el 16% de pendiente, y las de vuelta o giro el 12%. En estas últimas el radio de curvatura medido en el eje será como mínimo de 6 metros. En las rampas que den a camino y/o acera públicos, el último tramo de la misma antes de llegar al camino o acera tendrá una pendiente máxima del 5% en una longitud de como mínimo 5 metros.

Artº 111. Aparcamientos.

En las nuevas actuaciones edificatorias se deberán prever un número mínimo de plazas de aparcamientos según establezca la Normativa Particular.

Artº 112. Otras disposiciones de carácter general.

1. Las viviendas podrán dividirse siempre que la superficie media mínima de las viviendas resultante sea igual o superior a 75 m² construidos incluyendo elementos comunes

2. Las condiciones de habitabilidad relativas dimensiones mínimas de las habitaciones y piezas, iluminación y ventilación de las piezas habitables y de las cajas de escaleras, y cualquier otra condición que favorezca el confort se estará a lo dispuesto en las condiciones establecidas en la Orden de 12 de febrero de 2.009, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por el que se aprueba las Ordenanzas de diseño de viviendas de Protección Oficial (Boletín Oficial del País Vasco, n. 43 del 3/3/2009) o normativa legal que lo sustituya. Si hay contradicciones entre ésta y el presente Plan se aplicará la más restrictiva de las dos, salvo en lo referente a las superficies de vivienda.

3. Con carácter general las obras de nueva construcción y las sustituciones de edificios existentes deberán conectar su red de saneamiento a la red de saneamiento separativo existente en el núcleo urbano, siempre teniendo en cuenta las peculiaridades que supone el vertido final al colector general que finalmente deriva las aguas residuales del municipio hasta la EDAR de Legorreta.

TÍTULO II. NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR DEL SUELO URBANO

Artº 113. Ordenación pormenorizada del suelo urbano

1. El PGOU establece la ordenación pormenorizada de todo el suelo urbano clasificado por el Plan General, estableciendo determinaciones relativas a forma, uso y gestión.

2. Estas determinaciones quedan fijadas a través de la Normativa Gráfica, en especial en los planos de la serie NOR 2.1, NOR 2.2, NOR 3.1, NOR 3.2, NOR 4.1 y NOR 4.2 y de las fichas urbanísticas que se indican en los siguientes artículos.

3. En los aspectos no incluidos en la Normativa Urbanística Particular se aplicará con carácter subsidiario las determinaciones que se establecen en la Normativa Urbanística General.

Artº 114. Categorías del Suelo Urbano

Los planos de la serie NOR 4.1 y NOR 4.2 distribuyen el suelo urbano en las dos categorías previstas en la Ley 2/2006:

a) El suelo urbano no consolidado queda formado por los suelos incluidos en la delimitación de las Actuaciones Integradas y Actuaciones de Dotación.

b) El resto del suelo urbano queda incluido en la categoría de suelo urbano consolidado.

Artº 115. Fichas urbanísticas de las Áreas de suelo urbano

1. Para la determinación de las condiciones que han de cumplirse en las parcelas el suelo urbano, se establecen las siguientes áreas, que se asignan a cada parcela en los planos de la serie NOR 4:

- a) ÁREA-1 _ Herrigueña
- b) ÁREA-2 _ Ostaburu-Ibarguren Azpi
- c) ÁREA-3 _ Aztiriaga-Bikarioetxe-Txamarretxe
- d) ÁREA-4 _ Zubiaurre
- e) ÁREA-5 _ Urtesabel
- f) ÁREA-6 _ Arotzena-Elbarrena-Bertuesa

2. Cada una de estas áreas se recoge en una ficha urbanística, incluida en el Anexo I de esta Normativa; en estas fichas se contienen las correspondientes condiciones de forma, uso y gestión del suelo urbano consolidado y no consolidado de cada área.

3. Las fichas se dividen de acuerdo a las categorías de suelo que contiene: suelo urbano consolidado; suelo urbano no consolidado por la urbanización; suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad. En este sentido:

a) En el ÁREA 1 _ Herrigueña se dispone: de suelo urbano consolidado correspondiente a las AAR1.1 Presalde y las Actuaciones de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-1.1 Gure Ametsa y AEDP-1.2 Udaletxea; y no consolidado correspondiente a la actuación integrada AI-R1.1 Ermentari, la AI-R1.2 Olano-Seroretxe.

b) En el ÁREA 2 _ Ostaburu-Ibarguren Azpi sólo se dispone de suelo urbano consolidado donde se prevén dos Actuaciones Aisladas AAR2.1 y AAR2.2 Ibarguren Azpi.

c) En el ÁREA 3 _ Aztiriaga-Bikarioetxe-Txamarretxe se dispone de suelo urbano consolidado, donde se gráfica dos Actuaciones Aisladas AA-R3.1 Biurrene y AA-R3.2 Aztiriaga, y no consolidado, el correspondiente a la actuación integrada AI-R3.1 Etxabenea y a la actuación de dotación AD-R3.1 Etxabenea.

d) En el ÁREA 4 _ Zubiaurre se dispone de suelo urbano consolidado, en el que se prevé una Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-4.1 Urbia, y de suelo urbano no consolidado, el correspondiente a la actuación integrada AI-R4.1 Txindokipe .

e) En el ÁREA 5 _ Urtesabel está formada suelo urbano cuya ordenación pormenorizada se realizará a través de un Plan Especial, tal y como se recoge en las fichas de las Áreas de Suelo Urbano del ANEXO I.

f) En el ÁREA 6 _ Arotzena-Elbarrena-Bertuesa se dispone de suelo urbano consolidado donde se prevén las Actuaciones de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-6.1 Elbarrena y AEDP-6.2 Bidegorri y no consolidado, el correspondiente a las actuaciones

integradas AI-I6.1 Tokigoxo, AI-I6.2 (industrial) Y AI-R6.1 Bekozelai, la actuaciones de dotación AD-R6.2 Bertuesa.

4. En cuanto a las cesiones de dotaciones locales en las Actuaciones Integradas y en las Actuaciones de Dotación se debe tener en cuenta lo siguiente:

a) Las dotaciones que se indican en los apartados destinados a estas actuaciones en las fichas de las Áreas, se han calculado sobre el incremento de edificabilidad urbanística que suponen, tal como se prevé en el art. 6.3 del Decreto 123/2012.

b) Para ese cálculo se ha considerado como edificabilidad existente la que se indica en las fichas para cada actuación.

c) Si en el momento de ejecutar la actuación se comprobase que la edificabilidad existente no coincide con la indicada en la ficha, deberán recalcularse las dotaciones de modo que su materialización se realice sobre el incremento de edificabilidad real.

Artº 116. Fichas urbanísticas de los Sectores de suelo urbanizable

1. El Anexo II de esta Normativa incluye una ficha con las determinaciones aplicables a los Sectores de suelo urbanizable previstos en el núcleo urbano.

a) SECTOR-1 _ Bilore

b) SECTOR-2 _ Urtesabel Azpi

Artº 117. Edificabilidad de las parcelas de suelo urbano

1. La edificabilidad bruta de las parcelas de suelo urbano queda fijada por la edificación actualmente existente.

a) Se permiten en estas edificaciones las obras de conservación, reforma o sustitución

b) Estas obras deberán cumplir las condiciones de forma y uso establecidas en la Ordenanza asignada a cada parcela a través de los planos de la Serie NOR 3.1 y NOR 3.2 y, en el caso de las edificaciones incluidas en el Catálogo de Protección, el régimen de protección que le sea de aplicación.

2. La edificabilidad bruta de las parcelas incluidas en las Actuaciones de Dotación quedan fijadas en las correspondientes fichas urbanísticas. La materialización de esta edificabilidad exige cumplimiento de las obligaciones previstas en la Ley y en el PGOU para estos casos.

3. La ficha de las Actuaciones Integradas establece la edificabilidad ponderada del conjunto de la actuación, por tanto en el caso de las parcelas incluidas en estas actuaciones la materialización de la edificabilidad exige la ejecución de la Unidad de Ejecución en que está situada la parcela, siguiendo la tramitación y cumpliendo las obligaciones previstas en la Ley 2/2006 y en el PGOU para estos casos.

Artº 118. División de viviendas en suelo urbano

1. Se permitirá la división de viviendas de las parcelas (a.10 edificación en bloque) en suelo urbano cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a) La superficie construida media de las viviendas resultantes sea mayor de 75m² incluidos elementos comunes.

b) Todas y cada una de las viviendas cumplan los mínimos establecidos por la normativa de habitabilidad exigibles a las viviendas de protección vigente.

c) Las viviendas podrán disponer de diferentes accesos siempre que no supongan la construcción de escaleras exteriores que desfiguren el volumen.

2. Sin embargo no se permite la división de las viviendas de las parcelas a.20, edificación en baja densidad.

Artº 119. Coeficientes de ponderación para cálculo de la edificabilidad ponderada

1. Para el cálculo de la edificabilidad ponderada se establecen los siguientes coeficientes de ponderación u homogenización, aplicables a las áreas y sectores que se indican en cada caso:

a) Áreas 1, 2, 3, 4, y 5 y actuación integrada AI-R6.1 Bekozelai así como actuación de dotación AD-R6.1 Bertuesa

Edificación abierta (uso propiciado)	1,00	(a.10)
Edificación en bajo desarrollo	0.60	(a.20)

Garaje	0,15
Local comercial	0,30
b) Área 6 y Sectores 1 y 2.	
Industrial, m ² de techo sobre rasante (uso propiciado)	1,00
Industrial, m ² de techo bajo rasante	0,50
Marquesina	0,50

2. Para el cálculo de la edificabilidad:

a) En la edificación abierta a la superficie ocupada en cada planta por el núcleo vertical de comunicaciones se aplicará el coeficiente correspondiente para el uso de esa planta

b) En la vivienda adosada libre el coeficiente se aplica a toda la edificabilidad física, incluida por tanto la destinada a garaje u otros usos auxiliares de la vivienda.

Artº 120. Cálculo del aprovechamiento urbanístico cedido al Ayuntamiento

1. En las Actuaciones Integradas el cálculo del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento se calculará sobre la edificabilidad ponderada máxima permitida por el planeamiento en esa actuación, con independencia de que, en algún caso, los adjudicatarios de las parcelas lucrativas resultantes no lleguen a consumir el aprovechamiento que les corresponde a sus parcelas.

2. Sin embargo, en las Actuaciones de Dotación, el cálculo se realizará sobre el incremento de edificabilidad ponderada en la actuación, aunque este sea inferior al que permite el planeamiento. Por tanto, hay que tener en cuenta que la indicación de la edificabilidad ponderada correspondiente al Ayuntamiento que figura en las fichas urbanísticas de las Actuaciones de Dotación indica la cantidad correspondiente en caso de que la edificación consuma toda la edificabilidad permitida.

Artº 121. Delimitación de Unidades de Ejecución y Sistema de Actuación

1. Sin perjuicio de las posibilidades que se recogen en los Artº 67 y Artº 69 de esta Normativa, respecto a la modificación de las Unidades de Ejecución y de su Sistema de Ejecución, la delimitación de las Unidades de Ejecución y el sistema establecido a través de la ficha urbanística de cada actuación Integrada estará en vigor mientras en tanto no se proceda a su modificación por el procedimiento que se indica en esos artículos.

2. En todo caso, el resto de las condiciones del proyecto de reparcelación y de urbanización que se señalen en las fichas urbanísticas sólo podrán ser modificadas mediante los instrumentos urbanísticos previstos para la modificación de la ordenación pormenorizada.

TÍTULO III. NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR DEL SUELO URBANIZABLE

Artº 122. Ámbitos del suelo urbanizable

1. El PGOU delimita 2 ámbitos de suelo urbanizable: los Sectores 1 y 2.
2. El Sector 1 corresponde al suelo sobre el que se situaba la industria abandonada de Bilore.
3. El Sector 2 Urtesabel Azpi corresponde a los suelos incluidos en las NNSS que se revisan en el AIU-6.

Artº 123. Ordenación pormenorizada del suelo urbanizable

El PGOU remite a futuros Planes Parciales para la definición de la ordenación pormenorizada correspondiente a los Sectores 1 y 2. Establece las determinaciones estructurales de ese suelo y lo hace a través de las fichas urbanísticas incluida en el Anexo II de esta normativa.

Artº 124. Régimen provisional

1. Para los suelos incluidos en el Sector 1 solo se permitirán las actuaciones encaminadas a incrementar la seguridad y la higiene de la edificación incluido el derribo del edificio existente.
2. En los suelos incluidos en el Sector 2, hasta tanto no se haya aprobado el Programa de Actuación Urbanística que será necesario para la ejecución del suelo urbanizable:
 - a) Se autoriza el mantenimiento de las actividades existentes.
 - b) En ningún caso el mantenimiento de esas actividades supondrá el aumento de la edificabilidad o obras que incrementen el valor del inmueble, de acuerdo a lo previsto para las edificaciones declaradas fuera de ordenación en el Art. 101.5 de la Ley 2/2006 de Urbanismo del País Vasco.

TÍTULO IV. NORMATIVA PARTICULAR DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artº 125. Delimitación del suelo no urbanizable

1. De conformidad con lo previsto en el Artº 28 de la Ley 2/2006, del Suelo y Urbanismo, en el término municipal de Zaldibia se clasifican como no urbanizables los terrenos que deben ser preservados de su posible urbanización bien por su valor forestal, agrícola o ganadero; bien por su valor paisajístico y cultural.

2. El PGOU califica todo el suelo no urbanizable como Zona Rural (D), distinguiendo dentro de ella distintas subzonas, tal como se recoge en el Artº 31 de esta Normativa, cada una de estas subzonas se corresponden con las categorías del suelo no urbanizable previstas en las DOT

3. El régimen general de edificación y uso en estas subzonas queda establecido en el Artº 32 y siguientes de esta Normativa.

Artº 126. Zonas rurales del suelo no urbanizable

1. A través del plano NOR 1.1 conformidad con lo previsto en el Artº 28 de la Ley 2/2006, del Suelo y Urbanismo, en el término municipal de Zaldibia se clasifican como no urbanizables los terrenos que deben ser preservados de su posible urbanización bien por su valor forestal, agrícola o ganadero; bien por su valor paisajístico y cultural.

2. Las zonas rurales delimitadas en el PGOU de Zaldibia son las siguientes

D.10 Especial protección

D.11 Protección de aguas superficiales

D.12 Forestal

D.13 Agroganadera y Campiña

D.13.1. Agroganadera y Campiña: Paisaje rural de transición

D.13.2 Agroganadera y Campiña: Alto valor estratégico

D.14 Zona de Pastos Montanos

3. Los criterios de inclusión del suelo en cada una de estas zonas, los objetivos por los que se determina su régimen y el propio régimen aplicable a cada zona se establece en Artº 35 y siguientes.

Artº 127. Otras zonas calificadas en el suelo no urbanizable

Además de las zonas recogidas en el artículo anterior, el PGOU califica en el suelo no urbanizable las siguientes zonas globales

E. Sistema General de Comunicaciones; dentro de los cuales se distingue:

E.11. Vías interurbanas

E.13. Vías peatonales y ciclables

E.20. Caminos rurales principales

H. Sistema General de Infraestructuras y Servicios

Artº 128. Condicionantes superpuestos

1. Además, a través del plano NOR 1.1 a determinados suelos de la Zona Rural se establecen alguno o algunos de los siguientes condicionantes superpuestos

- a) Espacios naturales protegidos
- b) Corredores ecológicos
- c) Áreas erosionables o con riesgo de erosión
- d) Áreas inundables
- e) Zonas de presunción arqueológica
- f) Suelos potencialmente contaminados
- g) Paisaje protegido

h) Áreas de interés para la fauna

2. Los suelos afectados por estos condicionantes quedan sometidos simultáneamente al régimen correspondiente al uso global asignado y al que se establece para esos condicionantes en el Artº 159 y siguientes.

Artº 129. Sistema General del Área recreativa de carácter comarcal de Oiangu-Lazkaomendi.

1. El Plan Territorial Parcial del Goierri (artículo 45.1.e.3 de la Normativa) establece como una intervención estratégica dentro de la ordenación y política de suelo para los equipamientos y espacios libres el Área recreativa de carácter comarcal de Oiangu-Lazkaomendi.

2. De acuerdo con lo previsto en el Artº 45.2 de la Normativa del PTP, el Plan General de delimita el ámbito del suelo del término municipal de Zaldibia que se incluye en el Área recreativa de carácter comarcal de Oiangu-Lazkaomendi; esta delimitación califica a estos suelos como sistema general de equipamiento y espacios libres.

3. De acuerdo con ese mismo Artº 45.3 de la Normativa del PTP el desarrollo de esta intervención estratégica se realizará a través de un Plan Especial que deberá abarcar toda el Área recreativa tal como haya quedado delimitada por el planeamiento general de los municipios afectados. En caso de que ese ámbito no haya sido delimitado por el Plan General de alguno de esos municipios, o habiendo sido delimitado se considere necesario modificar el ámbito, deberá tramitarse un Plan de Compatibilización.

4. Hasta tanto no se haya aprobado el correspondiente Plan Especial, los suelos incluidos en el Área recreativa quedan sometidos al régimen urbanístico que les correspondería por la zona y los condicionantes superpuestos que quedan reflejados en el plano NOR 1.1.

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DE AUTORIZACIONES

Artº 130. Regulación de usos

1. Conforme a lo previsto en las DOT, los usos en suelo no urbanizable, se distribuyen entre usos propiciados, admisibles y prohibidos:

2. Se consideran usos principales o propiciados los que predominan en una zona concreta y la caracterizan y los que puedan influir positivamente en la consecución del objetivo pretendido en la categoría de ordenación asignada.

3. Se consideran usos permisibles los que no influyan negativamente en la consecución del objetivo pretendido en la categoría de ordenación asignada, estando condicionados de forma que su desarrollo no hipoteque el uso global propiciado, así como las características de la zona.

4. Los no incluidos entre los principales o permisibles, integran los denominados usos prohibidos independientemente de que se señalen de forma específica, por considerar que afectarían negativamente a las características ambientales de la zona, impidiendo el cumplimiento del objetivo perseguido.

5. Para referirse de modo genérico tanto a los usos propiciados como a los permisibles esta Normativa utiliza el término autorizable.

Artº 131. Usos constructivos

1. A fin de determinar los usos que requieren licencia municipal, se distinguen los usos constructivos y no constructivos.

2. Se consideran usos constructivos todos aquellos que suponen la implantación continuada en el territorio de elementos fijos vinculados al suelo.

3. Se incluye también en esta consideración de usos constructivos los que suponen movimiento de tierras, con modificación de la topografía como sucede cuando se producen o modifican bancales, taludes y terraplenes, con independencia de que estas operaciones pudiesen no requerir la aportación de materiales procedentes de fuera del lugar donde se emplean.

4. Tienen en todo caso el carácter de uso constructivo el soterramiento de conducciones o construcciones de cualquier tipo, así como la instalación de infraestructuras.

5. Todos los demás usos del suelo que no quedan incluidos en los números 2 al 4 de este artículo, tienen la consideración de usos no constructivos.

Artº 132. Licencia Municipal

Todos los actos recogidos en el Artº 207.1 de la Ley 2/2006, requieren la obtención de licencia municipal, sin perjuicio de la necesidad de otras autorizaciones que sean exigibles con arreglo a la legislación Sectorial aplicable.

Artº 133. Obligaciones derivadas de la legislación Sectorial

1. Además de las condiciones exigidas en esta Normativa Particular, la concesión de la licencia municipal queda supeditada al cumplimiento de la legislación específica que le sea de aplicación.

2. En todo caso, la obtención de la licencia municipal no exime de la obtención del permiso de los órganos de administración o concesionarios de servicios que pueda ser exigida por la legislación vigente.

Artº 134. Prohibiciones con carácter general

1. Con independencia del régimen de protección aplicable a cada categoría o subcategoría de suelo, quedan prohibidas con carácter general todas las acciones u omisiones referentes a actividades no constructivas en el suelo no urbanizable que impliquen:

- a) Incremento de la erosión y pérdida de calidad de los suelos.
- b) Destrucción de masas vegetales, sin perjuicio de lo previsto en la vigente Norma Foral 2/2006, de Montes de Gipuzkoa, sobre especies de interés forestal.
- c) Persecución, caza y captura y comercialización de los animales de especies protegidas, de sus despojos o fragmentos o de sus huevos, la introducción de especies extrañas nocivas a la fauna salvaje y el maltrato de animales.
- d) Destrucción o contaminación de las zonas húmedas o de su entorno próximo, sin perjuicio de lo contemplado en la Ley de Aguas.
- e) Vertido o abandono de objetos, residuos u otros desperdicios fuera de los lugares expresamente autorizados, así como la quema no autorizada de los mismos. En esta prohibición se incluye también su almacenamiento provisional, previo a su reciclaje o recogida, cuando esta situación se prolongue durante más de 30 días.

2. En todo caso no podrá autorizarse este vertido o almacenamiento en las áreas incluidas en las categorías de suelo de especial protección, o forestal.

3. Queda así mismo prohibido en todo el ámbito del Plan el vertido o abandono de residuos no biodegradables y los vertidos líquidos o sólidos que puedan degradar o contaminar acuíferos.

4. Además de las condiciones exigidas en este artículo todas las actividades y usos no constructivos deberán cumplir la legislación específica que les sea de aplicación.

Artº 135. Prohibición de parcelaciones urbanísticas

Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas sin que, en ningún caso, puedan efectuarse segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación vigente agraria, forestal o de similar naturaleza.

Artº 136. Construcciones existentes antes de la entrada en vigor del Plan Municipal

1. Quedan consolidadas las edificaciones que se construyeron de acuerdo a la licencia con la que fueron concedidas. En el caso de que esas edificaciones no cumplan las condiciones establecidas por este Plan para el suelo en que se sitúan, se consideran disconformes con el planeamiento, quedando sometidas al siguiente régimen:

- a) Se permiten las obras de conservación y las de reforma que supongan cumplir, totalmente o en parte, las condiciones establecidas en el planeamiento.
- b) Si la reforma sólo supone el cumplimiento parcial de las condiciones establecidas por el planeamiento, queda prohibida cualquier aumento de volumen de la edificación.

2. Las edificaciones existentes que fueron construidas sin licencia deberán legalizarse tal y como se prevé en el Art. 219 y siguientes de la Ley 2/2006.

Artº 137. Elementos de carácter provisional

1. Sin perjuicio de lo que se establece en el párrafo .d) del artículo anterior, los elementos de carácter provisional, como leñeras, cobertizos, etc. y en general todos aquellos que no contienen obras de albañilería y que, por tanto, son desmontables, deberán mantenerse en las debidas condiciones de ornato, higiene y adecuación a su entorno, quedando facultado el Ayuntamiento para exigir las medidas correctoras que en cada caso se consideren oportunas.

2. Queda prohibida la implantación de nuevos elementos provisionales, debiéndose someterse todas las nuevas actuaciones a las condiciones estipuladas para los distintos tipos de edificaciones según su uso.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN E INTEGRACIÓN AMBIENTAL

Artº 138. Normas básicas de protección e integración ambiental

1. Junto con las determinaciones y condiciones que se establecen para las distintas actividades y categorías de suelo no urbanizable, se deberán tener en cuenta las medidas correctoras definidas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental del PGOU. El Ayuntamiento asumirá la vigilancia y control del cumplimiento de estas medidas y cuantas condiciones se impongan desde las evaluaciones de impacto ambiental.

2. Con carácter general se deberán adoptar las siguientes medidas:

a) Las edificaciones en suelo no urbanizable se deberán ajustar a lo establecido en el Artº 140 de este Título IV, para no romper con la armonía arquitectónica actual y favorecer su integración paisajística.

b) Para las actuaciones de restauración paisajística se utilizarán preferentemente especies autóctonas y formas parecidas al paisaje existente, evitando formas geométricas y realizando plantaciones con bordes difusos.

c) Los tendidos eléctricos serán, en lo posible, soterrados y en todo caso deberán implantarse de forma que produzcan el menor impacto posible. En el caso de redes de energía eléctrica aéreas, se instalarán medidas de protección de la avifauna que eviten su colisión y electrocución.

d) Tanto las nuevas construcciones como las existentes deberán ajustarse a la normativa vigente en cuanto a vertido y depuración de aguas residuales.

e) Queda prohibida la realización de vertidos y la acumulación de basuras y envases al exterior que degradan las condiciones estéticas y ambientales del medio rural.

f) De forma general, se respetará la cobertura arbórea en las áreas con pendiente muy fuerte superior al 50% y se mantendrán bosquetes de protección en las áreas de pendiente fuerte superior al 30%

g) No se autorizará la apertura de nuevos caminos y pistas forestales (de titularidad privada) si no se justifica debidamente su necesidad para un aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal y éstos evitarán la afección a comunidades vegetales de interés. En cualquier caso la solicitud de apertura de nuevos caminos o pistas deberá incluir un estudio de las posibles alternativas de trazado y una evaluación simplificada de impacto ambiental, tal y como se establece en la Ley 3/1998 general de medio ambiente. Las características de estos caminos de titularidad privada serán los que se recogen en el Artº 157 de esta Normativa.

h) Se incentivará la conexión de manchas de vegetación aisladas entre sí y la creación y mantenimiento de bosquetes, setos y vegetación de orla.

i) En todas las explanaciones, taludes y movimientos de tierras que se realicen, el titular de las obras deberá reponer la vegetación natural o sembrar hierba o especies arbustivas autóctonas de forma que disminuya su impacto visual en el paisaje, incluyendo la capa de tierra vegetal necesaria, en aquellas superficies de terreno en las que hubiese sido destruida por causa de las obras.

j) Se propiciará la repoblación forestal de especies arbóreas autóctonas.

k) Se prohíbe las cortas a hecho de las de masas forestales autóctonas. Asimismo se prohíbe la tala de arbolado y vegetación arbustiva en las márgenes y riberas de los cauces públicos, con excepción de las intervenciones de limpieza y mejora.

l) Se evitarán los desmontes, la alteración de las redes de drenaje superficial y subterránea y la desaparición de la vegetación en aquellas áreas que cuenten con suelos muy erosionados o de alto riesgo de erosión. Para estas áreas se establecerán bosques sometidos a una explotación extensiva /selectiva y de turnos largos.

Artº 139. Distancia de las plantaciones forestales respecto a los caseríos u otras edificaciones de uso agrario existentes

1. De acuerdo con lo establecido en el Artº 91 de la Norma Foral 7/2006, de Montes de Gipuzkoa, las plantaciones forestales productivas deberán establecerse a una distancia mínima de 40 metros con respecto a los caseríos u otros edificios de uso agrario existentes, salvo acuerdo entre las partes, a fin de preservar el entorno de éstos.

2. Así mismo la plantaciones forestales deberán cumplirse las demás distancias mínimas establecidas en el citado artículo respecto a los cultivos, en el que se tienen en cuenta el tipo de arbolado de la plantación.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE FORMA Y CARÁCTER TÉCNICO DE LAS ACTIVIDADES Y CONSTRUCCIONES

Artº 140. Condiciones generales de la edificación y urbanización en suelo no urbanizable

1. Se establecen algunos criterios generales para la edificación y la urbanización en el suelo no urbanizable, no obstante en algunos de los siguientes artículos se establecen otras condiciones más específicas que en cada caso también deberán cumplirse. Si se detectasen contradicciones se deberán cumplir en primer lugar las condiciones específicas establecidas para cada tipo de edificación.

2. El Ayuntamiento podrá establecer condiciones respecto al emplazamiento de las construcciones, adicionales a las que se establecen en las presentes normas, con el objeto, fundamentalmente, de reducir el impacto paisajístico o medioambiental de las construcciones.

3. Como criterio general la posición de las nuevas edificaciones no deben perjudicar a los caseríos de las parcelas contiguas.

4. Con carácter general se evitará la utilización de materiales cuyo color, textura y formas de acabado difieran ostensiblemente de los utilizados en las construcciones rurales tradicionales de la zona, reservándose el Ayuntamiento la determinación de la adecuación de aquellos al medio rural.

5. El tratamiento de los edificios con obras de albañilería encajará en las características constructivas y arquitectónicas propias de la zona, en cuanto a elementos compositivos, volumetría, materiales, colores y acabados. Como material de fachada se utilizarán el revoco pintado, preferentemente en color blanco y en cualquier caso en tonos claros, y la piedra o la madera, prohibiéndose expresamente las terminaciones de bloque de hormigón de "caras no vistas" y el ladrillo cara vista, si bien se admite la utilización parcial de éste último siempre que su superficie aparente no supere el 20 % de la superficie de cada fachada.

6. Las cubiertas han de ser inclinadas con una pendiente no superior al 40%. Como materiales de acabado se autorizan: teja cerámica, en todos los casos en colores rojos-arcilla, prohibiéndose el resto de los colores; y los tonos, dentro de la gama autorizada, que puedan destacar desagradablemente del entorno. Excepcionalmente en los edificios agrarios se autoriza el uso de cubiertas de chapa lacada en colores rojos-arcilla, prohibiéndose el resto de los colores; y los tonos, dentro de la gama autorizada, que puedan destacar desagradablemente del entorno.

7. Los muros de contención se acabarán preferentemente con mampostería vista, autorizándose el hormigón visto, con acabados de calidad, tan sólo para pequeñas superficies.

8. Las acometidas a las redes generales de infraestructuras (agua, luz, teléfono), han de ser enterradas, prohibiéndose expresamente los tendidos aéreos.

9. Se autorizan los generadores de energía, o los medios autónomos de depuración de aguas sucias, así como la toma de agua de la capa freática siempre y cuando se asegure su correcta potabilización. Si se utilizan motores de explosión, deberán aislarse acústicamente. Estas instalaciones deberán contar siempre con aprobación previa de los organismos competentes en la materia. En las instalaciones pecuarias se prohíbe el enganche a la red de saneamiento general.

10. Queda prohibido verter aguas no depuradas a cauces públicos. Se admite la práctica de saneamiento mediante fosas sépticas, reguladas por la Norma NTE-ISD.

11. Las construcciones en suelo no urbanizable guardarán una relación de dependencia y proporción adecuada a la actividad que cobijen, de modo que el tamaño de la edificación que se construya será proporcional a la actividad que en ella se vaya a desarrollar.

12. Las construcciones, por su posición, forma y dimensión, deberán quedar integradas en el paisaje; en consecuencia, no podrá concederse licencia municipal a aquellas construcciones que, en caso de permitirse, producirían un impacto negativo sobre el paisaje.

Artº 141. Condiciones específicas de las edificaciones en suelo no urbanizable

1. Para determinar las condiciones que han de cumplir las edificaciones que se desean situar en suelo no urbanizable, se consideran los tipos de construcciones correspondientes a los usos que pueden permitirse en estos suelos.

- a) Construcciones vinculadas a actividades agrícolas
- b) Viveros e invernaderos
- c) Vivienda vinculada a explotación agraria y ganadera: Caseríos
- d) Edificaciones vinculadas a explotaciones ganaderas
- e) Chabolas o casetas
- f) Edificaciones de utilidad pública e interés social
- g) Industrias agrarias

2. En los siguientes artículos se establecen las condiciones aplicables a cada una de esas edificaciones.

3. La vinculación a las actividades agrarias, comerciales o ganaderas que se indica en los apartados 1.a) y 1.b) o 1.d) debe reflejarse fehacientemente en la documentación aportada con la solicitud de licencia.

Artº 142. Construcciones vinculadas a las actividades agrícolas

1. Todas las construcciones vinculadas a la agricultura que supongan edificaciones deberán respetar los valores máximos que se indican a continuación. Se excluyen de esta obligatoriedad los viveros, y las viviendas vinculadas a la explotación agraria o ganadera, para los que se establecen otros parámetros específicos.

a) Separaciones mínimas:

Al límite del Suelo No Urbanizable: 100,00 m.

Edificaciones no rurales existentes

en otras fincas: 50,00 m.

Límite de la parcela: 5,00 m.

b) Superficie mínima de la parcela receptora de la edificación: 10.000 m²

c) Ocupación máxima: 10 % de la parcela receptora de la edificación con un máximo de 1.500 m².

d) Perfil: 1 planta. Se permitirá entreplanta.

e) Altura de la cornisa: 6,00 m.

f) Longitud de edificación máxima: 36,00 m.

2. Cuando la geometría de la parcela no permita materializar la edificabilidad permitida, si se exigiese mantener los 5 m de separación a linderos, el Ayuntamiento podrá autorizar una separación menor, pero en todo caso igual o mayor a 3 m.

3. La altura máxima de cornisa y la longitud máxima de la edificación podrá superar las condiciones establecidas siempre que la explotación lo requiera y lo justifique.

4. Para la implantación de nuevas construcciones vinculadas a una actividad agrícola nueva o ya existente, se exigirá la previa certificación de la citada entidad, acreditativa de que sus titulares son productores agrarios, la explotación reúne los requisitos de dimensión y viabilidad productiva, y las instalaciones se adecuan a la normativa vigente y aplicable en cada caso.

Artº 143. Viveros e invernaderos

1. Se entienden por viveros o invernaderos las instalaciones permanentes, accesibles, cubiertas y abrigadas artificialmente con materiales transparentes para el forzado o protección de cultivos agrícolas intensivos (hortícola, ornamentales), cuyo interior permite el desarrollo de los cultivos en todo o parte de su ciclo vegetativo. Los invernaderos pueden ser naves aisladas, o conjunto de naves unidas una a continuación de la otra, formando batería. El sistema de cultivo puede ser con suelo o sin suelo (hidroponía). Pueden permanecer fijos sobre el terreno o bien ser móviles, con el fin de cubrir varias superficies de cultivo a lo largo del tiempo, cambiando de lugar la instalación.

2. No se podrán dedicar a otro uso que no sea la producción de plantas. El incumplimiento de esta condición podrá ser motivo suficiente para ordenar su desmantelamiento.

3. A fin de minimizar su impacto sobre el paisaje, en la implantación de estas construcciones se seguirán los siguientes criterios:

a) Se seleccionará las dimensiones y disposición de los invernaderos de tal forma que se evite la introducción de líneas rectas innecesarias.

b) Se incluirán, en la medida de lo posible, setos y otros elementos que ayuden a su integración en el paisaje.

c) Se evitará localizar este uso en las zonas más visibles y que mayor aportación realicen a la percepción de los paisajes por parte de la población y en la línea del horizonte.

d) Se cumplirán, en todos los casos, las condiciones que se establecen en los siguientes apartados de este artículo.

4. Parámetros de la instalación:

a) Superficie mínima de la parcela receptora de la edificación: 10.000 m²

b) Separaciones mínimas:

Límite de la parcela: 5,00 m.

Edificaciones no rurales situadas en otras fincas: 20,00 m.

c) Ocupación máxima de la parcela:

Parcelas cuya superficie sea >10.000 y <20.000 m² 30 %

Parcelas cuya superficie sea >20.000 y <60.000 m² 6.000 m²

Parcelas cuya superficie sea > 60.000 m² 10 %

5. Los invernaderos o viveros deberán almacenar los residuos sólidos generados en condiciones tales que no presenten riesgo de contaminación ni de daños ambientales debiendo gestionarse su eliminación según la normativa vigente, quedando prohibida su destrucción por el fuego al aire libre.

6. La instalación de viveros e invernaderos requerirá la solicitud de licencia provisional. La licencia se concede por un plazo de 4 años, debiéndose solicitar la renovación de la licencia al menos 3 meses antes de que acabe el plazo para el que fue concedida.

7. En el caso de los viveros o invernaderos existentes en la entrada en vigor de esta Normativa los propietarios deberán solicitar nueva licencia para el plazo previsto en este artículo.

8. En el caso de que los invernaderos existentes no cumplan las condiciones que se establecen en este artículo. Si el Ayuntamiento considera que la adaptación de los invernaderos existentes a las restantes condiciones establecidas en este artículo no sería posible en la parcela en que ahora se encuentra o resultaría gravosa para la explotación económica del invernadero, podrá concederle una licencia por un tiempo determinado, en ningún caso mayor del previsto en este artículo.

Artº 144. Caseríos existentes a la entrada en vigor de la Ley 2/2006

1. A continuación quedan listados los caseríos existentes a la entrada en vigor de la Ley 2/2006. El listado se ordena por barrios

ELBARRENA AUZOA

- a) Zaldibarrena
- b) Txaralde
- c) Muñoeta
- d) Aranguren
- e) Lizarraga
- f) Irastorza bekoa
- g) Irastorza goikoa
- h) Iraola enea
- i) Zugasti
- j) Okorro
- k) Gurutzeta
- l) Eguskitzaberri
- m) Agarre
- n) Kerizpe
- o) Sorronbera
- p) Paris
- q) Sorron
- r) Muskildi
- s) Nazabal bekoa
- t) Nazabal goena
- u) Katxiñenea
- v) Miranda
- x) Okobio

URTESABEL AUZOA

- a) Aldaburu
- b) Harizti
- c) Xuberoa
- d) Artxabal
- e) Mendigain
- f) Berdillari
- g) Loiola
- h) Urtesabelberri

ARRUEGI AUZOA

- a) Ibargurenaundi
- b) Ibargain
- c) Ibargurentxiki
- d) Gaintzarazbekoa
- e) Gaintzaraz (Altzondo)
- f) Zuntzunegi
- g) Arruebarrenazpikoa (Bordatxo)
- h) Arruebarrena
- i) Sagastigain
- j) Arruarte
- k) Arrue
- l) Kalbarioeta
- m) Marroetxe (Upaginetxea)

n) Peatzeta

EGILLEOR AUZOA

- a) Goroskindegi
- b) Iñusti
- c) Mendizabal
- d) Gorriñe
- e) Bidasola
- f) Zuloeta
- g) Emakumaran

AIESTARANERREKA AUZOA

- a) Unanubieta
- b) Pagobi
- c) Urdaneta
- d) Aiestaranbarrena
- e) Gaztelupe
- f) Aiestaran erdikoa
- g) Aldaizea
- h) Aiestaran goena
- i) Aierdibekoa
- j) Aierdi goikoa
- k) Errekalde
- l) Zubialde
- m) Zubieta (Uarkazabaleta)
- n) Konporta
- o) Antsusietaberri
- p) Antsusieta
- q) Antsusieta telleria
- r) Zubiondo-Aizkolariñe
- s) Kobaegi
- t) Ola
- u) Olalde
- v) Olalde errota

OLAETA AUZOA

- a) Bentaberri
- b) Olegiberri
- c) Telleritxo (Azkenportu)
- d) Olegi
- e) Igartzaeta
- f) Iparragirre
- g) Bitorietxe
- h) Zelaieder
- i) Aldazkorta
- j) Ernaritzaga
- k) Deposituak (Depositoetxea)
- l) Ausoegi

URRETA AUZOA

- a) Otsarizaga
- b) Mirandaetxeberri
- c) Urretagoena
- d) Irizarberri

- e) Irizarbekoa
 - f) Irizargoikoa
 - g) Izpitarte
 - h) Agerreurreta
 - i) Agerreurretaberri
 - j) Agerreberri
 - k) Saturdi
 - l) Elizegi
 - m) Urretaetxeberri
 - n) Mariamuruenea-Mamuenea
- URTSUERREKA AUZOA
- a) Urtsularre
 - b) Arizbiurraga (Aizporraga)
 - c) Urtsugoena
 - d) Urtsuandia
 - e) Urtsutxiki
 - f) Urtsukoerrota
 - g) Urtsuegi

2. Estos caseríos quedan sometidos al régimen general que se establece para los caseríos en cuanto a posible implantación de más de una vivienda (Artº 145), usos (Artº 148), ampliación (Artº 149) y sustitución y derribo de un caserío (Artº 150).

3. La parcela en que se sitúa el caserío y, en su caso, aquellas vinculadas al caserío podrán segregarse siempre que la parcela en que quede el caserío tenga al menos una superficie de 5.000 m², y las restantes parcelas resultantes no den lugar a parcelas con una superficie menor que la unidad mínima de cultivo, tal como se recoge en el Artº 135 de esta Normativa

4. Se permite la segregación de parte de la parcela en que se sitúa el caserío, siempre que la parcela en que quede el caserío tenga una superficie de al menos 5.000 m², y que las otras parcelas que puedan resultar de la segregación tengan una superficie igual o mayor a la unidad mínima de cultivo, tal como se recoge en el Artº 135 de esta Normativa. En el caso de que hubiese otras parcelas vinculadas registralmente a la parcela del caserío se permite su desvinculación, siempre que tengan la superficie de la unidad mínima de cultivo.

Artº 145. Posible implantación de más de una vivienda en los caseríos

1. Los caseríos existentes que se relacionan en el anterior artículo podrán disponer de más de una vivienda teniendo en cuenta que se deberán cumplir las condiciones que se establecen en el n. 3.

2. El resto de edificaciones existentes destinados a vivienda en suelo no urbanizable no tendrán la consideración de caseríos y por tanto no podrán implantar más viviendas de las que disponen a la entrada en vigor de este Plan.

3. Podrá permitirse la implantación de más de una vivienda en un caserío cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Si la edificación dispone de menos de 300 m² podrá albergar una única vivienda
- b) Cuando la edificación disponga de 300 m² y menos de 500 m² podrá albergar 2 viviendas
- c) En el caso en el que la edificación disponga de 500 m² y menos 900 m² podrá albergar 3 viviendas
- d) Y si la edificación dispone de 900 m² o más podrá albergar 4 viviendas

4. Además para que sean posibles están opciones se habrán de cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie construida de cada vivienda no podrá ser inferior a 150 m².
- b) Se permitirá una única chabola o caseta por caserío, si actualmente el caserío dispone ya de chabola no se permitirá la construcción de una nueva En el caso de poder

construir una nueva chabola estas deberán reunir las condiciones establecidas en los n.2 y 4 del Artº 152 de esta Normativa. Cualquier otra construcción tipo leñeras o barbacoas quedarán prohibidas.

5. Este límite es aplicable a los caseríos existentes, no a aquellos que se puedan construir a partir de la entrada en vigor de este Plan General.

6. La implantación de dos o más viviendas en un mismo caserío no supone la división del caserío, ni de la parcela en la que se sitúa ni tampoco las vinculadas a esta, en propiedades independientes; división que queda explícitamente prohibida. No obstante en aplicación de la Ley 49/1960, de Propiedad Horizontal, modificada por la Ley 8/1999, podrá distribuirse la propiedad entre los propietarios de cada una de la viviendas, tal como prevé el Artº 3 de esa ley: a cada uno de ellos le corresponderá el derecho singular y exclusivo de la propiedad de una vivienda (y en su caso con su correspondiente antepuerta) y la copropiedad, con el propietario de las demás viviendas, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes. Se recomienda que en la escritura de propiedad se precise cuáles son los elementos comunes, y cuál la cuota de cada uno de los propietarios.

Artº 146. Vivienda vinculada a explotación agraria: Caseríos

1. Para la implantación de una vivienda de nueva planta vinculada a explotación agraria (caserío), se exigirá el cumplimiento de las condiciones establecidas en el Artº 31 de la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo.

2. Además para la concesión de licencia deberán cumplirse las siguientes condiciones:

a) Parcela mínima receptora 10.000 m², con un frente de al menos 30 m sobre el viario local.

b) Edificabilidad mínima 150 m² y máxima 300 m² sobre rasante.

c) Ocupación de parcela mínima 120 m² y máxima 200 m².

d) Las parcelas vinculadas, incluyendo entre ellas la parcela receptora, deberán tener una superficie tal que, aplicando los coeficientes que se establecen en el n. 4, resulte un superficie equivalente a: 25.000 m².

e) Condiciones exigibles a las construcciones: Altura máxima de la edificación baja más una planta, más bajocubierta y altura máxima de alero de 7 m; planta rectangular; cubierta a dos, tres o cuatro aguas de teja rojiza, con pendiente máxima de cubierta de 40%, quedan prohibidos las buhardillas y mansardas. Los edificios deberán acabarse con materiales sencillos: piedra o enfoscados pintados en color blanco o beige claro. Quedarán prohibidos el resto.

f) En estas edificaciones se permitirán las instalaciones de sistemas de captación de energías alternativas (ej. energía solar) en la cubierta. El solicitante propondrá, junto con los datos técnicos y funcionales de la instalación, una ubicación (adecuadamente grafiada), pudiendo el Ayuntamiento determinar el lugar más idóneo y exigir medidas para disminuir el impacto visual de la misma.

g) Separación a edificación preexistente (sea residencial o no) salvo propiedad del solicitante 50 m. Se excluye también esta condición cuando la construcción preexistente sea de una sola planta y con una ocupación de suelo menor de 50 m².

h) Separación a linderos 10 m.

i) Separación a máxima cota de curso fluvial protegido 20 m.

j) En zonas de interés naturalístico preferente establecido en el PTS de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV se respetará un retiro mínimo de 50 m. a la línea de deslinde del cauce público para cualquier intervención de alteración del terreno natural incluido edificaciones.

k) Nº máximo de edificios residenciales 1

3. En todo caso, el Ayuntamiento podrá acordar, justificadamente, atendiendo a criterios paisajísticos, ambientales, de impacto, de higiene o salubridad, y otras razones que resulten oportunas, la implantación de la edificación en emplazamientos diferentes a los anteriormente ocupados o propuestos.

4. Para el cálculo de la superficie equivalente de las parcelas vinculadas al caserío se tendrá en cuenta la categoría de suelo no urbanizable de cada una de las parcelas, multiplicando la superficie respectiva por los siguientes coeficientes:

a) Forestal y especial protección: 0,75

- | | |
|---|------|
| b) Agroganadero y de campiña | 1,00 |
| c) Agroganadero de valor alto estratégico | 1,30 |

5. Condiciones de Gestión. Proyecto de Edificación con urbanización complementaria:

a) Se deberá demostrar documentalmente la disponibilidad de agua suficiente, bien sea de la red municipal o en captación propia, con un mínimo de 200 litros hab./día, asimismo se deberá contar con acometida de luz y sistema de depuración de las aguas fecales y residuales adecuado, y calculado en base al número de personas que puedan habitar y al de animales previstos en la explotación.

b) En todo caso, no se permitirá la apertura de nuevas pistas y caminos.

c) Los viales de acceso al edificio y el suministro de los servicios (agua, energía, telecomunicaciones, y saneamiento y depuración de aguas fecales) correrán a costa del interesado, debiendo el Proyecto de edificación contemplar tales extremos.

6. En el caso en el que la edificabilidad prevista para el nuevo caserío sea insuficiente se podrá por motivos de viabilidad de la explotación agraria justificar la necesidad de una edificabilidad mayor.

Artº 147. Tramitación de la licencia de vivienda vinculada a explotación agraria

Para la concesión de la licencia municipal el solicitante deberá aportar:

a) La autorización del Departamento de Agricultura a la que se refiere el artº 31 de la Ley 2/2006

b) Proyecto de edificación y urbanización complementario.

c) Certificado del registro de la propiedad en que conste la vinculación al caserío que se va a construir del conjunto de parcelas que alcanzan la superficie exigida.

Artº 148. Usos complementarios admisibles en caseríos

En los caseríos, junto con la vivienda, podrá situarse otros usos complementarios como el hotelero, el comercial de 1ª y 2ª categoría y el industrial de 1ª categoría.

Artº 149. Ampliación de caseríos

1. La ampliación de caserío solo será autorizable cuando se cumplen las condiciones que se establecen a continuación y siguiendo la tramitación que se indica en este mismo artículo.

2. El proyecto de la ampliación deberá incluir la eliminación de construcciones auxiliares o tejavanos situadas en el entorno del caserío. Podrán excepcionarse del derribo los anejos o construcciones de igual calidad estructural, constructiva y estética a la del volumen principal, justificando esta circunstancia en la memoria del proyecto, aportando la documentación gráfica necesaria.

3. Esta ampliación no podrá superar la edificabilidad de los anejos que se eliminan. No obstante, por motivos justificados derivados de la explotación agraria o para el establecimiento de usos hoteleros que ayuden a la economía agraria, podrá aumentarse esa edificabilidad hasta alcanzar el 25% de la edificabilidad del caserío existente.

4. Como edificabilidad del caserío se tomará la del proyecto al que se concedió licencia, si no se dispone de esa documentación se computará la edificabilidad existente en el volumen del caserío, sin incluir los anejos adosados al volumen principal del caserío.

5. Como criterio general esta ampliación se realizará unida al caserío manteniendo las condiciones estéticas del original. La altura de los cuerpos de la ampliación no sobrepasará del edificio originario, cumpliendo en todo caso los límites máximos de altura y perfil de edificación establecidos con carácter general para los caseríos.

6. Sin embargo, la ampliación se situará separada del caserío si da uno de los siguientes supuestos:

a) Si el número y disposición de viviendas del caserío, no hace posible resolver la ampliación del modo que se indica en el número anterior,

b) O cuando, considerando la forma volumétrica del caserío, su ampliación mediante un cuerpo unido al original resulte inadecuada desde el punto de vista de la tipología propia de los caseríos existentes en Zaldibia.

7. Si la ampliación se sitúa separada del caserío deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie construida no superará la que se establece para la ampliación del caserío al que queda vinculado.
- b) La edificación dispondrá de una única planta, con una altura máxima de alero o cornisa de 3 m.
- c) Además, deberá cumplir las condiciones generales que se establecen en el Artº 140 para las edificaciones en suelo no urbanizable.
- d) La distancia de la edificación a los caminos será al menos de 3 m; esa misma distancia deberá guardar de los linderos con otras parcelas, salvo que se trate de parcelas también vinculadas al mismo caserío.
- e) La edificación podrá destinarse a la guarda material (aperos y trastero de las viviendas del caserío), quedando expresamente prohibido el uso de vivienda.

8. Si el proyecto sometido a licencia se separa del criterio general expuesto en el n. 5, deberá justificar en su memoria que se da uno de los supuestos indicados en el n. 6.

9. Para la concesión de la licencia de las obras de ampliación se seguirá la siguiente tramitación:

- a) Si en el caserío existe más de una vivienda, y la solicitud de la licencia no viene suscrita por todos los propietarios o inquilinos, desde el Ayuntamiento se informará de esta petición de licencia a los propietarios o inquilinos que no la hayan suscrito, concediéndoles un plazo de 15 días para que realicen las alegaciones que consideren oportunas.
- b) Transcurrido ese plazo el arquitecto asesor municipal elevará a la Alcaldía un informe del proyecto que acompaña a la solicitud de licencia, dando respuesta a las alegaciones que puedan haberse presentado e indicando si el proyecto cumple las condiciones establecidas en este artículo; cuando el proyecto prevea la ampliación unida al caserío, se entiende que es condición necesaria para la concesión de la licencia que no se dé el supuesto indicado el n. 6.b), de este artículo.
- c) En caso de que el informe sea desfavorable a la concesión de la licencia expondrá las condiciones establecidas en este artículo que no cumple el proyecto para el que se solicita licencia, e indicará que cambios habría que introducir para cumplirlas.

Artº 150. Derribo y sustitución de un caserío existente

1. Las obras de derribo y sustitución de un caserío por una nueva construcción podrá autorizarse siempre que se mantenga las características del que se derriba en cuanto a su posición, edificabilidad, ocupación de parcela y parcela receptora y vinculadas. No obstante, se podrá variar sensiblemente su volumetría, si los cambios cumplen las condiciones recogidas en el Artº 146.2.e)

2. Por otra parte el Ayuntamiento podrá autorizar o acordar, justificadamente, atendiendo a criterios paisajísticos, ambientales, de impacto, de higiene o salubridad, y otras razones que resulten oportunas, la implantación de la edificación en emplazamientos diferentes a los anteriormente ocupados o propuestos.

3. En todo caso la nueva edificación deberá respetar las características tipológicas y volumen del caserío que se sustituye tanto en cuanto al volumen como a sus características exteriores y se utilizarán, preferentemente, materiales propios de las construcciones rurales tradicionales, o idénticos a los del edificio sustituido. Se mantendrán todos los elementos arquitectónicos o artísticos como escudos, aleros, dinteles, frentes de fachada, etc. de especial valor que el edificio pueda tener.

Artº 151. Edificaciones vinculadas a las explotaciones ganaderas

1. La superficie mínima de parcela para la construcción de una nueva explotación ganadera será de 10.000 m².

2. Las explotaciones ganaderas deberán cumplir los siguientes parámetros:

a) Separaciones mínimas:

Edificaciones no rurales existentes

en otras fincas:

50,00 m

Límite de la parcela:

5,00 m

- b) Superficie mínima de la parcela receptora de la edificación: 5.000 m²
- c) Ocupación máxima: 10 % de la parcela receptora de la edificación con un máximo de 1.500 m².
- d) Perfil: 1 planta. Se permitirá entreplanta.
- e) Altura máxima de la cornisa: 6,00 m.
- f) Longitud de edificación máxima: 36,00 m.
- g) Distancia a viviendas excluida la vivienda vinculada a la explotación: 100 m.

3. La altura máxima de cornisa y la longitud máxima de la edificación podrá superar las condiciones establecidas siempre que la explotación lo requiera y lo justifique.

4. La edificación deberá guardar las distancias mínimas establecidas en el capítulo 2 del Anexo I del Decreto 515/2009 de 22 de septiembre, en el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas, aplicando la reducción a la mitad que el mismo decreto permite en las poblaciones que tienen una orientación productiva predominantemente agrícola-ganadera, como es el caso de Zaldibia.

5. Cuando la aplicación de las condiciones a que se refiere el punto anterior exija una distancia al límite del suelo urbano o urbanizable menor de 100 m, se exigirá al menos cumplir esta distancia de 100 m.

Artº 152. Chabolas o casetas

1. Reciben la denominación de chabolas las construcciones que se destinan a la guarda de aperos de labranza.

2. Condiciones de uso:

- a) Queda prohibido en ellas el uso de ocio o vivienda.
- b) No podrán disponer de abastecimiento de agua, de electricidad ni saneamiento

3. Condiciones de parcela:

- a) La parcela en que se sitúe deberá tener al menos una superficie de 2.000 m²
- b) En cualquier caso, solamente se admitirá la construcción de una chabola por cada propietario de parcelas.

4. Condiciones constructivas:

- a) Deberá separarse al menos 5 metros a los límites de la parcela y 10 metros de los caminos; respetando en todo caso las distancias impuestas para las construcciones por la Norma Foral 1/2006 de Carreteras de Gipuzkoa.
- b) La construcción tendrá un máximo de 15 m² en planta, sin divisiones interiores.
- c) La altura máxima será de 2,20 m hasta el alero horizontal.
- d) La cubierta a dos aguas con una pendiente máxima del 40%, aunque podrá ser a un agua siempre que de este modo se disminuya su impacto en el paisaje.
- e) Los materiales de construcción serán los siguientes:
 - La cubierta se realizará con teja cerámica.
 - La carpintería será de madera o similar.
 - Los cerramientos serán de madera o materiales similares que atiendan a la provisionalidad que deberá caracterizar a la edificación. No obstante, no se podrán utilizar materiales que no doten a la edificación del decoro razonable.
 - En la medida de lo posible se minimizará la cimentación de la construcción que se construya con el fin de poder restaurar el terreno cuando la chabola se elimine.

5. Condiciones de la licencia:

- a) Estas edificaciones serán de carácter provisional, debiéndose renovar la licencia cada cuatro años, mediante la presentación de la correspondiente solicitud, aportando fotografías que muestre el estado de la chabola.
- b) Para la obtención de licencia se deberá depositar un aval por el importe que se establezca en la Ordenanza de tramitación de licencia vigente, que se podrá recuperar cuando se elimine la construcción y se restaure el terreno en que se construyó.

c) Tanto para la renovación de la licencia, como para la devolución del aval, deberá presentarse en el Ayuntamiento la correspondiente solicitud, acompañada de las fotografías que muestren el estado de conservación de la chabola, o del espacio en que estaba construida.

6. Las chabolas que se construyeron de acuerdo a la licencia con la que fueron concedidas aunque no cumplan con las condiciones establecidas para las nuevas chabolas se consolidan.

7. Las chabolas existentes que fueron construidas sin licencia deberán legalizarse tal y como se prevé en el Art. 219 y siguientes de la Ley 2/2006.

Artº 153. Edificaciones de utilidad pública que pueden implantarse en el medio rural

1. De acuerdo al artículo 4.3 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo la implantación de edificios de utilidad pública en el suelo no urbanizable requerirá la redacción de un Plan Especial.

2. Se establecen los siguientes parámetros específicos para estas edificaciones:

- a) ocupación máxima de parcela 10%
- b) número de plantas baja más una
- c) altura máxima de cornisa 6 m.
- d) parcela mínima 10.000 m²
- e) separación a linderos 10 m.

3. A efectos de ocupación de parcela se computa toda la edificación cubierta, incluidas marquesinas y porches.

Artº 154. Industrias agrarias

1. Se considerarán como tales las industrias agrarias que deban implantarse en suelo no urbanizable, no vinculadas como usos auxiliares a una explotación agraria, y, en cualquier caso las que tengan una "superficie de techo" mayor de 2.000 m²(t) o un espacio de maniobra o almacenamiento al aire libre de mas de 5.000 m² (p).

2. Condiciones de edificación y urbanización

Parcela aportada mínima: 25.000 m²

Las edificaciones cumplimentarán los requisitos generales exigidos en los artículos Artº 138 y Artº 140 de la presente Normativa.

Además se establecen las siguientes condiciones que se establecen para las construcciones:

a) Separaciones mínimas:

Al límite del Suelo No Urbanizable: 100,00 m.

Edificaciones no rurales existentes

en otras fincas: 50,00 m.

Límite de la parcela: 10,00 m.

b) Superficie mínima de la parcela receptora de la edificación: 10.000 m²

c) Ocupación máxima: 10 % de la parcela receptora de la edificación.

d) Perfil: III/I

e) Altura de la edificación: 7,00 m.

f) Longitud de edificación máxima: 36,00 m.

Artº 155. Distancias mínimas de las construcciones respecto a la red de carreteras

1. De acuerdo a lo establecido en el Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa (aprobada por Decreto Foral Normativo 1/2006) las distancias mínimas de las construcciones respecto a la red de carreteras será la siguiente:

TIPO DE VÍA INTERURBANA	METROS
Carreteras de la Red Comarcal (GI-2133)	18
Carreteras de la Red Local (GI-3871, GI-3371)	12

2. Estas distancias se medirá a partir del borde o línea exterior de la calzada.

3. En el caso en el que la legislación cambie, estas distancias deberán adaptarse a los cambios.

Artº 156. Cierres de finca

1. Los cierres de finca en el suelo no urbanizable no podrán sobrepasar un altura de 1,60 m y tendrán las siguientes características:

2. Los llamados cierres ligeros estarán compuestos por puntales metálicos, de madera o de hormigón (sin cimentación) y malla o alambrada metálica, no podrán superar una altura de 2 m.

3. Los cierres macizos, se construirán con obra de fábrica, serán de obra y no sobrepasará la altura de 80 cm, siendo obligatoria su ejecución de piedra o chapeado en piedra al menos de su cara exterior.

4. Se permitirán los cierres mixtos, en ellos la parte ciega cumplirá las condiciones de los cierres macizos mientras que la parte ligera se realizará mediante malla metálica, hasta la altura máxima de 1.60 m.

5. Tienen también la consideración de macizos los cierres formados por setos vegetales.

6. De acuerdo con lo establecido en el Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa, los cierres deberán guardar las siguientes distancias medidas desde el borde o línea exterior de la calzada, en caso de cierres ligeros; o de la línea exterior de la explanación en caso de cierres macizos:

Tipo de cierre >	ligero	macizo
Carreteras de la Red Comarcal (GI-2133)	3 m	3 m
Carreteras de la Red Local (GI-3871, GI-3371)	2 m	3 m
Caminos (de titularidad pública)	1 m	3 m

Artº 157. Regulación de los caminos de titularidad privada

1. De acuerdo al Artº 44.1 Caminos rurales (E.20), los caminos de titularidad privada no supone una calificación específica del suelo; en consecuencia esos caminos reciben la misma calificación global que el suelo que atraviesan.

2. Estos caminos deberán tener las siguientes características:

a) la plataforma o explanada deberá ser de 3,5 m de ancho;

b) en el caso de que las parcelas se deseen cerrar, el cierre con elementos fijos deberá por lo menos estar a 1m de la plataforma o explanada del camino, de forma que la anchura entre vallas y setos sea de, al menos, 5,00 metros;

c) los radios de giro respetarán un radio de curvatura interior mínimo de 10 metros, cumpliendo el vial los sobreeanchos del CTE.SI.5 o normativa que lo sustituya;

d) cada 250-300 metros debería construirse un apartadero, con un sobreeancho de 2,50 metros y una longitud de 10 metros;

e) los caminos en fondo de saco deberían permitir la maniobra en ese final, contando con una plataforma libre de obstáculos de 7,0 m x7,0 m;

f) los accesos desde los caminos rurales hacia otras fincas deberían cumplir las directrices de Carreteras de la Diputación Foral de Gipuzkoa: anchura mínima de 3,00 m;

g) los radios interiores de los empalmes de nuevos caminos con las carreteras deberán tener un mínimo de 9,00 m y la rasante del acceso, en sus diez primeros metros a partir de la carretera, no deberá superar una pendiente del 4%. Serán recogidas y desviadas las aguas antes de llegar a la carretera.

Artº 158. Actuaciones que supongan movimiento de tierras o modificación de la topografía

1. En la solicitud de licencia de todas las actividades, constructivas o no, que supongan movimientos de tierra, se hará constar el tratamiento que se dará posteriormente a

los taludes o terraplenes, de modo que queden integrados en el paisaje y con la correspondiente plantación de árboles y especial herbáceas. Sin este requisito no se concederá licencia.

2. Queda prohibido modificar la topografía en los espacios libres de edificación, realizando movimientos de tierras que puedan suponer la aparición de taludes o muros de contención superiores a 3 m. de altura. A este efecto se consideran taludes las superficies con una pendiente superior al 60%. Si se disponen varios muros o taludes deberán quedar entre sí a una distancia de 2m como mínimo.

3. En cualquier caso deberán cumplirse las condiciones que establece el Decreto 42/2009, para el acondicionamiento de terrenos.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SUELOS A LOS QUE SE APLICAN CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

SECCIÓN 1. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

Artº 159. Operatividad de los condicionantes superpuestos

1. Los condicionantes superpuestos operan limitando las posibilidades de implantar un uso o construcción autorizable o permitido por la normativa aplicable a ese suelo de acuerdo con la categoría o subcategoría que se le asigna.

2. Por tanto en esos suelos sólo podrán implantarse los usos y construcciones que cumplan las condiciones que establece tanto la categoría o subcategoría como el condicionante superpuesto que le correspondan.

3. La delimitación de estos condicionantes aparece representada en los planos de ordenación del suelo no urbanizable con una trama superpuesta a las categorías anteriores.

Artº 160. Condicionante superpuesto Espacios naturales protegidos

1. En el término municipal de Zaldibia se sitúa parte del ZEC “Alto Oria” así como parte del ZEC “Aralar” y el Parque Natural de Aralar.

2. El régimen de usos de los suelos incluidos en el ZEC “Alto Oria” será el correspondiente a la zona rural que se le asigna a través del Plano NOR 1, con las limitaciones que en cada caso se deriven del Decreto 34/2015, de 17 de marzo, por el que se aprueban las normas generales para las Zonas Especiales de Conservación (ZEC) y Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) vinculadas al medio hídrico y el documento de medidas de conservación específicas para esta ZEC.

3. El régimen de usos de los suelos incluidos en el ZEC “Aralar” será el correspondiente a la zona rural que se le asigna a través del Plano NOR 1 salvo que se incluyan en el Parque Natural de Aralar que será el establecido en el P.O.R.N. del Parque Natural de Aralar aprobado por Decreto 168/1994, así como por su modificación posterior por el Decreto 146/2004, con las limitaciones que en cada caso se deriven del Decreto por el que se designa Zona Especial de Conservación Aralar (ES2120011) y se aprueban sus objetivos y medidas de conservación.

4. El régimen de usos de los suelos incluidos en el Parque Natural de Aralar será el establecido en el P.O.R.N. del Parque Natural de Aralar aprobado por Decreto 168/1994, así como por su modificación posterior por el Decreto 146/2004.

Artº 161. Condicionante superpuesto Corredores ecológicos

1. La red de corredores ecológicos de la CAPV incluye, dentro del término municipal de Zaldibia, el corredor de enlace “Izarraitz-Aralar” y el área de amortiguación del Parque Natural de Aralar .

2. El criterio de actuación para esta zona será la restauración vegetal y mejora del hábitat, así como la conservación de los elementos de mayor valor. En esta área se mantendrá y, en su caso, mejorará su integridad ecológica.

3. El régimen de usos será el correspondiente a las categorías a las que se superpone. La solicitud de licencia para la autorización de la actividad deberá analizar y justificar el cumplimiento de los objetivos mencionados en el apartado anterior.

Artº 162. Condicionante superpuesto de áreas erosionables o con riesgos de erosión

1. Los terrenos englobados en este apartado están sometidos al condicionante que lo define, el cual opera superponiéndose a las anteriores categorías y subcategorías, limitando la forma en que se pueden desarrollar sobre ellas determinadas actividades. Su delimitación aparece representada en los planos de ordenación del suelo no urbanizable con una trama superpuesta a las categorías anteriores.

2. Se trata de aquellas áreas que por sus características litológicas y de relieve presentan un alto grado de susceptibilidad a la aparición de fenómenos erosivos, de acuerdo con los criterios utilizados por el Mapa Geomorfológico Sintético de la CAPV.

3. Como criterio general para esta zona se propiciará el mantenimiento de la cubierta arbórea, cuando ésta exista en la actualidad, o su introducción y extensión en el caso de suelos desnudos, como elemento fundamental de protección frente a los fenómenos erosivos. Se evitarán aquellas actividades que afecten a la estabilidad del suelo. Se potenciará la reforestación de las zonas desarboladas con especies de crecimiento medio o lento, limitando al máximo los desbroces extensivos y los movimientos de tierra y primando la plantación de carácter manual sobre la mecanizada, así como las entresacas y aclareos.

4. El régimen de usos es el siguiente:

a) Usos propiciados: Se propiciarán exclusivamente la conservación y la mejora ambiental.

b) Usos permisibles: el ocio y el esparcimiento, la agricultura, la ganadería y el uso forestal, salvo las construcciones vinculadas a estos usos que quedan expresamente prohibidas. Las infraestructuras de carácter lineal, y las no lineales de tipo A y B.

c) Usos prohibidos: Quedan prohibidos todos los demás usos no enumerados en los apartados anteriores

d) Se prohíbe expresamente la eliminación de las plantaciones existentes, salvo en el caso de que se asegure su inmediata reforestación con árboles de crecimiento rápido.

5. En esta categoría queda expresamente prohibida cualquier construcción vinculada a los usos propiciados o permisibles: como son los agrícolas, forestales y ganaderos intensivos así como los campos de golf, las instalaciones deportivas al aire libre y los campings.

Artº 163. Condicionante superpuesto de áreas inundables

1. Este condicionante se asigna a zonas que presentan, por su localización, relieve y características topográficas, riesgos ciertos de inundación en las máximas avenidas ordinarias según los periodos de recurrencia de 100 y 500 años y la Zona de Flujo Preferente establecidos por el "Estudio de la delimitación de zonas inundables de núcleos de población de las cuencas internas de las CAPV" realizado por el Gobierno Vasco.

2. Como criterio general en estas áreas se establece el de garantizar la libre circulación del agua evitando la interrupción y cegamiento de cauces y zonas de aliviaderos y prevenir daños a instalaciones, infraestructuras y construcciones susceptibles de ser afectadas por las aguas desbordadas.

3. El régimen de usos será el establecido en la normativa del Plan Territorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la C.A.P.V y los artículos 40, 41 y 42 del Real Decreto 1/2016 por el que se aprueba la revisión del Plan Hidrológico de la demarcación hidrográfica del Cantábrico Oriental donde se señalan los usos permitidos y prohibidos en cada área afectada por riesgos de inundabilidad.

Artº 164. Condicionante superpuesto Patrimonio arqueológico

1. Este condicionante incluye, tal como se grafía en el plano NOR 1.1:

a) El suelo del término municipal de Zaldibia incluido en la delimitación la Estación megalítica de Aralar declarada por el Decreto 137/2003, de 24 de julio, como Bien Cultural calificado con la categoría de Conjunto Monumental.

b) La Zona Arqueológica del Castillo de Ahusa, propuesto para su inclusión en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco

2. Las zonas de presunción arqueológica que se indica en la Resolución del Viceconsejero de Cultura con fecha de 17 de septiembre de 1997, en la que se especifica la relación de aquellas zonas que han sido objeto de declaración, y mediante claves alfabéticas, la delimitación de cada una de ellas.

3. En el área incluida en la Estación Megalítica de Aralar y en la zona castillo de Ahusa será de aplicación el régimen que se establece para cada uno de estos bienes en Artº 188 de esta Normativa.

4. De acuerdo a lo que se señala en la citada Resolución declaración y conforme al artº 49 de la Ley de Patrimonio Cultural Vasco, en las zonas de presunción arqueológica deberá llevarse a cabo un estudio previo a cualquier uso constructivo o actividad que impliquen movimiento o extracción de tierras, y muy específicamente los siguientes:

- a) Cualquier labor agrícola que suponga el desfonde del subsuelo.
- b) Canteras
- c) Vertederos y escombreras
- d) Explanaciones, nivelaciones y abancalamientos
- e) Viales, canalizaciones y conducciones
- f) Tendidos aéreos y subterráneos de redes eléctricas o de telecomunicaciones
- g) Repoblaciones forestales

5. En base al estudio el Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa establecerá la necesidad o no de proyecto arqueológico, previo a la ejecución de aquellas.

Artº 165. Condicionante superpuesto de suelos potencialmente contaminados

Se aplica este condicionante a los suelos que fueron utilizados por actividades potencialmente contaminantes y en él será de aplicación lo previsto el Artº 75.

Artº 166. Condicionante superpuesto Paisaje protegido

1. La totalidad del municipio que se encuentra catalogada en el Anteproyecto de Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV y representa un entorno con buena representación del paisaje rural o natural de la CAPV.

2. Todo proyecto constructivo o de instalaciones que rompa el actual modelado del paisaje deberá incluir un apartado donde se evalúe desde el punto de vista paisajístico las posibles afecciones y se establezcan las correspondientes medidas valoradas de restauración paisajística.

Artº 167. Condicionante superpuesto Áreas de interés para la fauna

1. Los terrenos englobados en este apartado están sometidos al condicionante que lo define, el cual opera superponiéndose a las anteriores categorías y subcategorías, limitando la forma en que se pueden desarrollar sobre ellas determinadas actividades. Su delimitación aparece representada en los planos de ordenación del suelo no urbanizable con una trama superpuesta a las categorías anteriores.

2. El Dominio público hidráulico y la zona de servidumbre del tramo del río Amundarain aguas arriba de la confluencia con el río Urtsu se considera Área de interés Especial para el visón europeo. Por ello, cualquier actuación que se realice en esta zona estará a lo dispuesto en el Plan de Gestión del visón europeo en el T.H. de Gipuzkoa aprobado por Orden Foral de 12 de mayo de 2004.

3. Por otro lado, la zona de dominio público hidráulico y policía de las aguas de los ríos Urtsu y Amundarain aguas arriba de su confluencia se consideran Áreas de Interés Especial para el desmán del Pirineo. Por ello, cualquier actuación que se realice en esta zona estará a lo dispuesto en el Plan de Gestión del desmán del pirineo en el T.H. de Gipuzkoa aprobado por Orden Foral de 12 de mayo de 2004.

Artº 168. Condicionantes superpuesto Montes de utilidad pública

1. Este condicionante incluye los Montes de Utilidad Pública del municipio incluidos en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública de Gipuzkoa.

El régimen de usos será el correspondiente a las categorías a las que se superpone, quedando sometida a las disposiciones establecidas en la Norma Foral 7/2006, de 20 de octubre, de Montes de Gipuzkoa.

TÍTULO V. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL

Artº 169. Consideraciones generales

1. La protección del Patrimonio de interés histórico y cultural en el ámbito del término municipal de Zaldibia se realiza mediante la presente Normativa de Protección con las condiciones particulares que en cada caso se determinan para cada una de las parcelas. De modo especial esa protección se garantiza mediante el establecimiento de un catálogo, que se adjunta detrás de la normativa de protección (Anexo IV. Catálogo de protección), que clasifica la edificación, elementos y lugares de interés en distintos grados de protección y la normativa de protección que determina el régimen aplicable a cada uno de esos grados.

2. La operatividad de la Normativa de Protección supone la definición previa de las distintas actuaciones y obras posibles en la edificación.

3. El catálogo adjudica el o los grados de protección aplicables a cada uno de los edificios o elementos; en algunos casos es aplicable más de un grado y así se incluye en el apartado de protección específica de las fichas del catálogo.

4. En cada ficha se incluye una descripción de las principales características del bien protegido. Las obras que sobre el bien o elemento protegido se lleven a cabo deberán considerar y respetar las características señaladas. La ficha también recoge un pequeño plano de situación donde se colorea diferente el edificio que queda protegido. Además las fichas del catálogo determinan las condiciones particulares aplicables a las actuaciones que se deseen realizar en ellos.

5. En la elaboración del catálogo se han tenido en cuenta los siguientes documentos:

- a) la resolución de 20 de octubre de 1997 del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes, en la que se establecen las áreas de presunción arqueológica;
- b) el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco;
- c) y el informe del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco;

6. En base a estos documentos se han recogido los elementos y edificios que en los siguientes apartados se clasifican en diferentes grupos en función de su interés.

CAPÍTULO 2. BIENES PROTEGIDOS

Artº 170. Grados de protección

Para la protección de los valores históricos y culturales de Zaldibia se establecen distintos grados de protección, entre los que se distribuyen todos aquellos edificios y elementos merecedores de protección. En concreto se establecen los siguientes grados:

- Protección estricta (grado I)
- Protección media (grado II)
- Protección básica (grado III)
- Protección de elementos singulares (grado IV)
- Protección arqueológica (grado V)
- Protección arqueológica I (grado VI)

Artº 171. Protección estricta (grado I)

1. Este grado se aplica a los bienes culturales con interés cultural, arquitectónico, histórico y tipológico.

2. En este grado se incluye:

a) Caserío Iparraguirre	Ficha nº 01
b) Iglesia de Santa Fe	Ficha nº 02
c) Ermita de San Saturnino	Ficha nº 03
d) Caserío y Molino Karpain	Ficha nº 04
e) Ferrería y Molino Olako Behekoa y Goikoa	Ficha nº 05
f) Caserío Kerrere-eneea	Ficha nº 06
g) Caserío Zubiaurre	Ficha nº 07
h) Central Hidroeléctrica	Ficha nº 08
i) Molino Zubiberrieta	Ficha nº 09

3. También se aplicará este régimen a los elementos singulares situados en el espacio público o en algún edificio que, por su interés histórico y cultural merecen ser conservados.

4. Las fichas del catálogo identifican, cuando existen, los elementos singulares incluidos en el inmueble que deberán ser protegidos con el régimen general establecido para este grado IV, con las particularidades que, en su caso, indique la propia ficha.

5. En cualquier caso, en la tramitación de solicitud y concesión de licencia, podrán identificarse otros elementos de interés que deberán ser conservados o restaurados. Especialmente se atenderá en este trámite a los posibles elementos existentes en el interior del edificio.

Artº 172. Protección media (grado II)

1. Este grado se aplica a aquellos bienes inmuebles que por su valor arquitectónico y tipológico ayudan a mantener la memoria histórica y cultural del lugar.

2. Se incluyen en este grupo los siguientes bienes inmuebles:

a) Casa Albitxu	Ficha nº 10
b) Casa Elizalde	Ficha nº 11
c) Casa Etxabe-enea	Ficha nº 12
d) Caserío Kalbariota	Ficha nº 13
e) Txamarretexe	Ficha nº 14
f) Olalde	Ficha nº 15
g) Puente Karpain	Ficha nº 16
h) Puente Zubialde	Ficha nº 17
i) Puente junto a Caserío Antsusieta	Ficha nº 18
j) Ola	Ficha nº 23

Artº 173. Protección básica (grado III)

1. Se aplica a aquellos edificios acordes de Zaldibia que colaboran positivamente en el paisaje urbano y rural de la zona.

2. Se incluyen en este grupo los siguientes bienes inmuebles:

a) Caserío Aiestaran	Ficha nº 19
b) Caserío Irizar Goiko	Ficha nº 20
c) Caserío Antsusieta	Ficha nº 21
d) Casa Bikario	Ficha nº 22
e) Caserío Agarreurreta	Ficha nº 24
f) Caserío Miranda	Ficha nº 25
g) Caserío Olegi	Ficha nº 26

Artº 174. Protección de elementos singulares (grado IV)

1. Se aplicará este régimen a los elementos situados en el espacio público o en algún edificio de Zaldibia que, por su interés histórico y cultural merecen ser conservados.

2. Se incluyen en este grupo los siguientes bienes inmuebles:

a) Iglesia de Santa Fe	Ficha nº 02
b) Ermita de San Saturnino	Ficha nº 03
c) Molino Zubiberrieta	Ficha nº 09
d) Casa Etxabe-enea	Ficha nº 12
e) Cruz con símbolos de la pasión	Ficha nº 27
f) Escudo del Ayuntamiento de Zaldibia	Ficha nº 28

Artº 175. Protección arqueológica I (grado V)

1. En el caso de Zaldibia, las zonas arqueológicas inscritas en el registro de bienes culturales calificados con la categoría de conjunto monumental son los incluidos en la Estación Megalítica de Aralar, número 4, del Territorio Histórico de Gipuzkoa. Esta Estación Megalítica fue declarada bien cultural calificado con la categoría de conjunto monumental de acuerdo al Decreto 137/2003 de 24 de junio del BOPV nº 133 de 8 de julio de 2003.

2. De acuerdo al Decreto mencionado en el término municipal de Zaldibia de esta estación megalítica se incluyen los siguientes elementos arqueológicos:

a) Dolmen de Argabi	Ficha nº 29
b) Dolmen de Ausokoi	Ficha nº 30
c) Dolmen de Ausokoi II	Ficha nº 31

d) Dolmen de Matxitxane	Ficha nº 32
e) Monolito de Atauri Gañe	Ficha nº 33
f) Castillo de Ahusa	Ficha nº 34

3. Estando prevista para la zona el castillo de Ahusa, por parte del Departamento de Cultura la apertura de expediente de inclusión de este bien en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco, se incluye también en este grado de protección la referida zona.

Artº 176. Protección arqueológica II (grado VI)

1. Las zonas arqueológicas declaradas de presunción arqueológica son ámbitos y elementos afectados por la Resolución de 27 de octubre de 1997, del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes del Gobierno Vasco. Según esta resolución en Zaldibia se declaran los siguientes tipos de áreas de presunción arqueológica;

2. Presunción arqueológica clase «A». Incluye el área intramuros del edificio.

a) Ermita de San Saturnino	Ficha nº 02
b) Caserío Aiestaran	Ficha nº 19
c) Caserío Zaldibarrena	Ficha nº 40
d) Caserío Urtesabel	Ficha nº 35
e) Caserío Muguertza	Ficha nº 36
f) Caserío Lizarraga	Ficha nº 37
g) Caserío Arrue	Ficha nº 39

3. Presunción arqueológica clase «B». Incluye el área intramuros del edificio más 15 metros alrededor del mismo, a partir de sus bordes más exteriores.

a) Iglesia de Santa Fe	Ficha nº 02
------------------------	-------------

4. Presunción arqueológica clase «C». Incluye el área intramuros del edificio más 15 metros alrededor del mismo, a partir de sus bordes más exteriores.

a) Cueva de Koa	Ficha nº 38
-----------------	-------------

5. Presunción arqueológica clase «D». Incluye las áreas que ocupan el edificio y las instalaciones anexas al mismo

a) Caserío y Molino Karpain	Ficha nº 04
-----------------------------	-------------

6. Se recogen también aquellas zonas pendientes de tipo de declaración:

a) Castillo de Ahusa	Ficha nº 34
----------------------	-------------

CAPÍTULO 3. DEFINICIÓN DE LOS DIFERENTES TIPOS DE INTERVENCIÓN

Artº 177. Restauración Científica.

1. Restauración científica es un tipo de intervención constructiva sobre una edificación o instalación y, en su caso, sobre sus terrenos no edificados, que posee una relevante importancia por efecto de sus específicos valores arquitectónicos, dirigida a la conservación y a la puesta en valor de sus cualidades, de forma que se posibilite en su interior un uso o usos adecuados a los valores citados.

2. La restauración científica respetando los elementos tipológicos, formales y estructurales de la construcción podrá prever la realización de las siguientes obras:

a) La restauración del aspecto arquitectónico y el restablecimiento en su estado original de las partes alteradas a través de: la restauración de las fachadas internas o externas, la restauración de los espacios internos, la reconstrucción filológica de la parte o partes del edificio derrumbado o demolido, la conservación o el restablecimiento de la distribución y organización espacial original, la conservación o el restablecimiento del estado original de los terrenos edificados que constituyen parte de la unidad edificatoria, tales como patios, claustros, plazas, huertas o jardines.

b) La consolidación con sustitución de las partes no recuperables sin modificar la posición o cota de los siguientes elementos estructurales: muros portantes externos e internos, forjados y bóvedas, escaleras, cubierta con el restablecimiento del material de cobertura original.

c) La eliminación de añadidos degradantes y cualquier género de obra de época reciente que no revistan interés o contrasten negativamente con las características arquitectónicas originales de la construcción, de su unidad edificatoria o de su entorno.

d) La introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico- sanitarias fundamentales, siempre que se respete lo indicado anteriormente.

Artº 178. Restauración Conservadora.

1. Restauración conservadora es un tipo de intervención constructiva sobre una edificación o instalación y, en su caso, sobre sus terrenos no edificados, que no posee valores arquitectónicos de singular relevancia, pero que constituye una parte interesante del patrimonio edificado en tanto en cuanto es un elemento significativo desde el punto de vista tipológico por su distribución interna, la disposición de los elementos de distribución vertical, la ocupación y disposición sobre la parcela o cualquier otra característica morfológica.

2. La restauración conservadora se dirige a conservar la construcción y asegurar su funcionalidad por medio de una serie de obras que en cualquier caso han de respetar sus elementos tipológicos, formales y estructurales, no permitiéndose en su interior un uso o usos no adecuados con aquéllos. Comprenderá esta intervención, la consolidación, la restauración y la renovación de los elementos constitutivos de la construcción, la introducción de nuevos elementos necesarios para albergar los usos permitidos y la eliminación de los añadidos degradantes.

3. La restauración conservadora se divide en las categorías siguientes:

- a) Restauración conservadora categoría A.
- b) Restauración conservadora categoría B.
- c) Restauración conservadora categoría C.

4. La restauración conservadora categoría A permitirá, además de las actuaciones que se prevén en la restauración científica, la siguiente: la puesta en valor de su aspecto arquitectónico consistente en el restablecimiento de sus valores originales a través de: la restauración de las fachadas externas o internas, permitiéndose en estas últimas modificaciones parciales siempre que no se altere la unidad de su composición y se respeten los elementos de especial valor estilístico; y la restauración de los espacios interiores siempre que sean elementos de notoria importancia arquitectónica o cultural.

5. La restauración conservadora categoría B permitirá, además de las actuaciones que se prevén en la restauración científica, las siguientes:

a) La puesta en valor de su aspecto arquitectónico a través de la restauración de los elementos que se indican a continuación:

las fachadas externas o internas, permitiéndose en estas últimas la apertura de nuevos huecos siempre que no se altere la unidad de composición.

los espacios interiores, permitiéndose la modificación de las cotas de sus forjados siempre que se mantengan fijas las cotas de las ventanas y de la línea de cornisa.

b) La consolidación y en su caso sustitución de los elementos estructurales en malas condiciones por otros nuevos con una posible modificación de cotas de los forjados en una gran parte de la construcción.

6. La restauración conservadora categoría C permite el restablecimiento en su estado original de los siguientes aspectos:

a) los elementos verticales y horizontales comunes tales como vestíbulos, bloques de escaleras, pórticos, galerías, etc.

b) la forma, dimensión y relación entre la construcción y las partes descubiertas de la unidad edificatoria tales como patios, claustros, etc.

c) todos los demás elementos constitutivos del tipo edificatorio.

Artº 179. Conservación y Ornato:

1. Conservación y ornato es un tipo de intervención constructiva dirigida a la reparación, renovación o sustitución de los elementos de acabado de las construcciones existentes así como mantener o dotar a aquéllas de las condiciones mínimas de habitabilidad en lo referente a servicios higiénicos mínimos, ventilación de baños, aseos, cocinas y resto de piezas habitables, dotar al edificio de instalaciones correctas conforme a la normativa vigente de abastecimiento de agua, electricidad, calefacción y saneamiento, mejorar las condiciones de iluminación y ventilación de las piezas habitables incluso con la reforma o apertura de nuevos huecos de fachada y cuantas otras pequeñas obras sean necesarias para dotar al edificio de las condiciones generales precisas para evitar su deterioro y de las condiciones mínimas de habitabilidad definidas en los Anexos II y III del Decreto 317/2002.

2. Las obras comprendidas en una intervención de conservación y ornato no tendrán incidencia en la estabilidad de la edificación, tanto de su cimentación, como de su estructura portante o de la estructura de su cubierta, pudiendo incidir ligeramente en la distribución interior de su superficie útil, con el fin exclusivo de dotar al edificio de las instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales y de las condiciones mínimas de habitabilidad, anteriormente indicadas.

3. Las obras comprendidas en una intervención de conservación y ornato podrán consistir entre otras en:

a) Pequeñas obras de modificación del aspecto de las fachadas afectando la modificación a los huecos, o a la apertura de nuevos huecos cuando no alteren la distribución preexistente de la superficie útil ni la composición general de sus fachadas.

b) Obras de reparación de la cubierta, pudiendo incluso ser sustituidas las correas u otros elementos estructurales, en su caso, pero debiendo mantener su forma.

c) Obras de impermeabilización de cualquier elemento del edificio.

d) Obras de sustitución de carpinterías de fachada, de voladizos de balcones, de miradores, cornisas y puertas de acceso, debiendo en estos casos efectuarse la sustitución con material y diseño similar a los preexistentes, salvo que condicionantes de mejora de aquél aconsejen su modificación.

e) Obras que tienen por objeto reparar algún otro elemento de acabado que esté deteriorado, siempre que no tenga una función estructural o resistente.

f) Obras interiores que no afecten o modifiquen la distribución del edificio, como revoco y pintura, ejecución y reparación de solados, trabajos interiores de carpintería, reparaciones de fontanería, calefacción y fumistería, cambios de cocinas y aparatos sanitarios e introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales.

g) Cualquier otra obra de la misma importancia o análoga a las anteriores.

4. Las obras comprendidas en una intervención de conservación y ornato podrán también afectar a la eliminación de añadidos degradantes o a tratamientos indebidos del revestimiento exterior tanto de su material de revestimiento como de su pintura, color o textura, en su caso.

Artº 180. Consolidación

1. Consolidación es un tipo de intervención constructiva dirigida a las finalidades indicadas para la intervención de conservación y ornato y además a la mejora de la estabilidad de la construcción por medio de la renovación y sustitución de elementos estructurales.

2. Entre las obras comprendidas en una intervención de consolidación, además de las indicadas para la conservación y ornato, se admite la sustitución de los elementos estructurales en malas condiciones por otros nuevos aunque sean de distinto material, y aquellas otras operaciones en la composición de la estructura y cimentación que supongan un aumento de su estabilidad y seguridad.

3. Las obras de sustitución de elementos estructurales podrán modificar ligeramente la cota de los forjados, manteniendo fijas las cotas de cornisa y de ventanas.

4. Con posterioridad a la ejecución de las obras de consolidación estructural deberán rehacerse el resto de elementos del edificio en las mismas condiciones de forma y distribución en que anteriormente se encontraban, si es que las obras citadas exigen su derribo para nueva ejecución.

Artº 181. Reforma

1) Reforma es un tipo de intervención constructiva dirigida a las finalidades indicadas para la intervención de consolidación y además a alguna o a la totalidad de las siguientes:

b) Modificación de la distribución y organización de los espacios interiores que supere las pequeñas acomodaciones derivadas de la inclusión de las instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales.

c) Modificación de la posición, cota, forma y dimensiones de los siguientes elementos estructurales: muros internos y bóvedas, pilares, forjados y bóvedas, escaleras y cubierta.

d) Modificación de las fachadas interiores y exteriores conservando los elementos de particular valor estilístico, debiendo siempre ser salvaguardada la unidad compositiva.

Artº 182. Reedificación

1. Reedificación es un tipo de intervención constructiva dirigida a la nueva creación de una construcción anteriormente existente que previamente se derriba y que no posee específicos valores arquitectónicos, que aconsejan la utilización del tipo de restauración científica o conservadora.

2. En las intervenciones de Reedificación el nuevo sólido envolvente de la construcción reedificada ha de coincidir espacialmente con el primitivo, debiendo situarse en el mismo terreno y espacio, ocupar la misma superficie en todas sus plantas, tanto de sótano como elevadas, poseer la misma superficie edificable y el mismo número de plantas.

3. En este tipo de intervención, no será preciso mantener en los materiales a emplear las mismas características de los de la primitiva construcción, ni la distribución exacta de su interior, ni el diseño exacto de sus fachadas, debiendo ser mantenida la organización básica del tipo edificatorio y los elementos básicos de la composición de los frentes de fachadas, así como la organización y forma de su cubierta.

CAPÍTULO 4. RÉGIMEN GENERAL DE PROTECCIÓN

Artº 183. Normas comunes a todos los grados de protección

1. Los bienes y elementos catalogados no podrán ser objeto de intervenciones destructivas o degradantes, sin perjuicio de aquellas que tengan como fin la eliminación de añadidos sin valor o que desvirtúen el carácter de los mismos.

2. Previamente a la solicitud de la correspondiente licencia municipal, el propietario o promotor afectado podrá formular ante el Ayuntamiento una consulta referida a la idoneidad de las intervenciones proyectadas en el contexto de los objetivos de preservación establecidos, así como la materialización concreta de las obligaciones de preservación de la construcción y de sus diferentes elementos. Con este fin, presentará ante el ayuntamiento un anteproyecto o documento que defina con suficiente precisión los aspectos básicos de la obra a realizar. El posicionamiento municipal ante la citada consulta no excluirá la posibilidad de que, en la resolución referente a la correspondiente licencia, se definan, eventualmente, condiciones adicionales.

3. En todo caso, el propietario o promotor podrá optar por formular directamente la solicitud de licencia, sin perjuicio de que el proyecto presentado deba adecuarse, en su caso, para su validez efectiva, a las condiciones establecidas en la resolución municipal, o de que, incluso, la intervención cuya autorización se solicita sea rechazada por no adecuarse a los criterios de preservación establecidos en los informes técnicos que se emitan.

4. Tanto la consulta, como el proyecto de edificación u obra correspondientes, serán remitidos a los organismos competentes en la materia, siempre que las intervenciones proyectadas incidan en bienes sometidos legalmente a la tutela e intervención de los mismos.

5. Las obras a realizar en los bienes catalogados deberán cumplimentar en todo caso las condiciones de preservación establecidas en las resoluciones mencionadas en los apartados anteriores.

Artº 184. Régimen de grado de protección estricta(grado I)

1. Se permiten exclusivamente obras de restauración científica y conservadora.

2. Los proyectos correspondientes deberán ser sometidos, antes de la concesión de licencia, a un informe vinculante del órgano competente en patrimonio cultural de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

3. Atendiendo a la consideración de bienes culturales calificados o inventariados cualquier actuación previa y posterior a su declaración de ruina deberá atenerse a las previsiones del Artº 36 de la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco y del Decreto 305/1998.

Artº 185. Régimen del grado de protección media (grado II)

1. En los edificios sometidos a este grado de protección se permiten, con carácter general, además de las intervenciones autorizadas en el apartado anterior, las obras de consolidación, conservación y ornato.

2. Cuando así se recoja en la protección específica de cada ficha del catálogo se podrán autorizar las obras de reforma en las condiciones en las que se disponga.

Artº 186. Régimen del grado de protección básica (grado III)

1. En los edificios sometidos a este grado de protección se permiten, con carácter general, además de las intervenciones autorizadas en el apartado anterior, las obras de reforma.
2. En el apartado de protección específica de cada ficha, se establecen las condiciones que se deben respetar en estas obras de reforma.
3. En los casos en que así se indica expresamente en la ficha del catálogo podrán permitirse con carácter excepcional las obras de reedificación, que han de limitarse a los cuerpos de edificación en que estas obras sean necesarias.
4. Se prohíben todas las demás actuaciones constructivas.

Artº 187. Régimen del grado de protección de elementos singulares (grado IV)

1. Estos elementos deberán protegerse íntegramente, no permitiéndose en ellos más que la conservación, aplicando cuando sea necesario técnicas de restauración científica, evitando en todo caso cualquier uso o acción que pueda deteriorarlos.
2. Además, en el caso de derribo o de obras en la edificación existente se tomarán las precauciones necesarias para evitar el deterioro del elemento de que trate.
3. Si fuese necesario modificar su situación en la fachada o lugar en que se encuentran actualmente, se considerará detenidamente su nueva posición, cuidando el entorno en que se situarán.
4. De igual modo si se realizasen obras que modifiquen en la fachada en que se encuentran deberá considerarse el efecto de estas obras en el entorno del elemento protegido.
5. La licencia municipal necesaria para cualquiera de estas actuaciones (nn. 2 al 4), así como la restauración científica del elemento, deberá contar con informe previo vinculante de el órgano competente en patrimonio cultural de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Artº 188. Régimen del grado de protección arqueológica I (grado V)

1. El régimen aplicable a la Estación Megalítica de Aralar, número 4, queda establecido en el Anexo III del Decreto 137/2003 de 24 de junio del BOPV nº 133 de 8 de julio de 2003, por el que esta Estación es declarada bien cultural calificado con la categoría de conjunto monumental.
2. Este régimen es aplicable a toda el área delimitada en el Anexo IV del citado Decreto; atendiendo a las zonas que dentro del área establece el Anexo III. En el plano NOR 1.1 del PGOU, se recoge esta delimitación y la posición de cada uno de los dólmenes de la Estación situados en el término municipal de Zaldibia.
3. Ante la solicitud de licencia para cualquier actuación en esta área el Ayuntamiento:
 - a) Dará traslado de la solicitud a la Diputación Foral de Gipuzkoa.
 - b) Recordará al promotor que la solicitud de sólo podrá resolverse una vez que se cuente con la autorización previa de la Diputación Foral.
 - c) Recibida la autorización de la Diputación foral, resolverá la licencia municipal de acuerdo a las condiciones y alcance de la autorización. Si la autorización fuese denegada por la Diputación, se dará traslado al interesado.
4. A la zona arqueológica del Castillo de Ahusa se le aplicará, de forma cautelar hasta el momento en que quede inscrita en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco, la exigencia de autorización de la Diputación Foral de Gipuzkoa para cualquier actuación que se quiera realizar en su recinto. Una vez producida esa inscripción será de aplicación el régimen que se establezca en la declaración de esa zona arqueológica.

Artº 189. Régimen del grado de protección arqueológica II (grado VI)

1. Las áreas de presunción arqueológica incluidas en este grado de protección quedarán sometidas al régimen previsto para las zonas de presunción arqueológica en el artículo 49 de la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco. Por tanto el propietario o promotor de las obras que se pretenda realizar en las citadas Zonas, deberá aportar un estudio referente al valor arqueológico del solar o edificación y la incidencia que pueda tener en el proyecto de obras, en los términos establecidos en el artículo 7 y concordantes del Decreto 234/1996 de 8 de octubre.
2. Ante la solicitud de licencia el Ayuntamiento

a) Dará traslado al promotor de la obra de un informe relativo al cumplimiento de la normativa urbanística aplicable.

b) Remitirá a la Diputación Foral el estudio arqueológico aportado por el promotor.

c) Recordará al promotor que la resolución sobre la concesión de la licencia sólo podrá resolverse una vez que se cuente con la autorización previa de la Diputación Foral.

3. En base al estudio arqueológico preparado la Diputación Foral determinará la necesidad del proyecto arqueológico, y a la vista de todo ello otorgará la autorización previa a la licencia de obras que deberá comunicar al Ayuntamiento.

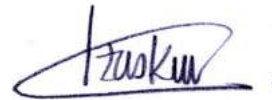
Donostia, 15 de abril de 2018

El equipo redactor

José Luque



Izaskun Aseginolaza



ANEXO I: FICHAS URBANÍSTICAS DE LAS AREAS DEL SUELO URBANO

ÁREA 1 _ HERRIGUNEA	
Esta área queda formada por el núcleo original construido alrededor de la iglesia parroquial y el frontón. Este núcleo está formado por edificaciones de tipologías tradicionales y otras más modernas que han ido sustituyendo a las primeras.	
DETERMINACIONES CORRESPONDIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo urbano
SUPERFICIE TOTAL APROXIMADA DEL ÁREA	21.676 m²
CALIFICACIÓN GLOBAL	
A.10 Zonas Residenciales	Uso PROPICIADO Residencial (a.10 edificación abierta) Usos ADMISIBLE No se prevén usos globales admisibles.
G.10 Sistema General de Equipamiento Comunitario.	Se identifican como sistemas generales de equipamiento el Ayuntamiento, el frontón, el centro de salud, la casa de cultura, la ikastola (Lardizabal Ikastetxea) y la Iglesia Santa Fe.
F.10 Sistemas Generales de Espacios Libres.	Se identifican como sistemas generales de espacios libres La Plaza situada entre la Iglesia Santa Fe y el Ayuntamiento y el parque Olalde situado al otro lado del río Amundarain.
E. Sistema General de Comunicaciones.	Se identifican como sistema general de comunicaciones la calle Santa Fe, en concreto como E.12 Vías urbanas principales.
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA	El suelo urbano no consolidado queda formado por la Actuación Integrada AI-R1.1 ERMENTARI y la AI-R.1.2 OLANO-SERORETXE con las siguientes edificabilidades urbanísticas en cada una de ellas. AI-R.1.1 ERMENTARI de 2.776,0 m². AI-R.1.2 OLANO-SERORETXE de 1721,34 m². El resto del suelo del área tiene la categoría de urbano consolidado, quedando consolidada la edificabilidad actual. En este suelo se distingue una Actuación Aislada, la AA-R1.1 PRESALDE. En esta categoría se suelo se prevén las AEDP-1.1. GURE AMETSA y la AEDP-1.2 UDALETXE.
DETERMINACIONES CORRESPONDIENTES A LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
Las condiciones de gestión, uso y forma de los suelos incluidos en cada una de estas categorías de suelo urbano se establece en los siguientes apartados de esta ficha.	
ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO	
CONDICIONES DE GESTIÓN	
TIPO DE ACTUACIÓN	Por las características de la parcelación actual no se permite la segregación ni la agregación de parcelas.
	Las obras que pueden realizarse en las parcelas incluidas en esta área tendrán la consideración de actuaciones aisladas (Artº 136 de la Ley 2/2006).
	El cambio de uso sin aumento de edificabilidad urbanística, cuando lleva consigo un aumento de edificabilidad ponderada, se realizará mediante una actuación de dotación.
PARTICULARIDADES DE LAS POSIBLES ACTUACIONES	En el plano NOR 4.1 se recogen los suelos potencialmente contaminados. Por tanto el cese de la actividad industrial existente, o la implantación de una actividad distinta de la existente actualmente exigirá la tramitación que se indica en el Artº 75 de la Normativa Urbanística, en aplicación de la Ley 4/2015 para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.
CONTINÚA >	

ÁREA 1 _ HERRIGUNEA	
AUMENTO DE LA EDIFICABILIDAD	El aumento de la edificabilidad urbanística en las parcelas de uso residencial requerirá una modificación puntual del Plan, que establecerá la correspondiente actuación de dotación prevista en el Artº 137 de la Ley 2/2006. En los equipamientos comunitarios, siempre que se trate de usos no lucrativos, de acuerdo con el Artº 35 de la Ley 2/2006, su edificabilidad no supone edificabilidad urbanística. En consecuencia en caso de que sea necesario aumentar su edificabilidad se tramitará a través de un Plan Especial.
CONDICIONES DE USO	
USOS PORMENORIZADOS	Se establecen a través el plano NOR 2.1. En su mayor parte el uso asignado es el de edificación abierta (a.10) y edificación en bajo desarrollo (a.20); algunas parcelas quedan calificadas como equipamiento comunitario (g.10), en el mismo plano se indica el tipo de equipamiento y el carácter público o privado de cada una de ellas. En los casos señalados en el plano NOR 2.1 se permite el uso comercial (c.10) en planta baja tal y como se prevé en el Artº 50.4.c. Se recoge también en este plano el uso edificaciones anejas a vivienda (a.30) para algunas edificaciones existentes. No se podrán prever nuevos volúmenes con este uso que no queden recogidos en este plano. En este plano se indican también los suelos de dominio privado y uso públicos, a través del uso pormenorizado ef.0 Servidumbre de uso público.
USOS PROPICIADOS, ADMISIBLES Y PROHIBIDOS	Quedan establecidos en la Normativa General, según el uso pormenorizado que se asigna a cada parcela en el plano NOR 2.1
CONDICIONES DE FORMA	
Queda consolidada la edificabilidad y ocupación en planta de las actuales edificaciones. En caso de sustitución deberán respetarse esos parámetros con el carácter de valores máximos de la nueva edificación. Se mantendrán también como alineaciones constructivas máximas de la edificación actual, aunque éstas podrán modificarse mediante un Estudio de Detalle.	
PERFIL EDIFICATORIO	El perfil edificatorio existente queda consolidado también en caso de sustitución. Los perfiles de las edificaciones se recogen en el plano NOR 3.1.
ALTURA MÁXIMA DE ALERO	Quedan consolidadas las alturas de las edificaciones existentes también en caso de sustitución y en ambos casos, se podrán adaptar a habitabilidad sin que suponga un incremento del número de alturas.
RÉGIMEN DE DOMINIO Y USO DEL SUELO	En el plano NOR 3.1 se refleja el régimen de dominio y uso del suelo: dominio privado y uso privado, dominio privado y uso público o dominio y uso públicos.
CONTINÚA >	

ÁREA 1 HERRIGUNEA		
CONDICIONES ESTÉTICAS PARA LAS PARCELAS RESIDENCIALES Y DE EQUIPAMIENTO		
Los planos de la serie NOR 2 establecen los usos pormenorizados de la edificación que deberán cumplir las condiciones estéticas que se fijan en las ordenanzas correspondientes: a.10 ORD.1 Edificación abierta a.20 ORD.2 Edificación en bajo desarrollo g.10 ORD.3 Equipamientos En cada una de esas ordenanzas se incluye un apartado con las condiciones especiales que -además de las generales de esa ordenanza- deberán cumplir los edificios situados en el ámbito delimitado en esos mismos planos como área de edificación tradicional. Las condiciones que se incluyen en este apartado serán aplicables tanto a las obras nuevas y obras de sustitución como a las obras de rehabilitación. No obstante en el caso de obras de rehabilitación, sólo se exigirá el cumplimiento de las condiciones aplicables a los elementos sobre los que actúa la rehabilitación.		
ACTUACIÓN AISLADA AA-R1.1 PRESALDE		
CONDICIONES DE FORMA DE LA ACTUACIÓN AISLADA AAR1.1 IDENTIFICADA EN EL PLANO NOR 4.1		
AAR1.1 Presalde	El solar correspondiente a esta actuación aislada procede de la ejecución de la Unidad UE.1.1 de las NNSS aprobadas definitivamente el 27.07.1999. La edificación está ejecutada y se consolida con sus actuales parámetros materiales (edificabilidad, perfil, altura, alineaciones, vuelos...), de los que son expresión los que se exponen a continuación (en caso de error o contradicción, serán de aplicación preferente los resultantes de la realidad material consolidada):	
	Edificabilidad física	1.268 m²
	Perfil	Semisótano + planta baja + 3 alturas + bajocubierta
	Altura de la edificación	12,60 m
	Alineaciones constructivas	Las reflejadas en el plano NOR 3.1
	Vuelos	Será de aplicación lo establecido por la ORD 1 para elementos salientes para edificaciones consolidadas.
CONDICIONES DE USO DE LA ACTUACIÓN AISLADA AAR-1.1 IDENTIFICADA EN EL PLANO NOR 4.1		
De acuerdo al plano de usos NOR 2.1 el uso previsto será a.10 edificación abierta.		
ACTUACIONES DE EJECUCIÓN DE DOTACIONES PÚBLICAS AEDP-1-1 GURE AMETSA		
Tal como se refleja en el plano de gestión NOR 4.1 se prevé esta actuación con el fin de permitir el paso junto al río desde la trasera de Santa Fe kalea 36 a Santa Fe kalea 30. La superficie delimitada, 243,75 m², en este plano se conseguirá a través de una Actuación de Ejecución de Dotación Pública de acuerdo al Art. 139 de la Ley 2/2006 mediante expropiación de acuerdo al Art. 186.2 de la Ley 2/2006. Así mismo en él se recogen los edificios que quedan fuera de ordenación tras Santa Fe kalea 32-34. En el plano de forma NOR 3.1 se grafía el dominio público y uso público del suelo incluido en la actuación. Dado que esta actuación se encuentra parcialmente dentro de la ZEC Alto Oria, durante la realización de las obras se establecerán barreras de seguridad para evitar la afección de la vegetación natural de ribera existente.		
ACTUACIONES DE EJECUCIÓN DE DOTACIONES PÚBLICAS AEDP-1-2 UDALETXEA		
El Plan prevé la posible ampliación del Ayuntamiento, delimitando para ello una parcela (con una superficie de 700 m²) que engloba la parcela ocupada actualmente por el Ayuntamiento (parcela catastral 6965008), la de la Kultur Etxe zarra (parcela catastral 6965007) y unas franjas del suelo público que le rodea. Hasta tanto no se lleve a cabo esta ampliación se podrán realizar las obras de mantenimiento y reforma que sean precisas en los edificios que ocupan esas dos parcelas.		
CONTINÚA >		

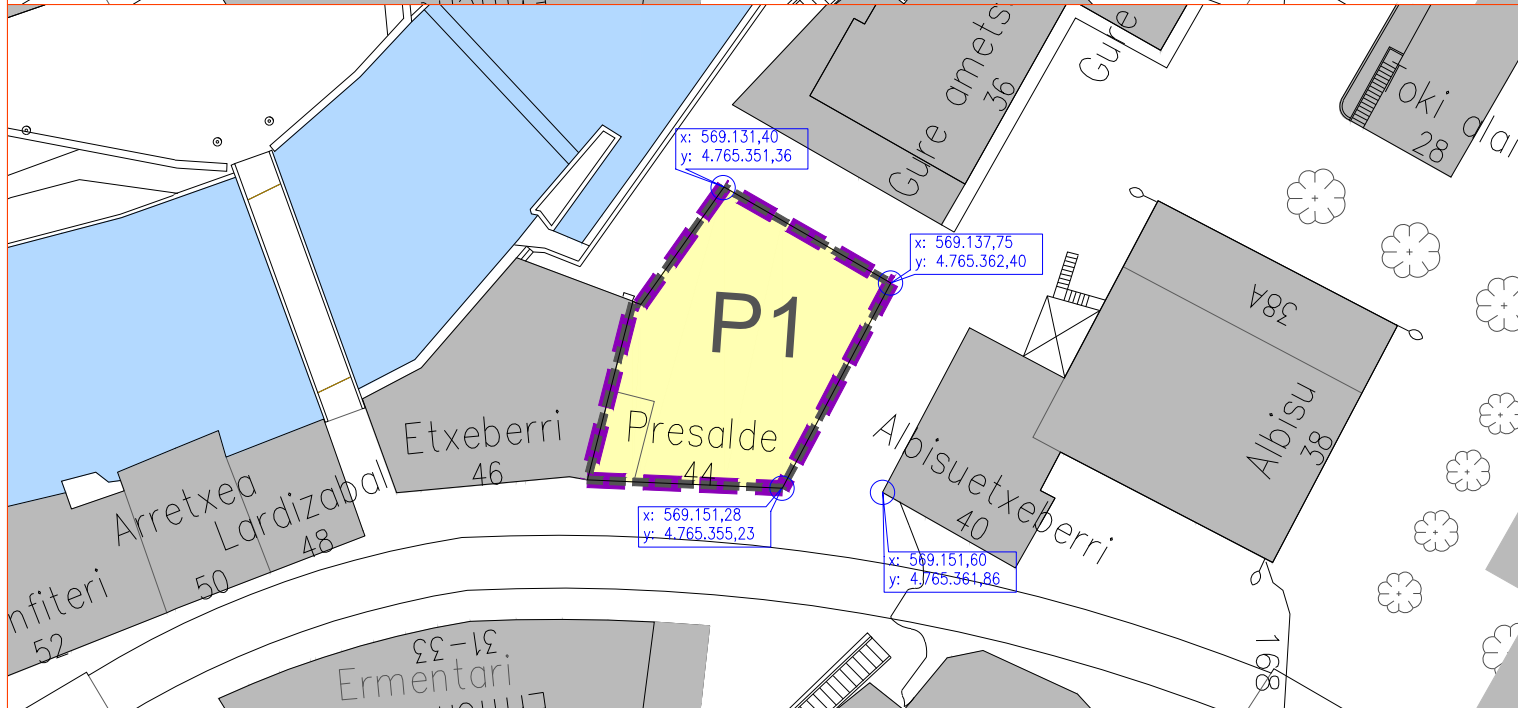
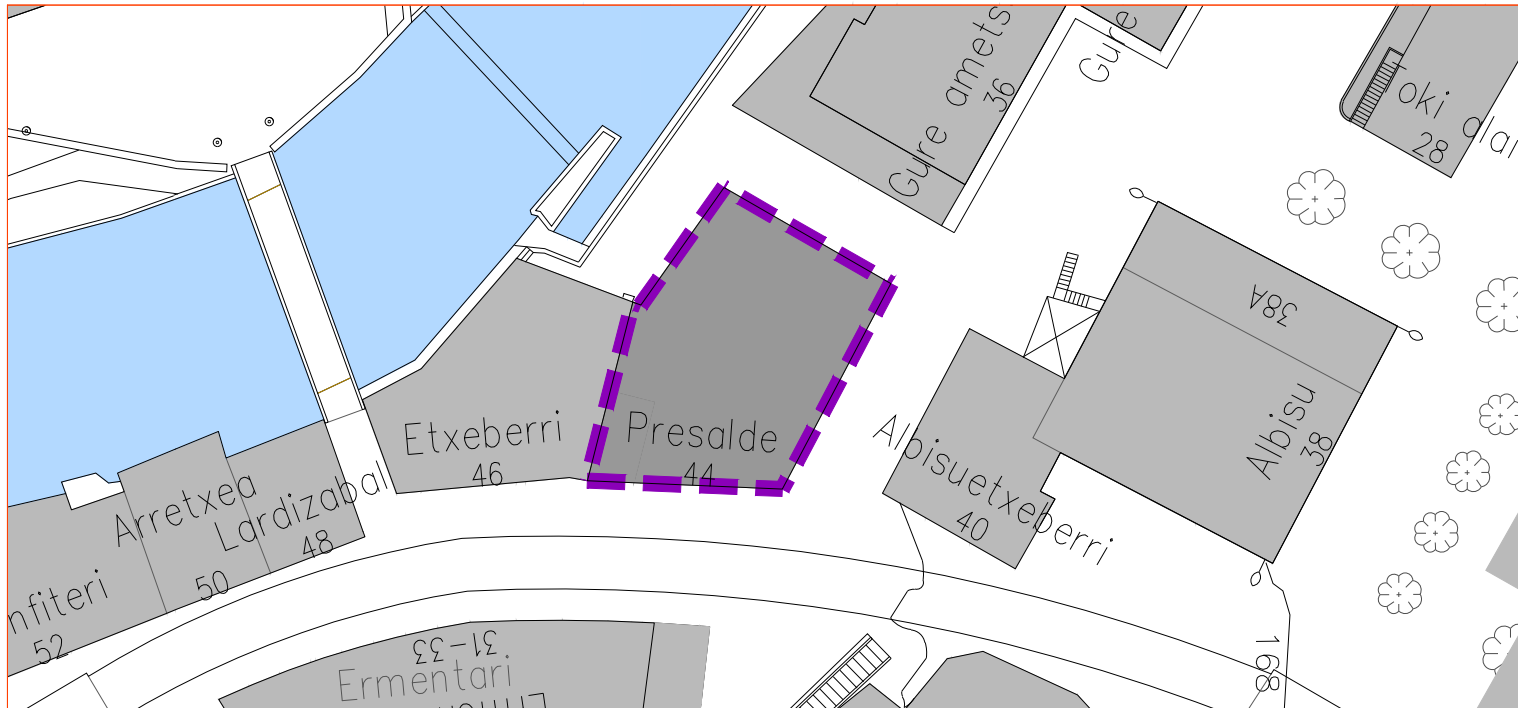
ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
ACTUACIÓN INTEGRADA AI-R1.1 ERMENTARI	
OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	
La ordenación persigue clarifica las conexiones entre las calles Santa Fe y Artxanberri, ampliando ligeramente la conexión existente entre Lekueder y Ermentari. La alineación respecto a Santa Fe se ajusta ligeramente para conseguir una continuidad de la acera. Así mismo la alineación de la nueva edificación hacia Artxanberri asegura la continuidad tanto de las fachadas como de la acera.	
CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ACTUACIÓN	
Clasificación y categorización del suelo	Suelo urbano no consolidado
Superficie total	654 m ²
Parcelas originarias incluidas en la Actuación	6965028 y 6965029
Edificabilidad existente sobre rasante	1.178 m ²
Edificabilidad existente bajo rasante	0 m ²
Edificabilidad física prevista sobre rasante	1.698,8 m ²
Edificabilidad física prevista bajo rasante	1.164 m ²
Edificabilidad física prevista total	2.862,8 m ²
Edificabilidad urbanística prevista sobre rasante	1.612,0 m ²
Edificabilidad urbanística prevista bajo rasante	1.164 m ²
Edificabilidad urbanística prevista total	2.776,0 m ²
Incremento de edificabilidad urbanística prevista sobre rasante	434 m ²
Dotación de Espacios libres (15% superficie de la actuación)	65,10 m ²
Dotación de equipamientos (5m ² /25m ² del incremento de edificabilidad urbanística sobre rasante)	86,8 m ²
En aplicación de los coeficientes se establecen en el Artº 119 de la normativa se establecen las siguientes edificabilidades ponderadas:	
Edificabilidad ponderada sobre rasante	1.612,0 m ²
Edificabilidad ponderada bajo rasante	174,6 m ²
Edificabilidad ponderada total	1.786,6 m ²
Superficie de parcela privada resultante	582 m ²
Superficie de parcela privada ocupable sobre rasante	582 m ²
Superficie de parcela privada ocupable bajo rasante	424,7 m ²
Número máximo de viviendas	No se establecen, quedará definido de acuerdo al Artº 112.1
Número mínimo de aparcamientos en parcelas privadas	6
Número mínimo de arbolado	16 árboles
No siendo posible cumplir en el ámbito de la actuación el estándar previsto en el Decreto 123/2012 para espacio libre, la superficie que correspondería en este caso (98,18 m ²) deberá ser compensada económicamente de acuerdo con lo previsto en el Art. 7 del citado decreto.	
El estándar de dotaciones públicas locales de 86,8 m ² podrá ser compensada económicamente de acuerdo con lo previsto en el Art. 7 del citado Decreto.	
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN	
El Plan General delimita en esta Actuación Integrada una única Unidad de Ejecución.	
CONDICIONES DE GESTIÓN	
Aprobación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora de acuerdo con el Artº 152 y siguientes de la Ley 2/2006.	
CONTINÚA >	

ÁREA 1 _ HERRIGUNEA					
Particularidades de la actuación		Esta actuación se encuentra sobre un suelo potencialmente contaminado tal y como se recoge en el plano NOR 4.1 y la ficha de gestión correspondiente a esta actuación. En este sentido, tal y como se recoge en el Artº 75 de esta Normativa Urbanística la ejecución de la actuación exigirá la declaración de calidad del suelo por el órgano ambiental competente. Al situarse la actuación en la zona de policía del río, el proyecto, tal y como se recoge en el n. 6.d del Artº 37, antes de la concesión de la licencia, deberá ser autorizado por URA.			
Condiciones para el proyecto de reparcelación		La parcela grafiada es mínima y obligatoria.			
Condiciones para el proyecto de urbanización		El suelo público resultante y aquel con servidumbre de uso público se urbanizará en consonancia con el entorno urbanizado existente. Se utilizará el diseño y los materiales del entorno. Las infraestructuras de saneamiento deberán adecuarse a lo dispuesto en el Artº 112.2.			
Cargas de urbanización		Las previstas en el Artº 147 de la Ley 2/2006.			
Edificios fuera de ordenación.		No existen			
CONDICIONES DE USO DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL					
Usos.					
Planta sótano		Garaje			
Planta baja		g.10 Equipamiento comunitario (86,8 m²) y el resto Residencial (a.10 de edificación abierta)			
Planta primera y segunda		Residencial (a.10 de edificación abierta)			
Bajocubierta		Residencial (a.10 de edificación abierta)			
Número mínimo de plazas de aparcamiento en el suelo privado 6, siempre que se asegure 1 aparcamiento por cada vivienda que se prevea.					
CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL					
Condiciones propias de cada parcela					
Parcelas		Superficie de parcela	Ocupación de parcela sobre rasante	Superficie construida	
				Bajo rasante	Sobre rasante
P1		582 m²	424,7 m²	1.164 m²	1.698,8 m²
Perfil edificatorio		2 sótanos + Planta baja + 2 alturas + Bajocubierta			
Altura máxima de cornisa		La edificación que se prevea deberá disponer de dos alturas, la zona correspondiente al portal 31 tendrá una altura máxima de cornisa de 12,5 m y la zona correspondiente a los portales 33 y 33 tendrá una altura máxima de 11,75 m.			
Alturas máximas de las plantas		planta sótano: 3,50 m planta baja: 4,00 m planta primera y segunda 3,50 m planta bajocubierta: 2,50 m			
Alineaciones máximas a respetar		Las que se grafían en los planos de forma NOR 3.1 para las plantas sobre la rasante del espacio público. También quedan recogidas en las fichas gráficas de esta actuación integrada En las plantas sótano se podrá ocupar toda la parcela.			
Otras condiciones de carácter volumétrico-estético		La edificación deberá cumplir las condiciones estéticas en la ORD.1 Edificación abierta, así como sus condiciones de carácter especial, por hallarse dentro del área de carácter tradicional del núcleo urbano.			
CONTINÚA >					

ÁREA 1 HERRIGUNEA	
Otras condiciones	La composición de la fachada distinguirá la zona correspondiente a cada uno de los portales 31, 33 y 33. Los huecos se deberán ordenar de acuerdo a las condiciones establecidas en el apartado de condiciones estéticas especiales para las edificaciones situadas dentro del área tradicional (delimitado en el plano NOR 2.1) pero teniendo en cuenta que el volumen total dispone de dos volúmenes de distinto tamaño por lo que cada volumen tendrá su propia composición de acuerdo a la ordenanza. En el plano de usos que acompaña a esta ficha escrita se recogen las divisiones entre los portales que antes existían y que deberán respetarse.
ACTUACIÓN INTEGRADA AI-R1.2 OLANO-SERORETXE	
OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	
La ordenación prevé la sustitución de los dos edificios actualmente existentes en uno único con el fin de mejorar su habitabilidad y su viabilidad. En este sentido se prevé una única edificación que sitúe su fachada sobre la alineación oficial de la parcela, tal y como sucede actualmente. Así mismo, la nueva edificación deberá aparecer retranqueada respecto a la calle Santa Fe, respetando así la ampliación que en la calle Santa Fe se produce en este punto. La parcela está situada en la zona afectada por el periodo de retorno de 500 años, y parcialmente en la zona de retorno de 100 años, la posición del solado de planta baja se fija teniendo en cuenta los criterios establecidos para esos suelos en la Normativa del PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV, apartado E.2.4.	
CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ACTUACIÓN	
Clasificación y categorización del suelo	Suelo urbano no consolidado
Superficie total	592 m ²
Parcelas originarias incluidas en la Actuación	6965003 y 6965057
Edificabilidad existente sobre rasante	1.228 m ²
Edificabilidad existente bajo rasante	0 m ²
Edificabilidad física prevista sobre rasante (se considera como tal la de la planta baja dispuesta según se indica en las condiciones de forma)	1.400 m ²
Edificabilidad física prevista bajo rasante	350,0 m ²
Edificabilidad física prevista total	1.750,0 m ²
Edificabilidad urbanística prevista sobre rasante	1.371,34 m ²
Edificabilidad urbanística prevista bajo rasante	350,0 m ²
Edificabilidad urbanística prevista total	1.721,34 m ²
Incremento de edificabilidad urbanística prevista sobre rasante	143,33 m ²
Dotación de Espacios libres (15% superficie de la actuación)	88,8 m ²
Dotación de equipamientos (5m ² /25m ² del incremento de edificabilidad urbanística sobre rasante)	28,6 m ²
En aplicación de los coeficientes se establecen en el Artº 119 de la normativa se establecen las siguientes edificabilidades ponderadas:	
Edificabilidad ponderada sobre rasante	1.371,34 m ²
Edificabilidad ponderada bajo rasante	52,50 m ²
Edificabilidad ponderada total	1.423,84 m ²
Superficie de parcela privada resultante	592 m ²
Superficie de parcela privada ocupable sobre rasante	350 m ²
Superficie de parcela privada ocupable bajo rasante	350 m ²
CONTINÚA >	

ÁREA 1 _ HERRIGUNEA	
Número máximo de viviendas	No se establecen, quedará definido de acuerdo al Artº 112.1
Número mínimo de aparcamientos en parcelas privadas	9
Número mínimo de arbolado	9 árboles
No siendo posible cumplir en el ámbito de la actuación el estándar previsto en el Decreto 123/2012 para espacio libre, la superficie que correspondería en este caso (88,8 m²) deberá ser compensada económicamente de acuerdo con lo previsto en el Art. 7 del citado decreto. El estándar de dotaciones públicas locales de 28,6 m² podrá ser compensada económicamente de acuerdo con lo previsto en el Art. 7 del citado Decreto.	
Se indica como edificabilidad ponderada la que resultaría con la distribución de usos que se recoge a continuación; no obstante esa distribución es meramente orientativa, pues su materialización puede depender de los <u>Datos de inundabilidad aplicables</u> según se indica en el último apartado de esta ficha. Si el Estudio de Detalle no prevé el uso del sótano (por no ser técnica o económicamente adecuado) el promotor podrá acompañar el Estudio de Detalle de una distribución de usos distinta de la que se ha usado en esta ficha, pero previendo, en cualquier caso 9 plazas de aparcamiento en el interior del edificio. En este caso la edificabilidad ponderada se calculará teniendo en cuenta esa nueva distribución de usos.	
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN	
El Plan General delimita en esta Actuación Integrada una única Unidad de Ejecución.	
CONDICIONES DE GESTIÓN	
Aprobación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora de acuerdo con el Artº 152 y siguientes de la Ley 2/2006.	
Condiciones para el proyecto de reparcelación	La parcela grafiada es mínima y obligatoria.
Condiciones para el proyecto de urbanización	El suelo público resultante se urbanizará en consonancia con el entorno urbanizado existente. Se utilizará el diseño y los materiales del entorno. Las infraestructuras de saneamiento deberán adecuarse a lo dispuesto en el Artº 112.2.
Cargas de urbanización	Las previstas en el Artº 147 de la Ley 2/2006.
Edificios fuera de ordenación.	Los grafiados en el plano NOR 4.1
CONDICIONES DE USO DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL	
Usos.	
Planta sótano	Se permite el sótano siempre que sea estanco para lo que se tendrá en cuenta los <u>Datos sobre inundabilidad aplicables</u> , tal como se indica en el último apartado de esta ficha
Planta baja	g.10 Equipamiento comunitario (28,60 m²) y el resto Residencial (a.10 de edificación abierta)
Planta primera y segunda	Residencial (a.10 de edificación abierta)
Bajocubierta	Residencial (a.10 de edificación abierta)
Número mínimo de plazas de aparcamiento en el suelo privado 9.	
CONTINÚA >	

ÁREA 1 _ HERRIGUNEA				
CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL				
Condiciones propias de cada parcela				
Parcelas	Superficie de parcela	Ocupación de parcela sobre rasante	Superficie construida	
			Bajo rasante	Sobre rasante
P1	592 m²	350 m²	350 m²	1.400 m²
Perfil edificatorio		Sótano + Planta baja + 2 alturas + Bajocubierta		
Altura máxima de cornisa		12,50 m		
Alturas máximas de las plantas		sótano: 3,00 m planta baja: 4,00 m planta primera y segunda 3,50 m planta bajocubierta: 2,50 m		
El solado de la planta baja se situará en cota no alcanzable por la avenida de 500 años.				
Las alineaciones constructivas de la edificación serán fijadas por un Estudio de Detalle que deberá respetar todas las determinaciones incluidas en esta ficha y reflejar una composición volumétrica formada por dos prismas maclados limitados por planos verticales.				
El Estudio de Detalle fijará también la alineación que separará el suelo de uso y dominio público del suelo de uso y dominio privado, de modo que el suelo que quede de uso y dominio público no podrá superar la superficie privada que se indica en esta ficha, ni la alineación constructiva máxima que se refleja en el plano NOR 3.1.				
El suelo privado, no ocupado por la edificación, que quede en contacto con el suelo de uso y dominio público, quedará con servidumbre de uso público, y deberá quedar urbanizado con las mismas condiciones que se establecen para el proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.				
Otras condiciones de carácter volumétrico-estético		La edificación deberá cumplir las condiciones estéticas en la ORD.1 Edificación abierta, así como sus condiciones de carácter especial, por hallarse dentro del área de carácter tradicional del núcleo urbano.		
DATOS DE INUNDABILIDAD APLICABLES				
El estudio de detalle deberá aplicar las condiciones que se establecen en esta ficha para responder al riesgo de inundabilidad (cota de la planta baja, carácter estanco del sótano, si se prevé) teniendo en cuenta los datos oficiales de URA (curvas y calados correspondientes a los periodos de retorno de 500 años) en el momento en el que se prepare el estudio de detalle.				
Si se considera que las actuaciones realizadas en el cauce del río han mejorado las previsiones de inundabilidad, podrán tenerse en cuenta estudios realizados por encargo del promotor siempre que se hayan realizado teniendo en cuenta los criterios técnicos establecidos para estos estudios en el Anexo II del PTS, y el informe favorable de URA.				
Al situarse la actuación en la zona de policía del río, el proyecto, tal y como se recoge en el n. 6.d del Artº 37, antes de la concesión de la licencia, deberá ser autorizado por URA.				

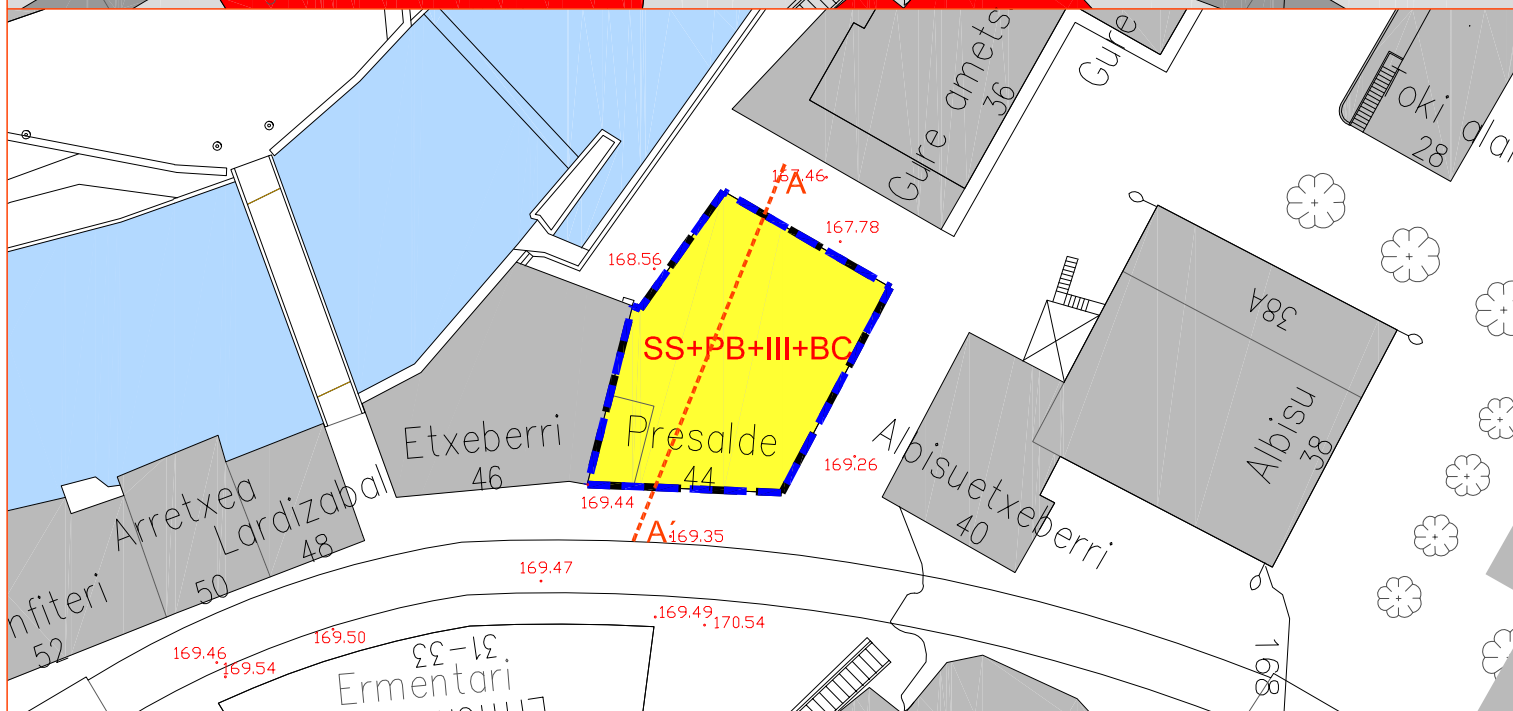


Egungo egoera / Estado Actual

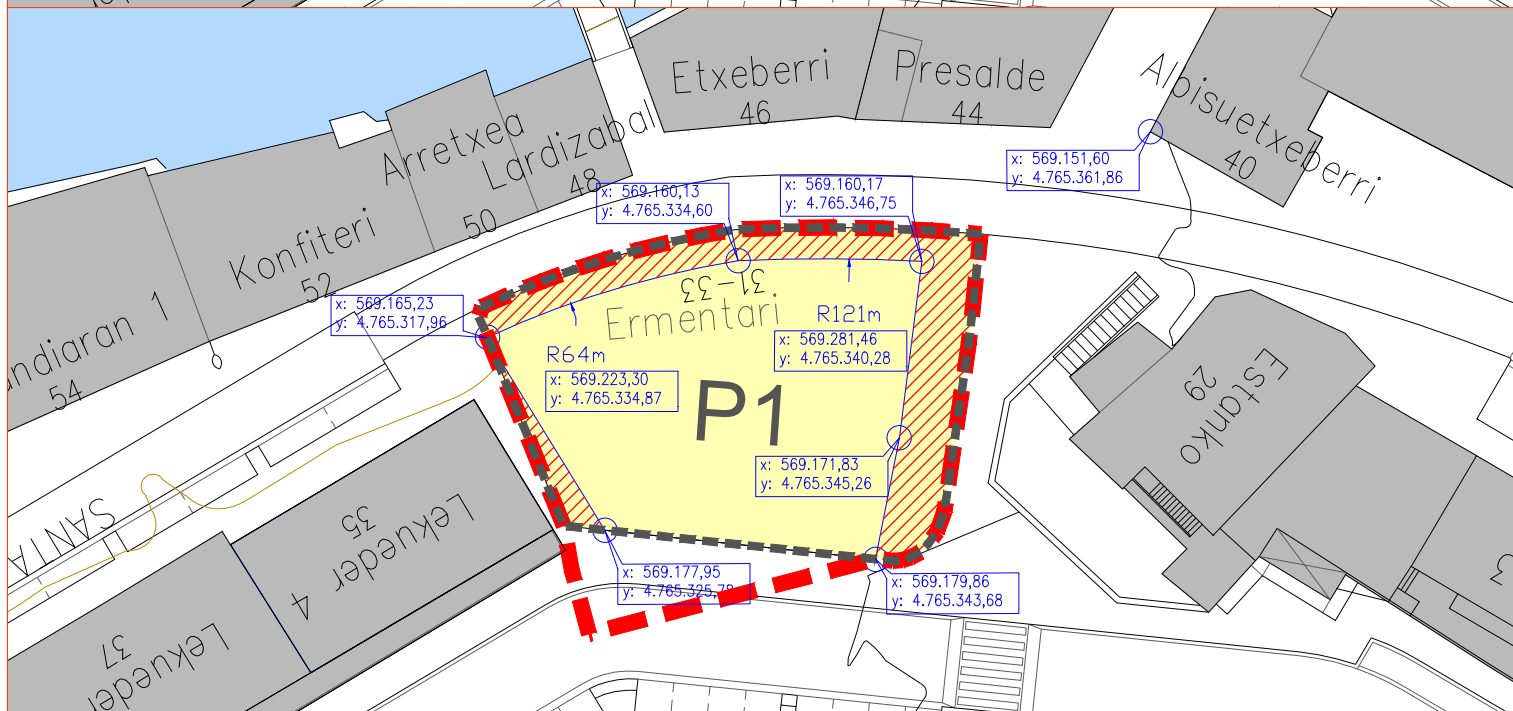
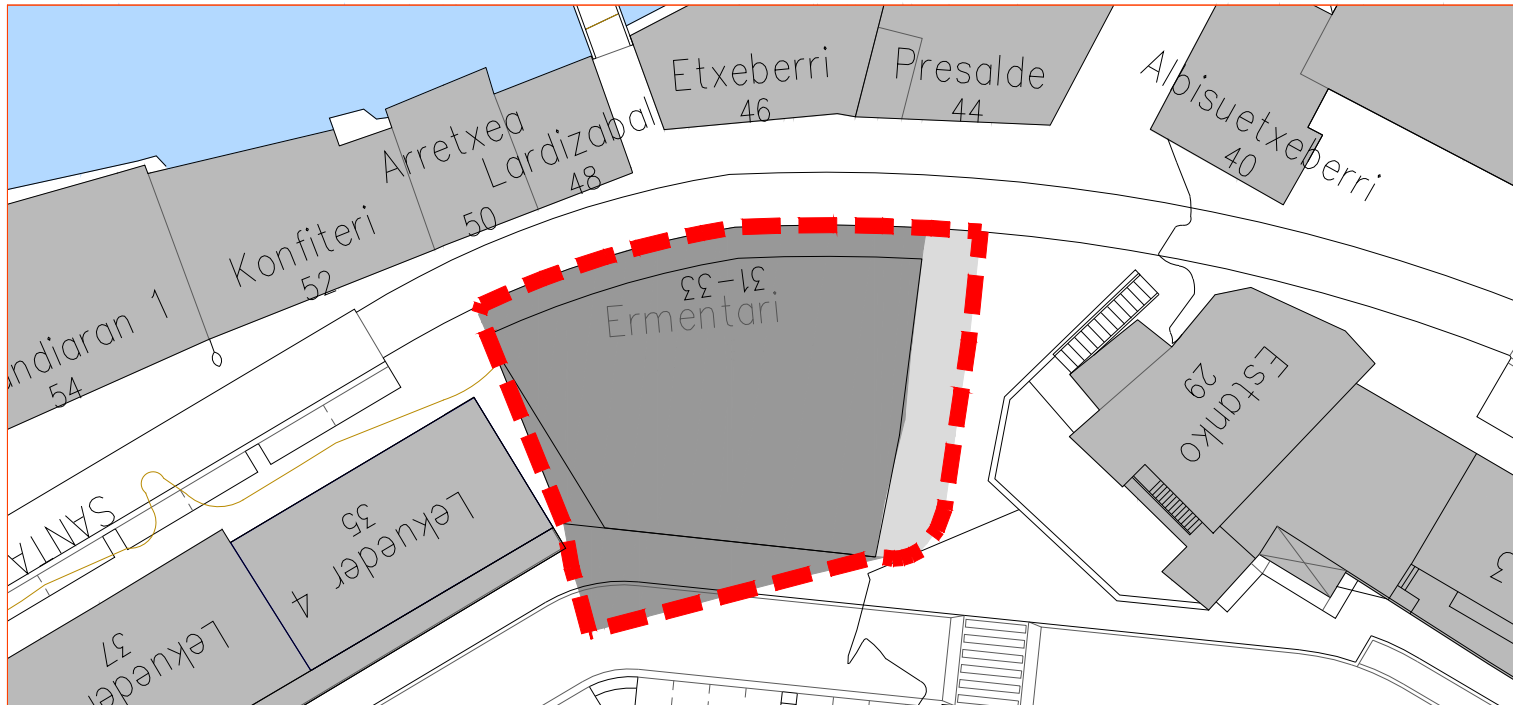
-  Jarduketa bakartuaren mugapena
Límite de la actuación aislada
-  Jarduketa bakartuaren barruan dagoen lurzoru pribatua
Suelo privado incluido en la actuación aislada

Kudeaketa / Gestión

-  Jarduketa bakartuaren mugapena
Límite de la actuación aislada
-  Orube pribatuaren mugapena
Límite de la parcela privada
-  Orube pribatua
Suelo privado
- x: 4.603 UTM koordeandak
y: 4.681 Coordenadas UTM



Eskala 1:500
Escala 1:500



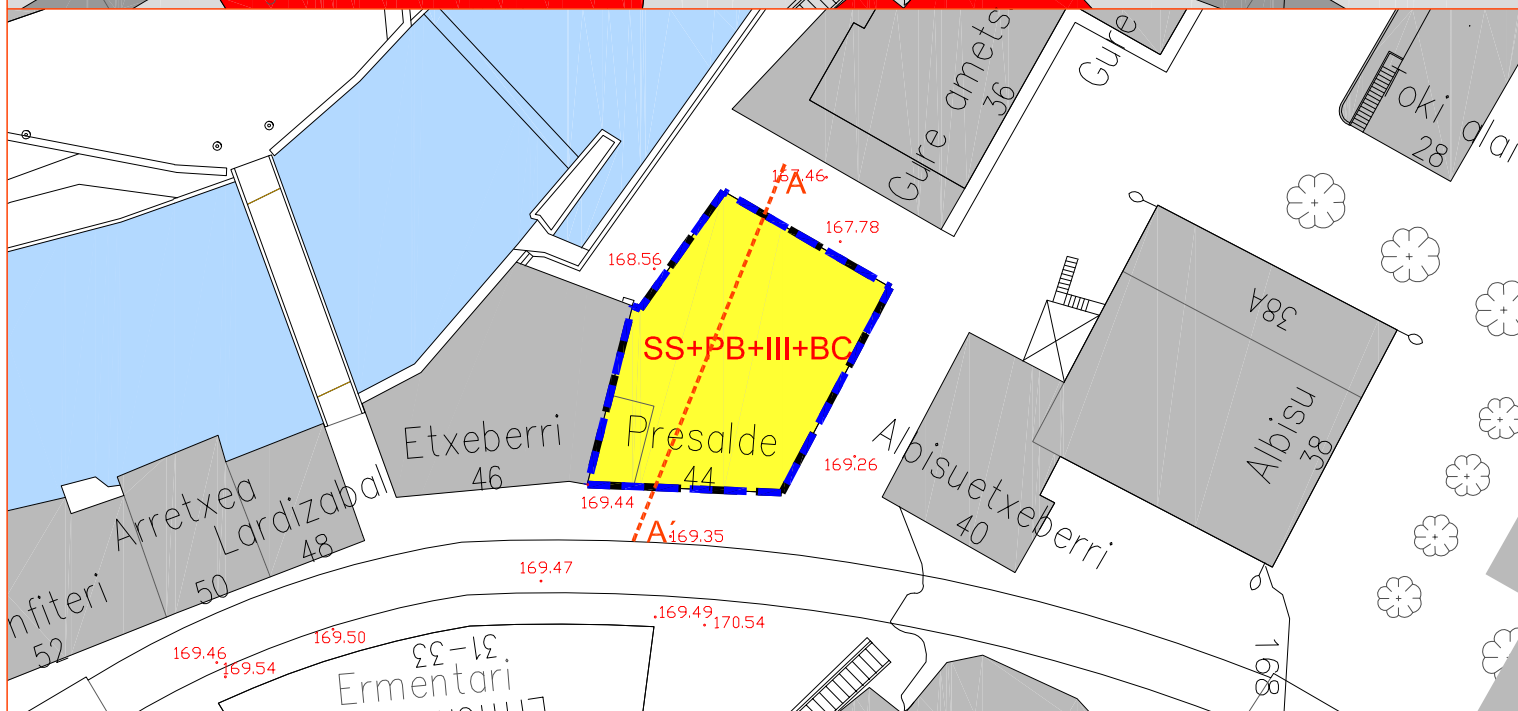
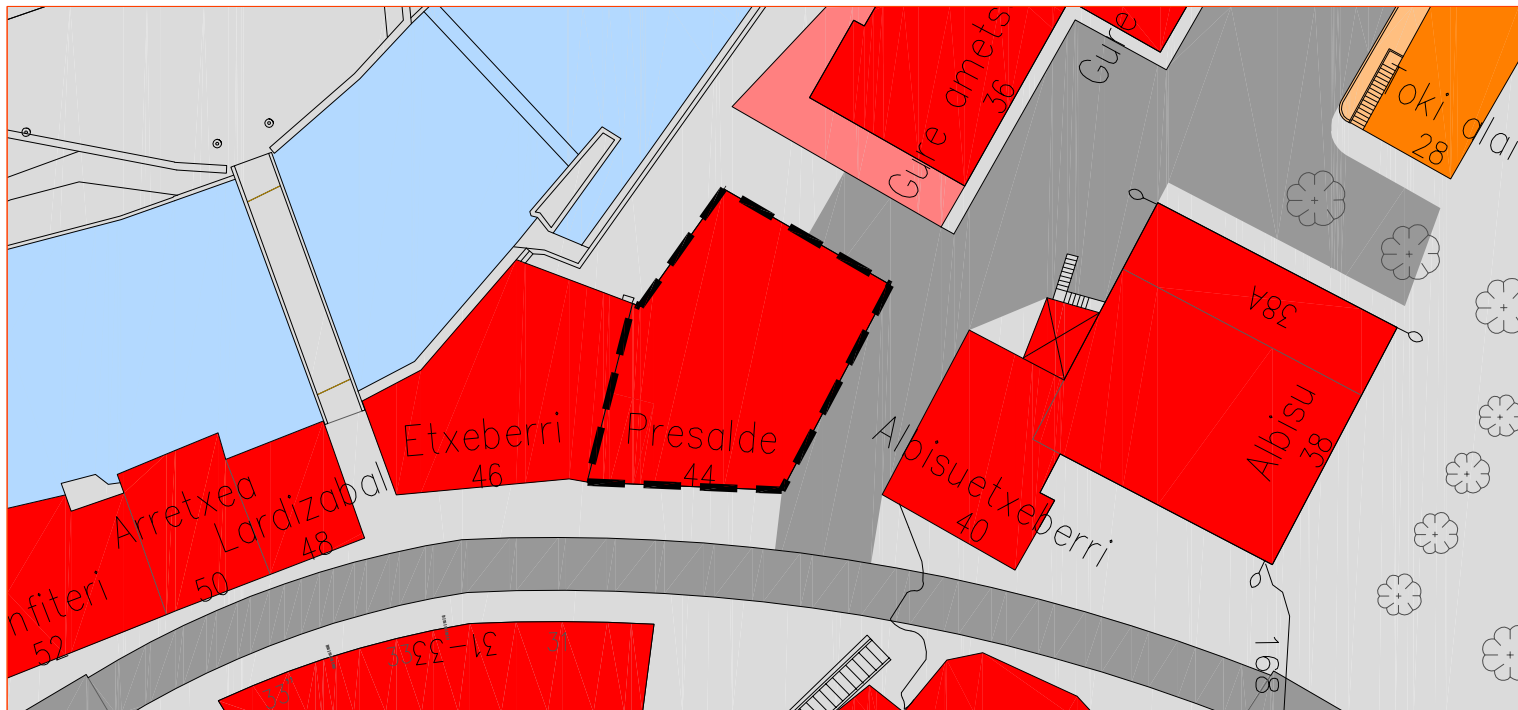
Egungo egoera / Estado Actual

-  Jarduketa integratuaren mugapena
Límite de la actuación integrada
-  Jarduketa integratu barruan dagoen lurzoru publikoa
Suelo público incluido en la actuación integrada
-  Jarduketa integratu barruan dagoen lurzoru pribatua
Suelo privado incluido en la actuación integrada

Kudeaketa / Gestión

-  Jarduketa integratuaren mugapena
Límite de la actuación integrada
-  Orube pribatuaren mugapena
Límite de la parcela privada
-  Jarduketa integratutik datorren orube pribatua
Suelo privado resultante de la actuación integrada
-  Erabilera publikozko lurzoru pribatua
Suelo privado de uso público

x: 4.603 UTM koordeandak
y: 4.681 Coordenadas UTM



Erabilerrak / Usos

 Jarduketa bakartuaren mugapena
Límite de la actuación aislada

ETXEBIZITZA ERABILERA / USO RESIDENCIAL

 Eraikuntza irekia (a.10)
Edificación abierta (a.10)

BIDEAK ETA KOMUNIKABIDEAK / VIARIO Y COMUNICACIONES

 Ibilgailuentzako bideak (e.12)
Vías rodadas (e.12)

 Oinezkoentzako bideak eta espaloiak (e.131)
Vías peatonales y aceras (e.131)

Forma / Forma

 Jarduketa bakartuaren mugapena
Límite de la actuación aislada

LURZORUAREN DOMEINU ETA ERREGIMENA DOMINIO Y RÉGIMEN DEL SUELO

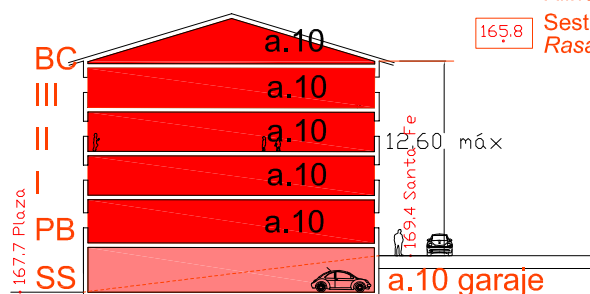
 Domeinu pribatua eta erabilera pribatua
Dominio privado y régimen de uso privado

FORMA BALDINTZAK CONDICIONES DE FORMA

 Eraikinaren gehieneko lerroakadura
Alineación máxima de la edificación

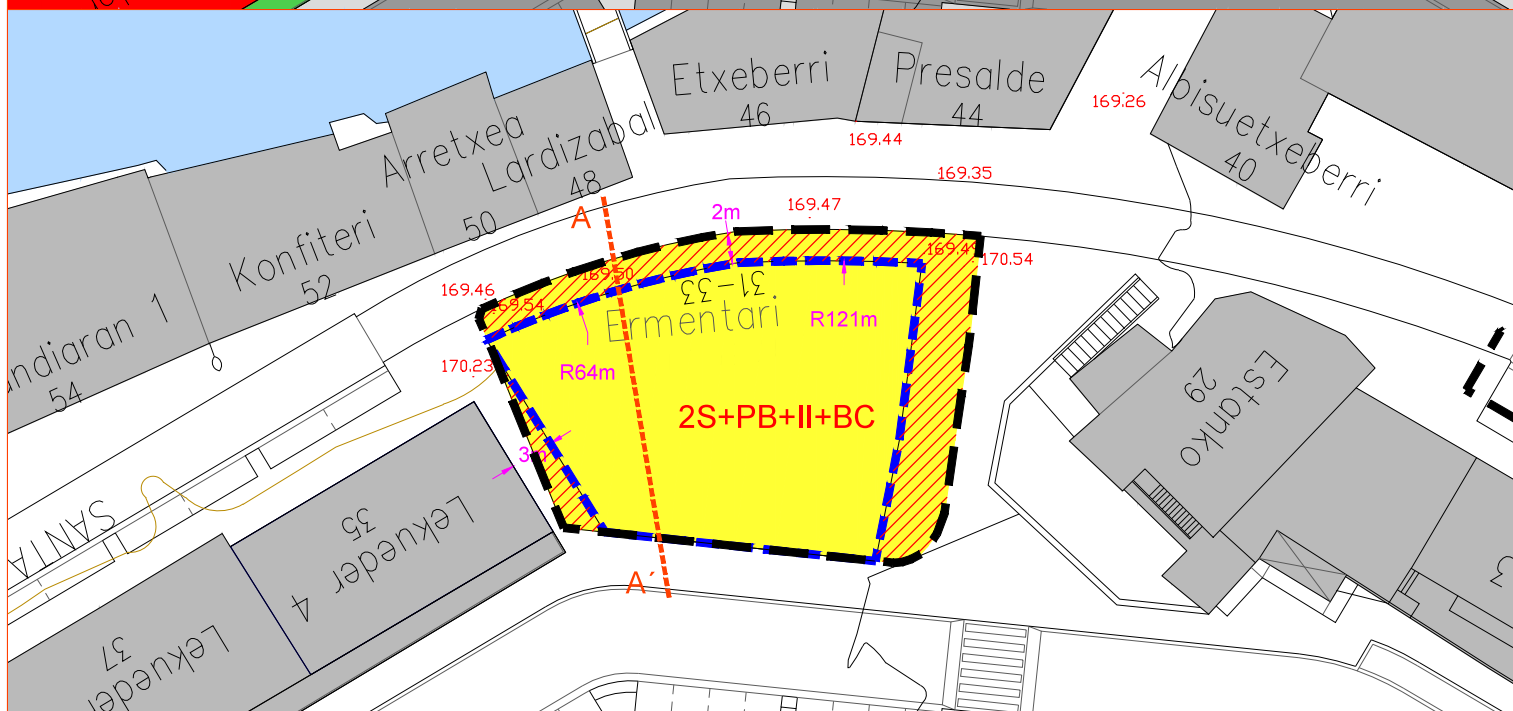
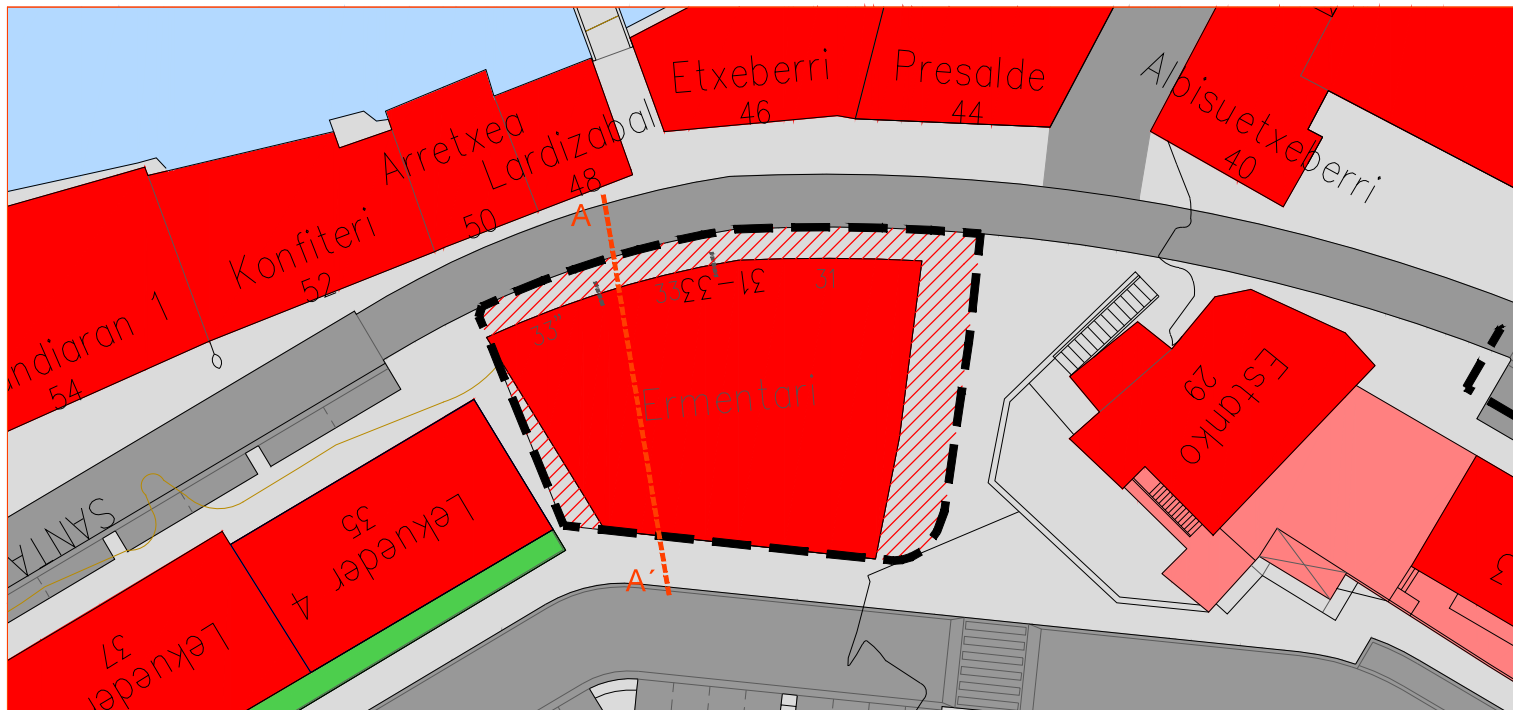
 Sestrak
Rasantes

JB-R1.1. Presalde
AA-R1.1. Presalde



A-A' ebaketa / Sección A-A'

Eskala 1:500
Escala 1:500



Erabilerak / Usos

Jarduketa integratuaren mugapena
Límite de la actuación integrada

ETXEBIZITZA ERABILERA / USO RESIDENCIAL

Eraikuntza irekia (a.10)
Edificación abierta (a.10)

BIDEAK ETA KOMUNIKABIDEAK / VIARIO Y COMUNICACIONES

Ibilgailuentzako bideak (e.12)
Vías rodadas (e.12)

Oinezko entzako bideak eta espaloiak (e.131)
Vías peatonales y aceras (e.131)

Erabilera publikorako zortasuna (ef. 0)
Servidumbre de uso público (ef.0)

Forma / Forma

Jarduketa integratuaren mugapena
Límite de la actuación integrada

LURZORUAREN DOMEINU ETA ERREGIMENA DOMINIO Y RÉGIMEN DEL SUELO

Domeinu pribatua eta erabilera pribatua
Dominio privado y régimen de uso privado

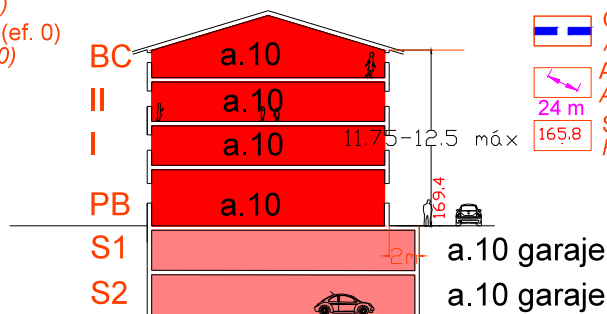
Domeinu pribatua eta erabilera publikoa
Dominio privado y régimen de uso público

FORMA BALDINTZAK CONDICIONES DE FORMA

Gehienezko lerrokadura goiko solairuetan
Alineación máxima en plantas altas

Akotazioak
Acotaciones

Sesttrak
Rasantes



JI-R1.1. Ermentari
AI-R1.1. Ermentari

A-A' ebaketa / Sección A-A'

Eskala 1:500
Escala 1:500



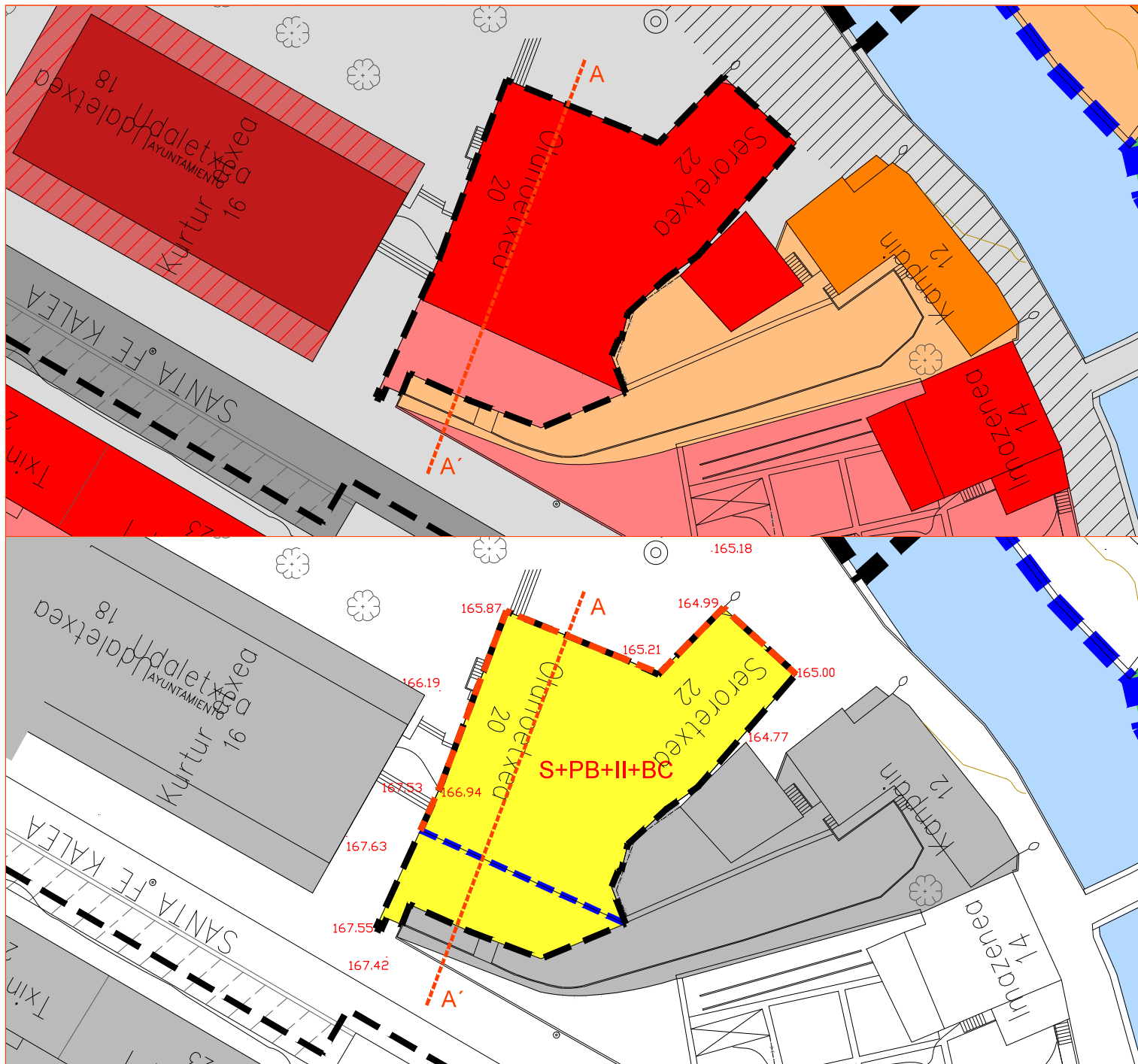
Egungo egoera / Estado Actual

- Jarduketa integratuaren mugapena
Límite de la actuación integrada
- Jarduketa integratu barruan dagoen lurzoru publikoa
Suelo público incluido en la actuación integrada
- Jarduketa integratu barruan dagoen lurzoru pribatua
Suelo privado incluido en la actuación integrada

Kudeaketa / Gestión

- Jarduketa integratuaren mugapena
Límite de la actuación integrada
- Orube pribatuaren mugapena
Límite de la parcela privada
- Jarduketa integratutik datorren orube pribatua
Suelo privado resultante de la actuación integrada
- Ordenazioz kanpoko eraikuntzak
Edificios fuera de ordenación

x: 4.603 UTM koordeandak
y: 4.681 Coordenadas UTM



Erabilerak / Usos

Jarduketa integratuaren mugapena
Límite de la actuación integrada

ETXEBIZITZA ERABILERA / USO RESIDENCIAL

Eraikuntza irekia (a.10)
Edificación abierta (a.10)

BIDEAK ETA KOMUNIKABIDEAK / VIARIO Y COMUNICACIONES

Ibilgailuentzako bideak (e.12)
Vías rodadas (e.12)

Oinezko entzako bideak eta espaloiak (e.131)
Vías peatonales y aceras (e.131)

Erabileraren partekatutako bideak (e.133)
Vías de coexistencia (e.133)

Forma / Forma

Jarduketa integratuaren mugapena
Límite de la actuación integrada

LURZORUAREN DOMEINU ETA ERREGIMENA DOMINIO Y RÉGIMEN DEL SUELO

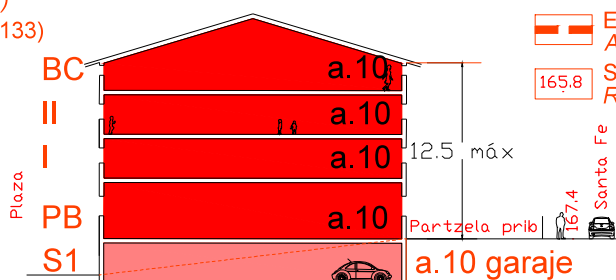
Domeinu pribatua eta erabileraren pribatua
Dominio privado y régimen de uso privado

FORMA BALDINTZAK CONDICIONES DE FORMA

Gehienezko lerrokatadura goiko solairuetan
Alineación máxima en plantas altas

Eraikuntzaren derrigorrezko lerrokatadura
Alineación obligatoria de la edificación

Sestak
Rasantes



JI-R1.2. Olano-Seroretxe
AI-R1.2. Olano-Seroretxe

A-A' ebaketa / Sección A-A'

Eskala 1:500
Escala 1:500

ÁREA-2 _ OSTATUBURU-IBARGUREN AZPI	
Se trata de un área donde la mayoría de las edificaciones corresponden a crecimientos más o menos recientes, en edificaciones de vivienda adosada o en bloque. En la zona oeste existen varias edificaciones de menor densidad, edificaciones unifamiliares aisladas con carácter de edificación tradicional.	
DETERMINACIONES CORRESPONDIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo urbano
SUPERFICIE TOTAL APROXIMADA DE LA UNIDAD	29.003 m ²
CALIFICACIÓN GLOBAL	
Residencial (A.10)	USO PROPICIADO Residencial (a.10 edificación abierta) USOS ADMISIBLES No se prevén usos globales admisibles.
E. Sistema General de Comunicaciones.	Se identifican como sistema general de comunicaciones la calle Ibarrazpi como E.11 Vías interurbanas y la calle Santa Fe y su continuación en Artxanberri, como E.12 Vías urbanas principales.
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA	Queda consolidada la edificabilidad urbanística existente. Se prevén dos actuaciones aisladas, AA-R2.1 y AA-R2.2 Ibarguren Azpi.
DETERMINACIONES CORRESPONDIENTES A LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
Las condiciones de gestión, uso y forma del resto de los suelos incluidos en esta área se establece en los siguientes apartados de esta ficha.	
CONDICIONES DE GESTIÓN	
Todo el suelo del área queda adscrito a la categoría de suelo urbano consolidado	
TIPO DE ACTUACIÓN	Por las características de la parcelación actual no se permite la segregación ni la agregación de parcelas.
	Las obras que pueden realizarse en las parcelas incluidas en esta área tendrán la consideración de actuaciones aisladas (Artº 136 de la Ley 2/2006).
PARTICULARIDADES DE LAS POSIBLES ACTUACIONES	En el plano NOR 4.1 se recogen los suelos potencialmente contaminados. Por tanto el cese de la actividad industrial existente, o la implantación de una actividad distinta de la existente actualmente exigirá la tramitación que se indica en el Artº 75 de la Normativa Urbanística, en aplicación de la Ley 4/2015 para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.
AUMENTO DE LA EDIFICABILIDAD	El aumento de la edificabilidad en las parcelas de uso residencial requerirá una modificación puntual del Plan, que establecerá la correspondiente actuación de dotación prevista en el Artº 137 de la Ley 2/2006. En los equipamientos comunitarios, siempre que se trate de usos no lucrativos, de acuerdo con el Artº 35 de la Ley 2/2006, su edificabilidad no supone edificabilidad urbanística. En consecuencia en caso de que sea necesario aumentar su edificabilidad se tramitará un Plan Especial.
CONTINÚA >	

ÁREA-2 _ OSTATUBURU-IBARGUREN AZPI	
CONDICIONES DE USO	
USOS PORMENORIZADOS	Se establecen a través el plano NOR 2.1. En su mayor parte el uso asignado es el de edificación abierta (a.10) y edificación en bajo desarrollo (a.20); algunas parcelas quedan calificadas como equipamiento comunitario (g.10), en el mismo plano se indica el tipo de equipamiento y el carácter público o privado de cada una de ellas. En los casos señalados en el plano NOR 2.1 se permite el uso comercial (c.10) en planta baja tal y como se prevé en el Artº 50.4.c. Se recoge también en este plano el uso edificaciones anejas a vivienda (a.30) para algunas edificaciones existentes. No se podrán prever nuevos volúmenes con este uso que no queden recogidos en este plano. En este plano se indican también los suelos de dominio privado y uso públicos, a través del uso pormenorizado ef.0 Servidumbre de uso público.
USOS PROPICIADOS, ADMISIBLES Y PROHIBIDOS	Quedan establecidos en la Normativa General, según el uso pormenorizado que se asigna a cada parcela en el plano NOR 2.1
CONDICIONES DE FORMA	
Queda consolidada la edificabilidad y ocupación en planta de las actuales edificaciones. En caso de sustitución deberán respetarse esos parámetros con el carácter de valores máximos de la nueva edificación. Se mantendrán también como alineaciones constructivas máximas de la edificación actual, aunque éstas podrán modificarse mediante un Estudio de Detalle.	
PERFIL EDIFICATORIO	El perfil edificatorio existente queda consolidado existentes también en caso de sustitución. Los perfiles de las edificaciones se recogen en el plano NOR 3.1.
ALTURA MÁXIMA DE ALERO	Quedan consolidadas las alturas de las edificaciones existentes también en caso de sustitución y en ambos casos, se podrán adaptar a habitabilidad sin que suponga un incremento del número de alturas.
CONDICIONES ESTÉTICAS PARA LAS PARCELAS RESIDENCIALES Y DE EQUIPAMIENTO	
Los planos de la serie NOR 2 establecen los usos pormenorizados de la edificación que deberán cumplir las condiciones estéticas que se fijan en las ordenanzas correspondientes: a.10 ORD.1 Edificación abierta a.20 ORD.2 Edificación en bajo desarrollo g.10 ORD.3 Equipamientos En cada una de esas ordenanzas se incluye un apartado con las condiciones especiales que - además de las generales de esa ordenanza- deberán cumplir los edificios situados en el ámbito delimitado en esos mismos planos como área de edificación tradicional. Las condiciones que se incluyen en este apartado serán aplicables tanto a las obras nuevas y obras de sustitución como a las obras de rehabilitación. No obstante en el caso de obras de rehabilitación, sólo se exigirá el cumplimiento de las condiciones aplicables a los elementos sobre los que actúa la rehabilitación.	
CONTINÚA >	

ÁREA-2 OSTATUBURU-IBARGUREN AZPI		
ACTUACIÓN AISLADA AA-R2.1 IBARGUREN AZPI		
CONDICIONES DE FORMA DE LAS ACTUACIONES AISLADAS AAR2.1 A IDENTIFICADA EN EL PLANO NOR 4.1		
AAR2.1 Ibarguren Azpi	El solar correspondiente a esta actuación aislada procede de la ejecución del suelo urbanizable de las NNSS aprobadas definitivamente el 27.07.1999.	
	Edificabilidad física total	3.090,66 m²
	Edificabilidad urbanística sobre rasante	2.053,66 m²
	Edificabilidad urbanística bajo rasante	1.037 m²
	Edificabilidad urbanística total	3.090,66 m²
	Perfil	Sótano + 4 alturas + bajocubierta
	Altura de la edificación	13 m
	Alineaciones constructivas	Las reflejadas en el plano NOR 3.1
	Número de viviendas	24
	Número de aparcamientos exigidos bajo rasante	24
	Número de aparcamientos exigidos sobre rasante	8
CONDICIONES DE USO DE LAS ACTUACIONES AISLADAS AAR2.1 A Y B IDENTIFICADAS EN EL PLANO NOR 4.1		
De acuerdo al plano de usos NOR 2.1 el uso previsto será a.10 edificación abierta, por tanto quedará sometida a la ORD.1 Edificación abierta.		
ACTUACIÓN AISLADA AA-R2.2 IBARGUREN AZPI		
CONDICIONES DE FORMA DE LAS ACTUACIONES AISLADAS AAR2.1B IDENTIFICADAS EN EL PLANO NOR 4.1		
AAR2.2 Ibarguren Azpi	El solar correspondiente a esta actuación aislada procede de la ejecución del suelo urbanizable las NNSS aprobadas definitivamente el 27.07.1999	
	Edificabilidad física total	2.925,66 m²
	Edificabilidad urbanística sobre rasante	2.053,66 m²
	Edificabilidad urbanística bajo rasante	872 m²
	Edificabilidad urbanística total	2.925,66 m²
	Perfil	Sótano + 4 alturas+ bajocubierta
	Altura de la edificación	13 m
	Alineaciones constructivas	Las reflejadas en el plano NOR 3.1
	Número de viviendas	24
	Número de aparcamientos exigidos bajo rasante	24
CONDICIONES DE USO DE LAS ACTUACIONES AISLADAS AAR2.1 A Y B IDENTIFICADAS EN EL PLANO NOR 4.1		
De acuerdo al plano de usos NOR 2.1 el uso previsto será a.10 edificación abierta, por tanto quedará sometida a la ORD.1 Edificación abierta.		



Egungo egoera / Estado Actual

-  Jarduketa bakartuaren mugapena
Límite de la actuación aislada
-  Jarduketa bakartu barruan dagoen lurzoru pribatua
Suelo privado incluido en la actuación aislada

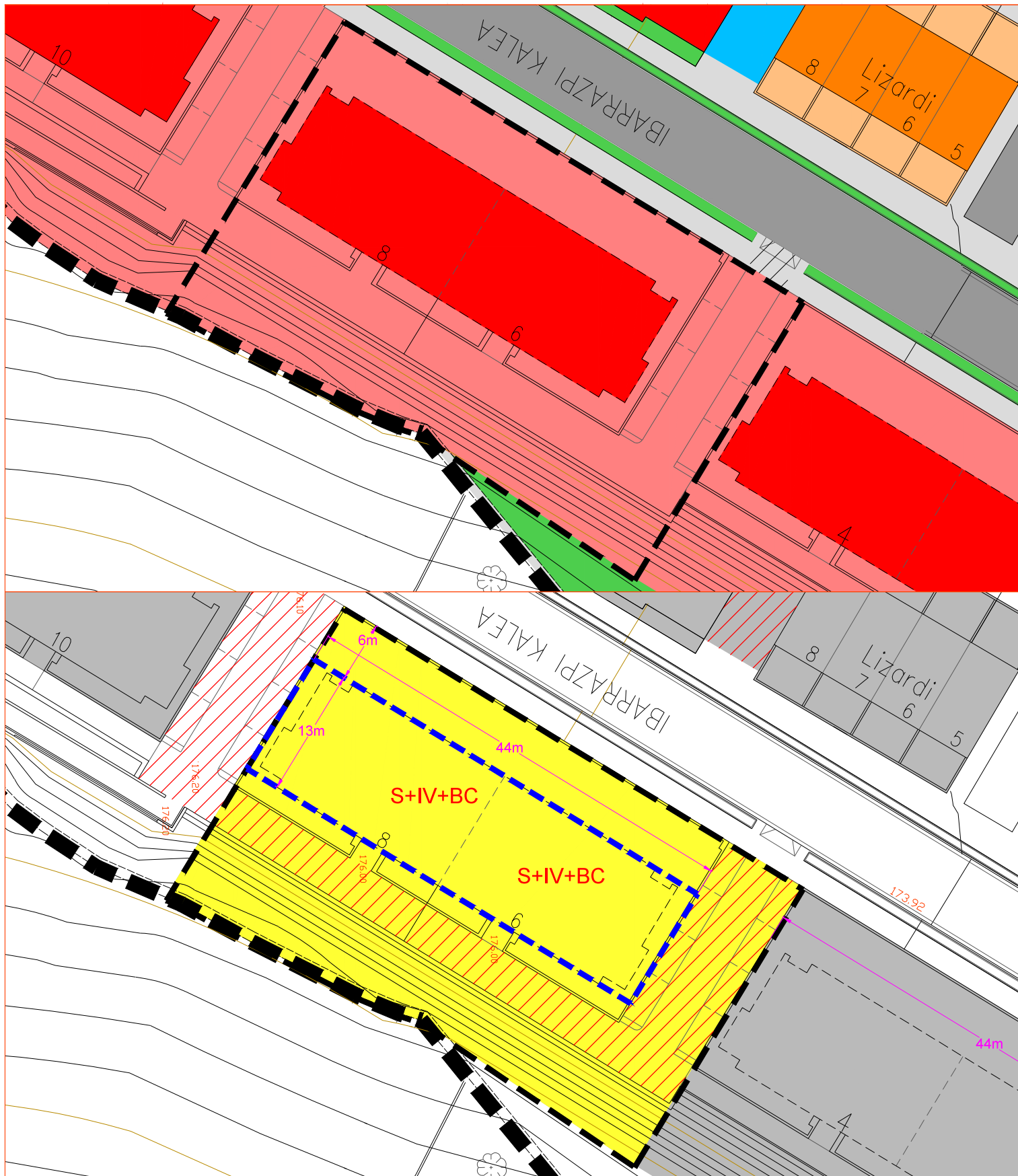
Kudeaketa / Gestión

-  Jarduketa bakartuaren mugapena
Límite de la actuación aislada
-  Orube pribatuaren mugapena
Límite de la parcela privada
-  Orube pribatua
Suelo privado
-  Erabilera publikozko lurzoru pribatua
Suelo privado de uso público

x: 4.603 UTM koordeandak
y: 4.681 Coordenadas UTM

JB-R2.1.Ibarguren Azpi
AA-R2.1 Ibarguren Azpi

Eskala 1:500
Escala 1:500



Erabilerak / Usos

ETXEBIZITZA ERABILERAK / USO RESIDENCIAL

- Eraikuntza irekia (a.10)
- Edificación abierta (a.10)

BIDEAK ETA KOMUNIKABIDEAK / VIARIO Y COMUNICACIONES

- Ibilgailuentzako bideak (e.12)
- Vías rodadas (e.12)
- Oinezkoentzako bideak eta espaloiak (e.131)
- Vías peatonales y aceras (e.131)

JB-R2.1 Ibarguren Azpi
AA-R2.1 Ibarguren Azpi

Forma / Forma

- Jarduketa bakartuaren mugapena
- Límite de la actuación aislada

LURZORUAREN DOMEINU ETA ERREGIMENA DOMINIO Y RÉGIMEN DEL SUELO

- Domeinu publikoa eta erabilerak publikoak
- Dominio público y régimen de uso público
- Domeinu pribatua eta erabilerak pribatuak
- Dominio privado y régimen de uso privado
- Domeinu pribatua eta erabilerak publikoak
- Dominio privado y régimen de uso público

FORMA BALDINTZAK CONDICIONES DE FORMA

- Eraikuntzaren gehieneko lerrokatadura
- Alineación máxima de la edificación

- Akotazioak
- Acotaciones
- Sestak
- Rasantes

Eskala 1:500
Escala 1:500



Egungo egoera / Estado Actual

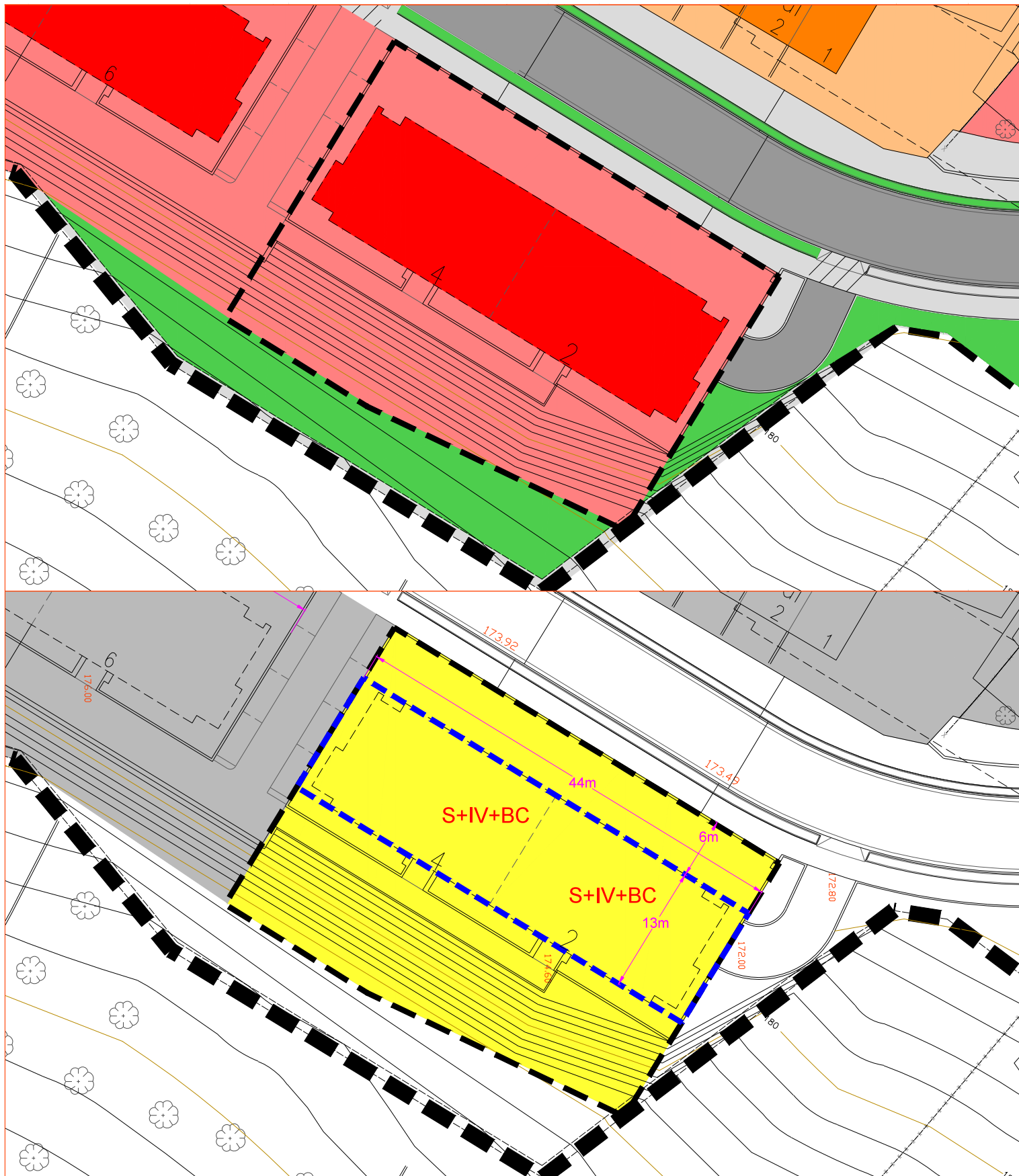
- Jarduketa bakartuaren mugapena
Límite de la actuación aislada
- Jarduketa bakartu barruan dagoen lurzoru pribatua
Suelo privado incluido en la actuación aislada

Kudeaketa / Gestión

- Jarduketa bakartuaren mugapena
Límite de la actuación aislada
- Orube pribatuaren mugapena
Límite de la parcela privada
- Orube pribatua
Suelo privado
- $x: 4.603$ UTM koordeandak
 $y: 4.681$ Coordenadas UTM

JB-R2.2.Ibarguren Azpi
AA-R2.2. Ibarguren Azpi

Eskala 1:500
Escala 1:500



Erabilerak / Usos

ETXEBIZITZA ERABILERAK / USO RESIDENCIAL

 Eraikuntza irekia (a.10)
Edificación abierta (a.10)

BIDEAK ETA KOMUNIKABIDEAK / VIARIO Y COMUNICACIONES

 Ibilgailuentzako bideak (e.12)
Vías rodadas (e.12)
 Oinezkoentzako bideak eta espaloiak (e.131)
Vías peatonales y aceras (e.131)

JB-R2.2 Ibaguren Azpi
AA-R2.2. Ibaguren Azpi

Forma / Forma

 Jarduketa bakartuaren mugapena
Límite de la actuación aislada

LURZORUAREN DOMEINU ETA ERREGIMENA DOMINIO Y RÉGIMEN DEL SUELO

 Domeinu publikoa eta erabilera publikoa
Dominio público y régimen de uso público
 Domeinu pribatua eta erabilera pribatua
Dominio privado y régimen de uso privado
 Domeinu pribatua eta erabilera publikoa
Dominio privado y régimen de uso público

FORMA BALDINTZAK CONDICIONES DE FORMA

 Eraikuntzaren gehieneko
lerrokatadura
Alineación máxima de la
edificación

 Akotazioak
Acotaciones
 24 m
165.8
Sestak
Rasantes

Eskala 1:500
Escala 1:500

ÁREA 3 _ AZTIRIAGA-BIKARIOETXE-TXAMARRETXE	
Esta área queda formada por las edificaciones, sobre todo de edificación abierta, que se han dispuesto a lo largo de los años en torno al núcleo más antiguo de edificaciones tradicionales que surgió en el camino a Larraitz (Aztiriaga, Bikarioetxe y Txamarretxe entre otras).	
DETERMINACIONES CORRESPONDIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo urbano
SUPERFICIE TOTAL APROXIMADA DEL ÁREA	30.123 m²
CALIFICACIÓN GLOBAL	
Residencial (A.10)	USO PROPICIADO Residencial (a.10 edificación abierta) USOS ADMISIBLES No se prevén usos globales admisibles.
E. Sistema General de Comunicaciones.	Se identifican como sistema general de comunicaciones la calle Sante Fe como E.12 Vías urbanas principales hasta Ibarrondo y como E.11 Vías interurbanas hasta Artizar.
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA	El suelo urbano no consolidado queda formado por la Actuación Integrada AI-R3.1 ETXABENEA y la Actuación de Dotación AD-R3.1 ETXABENEA con la siguiente edificabilidad urbanística en cada una de ellas AI-R3.1 ETXABENEA de 1.630,0 m². AD-R3.1 ETXABENEA de 1.130,0 m². El resto del suelo del área tiene la categoría de urbano consolidado, quedando consolidada la edificabilidad actual. En este suelo se distinguen dos Actuaciones Aisladas, la AA-R3.1 BIURRENE y la AA-R3.2 AZTIRIAGA.
DETERMINACIONES CORRESPONDIENTES A LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
Las condiciones de gestión, uso y forma de los suelos incluidos en cada una de estas categorías de suelo urbano se establece en los siguientes apartados de esta ficha.	
ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO	
CONDICIONES DE GESTIÓN	
TIPO DE ACTUACIÓN	Por las características de la parcelación actual no se permite la segregación ni la agregación de parcelas.
	Las obras que pueden realizarse en las parcelas incluidas en esta área tendrán la consideración de actuaciones aisladas (Artº 136 de la Ley 2/2006).
	El cambio de uso sin aumento de edificabilidad urbanística, cuando lleva consigo un aumento de edificabilidad ponderada, se realizará mediante una actuación de dotación.
PARTICULARIDADES DE LAS POSIBLES ACTUACIONES	En el plano NOR 4.1 se recogen los suelos potencialmente contaminados. Por tanto el cese de la actividad industrial existente, o la implantación de una actividad distinta de la existente actualmente exigirá la tramitación que se indica en el Artº 75 de la Normativa Urbanística, en aplicación de la Ley 4/2015 para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.
AUMENTO DE LA EDIFICABILIDAD	El aumento de la edificabilidad urbanística en las parcelas de uso residencial requerirá una modificación puntual del Plan, que establecerá la correspondiente actuación de dotación prevista en el Artº 137 de la Ley 2/2006.
CONTINÚA >	

ÁREA 3 _ AZTIRIAGA-BIKARIOETXE-TXAMARRETXE	
CONDICIONES DE USO	
USOS PORMENORIZADOS	Se establecen a través el plano NOR 2.1. En su mayor parte el uso asignado es el de edificación abierta (a.10) y edificación en bajo desarrollo (a.20). En los casos señalados en el plano NOR 2.1 se permite el uso comercial (c.10) en planta baja tal y como se prevé en el Artº 50.4.c. Se recoge también en este plano el uso edificaciones anejas a vivienda (a.30) para algunas edificaciones existentes. No se podrán prever nuevos volúmenes con este uso que no queden recogidos en este plano.
USOS PROPICIADOS, ADMISIBLES Y PROHIBIDOS	Quedan establecidos en la Normativa General, según el uso pormenorizado que se asigna a cada parcela en el plano NOR 2.1
CONDICIONES DE FORMA	
Queda consolidada la edificabilidad y ocupación en planta de las actuales edificaciones. En caso de sustitución deberán respetarse esos parámetros con el carácter de valores máximos de la nueva edificación. Se mantendrán también como alineaciones constructivas máximas de la edificación actual, aunque éstas podrán modificarse mediante un Estudio de Detalle.	
PERFIL EDIFICATORIO	El perfil edificatorio existente queda consolidado también en caso de sustitución. Los perfiles de las edificaciones se recogen en el plano NOR 3.1.
ALTURA MÁXIMA DE ALERO	Quedan consolidadas las alturas de las edificaciones existentes también en caso de sustitución y en ambos casos, se podrán adaptar a habitabilidad sin que suponga un incremento del número de alturas.
RÉGIMEN DE DOMINIO Y USO DEL SUELO	En el plano NOR 3.1 se refleja el régimen de dominio y uso del suelo: dominio privado y uso privado, dominio privado y uso público o dominio y uso públicos.
CONDICIONES ESTÉTICAS PARA LAS PARCELAS RESIDENCIALES	
Los planos de la serie NOR 2 establecen los usos pormenorizados de la edificación que deberán cumplir las condiciones estéticas que se fijan en las ordenanzas correspondientes: a.10 ORD.1 Edificación abierta a.20 ORD.2 Edificación en bajo desarrollo En cada una de esas ordenanzas se incluye un apartado con las condiciones especiales que –además de las generales de esa ordenanza- deberán cumplir los edificios situados en el ámbito delimitado en esos mismos planos como área de edificación tradicional. Las condiciones que se incluyen en este apartado serán aplicables tanto a las obras nuevas y obras de sustitución como a las obras de rehabilitación. No obstante en el caso de obras de rehabilitación, sólo se exigirá el cumplimiento de las condiciones aplicables a los elementos sobre los que actúa la rehabilitación.	
CONTINÚA >	

ÁREA 3 AZTIRIAGA-BIKARIOETXE-TXAMARRETXE

ACTUACIÓN AISLADA AA-R3.1 BIURRENE

- En Biurrene se prevé una Actuación Aislada consistente en la sustitución de la edificación existente. La actuación no supone un incremento de edificabilidad urbanística.
- La edificación prevista se encuentra dentro de la zona de inundabilidad de 100 años, pero fuera de la zona de flujo preferente; se trata de una zona urbanizada por ellos le es aplicable el apartado E.2.4 de la Normativa del PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV.
- En consecuencia la sustitución de la edificación exigirá elevar la cota de la planta baja respecto al suelo público sobre la cota de la avenida de 500 años, evitando por otra parte la aparición de barreras arquitectónicas.
- En este sentido, tal y como se grafían en los planos de forma, se prevé un volumen de cuatro plantas, con una altura de cornisa máxima de 12,60 m, con la fachada sobre la alineación oficial.
- En el caso en el que, por cumplir las condiciones exigibles por inundabilidad, la cota de la planta baja haga que la altura máxima de cornisa fijada sea insuficiente para conseguir el perfil permitido se permitirá incrementar la altura máxima de cornisa siempre que no exista un incremento de edificabilidad urbanística.
- La dimensión y situación de la parcela impide respetar íntegramente la zona de servidumbre de 5 m del dominio público hidráulico; se establece por tanto un retiro –en todas las plantas- de 3 m del cauce del río –coincidente en este punto con el límite de la parcela privada. Esta solución mejora claramente el estado actual, en el que la edificación existente llega hasta el mismo cauce fluvial. Durante las obras se evitará hacer acopios de material en esa área, situada parcialmente en la zona de flujo preferente del río.
- No se permite la construcción de sótano, ni semisótano.
- De acuerdo al plano de usos NOR 2.1 el uso previsto será a.10 edificación abierta, por tanto quedará sometida a la ORD.1 Edificación abierta y a las condiciones especiales que en ella se recojan por quedar también incluido dentro del área de edificación tradicional.
- Dado que esta actuación de sustitución de una edificación se encuentra dentro de un área de interés especial para el desmán del Pirineo de acuerdo la Orden Foral de 12 de mayo de 2004, deberá someterse a informe preceptivo de la Dirección General de Montes y Medio Natural de la DFG.
- Al situarse la actuación en la zona de policía del río, el proyecto, tal y como se recoge en el n. 6.d del Artº 37, antes de la concesión de la licencia, deberá ser autorizado por URA.

ACTUACIÓN AISLADA AA-R3.2 AZTIRIAGA

- En Aztiriaga se prevé la posibilidad de una Actuación Aislada consistente en la sustitución de la edificación existente. La actuación no supone un incremento de edificabilidad urbanística ni variación del número de alturas existente (no tiene sótano).
- No obstante, la sustitución de la edificación podrá incrementar la altura total del edificio hasta una altura máxima de cornisa de 10 m. También se podrá variar su perímetro teniendo que cuenta las propiedades vecinas y siempre sin crear nuevas servidumbres.
- La ejecución de la Actuación Aislada supondrá la tramitación de un estudio de detalle que asegure la adecuación del nuevo volumen al entorno en cuanto a su altura y linderos.
- Esta actuación se encuentra sobre la curva de inundabilidad de 100 años, pero fuera de la zona de flujo preferente; se trata de una zona urbanizada por ellos le es aplicable el apartado E.2.4 de la Normativa del PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV. Por ello, la sustitución de la edificación exigirá elevar la cota de la planta baja respecto al suelo público sobre la cota de la avenida de 500 años, evitando por otra parte la aparición de barreras arquitectónicas. En el caso de que, por este motivo, la cota de la planta baja haga que la altura máxima de cornisa fijada sea insuficiente para conseguir el perfil permitido se permitirá incrementar la altura máxima de cornisa siempre que no exista un incremento de edificabilidad urbanística.
- . Al situarse la actuación en la zona de policía, el proyecto, tal y como se recoge en el n. 6.d del Artº 37, antes de la concesión de la licencia, deberá ser autorizado por URA.

CONTINÚA >

ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
ACTUACIÓN INTEGRADA AI-R3.1 ETXABENEA	
OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	
La Actuación Integrada se delimita en los terrenos sin ocupar de la casa denominada Etxabenea y el suelo frente a esta que actualmente se utiliza como aparcamiento. La ordenación sitúa la edificación alejándose de Etxabenea y de manera que el peatón pueda disfrutar de la vista sobre esta edificación tradicional. Se prevé una tipología de edificación abierta, situándose el volumen contraterreno, albergando el garaje en la planta semienterrada y situando las viviendas por encima.	
CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ACTUACIÓN	
Clasificación y categorización del suelo	Suelo urbano no consolidado
Superficie total	1.498,5 m ²
Parcelas originarias incluidas en la Actuación	6965084 y un suelo privado que el catastro no recoge como tal
Edificabilidad existente sobre rasante	0 m ²
Edificabilidad existente bajo rasante	0 m ²
Edificabilidad física prevista sobre rasante	981 m ²
Edificabilidad física prevista bajo rasante	812,5 m ²
Edificabilidad física prevista total	1.793,50 m ²
Edificabilidad urbanística prevista sobre rasante	817,5 m ²
Edificabilidad urbanística prevista bajo rasante	812,5 m ²
Edificabilidad urbanística prevista total	1.630 m ²
Incremento de edificabilidad urbanística prevista sobre rasante	817,5 m ²
Dotación de Espacios libres (15% superficie de la actuación)	224,77 m ²
Dotación de equipamientos (5m ² /25m ² del incremento de edificabilidad urbanística sobre rasante)	163,5 m ²
En aplicación de los coeficientes se establecen en el Artº 119 de la normativa se establecen las siguientes edificabilidades ponderadas:	
Edificabilidad ponderada sobre rasante	817,5 m ²
Edificabilidad ponderada bajo rasante	121,87 m ²
Edificabilidad ponderada total	939,37 m ²
Superficie de parcela privada resultante	812,5 m ²
Superficie de parcela privada ocupable sobre rasante	La que se deriva de las alineaciones
Superficie de parcela privada ocupable bajo rasante	812,5 m ²
Número máximo de viviendas	No se establecen, quedará definido de acuerdo al Artº 112.1
Número mínimo de aparcamientos en parcelas privadas	9
Número mínimo de arbolado	6 árboles
La superficie correspondiente a la cesión del estándar previsto en el Decreto 123/2.012 para espacios libres de 224,79 m ² , se compensa con la cesión de suelo hacia c/ Santa Fe de 686,11 m ² . El estándar de dotaciones públicas locales de 163,5 m ² podrá ser compensada económicamente de acuerdo con lo previsto en el Art. 7 del citado Decreto.	
CONTINÚA >	

ÁREA 3 _ AZTIRIAGA-BIKARIOETXE-TXAMARRETXE				
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN				
El Plan General delimita en esta Actuación Integrada una única Unidad de Ejecución.				
CONDICIONES DE GESTIÓN				
Aprobación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora de acuerdo con el Artº 152 y siguientes de la Ley 2/2006.				
Condiciones para el proyecto de reparcelación		La parcela grafiada es mínima y obligatoria.		
Condiciones para el proyecto de urbanización		El suelo público resultante se urbanizará en consonancia con el entorno urbanizado existente. Se utilizará el diseño y los materiales del entorno. Se plantarán 6 árboles. Las infraestructuras de saneamiento deberán adecuarse a lo dispuesto en el Artº 112.2.		
Cargas de urbanización		Las previstas en el Artº 147 de la Ley 2/2006.		
Edificios fuera de ordenación.		No existen		
CONDICIONES DE USO DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL				
Usos.				
Planta sótano		Garaje		
Planta baja		g.10 Equipamiento comunitario (165 m²) y el resto Residencial (a.10 de edificación abierta)		
Planta primera y segunda		Residencial (a.10 de edificación abierta)		
Bajocubierta		Residencial (a.10 de edificación abierta)		
Número mínimo de plazas de aparcamiento en el suelo privado 9.				
CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL				
Parcelas	Superficie de parcela	Ocupación de parcela sobre rasante	Superficie construida	
			Bajo rasante	Sobre rasante
P1	812,5 m²	La que se derive de las alineaciones	812,5 m²	981 m²
Perfil edificatorio		Sótano + Planta baja + Planta primera + Bajocubierta		
Altura máxima de cornisa		13,0 m La fachada principal se situará en la nueva calle prevista en los planos de ordenación.		
Alturas máximas de las plantas		planta sótano: 3,50 m planta baja y primera: 3,50 m planta bajocubierta: 2,50 m		
Alineaciones máximas a respetar		Las que se grafían en los planos de forma NOR 3.1 para las plantas sobre la rasante del espacio público. En las plantas sótano se podrá ocupar toda la parcela.		
Otras condiciones de carácter volumétrico-estético		La edificación deberá cumplir las condiciones estéticas en la ORD.1 Edificación abierta.		
Condiciones de restauración ambiental y paisajística		El proyecto de edificación deberá asegurar la integración paisajística de la actuación en relación con la orografía de la zona. En este sentido se deberá cuidar su composición volumétrica. Así mismo, se atenderá al drenaje adecuado de las aguas de escorrentía. En la parcela privada se deberá utilizar vegetación autóctona para asegurar la continuidad visual con las zonas naturales que la actuación dispone a su alrededor.		
CONTINÚA >				

ÁREA 3 _ AZTIRIAGA-BIKARIOETXE-TXAMARRETXE	
OTRAS CONDICIONES APLICABLES	
Al situarse la actuación en la zona de policía, el proyecto, tal y como se recoge en el n. 6.d del Artº 37, antes de la concesión de la licencia, deberá ser autorizado por URA.	
ACTUACIÓN DE DOTACIÓN AD-R3.1 ETXABENEA	
OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	
Se trata de una actuación que permite el uso de una edificación hasta ahora destinada a vivienda unifamiliar (baserri) como vivienda en bloque donde se podrá albergar más de una vivienda. La actuación supondrá un incremento de edificabilidad ponderada respecto a la existente, sin suponer un incremento de edificabilidad urbanística, por lo que no deberán ceder estándares urbanísticos. Se mantendrá el anexo destinado a garaje.	
CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ACTUACIÓN	
Clasificación y categorización del suelo	Suelo urbano no consolidado
Superficie total	1.207 m²
Parcelas originarias incluidas en la Actuación	6569084
Edificabilidad existente sobre rasante	729,00 m² (vivienda) 28,00 m² (anejo)
Edificabilidad existente bajo rasante	273,0 m²
Edificabilidad física prevista sobre rasante	720,0 m²
Edificabilidad física prevista bajo rasante	273,0 m²
Edificabilidad física prevista total	1.030,0 m²
Edificabilidad urbanística prevista sobre rasante	757,0 m²
Edificabilidad urbanística prevista bajo rasante	273,0 m²
Edificabilidad urbanística prevista total	1.030,0 m²
Incremento de edificabilidad urbanística prevista sobre rasante	0,0 m²
Dotación de Espacios libres (15% superficie de la actuación)	181,0 m²
Dotación de equipamientos (5m²/25m² del incremento de edificabilidad urbanística sobre rasante)	0 m²
En aplicación de los coeficientes se establecen en el Artº 119 de la normativa se establecen las siguientes edificabilidades ponderadas:	
Edificabilidad ponderada sobre rasante	729,0 m² (vivienda) 4,20 m² (anejo)
Edificabilidad ponderada bajo rasante	40,95 m²
Edificabilidad ponderada total	774,15 m²
Superficie de parcela privada resultante	1.207 m²
Superficie de parcela privada ocupable sobre rasante	La existente
Superficie de parcela privada ocupable bajo rasante	La existente
Número máximo de viviendas	No se establecen, quedará definido de acuerdo al Artº 112.1
Número mínimo de aparcamientos en parcelas privadas	6
Número mínimo de arbolado	0 árboles
No siendo posible cumplir en el ámbito de la actuación el estándar previsto en el Decreto 123/2012 para espacio libre, la superficie que correspondería en este caso (181,0 m²) deberá ser compensada económicamente de acuerdo con lo previsto en el Art. 7 del citado decreto.	
CONTINÚA >	

ÁREA 3 _ AZTIRIAGA-BIKARIOETXE-TXAMARRETXE				
De acuerdo con el Art 6.3 del Decreto 123/2012 los estándares se obtienen sobre el incremento de edificabilidad urbanística. Por tanto, sólo se deberá cumplir con el estándar requerido en el Art. 6.1 del Decreto 123/2012 para el sistema como de espacios libres que deberá ser al menos el 15% del área de la actuación de dotación.				
No siendo posible en el ámbito de la actuación el cumplimiento de toda la superficie de sistema local de espacios libres establecida por Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos, la superficie de 181 m², no contemplada en la ordenación, será compensada económicamente de acuerdo con lo previsto en el Art. 7 del citado decreto.				
El cumplimiento de los referidos estándares dotacionales mediante el abono del valor económico de los mismos se adecuará a los criterios establecidos a ese respecto en la legislación urbanística vigente.				
CONDICIONES DE GESTIÓN				
Se actuará de acuerdo al art. 137 de la Ley 2/2006. Se deberán levantar las cargas dotacionales, tal como se ha indicado en el apartado de las Características Generales de la Ordenación.				
CONDICIONES DE USO DE LA EDIFICACIÓN				
Usos de la edificación residencial				
Semisótano		Garaje		
Planta baja, primera y segunda		Residencial (a.10 de edificación abierta)		
Queda consolidado con el uso de anexo el volumen situado junto a la edificación.				
Número mínimo de plazas de aparcamiento en el suelo privado 6.				
CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL				
Condiciones propias de cada parcela				
Parcelas	Superficie de parcela	Ocupación de parcela sobre rasante	Superficie construida	
			Bajo rasante	Sobre rasante
P1	La existente	La existente	La existente	La existente
Condiciones de forma y volumen a respetar	Tanto la edificación residencial como el anexo quedan consolidados en cuanto a su perfil edificatorio, altura máxima de cornisa y volumen. Las alturas de las diferentes plantas que se prevean en el interior de la edificación residencial serán libres siempre atendiendo adecuadamente a los huecos de la fachada principal que de acuerdo a la ficha se deben mantener. La edificación residencial se encuentra protegida, tal y como se recoge en la ficha del catálogo correspondiente, el edificio no podrá sustituirse, para el cambio de uso previsto únicamente se podrá redistribuir el interior manteniendo la composición de la fachada principal. En el resto de fachadas se podrán abrir nuevos huecos y modificar los existentes siempre manteniendo las condiciones de carácter volumétrico estético previsto en la ORD 1 Edificación Abierta, así como sus condiciones de carácter especial recogidas al final de la ordenanza.			
OTRAS CONDICIONES APLICABLES				
Al situarse la actuación en la zona de policía, el proyecto, tal y como se recoge en el n. 6.d del Artº 37, antes de la concesión de la licencia, deberá ser autorizado por URA.				



Egungo egoera / Estado Actual

-  Jarduketa bakartuaren mugapena
Límite de la actuación aislada
-  Jarduketa bakartuaren barruan dagoen lurzoru pribatua
Suelo privado incluido en la actuación aislada

Kudeaketa / Gestión

-  Jarduketa bakartuaren mugapena
Límite de la actuación aislada
-  Jarduketa integratuaren mugapena
Límite de la parcela privada
-  Orube pribatua
Suelo privado



Erabilerak / Usos

Jarduketa bakartuaren mugapena
Límite de la actuación aislada

ETXEBIZITZA ERABILERAK / USO RESIDENCIAL

Eraikuntza irekia (a.10)
Edificación abierta (a.10)

BIDEAK ETA KOMUNIKABIDEAK / VIARIO Y COMUNICACIONES

Ibilgailuentzako bideak (e.12)
Vías rodadas (e.12)

Oinezko entzako bideak eta espaloiak (e.131)
Vías peatonales y aceras (e.131)

Erabilerak partekatutako bideak (e.133)
Vías de coexistencia (e.133)

Forma / Forma

Jarduketa bakartuaren mugapena
Límite de la actuación aislada

LURZORUAREN DOMEINU ETA ERREGIMENA DOMINIO Y RÉGIMEN DEL SUELO

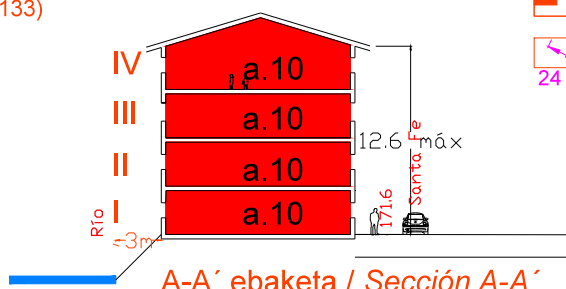
Domeinu pribatua eta erabilerak pribatua
Dominio privado y régimen de uso privado

FORMA BALDINTZAK CONDICIONES DE FORMA

Gehieneko lerrotadura oin guztietan
Alineación máxima en todas las plantas

Eraikuntzaren derrigorrezko lerrotadura
Alineación obligatoria de la edificación

Akotazioak
Acotaciones
24 m



A-A' ebaketa / Sección A-A'

JB-R3.1. Biurriñe
AA-R3.1 Biurriñe

Eskala 1:500
Escala 1:500

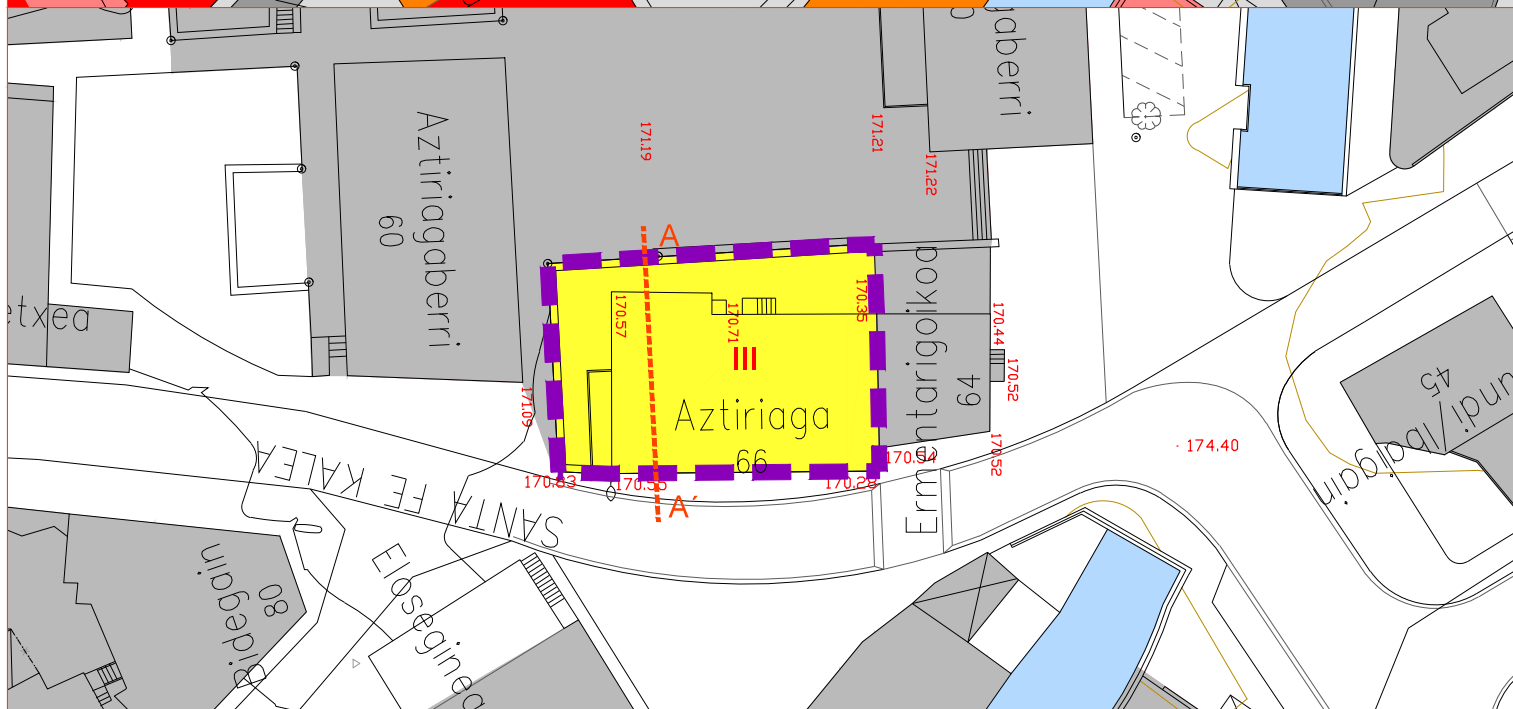
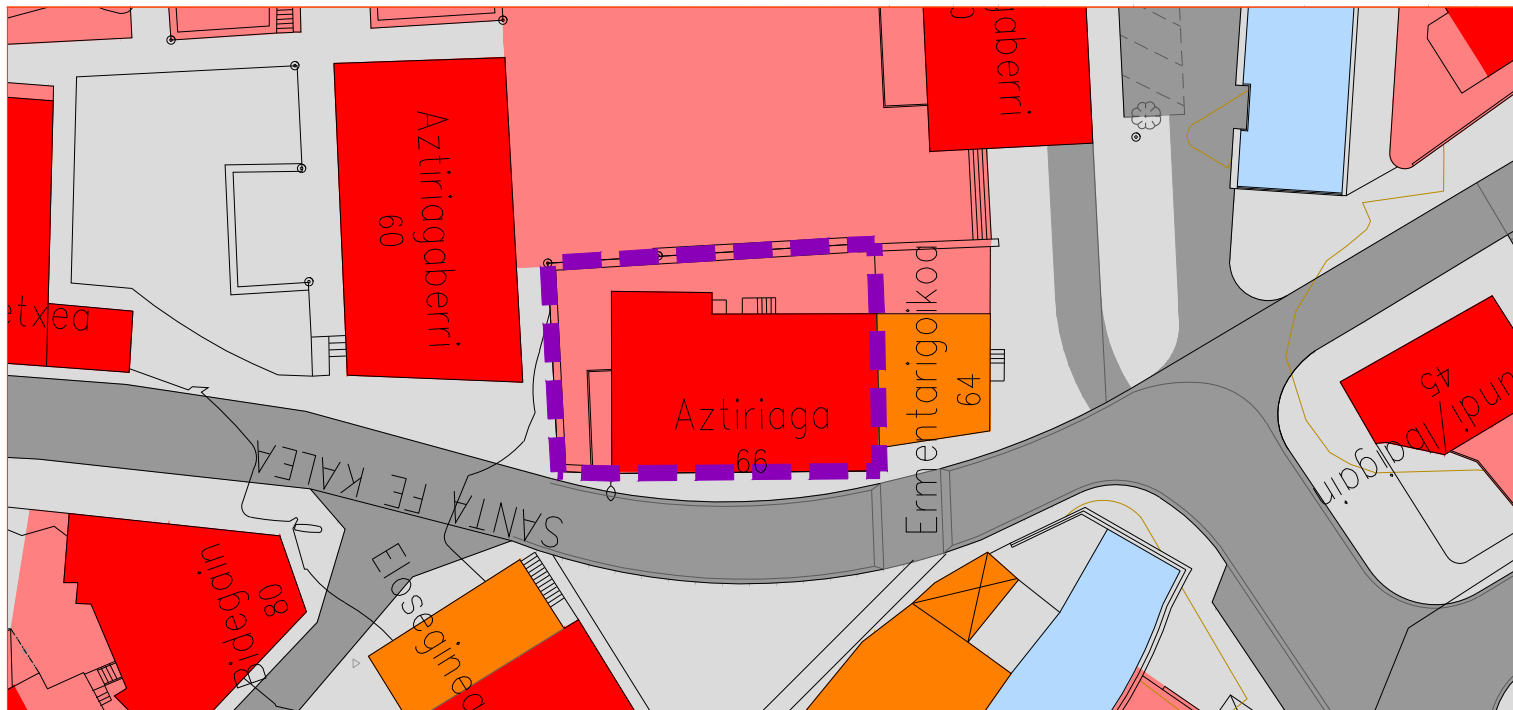


Egungo egoera / Estado Actual

-  Jjarduketa bakartuaren mugapena
Límite de la actuación aislada
-  Jjarduketa bakartu barruan dagoen lurzoru pribatua
Suelo privado incluido en la actuación aislada

Kudeaketa / Gestión

-  Jjarduketa bakartuaren mugapena
Límite de la actuación aislada
-  Orube pribatuaren mugapena
Límite de la parcela privada
-  Orube pribatua
Suelo privado



Erabilerak / Usos

 Jarduketa bakartuaren mugapena
Límite de la actuación aislada

ETXEBIZITZA ERABILERA / USO RESIDENCIAL

 Eraikuntza irekia (a.10)
Edificación abierta (a.10)

BIDEAK ETA KOMUNIKABIDEAK / VIARIO Y COMUNICACIONES

 Ibilgailuentzako bideak (e.12)
Vías rodadas (e.12)

 Oinezko entzako bideak eta espaloiak (e.131)
Vías peatonales y aceras (e.131)

Forma / Forma

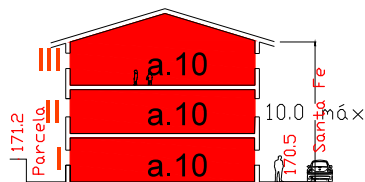
 Jarduketa bakartuaren mugapena
Límite de la actuación aislada

LURZORUAREN DOMEINU ETA ERREGIMENA DOMINIO Y RÉGIMEN DEL SUELO

 Domeinu pribatua eta erabilera pribatua
Dominio privado y régimen de uso privado

FORMA BALDINTZAK CONDICIONES DE FORMA

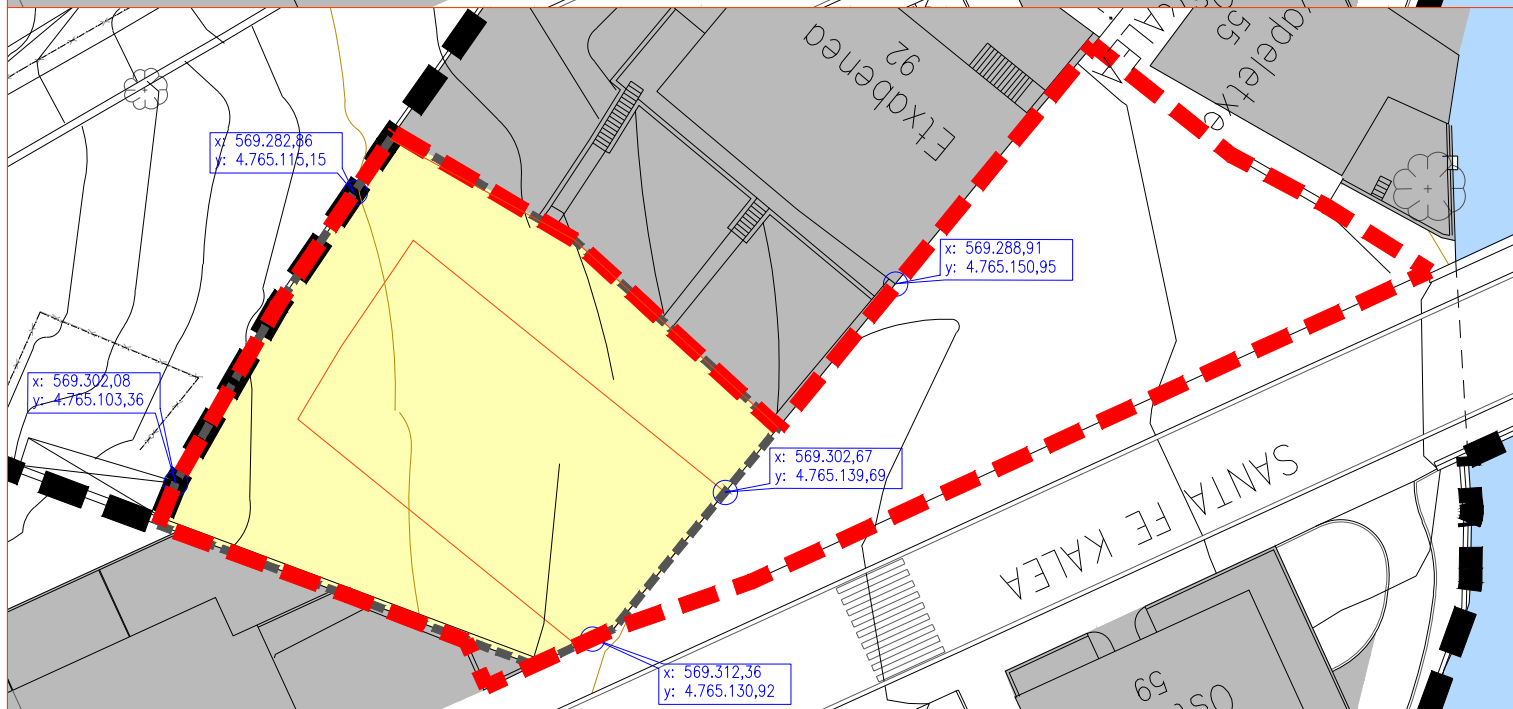
 Sestrak
Rasantes



JB-R3.2 Aztiriaga
AA-R3.2 Aztiriaga

A-A' ebaketa / Sección A-A'

Eskala 1:500
Escala 1:500

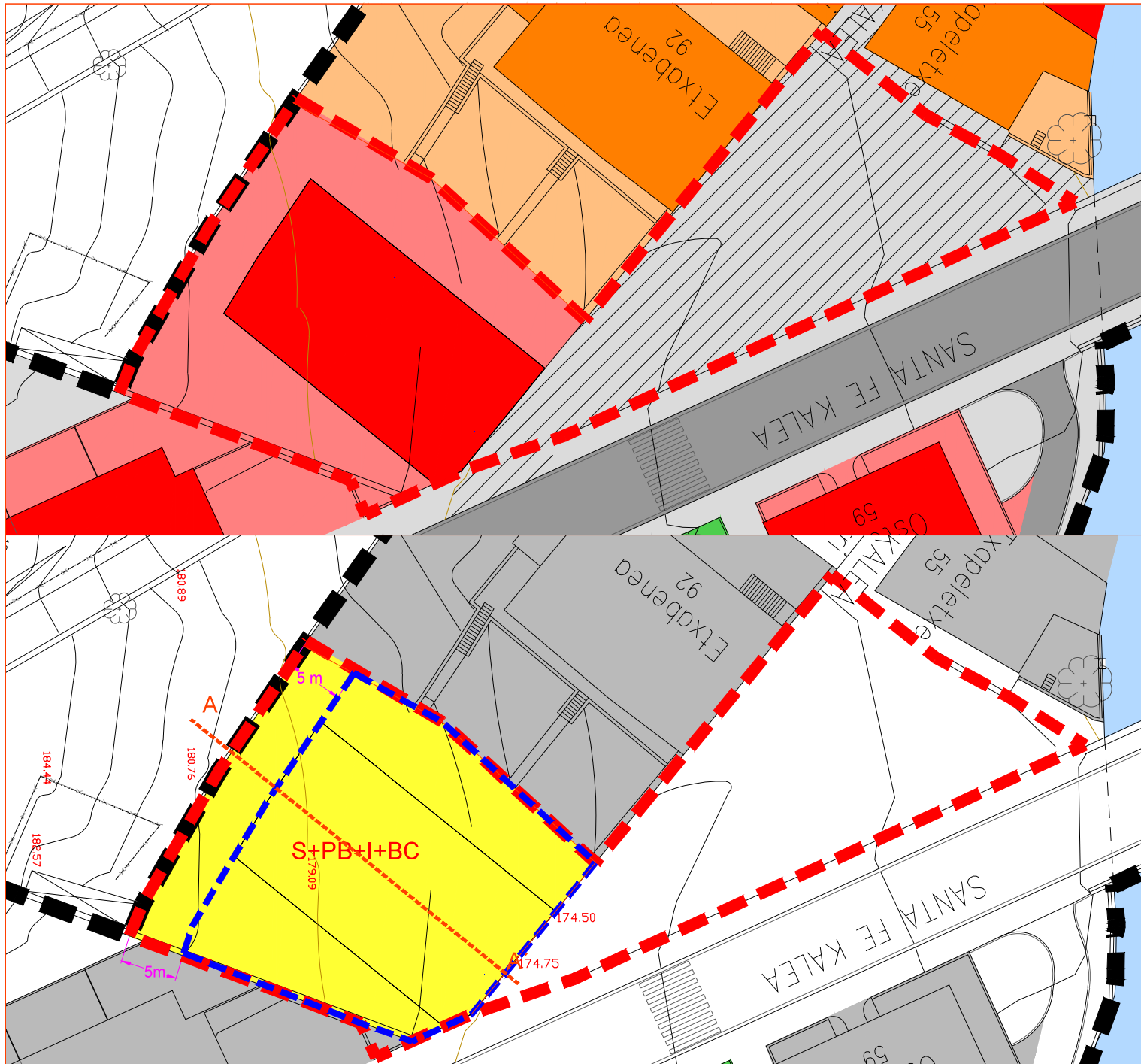


Egungo egoera / Estado Actual

-  Jarduketa integratuaren mugapena
Límite de la actuación integrada
-  Jarduketa integratu barruan dagoen lurzoru pribatua
Suelo privado incluido en la actuación integrada

Kudeaketa / Gestión

-  Jarduketa integratuaren mugapena
Límite de la actuación integrada
-  Orube pribatuaren mugapena
Límite de la parcela privada
-  Jarduketa integratutik datorren lurzoru publikoa
Suelo público resultante de la actuación integrada
-  Jarduketa integratutik datorren orube pribatua
Suelo privado resultante de la actuación integrada
- x: 4.603
y: 4.681 UTM koordeandak
Coordenadas UTM

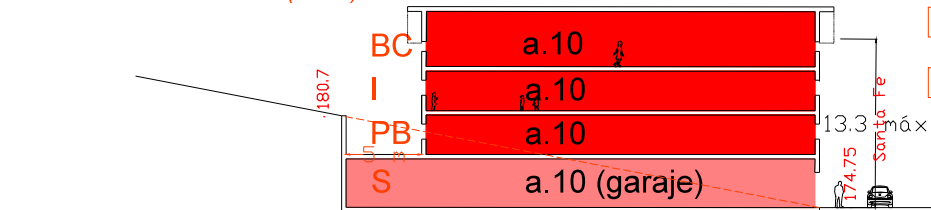


Erabilerak / Usos

Jarduketa integratuaren mugapena
Límite de la actuación integrada

ETXEBIZITZA ERABILERA / USO RESIDENCIAL
Eraikuntza irekia (a.10)
Edificación abierta (a.10)

BIDEAK ETA KOMUNIKABIDEAK / VIARIO Y COMUNICACIONES
Ibilgailuentzako bideak (e.12)
Vías rodadas (e.12)
Oinezko entzako bideak eta espaloiak (e.131)
Vías peatonales y aceras (e.131)
Erabileraren partekatutako bideak (e.133)
Vías de coexistencia (e.133)



JI-R3.1. Etxabenea
AI-R3.1. Etxabenea

A-A' ebaketa / Sección A-A'

Forma / Forma

Jarduketa integratuaren mugapena
Límite de la actuación integrada

LURZORUAREN DOMEINU ETA ERREGIMENA
DOMINIO Y RÉGIMEN DEL SUELO
Domeinu publikoa eta erabilera publikoa
Dominio público y régimen de uso público
Domeinu pribatua eta erabilera pribatua
Dominio privado y régimen de uso privado

FORMA BALDINTZAK
CONDICIONES DE FORMA
Goiko oinen gehieneko lerrokatadura
Alineación máxima para plantas altas
Akotazioak
Acotaciones
Sestak
Rasantes

Eskala 1:500
Escala 1:500

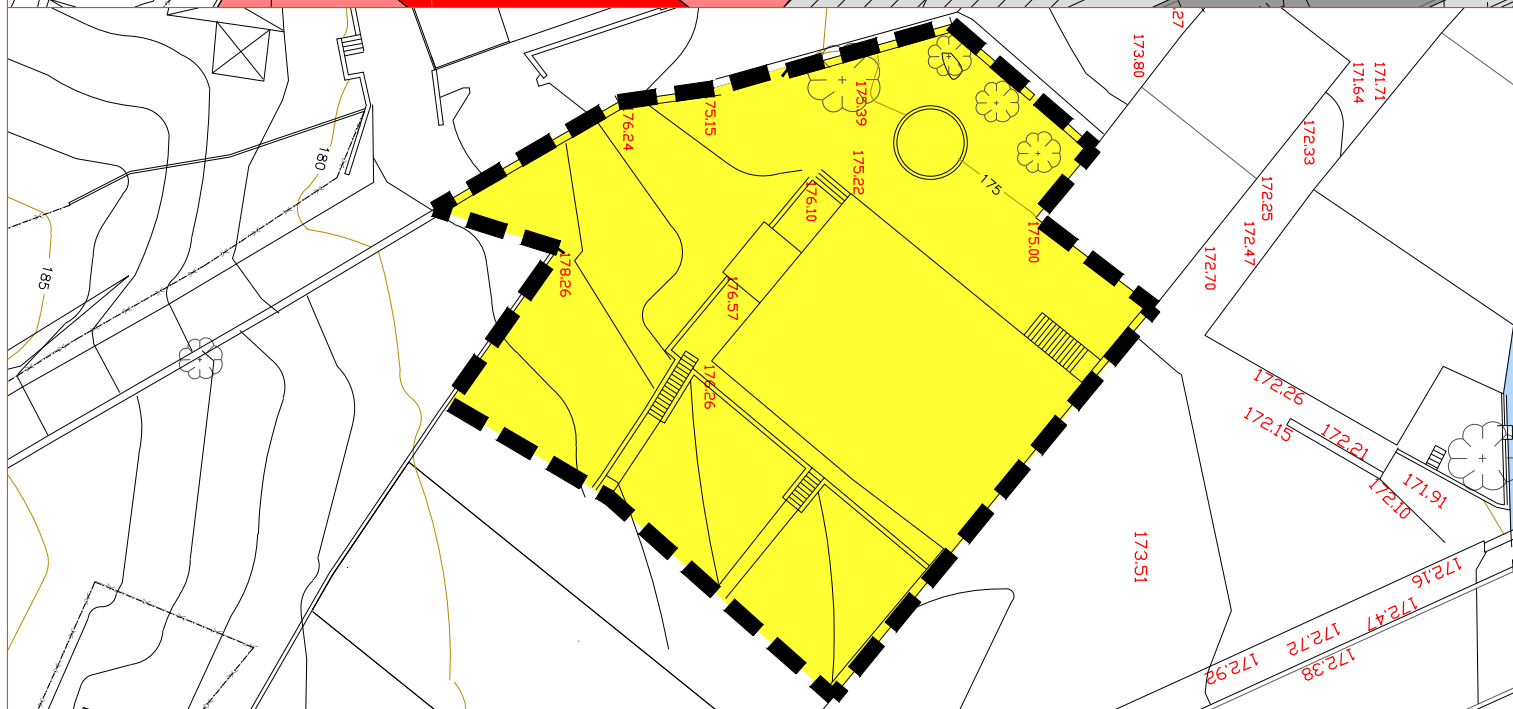
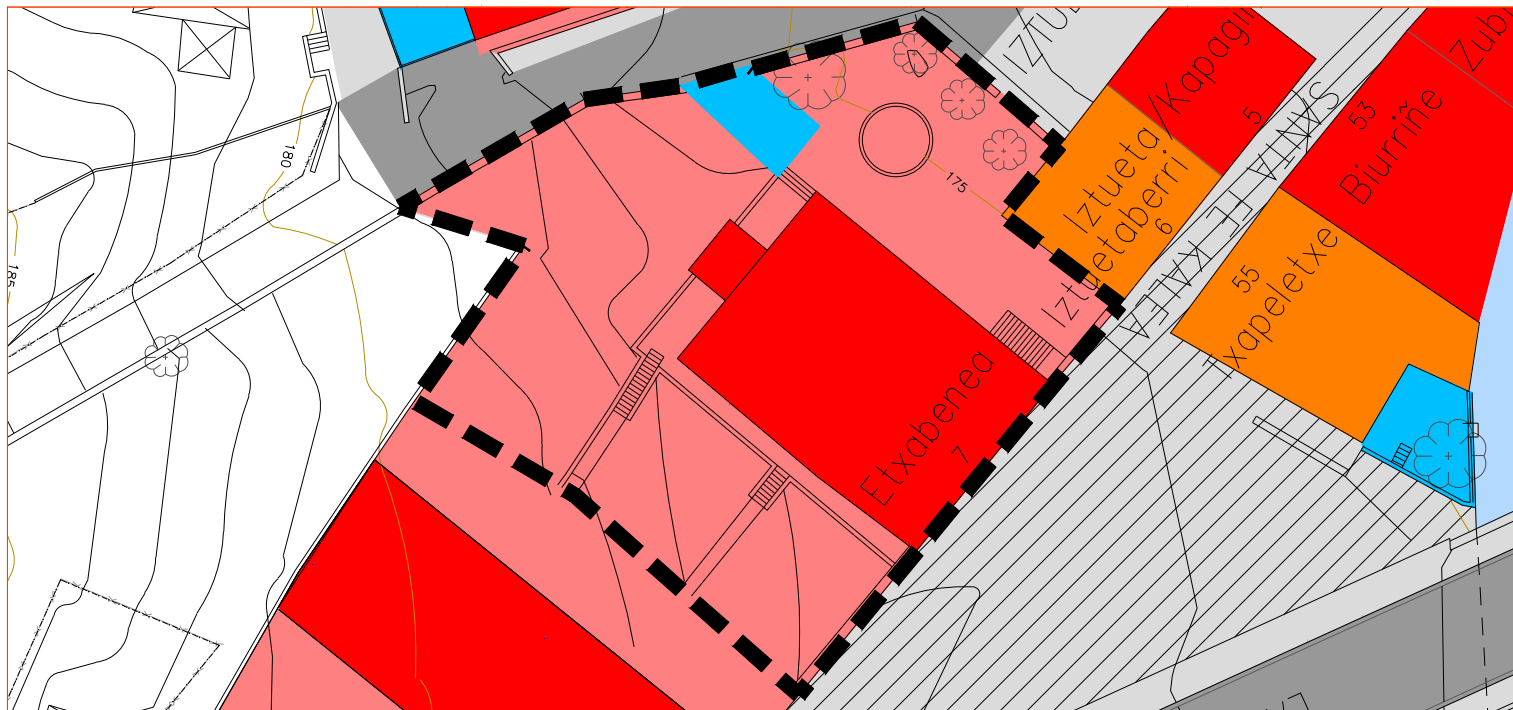


Egungo egoera / Estado Actual

-  Zuzkidura jarduketaren mugapena
Límite de la actuación de dotación
-  Zuzkidura jarduketa barruan dagoen lurzoru pribatua
Suelo privado incluido en la actuación de dotación

Kudeaketa / Gestión

-  Zuzkidura jarduketaren mugapena
Límite de la actuación de dotación
-  Jarduketa integratutik datorren orube pribatua
Suelo privado resultante de la actuación integrada



Erabilerak / Usos

 Zuzkidura jarduketaren mugapena
Límite de la actuación de dotación

ETXEBIZITZA ERABILERA / USO RESIDENCIAL

 Eraikuntza irekia (a.10)
Edificación abierta (a.10)

BIDEAK ETA KOMUNIKABIDEAK / VIARIO Y COMUNICACIONES

 Ibilgailuentzako bideak (e.12)
Vías rodadas (e.12)

 Oinezko entzako bideak eta espaloiak (e.131)
Vías peatonales y aceras (e.131)

 Erabilera partekatuko bideak (e.133)
Vías de coexistencia (e.133)

Forma / Forma

 Zuzkidura jarduketaren mugapena
Límite de la actuación de dotación

LURZORUAREN DOMEINU ETA ERREGIMENA DOMINIO Y RÉGIMEN DEL SUELO

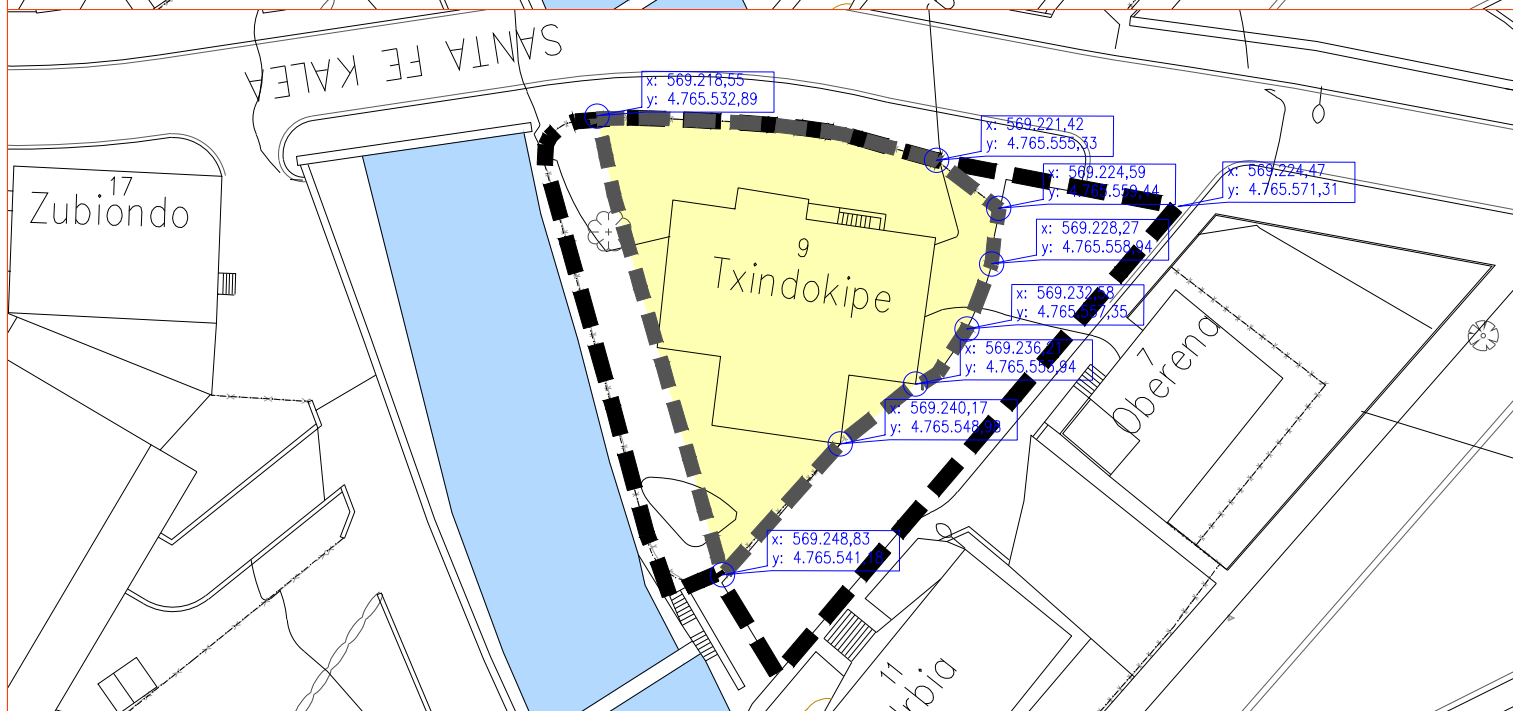
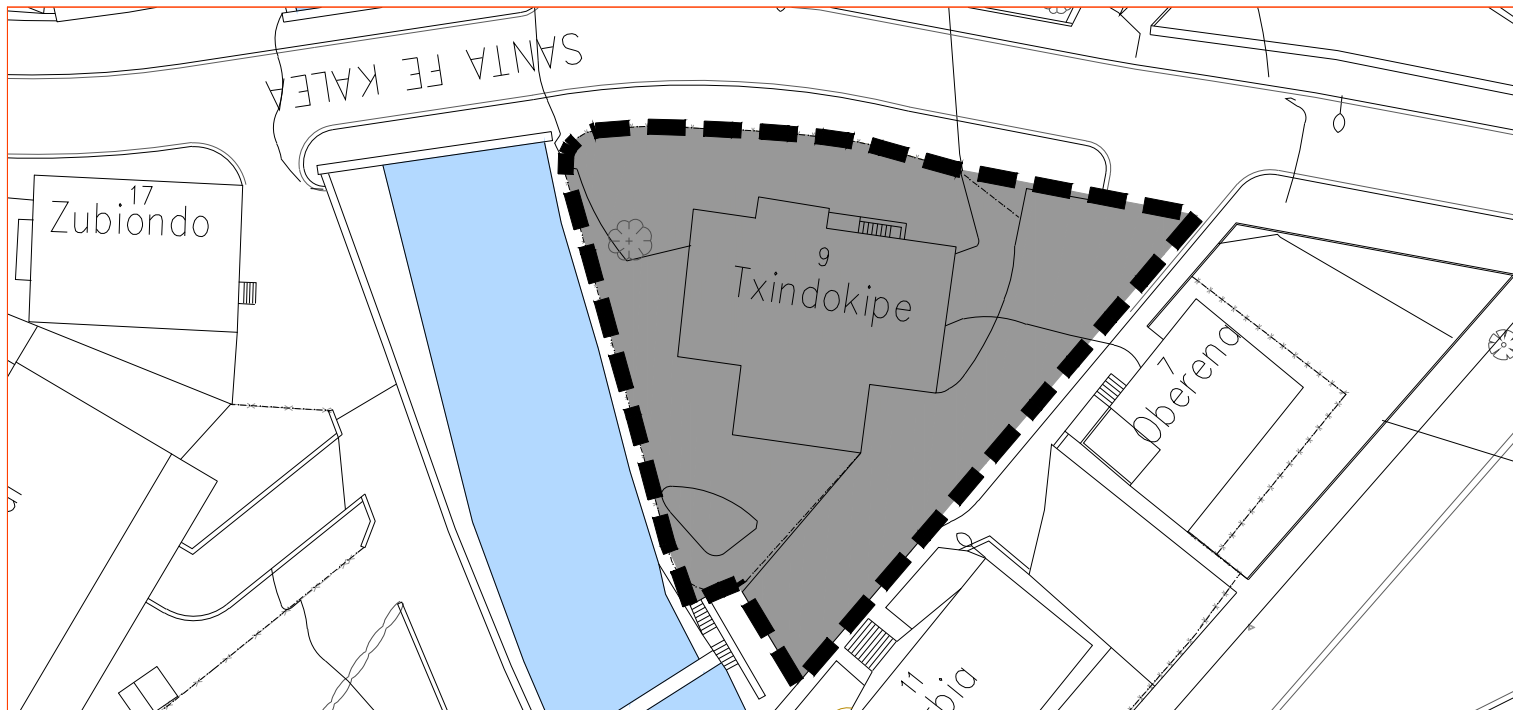
 Domeinu pribatua eta erabilera pribatua
Dominio privado y régimen de uso privado

ÁREA 4 _ ZUBIAURRE	
Esta área está formada por las parcelas residenciales de edificación aislada (a.20), que albergan viviendas unifamiliares aisladas, bifamiliares o adosadas. Se trata de edificaciones que se caracterizan por situarse dentro de la parcela, retiradas tanto de la alineación oficial como de los linderos de las parcelas contiguas; en la mayoría de los casos la edificación ocupa un porcentaje relativamente bajo del conjunto de la parcela.	
DETERMINACIONES CORRESPONDIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo urbano
SUPERFICIE TOTAL APROXIMADA DE LA UNIDAD	14.588 m ²
CALIFICACIÓN GLOBAL	
Residencial (A.10)	USO PROPICIADO Edificación aislada (a.20) USOS ADMISIBLES No se prevén usos globales admisibles
E. Sistema General de Comunicaciones.	Se identifican como sistema general de comunicaciones la calle Santa Fe entre Mediondo y Txindokipe como E.12 Vías urbanas principales y como E.11 Vías interurbanas la vía que pasa frente a Bilore.
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA	El suelo urbano no consolidado queda formado por las Actuaciones Integrada AI-R4.1 TXINDOKIPE con una edificabilidad urbanística de 980,0 m ² . El resto del suelo del área tiene la categoría de urbano consolidado, quedando consolidada la edificabilidad actual. En este suelo se distinguen una Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas AEDP-4.1 Urbia.
DETERMINACIONES CORRESPONDIENTES A LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
Las condiciones de gestión, uso y forma de los suelos incluidos en cada una de estas categorías de suelo urbano se establece en los siguientes apartados de esta ficha.	
ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO	
CONDICIONES DE GESTIÓN	
TIPO DE ACTUACIÓN	Por las características de la parcelación actual no se permite la segregación ni la agregación de parcelas.
	Las obras que pueden realizarse en las parcelas incluidas en esta área tendrán la consideración de actuaciones aisladas (Artº 136 de la Ley 2/2006).
PARTICULARIDADES DE LAS POSIBLES ACTUACIONES	En el plano NOR 4.1 se recogen los suelos potencialmente contaminados. Por tanto el cese de la actividad industrial existente, o la implantación de una actividad distinta de la existente actualmente exigirá la tramitación que se indica en el Artº 75 de la Normativa Urbanística, en aplicación de la Ley 4/2015 para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.
AUMENTO DE LA EDIFICABILIDAD	El aumento de la edificabilidad en las parcelas de uso residencial requerirá una modificación puntual del Plan, que establecerá la correspondiente actuación de dotación prevista en el Artº 137 de la Ley 2/2006.
CONTINÚA >	

ÁREA 4 _ ZUBIAURRE	
CONDICIONES DE USO	
USOS PORMENORIZADOS	Se establecen a través el plano NOR 2.1. Los usos asignados son el de edificación abierta (a.10) y edificación en bajo desarrollo (a.20). Se recoge también en este plano el uso edificaciones anejas a vivienda (a.30) para algunas edificaciones existentes. No se podrán prever nuevos volúmenes con este uso que no queden recogidos en este plano. En los casos señalados en el plano NOR 2.1 se permite el uso comercial (c.10) en planta baja tal y como se prevé en el Artº 50.4.c. En este plano se indican también los suelos de dominio privado y uso públicos, a través del uso pormenorizado ef.0 Servidumbre de uso público.
USOS PROPICIADOS, ADMISIBLES Y PROHIBIDOS	Quedan establecidos en la Normativa General, según el uso pormenorizado que se asigna a cada parcela en el plano NOR 2.1
CONDICIONES DE FORMA	
Queda consolidada la edificabilidad y ocupación en planta de las actuales edificaciones. En caso de sustitución deberán respetarse esos parámetros con el carácter de valores máximos de la nueva edificación. Se mantendrán también como alineaciones constructivas máximas de la edificación actual, aunque éstas podrán modificarse mediante un Estudio de Detalle.	
PERFIL EDIFICATORIO	El perfil edificatorio existente queda consolidado existentes también en caso de sustitución. Los perfiles de las edificaciones se recogen en el plano NOR 3.1.
ALTURA MÁXIMA DE ALERO	Quedan consolidadas las alturas de las edificaciones existentes también en caso de sustitución y en ambos casos, se podrán adaptar a habitabilidad sin que suponga un incremento del número de alturas.
CONDICIONES ESTÉTICAS PARA LAS PARCELAS RESIDENCIALES	
Los PLANOS de la serie NOR 2 establecen los usos pormenorizados de la edificación que deberán cumplir las condiciones estéticas que se fijan en las ordenanzas correspondientes: a.10 ORD.1 Edificación abierta a.20 ORD.2 Edificación en bajo desarrollo En cada una de esas ordenanzas se incluye un apartado con las condiciones especiales que -además de las generales de esa ordenanza- deberán cumplir los edificios situados en el ámbito delimitado en esos mismos planos como área de edificación tradicional. Las condiciones que se incluyen en este apartado serán aplicables tanto a las obras nuevas y obras de sustitución como a las obras de rehabilitación. No obstante en el caso de obras de rehabilitación, sólo se exigirá el cumplimiento de las condiciones aplicables a los elementos sobre los que actúa la rehabilitación.	
ACTUACIONES DE EJECUCIÓN DE DOTACIONES PÚBLICAS AEDP-4.1 URBIA	
Tal como se refleja en el plano de gestión NOR 4.1 se prevé esta actuación con el fin de permitir el paso peatonal junto al río desde el núcleo urbano hasta la zona de Bilore. La superficie delimitada en este plano, 56,93 m², se conseguirá a través de una Actuación de Ejecución de Dotación Pública de acuerdo al Art. 139 de la Ley 2/2006 mediante expropiación de acuerdo al Art. 186.2 de la Ley 2/2006. En el plano de forma NOR 3.1 se grafía el dominio público y uso público del suelo incluido en la actuación. Dado que esta actuación se encuentra parcialmente dentro de la ZEC Alto Oria, durante la realización de las obras se establecerán barreras de seguridad para evitar la afección de la vegetación natural de ribera existente.	
CONTINÚA >	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
ACTUACIÓN INTEGRADA AI-R4.1 TXINDOKIPE	
La ordenación propone la sustitución de la edificación existente destinada a vivienda unifamiliar por otra de una altura más que albergará viviendas en bloque.	
La nueva edificación deberá ceder la vía que actualmente sirve de acceso a la edificación existente y a las edificaciones contiguas, así como una franja de suelo a lo largo del río. La franja a lo largo del río corresponderá a los 5m del servidumbre de uso público exigido en la correspondiente Ley de Aguas.	
De acuerdo al informe de URA, queda afectada por la curva de inundabilidad de 500 años y es aplicable el Art. 40.4 del Plan Hidrológico por lo que los usos residenciales deberán quedar por encima de la cota de inundabilidad de 500 años.	
CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ACTUACIÓN	
Clasificación y categorización del suelo	Suelo urbano no consolidado
Superficie total	858 m ²
Parcelas originarias incluidas en la Actuación	6965095
Edificabilidad existente sobre rasante	660,70 m ²
Edificabilidad existente bajo rasante	205,10 m ²
Edificabilidad física prevista sobre rasante	720,0 m ²
Edificabilidad física prevista bajo rasante	260,0 m ²
Edificabilidad física prevista total	980,0 m ²
Edificabilidad urbanística prevista sobre rasante	708,14 m ²
Edificabilidad urbanística prevista bajo rasante	260,0 m ²
Edificabilidad urbanística prevista total	968,14 m ²
Incremento de edificabilidad urbanística prevista sobre rasante	59,3 m ²
Dotación de Espacios libres (15% superficie de la actuación)	128,70 m ²
Dotación de equipamientos (5m ² /25m ² del incremento de edificabilidad urbanística sobre rasante)	11,86 m ²
En aplicación de los coeficientes se establecen en el Artº 119 de la normativa se establecen las siguientes edificabilidades ponderadas:	
Edificabilidad ponderada sobre rasante	708,14 m ²
Edificabilidad ponderada bajo rasante	39 m ²
Edificabilidad ponderada total	747,14 m ²
Superficie de parcela privada resultante	471 m ²
Superficie de parcela privada ocupable sobre rasante	260 m ²
Superficie de parcela privada ocupable bajo rasante	260 m ²
Número máximo de viviendas	No se establecen, quedará definido de acuerdo al Artº 112.1
Número mínimo de aparcamientos en parcelas privadas	6
Número mínimo de arbolado	6 árboles
La superficie correspondiente a la cesión del estándar previsto en el Decreto 123/2.012 para espacios libres de 128,70 m ² , se compensa con la cesión de suelo hacia c/ Santa Fe de 387 m ² .	
El estándar de dotaciones públicas locales de 11,86 m ² podrá ser compensada económicamente de acuerdo con lo previsto en el Art. 7 del citado Decreto.	
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN	
El Plan General delimita en esta Actuación Integrada una única Unidad de Ejecución.	
CONTINÚA >	

ÁREA 4 ZUBIAURRE				
CONDICIONES DE GESTIÓN				
Aprobación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora de acuerdo con el Artº 152 y siguientes de la Ley 2/2006.				
Condiciones para el proyecto de reparcelación	La parcela grafiada es mínima y obligatoria.			
Condiciones para el proyecto de urbanización	El suelo público resultante se urbanizará en consonancia con el entorno urbanizado existente. Se utilizará el diseño y los materiales del entorno. Se deberán plantar 6 árboles. Las infraestructuras de saneamiento deberán adecuarse a lo dispuesto en el Artº 112.2.			
Cargas de urbanización	Las previstas en el Artº 147 de la Ley 2/2006.			
Edificios fuera de ordenación.	El existente			
CONDICIONES DE USO DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL				
Usos.				
Planta sótano	Garaje			
Planta baja, primero y segunda	Residencial (a.10 de edificación abierta)			
Número mínimo de plazas de aparcamiento en el suelo privado 6.				
CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL				
Condiciones propias de cada parcela				
Parcelas	Superficie de parcela	Ocupación de parcela sobre rasante	Superficie construida	
			Bajo rasante	Sobre rasante
P1	471 m²	260 m²	260 m²	720 m²
Perfil edificatorio	Sótano + Planta baja + 2 alturas, se medirán respecto de la calle Santa Fe.			
Altura máxima de cornisa	La edificación tendrá una altura máxima de cornisa de 10,5 m. De acuerdo al Art. 40.4 del Plan Hidrológico, se exigirá que la planta baja se sitúe por encima de la cota de la avenida de 500 años. En el caso de que, por este motivo, la cota de la planta baja haga que la altura máxima de cornisa fijada sea insuficiente para conseguir el perfil permitido se permitirá incrementar la altura máxima de cornisa siempre que no exista un incremento de edificabilidad urbanística.			
Alturas máximas de las plantas	planta sótano: 3,50 m planta baja: 4,00 m planta primera y segunda 3,50 m			
Alineaciones máximas a respetar	Las que se grafían en los planos de forma NOR 3.1 para las plantas sobre la rasante del espacio público. También quedan recogidas en las fichas gráficas de esta actuación integrada			
Otras condiciones de carácter volumétrico-estético	La edificación deberá cumplir las condiciones estéticas en la ORD.1 Edificación abierta.			
OTRAS CONDICIONES APLICABLES				
Al situarse la actuación en la zona de policía, el proyecto, tal y como se recoge en el n. 6.d del Artº 37, antes de la concesión de la licencia, deberá ser autorizado por URA.				



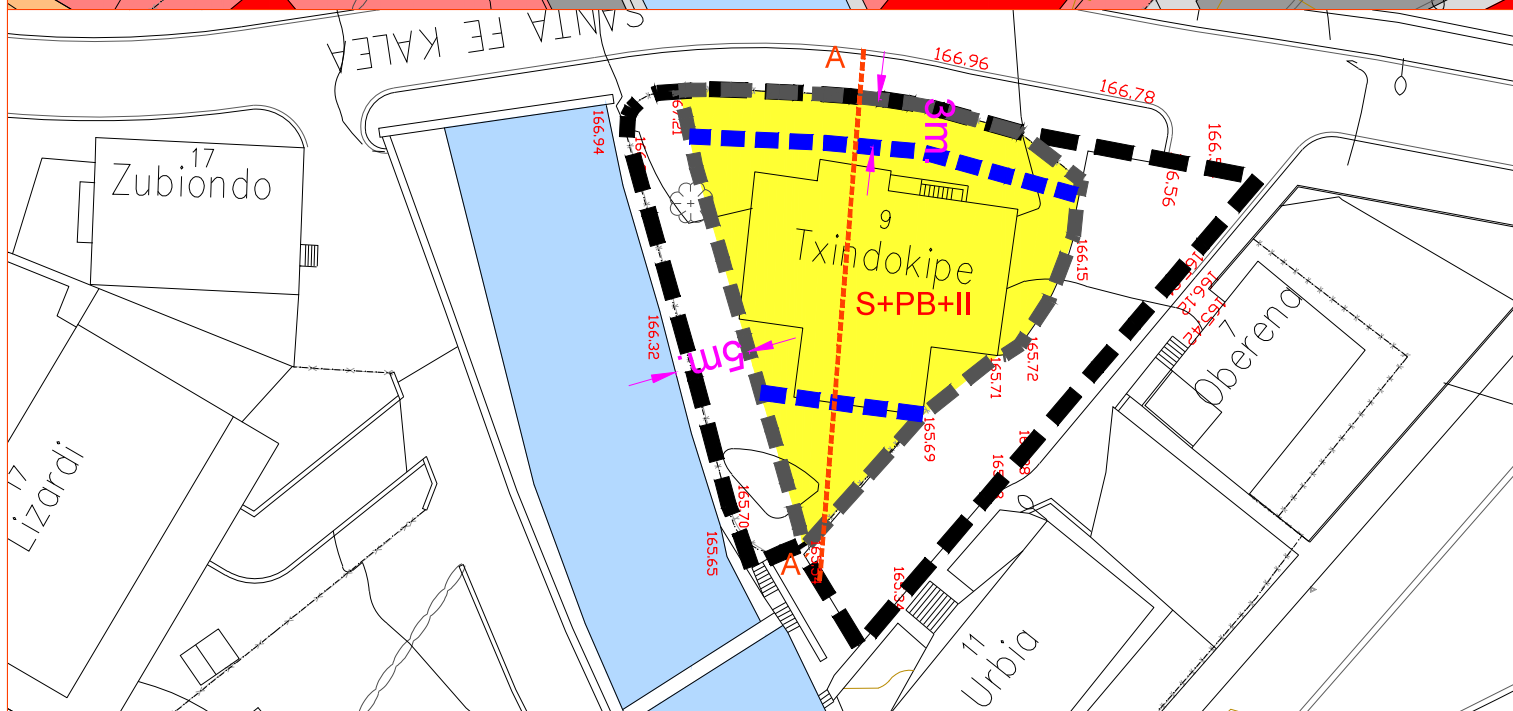
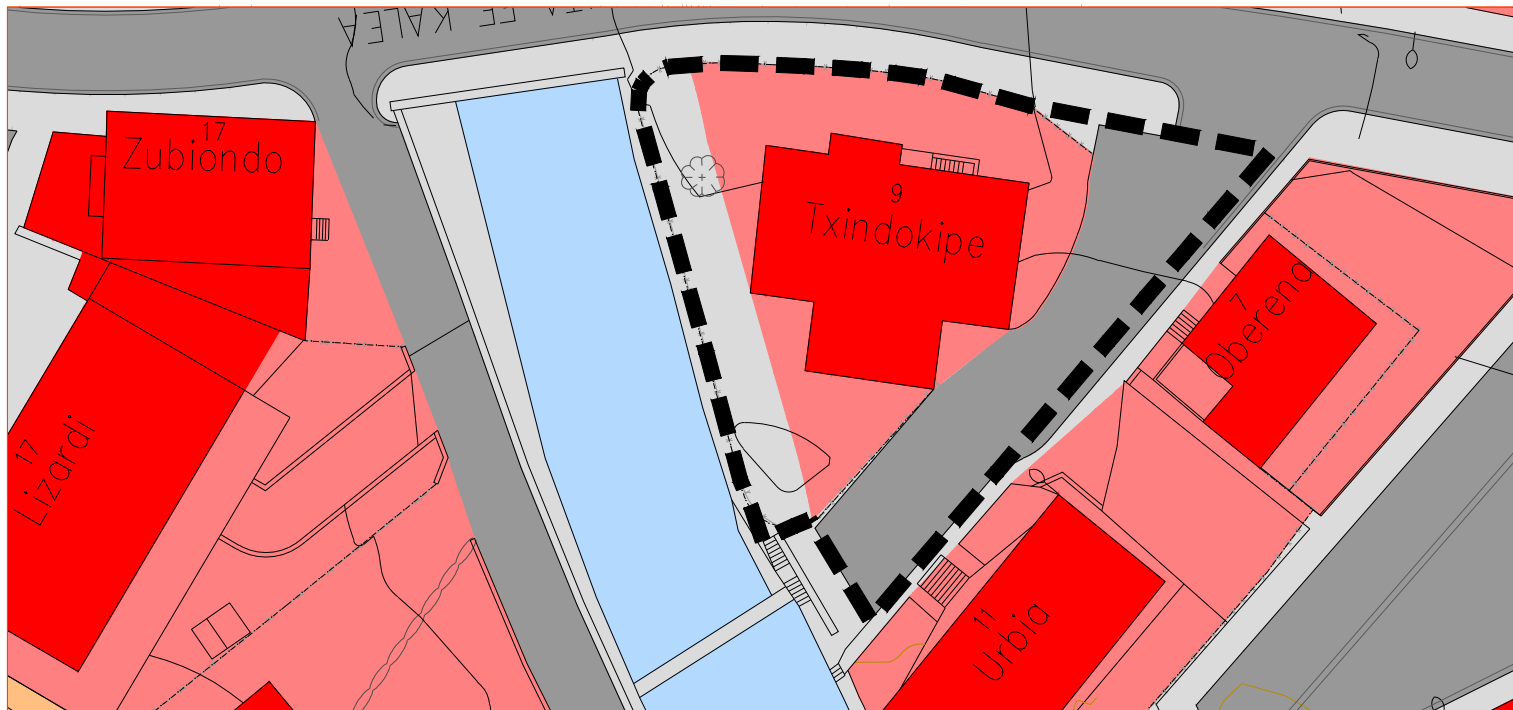
Egungo egoera / Estado Actual

- Jarduketa integratuaren mugapena
Límite de la actuación integrada
- Jarduketa integratuaren barruan dagoen lurzoru pribatua
Suelo privado incluido en la actuación integrada

Kudeaketa / Gestión

- Jarduketa integratuaren mugapena
Límite de la actuación integrada
- Partzel pribatuaren mugapena
Límite de la parcela privada
- Jarduketa integratutik datorren lurzoru publikoa
Suelo público resultante de la actuación integrada
- Lortzen den orube pribatua
Suelo privado resultante

x: 4.603 UTM koordeandak
y: 4.681 Coordenadas UTM



Erabilerak / Usos

Jarduketa integratuaren mugapena
Límite de la actuación integrada

ETXEBIZITZA ERABILERA / USO RESIDENCIAL

Eraikuntza irekia (a.10)
Edificación abierta (a.10)

BIDEAK ETA KOMUNIKABIDEAK / VIARIO Y COMUNICACIONES

Ibilgailuentzako bideak (e.12)
Vías rodadas (e.12)

Oinezko entzako bideak eta espaloiak (e.131)
Vías peatonales y aceras (e.131)

Forma / Forma

Jarduketa integratuaren mugapena
Límite de la actuación integrada

LURZORUAREN DOMEINU ETA ERREGIMENA DOMINIO Y RÉGIMEN DEL SUELO

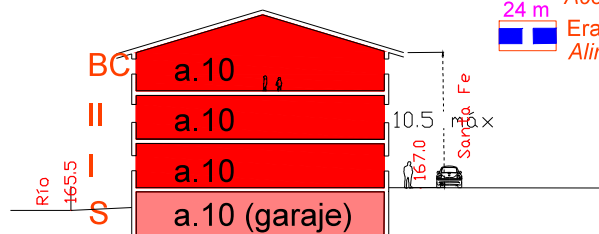
Domeinu pribatua eta erabilera pribatua
Dominio privado y régimen de uso privado

Domeinu publikoa eta erabilera publikoa
Dominio público y régimen de uso público

FORMA BALDINTZAK CONDICIONES DE FORMA

Akotazioak
Acotaciones

Eraikuntzaren gehieneko lerrokadura
Alineación máxima de la edificación



JI-R4.1. Txindokipe
AI-R4.1 Txindokipe

A-A' ebaketa / Sección A-A'

Eskala 1:500
Escala 1:500

ÁREA 5 _ URTESABEL	
Esta área queda formada por un grupo de edificaciones residenciales situados sobre el área industrial situada junto a Bilore al otro lado del río. Se prevé una ordenación que permite ampliar las calles haciendo posible una mejor comunicación con el monte y dotando al barrio de un espacio de estancia.	
DETERMINACIONES CORRESPONDIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo urbano
SUPERFICIE TOTAL APROXIMADA DEL ÁREA	5.043,5 m ²
CALIFICACIÓN GLOBAL	
Residencial (A.10)	USO PROPICIADO Edificación aislada (a.10) USOS ADMISIBLES No se prevén usos globales admisibles
E. Sistema General de Comunicaciones.	Se identifican como sistema general de comunicaciones la calle que estructura el barrio y que sube hacia el monte en concreto como E.20 Caminos Rurales
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA	4.000 m ² de edificabilidad urbanística resultante incluyendo en su caso la que corresponda a edificios que el plan especial consolide.
CONDICIONES PARA EL DESARROLLO	La ordenación pormenorizada del área se realizará a través de un Plan Especial. Se fija un plazo para la redacción de este Plan Especial de 5 años.
CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LOS SISTEMAS LOCALES	El Plan Especial deberá liberar suelos que permitan ampliar el vial que atraviesa el barrio conectando el núcleo urbano con el territorio. Esta ampliación deberá proporcionar una movilidad adecuada a los vehículos que transitan la zona y además permitirá que los vecinos dispongan de un espacio de reuniones; este vial tendrá en toda la travesía del barrio al menos un ancho de 5 m.
RÉGIMEN TRANSITORIO	
Mientras el Plan Especial no se apruebe se prevé un régimen transitorio por el que se permitirán las obras de conservación necesarias, prohibiéndose las ampliaciones y renovaciones y en general las obras que incrementen el valor de las edificaciones existentes a partir del momento de la aprobación definitiva de Plan	

ÁREA 6 - AROTZENA-ELBARRENA-BERTUESA	
Esta área queda formada por la zona industrial de Elbarrena desarrollada en las dos últimas décadas. Se encuentra al Sur del núcleo urbano. Se trata de la zona de acceso al núcleo urbano. Se prevé consolidar las edificaciones existentes y acabar de conformar los vacíos restantes. Además con el fin de mejorar la accesibilidad peatonal de la zona con el núcleo urbano se prevé la consecución de una acera que permita a los usuarios de la zona industrial y a los habitantes de la zona acceder hasta el núcleo urbano a pie sin riesgos.	
DETERMINACIONES CORRESPONDIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo urbano
SUPERFICIE TOTAL APROXIMADA DEL ÁREA	63.275 m²
CALIFICACIÓN GLOBAL	
Zonas Industriales (B.10)	USO PROPICIADO Industrial (b.10) USOS ADMISIBLES El residencial (A.10) existente y previsto en la AI-R6.1 BEKOZELAI y AD-R6.2 BERTUESA.
E. Sistema General de Comunicaciones.	Se identifican como sistema general de comunicaciones la vía que estructura este ámbito, como E.11 Vías interurbanas, en su acceso a la zona industrial de Urtesabel Azpi se identifica como E.12 Vías urbanas principales.
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA	El suelo urbano no consolidado queda formado por las Actuaciones Integrada AI-I6.1 TOKIGOXO, AI-I6.2 IURRELAN y AI-R6.1 BEKOZELAI y la Actuación de Dotación AD-R.6.2 BERTUESA con las siguientes edificabilidades urbanísticas en cada una de ellas AI-I6.1 TOKIGOXO de 1.267,5 m², AI-I6.2 IURRELAN de 1.008,8 m² AI-R6.1 BEKOZELAI de 2.489,2 m² AD-R.6.1 BERTUESA de 400 m². El resto del suelo del área tiene la categoría de urbano consolidado, quedando consolidada la edificabilidad actual. En esta categoría de suelo se prevé dos Actuaciones de Ejecución de Dotaciones Públicas la AEDP-6.1 ELBARRENA-NÚCLEO URBANO y la AEDP-6.2 BIDEGORRI.
DETERMINACIONES CORRESPONDIENTES A LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
Las condiciones de gestión, uso y forma de los suelos incluidos en cada una de estas categorías de suelo urbano se establece en los siguientes apartados de esta ficha.	
ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO	
CONDICIONES DE GESTIÓN	
TIPO DE ACTUACIÓN	Por las características de la parcelación actual no se permite la segregación ni la agregación de parcelas. Las obras que pueden realizarse en las parcelas incluidas en esta área tendrán la consideración de actuaciones aisladas (Artº 136 de la Ley 2/2006). El cambio de uso sin aumento de edificabilidad urbanística, cuando lleva consigo un aumento de edificabilidad ponderada, se realizará mediante una actuación de dotación.
PARTICULARIDADES DE LAS POSIBLES ACTUACIONES	En el plano NOR 4.2 se recogen los suelos potencialmente contaminados. Por tanto el cese de la actividad industrial existente, o la implantación de una actividad distinta de la existente actualmente exigirá la tramitación que se indica en el Artº 75 de la Normativa Urbanística, en aplicación de la Ley 4/2015 para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.
CONTINÚA >	

ÁREA 6 - AROTZENA-ELBARRENA-BERTUESA	
AUMENTO DE LA EDIFICABILIDAD	El aumento de la edificabilidad en las parcelas de uso residencial requerirá una modificación puntual del Plan, que establecerá la correspondiente actuación de dotación prevista en el Artº 137 de la Ley 2/2006.
CONDICIONES DE USO	
USOS PORMENORIZADOS	Se establecen a través el plano NOR 2.2. En su mayor parte el uso asignado es el industrial (b.10); algunas parcelas quedan calificadas como parcelas residencial de edificación abierta (a.10) y otras como parcelas residenciales de bajo desarrollo (a.20). En este plano se indican también los suelos de dominio privado y uso públicos, a través del uso pormenorizado ef.0 Servidumbre de uso público.
USOS PROPICIADOS, ADMISIBLES Y PROHIBIDOS	Quedan establecidos en la Normativa General, según el uso pormenorizado que se asigna a cada parcela en el plano NOR 2.1
CONDICIONES DE FORMA	
Queda consolidada la edificabilidad y ocupación en planta de las actuales edificaciones. En caso de sustitución deberán respetarse esos parámetros con el carácter de valores máximos de la nueva edificación. Se mantendrán también como alineaciones constructivas máximas de la edificación actual, aunque éstas podrán modificarse mediante un Estudio de Detalle.	
PERFIL EDIFICATORIO	El perfil edificatorio existente queda consolidado también en caso de sustitución. Los perfiles de las edificaciones se recogen en el plano NOR 3.2.
ALTURA MÁXIMA DE ALERO	Quedan consolidadas las alturas de las edificaciones existentes también en caso de sustitución y en ambos casos, se podrán adaptar a habitabilidad sin que suponga un incremento del número de alturas.
RÉGIMEN DE DOMINIO Y USO DEL SUELO	En el plano NOR 3.2 se refleja el régimen de dominio y uso del suelo: dominio privado y uso privado, dominio privado y uso público o dominio y uso públicos.
CONDICIONES ESTÉTICAS PARA LAS PARCELAS INDUSTRIALES Y RESIDENCIALES	
Los planos de la serie NOR 2 establecen los usos pormenorizados de la edificación que deberán cumplir las condiciones estéticas que se fijan en las ordenanzas correspondientes: a.10 ORD.1 Edificación abierta a.20 ORD.2 Edificación en bajo desarrollo b.10 ORD.3 Edificación industrial Las condiciones que se incluyen en este apartado serán aplicables tanto a las obras nuevas y obras de sustitución como a las obras de rehabilitación. No obstante en el caso de obras de rehabilitación, sólo se exigirá el cumplimiento de las condiciones aplicables a los elementos sobre los que actúa la rehabilitación.	
ACTUACIONES DE EJECUCIÓN DE DOTACIONES PÚBLICAS AEDP-6.1 ELBARRENA-NÚCLEO URBANO	
Tal como se refleja en el plano de gestión NOR 4.2 se prevé esta actuación con el fin de conseguir una acera que permita la conexión peatonal desde todo el polígono industrial de Elbarrena con el núcleo urbano. En el plano de forma NOR 3.2 se grafía el dominio público y uso público del suelo incluido en la actuación, 1.251,74 m², y se acota la superficie a conseguir. La superficie delimitada en este plano se conseguirá a través de una Actuación de Ejecución de Dotación Pública de acuerdo al Art. 139 de la Ley 2/2006,	
CONTINÚA >	

ÁREA 6 - AROTZENA-ELBARRENA-BERTUESA	
ACTUACIONES DE EJECUCIÓN DE DOTACIONES PÚBLICAS AEDP-6.2 BIDEGORRI	
Tal como se refleja en el plano de gestión NOR 4.2 se prevé esta actuación con el fin de conseguir el suelo necesario para el bidegorri ,que une Ordizia con el núcleo urbano de Zaldibia, dentro de la delimitación de suelo urbano En el plano de forma NOR 3.2 se grafía el dominio público y uso público del suelo incluido en la actuación, 160,16 m², y se acota la superficie a conseguir. La superficie delimitada en este plano se conseguirá a través de una Actuación de Ejecución de Dotación Pública de acuerdo al Art. 139 de la Ley 2/2006,	
ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
ACTUACIÓN INTEGRADA AI-I6.1 TOKIGOXO	
OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	
Esta actuación completa el polígono industrial de Elbarrena. Prevé la ampliación de un pabellón industrial; además, incluye una urbanización de la zona situada junto a la carretera que proporcionan un aparcamiento para coches y camiones, y continúa la acera que permite la conexión peatonal desde Arotzenea hasta el núcleo urbano. La actuación se encuentra situada junto al río Amundarain, la ordenación prevista da respuesta a las condiciones que establece el PTS de Ordenación de las Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV tal como se recoge en el apartado F.3.3 de la Normativa, al tratarse de un área desarrollada se fijan las alineaciones de modo que guarde, al menos, el mismo retiro que las edificaciones existentes en las parcelas contiguas; esta posición respeta las manchas de vegetación existente en la ribera, la servidumbre del dominio hidráulico y queda fuera de la zona afectada por el periodo de retorno de 100 años.	
CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ACTUACIÓN	
Clasificación y categorización del suelo	Suelo urbano no consolidado
Superficie total	3.450 m²
Parcelas originarias incluidas en la Actuación	6966023 y 6966003
Edificabilidad existente sobre rasante	0,0 m²
Edificabilidad existente bajo rasante	0,0 m²
Edificabilidad física prevista sobre rasante	Planta baja 975,0 m² Entreplanta 292,50 m²
Edificabilidad física prevista bajo rasante	0,0 m²
Edificabilidad física prevista total	1.267,50 m²
Edificabilidad urbanística prevista sobre rasante	1.267,50 m²
Edificabilidad urbanística prevista bajo rasante	0,0 m²
Edificabilidad urbanística prevista total	1.267,50 m²
Incremento de edificabilidad urbanística prevista sobre rasante	1.267,50 m²
Dotación de Espacios libres (6% superficie de la actuación)	207 m²
En aplicación de los coeficientes se establecen en el Artº 119 de la normativa se establecen las siguientes edificabilidades ponderadas:	
Edificabilidad ponderada sobre rasante	1.267,50 m²
Edificabilidad ponderada bajo rasante	0,0 m²
Edificabilidad ponderada total	1.267,50 m²
Superficie de parcela privada resultante	1.003,0 m²
Superficie de parcela privada ocupable sobre rasante	975,0 m²
Superficie de parcela privada ocupable bajo rasante	0,0 m²
Número mínimo de arbolado	13 árboles
CONTINÚA >	

ÁREA 6 - AROTZENA-ELBARRENA-BERTUESA	
La superficie correspondiente a la cesión del estándar previsto en el Decreto 123/2.012 para espacios libres de 207 m ² , se compensa con la cesión de suelo de 275 m ² para espacios libres y 1.056 m ² para aparcamiento.	
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN	
El Plan General delimita en esta Actuación Integrada una única Unidad de Ejecución; sin perjuicio de la posibilidad de modificar esa delimitación por cualquiera de los procedimientos previstos en el Artº 145 de la Ley 2/2006.	
CONDICIONES DE GESTIÓN	
Aprobación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora de acuerdo con el Artº 152 y siguientes de la Ley 2/2006.	
Particularidades de la actuación	Esta actuación se encuentra sobre un suelo potencialmente contaminado tal y como se recoge en el plano NOR 4.2 y la ficha de gestión correspondiente a esta actuación. Se deberán plantar 13 árboles. En este sentido, tal y como se recoge en el Artº 75 de esta Normativa Urbanística la ejecución de la actuación exigirá la declaración de calidad del suelo por el órgano ambiental competente. Al situarse la actuación en la zona de policía, el proyecto, tal y como se recoge en el n. 6.d del Artº 37, antes de la concesión de la licencia, deberá ser autorizado por URA.
Condiciones para el proyecto de reparcelación	La parcela grafiada es básica y se podrá dividir en 2. La parcela mínima será de 250 m ² y el frente mínimo de parcela a espacio público de 15 m.
Condiciones para el proyecto de urbanización	El proyecto de urbanización deberá respetar la vegetación de ribera existente y evitará cualquier modificación de la rasante del terreno que suponga una reducción significativa de la capacidad de desagüe. Dado que se encuentra parcialmente dentro de la ZEC Alto Oria, el proyecto de urbanización deberá dejar espacios libres en las zonas cercanas al río, impulsando así la función de corredor ecológico del dominio público hidráulico, favoreciendo la mejora y la revegetación de las riberas en los tramos que sea posible. En todo caso se elegirá vegetación autóctona y propia de riberas de río. Durante la realización de las obras se establecerán barreras de seguridad para evitar la afección de la vegetación natural de ribera existente. El suelo público situado en la parte delantera, frente a la carretera de acceso al núcleo urbano, preverá un aparcamiento para 7 camiones y 9 coches. De acuerdo a los estándares previstos en el Art. 79 de la Ley 2/2006 se exigirá que el proyecto de urbanización prevea 1 árbol por cada 100 m² construidos. Las infraestructuras de saneamiento deberán adecuarse a lo dispuesto en el Artº 112.2.
Cargas de urbanización	Las previstas en el Artº 147 de la Ley 2/2006.
CONDICIONES DE USO DE LA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL	
Usos.	
Planta baja	Industrial (b.10)
Entrepanta	Industrial (b.10)
Otras condiciones de usos	De acuerdo, al Art. 40.4 del Plan Hidrológico, No se permitirán los acopios de materiales en la parcela libre incluida dentro de la avenida de 500 años.
CONTINÚA >	

ÁREA 6 - AROTZENA-ELBARRENA-BERTUESA				
CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL				
Condiciones propias de cada parcela				
Parcelas	Superficie de cada parcela	Ocupación de parcela sobre rasante	Superficie construida	
			Bajo rasante	Sobre rasante
P1	1.003 m²	975 m² en la entreplanta sólo podrá ocuparse un 30%	0 m²	1.267,5 m²
Perfil edificatorio	Planta baja + Entreplanta			
Altura máxima de cornisa	10 m			
Número máximo de volúmenes edificatorios	Se preverá un único volumen edificatorio que se situará sobre las 2 parcelas resultantes. Estas edificaciones se regularán a través de un estudio de detalle que deberá asegurar la coherencia entre las dos edificaciones que forman el único volumen.			
Alineaciones máximas a respetar	Las que se grafían en los planos de forma NOR 3.2 para las plantas sobre la rasante del espacio público.			
Otras condiciones de carácter volumétrico-estético	La edificación deberá cumplir las condiciones estéticas para las parcelas de uso Edificación Industrial (b.10), de acuerdo a ORD-4. Industrial			
ACTUACIÓN INTEGRADA AI-I6.2 IURRELAN				
OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN				
Se trata de una actuación que completa el polígono industrial de Elbarrena. Prevé la ampliación del pabellón industrial existente de Iurrelan y cede parte del suelo que dispone dando frente a la carretera con el fin de continuar el frente ya conseguido en Elbarrena. La actuación se encuentra situada junto al río Amundarain, la ordenación prevista da respuesta a las condiciones que establece el PTS de Ordenación de las Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV tal como se recoge en el apartado F.3.3 de la Normativa, al tratarse de un área desarrollada se fijan las alineaciones de modo que guarde, al menos, el mismo retiro que las edificaciones existentes en las parcelas contiguas; esta posición respeta las manchas de vegetación existente en la ribera, la servidumbre del dominio hidráulico y queda fuera de la zona afectada por el periodo de retorno de 100 años.				
CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ACTUACIÓN				
Clasificación y categorización del suelo			Suelo urbano no consolidado	
Superficie total			1.301 m²	
Parcelas originarias incluidas en la Actuación			6966036	
Edificabilidad existente sobre rasante			0,0 m²	
Edificabilidad existente bajo rasante			0,0 m²	
Edificabilidad física prevista sobre rasante			Planta baja 776,0 m² Entreplanta 232,80 m²	
Edificabilidad física prevista bajo rasante			0,0 m²	
Edificabilidad física prevista total			1.008,8 m²	
Edificabilidad urbanística prevista sobre rasante			1.008,8 m²	
Edificabilidad urbanística prevista bajo rasante			0,0 m²	
Edificabilidad urbanística prevista total			1.008,8 m²	
Incremento de edificabilidad urbanística prevista sobre rasante			1.008,8 m²	
Dotación de Espacios libres (6% superficie dela actuación)			78,06 m²	
En aplicación de los coeficientes se establecen en el Artº 119 de la normativa se establecen las siguientes edificabilidades ponderadas:				
CONTINÚA >				

ÁREA 6 - AROTZENA-ELBARRENA-BERTUESA	
Edificabilidad ponderada sobre rasante	1.008,8 m ²
Edificabilidad ponderada bajo rasante	0,0 m ²
Edificabilidad ponderada total	1.008,8 m ²
Superficie de parcela privada resultante	776,0 m ²
Superficie de parcela privada ocupable sobre rasante	776,0 m ²
Superficie de parcela privada ocupable bajo rasante	0,0 m ²
Número mínimo de arbolado	10 árboles
La superficie correspondiente a la cesión del estándar previsto en el Decreto 123/2.012 para espacios libres de 78,06 m ² , se compensa con la cesión de suelo de 96 m ² para espacios libres.	
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN	
El Plan General delimita en esta Actuación Integrada una única Unidad de Ejecución.	
CONDICIONES DE GESTIÓN	
Aprobación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora de acuerdo con el Artº 152 y siguientes de la Ley 2/2006.	
Condiciones para el proyecto de reparcelación	La parcela grafiada es mínima y obligatoria.
Condiciones para el proyecto de urbanización	El proyecto de urbanización deberá respetar la vegetación de ribera existente y evitará cualquier modificación de la rasante del terreno que suponga una reducción significativa de la capacidad de desagüe. Dado que se encuentra parcialmente dentro de la ZEC Alto Oria, el proyecto de urbanización deberá dejar espacios libres en las zonas cercanas al río, impulsando así la función de corredor ecológico del dominio público hidráulico, favoreciendo la mejora y la revegetación de las riberas en los tramos que sea posible. En todo caso se elegirá vegetación autóctona y propia de riberas de río. Durante la realización de las obras se establecerán barreras de seguridad para evitar la afección de la vegetación natural de ribera existente. El suelo público situado en la parte delantera, frente a la carretera de acceso al núcleo urbano, preverá la continuación de la urbanización existente en Elbarrena con un frente peatonal a la carretera y 5 aparcamientos en batería que continúen los existentes. De acuerdo a los estándares previstos en el Art. 79 de la Ley 2/2006 se exigirá que el proyecto de urbanización prevea 1 árbol por cada 100 m² construidos. Se deberán plantar 10 árboles. Las infraestructuras de saneamiento deberán adecuarse a lo dispuesto en el Artº 112.2.
Cargas de urbanización	Las previstas en el Artº 147 de la Ley 2/2006.
CONDICIONES DE USO DE LA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL	
Usos.	
Planta baja	Industrial (b.10)
Entreplanta	Industrial (b.10)
Otras condiciones de usos	De acuerdo, al Art. 40.4 del Plan Hidrológico, No se permitirán los acopios de materiales en la parcela libre incluida dentro de la avenida de 500 años.
CONTINÚA >	

ÁREA 6 - AROTZENA-ELBARRENA-BERTUESA				
CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL				
Condiciones propias de cada parcela				
Parcelas	Superficie de cada parcela	Ocupación de parcela sobre rasante	Superficie construida	
			Bajo rasante	Sobre rasante
P1	776 m²	776 m² en la entreplanta sólo podrá ocuparse un 30%	0 m²	1.008,8 m²
Perfil edificatorio	Planta baja + Entreplanta			
Altura máxima de cornisa	10 m			
Número máximo de volúmenes edificatorios	Se preverá un único volumen edificatorio.			
Alineaciones máximas a respetar	Las que se grafían en los planos de forma NOR 3.2 para las plantas sobre la rasante del espacio público.			
Otras condiciones de carácter volumétrico-estético	La edificación deberá cumplir las condiciones estéticas para las parcelas de uso Edificación Industrial (b.10), de acuerdo a ORD-4. Industrial.			
OTRAS CONDICIONES APLICABLES				
Al situarse la actuación en la zona de policía, el proyecto, tal y como se recoge en el n. 6.d del Artº 37, antes de la concesión de la licencia, deberá ser autorizado por URA.				
ACTUACIÓN INTEGRADA AI-R6.1 BEKOZELAI				
OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN				
La ordenación prevista sustituye la edificación existente, retranqueándose sobre la carretera y liberando un espacio libre entre la nueva edificación y el río. La nueva edificación prevista responde a la tipología de edificación abierta. La actuación prevé completar la acera prevista desde el polígono industrial de Elbarrena hasta el núcleo urbano.				
La parcela está situada en la zona afectada por el periodo de retorno de 500 años, y parcialmente en la zona de retorno de 100 años y en la Zona de Flujo Preferente, la edificación se sitúa fuera de la zona inundable en el periodo de retorno de 100 años, y el solado de planta baja por encima de la cota de inundabilidad de 500 años, teniendo en cuenta los criterios establecidos para esos suelos en la Normativa del PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV, apartado E.2.				
De acuerdo al informe de URA, también es aplicable el Art. 40.5 del Plan Hidrológico.				
CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ACTUACIÓN				
Clasificación y categorización del suelo			Suelo urbano no consolidado	
Superficie total			2.143 m²	
Parcelas originarias incluidas en la Actuación			6965080	
Edificabilidad existente sobre rasante			957,17 m²	
Edificabilidad existente bajo rasante			0,0 m²	
Edificabilidad física prevista sobre rasante			1.850,0 m²	
Edificabilidad física prevista bajo rasante			788,0 m²	
Edificabilidad física prevista total			2.638,0 m²	
Edificabilidad urbanística prevista sobre rasante			1.701,2 m²	
Edificabilidad urbanística prevista bajo rasante			788,0 m²	
Edificabilidad urbanística prevista total			2.489,2 m²	
Incremento de edificabilidad urbanística prevista sobre rasante			744,02 m²	
Dotación de Espacios libres (15% superficie dela actuación)			321,45 m²	
Dotación de equipamientos (5m²/25m² del incremento de edificabilidad urbanística sobre rasante)			148,8 m²	
CONTINÚA >				

ÁREA 6 - AROTZENA-ELBARRENA-BERTUESA	
En aplicación de los coeficientes se establecen en el Artº 119 de la normativa se establecen las siguientes edificabilidades ponderadas:	
Edificabilidad ponderada sobre rasante	1.701,2 m ²
Edificabilidad ponderada bajo rasante	118,2 m ²
Edificabilidad ponderada total	1.819,4 m ²
Superficie de parcela privada resultante	788 m ²
Superficie de parcela privada ocupable sobre rasante	La que se derive de las alineaciones
Superficie de parcela privada ocupable bajo rasante	788 m ²
Número máximo de viviendas	No se establecen, quedará definido de acuerdo al Artº 112.1
Número mínimo de aparcamientos en parcelas privadas	11
Número mínimo de arbolado	16 árboles
La superficie correspondiente a la cesión del estándar previsto en el Decreto 123/2,012 para espacios libres de 321,45 m ² , se compensa con la cesión de suelo hacia el río de 350 m ² .	
El estándar de dotaciones públicas locales de 148,80 m ² podrá ser compensada económicamente de acuerdo con lo previsto en el Art. 7 del citado Decreto.	
Se recoge como edificabilidad ponderada la que resultaría con la distribución de usos que se recoge a continuación; no obstante esa distribución es meramente orientativa, pues su materialización puede depender de los <u>Condiciones especiales de inundabilidad</u> según se indica en el penúltimo apartado de esta ficha.	
El Estudio de Detalle deberá definir (previo a la reparcelación) el semisótano previsto. Si en la elaboración del estudio de detalle se concluye que no compensa prever el uso del sótano (por no ser técnica o económicamente adecuado) el promotor podrá acompañar el Estudio de Detalle de una distribución de usos distinta de la que se ha usado en esta ficha, pero previendo, en cualquier caso 11 plazas de aparcamiento en el interior de la parcela privada, y respetando la edificabilidad urbanística establecida en esta ficha. En este caso la edificabilidad ponderada se calculará teniendo en cuenta esa nueva distribución de usos.	
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN	
El Plan General delimita en esta Actuación Integrada una única Unidad de Ejecución; sin perjuicio de la posibilidad de modificar esa delimitación por cualquiera de los procedimientos previstos en el Artº 145 de la Ley 2/2006.	
CONDICIONES DE GESTIÓN	
Aprobación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora de acuerdo con el Artº 152 y siguientes de la Ley 2/2006.	
Condiciones para el proyecto de reparcelación	La parcela grafiada es orientativa. Se podrá ampliar la parcela privada resultante como se estime conveniente con el objetivo de cumplir las Condiciones especiales de inundabilidad indicadas en el penúltimo apartado de la ficha; en todo caso se deberá cumplirse el estándar de espacios libres fijado en esta ficha.
CONTINÚA >	

ÁREA 6 - AROTZENA-ELBARRENA-BERTUESA	
Condiciones para el proyecto de urbanización	Se prevé un incremento de la superficie de suelo público de 1.624 m². El proyecto de urbanización preverá un vial de coexistencia paralelo al río y el resto de la superficie dispondrá de un tratamiento blando que acoja árboles y que permita en algún punto disponer de un espacio libre de estancia con algunos bancos. Dado que se encuentra parcialmente dentro de la ZEC Alto Oria, el proyecto de urbanización deberá dejar espacios libres en las zonas cercanas al río, impulsando así la función de corredor ecológico del dominio público hidráulico, favoreciendo la mejora y la revegetación de las riberas en los tramos que sea posible. En todo caso se elegirá vegetación autóctona y propia de riberas de río. Durante la realización de las obras se establecerán barreras de seguridad para evitar la afección de la vegetación natural de ribera existente. De acuerdo a los estándares previstos en el Art. 79 de la Ley 2/2006 se exigirá que el proyecto de urbanización prevea 1 árbol por cada vivienda. Las infraestructuras de saneamiento deberán adecuarse a lo dispuesto en el Artº 112.2.
Cargas de urbanización	Las previstas en el Artº 147 de la Ley 2/2006. Entre ellas las indemnizaciones correspondientes a las edificaciones que quedan fuera de ordenación.
Particularidades de la actuación	Esta actuación se encuentra sobre un suelo potencialmente contaminado tal y como se recoge en el plano NOR 4.2 y la ficha de gestión correspondiente a esta actuación. En este sentido, tal y como se recoge en el Artº 75 de esta Normativa Urbanística la ejecución de la actuación exigirá la declaración de calidad del suelo por el órgano ambiental competente. Se deberá incluir un estudio de impacto acústico con el contenido establecido en el artículo 37 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
Edificios fuera de ordenación.	La edificación que queda fuera de ordenación queda grafiada en el plano NOR 4.2.
CONDICIONES DE USO DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL	
Usos.	
Planta semisótano	Garaje De acuerdo, a las previsiones del PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV, apartado E.2.3.2 el sótano deberá ser estanco para poder habilitarlo como garaje.
Planta baja y altas	g.10 Equipamiento comunitario (158,8 m²) y el resto Residencial (a.10 de edificación abierta)
Número mínimo de plazas de aparcamiento en el suelo privado 11.	
CONTINÚA >	

ÁREA 6 - AROTZENA-ELBARRENA-BERTUESA				
CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL				
Condiciones propias de cada parcela				
Parcelas	Superficie de parcela	Ocupación de parcela sobre rasante	Superficie construida	
			Bajo rasante	Sobre rasante
P1	788 m²	La que se derive de las alineaciones	788 m²	1.850,00 m²
Perfil edificatorio		Semisótano + 4 alturas		
Altura máxima de cornisa		14,50 m		
Alturas máximas de las plantas		semisótano: 3,00 m planta baja: 3,50 m planta altas 3,50 m		
Alineaciones máximas a respetar		Las que se grafían en los planos de forma NOR 3.2 para las plantas sobre la rasante del espacio público. También quedan recogidas en las fichas gráficas de esta actuación integrada.		
Las alineaciones constructivas de la edificación sobre rasante quedan fijadas en el plano de forma NOR 3.2, tal y como se ha recogido en el apartado anterior. El estudio de detalle deberá fijar el tamaño y la dimensión del sótano y por tanto, la alineación que separará el suelo de uso y dominio público del suelo de uso y dominio privado, que deberá respetar la cesión del estándar dotacional de espacio libre y todas las determinaciones incluidas en esta ficha en el apartado: <u>Condiciones especiales de inundabilidad</u> .				
El suelo privado, no ocupado por la edificación, que quede en contacto con el suelo de uso y dominio público, quedará con servidumbre de uso público, y deberá quedar urbanizado con las mismas condiciones que se establecen para el proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.				
Otras condiciones de carácter volumétrico-estético		La edificación deberá cumplir las condiciones estéticas en la ORD.1 Edificación abierta.		
CONTINÚA >				

ÁREA 6 - AROTZENA-ELBARRENA-BERTUESA		
Condiciones especiales de inundabilidad	de	De acuerdo, a las previsiones del PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV, apartado E.2: La planta baja debe situarse por encima de la cota de inundabilidad del periodo de retorno de 500 años (Normativa del PTS, apartado E.2.5) El sótano deberá ser estanco ante la inundabilidad de ese mismo periodo de retorno (Normativa del PTS, apartado E.2.2. n. 6). Si en el momento de solicitar licencia, los estudios de inundabilidad de que dispone URA no contienen información sobre la cota de inundabilidad, el promotor deberá encargar el estudio de inundabilidad necesario, con las características indicadas en el Anexo 2 del PTS. En cualquier caso, al situarse la actuación en la zona de policía, el proyecto, tal y como se recoge en el n. 6.d del Artº 37, antes de la concesión de la licencia, deberá ser autorizado por URA. Se deberá ordenar teniendo en cuenta lo previsto en el Artº 40.5 del Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental, por el que todos los usos que se prevén que resulten vulnerables deberán situarse por encima de la cota de la avenida de periodo de retorno de 500 años. Además en estos terrenos tampoco se podrán autorizar, hasta la línea de la delimitación de la avenida de 100 años de periodo de retorno, las actividades establecidas en el Artº 40.2 del Plan Hidrológico excepto las referidas en los epígrafes e), f) y j) siempre que los cerramientos y vallados sean permeables. De acuerdo, a las previsiones del PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV, apartado F.3.2.a la edificación deberá respetar los 12 m respecto del cauce del río, tal y como se refleja en el plano NOR 3.2.
Condiciones restauración paisajística	de y ambiental	El proyecto de edificación deberá asegurar la integración paisajística de la actuación en relación con la orografía de la zona. En este sentido se deberá cuidar su composición volumétrica. Así mismo, se atenderá al drenaje adecuado de las aguas de escorrentía. En la parcela privada se deberá utilizar vegetación autóctona para asegurar la continuidad visual con las zonas naturales que la actuación dispone a su alrededor. La urbanización deberá respetar 3m al cauce del río, dejando la ribera con un tratamiento natural.

CONTINÚA >

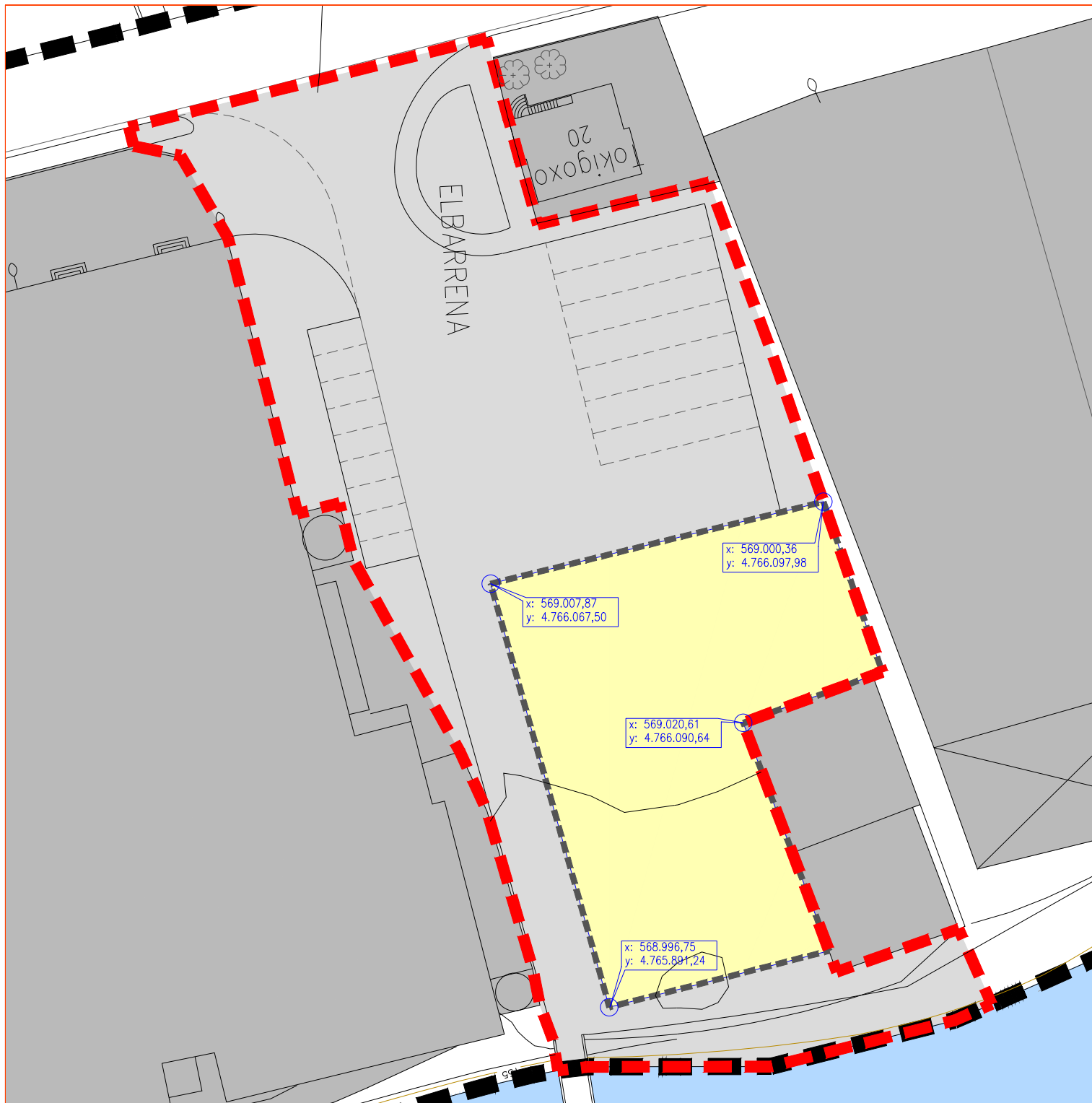
ÁREA 6 - AROTZENA-ELBARRENA-BERTUESA	
ACTUACIÓN DE DOTACIÓN AD-R6.1 BERTUESA	
OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	
Se trata de una actuación que permite la construcción de una edificación residencial que consolida el frente residencial del entorno.	
De acuerdo al informe de URA, queda afectada por la curva de inundabilidad de 500 años y es aplicable el Art. 40.4 del Plan Hidrológico por lo que los usos residenciales deberán quedar por encima de la cota de inundabilidad de 500 años.	
CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ACTUACIÓN	
Clasificación y categorización del suelo	Suelo urbano no consolidado
Superficie total	311 m ²
Parcelas originarias incluidas en la Actuación	6966020
Edificabilidad existente sobre rasante	0,0 m ²
Edificabilidad existente bajo rasante	0,0 m ²
Edificabilidad física prevista sobre rasante	300,0 m ²
Edificabilidad física prevista bajo rasante	100,0 m ²
Edificabilidad física prevista total	400,0 m ²
Edificabilidad urbanística prevista sobre rasante	250,0 m ²
Edificabilidad urbanística prevista bajo rasante	100,0 m ²
Edificabilidad urbanística prevista total	350,0 m ²
Incremento de edificabilidad urbanística prevista sobre rasante	250,0 m ²
Dotación de Espacios libres (15% superficie de la actuación)	46,65 m ²
Dotación de equipamientos (5m ² /25m ² del incremento de edificabilidad urbanística sobre rasante)	50,0 m ²
En aplicación de los coeficientes se establecen en el Artº 119 de la normativa se establecen las siguientes edificabilidades ponderadas:	
Edificabilidad ponderada sobre rasante	150,0 m ²
Edificabilidad ponderada bajo rasante	15,0 m ²
Edificabilidad ponderada total	165,0 m ²
Superficie de parcela privada resultante	261 m ²
Superficie de parcela privada ocupable sobre rasante	La que se derive de las alineaciones
Superficie de parcela privada ocupable bajo rasante	100 m ²
Número máximo de viviendas	2
Número mínimo de aparcamientos en parcelas privadas	4
Número mínimo de arbolado	2 árboles
La superficie correspondiente a la cesión del estándar previsto en el Decreto 123/2.012 para espacios libres de 46,65 m ² , se compensa con la cesión de suelo hacia el viario de 50 m ² .	
El estándar de dotaciones públicas locales de 50,0 m ² podrá ser compensada económicamente de acuerdo con lo previsto en el Art. 7 del citado Decreto.	
CONDICIONES DE GESTIÓN	
Se actuará de acuerdo al art. 137 de la Ley 2/2006. Se deberán levantar las cargas dotacionales, tal como se ha indicado en el apartado de las Características Generales de la Ordenación.	
Se deberá incluir un estudio de impacto acústico con el contenido establecido en el artículo 37 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.	
CONTINÚA >	

ÁREA 6 - AROTZENA-ELBARRENA-BERTUESA				
CONDICIONES DE USO DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL				
Usos.				
Planta baja y primera		Residencial (a.20 de edificación en bajo desarrollo)		
Número mínimo de plazas de aparcamiento en el suelo privado 4.				
CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL				
Condiciones propias de cada parcela				
Parcelas	Superficie de parcela	Ocupación de parcela sobre rasante	Superficie construida	
			Bajo rasante	Sobre rasante
P1	261 m²	La que permitan las alineaciones	100 m²	300 m²
Perfil edificatorio	Sótano+ Planta baja + Planta primera + Planta segunda			
Altura máxima de cornisa	10 m De acuerdo al Art. 40.5 del Plan Hidrológico, se exigirá que la planta baja se sitúe por encima de la cota de la avenida de 500 años. Si por ello se sobrepasa la altura máxima de cornisa se permitirá, siempre que no exista un incremento de edificabilidad urbanística.			
Alturas máximas de las plantas	planta sótano: 3,50 m planta baja: 4,00 m planta primera y segunda 3,50 m			
Alineaciones máximas a respetar	Las que se grafían en los planos de forma NOR 3.2 para las plantas sobre la rasante del espacio público.			
Otras condiciones de carácter volumétrico-estético	La edificación deberá cumplir las condiciones estéticas en la ORD.1 Edificación abierta, así como sus condiciones de carácter especial recogidas al final de la ordenanza.			
OTRAS CONDICIONES APLICABLES				
Al situarse la actuación en la zona de policía, el proyecto, tal y como se recoge en el n. 6.d del Artº 37, antes de la concesión de la licencia, deberá ser autorizado por URA.				



Egungo egoera / Estado Actual

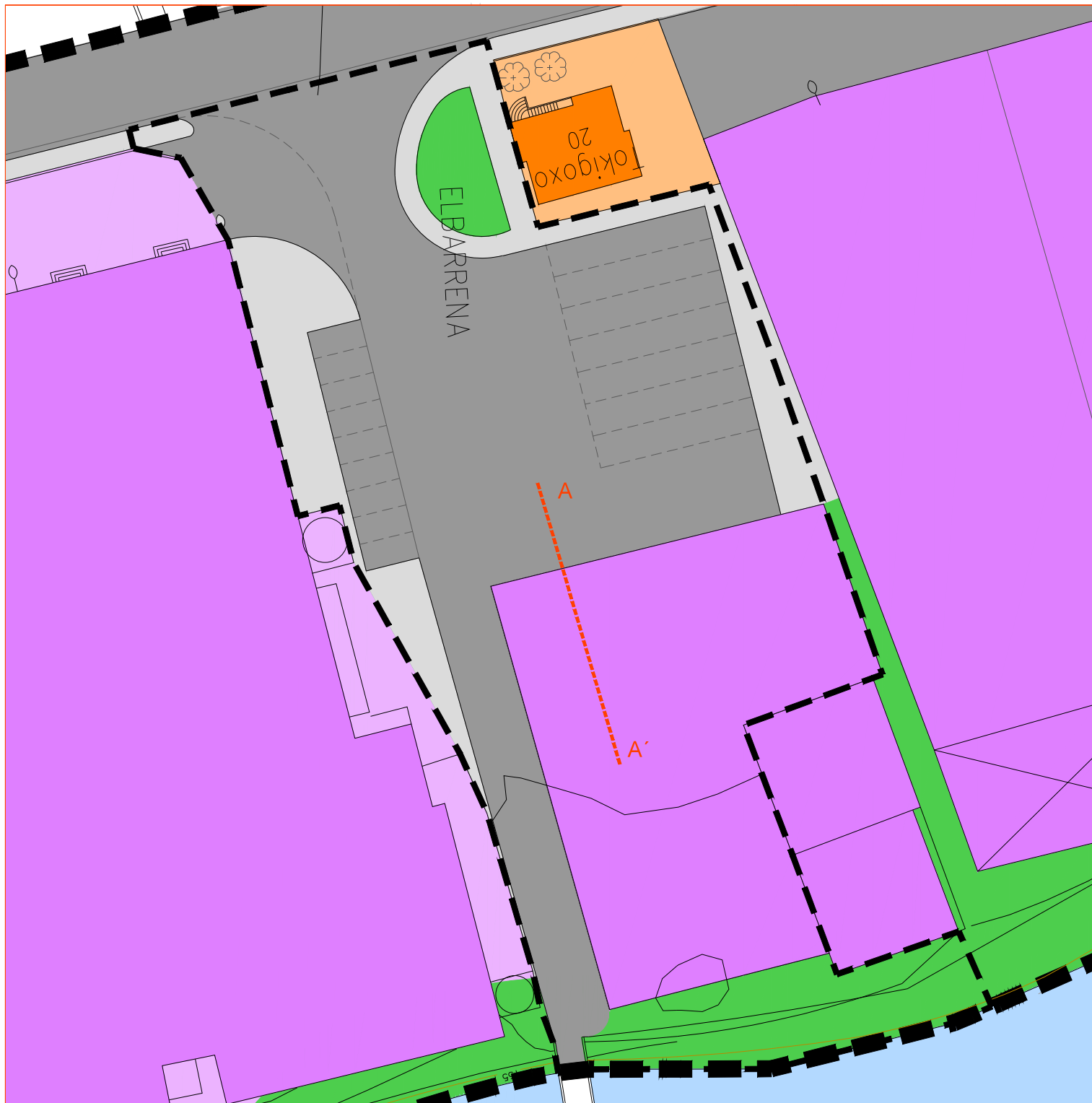
- Jarduketa integratuaren mugapena
Límite de la actuación integrada
- Jarduketa integratu barruan dagoen lurzoru publikoa
Suelo público incluido en la actuación integrada
- Jarduketa integratu barruan dagoen lurzoru pribatua
Suelo privado incluido en la actuación integrada



Kudeaketa / Gestión

-  Jarduketa integratuaren mugapena
Límite de la actuación integrada
-  Jarduketa integratuaren mugapena
Límite de la parcela privada
-  Jarduketa integratutik datorren orube pribatua
Suelo privado resultante de la actuación integrada
-  Jarduketa integratutik datorren lurzoru publikoa
Suelo público resultante de la actuación integrada

x: 4.603 UTM koordeandak
y: 4.681 Coordenadas UTM



Erabilerak / Usos

 Jarduketa integratuaren mugapena
Límite de la actuación integrada

INDUSTRIA ERABILERA / USO INDUSTRIAL

 Industria-erabilera (b.10)
Uso industrial (b.10)

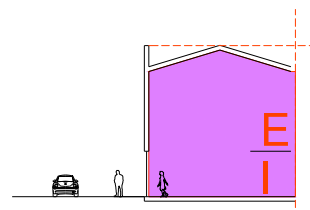
BIDEAK ETA KOMUNIKABIDEAK / VIARIO Y COMUNICACIONES

 Ibilgailuentzako bideak (e.12)
Vías rodadas (e.12)

 Oinezkoentzako bideak eta espaloiak (e.131)
Vías peatonales y aceras (e.131)

AISIGUNEAK / ESPACIOS LIBRES

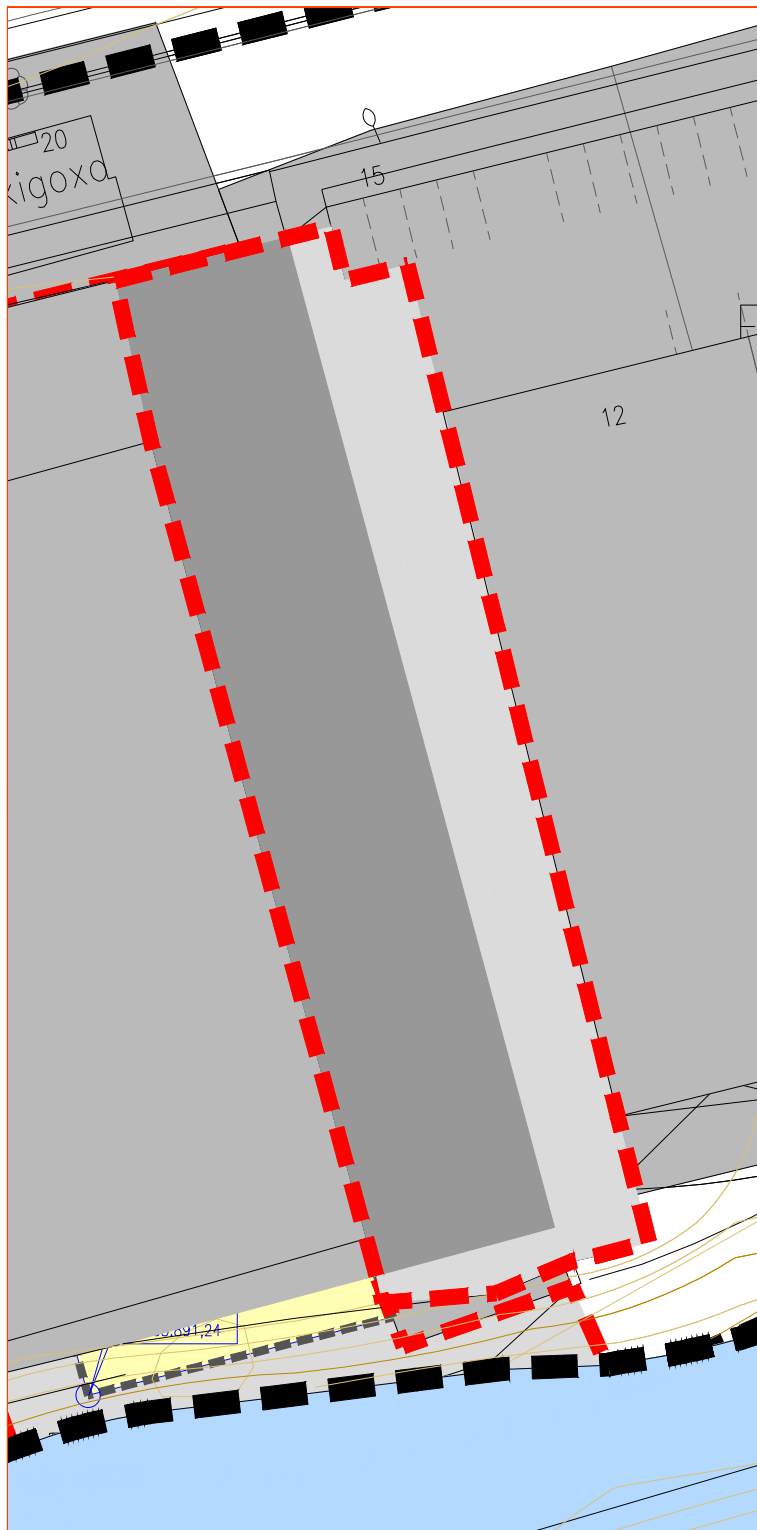
 Berdeguneak (f.20)
Zonas verdes (f.20)



A-A' ebaketa / Sección A-A'

JI-I6.1. Tokigoxo
AI-I6.1 Tokigoxo

Eskala 1:500
Escala 1:500



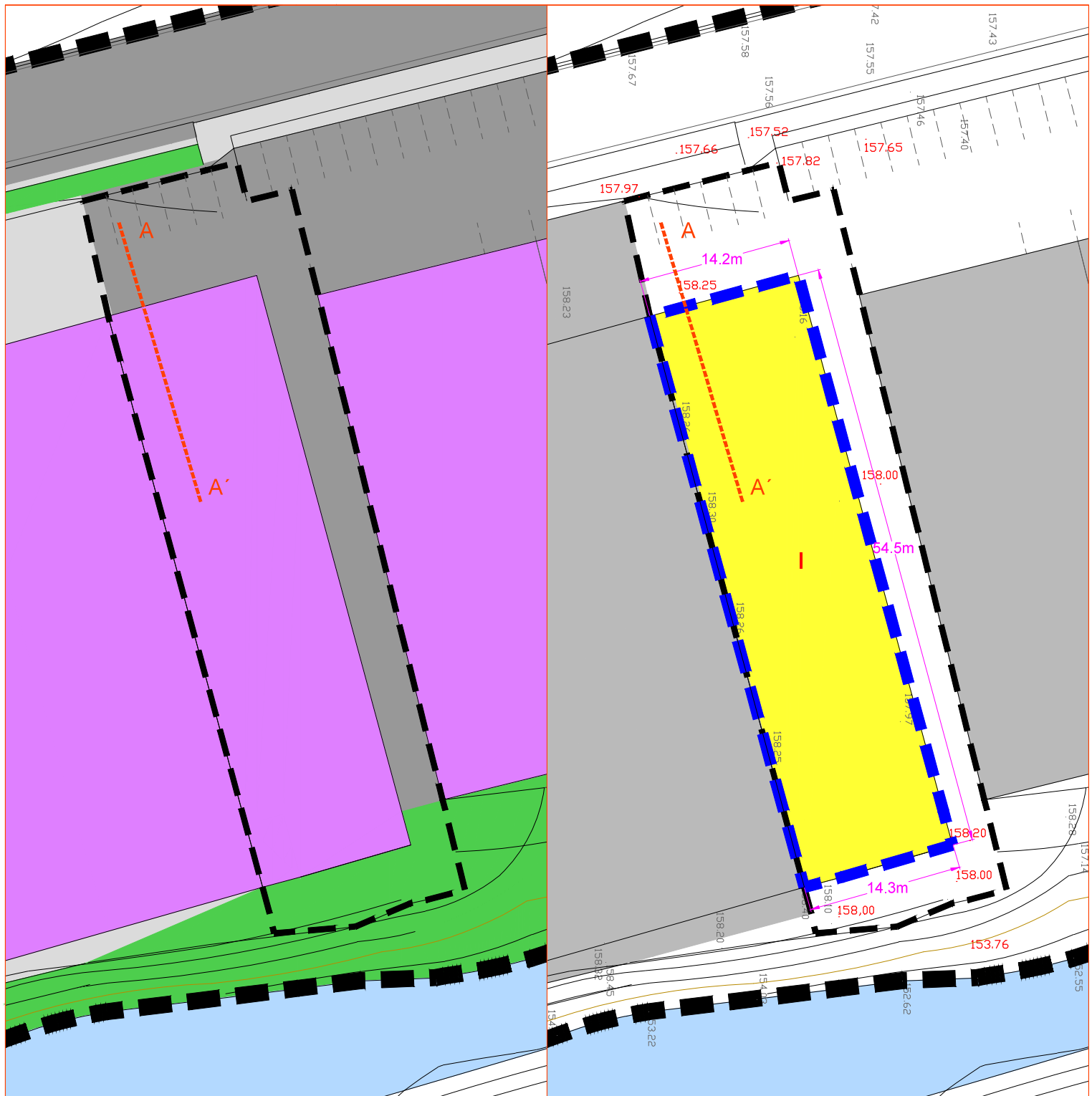
Egungo egoera / Estado Actual

- Jarduketa integratuaren mugapena
Límite de la actuación integrada
- Jarduketa integratu barruan dagoen lurzoru publikoa
Suelo público incluido en la actuación integrada
- Jarduketa integratu barruan dagoen lurzoru pribatua
Suelo privado incluido en la actuación integrada

Kudeaketa / Gestión

- Jarduketa integratuaren mugapena
Límite de la actuación integrada
- Jarduketa integratuaren mugapena
Límite de la parcela privada
- Jarduketa integratutik datorren lurzoru publikoa
Suelo público resultante de la actuación integrada
- Jarduketa integratutik datorren orube pribatua
Suelo privado resultante de la actuación integrada
- Ordenazioz kanpoko eraikuntzak
Edificios fuera de ordenación

x: 4.603 UTM koordeandak
y: 4.681 Coordenadas UTM



Erabilerak / Usos

Jarduketa integratuaren mugapena
Límite de la actuación integrada

INDUSTRIA ERABILERA / USO INDUSTRIAL

Industria erabilera (b.10)
Uso industrial (b.10)

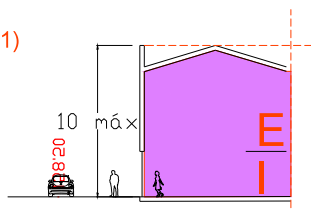
BIDEAK ETA KOMUNIKABIDEAK / VIARIO Y COMUNICACIONES

Ibilgailu bideak (e.12)
Vías rodadas (e.12)

Oinezkoen bideak eta espaloiak (e.131)
Vías peatonales y aceras (e.131)

AISIGUNEAK / ESPACIOS LIBRES

Berdeguneak (f.20)
Zonas verdes (f.20)



JI-I6.2. lurrelan
AI-I6.2. lurrelan

A-A' ebaketa / Sección A-A'

Forma / Forma

Jarduketa integratuaren mugapena
Límite de la actuación integrada

LURZORUAREN DOMEINU ETA ERREGIMENA DOMINIO Y RÉGIMEN DEL SUELO

Domeinu publikoa eta erabilera publikoa
Dominio público y régimen de uso público

Domeinu pribatua eta erabilera pribatua
Dominio privado y régimen de uso privado

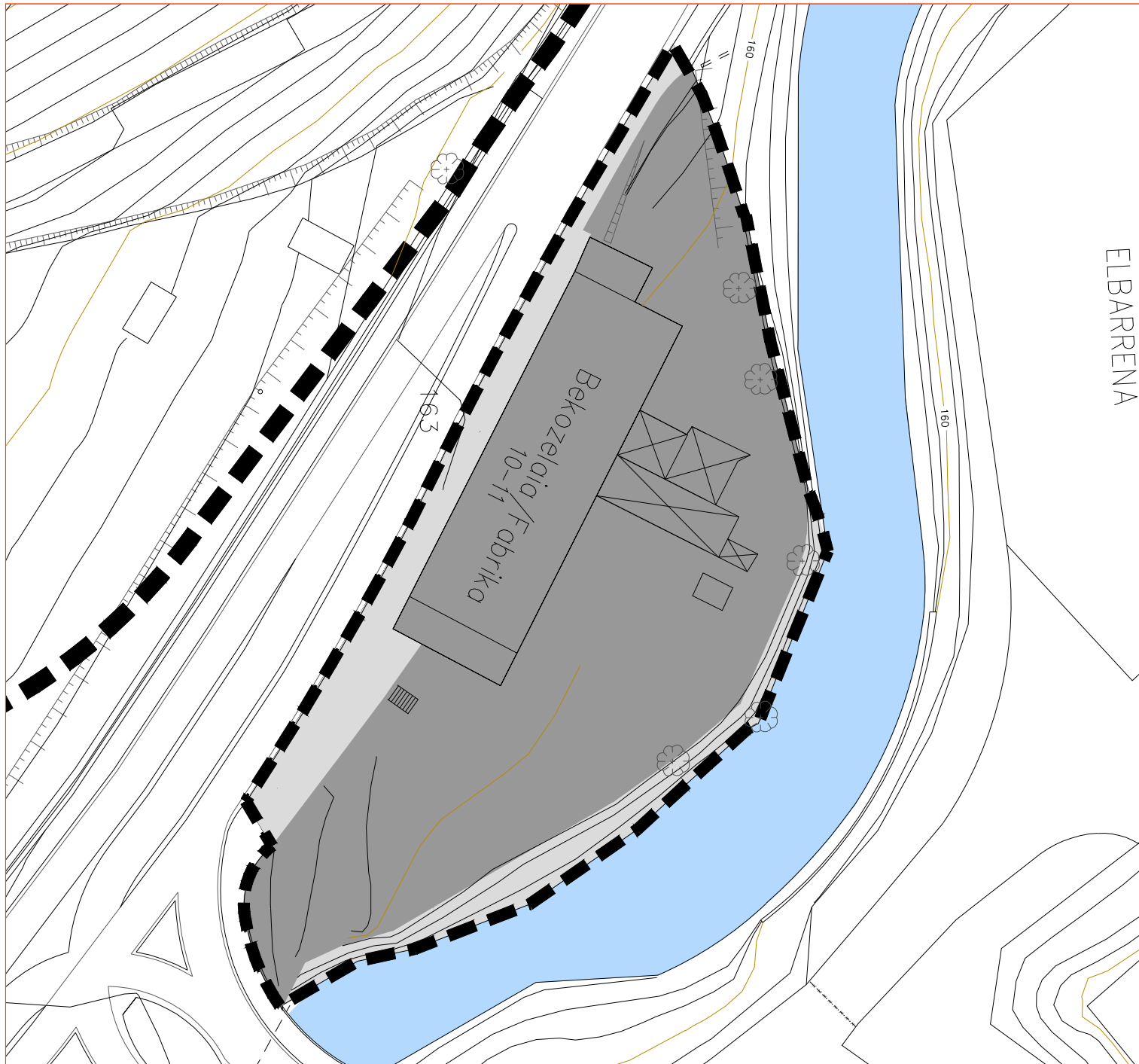
FORMA BALDINTZAK CONDICIONES DE FORMA

Eraikuntzaren gehieneko lerrokatadura
Alineación máxima de la edificación

Akotazioak
Acotaciones

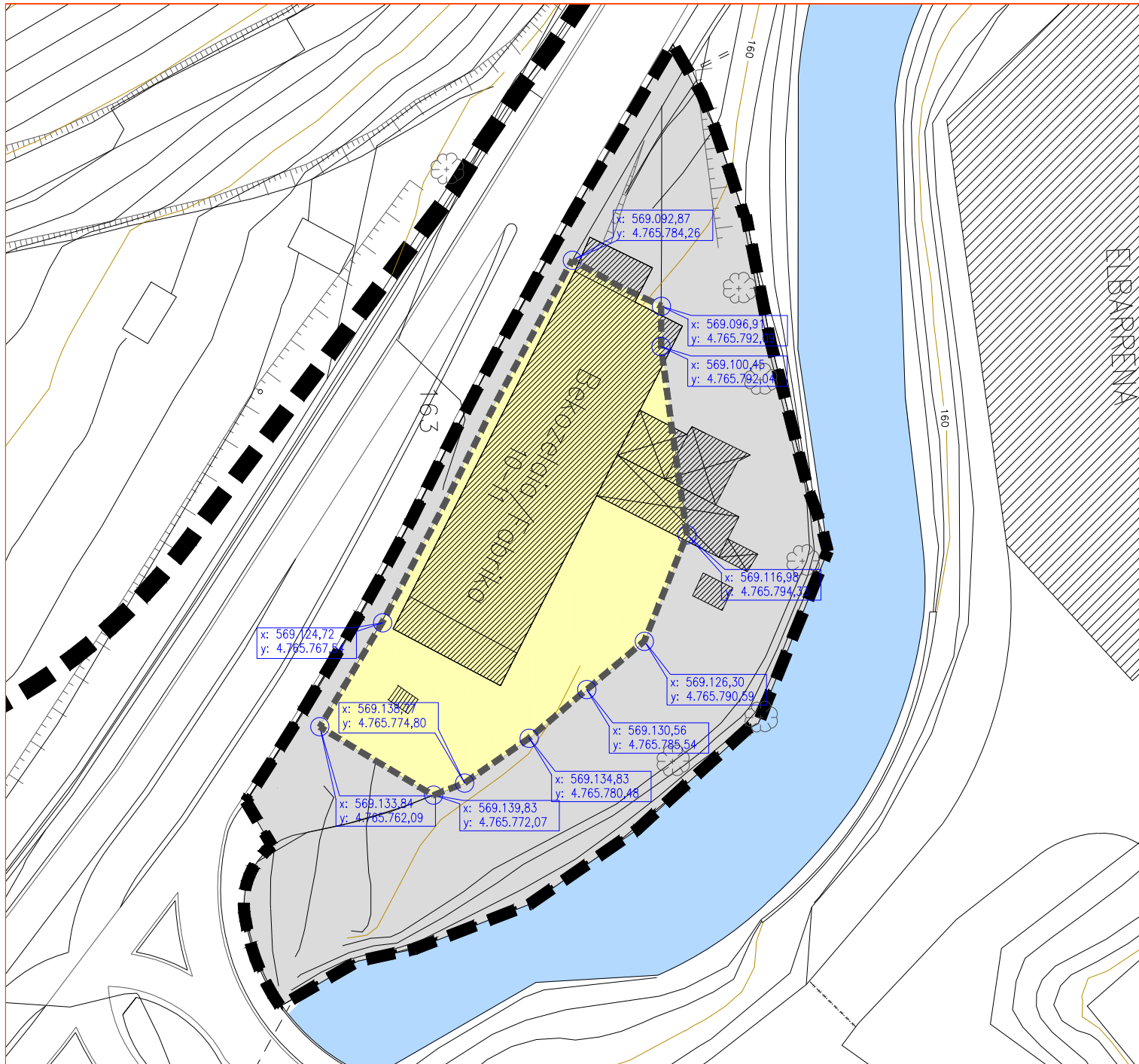
Sestrak
Rasantes

Eskala 1:500
Escala 1:500



Egungo egoera / Estado Actual

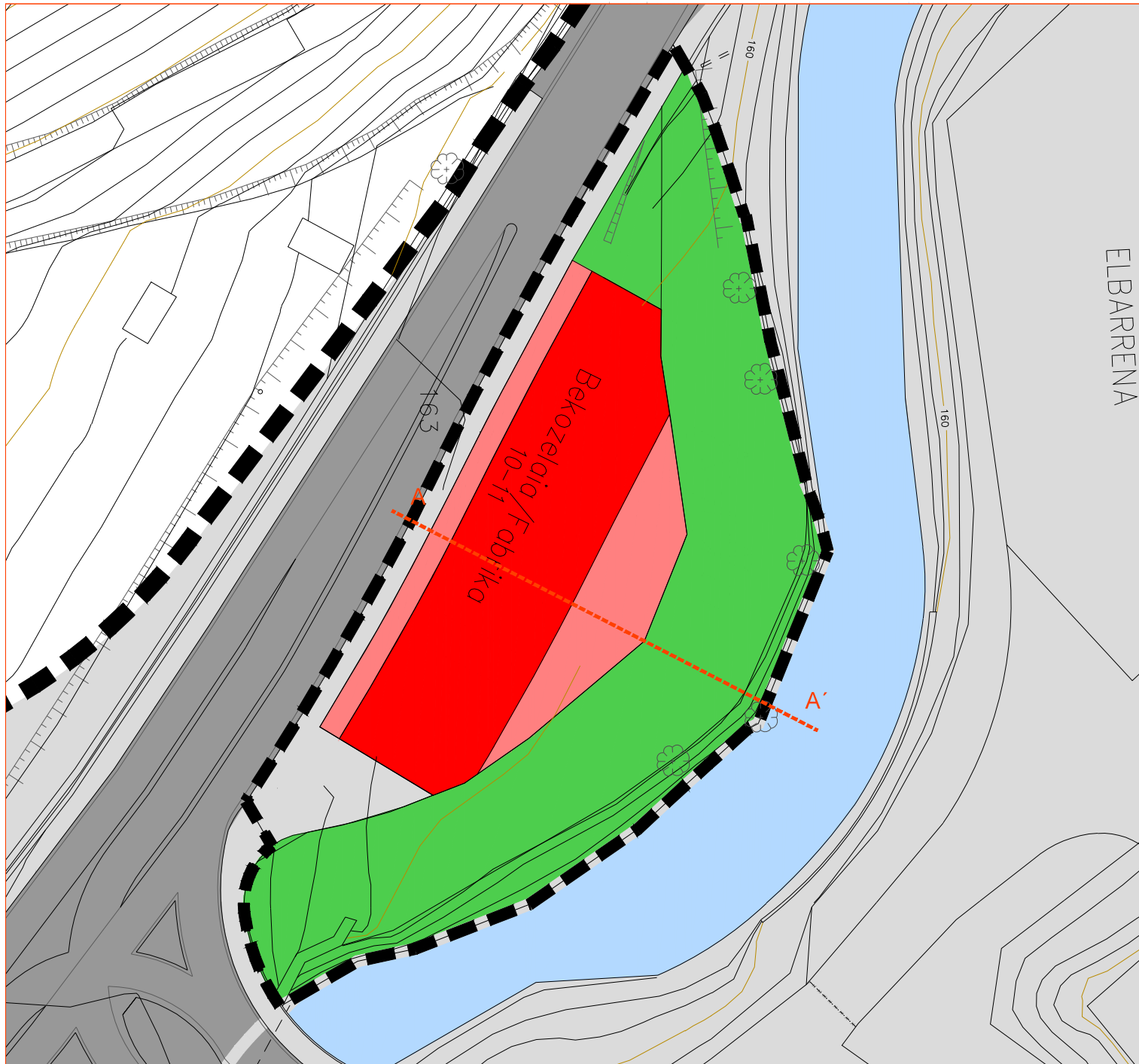
-  Jarduketa integratuaren mugapena
Límite de la actuación integrada
-  Jarduketa integratu barruan dagoen lurzoru publikoa
Suelo público incluido en la actuación integrada
-  Jarduketa integratu barruan dagoen lurzoru pribatua
Suelo privado incluido en la actuación integrada



Kudeaketa / Gestión

-  Jarduketa integratuaren mugapena
Límite de la actuación integrada
-  Jarduketa integratuaren mugapena
Límite de la parcela privada
-  Jarduketa integratutik datorren orube pribatua
Suelo privado resultante de la actuación integrada
-  Jarduketa integratutik datorren lurzoru publikoa
Suelo público resultante de la actuación integrada
-  Ordenazioz kanpoko eraikuntzak
Edificios fuera de ordenación

x: 4.603 UTM koordeandak
y: 4.681 Coordenadas UTM



Erabilerak / Usos

 Jarduketa integratuaren mugapena
Límite de la actuación integrada

ETXEBIZITZA ERABILERA / USO RESIDENCIAL

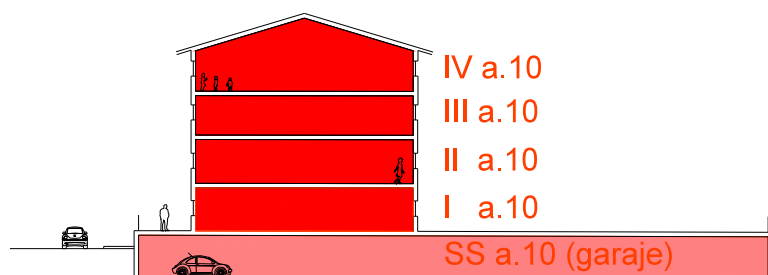
 Eraikuntza irekia (a.10)
Edificación abierta (a.10)

BIDEAK ETA KOMUNIKABIDEAK / VIARIO Y COMUNICACIONES

 Ibilgailuentzako bideak (e.12)
Vías rodadas (e.12)
 Oinezkoentzako bideak eta espaloiak (e.131)
Vías peatonales y aceras (e.131)

AISIGUNEAK / ESPACIOS LIBRES

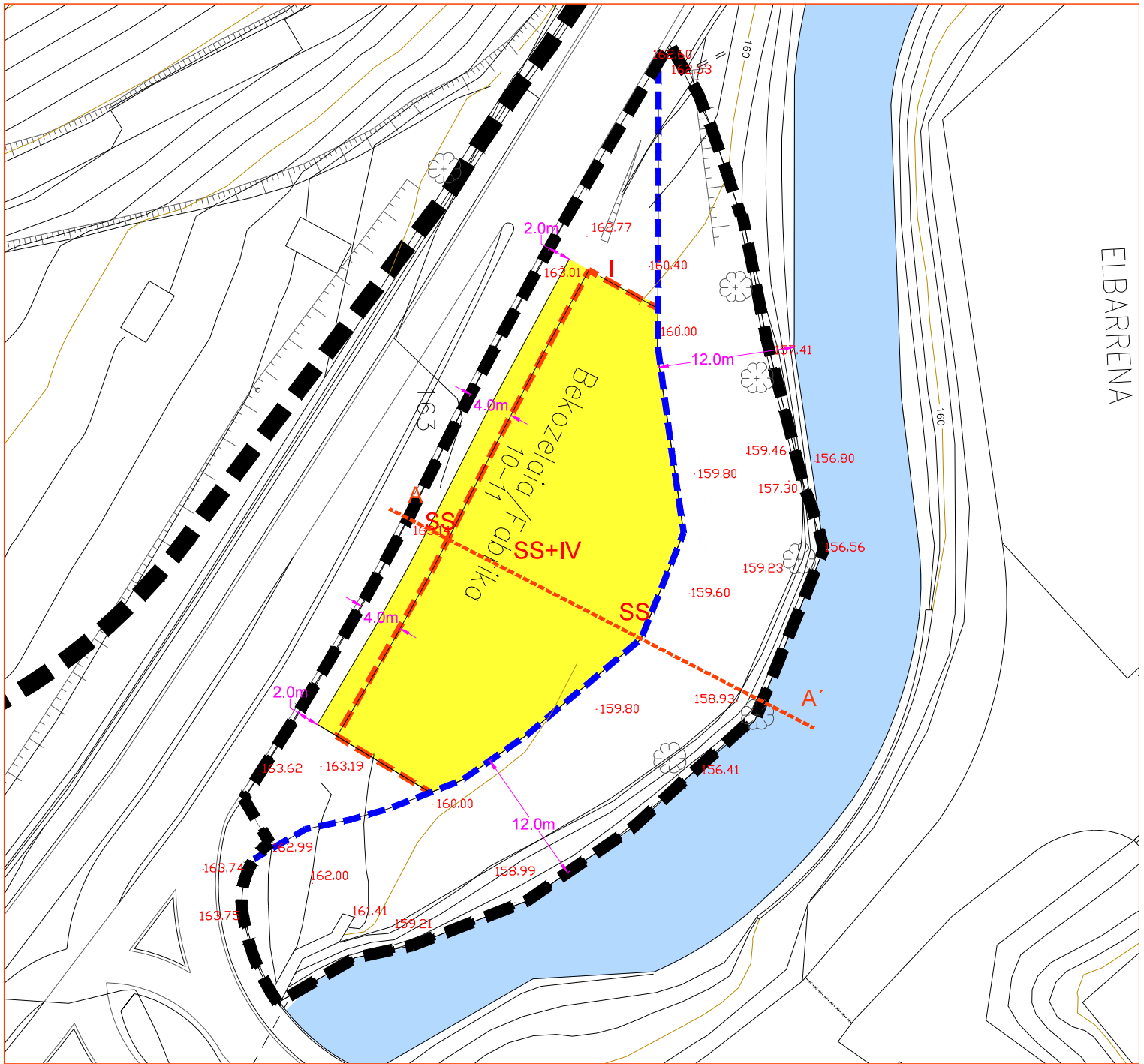
 Berdeguneak (f.20)
Zonas verdes (f.20)



A-A' ebaketa / Sección A-A'

JI-R6.1. Bekozelai
AI-R6.1 Bekozelai

Eskala 1:500
Escala 1:500



Forma / Forma

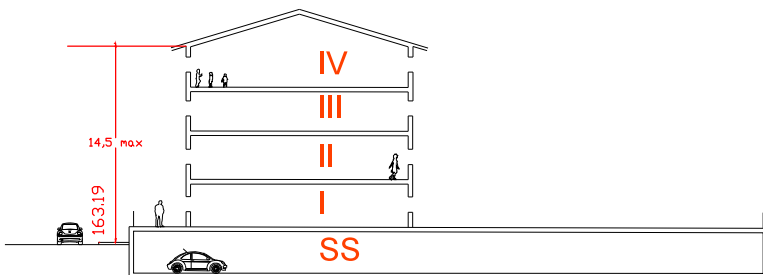
Jarduketa integratuaren mugapena
Límite de la actuación integrada

LURZORUAREN DOMEINU ETA ERREGIMENA
DOMINIO Y RÉGIMEN DEL SUELO

- Domeinu publikoa eta erabilera publikoa
Dominio público y régimen de uso público
- Domeinu pribatua eta erabilera pribatua
Dominio privado y régimen de uso privado

FORMA BALDINTZAK
CONDICIONES DE FORMA

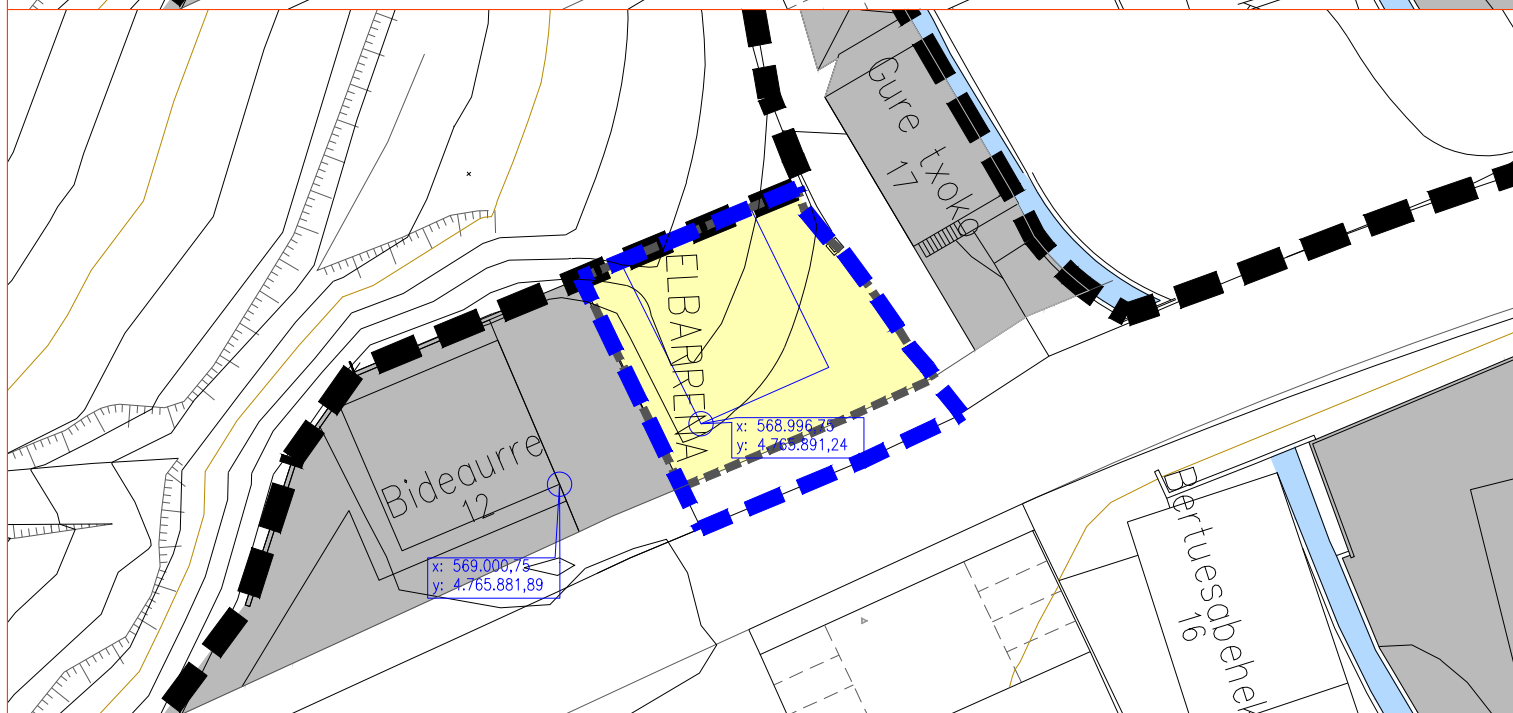
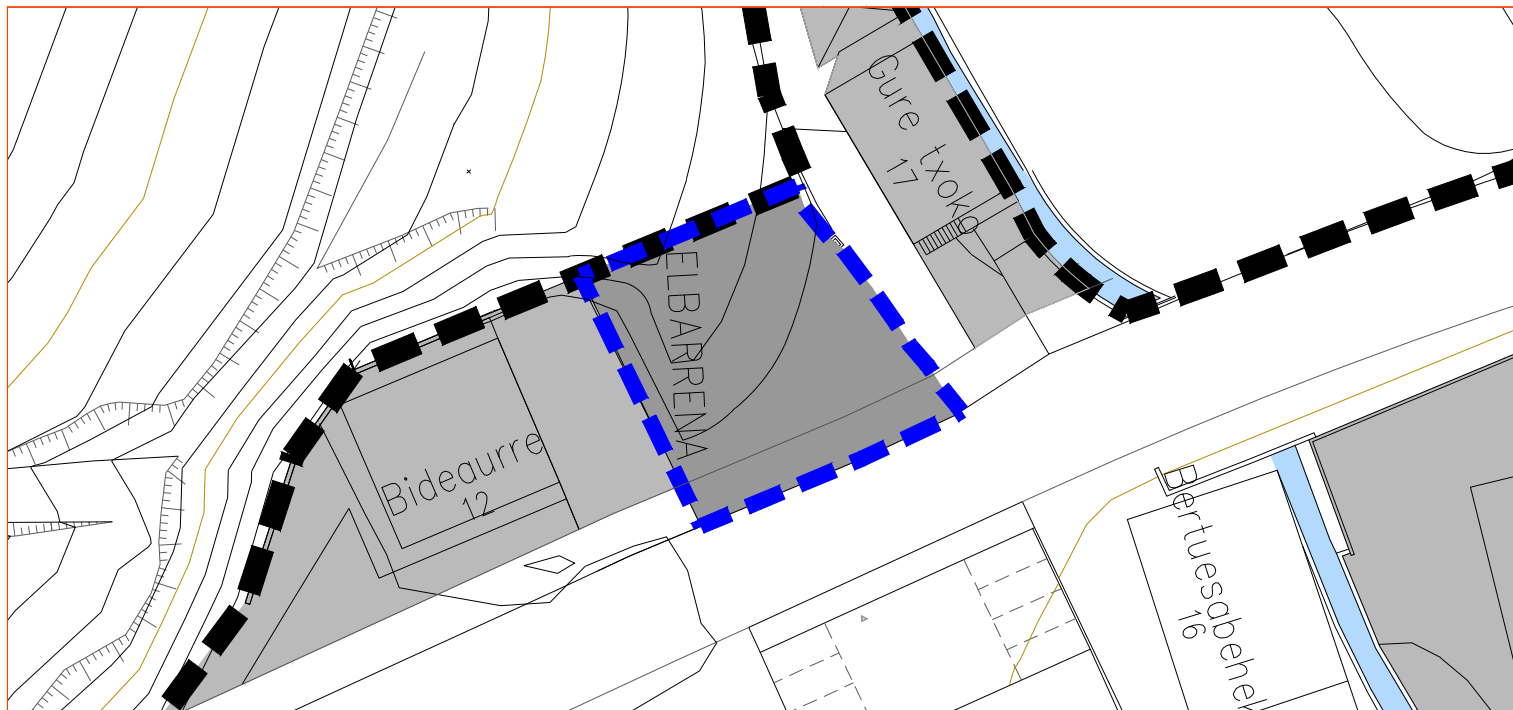
- Eraikuntzaren gehieneko lerrokadura
Alineación máxima de la edificación
- Derrigorrezko lerrokadura sestra gaineko solairuetan
Alineación obligatoria en plantas sobre rasante
- Sestrak
Rasantes



A-A' ebaketa / Sección A-A'

JI-R6.1. Bekozelai
AI-R6.1 Bekozelai

Eskala 1:500
Escala 1:500

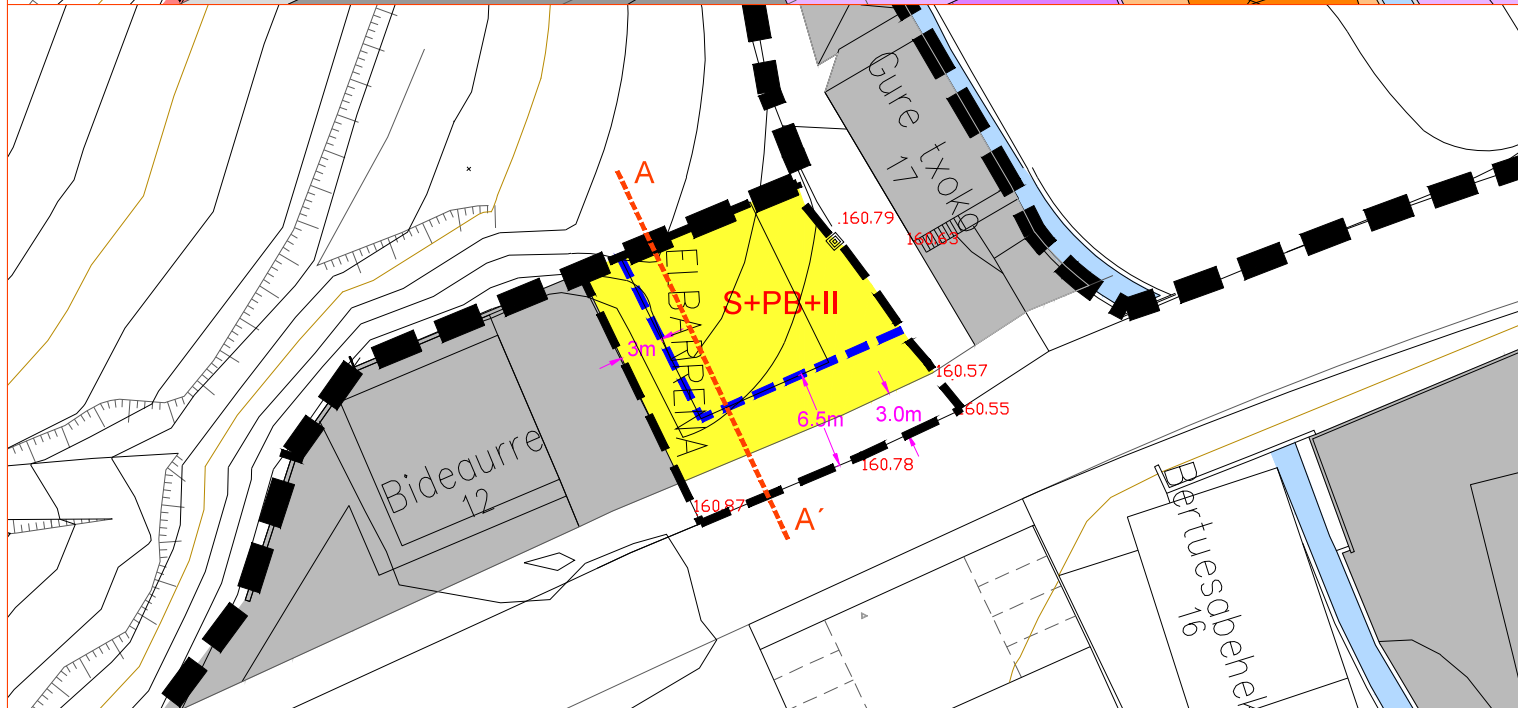
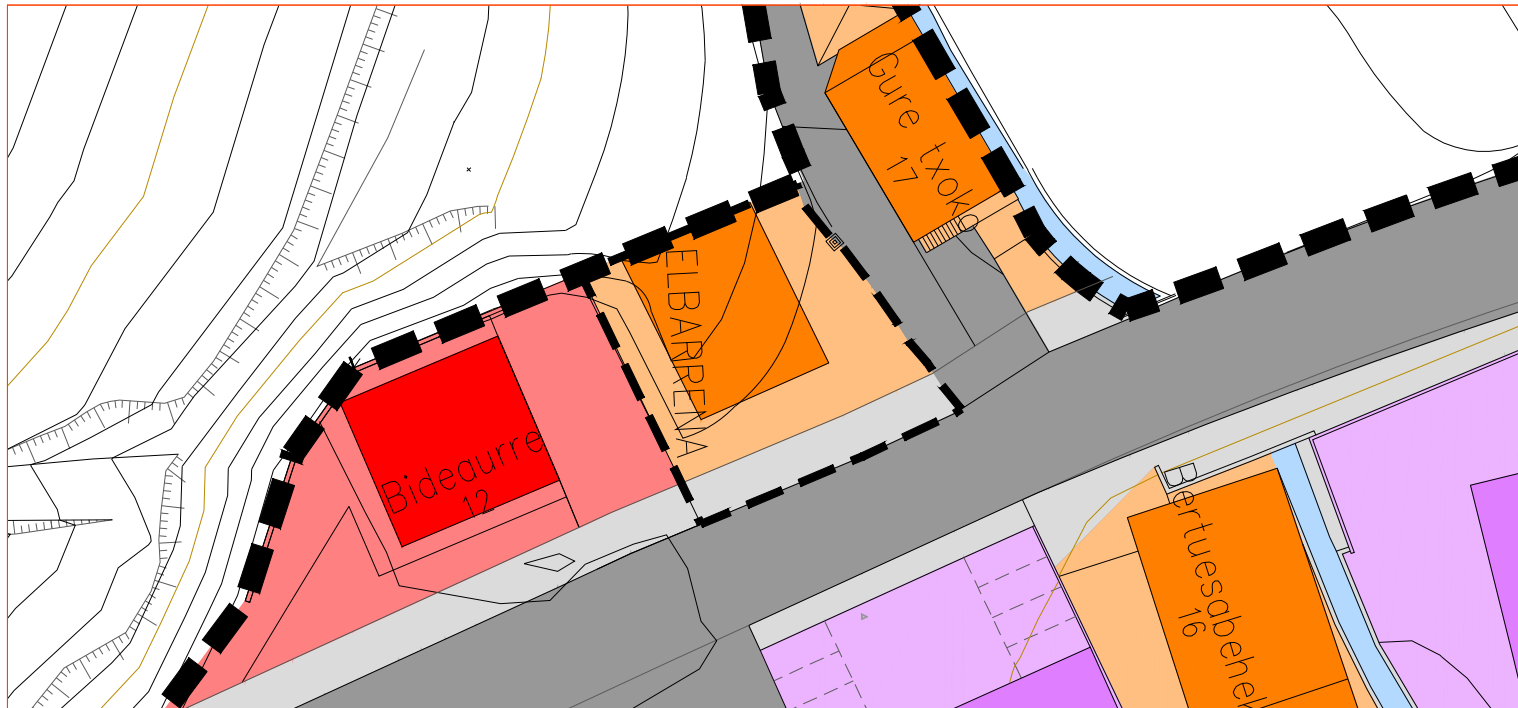


Egungo egoera / Estado Actual

-  Zuzkidura jarduketaren mugapena
Límite de la actuación de dotación
-  Zuzkidura jarduketaren barruan dagoen lurzoru pribatua
Suelo privado incluido en la actuación de dotación

Kudeaketa / Gestión

-  Zuzkidura jarduketaren mugapena
Límite de la actuación de dotación
-  Orube pribatuaren mugapena
Límite de la parcela privada
-  Zuzkidura jarduketatik datorren orube pribatua
Suelo privado resultante de la actuación de dotación
- x: 4.603 UTM koordeandak
y: 4.681 Coordenadas UTM



Erabilerak / Usos

Zuzkidura jarduketaren mugapena
Límite de la actuación de dotación

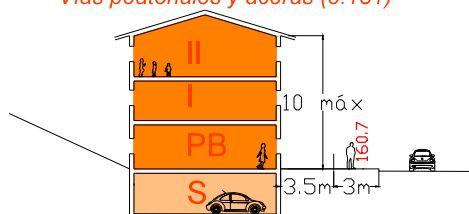
ETXEBIZITZA ERABILERA / USO RESIDENCIAL

Garapen txikito eraikuntza (a.20)
Edificación en bajo desarrollo (a.20)

BIDEAK ETA KOMUNIKABIDEAK / VIARIO Y COMUNICACIONES

Ibilgailuentzako bideak (e.12)
Vías rodadas (e.12)

Oinezko entzako bideak eta espaloiak (e.131)
Vías peatonales y aceras (e.131)



A-A' ebaketa / Sección A-A'

ZJ-R6.1 Bertuesa

AD-R6.1 Bertuesa

Forma / Forma

Zuzkidura jarduketaren mugapena
Límite de la actuación de dotación

LURZORUAREN DOMEINU ETA ERREGIMENA DOMINIO Y RÉGIMEN DEL SUELO

Domeinu publikoa eta erabilera publikoa
Dominio público y régimen de uso público

Domeinu pribatua eta erabilera pribatua
Dominio privado y régimen de uso privado

FORMA BALDINTZAK CONDICIONES DE FORMA

Eraikuntzaren gehieneko lerroakadura
Alineación máxima de la edificación

Akotazioak
Acotaciones

Sestak
Rasantes

Eskala 1:500

Escala 1:500

ANEXO II: FICHAS URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

SECTOR-1 _ BILORE		
El Sector 1 se sitúa sobre lo la parcela en que se emplazó la industria de Bilore. Este suelo queda incluido entre los suelos potencialmente contaminados por lo que de acuerdo con el la Ley 4/2015, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, se debe realizar la Declaración de Calidad del Suelo cuando en ese suelo exista un cambio de calificación. De acuerdo con lo establecido La Ley 4/2015 la Declaración de Calidad del Suelo se deberá emitir por el órgano ambiental de la Comunidad Autónoma con anterioridad a la aprobación definitiva del instrumento urbanístico que busque modificar la calificación del suelo, previa solicitud del Ayuntamiento que lo promueva. La calificación como terciario (C.10) prevista en este PGOU modifica la calificación industrial vigente, por tanto la aprobación definitiva de este Plan exige la previa Declaración de Calidad de esos suelos. De acuerdo al informe de URA el ámbito queda afectado por la avenida de 500 años y por la de 100 años. Por ello será aplicable para su desarrollo lo establecido en el Artº 40.5 del Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental.		
DETERMINACIONES CORRESPONDIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo urbanizable sectorizado	
SUPERFICIE DEL SECTOR	Superficie total	22.400 m²
CALIFICACIÓN GLOBAL		
Zonas terciarias (C.10)	USO PROPICIADO Zonas terciarias (c.10) USOS ADMISIBLES Industrial (B.10) sin porcentaje máximo de edificabilidad, siempre que cumpla las condiciones que se establecen en esta ficha como aplicación de las directrices de protección del medio ambiente. Equipamiento comunitario (G.10) sin porcentaje máximo de edificabilidad. También será admisible el uso residencial (A.10), con un máximo del 15% de la edificabilidad urbanística prevista.	
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA	25.000 m²	
COMO APLICACIÓN DE LAS DIRECTRICES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE	Por la cercanía del núcleo urbano y la longitud del perímetro del sector por el que discurre el río, a fin de proteger el medio ambiente urbano y natural se establecen las siguientes condiciones de compatibilidad para garantizar el carácter limpio del uso industrial.	
Se considerará que un uso industrial no es limpio, y por tanto no es admisible con el uso terciario previsto en este sector, si la Ley 3/1989, de 17 de febrero, general de protección del medio ambiente del País Vasco, modificada parcialmente por la Ley 7/2012, incluye esa actividad en los anexos y epígrafes que se indican a continuación: a) Todas las actividades industriales incluidas en el Anexo I.B) de la Ley, que contiene las actividades sometidas al procedimiento evaluación individualizada de impacto ambiental. b) Las actividades industriales incluidas los epígrafes del Anexo II.A), que se indican a continuación en el ámbito que en cada caso se indica: 2. Instalaciones nucleares y radiactivas. 7. Actividades o instalaciones de almacenamiento, comercio y exposición que dispongan de productos y materiales catalogados como tóxicos, peligrosos o inflamables en cantidad superior a 1.000 kg 8. Parque de suministro, instalación distribuidora o instalación análoga de combustibles líquidos o gaseosos. 9. Instalaciones de almacenamiento de combustibles líquidos o gaseosos ubicadas con una capacidad superior a 50.000 litros. 10. Instalaciones de almacenamiento, valorización y eliminación de residuos. 14. Mataderos. 20. Otras actividades que, de conformidad con el artículo 55 de esta ley, puedan tener efectos análogos sobre la salud y el medio ambiente que los recogidos en esta relación.		
CONTINÚA >		

SECTOR-1 _ BILORE	
Para el resto de las actividades industriales incluidas en el Anexo II.A) de la Ley 3/1989, sometidas por tanto a licencia de actividad, el Ayuntamiento deberá adoptar un acuerdo sobre el carácter limpio de la industria, atendiendo a su posición relativa a los usos residenciales y de equipamiento previstos por el Plan Parcial, llevando a cabo para ello la tramitación que se establece en el Artº 58 de la citada ley. En el caso de que se dictamine el carácter no limpio de la industria, se denegará la licencia por incumplimiento de la Normativa Urbanística del PGOU; si se dictamina que se trata de una industria se continuará el procedimiento que se establece en el Artº 57 y siguientes de la citada ley. La eventual modificación de la Ley 3/1989, no modifica las determinaciones establecidas por el Plan General en este apartado, sin perjuicio de las incidencias que esa modificación tuviese en la tramitación de las actividades clasificadas	
DESARROLLO DEL SECTOR	El Sector quedará ordenado pormenorizadamente a través del correspondiente Plan Parcial, que deberá respetar las determinaciones estructurales fijadas en esta ficha. El Plan Parcial ha de resolver mediante una rotonda el enlace entre el acceso a la zona, el sistema general viario y el acceso al núcleo urbano. Al menos el 50% del sistema local de espacios libres se destinará a zona verde situada junto al río. En la determinación de los usos pormenorizados deberá tener en cuenta que el Sector queda incluido por el PGOU en el área acústica D, debiendo por tanto cumplir los límites de niveles de ruido establecido legalmente para esas áreas. Se fija un plazo para la redacción de este Plan Parcial de 8 años. Se deberá ordenar teniendo en cuenta lo previsto en el Artº 40.5 del Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental, por el que todos los usos que se prevén que resulten vulnerables deberán situarse por encima de la cota de la avenida de periodo de retorno de 500 años. Además en estos terrenos tampoco se podrán autorizar, hasta la línea de la delimitación de la avenida de 100 años de periodo de retorno, las actividades establecidas en el Artº 40.2 del Plan Hidrológico excepto las referidas en los epígrafes e), f) y j) siempre que los cerramientos y vallados sean permeables.
CONDICIONES QUE HA DE CUMPLIR EL PLAN PARCIAL COMO CONSECUENCIA DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA	La ordenación del Plan Parcial garantizará un retiro mínimo del cauce del río Amundarain de 12 m para la edificación -tanto sobre como bajo rasante- y de 5 m para la urbanización, de modo que toda la servidumbre del dominio público hidráulico quede libre al paso, exenta de obstáculos y evitando situar en ella infraestructuras lineales subterráneas o aéreas tales como colectores, conducciones de agua, gaseoductos, redes de comunicaciones, etc. Para favorecer la función de corredor ecológico de los dominios públicos hidráulicos, procurará dejar espacios libres en las zonas cercanas al río, favoreciendo la mejora y la revegetación de las riberas en los tramos que sea posible, respetando -si existiesen- las manchas de entidad de vegetación autóctona (robledales, alisedas, etc.) integrándolas en el diseño general del sector, exigiendo el establecimiento de barreras de seguridad para su protección durante el desarrollo de las obras de urbanización y edificación; en todo caso la nueva vegetación que se prevea deberá adaptarse lugar con la elección de vegetación autóctona y propia de riberas de río. El Plan Parcial incluirá un Proyecto de restauración ambiental y paisajística del bosque de ribera con especies autóctonas que abarque al menos, los 5 m de la zona de servidumbre del cauce.
CONTINÚA >	

SECTOR-1 _ BILORE	
	REFLEJO EN LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ESTAS CONDICIONES La <u>memoria del Plan Parcial</u> deberá justificar el modo en que el Plan resuelve cada una de estas condiciones.
	La <u>Normativa gráfica y escrita del Plan Parcial</u> recogerá las determinaciones de la ordenación pormenorizada que dan cumplimiento a estas condiciones. Además la <u>Normativa escrita</u> establecerá de modo explícito aquellas condiciones que deban ser recogidas en los proyectos de urbanización y en los proyectos de edificación que se realicen en el proceso de ejecución del Plan Parcial.
	TRAMITACIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL En aplicación del art. 45 de la Ley 42/2007, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y del Decreto 211/2012 de 16 de octubre por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas el Plan Parcial deberá ser sometido a consulta de la Dirección General de Medio Ambiente y Obras Hidráulicas de la Diputación Foral de Gipuzkoa para que se establezca si su evaluación ambiental estratégica es simplificada u ordinaria. La consulta se realizará remitiendo el Plan Parcial inicialmente aprobado y haciendo referencia expresa a la Declaración de calidad del suelo que debe obtenerse antes de la aprobación inicial del Plan. El Plan Parcial no podrá aprobarse definitivamente hasta que la citada Dirección dé respuesta a esta consulta o, en caso de que la respuesta establezca la necesidad de la evaluación ambiental estratégica, hasta que no se obtenga la correspondiente Declaración ambiental. En todo caso en esta evaluación deberán valorarse: -Análisis detallado y evaluación del riesgo de inundación de todos ellos. -Máximo respeto a los cauces afectados y mantenimiento tanto de la vegetación de ribera (en caso de que exista) como de su trazado actual, evitando la canalización y/o soterramiento de los mismos. -Mínima afección a la calidad del agua. -Evaluación de Impactos sobre la ZEC del Alto Oria.

SECTOR-2 _URTESABEL AZPI

La NNSS que revisa este PGOU clasificaba el suelo incluido en este sector como urbano consolidado con la calificación de industrial, en esta área incluía también un edificio de uso residencial. Las Normas asumieron la parcelación y usos que eran resultado de un conjunto de actuaciones independientes que, lógicamente, carecían de una idea de conjunto.

Los inconvenientes de esta falta de una ordenación unitaria han producido una paulatina degradación del área, con el abandono de algunas de las parcelas. En esta situación el Plan opta por delimitar en este ámbito un sector de suelo urbanizable industrial, con las determinaciones estructurales necesarias para su desarrollo mediante un Plan Parcial. De acuerdo con estas determinaciones se elimina como admisible el uso residencial, y se establecen unas pautas para la protección ambiental de la margen izquierda del río.

De acuerdo con lo establecido en el apartado 3 del citado Art. 17 la Declaración de Calidad del Suelo se deberá emitir por el órgano ambiental de la Comunidad Autónoma con anterioridad a la aprobación definitiva del instrumento urbanístico que prevé la ampliación de la actividad en un suelo que soporta una actividad o instalación potencialmente contaminante, previa solicitud del Ayuntamiento que lo promueva.

De acuerdo al informe de URA el ámbito queda afectado por la avenida de 500 años. Por ello será aplicable para su desarrollo lo establecido en el Artº 40.5 del Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental.

DETERMINACIONES CORRESPONDIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

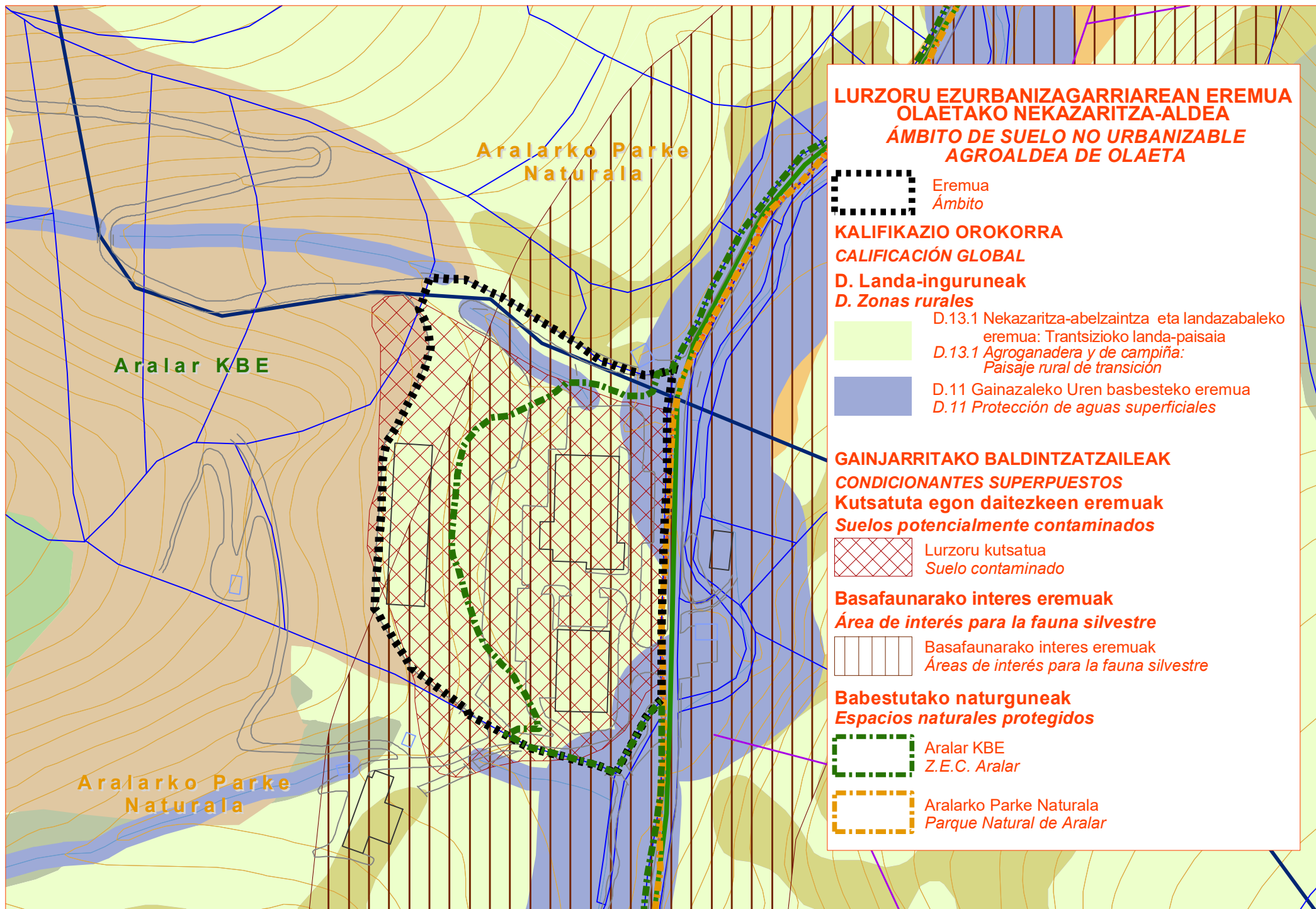
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo urbanizable sectorizado	
SUPERFICIE DEL SECTOR	Superficie total	23.903 m²
CALIFICACIÓN GLOBAL		
Zonas industriales (B.10)	USO PROPICIADO Zona industrial (b.10) USOS ADMISIBLES Zonas terciarias (C.10) sin porcentaje máximo de edificabilidad.	
E. Sistema General de Comunicaciones.	Se identifican como sistema general de comunicaciones la vía que sube hacia el barrio de Urtesabel, en concreto como E.12 Vías urbanas principales.	
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA	15.000 m² (incluidos en su caso los de la entreplanta).	
CONTINÚA >		

SECTOR-2 _URTESABEL AZPI	
DESARROLLO DEL SECTOR	Este Sector se encuentra sobre un suelo potencialmente contaminado tal y como se recoge en el plano NOR 4.2. En este sentido, tal y como se recoge en el Artº 75 de esta Normativa Urbanística la ejecución de la actuación que prevé el Plan Parcial exigirá la declaración de calidad del suelo por el órgano ambiental competente. Por lo que el Plan Parcial deberá recoger dicha exigencia. El Sector quedará ordenado pormenorizadamente a través del correspondiente Plan Parcial, que deberá respetar las determinaciones estructurales fijadas en esta ficha, así como los estándares previstos en el Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos o en el texto legal que lo modifique o sustituya. El sistema local de espacios libres se destinará a zona verde situada junto al río buscando en lo posible dar continuidad con el paseo existente tras la zona industrial de Elbarrena. En la determinación de los usos pormenorizados se tendrá en cuenta que el Sector queda incluido por el PGOU en el área acústica D, debiendo por tanto cumplir los límites de niveles de ruido establecido legalmente para esas áreas. Se fija un plazo para la redacción de este Plan Parcial de 8 años. La delimitación del Sector, tal como se refleja en la documentación gráfica, excluye de él una parcela de suelo urbano consolidado, Gure Etxea. La delimitación de ese suelo urbano coincide con la parcela reflejada en el catastro; si en la redacción del Plan Parcial del Sector se comprobase que la delimitación real de esa parcela es distinta se tramitará una Modificación del PGOU para ajustarse a la realidad. En aplicación de los establecido en el Artº 10 de la Normativa tendría el carácter de una modificación de determinaciones pormenorizadas. Se deberá ordenar teniendo en cuenta lo previsto en el Artº 40.5 del Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental, por lo que todos los usos que se prevean que resulten vulnerables deberán situarse por encima de la cota de la avenida de periodo de retorno de 500 años. Además en estos terrenos tampoco se podrán autorizar, hasta la línea de la delimitación de la avenida de 100 años de periodo de retorno, las actividades establecidas en el Artº 40.2 del Plan Hidrológico excepto las referidas en los epígrafes e), f) y j) siempre que los cerramientos y vallados sean permeables.
CONTINÚA >	

SECTOR-2 _URTESABEL AZPI	
CONDICIONES QUE HA DE CUMPLIR EL PLAN PARCIAL COMO CONSECUENCIA DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA	La ordenación del Plan Parcial garantizará un retiro mínimo del cauce del río Amundarain de 12 m para la edificación -tanto sobre como bajo rasante- y de 5 m para la urbanización, de modo que toda la servidumbre del dominio público hidráulico quede libre al paso, exenta de obstáculos y evitando situar en ella infraestructuras lineales subterránea o aéreas tales como colectores, conducciones de agua, gaseoductos, redes de comunicaciones, etc. Para favorecer la función de corredor ecológico de los dominios públicos hidráulicos, procurará dejar espacios libres en las zonas cercanas al río, favoreciendo la mejora y la revegetación de las riberas en los tramos que sea posible, respetando -si existiesen- las manchas de entidad de vegetación autóctona (robledales, alisedas, etc.) integrándolas en el diseño general del sector, exigiendo el establecimiento de barreras de seguridad para su protección durante el desarrollo de las obras de urbanización y edificación; en todo caso la nueva vegetación que se prevea deberá adaptarse lugar con la elección de vegetación autóctona y propia de riberas de río. El Plan Parcial incluirá un Proyectos de restauración ambiental y paisajística del bosque de ribera con especies autóctonas que abarque al menos, los 5 m de la zona de servidumbre del cauce.
	REFLEJO EN LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ESTAS CONDICIONES
	La <u>memoria del Plan Parcial</u> deberá justificar el modo en que el Plan resuelve cada una de estas condiciones.
	La <u>Normativa gráfica y escrita del Plan Parcial</u> recogerá las determinaciones de la ordenación pormenorizada que dan cumplimiento a estas condiciones. Además la <u>Normativa escrita</u> establecerá de modo explícito aquellas condiciones que deban ser recogidas en los proyectos de urbanización y en los proyectos de edificación que se realicen en el proceso de ejecución del Plan Parcial.
	TRAMITACIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL
	En aplicación del art. 45 de la Ley 42/2007, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y del Decreto 211/2012 de 16 de octubre por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas el Plan Parcial deberá ser sometido a consulta de la Dirección General de Medio Ambiente y Obras Hidráulicas de la Diputación Foral de Gipuzkoa para que se establezca si su evaluación ambiental estratégica es simplificada u ordinaria. La consulta se realizará remitiendo el Plan Parcial inicialmente aprobado y haciendo referencia expresa a la Declaración de calidad del suelo que debe obtenerse antes de la aprobación inicial del Plan. El Plan Parcial no podrá aprobarse definitivamente hasta que la citada Dirección de respuesta a esta consulta o, en caso de que la respuesta establezca la necesidad de la evaluación ambiental estratégica, hasta que no se obtenga la correspondiente Declaración ambiental. En todo caso en esta evaluación deberán valorarse: -Análisis detallado y evaluación del riesgo de inundación de todos ellos. -Máximo respeto a los cauces afectados y mantenimiento tanto de la vegetación de ribera (en caso de que exista) como de su trazado actual, evitando la canalización y/o soterramiento de los mismos. -Mínima afección a la calidad del agua. -Evaluación de Impactos sobre el ZEC del Alto Oria.

ANEXO III: ÁMBITO DE SUELO NO URBANIZABLE

ÁMBITO DE SUELO NO URBANIZABLE – AGROALDEA DE OLAETA	
Este ámbito queda formado por la conocida como Agroaldea de Olaeta donde se sitúan las industria agrarias de Goizane y Euskaber y una antigua tejería que desde hace décadas se viene utilizando un constructor de la zona para almacenaje de material.	
DETERMINACIONES CORRESPONDIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo no urbanizable
SUPERFICIE TOTAL APROXIMADA DEL ÁREA	19.200,1 m ²
CALIFICACIÓN GLOBAL EN EL ÁMBITO DELIMITADO	En el ámbito delimitado se prevén la siguiente calificación usos global: -D.11 Protección de aguas superficiales -D.13.1 Agroganadero : Agroganadera y campiña: paisaje rural en transición.
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN	De acuerdo al Artº 154 Industrias agrarias las edificaciones existentes superan las condiciones de ocupación previstas, por lo que queda consolidada la edificación existente en su ocupación, perfil, altura y volumen edificatorio.
CONDICIONES DE USO	Se consolidan los usos existentes.
CONDICIONES AMBIENTALES	
Todo el ámbito se encuentra incluido en el Parque Natural de Aralar. Deberá mantenerse el estado natural del suelo no ocupado por la urbanización existente. Las obras que se realicen en la edificación deberán incluir las medidas necesarias para evitar impactos ambientales negativos en el entorno. En el plano adjunto se recoge que este suelo es potencialmente contaminados. Por tanto el cese de la actividad industrial existente, exigirá la tramitación que se indica en el Artº 75 de la Normativa Urbanística, en aplicación de la Ley 1/2005 para la prevención y corrección de la contaminación del suelo. Se deberá respetar el dominio público hidráulico así como mantenimiento de la vegetación de ribera de las regatas tanto en el límite oeste como en el este. Habrá que tener en cuenta también la posible influencia del río Urtsu en este ámbito. Dado que el ámbito se encuentra parcialmente incluido dentro del Áreas de Interés Especial para el desmán del Pirineo, cualquier actuación que se realice en esta zona estará a lo dispuesto en el Plan de Gestión del desmán del pirineo en el T.H. de Gipuzkoa aprobado por Orden Foral de 12 de mayo de 2004. Dado que se encuentra en el Parque Natural de Aralar las mejoras en las edificaciones existentes deberán cumplir las Directrices establecidas en el punto 4.2.8 del PRUG de Aralar.	



ANEXO IV: ORDENANZAS PARA LA EDIFICACIÓN

ORD 1. EDIFICACIÓN ABIERTA
CONDICIONES ESTÉTICAS PARA LAS PARCELAS DE USO a.10 EDIFICACIÓN ABIERTA Las condiciones que se incluyen en este apartado serán aplicables tanto a las obras nuevas como obras de sustitución. Las edificaciones existentes y consolidadas se consolidan con su forma actual (perfil, altura, alineaciones...), incluso para el supuesto de su sustitución. Las fichas de las AIs, ADs y AAs podrán establecer condiciones diferentes para cada algunas de las determinaciones que en estas ordenanzas se recogen.
VOLÚMENES EDIFICATORIOS
Los volúmenes de los edificios que se proyecten serán compactos y asentados sobre el terreno, al estilo de los edificios característicos de la zona.
CUBIERTAS
La cubierta se dispondrá con una pendiente máxima del 40%. Con la cumbrera paralela a las fachadas de mayor longitud, y con tantas aguas como lados tenga el bloque; no obstante, se permiten hastiales en los lados más cortos del perímetro. No se permiten las cubiertas planas, salvo en aquellos cuerpos anexos de una única altura que ahora existan. La altura máxima de la cubierta vendrá determinada por la unión de las líneas inclinadas que arrancan de los aleros de dos fachadas opuestas (excepto si se establece un máximo permitido). El vuelo del alero respecto de cualquier fachada será entre 60-120 cm. En cuanto a los materiales se terminará con teja cerámica en su color natural o teja de hormigón de color y textura similares a la cerámica. Se prohíbe la utilización de materiales como la pizarra, las placas de fibrocemento, asfálticos, chapas metálicas, etc. En elementos de pequeña superficie (miradores, vuelos) podrá utilizarse materiales nobles como el cobre para la cubrición de los mismos. Se permitirán las losas de hormigón con un canto máximo de 15 cm y los que se sostengan con entrevigados de madera pero no se permitirán la imitación de madera, ni los tableros de conglomerado o materiales análogos. En la rehabilitación de los edificios existentes, se podrán realizar obras que modifiquen la disposición y forma de las cubiertas actuales, siempre que no superen el volumen permitido. Se permitirán las instalaciones de sistemas de captación de energías alternativas (ej. energía solar) en la cubierta. El solicitante propondrá, junto con los datos técnicos y funcionales de la instalación, una ubicación (adecuadamente grafiada), pudiendo el Ayuntamiento determinar el lugar más idóneo y exigir medidas para disminuir el impacto visual de la misma.
MANSARDAS Y BUHARDILLAS
En las cubiertas de los edificios queda prohibida la construcción de mansardas y buhardillas. No obstante, se consolidan las existentes.
LUMBRERAS
En lo referente a la implantación de lumbreras o ventanas sobre la cubierta, se permitirán en las siguientes condiciones: Podrán disponerse lumbreras, siempre que su superficie no supere el 5% de la superficie del faldón en el que se sitúan. La dimensión de cada una de ellas no será mayor de 1 m². La distancia de una a otra será al menos de 100 cm y se guardará esta misma distancia de los aleros, cumbreras y limatesas. La cara superior de las ventanas sobre la cubierta no podrá elevarse por encima de 20 cm sobre el plano de la cubierta. Se consolidan las lumbreras existentes en edificaciones consolidadas que respondan a dimensiones superiores a las resultantes de la aplicación de las condiciones anteriores.
CONTINÚA >

ORD 1. EDIFICACIÓN ABIERTA

MATERIALES Y COMPOSICIÓN DE FACHADA

No se establecen especiales condiciones en cuanto a materiales de fachada, siempre que respondan a las condiciones del entorno. Se tenderá a acabados con colores suaves. En caso de utilizar bloques cerámicos o de hormigón para los cerramientos, deberá recibirse con un revoco coloreado en masa, en tonos claros.

En este sentido se recomiendan los materiales tradicionales aunque se traten de acuerdo con las técnicas modernas. Además en los paramentos exteriores se evitarán los acabados impropios de una edificación residencial.

La composición de fachada es libre, pero unitaria, incluyendo también las fachadas laterales en las que deben disponerse huecos de características similares a la de la fachada principal; en la posterior se situarán preferentemente la cocina y lavadero. La apertura de nuevos huecos en las edificaciones existentes se hará de modo que la fachada resultante queda adecuadamente compuesta.

Cuando la planta baja se destine a locales comerciales, se compondrá de acuerdo con las necesidades de ese local, pero respetando la composición general de la fachada. En todo caso, aunque el cerramiento de esa parte de la fachada sea provisional, pues su destino no esté totalmente determinado, el acabado en cuanto a materiales y composición será homogéneo con el resto de la fachada.

En ningún caso se permitan acabados provisionales en espera de ampliaciones o cambios de uso.

Toda la carpintería, incluida la de los garajes será de calidad similar a la del resto de la edificación.

En el caso de que existan tendederos en fachadas exteriores, estos se deberán cubrir con elementos que eviten la vista de la ropa tendida desde el exterior y cuyo diseño deberá integrarse en el conjunto de la fachada del edificio.

Los rótulos, anuncios luminosos o motivos ornamentales sólo se permitirán en aquellas plantas bajas en las que la normativa permita los usos comerciales o terciarios. En los casos en los que así se permita los rótulos, anuncios luminosos o motivos ornamentales que se desarrollen sobre las fachadas tendrán un saliente máximo de 0,20 m., y deberán estar situados a una altura mínima de 3 m. También se permitirán los rótulos en banderola con una superficie máxima de 50 cm X 50 cm y siempre que se sitúen a 2,5 m por encima de la rasante de la acera. Se colocarán en concordancia con la composición general de la fachada sin alterar ni deformar su configuración general. No podrán invadir los elementos permanentes de la fachada en planta baja.

Podrá denegarse la licencia de edificación por motivos de orden estético cuando las fachadas resulten, de modo manifiesto, impropias del lugar de su emplazamiento.

CONTINÚA >

ORD 1. EDIFICACIÓN ABIERTA

CUERPOS SALIENTES

Criterios referentes a las nuevas edificaciones.

Se autoriza la construcción de vuelos abiertos y cerrados en las condiciones siguientes:

Dimensión máxima en fachada:

Criterio general: 40% de la longitud total de cada fachada.

Criterio complementario: se autoriza la agrupación de los vuelos de una edificación en todas o algunas de sus fachadas, siempre que en ninguna de ellas su dimensión sea superior al 60% de su longitud.

Saliente máxima o fondo: 1,00 m desde la línea de fachada y, en todo caso, 20 cm hacia el interior de la línea de la acera.

Altura mínima libre entre la rasante del espacio público y el vuelo (cara inferior):

Entre la rasante del viario rodado y el vuelo: 3,50 m.

Entre la rasante de otro tipo de espacio público (viario peatonal y ciclista; acera; espacio libre o plaza...): 3,00 m.

Criterios referentes a los edificios consolidados.

Los cuerpos salientes (vuelos cerrados y abiertos) existentes en las edificaciones consolidadas se convalidan con sus dimensiones actuales (saliente máxima o fondo, longitud en fachada...), incluso para el supuesto de derribo y sustitución de dichas edificaciones. La única salvedad incide en los cuerpos salientes existentes que respondan a dimensiones y/o características inferiores a las resultantes de la aplicación de los criterios expuestos en el anterior apartado 1, en cuyo caso podrán ampliarse de conformidad con dichos criterios.

RETRANQUEOS

Se permiten siempre que se respeten las siguientes condiciones:

Se mantendrá la forma rectangular de la cubierta.

Los retranqueos no desfigurarán el paralelepípedo que forma la edificación principal.

En todo caso, se respetarán las aristas del volumen de la edificación principal, bien manteniendo en ese lugar el cerramiento de fachada, o situando en la arista un pilar.

Si las condiciones de la parcela o de las edificaciones contiguas lo aconsejan, deberá tramitarse previamente a la solicitud de la licencia un Estudio de Detalle.

PATIOS

Los patios se autorizan en las siguientes condiciones:

Las dimensiones del patio interior o de parcela serán las precisas para que pueda inscribirse en su interior un círculo de diámetro igual a un tercio de su altura, con un diámetro mínimo de 3 m., sin que en punto alguno de sus plantas se produzcan estrechamientos de menos de 2 metros.

Podrán cubrirse en su coronación con claraboyas, siempre que se deje un espacio periférico libre, sin cierre de clase alguna, entre la claraboya y las paredes del patio, con una superficie mínima de ventilación del 20% de la superficie en planta del patio.

El Suelo del patio estará dotado de sumideros de agua, y sobre este suelo no podrá efectuarse construcción alguna. El pavimento del patio no podrá estar situado a más de 0,60 m por encima del nivel del suelo de la dependencia a iluminar o ventilar.

CIERRES DE PARCELA LIBRE

En el suelo urbano consolidado, las parcelas mantendrán su carácter con o sin cerramiento, las parcelas que tengan cerramiento mantendrán los cerramientos existentes: en cuanto a su tipo de cerramiento, altura y material en cada uno de sus lados.

En el suelo urbano no consolidado los cierres podrán ser macizos, mixtos o ligeros y no podrán superar los 2 m de altura.

CONTINÚA >

ORD 1. EDIFICACIÓN ABIERTA

URBANIZACIÓN INTERIOR DE LAS PARCELAS

Deberán respetarse las características que actualmente se disponen manteniendo la proporción de vegetación (ya sea césped o plantas) y pavimento.

En el caso de urbanizaciones de interiores de parcelas nuevas se respetará un máximo de pavimento del 100 m² de la parcela libre resultante. En el caso en el que la edificación sobre rasante disponga de una planta inferior que sobre rasante actúe de parcela libre se podrá pavimentar el total de la superficie de esa planta inferior sobre rasante.

ACCESOS PARA VEHÍCULOS

Se dispondrá un único acceso al garaje común para todas las viviendas situadas en el mismo bloque.

USOS AUXILIARES EN LA PARCELA LIBRE

No se permiten las barbacoas, leñeras o edificaciones auxiliares tipo casetas o chabolas.

Se consolidan las existentes. En el plano NOR 2.1 y NOR 2.2 se grafían las edificaciones auxiliares que se consolidan.

CONDICIONES ESPECIALES PARA LAS EDIFICACIONES QUE QUEDAN DENTRO DEL ÁREA TRADICIONAL

El área tradicional se grafía en el plano NOR 2.1. Las edificaciones de uso a.10 edificación abierta que se encuentren incluidas en esta área deberán cumplir además de las condiciones especificadas en los apartados anteriores estas otras:

-En cuanto a la cubierta:

El vuelo del alero respecto de cualquier fachada será entre 60-100 cm, exceptuando las fachadas principales en las que se podrá llegar hasta 1,20 m. La fachada principal será aquella sobre la que se sitúe el acceso a la edificación.

-En cuanto a los cuerpos salientes

Entre los cuerpos salientes, sólo se permitirán los balcones o galerías abiertas voladas (no retranquedadas), con un vuelo máximo de 60 cm. En las plantas altas podrán disponerse balcones o galerías abiertas que cojan unos o más huecos, no podrán disponerse en esquina y deberán respetar 50 cm a las aristas del edificio. La protección de estos cuerpos deberá ser de forja trabajada de manera sencilla.

-En cuanto a las condiciones de la fachada

La composición de la fachada principal (aquella sobre la que se sitúa el acceso principal a la edificación) deberá respetar ejes verticales y horizontales de composición, previendo huecos en las intersecciones de todos los ejes. En el resto de fachadas la composición de los huecos será libre. En todas las fachadas se respetará la preponderancia del lleno sobre el vacío

La entrada a la edificación deberá quedar situada en un eje central de la fachada principal.

Los huecos de las plantas deberán seguir las siguientes proporciones:

- en la planta baja el hueco de acceso podrá disponer de una anchura máxima de 2 m, la altura será libre pero irá en consonancia con la anchura;
- Tanto en la planta baja como en las plantas altas los huecos de ventanas serán de proporciones verticales, con una altura máxima 1,2 m, la anchura de los huecos no será superior a 90 cm.
- En las plantas altas podrán disponerse huecos de acceso a los balcones o galerías abiertas. Estos huecos de acceso serán como máximo de 1 m de ancho.
- En las plantas bajocubierta los huecos serán de proporciones horizontales o cuadradas y no podrán tener una anchura superior a 90cm.

ORD 2. EDIFICACIÓN EN BAJO DESARROLLO

CONDICIONES ESTÉTICAS PARA LAS PARCELAS DE USO a.20 EDIFICACIÓN EN BAJO DESARROLLO

Las condiciones que se incluyen en este apartado serán aplicables tanto a las obras nuevas como obras de sustitución.

La edificación existente queda consolidada en su forma actual. No obstante en el caso de obras de rehabilitación, se exigirá el cumplimiento de las condiciones aplicables a los elementos sobre los que actúa la rehabilitación.

En aquellos bloques edificatorios constituidos por módulos de edificación de una sola vivienda adosados lateralmente y aquellos conjuntos de bloques que mantienen características comunes, se recomienda que los cambios estéticos que modifiquen las características exteriores de las edificaciones deberán ser consensuados por las comunidades de los bloques edificatorios afectados. Se consensuará también el plazo en el que esos cambios deberán ser ejecutados por todos los miembros de la comunidad. De este modo, todos los vecinos que en adelante deseen modificar los aspectos alterados deberán hacerlo del modo consensuado.

Las fichas de las AIs, ADs y AAs podrán establecer condiciones diferentes para cada algunas de las determinaciones que en estas ordenanzas se recogen.

VOLÚMENES EDIFICATORIOS

Los volúmenes de los edificios que se proyecten serán compactos y asentados sobre el terreno, al estilo de los edificios característicos de la zona.

CUBIERTAS

La cubierta se dispondrá con una pendiente máxima del 40%. Con la cumbrera paralela a las fachadas de mayor longitud, y con tantas aguas como lados tenga la edificación. En el caso de sustitución de cubiertas existentes, se deberán mantener las aguas actualmente disponibles. No se permiten las cubiertas planas, salvo en aquellos cuerpos anexos de una única altura que ahora existan y que se podrán mantener.

La altura máxima de la cubierta vendrá determinada por la unión de las líneas inclinadas que arrancan de los aleros de dos fachadas opuestas (excepto si se establece un máximo permitido).

El vuelo del alero respecto de cualquier fachada será entre 60-100 cm, exceptuando las fachadas principales en las que se podrá llegar hasta 1,20 m. La fachada principal será aquella sobre la que se sitúa el acceso principal de la edificación.

En cuanto a los materiales se terminará con teja cerámica en su color natural o teja de hormigón de color y textura similares a la cerámica. Se prohíbe la utilización de materiales como la pizarra, las placas de fibrocemento, asfálticos, chapas metálicas, etc. En elementos de pequeña superficie (miradores, vuelos) podrá utilizarse materiales nobles como el cobre para la cubrición de los mismos.

Se permitirán las losas de hormigón con un canto máximo de 15 cm y los que se sostengan con entrevigados de madera pero no se permitirán la imitación de madera, ni los tableros de conglomerado o materiales análogos.

En la rehabilitación de los edificios existentes, se podrán realizar obras que modifiquen la disposición y forma de las cubiertas actuales, siempre que no superen el volumen permitido.

Se permitirán las instalaciones de sistemas de captación de energías alternativas (ej. energía solar) en la cubierta. El solicitante propondrá, junto con los datos técnicos y funcionales de la instalación, una ubicación (adecuadamente grafiada), pudiendo el Ayuntamiento determinar el lugar más idóneo y exigir medidas para disminuir el impacto visual de la misma.

MANSARDAS Y BUHARDILLAS

En las cubiertas de los edificios queda prohibida la construcción de mansardas y buhardillas. No obstante, se consolidan las existentes.

CONTINÚA >

ORD 2. EDIFICACIÓN EN BAJO DESARROLLO

LUMBRERAS

En lo referente a la implantación de lumbreras o ventanas sobre la cubierta, se permitirán en las siguientes condiciones:

Podrán disponerse una lumbreras, siempre que su superficie no supere el 5% de la superficie del faldón en el que se sitúan.

La dimensión de cada una de ellas no será mayor de 1 m².

La distancia de una a otra será al menos de 100 cm y se guardará esta misma distancia de los aleros, cumbreras y limatesas.

La cara superior de las ventanas sobre la cubierta no podrá elevarse por encima de 20 cm sobre el plano de la cubierta.

MATERIALES Y COMPOSICIÓN DE FACHADA

No se establecen especiales condiciones en cuanto a materiales de fachada, siempre que respondan a las condiciones del entorno. Se tenderá a acabados con colores suaves. En caso de utilizar bloques cerámicos o de hormigón para los cerramientos, deberá recibirse con un revoco coloreado en masa, en tonos claros.

En este sentido se recomiendan los materiales tradicionales aunque se traten de acuerdo con las técnicas modernas. Además en los paramentos exteriores se evitarán los acabados impropios de una edificación residencial.

La composición de fachada es libre, pero unitaria, incluyendo también las fachadas laterales en las que deben disponerse huecos de características similares a la de la fachada principal; en la posterior se situarán preferentemente la cocina y lavadero. La apertura de nuevos huecos en las edificaciones existentes se hará de modo que la fachada resultante queda adecuadamente compuesta.

En ningún caso se permitan acabados provisionales en espera de ampliaciones o cambios de uso.

Toda la carpintería, incluida la de los garajes será de calidad similar.

En el caso de que existan tendederos en fachadas exteriores, estos se deberán cubrir con elementos que eviten la vista de la ropa tendida desde el exterior y cuyo diseño deberá integrarse en el conjunto de la fachada del edificio.

Los rótulos, anuncios luminosos o motivos ornamentales sólo se permitirán en aquellas plantas bajas en las que la normativa permita los usos comerciales o terciarios. En los casos en los que así se permita los rótulos, anuncios luminosos o motivos ornamentales que se desarrollen sobre las fachadas tendrán un saliente máximo de 0,20 m., y deberán estar situados a una altura mínima de 3 m. También se permitirán los rótulos en banderola con una superficie máxima de 50 cm X 50 cm y siempre que se sitúen a 2,5 m por encima de la rasante de la acera. Se colocarán en concordancia con la composición general de la fachada sin alterar ni deformar su configuración general. No podrán invadir los elementos permanentes de la fachada en planta baja.

Podrá denegarse la licencia de edificación por motivos de orden estético cuando las fachadas resulten, de modo manifiesto, impropias del lugar de su emplazamiento.

CUERPOS SALIENTES

Se permitirá la construcción de vuelos abiertos y cerrados siempre que se adecuen a las condiciones estéticas del entorno aunque como criterio general su dimensión en fachada será como máximo el 40% de la longitud total de las fachadas, pudiéndose repartir por todas ellas, sin que se supere en ninguna de las fachadas el 60% de su longitud.

Se permitirán vuelos abiertos o balcones, con un saliente máximo de 1,00 m. desde la línea de fachada. Esta dimensión se aplicará asimismo a los vuelos cerrados.

No se autorizará la construcción de ningún tipo de vuelo sobre el viario rodado que no respete una altura mínima desde la rasante de la misma a la cara inferior del vuelo de 3,5 metros. En el caso en el que el vuelo se sitúe sobre vías peatonales y aceras la altura mínima desde la rasante de la calle a la cara inferior del vuelo podrá disminuirse a 3 m. Como excepción, en los edificios que ya existan vuelos que no cumplan esta condición se permitirá la construcción de nuevos vuelos con esa misma altura desde la rasante de la calle.

En el casco urbano actual sólo se podrán construir vuelos sobre zonas peatonales. El límite máximo de los salientes será de 1,00 m y siempre 20 cm. hacia adentro de la línea de acera.

CONTINÚA >

ORD 2. EDIFICACIÓN EN BAJO DESARROLLO	
RETRANQUEOS	
Se permiten siempre que se respeten las siguientes condiciones: Se mantendrá la forma rectangular de la cubierta. Los retranqueos no desfigurarán el paralelepípedo que forma la edificación principal. En todo caso, se respetarán las aristas del volumen de la edificación principal, bien manteniendo en ese lugar el cerramiento de fachada, o situando en la arista un pilar.	
PATIOS	
Los patios se autorizan en las siguientes condiciones: Las dimensiones del patio interior o de parcela serán las precisas para que pueda inscribirse en su interior un círculo de diámetro igual a un tercio de su altura, con un diámetro mínimo de 3 m., sin que en punto alguno de sus plantas se produzcan estrechamientos de menos de 2 metros. Podrán cubrirse en su coronación con claraboyas, siempre que se deje un espacio periférico libre, sin cierre de clase alguna, entre la claraboya y las paredes del patio, con una superficie mínima de ventilación del 20% de la superficie en planta del patio. El Suelo del patio estará dotado de sumideros de agua, y sobre este suelo no podrá efectuarse construcción alguna. El pavimento del patio no podrá estar situado a más de 0,60 m por encima del nivel del suelo de la dependencia a iluminar o ventilar.	
CIERRES DE PARCELA LIBRE	
En el suelo urbano consolidado, las parcelas mantendrán su carácter con o sin cerramiento, las parcelas que tengan cerramiento mantendrán los cerramientos existentes: en cuanto a su tipo de cerramiento, altura y material en cada uno de sus lados. En el suelo urbano no consolidado los cierres podrán ser macizos, mixtos o ligeros y no podrán superar los 2 m de altura.	
URBANIZACIÓN INTERIOR DE LAS PARCELAS	
Deberán respetarse las características que actualmente se disponen manteniendo la proporción de vegetación (ya sea césped o plantas) y pavimento. En el caso de urbanizaciones de interiores de parcelas nuevas se respetará un máximo de pavimento del 100 m² de la parcela libre resultante. En el caso en el que la edificación sobre rasante disponga de una planta inferior que sobre rasante actúe de parcela libre se podrá pavimentar el total de la superficie de esa planta inferior sobre rasante.	
ACCESOS PARA VEHÍCULOS	
En las edificaciones se evitará disponer el acceso al garaje en la fachada principal. En todo caso, cuando haya de situarse en la fachada principal, sólo se permitirá un acceso a garaje por edificio, aunque en él haya más de una vivienda.	
USOS AUXILIARES EN LA PARCELA LIBRE	
No se permiten las barbacoas, leñeras o edificaciones auxiliares tipo casetas o chabolas. Se consolidan las existentes. En el plano NOR 2.1 y NOR 2.2 se grafían las edificaciones auxiliares que se consolidan.	
CONTINÚA >	

ORD 2. EDIFICACIÓN EN BAJO DESARROLLO

CONDICIONES ESPECIALES PARA LAS EDIFICACIONES QUE QUEDAN DENTRO DEL ÁREA TRADICIONAL

El área tradicional se grafía en el plano NOR 2.1. Las edificaciones de uso a.20 edificación en bajo desarrollo que se encuentren incluidas en esta área deberán cumplir además de las condiciones especificadas en los apartados anteriores éstas otras:

-En cuanto a la cubierta:

El vuelo del alero respecto de cualquier fachada será entre 60-100 cm, exceptuando las fachadas principales en las que se podrá llegar hasta 1,20 m. La fachada principal será aquella sobre la que se sitúe el acceso a la edificación.

-En cuanto a los cuerpos salientes

Entre los cuerpos salientes, sólo se permitirán los balcones o galerías abiertas voladas (no retranquedas), con un vuelo máximo de 60 cm. En las plantas altas podrán disponerse balcones o galerías abiertas que cojan unos o más huecos, no podrán disponerse en esquina y deberán respetar 50 cm a las aristas del edificio. La protección de estos cuerpos deberá ser de forja trabajada de manera sencilla.

-En cuanto a las condiciones de la fachada

La composición de la fachada principal (aquella sobre la que se sitúa el acceso principal a la edificación) deberá respetar ejes verticales y horizontales de composición, previendo huecos en las intersecciones de todos los ejes. En el resto de fachadas la composición de los huecos será libre. En todas las fachadas se respetará la preponderancia del lleno sobre el vacío

La entrada a la edificación deberá quedar situada en un eje central de la fachada principal.

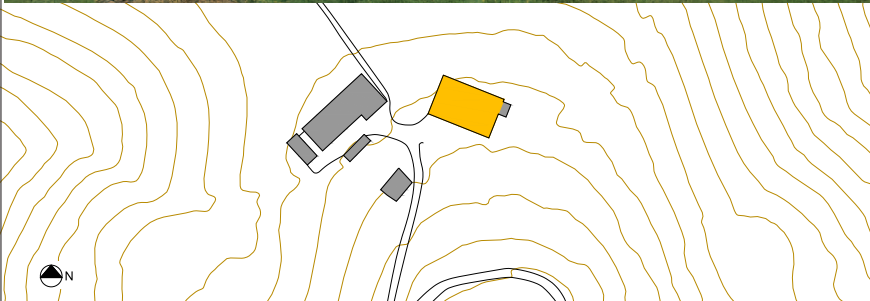
Los huecos de las plantas deberán seguir las siguientes proporciones:

- en la planta baja el hueco de acceso podrá disponer de una anchura máxima de 2 m, la altura será libre pero irá en consonancia con la anchura;
- Tanto en la planta baja como en las plantas altas los huecos de ventanas serán de proporciones verticales, con una altura máxima 1,2 m, la anchura de los huecos no será superior a 90 cm.
- En las plantas altas podrán disponerse huecos de acceso a los balcones o galerías abiertas. Estos huecos de acceso serán como máximo de 1 m de ancho.
- En las plantas bajocubierta los huecos serán de proporciones horizontales o cuadradas y no podrán tener una anchura superior a 90cm.

ORD 3. EQUIPAMIENTOS
CONDICIONES ESTÉTICAS PARA LAS PARCELAS DE USO G EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
No se establecen exigencias especiales.

ORD 4. INDUSTRIA
CONDICIONES ESTÉTICAS PARA LAS PARCELAS DE USO b.10 EDIFICACIÓN INDUSTRIAL Las condiciones que se incluyen en este apartado serán aplicables tanto a las obras nuevas y obras de sustitución como a las obras de rehabilitación. No obstante en el caso de obras de rehabilitación, sólo se exigirá el cumplimiento de las condiciones aplicables a los elementos sobre los que actúa la rehabilitación. Las fichas de las Als y ADs podrán establecer condiciones diferentes para cada algunas de las determinaciones que en estas ordenanzas se recogen.
MATERIALES Y COMPOSICIÓN DE LA FACHADA El acabado exterior de los edificios y de las instalaciones recibirán un tratamiento y unos materiales adecuados que faciliten el buen mantenimiento y su correcta integración en el entorno. Para ello las obras de modificación parcial de sus elementos arquitectónicos fundamentales (apertura de huecos, variación de cubierta) y obras de mantenimiento o de sustitución parcial deberán mantener la unidad -respecto a materiales y composición- del conjunto, tanto por lo que se refiere a las fachadas como a las cubiertas. Los espacios libres de propiedad particular se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de ornato y salubridad y estarán dotados de la urbanización que tales condiciones requieran (pavimentación, jardinería, recogida de aguas pluviales, alumbrado y demás servicios).
RÓTULOS DE PUBLICIDAD Los rótulos de publicidad se dispondrán de 1m de altura, con la anchura de la puerta de acceso de vehículos rodados y se colocarán a 1m de altura sobre el dintel de la misma; el rótulo sólo podrá sobresalir 20 cm respecto al plano de la fachada, cuando el punto más bajo se encuentre al menos a una cota de 4,5 m sobre la rasante.
CUERPOS VOLADOS Quedan prohibidos salvo los aleros con un vuelo máximo de 1,25m.
CIERRES DE PARCELA La parcela podrá cerrarse. El cierre podrá ser ligero con una altura máxima de 2 m o mixto con una parte opaca de 1m y una parte ligera hasta los 2m. En todo caso deberá respetarse la servidumbre del dominio público hidráulico. Las parcelas que actualmente dispongan de otro tipo de cerramiento en caso de sustitución deberán adecuarse a las condiciones establecidas para los nuevos cerramientos.

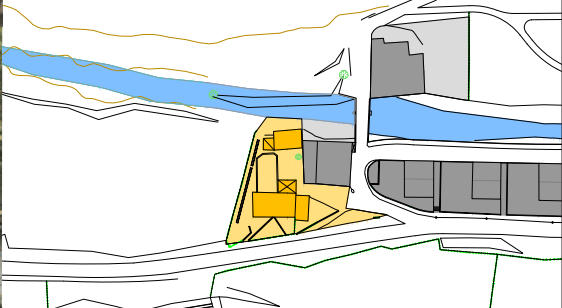
ANEXO V: CATÁLOGO DE PROTECCIÓN

CATÁLOGO DE ZALDIBIA		FICHA Nº 01
	PROTECCIÓN Estricta	Grado I
IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO	Nombre de la edificación	Caserío Iparraguirre
	Dirección postal	Barrio de Olaeta nº 14 y 15
	Manzana y parcela	Parcela 7063001
	Estilo y época	Arquitectura popular
		
DESCRIPCIÓN	<u>Descripción tipológica básica.</u> Conjunto edificatorio compuesto por un edificio principal y pequeño anexo en la fachada lateral este. La parcela posee dos niveles: uno superior, frente a la fachada sur y accesible desde la planta primera a través de pasarelas; y uno inferior, a nivel de planta baja, que rodea todo el edificio. La mayor parte de la parcela se cierra con una alambrada metálica. <u>Configuración volumétrica.</u> El edificio principal es de planta rectangular y dispone de dos plantas más bajocubierta. Se accede por la fachada principal, a través del callejón que forman esta fachada y el nivel superior de la parcela. La cubierta es a dos aguas con el hastial situado sobre la fachada principal. <u>Estructura básica.</u> Muros de carga y estructura resistente de madera. <u>Imagen exterior.</u> En la fachada principal, la disposición de los huecos es aleatoria, los de las plantas superiores se encuentran enmarcados por el entramado de madera de estas plantas. Este entramado se combina con un revoco de color blanco en la planta primera y se cubre a base de listones de madera en la planta bajocubierta. La planta baja es de mampostería concertada. Los huecos son pequeños y de proporciones verticales, destacan dos portones de madera en la planta primera que permiten el acceso desde la parte alta de la parcela a esta planta. En las fachadas laterales se repite la planta baja de piedra, sin embargo, las superiores se encuentran simplemente revocadas en blanco.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Alto
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
	INTERÉS FUNCIONAL	Alto
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
	GRADO DE PROTECCIÓN	
Grado I. Protección estricta		Restauración científica y conservadora
PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
De acuerdo a la Orden de 24 de mayo de 2005 de la Consejera de Cultura, el Caserío Iparraguirre queda inscrito como Bien Cultural con la categoría de Monumento en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco.		

CATÁLOGO DE ZALDIBIA		FICHA Nº 02
	PROTECCIÓN Estricta	Grado I
IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO	Nombre de la edificación	Iglesia de Santa Fe
	Dirección postal	Calle Santa Fe nº 26
	Manzana y parcela	Parcela 6965006
	Estilo y época	Gótico-renacentista, siglo XVI
		
DESCRIPCIÓN	<u>Descripción tipológica básica.</u> Conjunto edificatorio compuesto por el edificio principal más un anexo en la parte delantera de una altura, elevado sobre la planta baja libre y porticada, y otro anexo menor en la parte trasera. El conjunto da frente al frontón y a la plaza y se apoya sobre un lindero. <u>Configuración volumétrica.</u> El cuerpo principal es de planta rectangular con dos capillas laterales a ambos lados de la cabecera recta. La planta de la torre del campanario es de planta cuadrada y posee tres cuerpos separados entre sí por impostas. En el primero de mayor envergadura y sección se encuentra abierto y porticado y sirve de antesala al acceso. El segundo de reducido tamaño tiene el reloj. Mientras que el ultimo, de menor sección y tamaño intermedio, con huecos en sus cuatros lados alberga las campanas. <u>Estructura básica.</u> El edificio actual se realizó en el siglo XVI, modificándose la estructura de una pequeña iglesia precedente. La nave principal tiene planta de cruz latina, cubierta en su mayoría por bóveda de crucería, salvo el tramo del crucero que se cubre con bóveda de cañón, con arcos fajones. El coro se coloca a la altura del ábside original, del que se ha conservado un hermoso ventanal gótico. También posee una pila bautismal del siglo XIII de estilo gótico primitivo. <u>Imagen exterior.</u> Destaca la rotundidad de sus muros de piedra con contrafuertes en conjunción con la posición central y preminente de la torre del campanario. Existe además un espacio porticado libre que se extiende por su frente y que presenta una continuidad con el creado lateralmente, junto al frontón por el anexo elevado. El acceso es a través de una bóveda de medio punto, con puerta rectangular de madera y dos pilas tapadas a ambos lados.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Alto
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
	INTERÉS FUNCIONAL	Alto
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
GRADO DE PROTECCIÓN		OBRAS PERMITIDAS
Grado I. Protección estricta		Restauración científica y conservadora
PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
El área delimitada por la línea roja a trazos en la imagen de esta ficha está declarada área de presunción arqueológica clase B y se le aplicará lo recogido en el Art. 190 de la Normativa de Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Zaldibia, correspondiente al régimen del grado de protección Grado VI. Protección Arqueológica II.		

CATÁLOGO DE ZALDIBIA		FICHA Nº 03
	PROTECCIÓN Estricta	Grado I
IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO	Nombre de la edificación	Ermita de San Saturnino
	Dirección postal	Calle Urreta nº 9
	Manzana y parcela	Parcela 7164013
	Estilo y época	Medieval
		
DESCRIPCIÓN	<u>Descripción tipológica básica.</u> Conjunto edificatorio compuesto por el edificio principal y los anexos lateral y frontal de menor altura. El conjunto se sitúa en el interior de la parcela sin cerrar y es apreciable por todas sus fachadas. <u>Configuración volumétrica.</u> El cuerpo principal es de planta rectangular y una única nave. La nave se encuentra remarcada por un frontón que sobresale del volumen total y alberga el campanario. Los anexos, seguramente posteriores, sirven de naves laterales y de espacio cubierto y porticado de acceso. <u>Estructura básica.</u> La estructura portante está formada por muros de carga. Se cubre mediante una bóveda de madera como elemento más significativo. <u>Imagen exterior.</u> La ermita se encuentra revocada en blanco con encadenados de grandes sillares. El cuerpo principal presenta un frontón escalonado que culmina en un arco de medio punto en el que se inserta una campana. Los cuerpos anexos siguen la estética y composición añadiendo un zócalo de piedra. El acceso se realiza a través de una puerta enmarcada en piedra. <u>Elemento singular.</u> La puerta de acceso dispone de un dintel con inscripción con detalles florales y donde se lee "Año de 1699".	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
	INTERÉS FUNCIONAL	Alto
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
GRADO DE PROTECCIÓN		OBRAS PERMITIDAS
Grado I. Protección estricta		Restauración científica y conservadora
PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Se aplica el Grado IV. Protección de elementos singulares a la inscripción situada sobre la puerta de acceso. El área coloreada en amarillo en la imagen de esta ficha está declarada área de presunción arqueológica clase A y se le aplicará lo recogido en el Art. 190 de la Normativa de Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Zaldibia, correspondiente al régimen del grado de protección Grado VI. Protección Arqueológica II.		

CATÁLOGO DE ZALDIBIA		FICHA Nº 04
	PROTECCIÓN Estricta	Grado I
IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO	Nombre de la edificación	Caserío y molino Karpain
	Dirección postal	Calle Santa Fe nº 12
	Manzana y parcela	Parcela 6965020
	Estilo y época	Arquitectura popular
		
DESCRIPCIÓN	<u>Descripción tipológica básica.</u> Conjunto edificatorio formado por dos volúmenes edificatorios maclados con un anexo de una planta en la unión de ambas piezas. Dos de sus fachadas se apoyan sobre la alineación oficial, mientras que otra deja un pequeño hueco cerrado en planta baja que se ubica en la medianera de la parcela contigua. El resto se vuelcan sobre la parcela privada que se cierra con un pequeño murete y una alambrada. <u>Configuración volumétrica.</u> Los dos volúmenes principales de dos alturas, uno sensiblemente rectangular y el otro cuadrado se unen a través del anexo, de una planta, formando una "L". La cubierta del volumen alargado es a dos aguas con la cumbrera paralela al espacio público, mientras que la del volumen cuadrado es a cuatro aguas. <u>Estructura básica.</u> Muros de carga y estructura portante de madera. <u>Imagen exterior.</u> La composición de las fachadas sigue ejes horizontales y verticales. El tamaño y proporción de los huecos es variado. El conjunto de las fachadas se encuentra revocado en color blanco. Cabe destacar el entramado de madera de la fachada del volumen alargado en su planta primera. El color del entramado, las carpinterías y contraventanas en esta fachada son iguales dando presencia a la edificación.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
	INTERÉS FUNCIONAL	Alto
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
GRADO DE PROTECCIÓN		OBRAS PERMITIDAS
Grado I. Protección estricta		Restauración científica y conservadora
PROTECCIÓN ESPECÍFICA El área delimitada por la línea roja a trazos en la imagen de esta ficha está declarada área de presunción arqueológica clase D y se le aplicará lo recogido en el Art. 190 de la Normativa de Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Zaldibia, correspondiente al régimen del grado de protección Grado VI. Protección Arqueológica II.		

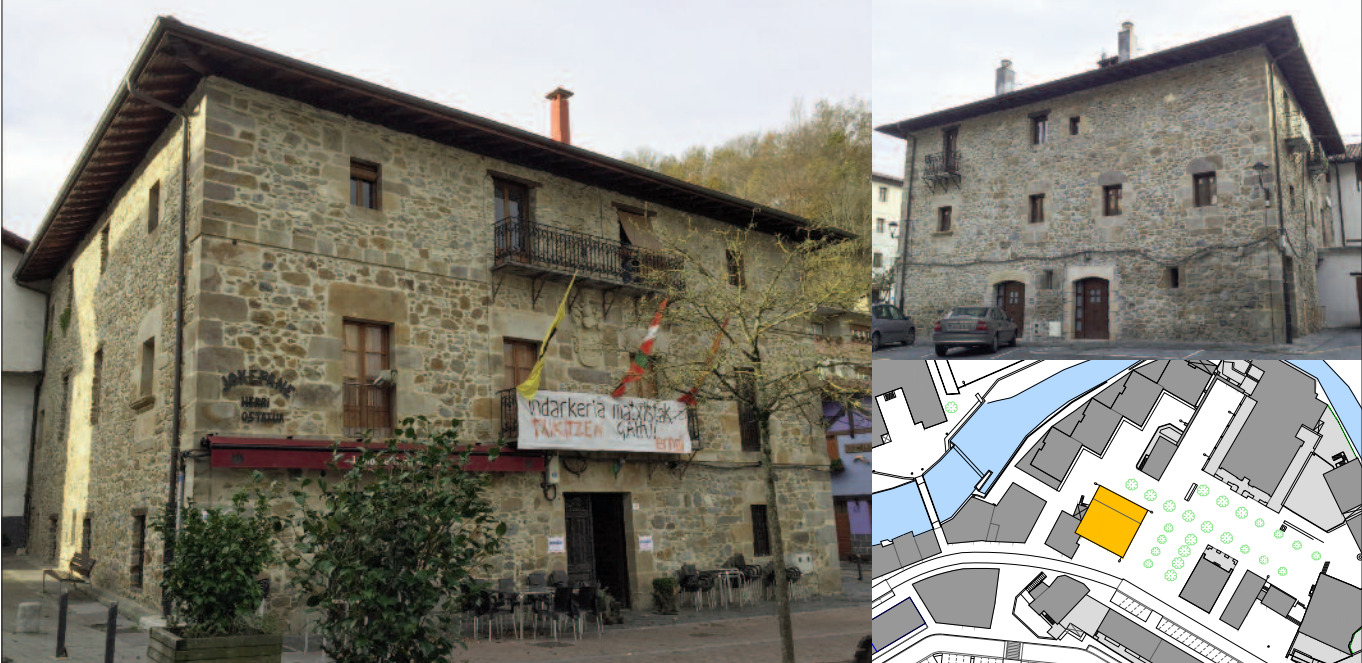
CATÁLOGO DE ZALDIBIA		FICHA Nº 05
	PROTECCIÓN Estricta	Grado I
IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO	Nombre de la edificación	Ferrería y Molino Olako Behekoa y Goikoa
	Dirección postal	Barrio de Aiestaran Erreka 1, 2 y 3
	Manzana y parcela	Parcelas 6965117
	Estilo y época	Arquitectura popular
 		
DESCRIPCIÓN	<u>Descripción tipológica básica.</u> Conjunto edificatorio compuesto por un edificio principal y dos anexos. El edificio se ubica en el interior de la parcela con una de sus fachadas largas paralela a la carretera. <u>Configuración volumétrica.</u> El edificio es de planta rectangular y dispone de semisótano, dos alturas y bajocubierta. Los anexos son de una y dos plantas de altura y se sitúan sobre una de las esquinas, ocupando dos fachadas contiguas. El primero ocupa toda la fachada corta y es donde se sitúa el acceso; y el segundo se apoya sólo en una parte de la fachada. La cubierta del volumen principal es a dos aguas con la cumbrera paralela a la carretera. Además sobre este faldón existe una amplia buhardilla ajena a la tipología tradicional del entorno. <u>Estructura básica.</u> Responde a una estructura de muros de carga. <u>Imagen exterior.</u> Las fachadas son de mampostería concertada con encadenados esquineros. Las fachadas cortas presentan una composición en ejes verticales y horizontales, disponiéndose los huecos en las intersección de los ejes, mientras que la fachada que da frente a la carretera está revocada y sus huecos se abren de manera aleatoria. Los huecos son de proporciones verticales	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Regular-malo
GRADO DE PROTECCIÓN		OBRAS PERMITIDAS
Grado I. Protección estricta		Restauración científica y conservadora
PROTECCIÓN ESPECÍFICA		

CATÁLOGO DE ZALDIBIA		FICHA Nº 06
	PROTECCIÓN Estricta	Grado I
IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO	Nombre de la edificación	Casa Kerrere-enea
	Dirección postal	Calle Santa Fe nº 24
	Manzana y parcela	Parcela 6965004
	Estilo y época	Arquitectura popular
		
DESCRIPCIÓN	<u>Descripción tipológica básica.</u> Edificación de un único volumen compacto que ocupa la totalidad de la parcela, dando tres de sus fachadas a espacio público (una de ellas sobre el río), y la otra apoyada sobre un lindero. <u>Configuración volumétrica.</u> El edificio es de planta cuadrada y tres alturas. La cubierta es a tres aguas dejando el único hastial visible sobre la fachada que da al río. Cabe destacar el fuerte vuelo de la cubierta en todos los lados. <u>Estructura básica.</u> Responde a una estructura de muros de carga. <u>Imagen exterior.</u> La composición de los huecos sigue ejes verticales y horizontales disponiéndose los huecos en las intersecciones de los ejes. La fachada principal, la que se sitúa frente a la plaza, presenta una planta baja de mampostería concertada, mientras que el resto de la fachada y de la edificación está revocado en blanco con encadenados esquineros. La fachada principal mantiene los huecos originales, donde destacan los enmarcados de los huecos con grandes sillares de piedra y alfeizares moldurados. Resalta, también en esta fachada, el eje vertical central donde se sitúa el acceso a la edificación y sobre este un balcón compuesto por una losa moldurada. <u>Elementos singulares.</u> Cabe destacar el dintel de la puerta de acceso donde se esculpe una cruz y el del hueco situado sobre éste que presenta un ángel flanqueado por dos capiteles dóricos.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Alto
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
	INTERÉS FUNCIONAL	Alto
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
GRADO DE PROTECCIÓN		OBRAS PERMITIDAS
Grado I. Protección estricta		Restauración científica y conservadora
PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Los elementos singulares descritos quedarán protegidos con el Grado IV. Protección de elementos singulares.		

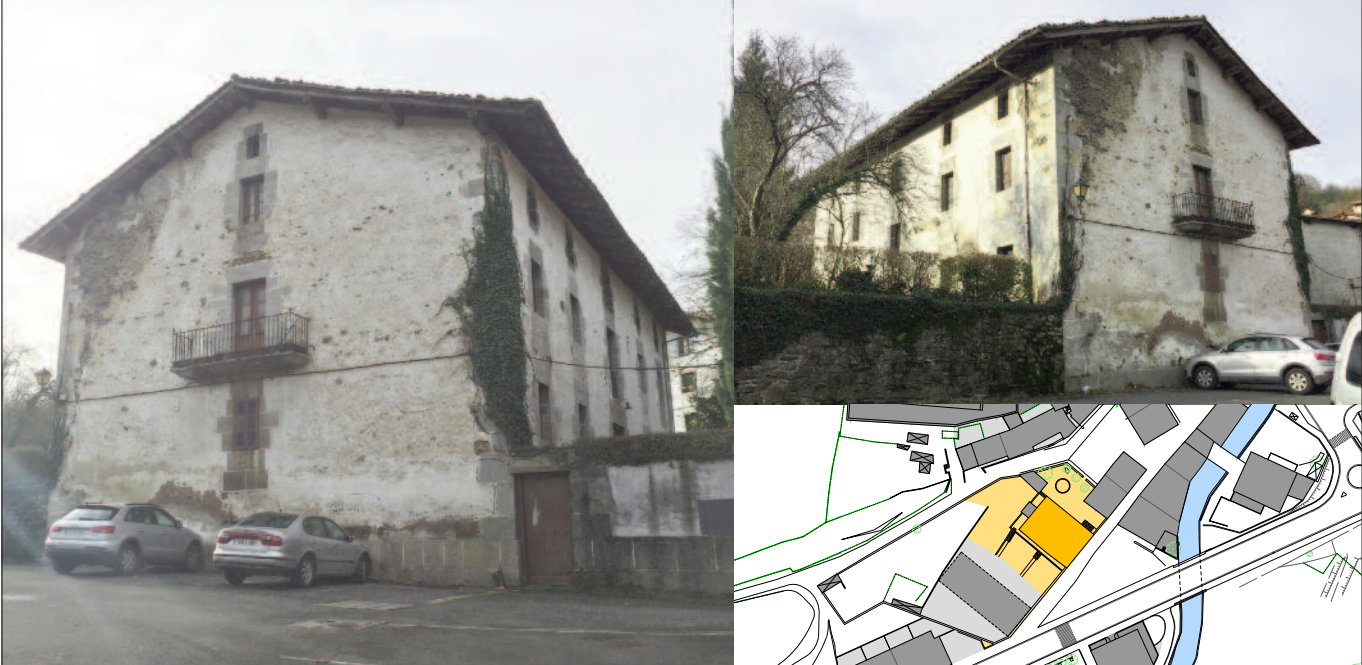
CATÁLOGO DE ZALDIBIA		FICHA Nº 07
	PROTECCIÓN Estricta	Grado I
IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO	Nombre de la edificación	Caserío Zubiaurre
	Dirección postal	Calle Santa Fe nº 10
	Manzana y parcela	Parcela 6965070
	Estilo y época	Arquitectura popular
  		
DESCRIPCIÓN	<u>Descripción tipológica básica.</u> Conjunto edificatorio compuesto por un edificio principal y un anexo adosado a la fachada lateral, dando frente al espacio público. Además existe un volumen secundario muy próximo al principal. La fachada principal se apoya sobre la alineación oficial. La parcela se cierra con un murete de piedra que, en parte, configura el cauce del río. <u>Configuración volumétrica.</u> El edificio es de planta casi cuadrada y dispone de dos alturas más bajocubierta. El anexo presenta dos volúmenes a diferentes alturas que terminan en un porche. La cubierta es a dos aguas con el hastial sobre la fachada principal que es por donde se produce el acceso. Cabe destacar el fuerte vuelo de la cubierta, especialmente en la fachada que da frente al río. <u>Estructura básica.</u> Muros de carga y estructura portante de madera. <u>Imagen exterior.</u> La disposición de los huecos de las dos primeras plantas de la fachada principal sigue ejes horizontales y verticales, en el resto de fachadas la disposición de los huecos es aleatoria. Las fachadas están revocadas en blanco y presentan esquineros de piedra y un entramado de madera en las plantas elevadas que enmarca los huecos de la fachada. La mayor parte de los huecos de las plantas bajas, de proporciones verticales, están enmarcados con sillares de piedra. En la planta bajocubierta el hueco es triangular y se dispone únicamente en el hastial. En la fachada posterior existe una galería cubierta.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
	INTERÉS FUNCIONAL	Alto
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
GRADO DE PROTECCIÓN		OBRAS PERMITIDAS
Grado I. Protección estricta		Restauración científica y conservadora
PROTECCIÓN ESPECÍFICA		

CATÁLOGO DE ZALDIBIA		FICHA Nº 08
	PROTECCIÓN Estricta	GRADO I
IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO	Nombre de la edificación	Central Hidroeléctrica
	Dirección postal	Barrio de Aiestaran Erreka nº 25
	Manzana y parcela	Parcela 7062001
	Estilo y época	
		
DESCRIPCIÓN	<u>Descripción tipológica básica.</u> Conjunto edificatorio formado dos volúmenes que se maclan formando un único cuerpo edificatorio. La edificación ocupa toda la parcela apoyándose sobre la alineación oficial y el cauce del río. <u>Configuración volumétrica.</u> Edificación de planta rectangular y dos alturas, formado por la unión de los dos volúmenes. La planta baja se incrusta en el terreno absorbiendo la diferente de cota existente entre el nivel del río y la fachada opuesta. El volumen alargado presenta una cubierta a dos aguas con la cumbrera paralela al río, en la fachada perpendicular el hastial se cubre con un frontón que sobresale por encima de la cubierta, en ella se sitúan los accesos de servicio a la central. El volumen cuadrado tiene la cubierta a dos aguas pero perpendicular a la anterior dejando los hastiales en el río y la calle donde se sitúa un acceso. Además en toda la fachada situada sobre el río existe un cubierta pequeña, a un agua, que la recorre de lado a lado. <u>Imagen exterior.</u> Destacan el entramado de madera existente en la fachada sobre el cauce y que también se observa en otras de sus fachadas. <u>Uso.</u> Actualmente el edificio se usa como Centro de interpretación del agua junto con el lago existente que forma parte del complejo.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Alto
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
GRADO DE PROTECCIÓN		OBRAS PERMITIDAS
Grado I. Protección estricta		Restauración científica y conservadora
PROTECCIÓN ESPECÍFICA		

CATÁLOGO DE ZALDIBIA		FICHA Nº 09
	PROTECCIÓN MEDIA	GRADO II
IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO	Nombre de la edificación	Molino Zubiberrieta
	Dirección postal	Barrio de Aiestaran Erreka nº 18
	Manzana y parcela	Parcela 6963001
	Estilo y época	Arquitectura popular
		
DESCRIPCIÓN	<u>Descripción tipológica básica.</u> Edificación compacta situada en el interior de la parcela. La parcela cerrada parcialmente con un entramado de madera posee dos niveles, en el superior se conserva un estanque. El edificio que se destinó a molino se construyó sobre un puente existente. <u>Configuración volumétrica.</u> La edificación es de planta rectangular y posee dos plantas más bajocubierta. La cubierta es a dos aguas con el hastial en la fachada principal que es por la que se accede a su interior. El faldón lateral que vierte a la zona de la parcela de mayor altura habilita un porche en la parte central prolongando el faldón sobre la línea de cornisa general. <u>Estructura básica.</u> Responde a una estructura de muros de carga. Destaca la parte construida sobre dos de los ojos de un puente existente. <u>Imagen exterior.</u> La composición de la fachada principal se caracteriza por tener los huecos ordenados en ejes horizontales y verticales, apareciendo los huecos en las intersecciones de estos. Los huecos tienden a tener proporciones verticales salvo en la planta bajocubierta que aparece un solana que ocupa gran parte de la fachada. La puerta de acceso se sitúa sobre el eje vertical central.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
	INTERÉS FUNCIONAL	Alto
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
GRADO DE PROTECCIÓN		OBRAS PERMITIDAS
Grado II. Protección media		Consolidación, conservación y ornato.
PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
El grado de protección estricta será aplicable a la parte del puente de piedra. En el resto de la edificación se permitirán las obras de reforma siempre que se mantengan la configuración volumétrica descrita en cuanto a su volumen y cubierta.		

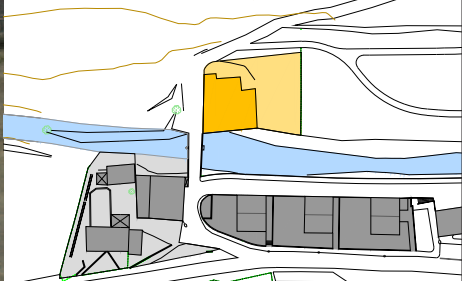
CATÁLOGO DE ZALDIBIA		FICHA Nº 10
	PROTECCIÓN MEDIA	GRADO II
IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO	Nombre de la edificación	Casa Albitxu
	Dirección postal	Calle Santa Fe nº 38
	Manzana y parcela	Parcela 6965027
	Estilo y época	Arquitectura popular
		
DESCRIPCIÓN	<u>Descripción tipológica básica.</u> Edificación de un único volumen compacto que ocupa la totalidad de la parcela y que da frente al espacio público, salvo en una de sus esquinas que forma una medianera con el edificio contiguo. <u>Configuración volumétrica.</u> El edificio es de planta cuadrada y tres alturas. La cubierta es a cuatro aguas presentando un fuerte vuelo en todos sus lados. <u>Estructura básica.</u> Responde a una estructura de muros de carga. <u>Imagen exterior.</u> La fachada principal, la situada frente al Ayuntamiento, se caracteriza por disponer los huecos ordenados respecto ejes verticales y horizontales, situándose estos en la intersección de estos ejes. Los huecos de las diferentes fachadas son de proporciones verticales, muchos se encuentran enmarcados con sillares y algunos pocos presentan alfeizares moldurados. El conjunto de las fachadas es de mampostería concertada con encadenados esquineros. La mayoría de sus huecos, los originales, se encuentran enmarcados con sillares y algunos pocos presentan alfeizares moldurados. En plantas elevadas de varias de sus fachadas existen balcones de forja, destacando los dos balcones corridos entre los huecos centrales de las plantas primera y segunda de la fachada principal. <u>Elemento singular.</u> Existe un escudo de armas situado en el centro de la planta primera de la fachada principal.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Alto
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
	INTERÉS FUNCIONAL	Alto
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
GRADO DE PROTECCIÓN		OBRAS PERMITIDAS
Grado II. Protección media		Consolidación, conservación y ornato.
PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
El grado de protección media será aplicable a la fachada principal descrita. En el resto de la edificación se permitirán las obras de reforma siempre que se mantengan la configuración volumétrica descrita en cuanto a su volumen y cubierta. Según la disposición adicional 2ª de la Ley 16/1985 de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Nacional el escudo es considerado Bien de Interés Cultural y por ello quedará sometido al Grado IV. Protección de Elementos Singulares.		

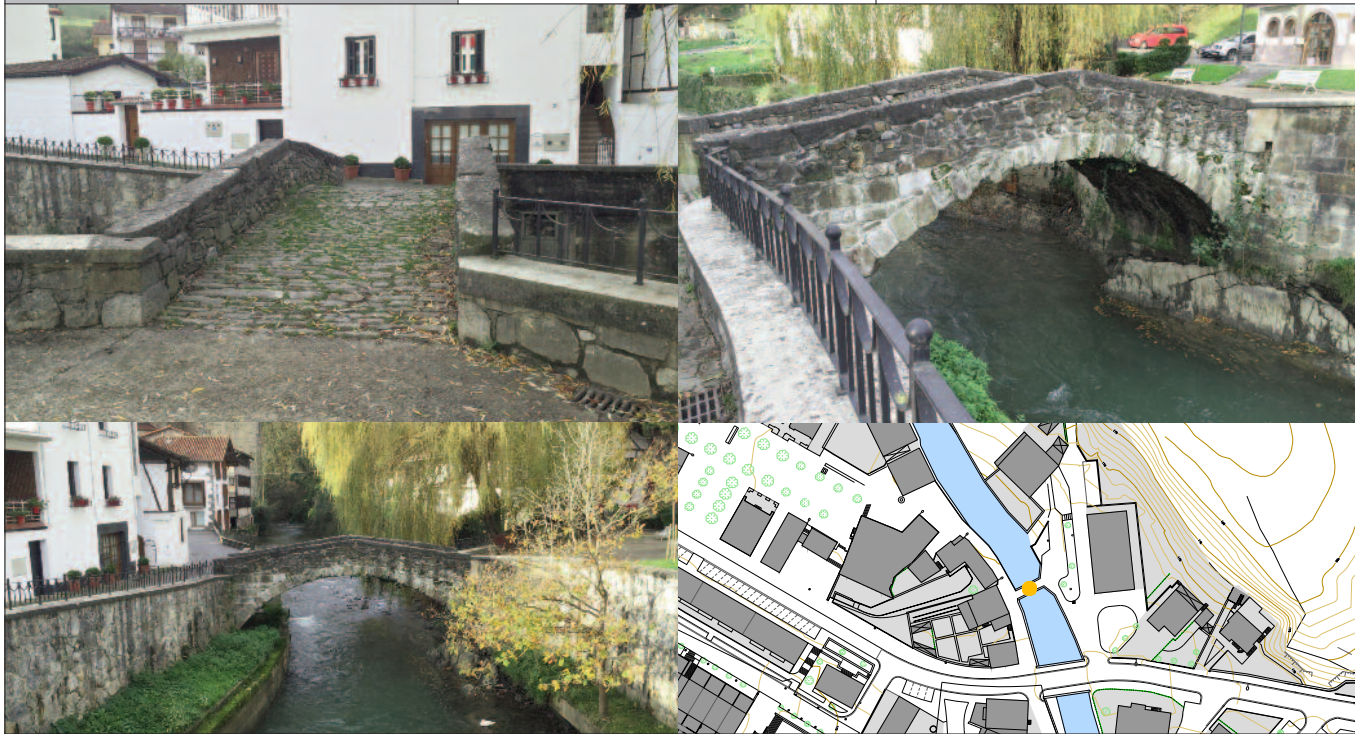
CATÁLOGO DE ZALDIBIA		FICHA Nº 11
	PROTECCIÓN MEDIA	GRADO II
IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO	Nombre de la edificación	Casa Elizalde
	Dirección postal	Calle Santa Fe nº 26
	Manzana y parcela	Parcela 6965005
	Estilo y época	Arquitectura popular
		
DESCRIPCIÓN	<u>Descripción tipológica básica.</u> Conjunto edificatorio formado por un volumen principal y un cuerpo anexo de una planta. La fachada trasera se apoya sobre la alineación oficial pegada al río, mientras que el resto se encuentran en el interior de la parcela que está delimitada por un cerramiento mixto compuesto por una parte inferior compacta de bloque coloreado y una superior de forja. <u>Configuración volumétrica.</u> El edificio principal es de planta cuadrada y dispone de tres alturas. La cubierta es a dos aguas dejando los hastiales en las fachadas laterales. <u>Estructura básica.</u> La estructura portante parece de hormigón. <u>Imagen exterior.</u> La composición de la fachada principal, la que da frente a la plaza, se caracteriza por estar ordenada siguiendo ejes verticales y horizontales. Los huecos se disponen en las intersecciones de esos ejes, salvo en el eje central donde sólo existe el hueco de acceso a la edificación en la planta baja. La fachada trasera presenta una galería corrida en cada una de las tres plantas constituida por una carpintería de madera.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Alto
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Regular
GRADO DE PROTECCIÓN		OBRAS PERMITIDAS
Grado II. Protección media		Consolidación, conservación y ornato.
PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
El grado de protección media será aplicable a la fachada principal y a la fachada que da frente al río . En el resto de la edificación se permitirán las obras de reforma siempre que se mantengan la configuración volumétrica descrita en cuanto a su volumen y cubierta.		

CATÁLOGO DE ZALDIBIA		FICHA Nº 12
	PROTECCIÓN MEDIA	GRADO II
IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO	Nombre de la edificación	Casa Etxabe-enea
	Dirección postal	Calle Santa Fe nº 92
	Manzana y parcela	Parcela 6965084
	Estilo y época	Arquitectura popular
		
DESCRIPCIÓN	<u>Descripción tipológica básica.</u> Conjunto edificatorio formado por un volumen principal y un cuerpo anexo a la fachada oeste. La fachada opuesta se apoya en la alineación oficial, mientras que el resto se encuentran en el interior de la parcela, cerrada por muretes con distintos acabados. <u>Configuración volumétrica.</u> El edificio principal es de planta rectangular y dispone de cuatro alturas una de ellas a modo de bajocubierta. La cubierta es a dos aguas con hastiales en las fachadas cortas. Cabe destacar el fuerte vuelo del alero sobre las fachadas largas del edificio. <u>Estructura básica.</u> Responde a una estructura de muros de carga. <u>Imagen exterior.</u> La composición de las fachadas se caracteriza por estar ordenadas en ejes verticales y horizontales, disponiéndose los huecos en las intersecciones de los ejes. Los huecos son de proporciones verticales y están enmarcados con grandes sillares de piedra. La edificación dispone de encadenados esquineros de piedra. <u>Elemento singular.</u> Existe un escudo en una de las fachadas alargadas.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Regular
GRADO DE PROTECCIÓN		OBRAS PERMITIDAS
Grado II. Protección media		Consolidación, conservación y ornato.
PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
El grado de protección media será aplicable a las fachadas descrita. En el resto de la edificación se permitirán las obras de reforma siempre que se mantengan la configuración volumétrica descrita en cuanto a su volumen y cubierta y no tenga reflejo en las fachadas. Según la disposición adicional 2ª de la Ley 16/1985 de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Nacional el escudo es considerado Bien de Interés Cultural y por ello quedará sometido al Grado IV. Protección de Elementos Singulares.		

CATÁLOGO DE ZALDIBIA		FICHA Nº 13
	PROTECCIÓN MEDIA	GRADO II
IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO	Nombre de la edificación	Caserío Kalbariota
	Dirección postal	Barrio de Arruegi nº 21
	Manzana y parcela	Parcela 6965022
	Estilo y época	Arquitectura popular
		
DESCRIPCIÓN	<u>Descripción tipológica básica.</u> Conjunto edificatorio formado por un volumen principal y un pequeño anexo a modo de porche. La edificación ocupa la totalidad de la parcela, aunque sólo la fachada principal es colindante al espacio público, en concreto a la GI-2133. <u>Configuración volumétrica.</u> La edificación es de planta rectangular y tiene dos plantas mas bajo-cubierta (la baja contraterreno). La cubierta es a dos aguas con el hastial en la fachada principal; además presenta un fuerte vuelo en todo su perímetro. <u>Estructura básica.</u> Muros de carga y estructura resistente de madera. <u>Imagen exterior.</u> La composición de la fachada principal, situada sobre la carretera, se caracteriza por seguir ejes horizontales. Todos sus huecos son de proporciones cuadradas exceptuando la puerta de acceso. Esta fachada presenta dos partes claramente diferenciadas. La planta baja de mampostería concertada tiene encadenados esquineros de grandes sillares de piedra y un pórtico de acceso enmarcado también con grandes sillares. El resto de las plantas revocadas en blanco presentan un entramado de madera. En el resto de fachadas la composición es aleatoria.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
	INTERÉS FUNCIONAL	Alto
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
GRADO DE PROTECCIÓN		OBRAS PERMITIDAS
Grado II. Protección media		Consolidación, conservación y ornato.
PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
El grado de protección media será aplicable a la fachada principal descrita. En el resto de la edificación se permitirán las obras de consolidación y reforma siempre que se mantengan la configuración volumétrica descrita en cuanto a su volumen y cubierta.		

CATÁLOGO DE ZALDIBIA		FICHA Nº 14
	PROTECCIÓN MEDIA	GRADO II
IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO	Nombre de la edificación	Iztueta Kapagindegí
	Dirección postal	Calle Santa Fe nº 88
	Manzana y parcela	Parcela 6965032
	Estilo y época	Arquitectura popular
		
DESCRIPCIÓN	<u>Descripción tipológica básica.</u> Edificación de un único volumen con tres de sus fachadas sobre la alineación oficial y la cuarta formando una medianera con el edificio contiguo. <u>Configuración volumétrica.</u> Edificación de planta cuadrada con tres plantas más bajocubierta. La cubierta es a dos aguas con el hastial sobre el medianil y la fachada lateral. La fachada principal se sitúa paralela a la cumbrera dando frente a la plaza Iztueta. <u>Estructura básica.</u> La estructura portante es de muros de carga. <u>Imagen exterior.</u> La composición de las fachadas principal y paralela se caracterizan por el predominio del lleno frente al vacío. El edificio está revocado en color blanco con encadenados esquineros en dos esquinas opuestas. Los huecos originales en las diferentes fachadas presentan enmarcados de grandes sillares de piedra. En la fachada principal los huecos se encuentran ordenados en ejes horizontales y verticales, situándose los huecos en las intersecciones de estos ejes. <u>Elementos singulares.</u> Sobre la puerta de acceso, situada en el eje central de la fachada principal, se ubica una lápida conmemorativa de piedra dedicada a Juan Ignacio de Iztueta y Echeverría con un texto en dos columnas con alegoría folklóricas, separadas por una cruz con ornamentos florales y flanqueados a la izquierda por la "makilla", símbolo de Iztueta como director y forjador de distintos grupos de danzas; y, a la derecha, por el tintero y la pluma símbolos del escritor. Esta inscripción se remata con una moldura en forma de flechas.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Alto
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
	INTERÉS FUNCIONAL	Alto
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
GRADO DE PROTECCIÓN		OBRAS PERMITIDAS
Grado II. Protección media		Consolidación, conservación y ornato.
PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
El grado de protección media será aplicable a la fachada principal descrita. En el resto de la edificación se permitirán las obras de reforma siempre que se mantengan la configuración volumétrica descrita en cuanto a su volumen y cubierta. Además se aplicará el Grado IV. Protección de Elementos Singulares a la inscripción existente.		

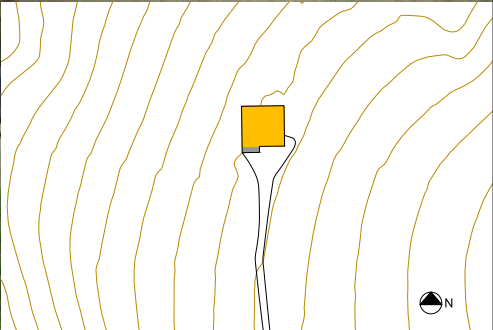
CATÁLOGO DE ZALDIBIA		FICHA Nº 15
	PROTECCIÓN MEDIA	GRADO II
IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO	Nombre de la edificación	Olalde
	Dirección postal	Barrio de Aiestaran Erreka 1
	Manzana y parcela	Parcelas 6965079
	Estilo y época	Arquitectura popular
  		
DESCRIPCIÓN	<u>Descripción tipológica básica.</u> Conjunto edificatorio compuesto por un edificio principal y un pequeño anexo en su fachada lateral oeste. La fachada principal se apoya en la alineación oficial. La parcela se cierra parcialmente con un cerramiento vegetal. <u>Configuración volumétrica.</u> El edificio de planta irregular se puede asemejar a un trapecio recortado por una de sus esquinas. Posee dos plantas, una de ellas a modo de bajocubierta. La cubierta a dos aguas y con el hastial sobre la fachada principal, engloba el edificio anexo proporcionando al conjunto la imagen de un sólo volumen quebrado en una de sus fachadas laterales. Cabe destacar el vuelo sobre hastial al espacio público <u>Estructura básica.</u> Responde a una estructura de muros de carga. <u>Imagen exterior.</u> Las fachada principal revocada en blanco tiene encadenados esquineros y una puerta de acceso enmarcada con grandes sillares de piedra. Los huecos aparecen en fachada con orden aleatorio y son de proporciones verticales con diferentes tamaños.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
	INTERÉS FUNCIONAL	Alto
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
GRADO DE PROTECCIÓN		OBRAS PERMITIDAS
Grado II. Protección media		Consolidación, conservación y ornato.
PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
El grado de protección media será aplicable a la fachada principal descrita. En el resto de la edificación se permitirán las obras de reforma siempre que se mantengan la configuración volumétrica descrita en cuanto a su volumen y cubierta.		

CATÁLOGO DE ZALDIBIA		FICHA Nº 16
	PROTECCIÓN MEDIA	GRADO II
IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO	Nombre de la edificación	Puente Karpain
	Dirección postal	Entre Imazenea y Lourdesenea
	Referencia catastral	En suelo público
	Estilo y época	Arquitectura popular
		
DESCRIPCIÓN	Puente con un único ojo formado por un arco rebajado que se apoya en los muros de contención que encauzan el río en su paso por el núcleo urbano. La imposta del arco está formada por sillares de piedra mientras que el resto es de mampostería. La calzada de paso está adoquinada. Mientras que su petril, que sirve de protección, también es de mampostería y se remata con grandes sillares de piedra.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Alto
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
	INTERÉS FUNCIONAL	Alto
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
GRADO DE PROTECCIÓN		OBRAS PERMITIDAS
Grado II. Protección media		Consolidación, conservación y ornato.
PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Se permite la actuación sobre la fábrica del puente mediante aquellas obras que supongan alteraciones parciales siempre que no produzcan una modificación de la unidad compositiva.		

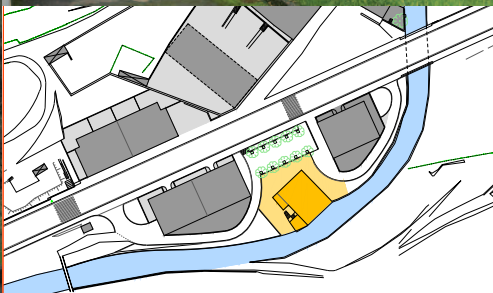
CATÁLOGO DE ZALDIBIA		FICHA Nº 17
	PROTECCIÓN MEDIA	GRADO II
IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO	Nombre de la edificación	Puente Zubialde
	Dirección postal	Entre Zubialde y Zubieta
	Manzana y parcela	En suelo público
	Estilo y época	Arquitectura popular
		
DESCRIPCIÓN	Puente de piedra con dos ojos formados por falsos arcos con el intradós rectilíneo constituido por un ángulo obtuso, más evidente en uno de ellos. Uno de ellos se apoya sobre un muro de contención, mientras que el otro se apoya sobre el terreno mediante la prolongación horizontal del mismo. En la parte central ambos arcos se apoyan sobre un tajamar en forma de uso que sobresale hacia el lado situado aguas arriba. Las impostas de los falsos arcos están formadas por sillares mientras que el resto es de mampostería; material que se extiende al firme de la calzada y al petril de protección que sólo existe en uno de sus lados. Es precisamente en esta protección donde aparece un elemento singular, una cabeza de un caballo esculpida en piedra.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Alto
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
	INTERÉS FUNCIONAL	Alto
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
GRADO DE PROTECCIÓN		OBRAS PERMITIDAS
Grado II. Protección media		Consolidación, conservación y ornato.
PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
En caso de actuación se intentará buscar una solución técnica y económicamente factible a las tuberías que cuelgan de uno de los lados del puente. El elemento singular mencionado en la descripción, la cabeza de un caballo esculpida en piedra quedará sometida al Grado IV. Protección de elementos singulares.		

CATÁLOGO DE ZALDIBIA		FICHA Nº 18
	PROTECCIÓN MEDIA	GRADO II
IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO	Nombre de la edificación	Puente junto a Caserío Ansusieta
	Dirección postal	Junto a Caserío Ansusieta
	Manzana y parcela	En suelo público
	Estilo y época	Arquitectura popular
		
DESCRIPCIÓN	Puente de piedra con dos ojos formados por arcos de medio punto, que se apoyan sobre el terreno existente. En la parte central del puente, sobre uno de los lados, aparece una pila o contrafuerte triangular que se prolonga más allá del firme. La imposta del arco está formada por pequeños sillares mientras que el resto del puente es de mampostería. La calzada es un adoquinado. En los laterales de la calzada sobresale un pequeño murete de mampostería a modo de petril de protección.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
	INTERÉS FUNCIONAL	Alto
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
GRADO DE PROTECCIÓN		OBRAS PERMITIDAS
Grado II. Protección media		Consolidación, conservación y ornato.
PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
En caso de actuación se intentará buscar una solución técnica y económicamente factible a las tuberías que cuelgan de uno de los lados del puente. Además, en la medida en que sea posible, se sustituirán las barandillas de madera, que actualmente sirven de protección, por otras más acordes y que no dañen la imagen del puente.		

CATÁLOGO DE ZALDIBIA		FICHA Nº 19
	PROTECCIÓN MEDIA	GRADO II
IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO	Nombre de la edificación	Ola
	Dirección postal	Barrio de Aiestaran Erreka 2
	Manzana y parcela	Parcelas 6965118
	Estilo y época	Arquitectura popular
		 
DESCRIPCIÓN	<u>Descripción tipológica básica.</u> Conjunto edificatorio compuesto por un edificio principal y un anexo en la parte trasera. Dos de sus fachadas se apoyan sobre la alineación oficial mientras que otra linda con el cauce del río. <u>Configuración volumétrica.</u> El edificio es de planta rectangular y posee dos plantas, una de ellas a modo de bajocubierta. El anexo amplía el edificio principal adosándose completamente a la fachada trasera. La cubierta es a dos aguas con el hastial sobre la fachada corta que se apoya en la alineación oficial. La cubierta del anexo solamente tiene un faldón. <u>Estructura básica.</u> Responde a una estructura de muros de carga. <u>Imagen exterior.</u> Las fachadas de la edificación se caracterizan por el predominio del lleno frente al vacío. Se encuentran revocadas en blanco con un zócalo de piedra. Los huecos de las fachadas se disponen siguiendo ejes verticales y horizontales, situándose los huecos en las intersecciones de los ejes. La fachada sobre el cauce del río apenas presenta huecos.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
	INTERÉS FUNCIONAL	Alto
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
GRADO DE PROTECCIÓN		OBRAS PERMITIDAS
Grado II. Protección básica		Consolidación, conservación y ornato.
PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Se permitirán las obras de reforma siempre que se mantengan las condiciones volumétricas y de la cubierta descritas.		

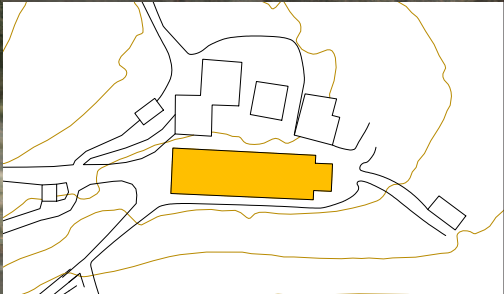
CATÁLOGO DE ZALDIBIA		FICHA Nº 20
	PROTECCIÓN BÁSICA	GRADO III
IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO	Nombre de la edificación	Caserío Irizar Goiko
	Dirección postal	Calle Urreta nº 18
	Manzana y parcela	Parcela 7165004
	Estilo y época	Arquitectura popular
  		
DESCRIPCIÓN	<u>Descripción tipológica básica.</u> Conjunto edificatorio formado por un volumen principal y un anexo, de una planta en la parte izquierda de la fachada principal, que se sitúan en el interior de la parcela. <u>Configuración volumétrica.</u> La edificación es de planta trapezoidal y tiene semisótano y dos plantas. La cubierta es a dos aguas con el hastial en la fachada principal sobre la que se sitúa el acceso; uno de sus faldones laterales presenta, en su parte central, una pendiente menor al resto dividiéndola en tres piezas. La cubierta del anexo es a un agua y su cumbrera se sitúa en la fachada principal. Cabe destacar el vuelo que presenta la cubierta principal. <u>Estructura básica.</u> Muros de carga y estructura resistente de madera. <u>Imagen exterior.</u> La fachada principal revocada en blanco presenta un eje vertical central donde se abren los únicos huecos de la fachada. Los huecos son de diferentes tamaños y proporciones verticales. Existe un único hueco más en la parte inferior derecha. En la planta primera se dispone un entramado de madera sobre el que se apoyan las vigas de madera que soportan la cubierta y que se prolongan más allá de la superficie de fachada.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
	INTERÉS FUNCIONAL	Alto
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno-regular
GRADO DE PROTECCIÓN		OBRAS PERMITIDAS
Grado III. Protección básica		Reforma
PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Se permiten las obras de reforma siempre que respeten las características volumétricas y la cubierta del edificio principal descritas. En cualquier caso habrá que mantener el entramado de madera de la fachada principal.		

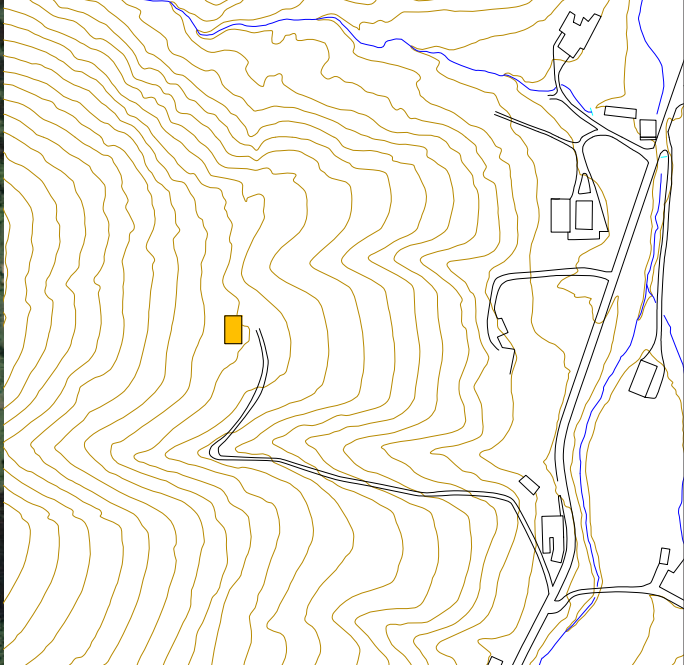
CATÁLOGO DE ZALDIBIA		FICHA Nº 21
	PROTECCIÓN BÁSICA	GRADO III
IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO	Nombre de la edificación	Caserío Antsusieta
	Dirección postal	Barrio de Aiestaran Erreka nº 23
	Manzana y parcela	Parcela 6963003
	Estilo y época	Arquitectura popular
		
DESCRIPCIÓN	<u>Descripción tipológica básica.</u> Conjunto edificatorio formado por tres volúmenes principales, tres volúmenes secundarios. Todas las edificaciones se sitúan en el interior de la parcelas ocupando la mayoría de ellas posiciones paralelas a la carretera. <u>Configuración volumétrica.</u> Los tres volúmenes principales que, quedan coloreados en el plano que se incluye en la ficha, son rectangulares, los dos de mayor tamaño tienen una medianera común que ocupa el lado menor del volumen situado al norte y aproximadamente la mitad del lado mayor del situado al sur. El situado al norte tiene tres alturas más bajocubierta, con cubierta a dos aguas y cumbrera paralela a la carretera. El segundo posee dos plantas más bajocubierta y una cubierta a tres aguas con hastial al vial público. El tercer volumen de dos altura y bajocubierta y cubierta a dos aguas se inserta en la pendiente posterior de la parcela. <u>Estructura básica.</u> Estructura de muros de carga. <u>Imagen exterior.</u> Los tres volúmenes principales presentan fachadas revocadas en blanco y que, en mayor o menor medida siguen una composición vertical, pero sobre todo horizontal de los huecos, y, en mayor medida, en el edificio situado más al norte.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
	INTERÉS FUNCIONAL	Alto
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno-regular
GRADO DE PROTECCIÓN		OBRAS PERMITIDAS
Grado III. Protección básica		Reforma
PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Se permiten las obras de reforma en los tres volúmenes principales descritos e identificados en el plano; estas actuaciones deberán respetar las características volumétricas y de sus cubiertas. En el resto de volúmenes se permite su reedificación.		

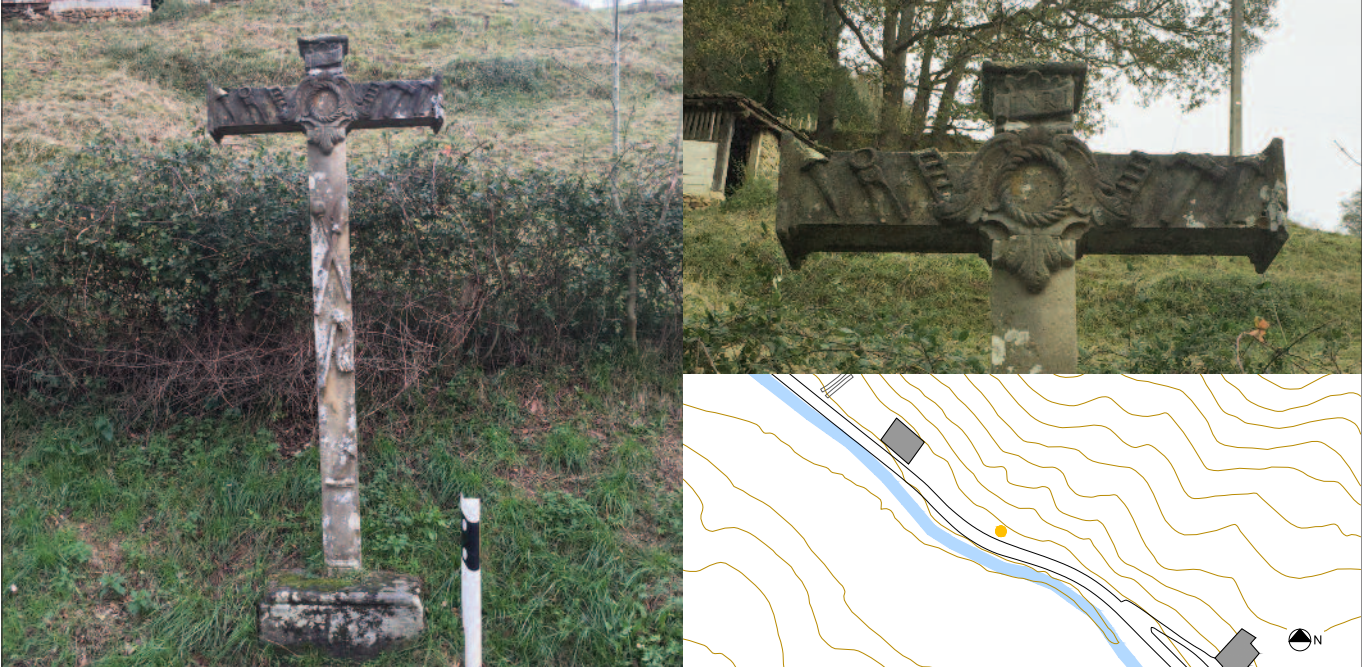
CATÁLOGO DE ZALDIBIA		FICHA Nº 22
	PROTECCIÓN BÁSICA	GRADO III
IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO	Nombre de la edificación	Casa Bikario
	Dirección postal	Calle Santa Fe nº 57
	Manzana y parcela	Parcela 6965083
	Estilo y época	Arquitectura popular
		
DESCRIPCIÓN	<u>Descripción tipológica básica.</u> Conjunto edificatorio formado por un volumen principal y con varios cuerpos anexos a una de sus fachadas laterales. La edificación se ubica en el interior de la parcela que se cierra con un mallado metálico de obra. <u>Configuración volumétrica.</u> Edificación de planta rectangular y dos alturas más bajocubierta. La cubierta es a dos aguas con el hastial sobre la fachada paralela al espacio público. Destaca el fuerte vuelo del alero, especialmente en la fachada lateral donde se sitúan los anexos, dando lugar a una amplia terraza corrida y cubierta que acaba en una galería. <u>Estructura básica.</u> Responde a una estructura de muros de carga. <u>Imagen exterior.</u> Destacan los encadenados esquineros y enmarcados de piedra existente en algunos de sus huecos.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Malo
GRADO DE PROTECCIÓN		OBRAS PERMITIDAS
Grado III. Protección básica		Reedificación
PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
En caso de reedificación se deberán mantener las características volumétricas y de la cubierta descritas.		

CATÁLOGO DE ZALDIBIA		FICHA Nº 23
	PROTECCIÓN BÁSICA	GRADO III
IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO	Nombre de la edificación	Caserío Aiestaran
	Dirección postal	Barrio de Aiestaran Erreka nº 8
	Manzana y parcela	Parcela 6964025
	Estilo y época	Arquitectura popular
		
DESCRIPCIÓN	<u>Descripción tipológica básica.</u> Edificación de un único volumen situada en el interior de la parcela que está ligeramente elevada sobre el espacio público y cerrada con una alambrada mínima. <u>Configuración volumétrica.</u> Su planta tiene forma de trapecio aunque se asemeja mucho a un rectángulo; cuenta con semisótano, dos plantas y bajocubierta. La cubierta es a dos aguas con el hastial en las fachadas paralelas al espacio público. <u>Estructura básica.</u> La estructura portante es de muros de carga. <u>Imagen exterior.</u> El edificio presenta una mampostería concertada que en algunos puntos ha sido revocada; en las esquinas aparecen algunos sillares de mayor tamaño pero que no son continuos en toda la esquina. La fachada paralela al espacio público presenta una composición en ejes verticales y horizontales abriendo huecos verticales de tamaño similar sólo en las dos plantas elevadas. En la planta bajocubierta, en su eje central, aparece un hueco de mayor dimensión que llega hasta la cubierta. En el resto de fachadas se abren aleatoriamente huecos de diversos tamaños y proporciones.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Malo
GRADO DE PROTECCIÓN		OBRAS PERMITIDAS
Grado III. Protección básica		Reforma
PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Se permiten las obras de reforma en la edificación siempre que se mantengan las características de la volumetría y la cubierta descritas. El área coloreada en amarillo en la imagen de esta ficha está declarada área de presunción arqueológica clase A y se le aplicará lo recogido en el Art. 190 de la Normativa de Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Zaldibia, correspondiente al régimen del grado de protección Grado VI. Protección Arqueológica II. Se permite la reedificación.		

CATÁLOGO DE ZALDIBIA		FICHA Nº 24
	PROTECCIÓN BÁSICA	GRADO III
IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO	Nombre de la edificación	Caserío Agarreurreta
	Dirección postal	Calle Urreta nº 5, 6 y 8
	Manzana y parcela	Parcelas 7164001-002-011 y 7164015
	Estilo y época	Arquitectura popular
		
DESCRIPCIÓN	<u>Descripción tipológica básica.</u> Conjunto edificatorio formado dos volúmenes que se adosan en una de sus esquinas. Además existen dos cuerpos anexos que se adosan a dos fachadas contiguas. La edificación da frente al espacio público en todos sus lados. <u>Configuración volumétrica.</u> Edificación de planta en forma de L y dos alturas más bajocubierta, formado par la unión de los volúmenes descritos. El volumen de mayor tamaño sensiblemente rectangular está formado por cuatro viviendas claramente diferenciadas y que se agrupan bajo una cubierta común a dos aguas con la cumbrera paralela al lado corto; en uno de sus faldones, existe una ligera modificación de esa uniformidad, apareciendo una cubierta a dos aguas con la cumbrera perpendicular a la anterior. El otro volumen, también rectangular aunque de menor tamaño, presenta una cubierta a dos aguas con la cumbrera paralela a la del anterior volumen. Ambos volúmenes se adosan en su cara oeste dejando libre la mitad de la fachada del volumen principal. <u>Imagen exterior.</u> En la mitad libre de la fachada oeste del volumen principal existe un entramado de madera que se extiende en las plantas primera y bajocubierta.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno-malo
GRADO DE PROTECCIÓN		OBRAS PERMITIDAS
Grado III. Protección básica		Reforma
PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Se permiten las obras de reforma siempre que se mantengan las condiciones volumétricas y de la cubierta descritas. En caso de actuación sobre la fachada descrita se deberá conservar el entramado de madera existente.		

CATÁLOGO DE ZALDIBIA		FICHA Nº 25
	PROTECCIÓN BÁSICA	GRADO III
IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO	Nombre de la edificación	Caserío Miranda
	Dirección postal	Elbarrena Auzoa nº 53
	Manzana y parcela	Parcela 6865010
	Estilo y época	Arquitectura popular
		
DESCRIPCIÓN	<u>Descripción tipológica básica.</u> Edificación formada por un único volumen que junto con otras cuatro edificaciones forman un pequeño núcleo. La edificación ocupa la totalidad de la parcela. <u>Configuración volumétrica.</u> Edificación de rectangular de dos alturas más bajocubierta de gran longitud. formado por la unión de los volúmenes descritos. El volumen parece estar formado por la sucesión de diferentes elementos que se agrupan bajo una cubierta común a dos aguas con la cumbrera paralela al lado largo; en el lado corto situado al norte la cubierta se estrecha para acabar rematada en por un tercer faldón perpendicular a los anteriores. <u>Imagen exterior.</u> Presentan unas fachadas revocadas en blanco y que, en el lado largo que mira hacia Zaldibia, presenta una composición composición horizontal y vertical. Además la fachada del hastial presenta encadenados esquineros de piedra.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
	INTERÉS FUNCIONAL	Alto
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
GRADO DE PROTECCIÓN		OBRAS PERMITIDAS
Grado III. Protección básica		Reforma
PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Se permiten las obras de reforma siempre que se mantengan las condiciones volumétricas y de la cubierta descritas.		

CATÁLOGO DE ZALDIBIA		FICHA Nº 26
	PROTECCIÓN BÁSICA	GRADO III
IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO	Nombre de la edificación	Caserío Olegi
	Dirección postal	Diseminado, Olaeta Auzoa
	Manzana y parcela	Parcela 04470d
	Estilo y época	Arquitectura popular
 		
DESCRIPCIÓN	<u>Descripción tipológica básica.</u> Edificación formada por un único volumen situado en el interior de una gran parcela. <u>Configuración volumétrica.</u> Edificación de rectangular, casi cuadrada, con cubierta a dos aguas.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
	INTERÉS FUNCIONAL	Alto
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	
GRADO DE PROTECCIÓN		OBRAS PERMITIDAS
Grado III. Protección básica		Reforma
PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Se permiten las obras de reforma siempre que se mantengan las condiciones volumétricas y de la cubierta descritas.		

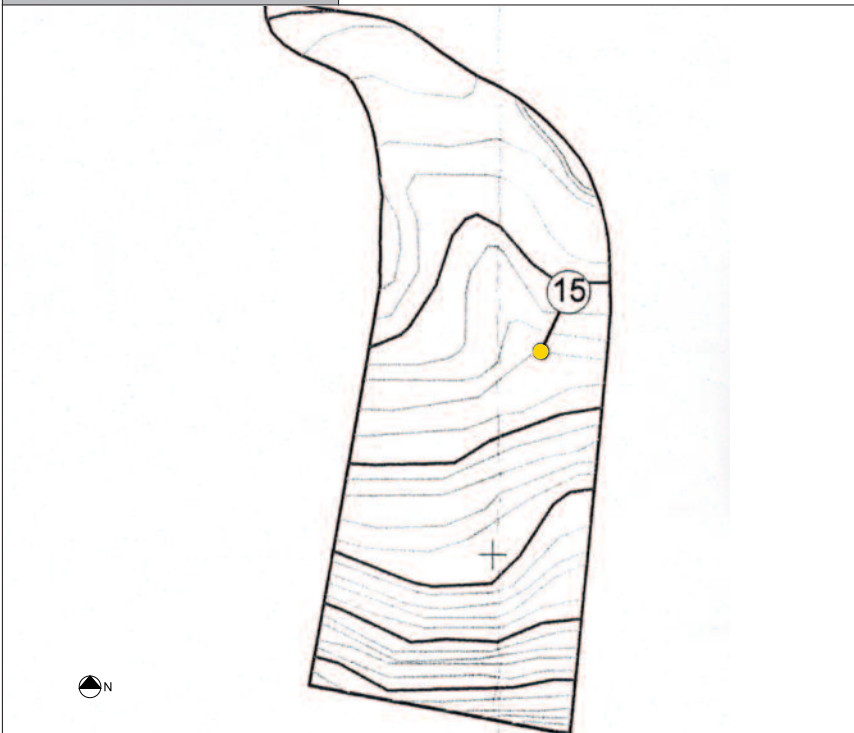
CATÁLOGO DE ZALDIBIA		FICHA Nº 27
	PROTECCIÓN ELEMENTOS SINGULARES	GRADO IV
IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO	Nombre del elemento	Cruz con Símbolos de la Pasión
	Dirección postal	GI-2133, km. 4
	Manzana y parcela	En suelo público
	Estilo y época	Siglo XVII-XVIII
		
DESCRIPCIÓN	Crucero en piedra de factura sencilla, la cruz se dispone directamente sobre un basamento simple, sin el fuste que es habitual en la mayor parte de los cruceros. Sobre la cruz aparecen grabados los símbolos clásicos de la Pasión del Señor: en el travesaño: el clavo, la escalera, el martillo y las tenazas; en el palo vertical, el azote, la lanza y la caña con la esponja; en el centro de la cruz aparece la corona de espinas sobre una cartela de cuero, similar a la que se utiliza en los escudos heráldicos; además, en lo alto de la cruz, aparece la cartela con el INRI.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Alto
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Regular
GRADO DE PROTECCIÓN		OBRAS PERMITIDAS
Grado IV. Protección de elementos singulares		Restauración científica
PROTECCIÓN ESPECÍFICA		

CATÁLOGO DE ZALDIBIA		FICHA Nº 28
	PROTECCIÓN DE ELEMENTOS SINGULARES	GRADO IV
IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO	Nombre del elemento	Escudo del Ayuntamiento de Zaldibia
	Dirección postal	Calle Santa Fe nº 18
	Manzana y parcela	Parcela 6965008
	Estilo y época	
		
DESCRIPCIÓN	Escudo de la villa encuadrado en un frontón circular con motivos ornamentales.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Alto
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
	INTERÉS FUNCIONAL	Bajo
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
GRADO DE PROTECCIÓN		OBRAS PERMITIDAS
Grado IV. Protección de elementos singulares		Restauración científica
PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Según la disposición adicional 2ª de la Ley 16/1985 de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Nacional el escudo es considerado Bien de Interés Cultural y por ello quedará sometido al Grado IV. Protección de Elementos Singulares.		

CATÁLOGO DE ZALDIBIA		FICHA Nº 29
	PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA I	GRADO V
IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO	Nombre del área de presunción	Dolmen de Argabi
	Tipo de área de presunción	Bien Cultural, Incluido en el Conjunto Monumental de la Estación Arqueológica de Aralar.
	Descripción	UTM: X. 572.185 Y. 4.760.775. Dolmen. Túmulo de 10 m. de diámetro y 0,70 m. de altura. Cráter central de 4,80x3,50 m. y 0,50 m. de fondo, en el que se encuentran restos de losas de la cámara totalmente fragmentadas en bloques, como resultado de su aprovechamiento para la construcción de un mojón. Sobre el túmulo, se encuentra un bloque de 1,40x0,50x0,24 m., posiblemente un fragmento de la cubierta (que, en 1917, medía 2,40x1,80x0,30 m. y era la única pieza identificable de la estructura cameral).
		
PROTECCIÓN GENERAL		
Grado V, Protección arqueológica I		
RÉGIMEN DEL GRADO DE PROTECCIÓN		
El área coloreada en amarillo en la imagen indica el lugar en que se sitúa este elemento. La Estación Arqueológica a la que pertenece fue declarada Conjunto Monumental por el Decreto 137/2003, de 24 de junio. Su protección queda establecida en el Anexo III del citado Decreto, y se extiende a las zonas 1, 2 y 3, especificadas en ese Anexo		

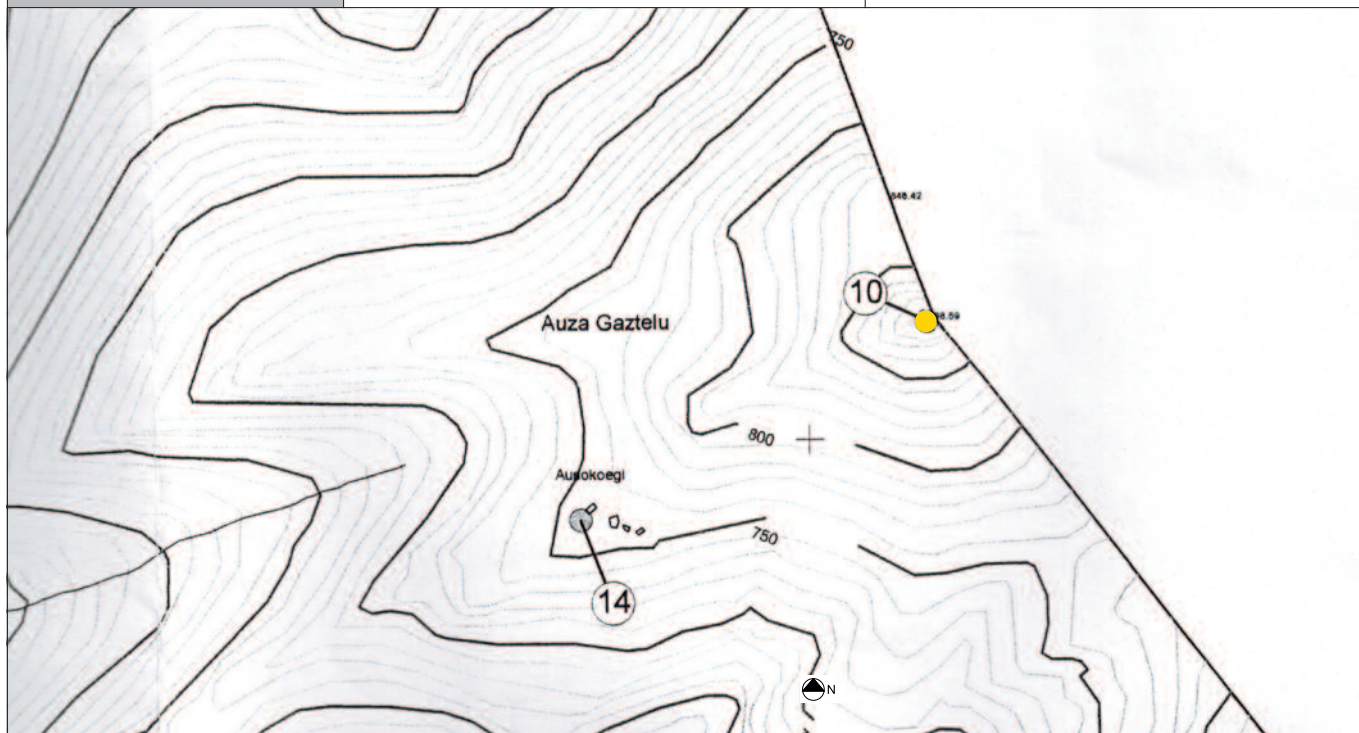
CATÁLOGO DE ZALDIBIA		FICHA Nº 30
	PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA I	GRADO V
IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO	Nombre del área de presunción	Dolmen de Ausokoi
	Tipo de área de presunción	Bien Cultural, Incluido en el Conjunto Monumental de la Estación Arqueológica de Aralar.
	Descripción	UTM: X. 572.615 Y. 4.762.540 Dolmen corto abierto. Túmulo de 12 m. de diámetro y 0,95 m. de altura en el centro. Cámara de 4 losas que forman un recinto rectangular, sin cubierta, con su suelo enlosado con dos y tres hiladas de losetas. Orientación a 140º. Losas de la cámara de arenisca de las inmediaciones; túmulo de calizas del terreno y areniscas de las inmediaciones.
		
PROTECCIÓN GENERAL		
Grado V, Protección arqueológica I		
RÉGIMEN DEL GRADO DE PROTECCIÓN		
El área coloreada en amarillo en la imagen indica el lugar en que se sitúa este elemento. La Estación Arqueológica a la que pertenece fue declarada Conjunto Monumental por el Decreto 137/2003, de 24 de junio. Su protección queda establecida en el Anexo III del citado Decreto, y se extiende a las zonas 1, 2 y 3, especificadas en ese Anexo		

CATÁLOGO DE ZALDIBIA		FICHA Nº 31
	PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA I	GRADO V
IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO	Nombre del área de presunción	Dolmen de Ausokoi II
	Tipo de área de presunción	Bien Cultural, Incluido en el Conjunto Monumental de la Estación Arqueológica de Aralar.
	Descripción	UTM: X. 571.755 Y. 4.762.900 Dolmen. Túmulo de 6 m. de diámetro N.-S. y 7 m. E.-W., con una altura de 0,25 m. Cráter central de 2,50x3,50 m. de diámetro y 0,45 m. de profundidad. En el momento de su descubrimiento, a través de una oquedad, se pudo observar lo que parece una losa de cámara.
		
PROTECCIÓN GENERAL		
Grado V, Protección arqueológica I		
RÉGIMEN DEL GRADO DE PROTECCIÓN		
El área coloreada en amarillo en la imagen indica el lugar en que se sitúa este elemento. La Estación Arqueológica a la que pertenece fue declarada Conjunto Monumental por el Decreto 137/2003, de 24 de junio. Su protección queda establecida en el Anexo III del citado Decreto, y se extiende a las zonas 1, 2 y 3, especificadas en ese Anexo		

CATÁLOGO DE ZALDIBIA		FICHA N° 32
	PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA I	GRADO V
IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO	Nombre del área de presunción	Dolmen de Matxitxane
	Tipo de área de presunción	Bien Cultural, Incluido en el Conjunto Monumental de la Estación Arqueológica de Aralar.
	Descripción	UTM: X. 571.050 Y. 4.760.230 Dolmen. Túmulo de 7 m. de diámetro y entre 0,70 y 0,30 m. de altura. En el centro afloran dos losas hincadas, una de 1,45x0,45x0,15 m., fragmentada en dos piezas, y otra de 0,25x0,18x0,07 m., alineadas y orientadas a 145°. Losas de arenisca; túmulo de areniscas y calizas.
		
PROTECCIÓN GENERAL		
Grado V, Protección arqueológica I		
RÉGIMEN DEL GRADO DE PROTECCIÓN		
El área coloreada en amarillo en la imagen indica el lugar en que se sitúa este elemento. La Estación Arqueológica a la que pertenece fue declarada Conjunto Monumental por el Decreto 137/2003, de 24 de junio. Su protección queda establecida en el Anexo III del citado Decreto, y se extiende a las zonas 1, 2 y 3, especificadas en ese Anexo		

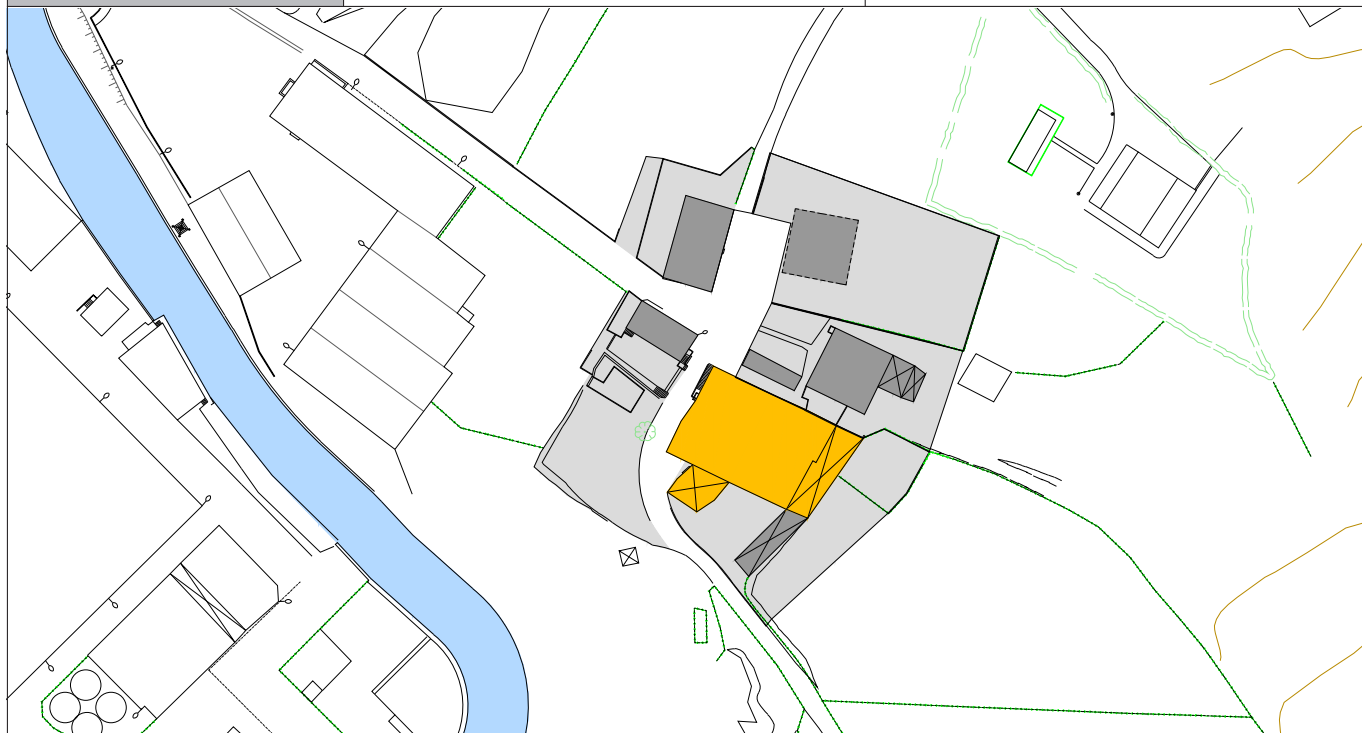
CATÁLOGO DE ZALDIBIA		FICHA Nº 33
	PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA I	GRADO V
IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO	Nombre del área de presunción	Monolito de Atauri Gañe
	Tipo de área de presunción	Bien Cultural, Incluido en el Conjunto Monumental de la Estación Arqueológica de Aralar.
	Descripción	UTM:
		
PROTECCIÓN GENERAL		
Grado V, Protección arqueológica I		
RÉGIMEN DEL GRADO DE PROTECCIÓN		
El área coloreada en amarillo en la imagen indica el lugar en que se sitúa este elemento. La Estación Arqueológica a la que pertenece fue declarada Conjunto Monumental por el Decreto 137/2003, de 24 de junio. Su protección queda establecida en el Anexo III del citado Decreto, y se extiende a las zonas 1, 2 y 3, especificadas en ese Anexo		

CATÁLOGO DE ZALDIBIA		FICHA Nº 34
	PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA II	GRADO VI
IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO	Nombre del área de presunción	Castillo de Ahusa
	Tipo de área de presunción	Pendiente de declaración
	Descripción	UTM: X. 572024 Y. 4762923 Se ubica en la cumbre del monte Ausa Gaztelu, a 904 metros s.n.m., al oeste del monte Txindoki y unido a la sierra de Aralar por el collado de Errekonta, en el término municipal de Zaldibia.



PROTECCIÓN GENERAL
Grado VI, Protección arqueológica II
RÉGIMEN DEL GRADO DE PROTECCIÓN
El área coloreada en amarillo en la imagen indica el lugar que corresponde a las UTM que se recogen en el apartado descripción, a la zona comprendida dentro de un círculo de 50 m de radio, con centro en ese punto se le aplica la protección que se establece en el Art. 190 de la Normativa Urbanística.

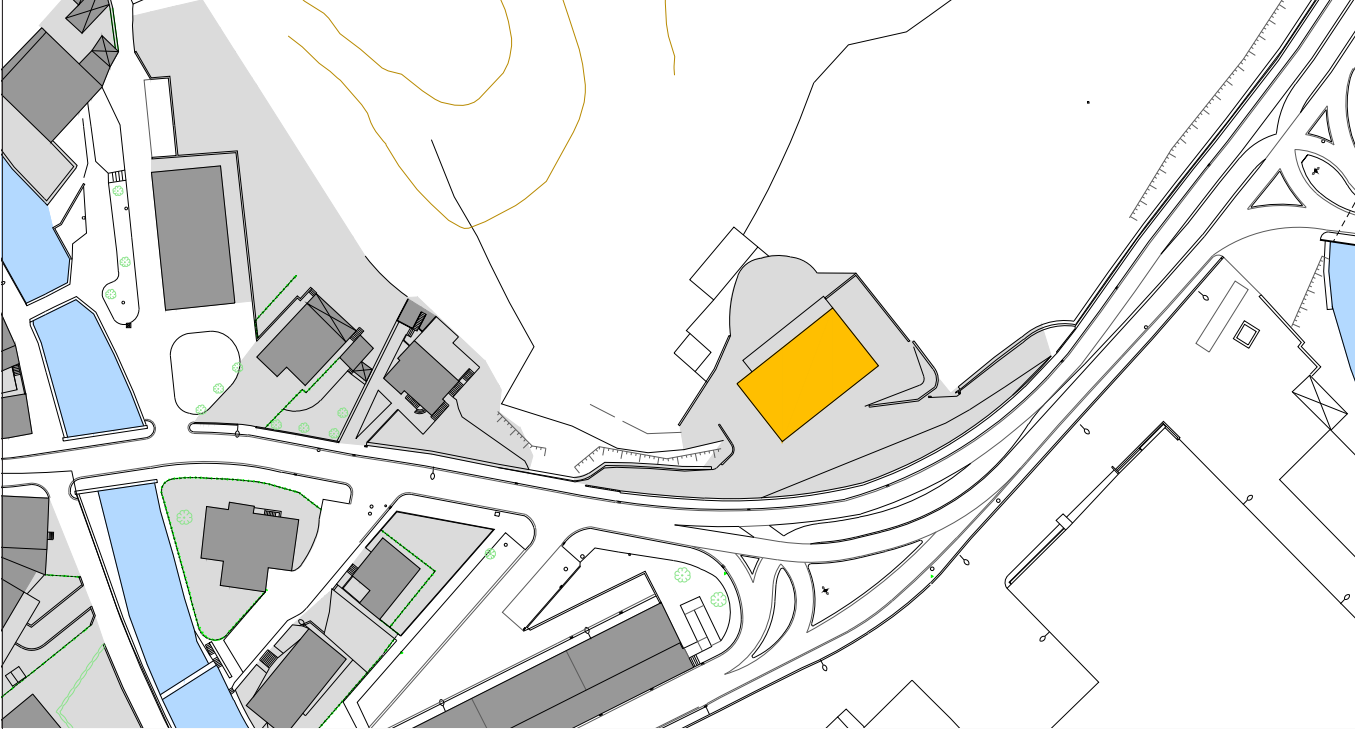
	PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA II	GRADO VI
IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO	Nombre del área de presunción	Caserío Urtesabel
	Tipo de área de presunción	Tipo A, área intramuros edificación
	Descripción	Se trata del área intramuros del caserío conocido como Urtesabel.

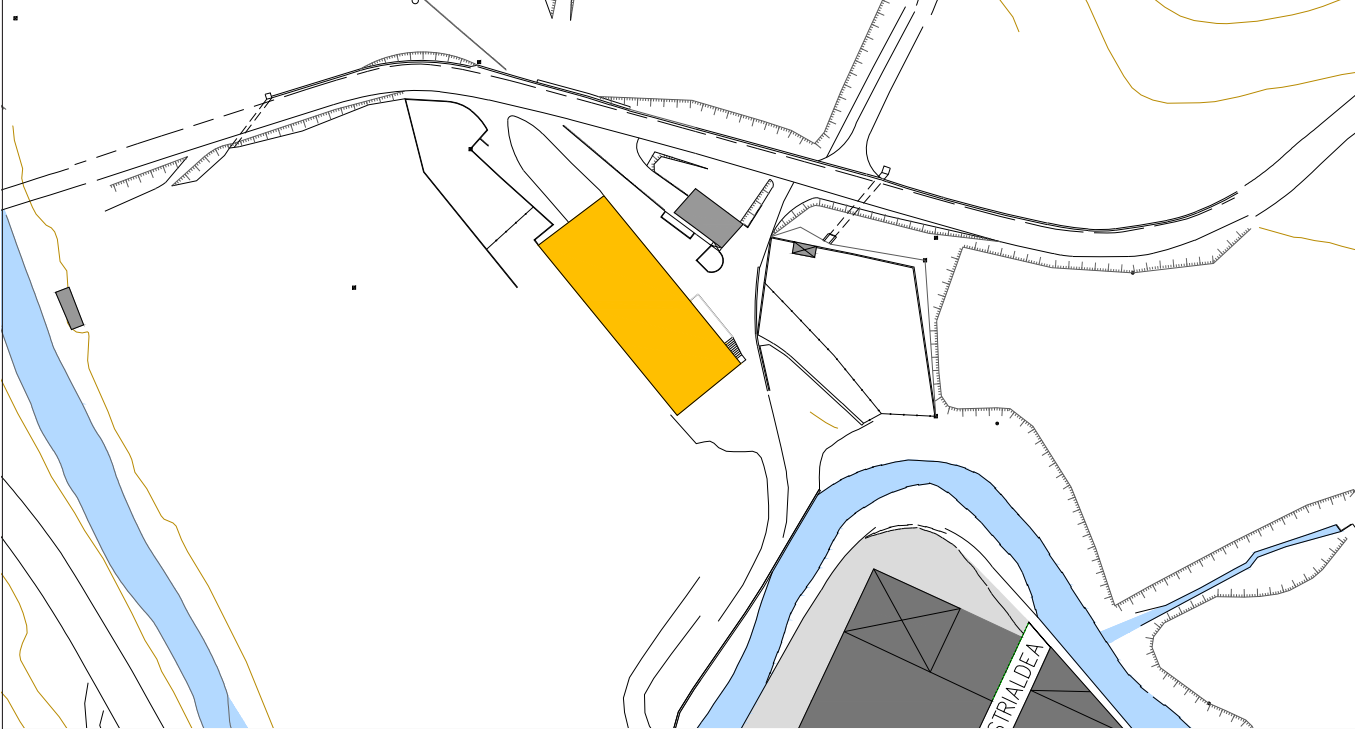
**PROTECCIÓN GENERAL**

Grado VI, Protección arqueológica II

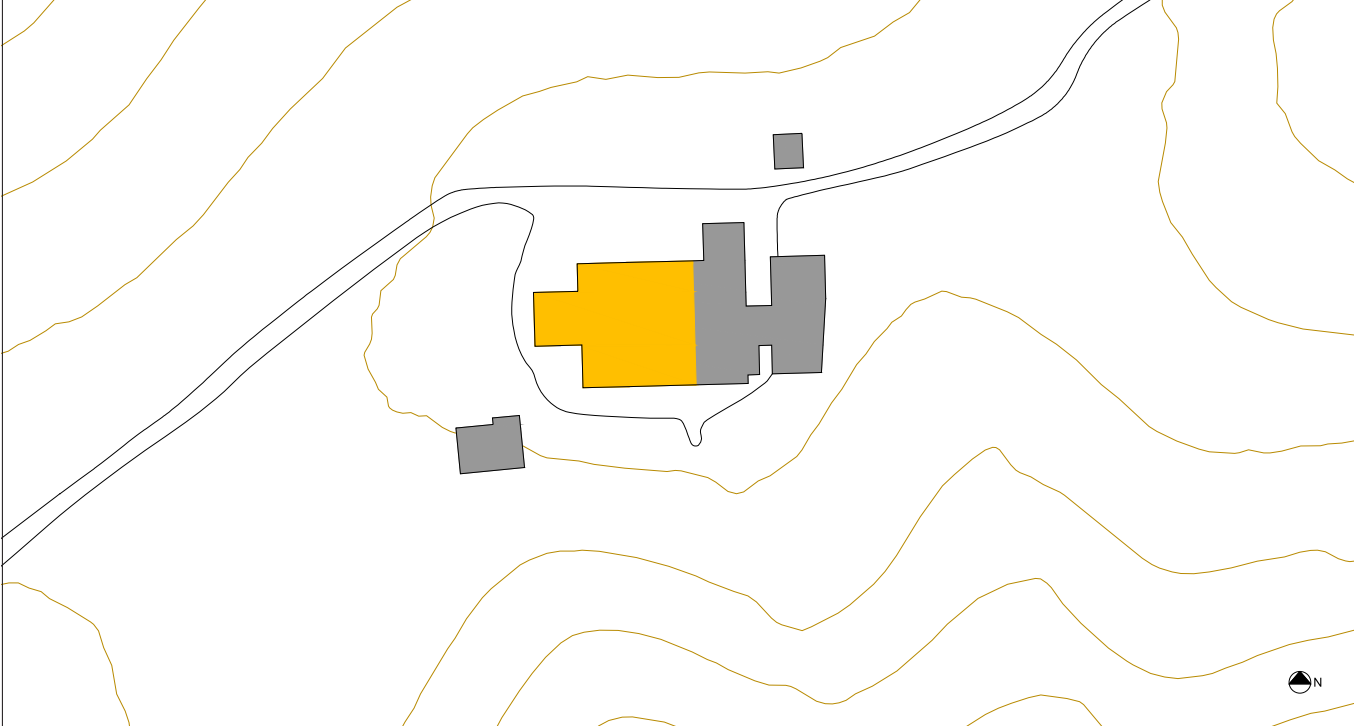
RÉGIMEN DEL GRADO DE PROTECCIÓN

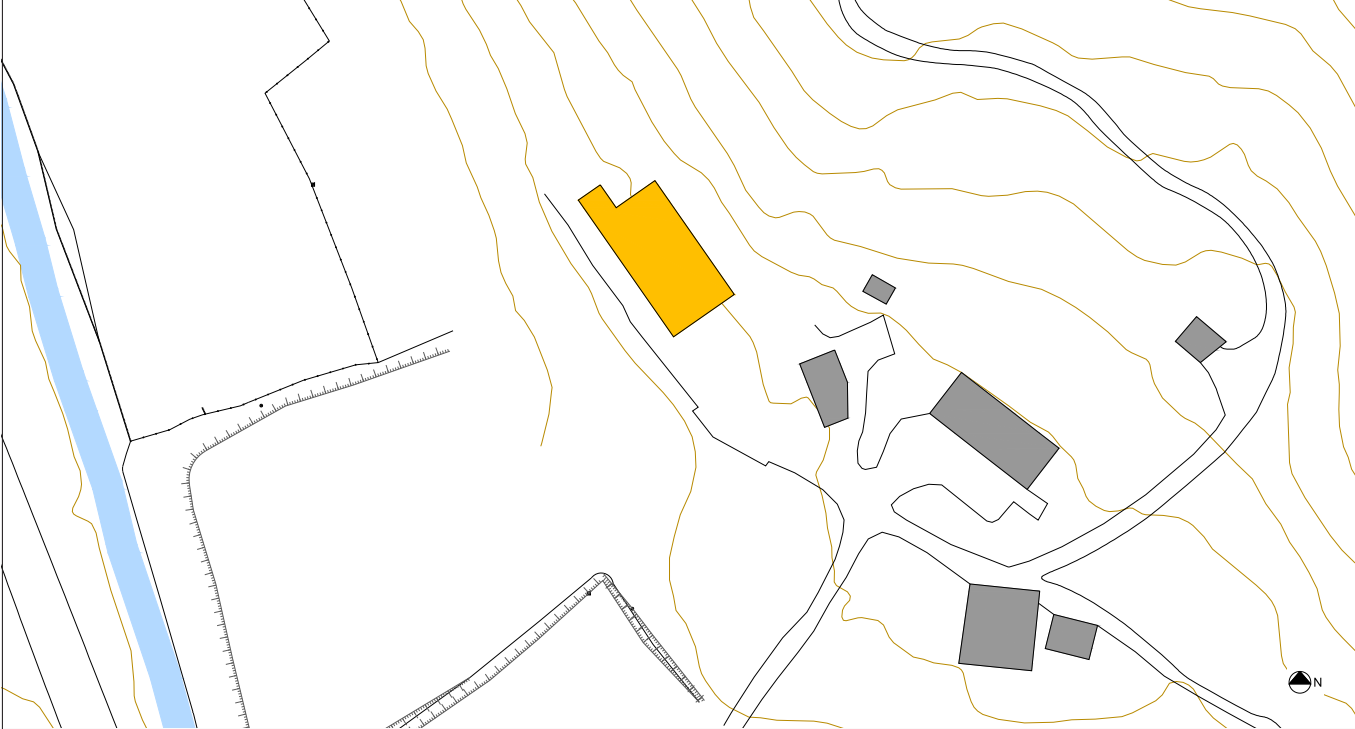
El área coloreada en amarillo en la imagen de esta ficha está declarada área de presunción arqueológica y se le aplicará lo recogido en el Art. 190 de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Zaldibia.

CATÁLOGO DE ZALDIBIA		FICHA Nº 36
	PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA II	GRADO VI
IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO	Nombre del área de presunción	Caserío Mugertza
	Tipo de área de presunción	Tipo A, área intramuros edificación
	Descripción	Se trata del área intramuros del caserío conocido como Mugertza.
		
PROTECCIÓN GENERAL		
Grado VI, Protección arqueológica II		
RÉGIMEN DEL GRADO DE PROTECCIÓN		
El área coloreada en amarillo en la imagen de esta ficha está declarada área de presunción arqueológica y se le aplicará lo recogido en el Art. 190 de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Zaldibia.		

CATÁLOGO DE ZALDIBIA		FICHA Nº 37
	PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA II	GRADO VI
IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO	Nombre del área de presunción	Caserío Lizarraga
	Tipo de área de presunción	Tipo A, área intramuros edificación
	Descripción	Se trata del área intramuros del caserío conocido como Lizarraga:
		
PROTECCIÓN GENERAL		
Grado VI, Protección arqueológica II		
RÉGIMEN DEL GRADO DE PROTECCIÓN		
El área coloreada en amarillo en la imagen de esta ficha está declarada área de presunción arqueológica y se le aplicará lo recogido en el Art. 190 de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Zaldibia.		

CATÁLOGO DE ZALDIBIA		FICHA Nº 38
	PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA II	GRADO VI
IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO	Nombre del área de presunción	Cueva de Koa
	Tipo de área de presunción	Tipo C, área que ocupa + 5 m.
	Descripción	UTM:
PROTECCIÓN GENERAL		
Grado VI, Protección arqueológica II		
RÉGIMEN DEL GRADO DE PROTECCIÓN		
El área coloreada en amarillo en la imagen de esta ficha está declarada área de presunción arqueológica y se le aplicará lo recogido en el Art. 190 de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Zaldibia.		

CATÁLOGO DE ZALDIBIA		FICHA Nº 39
	PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA II	GRADO VI
IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO	Nombre del área de presunción	Caserío Arrue
	Tipo de área de presunción	Tipo A, área intramuros edificación
	Descripción	Se trata del área intramuros de la parte que se destaca de color en el plano del caserio conocido como Arrue.
		
PROTECCIÓN GENERAL		
Grado VI, Protección arqueológica II		
RÉGIMEN DEL GRADO DE PROTECCIÓN		
El área coloreada en amarillo en la imagen de esta ficha está declarada área de presunción arqueológica y se le aplicará lo recogido en el Art. 190 de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Zaldibia.		

CATÁLOGO DE ZALDIBIA		FICHA Nº 40
	PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA II	GRADO VI
IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO	Nombre del área de presunción	Caserío Zaldibarrena
	Tipo de área de presunción	Tipo A, área intramuros edificación
	Descripción	Se trata del área intramuros del caserío conocido como Zaldibarrena.
		
PROTECCIÓN GENERAL		
Grado VI, Protección arqueológica II		
RÉGIMEN DEL GRADO DE PROTECCIÓN		
El área coloreada en amarillo en la imagen de esta ficha está declarada área de presunción arqueológica y se le aplicará lo recogido en el Art. 190 de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Zaldibia.		