

GIPUZKOAKO LURRALDE HISTORIKOKO
ADMINISTRAZIOA

2

ADMINISTRACIÓN DEL TERRITORIO
HISTÓRICO DE GIPUZKOA

GIPUZKOAKO FORU ALDUNDIA

MUGIKORTASUNEN ETA LURRALDE
ANTOLAKETAKO DEPARTAMENTUA

Lurralde Antolaketako Zuzendaritza Nagusia

«Aztiriaga-Bikarioetxe-Txamarretxe» 3. areari dagokion Zaldibiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren aldaketak (GHI-038/20-P03-A).

Foru Aldundi honetako Diputatuen Kontseiluak, 2020ko uztailaren 21eko batzaraldian, honako Erabaki hau hartu zuen:

«Udal izapideak egin ondoren, Zaldibiako Udalak «Aztiriaga-Bikarioetxe-Txamarretxe» 3. areari buruzko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra aldatzeko espedienteak aurkeztu du Foru Aldundian, behin betiko onesteko.

Aldaketaren xedea hau da: «eremu tradizionala» azpiareako Aztiriaga eta Errementari-Goikoa bizitegi-eraikin finkatuak antolatzeke baldintza berriak ezartzea. Azpiarea hori Zaldibiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko 3. arearen («Aztiriaga-Bikarioetxe-Txamarretxe») parte da. Plan Orokorra Diputatuen Kontseiluaren 2018ko abenduaren 11ko bilkuran hartutako erabakiaren bidez onetsi zen behin betiko. Planak eremu horretarako ezarritako antolamendu-irizpideek planteatzen dute eraikitako lurzati guztietan lehendik zeuden eraikinak finkatzea, albo batera utzita Udal Ondarea Babesteko Katalogoaren parte diren ala ez.

Dokumentuak «eremu tradizionala» hori birmugatzeko proposatzen du, eta multzo horretatik kanpo uztea Aztiriaga eta Errementari-Goikoa eraikinak. Eraikin horietarako, eraberritzeko esku-hartze bat aurreikusten da, zeinaren bidez eraikigarritasuna areagotuko baita, solairu gehigarri baten gehieneko profila izan okupazio-parametroa handitzearen ondorioz.

Plana formulatu ondoren, Zaldibiako Udalak, 2019ko uztailaren 23an egindako osoko bilkuran, erabaki zuen 2019ko martxoan idatzitako dokumentuari hasierako onepena ematea, eta jendaurreko informazioaldian ez zen alegaziorik aurkeztu. Ondoren, Udalbatzaren 2019ko urriaren 29ko erabakiaren bidez, behin-behineko onepena eman zitzaion dokumentuari.

Plana Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordera bidali ondoren, batzorde horrek, otsailaren 19an egindako 1/2020 bilkuran, aldeko txostena egin zuen. Eranskin gisa Uraren Euskal Agentziaren txostena bidali zuen, zeinean eskatzen zen dokumentuan zenbait baldintza xertatzea.

Bestalde, Kantauriko Konfederazio Hidrografikoak, 2020ko martxoaren 11n, aldeko txostena egin zuen eta baldintza horiek berretsi zituen. Horren ondorioz, Plan Hidrologikoaren Araudiko 40.4 artikuluan ezarritako zehaztapenei jarraikiz, bi jarduketan hirigintza-fitxak aldatu beharra ezarri zuen; alde batetik, berariaz jaso dadin «500 urteko errepikatze-aldiko uraldien uholde-kotatik gora jarri beharko direla bizitegi-erabilerak, birgaitze integrala eginez gero», eta, bestetik, jasota gera dadin bi eraikinen

DIPUTACIÓN FORAL DE GIPUZKOA

DEPARTAMENTO DE MOVILIDAD
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Dirección General de Ordenación del Territorio

Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Zaldibia relativa al Área 3 «Aztiriaga-Bikarioetxe-Txamarretxe» (GHI-038/20-P03-A).

El Consejo de Gobierno Foral de esta Diputación Foral, en su reunión de 21 de julio de 2020, adoptó el siguiente Acuerdo:

«Previo su tramitación municipal, el Ayuntamiento de Zaldibia presenta ante esta Diputación Foral, para su aprobación definitiva, el expediente de la «Modificación del Plan General de Ordenación Urbana relativa al Área 3 «Aztiriaga-Bikarioetxe-Txamarretxe».

La modificación tiene por objeto establecer unas nuevas condiciones de ordenación para los edificios residenciales consolidados Aztiriaga y Errementari-Goikoa, pertenecientes a la subárea denominada «Área tradicional», que forma parte del Área 3 «Aztiriaga-Bikarioetxe-Txamarretxe» del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Zaldibia, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de esta Diputación Foral en sesión celebrada el 11 de diciembre de 2018. Los criterios de ordenación establecidos por el plan para el citado ámbito plantean la consolidación de las edificaciones preexistentes en la totalidad de las parcelas edificadas, con independencia de que, en su caso, formen parte del Catálogo de Protección del Patrimonio Municipal.

El documento propone la redelimitación de la citada «Área tradicional», excluyendo del conjunto los edificios Aztiriaga y Errementari-Goikoa, para los que prevé una intervención de reforma con incremento de edificabilidad derivada de aumentar tanto el parámetro de ocupación como el perfil máximo en una planta adicional.

Una vez formulado el plan, el Ayuntamiento de Zaldibia acordó en sesión plenaria celebrada el 23 de julio de 2019 la aprobación inicial del documento, redactado en marzo de 2019, sin que se presentaran alegaciones en el período de exposición pública. Posteriormente, se procedió a aprobar provisionalmente el documento por acuerdo plenario de 29 de octubre de 2019.

Remitido el plan a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, fue informado favorablemente en Sesión 1/2020, celebrada el 19 de febrero, remitiéndose como Anexo el informe de URA - Agencia Vasca del Agua en el que se exigía incorporar al mismo una serie de condiciones.

Por su parte la Confederación Hidrográfica del Cantábrico emitió con fecha 11 de marzo de 2020 informe favorable reiterando las citadas condiciones, estableciendo en consecuencia que, en cumplimiento de las determinaciones establecidas en el artículo 40.4 de la Normativa del Plan Hidrológico, las fichas urbanísticas de ambas actuaciones debían modificarse para que, por un lado, figure expresamente que «en caso de rehabilitación integral será necesario disponer los usos residenciales

urpegarritasuna, 10 urteko errepikatze-aldiko uraldiak (partzialki) eta 100 urteko errepikatze-aldikoak direla-eta.

Azkenik, eta xede izanik, batez ere, uraren arloan eskumena duten erakundeek adierazitako gaiak planean txertatzea, dokumentu berri bat idatzi zen, 2020ko maiatzean. Zaldibiako Udalak onetsi egin zuen, 2020ko ekainaren 16ko osoko bilkuran, eta Foru Aldundira bidali zuen. 2020ko ekainaren 18an sartu zen foru erakundean.

Foru Aldundiko Lurralde Plangintzako Zerbitzuak dokumentuaren edukia aztertu ondoren, egokitzen jo du dokumentua, eta lortu nahi diren helburuekin bat datorrela uste du. Hori horrela, egokitzen jotzen da behin betiko onestea eta argitaratzeko agindua ematen da.

Ondorioz, Diputatuen Kontseiluak, aplikatu beharreko lege-ria ikusita, Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako Departamentuko foru diputatuak proposatuta, eta eztabaidatu ondoren, honako hau

ERABAKITZEN DU

«Aztiriaga-Bikarioetxe-Txamarretxe» 3. areari dagokion Zaldibiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren aldaketa behin betiko onestea, 2020ko maiatzeko dokumentuaren arabera.

Erabaki hau behin betikoa da eta administrazio bidea amaitzen du. Nahi izanez gero, administrazioarekiko auzi errekurtsoa aurkez daiteke Euskadiko Justiziako Auzitegi Nagusiak Bilbon duen Administrazioarekiko Auzietako Salan, bi hilabeteko epean, erabaki hau argitaratu edo, hala badagokio, jakinarazi eta hurrengo egunetik aurrera».

Eranskina: Aipatutako dokumentuan dagoen Hirigintza Arautegiaren testua.

Donostia, 2020ko abuztuaren 12a.—María Teresa Iribarren Goicoechandia, idazkari teknikoa. (4178)

por encima de la cota de inundación de la avenida de 500 años de periodo de retorno», y por otro, conste el carácter inundable de ambas edificaciones «por las avenidas de 10 años (parcialmente) y 100 años de periodo de retorno».

Por último y a fin, principalmente, de incorporar al plan las cuestiones señaladas por los organismos competentes en materia de aguas se redactó un nuevo documento de fecha mayo 2020, que fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Zaldibia de 16 de junio de 2020 y remitido a esta Diputación Foral, con fecha de entrada 18 de junio de 2020.

Analizado el contenido del documento por el Servicio de Planificación Territorial de esta Diputación Foral, se estima correcto y acorde con los objetivos perseguidos y, por lo tanto, se considera procedente su aprobación definitiva y se ordena su publicación.

En consecuencia, este Consejo de Gobierno Foral, vista la legislación de aplicación, a propuesta de la diputada foral del Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio, y previa deliberación,

ACUERDA

Aprobar definitivamente la «Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Zaldibia relativa al Área 3 «Aztiriaga-Bikarioetxe-Txamarretxe», según documento de fecha mayo 2020.

Este acuerdo es definitivo y pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponerse contra el mismo recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Bilbao en el plazo de dos meses a partir del día siguiente al de su publicación o, en su caso, notificación».

Anexo: Texto de la Normativa Urbanística contenida en el citado documento.

San Sebastián, a 12 de agosto de 2020.—La secretaria técnica, María Teresa Iribarren Goicoechandia. (4178)

ERANSKINA

3. EREMUA _ AZTIRIAGA-BIKARIOETXE-TXAMARRETXE	
Eremu hau osatuko dute Larraitzeko bidean sortu zen eraikuntza tradizionaler osatutako hirigune zaharrenaren inguruan (Aztiriaga, Bikarioetxe eta Txamarretxe besteak beste) urteetan zehar egin diren eraikuntzek –batez ere eraikuntza irekikoak–.	
EGITURAZKO ANTOLAMENDUARI BURUZKO ZEHAZTAPENAK	
LURZORUAREN SAILKAPENA	Hiri-lurzorua
EREMUAREN AZALERA OSOA, GUTXI GORABEHARA	30.123 m ²
KALIFIKAZIO GLOBALA	
A.10 Bizitegi zonak	ERABILERA BULTZATUAK a.10 eraikuntza irekiko bizitegi partzelak ERABILERA ONARGARRIAK Ez dira erabilera global onargarriak aurreikusi.
E. Komunikazioa sistema orokorrak	Komunikazio sistema orokorra bezala Santa Fe kalea aurreikusten da, Ibarrondorarte E.12 Hiri bide nagusiak kalifikazioarekin eta Artizararte E.11 Hiriarteko bideak kalifikazioarekin.

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNA	Hiri-lurzoruko finkatugabea honako hauek osatzen dute: AI-R3.1 ETXABENEA jarduketa integratuak, AD-R3.1 ETXABENEA zuzkidura-jarduketak, AD-R-3.2 AZTIRIAGA zuzkidura-jarduketak eta AD-R-3.3 Errementari zuzkidura-jarduketak. Bakoitzak honako hirigintza-eraikigarritasun hau izango du: AI-R3.1 ETXABENEA, 1.630,0 m²-koa. AD-R3.1 etxaldea, 1.130,0 m²-koa AD-R-3.2 AZTIRIAGA, 734 m²-koa AD-R-3.3 ERREMENTARI, 250 m²-koa Areako gainerako lurzoruko hiri lurzoruko finkatuaren kategoria du, eta hor definitzen da honako jarduketa isolatu hau: AA-R3.1 BIURRENE. Egungo eraikigarritasuna finkatuta geratzen da
ANTOLAMENDU XEHATUARI DAGOZKION ZEHAZTAPENAK	
Hiri-lurzoruko kategoria hauetako bakoitzaren barnean hartutako lurzoruen kudeaketa-, erabilera- eta forma-baldintzak fitxa honen hurrengo ataletan ezartzen dira.	
HIRI LURZORU FINKATUAREN ANTOLAMENDU XEHATUA	
KUDEAKETA BALDINTZAK	
JARDUKETA MOTA	Egungo partzelazioaren ezaugarriak direla-eta ezin da partzelarik banandu, ezta erantsi ere.
	Eremu honetan bildutako partzeletan egin daitezkeen obrak jarduketa bakartutzat hartuko dira (2/2006 Legearen 136. artikulua). Hirigintza-eraikigarritasuna handitu gabe erabilera aldatzea, berarekin eraikigarritasun haztatua handitzea daramanean, zuzkidura-jarduketa bidez burutuko da.
JARDUKETA POSIBLEEN BEREZITASUNAK	NOR 4.1 planoan kutsatuta egon daitezkeen lurzorukoak jasotzen dira. Beraz, bertan dagoen industria-jarduera lagatzeko, edo gaur egun dagoenaren desberdina izango den jarduera ezartzeko, Hirigintza Araudiaren 75. artikuluan adierazten den izapidea beharko da, lurzoruko kutsadura prebenitzeko eta zuzentzeko 4/2015 Legea aplikatuz.
ERAIKIGARRITASUNA HANDITzea	Bizitegi-erabilerako partzeletan hirigintza-eraikigarritasuna handitzeko, planari aldaketa puntuala egin beharko zaio, 2/2006 Legearen 137. artikuluan aurreikusitako zuzkidura-jarduketa ezarriko duena.
ERABILERA BALDINTZAK	
ERABILERA XEHATUAK	NOR 2.1 planoaren bitartez finkatzen dira. Gehienbat eraikuntza irekiko erabilera (a.10) eta garapen txikiko eraikuntza-erabilera (a.20) esleitu dira. NOR 2.1 planoan adierazitako kasuetan, beheko solairuan merkataritza-erabilera (c.10) baimentzen da, 50. artikuluan aurreikusten den bezala. Plano honetan ere bertan dauden eraikuntza batzuetarako etxebizitzari atxikitako eraikuntzen erabilera (a.30) adierazten da. Ezingo dira plano honetan jaso gabe geratuko diren erabilera hau duten bolumen berriak aurreikusi.
ERABILERA BULTZATUAK, ONARGARRIAK ETA DEBEKATUAK	Araudi orokorrean ezarri dira, NOR 2.1 planoan partzela bakoitzari esleitzen zaion erabilera xehatuaren arabera.
FORMA BALDINTZAK	
Egungo eraikuntzen eraikigarritasun eta oinplanoko okupazioa finkatu da. Ordeztearen kasuan, parametro horiek bete beharko dira eraikuntza berriaren balio maximo gisa. Era berean, egungo eraikuntzaren eraikuntza-lerrokadura maximo gisa eutsiko zaie; alabaina, lerrokadura horiek aldatu ahal izango dira xehetasun-azterketa baten bitartez.	

ERAIKUNTZA-PROFILA	Bertan dagoen eraikuntza-profila ere finkatuta geratzen da ordezkatu behar denean. Eraikuntzen profilak NOR 3.1 planoan adierazten dira.
HEGALAREN ALTUERA MAXIMOA	Orain dauden eraikuntzen altuerak finkatuta daude, baita ordezkatzeko badira ere. Eta bi kasuetan bizigarritasunera egokitu ahal izango dira, altuera gehiago jarri beharrik gabe.
LURZORUAREN JABARI- ETA ERABILERA-ERREGIMENA	NOR 3.1 planoan lurzoruaren jabari- eta erabilera-erregimena jasotzen da: jabari pribatua eta erabilera pribatua, jabari pribatua eta erabilera publikoa edo jabari eta erabilera publikoak.
BIZITEGI PARTZELETARAKO BALDINTZA ESTETIKOAK	
NOR 2 serieko planoetan finkatzen dira dagozkien ordenantzetan ezartzen diren baldintza estetikoak bete beharko dituzten eraikuntzaren erabilera xehatuak: a.10 ORD.1 Eraikuntza irekia a.20 ORD.2 Garapen txikiko eraikuntza Ordenantza horietako bakoitzean atal bat aurkituko dugu. Atal horretan jasoko dira, plano horietan bertan eraikuntza tradizionalako eremu gisa mugatutako esparruan kokatzen diren eraikinek bete beharko dituzten baldintza bereziak - ordenantza horretako baldintza orokorrekin gain-. Atal honetan biltzen diren baldintzak obra berriei, ordezteko obrei eta birgaitzeko obrei aplikatuko zaizkie. Dena dela, birgaitzeko obren kasuan, birgaitzeak eraginpean hartzen dituen elementuei aplikatu beharreko baldintzak betetzea eskatuko da soilik.	
JB-R3.1 BIURRENE JARDUKETA BAKARTUA	
Biurrenen jarduketa bakartua aurreikusi da, hau da, orain dagoen eraikuntzaren ordezkari beste bat altxatzea. Jarduketaren ondorioz ez litzateke hirigintza-erakigarritasuna handituko. Aurreikusten den eraikuntza 100 urteko birgertatze-aldiko uholde-arriskuko zonaren barruan dago, baina lehentasuneko fluxu-zonaz kanpo; zona urbanizatua denez gero, aplikatzeko zaio Euskal Autonomia Erkidegoko Ibairen eta Erreken Ertzak Antolatze Lurralde Plan Sektorialaren araudiko E.2.4 atala. Horrenbestez, eraikuntza ordezteak eskatuko du beheko solairuko kota goratzea —lurzoru publikoari dagokionez—, 500 urteko birgertatze-aldiko uholde-kotaren gainetik. Aldi berean, oztopo arkitektonikoak agertzea saihestuko da. Horren haritik, formako planoetan grafiatzen den moduan, lau solairuko bolumena aurreikusten da, 12,60 metroko erlaitzeko altuera maximoarekin, fatxada lerrokadura ofizialaren gainean duela. Uholde-arriskuaren ondorioz eska daitezkeen baldintzak betetzeagatik, eta beheko solairuko kotaren eraginez, finkatutako erlaitzeko altuera maximoa askieza bada baimentzen den profila lortzeko, erlaitzeko altuera maximoa gehitzea baimenduko da, betiere ez bada hirigintza-erakigarritasuna gehitzen. Partzelaren kokalekuak eta dimentsioak eragozten dute jabari publiko hidraulikoaren 5 metroko zortasun-zona osorik errespetatzea; horrenbestez, solairu guztietan ibaiaren ibilguarekiko 3 metroko atzerapena ezarri da, puntu horretan bat baitator partzela pribatuaren mugarekin. Konponbide horrek nabarmen hobetzen du gaur egungo egoera, egungo eraikuntza ibaiaren ibilguraino bertaraino iristen baita. Obrak egiten diren bitartean, lehentasuneko fluxu-gunearen zati bat hartzen duen ibaiaren eremu horretan ez da materiala metatuko. Ezingo da soto edo erdisotorik eraiki. NOR 2.1 erabilaren planoaren arabera, a.10 eraikuntza irekia izango da aurreikusitako erabilera. Hortaz, ORD.1 Eraikuntza irekiaren eta bertan jasoko diren baldintza berezien mende geratuko da, eraikuntza tradizionalako eremuaren barnean ere geratzen delako. Eraikuntza bat ordezteko jardun hori desman pirinotarrarentzat interes bereziko zona baten barruan dagoenez gero —2004ko maiatzaren 12ko Foru Agindu baten arabera—, Gipuzkoako Foru Aldundiko Mendietako eta Natura Ingurune Zuzendaritza Nagusiaren aginduzko txostenaren mende izango da. Jarduketa ibaiko polizia-zonan kokatzen denez gero, URAK proiektua baimendu beharko du lizentzia eman aurretik, araudi honen 37. artikuluan 6d zenbakian jasotzen den bezala.	

HIRI LURZORU FINKATU GABEAREN ANTOLAMENDU XEHATUA	
JI-R3.1 ETXABENEA JARDUKETA INTEGRATUA	
ANTOLAMENDUAREN HELBURUAK	
Jarduketa integratua Etxabenea izeneko etxearen okupatu gabeko lurretan eta gaur egun aparkaleku gisa erabiltzen den horren aurreko lurzoruan mugatzen da. Antolamenduaren arabera eraikuntza Etxabeneatik urrunduz kokatzen da, oinezkoak eraikuntza tradizional honen gaineko bidez gozatzeko. Eraikuntza-tipologia irekia aurreikusi da, bolumena lurraren kontra kokatuz, garajea erdilurperatutako solairuan jarri eta etxebizitzak gainean ipiniz.	
JARDUKETAREN EZAUGARRI NAGUSIAK	
Lurzuaren sailkapena eta kategorizazioa	Hiri-lurzu finkatu gabea
Gutxizko azalera	1.498,5 m ²
Jarduketaren barnean hartutako jatorrizko partzelak	6965084 eta lurzoru pribatu bat, katastroak halakotzat jasotzen ez duena
Egungo azalera eraikia sestra gainean	0 m ²
Egungo azalera eraikia sestra azpian	0 m ²
Eraikigarritasun fisikoa sestra gainean	981 m ²
Eraikigarritasun fisikoa sestra azpian	812,5 m ²
Eraikigarritasun fisikoa guztira	1.793,50 m ²
Hirigintza eraikigarritasuna sestra gainean	817,5 m ²
Hirigintza eraikigarritasuna sestra azpian	812,5 m ²
Hirigintza eraikigarritasuna guztira	1.630 m ²
Sestra gaineko hirigintza eraikigarritasunaren handitzea	817,5 m ²
Aisigune zuzkidura (jarduketa eremuaren % 15)	224,77 m ²
Ekipamendu zuzkidurak (5m ² /25m ² sestra gaineko hirigintza eraikigarritasuna handitzearena)	163,5 m ²
Araudiaren 119. artikuluan ezartzen diren haztepen koefizienteen arabera jarraian azaltzen diren eraikigarritasun haztatuek ezartzen dira:	
Eraikigarritasun haztatua sestra gainean	817,5 m ²
Eraikigarritasun haztatua sestra azpian	121,87 m ²
Eraikigarritasun haztatua guztira	939,37 m ²
Emaitzazko lurzoru pribatuko azalera	812,5 m ²
Lurzoru pribatu okupagarria sestra gainean	Lerrokaduretatik ondorioztatzen direnak
Lurzoru pribatu okupagarria sestra azpian	812,5 m ²
Gehienezko etxebizitza kopurua	Ez da kopururik ezartzen, araudiko 112. artikuluaen arabera ezarriko da.
Gutxienezko aparkalekuak partzela pribatuetan	9

Gutxieneko landaredi kopurua			6 zuhaitz	
123/2012 Dekretuan espazio librerako aurreikusten den estandarra 224,79 m2-koa da eta hau Santa Fe kaleko 686,11 m2 azaleraren lagapenarekin konpentsatzen da.				
Zuzkidura publikoen lokalen estandarra 163,5 m² ekonomikoki konpentsatua izan ahalko da, esandako Dekretu horren 7. Artikuluan aurreikusten den arabera.				
GAUZATZE-UNITATEEN MUGAKETA				
Plan Orokorrak jarduketa integratu hau gauzatze-unitate bakarrean mugatzen du.				
KUDEAKETA-BALDINTZAK				
Dagokion urbanizazioan esku hartzeko programa onartzea, 2/2006 Legearen 152. eta hurrengo artikuluen arabera.				
Birpartzelazio- proiekturako baldintzak		Grafiatutako partzela minimoa eta nahitaezkoa da.		
Urbanizazio-proiekturako baldintzak		Emaitzazko lurzoru publikoa gaur egun dagoen ingurune urbanizatuarekin bat etorritz urbanizatuko da. Inguruko diseinua eta materialak erabiliko dira. 6 zuhaitz landatuko da. Saneamendu-azpiegiturak 112. artikuluan xedatutakora egokitu behar dira.		
Urbanizazio-kargak		2/2006 Legearen 147. artikuluan aurreikusitakoak.		
Antolamenduz kanpoko eraikinak		Ez daude		
BIZITEGI-ERAIKUNTZAREN ERABILERA-BALDINTZAK				
Erabilerak.				
Sotoko solairua		Garajea		
Beheko solairua		g.10 Ekipamendu komunitarioa (165 m²) Gainerakoa eraikuntza irekiko bizitegi-partzela (a.10)		
Lehen eta bigarren solairuak		Eraikuntza irekiko bizitegi-partzela (a.10)		
Estalkipea		Eraikuntza irekiko bizitegi-partzela (a.10)		
Aparkaleku-plazen kopuru minimoa lurzoru pribatuan 9.				
BIZITEGI-ERAIKUNTZAREN FORMA-BALDINTZAK				
Partzela bakoitzaren berezko baldintzak				
Partzelak	Partzelaren azalera	Partzelaren sestra gaineko okupazioa	Eraikitako azalera	
			Sestrapean	Sestra gainean
P1	812,5 m²	Lerrokaduren ondoriozkoa	812,5 m²	981 m²
Eraikuntza-profila		Sotoa + beheko solairua + lehen solairua + estalkipea		
Erlaitzaren altuera maximoa		13,0 m Fatxada nagusia antolamendu-planoetan aurreikusitako kale berrian kokatuko da.		
Solairuen altuera maximoak		Soto-solairua: 3,50 m beheko eta lehen solairuak: 3,50 m Estalkipeko solairua: 2,50 m		

Bete beharreko lerroakadura maximoak	NOR 3.1 forma-planoetan espazio publikoko sestra gaineko solairuetarako grafiatutakoak. Sotoko solairuetan partzela guztiak okupatu ahal izango dira.
Beste baldintza bolumetrikoko eta estetiko batzuk	Eraikuntzak ORD.1 Eraikuntza irekia ordenantzako baldintza estetikoak bete beharko ditu.
Ingurumena eta paisaia lehengoratzeko baldintzak	Eraikuntza-proiektuan zonako orografiarekin lotuta jarduketaren paisaia-integrazioa ziurtatu beharko da. Horren haritik bere konposizio bolumetrikoa zaindu beharko da. Era berean, isurketa-uren drainatze egokia egin dadin zainduko da. Partzela pribatuan bertako landaredia erabili beharko da, jarduketaren inguruan dauden zona naturalekin ikus-jarraitutasuna ziurtatzeko.
APLIKAGARRIAK DIREN BESTE BALDINTZA BATZUK	
Jarduketa ibaiko polizia-zonan kokatzen denez gero, URAk proiektua baimendu beharko du lizentzia eman aurretik, araudi honen 37. artikuluan 6d zenbakian jasotzen den bezala.	
ZJ-R3.1 ETXABENEA ZUZKIDURA JARDUKETA	
ANTOLAMENDUAREN HELBURUAK	
Orain arte familia bakarreko etxebizitzara (baserria) bideratzen den eraikin bat blokeko etxebizitza gisa –etxebizitza bat baino gehiago hartuko duena– erabiltzeko aukera emango duen jarduketa bat da. Gehikuntza horrek gaur egungo eraikigarritasun haztatua gehitzea ekarriko du, baina hirigintza-eraikigarritasuna gehitu behar izan gabe; hortaz, ez dute hirigintza-estandarrik laga behar. Garajera zuzentzen den eranskinari eutsiko zaio.	
JARDUKETAREN EZAUGARRI NAGUSIAK	
Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa	Hiri-lurzoru finkatu gabea
Guztizko azalera	1.207 m ²
Jarduketaren barnean hartutako jatorrizko partzelak	6569084
Egungo azalera eraikia sestra gainean	729,00 m ² (etxebizitza) 28,00 m ² (eranskina)
Egungo azalera eraikia sestra azpian	273,0 m ²
Eraikigarritasun fisikoa sestra gainean	720,0 m ²
Eraikigarritasun fisikoa sestra azpian	273,0 m ²
Eraikigarritasun fisikoa guztira	1.030,0 m ²
Hirigintza eraikigarritasuna sestra gainean	757,0 m ²
Hirigintza eraikigarritasuna sestra azpian	273,0 m ²
Hirigintza eraikigarritasuna guztira	1.030,0 m ²
Sestra gaineko hirigintza eraikigarritasunaren handitzea	0,0 m ²
Aisigune zuzkidura (jarduketa eremuaren % 15)	181,0 m ²
Ekipamendu zuzkidurak (5 m ² /25 m ² sestra gaineko hirigintza eraikigarritasuna handitzearena)	0 m ²
Araudiaren 119. artikuluan ezartzen diren haztepen koefizienteen arabera jarraian azaltzen diren eraikigarritasun haztatuak ezartzen dira:	
Eraikigarritasun haztatua sestra gainean	729,00 m ² (etxebizitza) 4,20 m ² (eranskina)
Eraikigarritasun haztatua sestra azpian	40,95 m ²
Eraikigarritasun haztatua guztira	774,15 m ²
Emaitzako lurzoru pribatuko azalera	1.207 m ²
Lurzoru pribatu okupagarria sestra gainean	Egungoa
Lurzoru pribatu okupagarria sestra azpian	Egungoa
Gehienezko etxebizitza kopurua	Ez da kopururik ezartzen, araudiko 112. artikuluren arabera ezarriko da.

Gutxienezko aparkalekuak partzela pribatuetan			6	
Gutxienezko landaredi kopurua			0 zuhaitz	
Jarduketaren esparruan ezinezkoa da 123/2012 Dekretuan espazio librerako aurreikusten den estandarra betetzea; hartara, kasu horretan legokiokkeen azalera (181,0 m²) ekonomikoki konpentsatuko da, dekretu horren 7. artikuluan aurreikusten den bezalaxe.				
Hirigintzako estandarren 123/2012 Dekretuko 6.3 artikulua arabera estandarrek hirigintza eraikigarritasunaren handitzearen arabera lortzen dira. Beraz, bakarrik bete beharko da 6.1 artikuluan aisiguneen sistema lokalarentzako exigitzen den estandarra, hau zuzkidura jarduketa eremuaren % 15a gutxienez izango da.				
Jarduketaren esparruan hirigintzako estandarren 123/2012 Dekretu bidez ezarritako aisigineen sistema lokala azalera osoa bete ezin denez, antolamenduan jaso gabeko 181 m²-ko azalera ekonomikoki konpentsatuko da, dekretu horren 7. artikuluan aurreikusitakoaren arabera.				
Zuzkidura-estandar horiek dagokien balio ekonomikoa ordainduta betetzean, indarrean dagoen hirigintza-legeriak kasu horietarako ezarritako irizpideei jarraituko zaie.				
KUDEAKETA-BALDINTZAK				
2/2006 Legearen 137. artikulua arabera jardungo da. Zuzkidura-kargak altxatu beharko dira, Antolamenduen Ezaugarri Orokorren atalean adierazi den moduan.				
ERAIKUNTZAREN ERABILERA-BALDINTZAK				
Bizitegi-eraikuntzaren erabilera				
Erdisotoa		Garajea		
Beheko, lehen eta bigarren solairuak		Eraikuntza irekiko bizitegi-partzela (a.10)		
Eraikuntzaren alboan dagoen bolumena eranskin-erabilerarekin finkatzen da.				
Aparkaleku-plazen kopuru minimoa lurzoru pribatuan 6.				
BIZITEGI-ERAIKUNTZAREN FORMA-BALDINTZAK				
Partzela bakoitzaren berezko baldintzak				
Partzelak	Partzelaren azalera	Partzelaren sestra gaineo okupazioa	Eraikitako azalera	
			Sestrapean	Sestra gainean
P1	Egungoa	Egungoa	Egungoa	Egungoa
Errespetatu beharreko forma- eta bolumen-baldintzak	Bizitegi-eraikuntza zein eranskina finkatuta geratu dira eraikuntza-profilari, erlaitzaren altuera maximoari eta bolumenari dagokionez. Bizitegi-eraikuntzaren barruan aurreikusten diren solairuek altuera libre izango dute, betiere fatxada nagusiko bakoetara behar besteko arreta jarrita, fitxaren arabera bako horiek mantendu behar dira-eta. Bizitegi-eraikuntza babestuta dago, dagokion katalogoko fitxan jasotzen den moduan. Eraikina, beraz, ezin izango da ordeztu, eta, aurreikusten den erabilera aldatzeko, barrualdea berrantolatu besterik ezin izango da egin, fatxada nagusiaren konposizioa mantenduta. Gainerako fatxadetan bako berriak ireki ahal izango dira eta gaur egun daudenak aldatu, baina beti ORD 1 Eraikuntza irekia ordenantzan aurreikusten den izaera bolumetrikoko estetiko baldintzei eutsita eta ordenantzaren amaieran jasotzen diren baldintza bereziak mantenduta.			
APLIKAGARRIAK DIREN BESTE BALDINTZA BATZUK				
Jarduketa ibaiko polizia-zonan kokatzen denez gero, URAk proiektua baimendu beharko du lizentzia eman aurretik, araudi honen 37. artikulua 6d zenbakian jasotzen den bezala.				

AD-R3.2 AZTIRIAGA ZUZKIDURA JARDUKETA			
ANTOLAMENDUAREN HELBURUAK			
Antolamenduaren helburua eraikuntza berritzea da, eta, horregatik, altuerak pixka bat handitzen dituen bolumena proposatzen da, etxebizitza handiagoak egin ahal izateko. Hori guztia, eraikin berriak egungo eraikinak duen izaera tradizionala galdu gabe. Lurzatia partzialki kokatuta dago 10 urteko (zati bat) eta 100 urteko itzulera aldiak eragindako eremuan, eta aplikatu beharreko araudia da Plan Hidrologikoaren 40.4 artikulua (1/2016 Errege Dekretua, urtarilaren 8koa) eta EAEko Ibaiak eta Errekak Antolatze Lurralde Plan Sektorialaren E.2.4.2 epigrafea. Beheko solairuko zoladuraren kokapena finkatzeko, EAEko Ibaiak eta Errekak Antolatze Lurraldearen Arloko Planaren araudian lurzoru horietarako ezarritako irizpideak hartu dira kontuan (E.2.2.6 eta E.2.3.2 atalak).			
JARDUERAREN EZAUGARRI OROKORRAK			
Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa		Hiri lurzoru finkatu gabea	
Azalera guztira		292,5 m²	
Jarduketan sartutako jatorrizko lursailak		6965081	
Sestra gaineko eraikigarritasuna		595,6 m²	
Sestra gaineko etxebizitza kopurua		4	
Sestra azpiko eraikigarritasuna		0 m²	
Aurreikusitako eraikigarritasun fisikoa guztira		839,2 m²	
Aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasuna guztira		839,2 m²	
Sestra gainean aurreikusitako hirigintza eraikigarritasunaren gehikuntza		243,6 m²	
Zuzkidura estandarrak			
Ekipamenduen zuzkidura (sestra gaineko hirigintza eraikigarritasunaren gehikuntzaren 5 m²/2 5m²)		48,7 m²	
Aparkalekuak lurzati pribatuetan (0,35/25 m²)		3,4	
Landaredia (zuhaitz 1 etxebizitza berri bakoitzeko)		0 zuhaitz	
Jarduketa eremuan ezin dira bete hirigintza estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuan ezarritako zuzkidura estandarrak, eta, beraz, 48,7 m²-ko azalera ekonomikoki konpentsatuko da, dekretu horren 7. artikuluan aurreikusitakoaren arabera. Koefizienteak aplikatuz, araudiko 119. artikuluan honako eraikigarritasun haztatu hauek ezartzen dira:			
Jarraitzen du >			
Eraikigarritasun haztatua		839,2 m²	
Lursailak	P1	C Haztapena	Eraikigarritasun haztatua
Etxebizitza librea eraikin irekian	839,2 m²	1	839,2 m²
Eraikigarritasun haztatua		839,2 m²	
Lursail pribatuaren azalera		292,5 m²	
Partzela pribatu okupagarriaren azalera sestra gainean		Lerrokaduretatik datorrena	
Gehienezko etxebizitza kopurua:		4	

JARDUERA UNITATEAK MUGATZEA				
Plan Orokorrak Zuzkidura Jarduketa honetan Jarduera Unitate bakarria mugatzen du.				
KUDEAKETA BALDINTZAK				
2/2006 Legearen 137. artikuluari jarraikiz. Zuzkidura kargak kendu beharko dira, Antolamenduaren Ezaugarri Orokorren atalean adierazi bezala.				
BIZITEGI ERAIKUNTZAREN ERABILERA BALDINTZAK				
Erabilerak.				
Behe solairua	Erresidentziala (a.10 eraikuntza irekia)			
Lehen eta bigarren solairuak	Erresidentziala (a.10 eraikuntza irekia)			
Teilatupea	Erresidentziala (a.10 eraikuntza irekia)			
ERAIKUNTZA ERRESIDENTZIALAREN FORMA BALDINTZAK				
Lursailak	Lursailaren azalera	Lursailaren sestra gaineko okupazioa	Azalera eraikia	
			Sestra azpian	Sestra gainetik
P1	292,5 m ²	227,6 m ²	0 m ²	839,2 m ²
Eraikuntza profila	beheko solairua + lehenengo solairua + bigarren solairua + estalkipea			
Erlaitzaren gehieneko altuera	10,0 m			
Solairuen gehieneko altuerak	behe solairua, lehen solairua eta bigarren solairua: 3,50 m teilatupeko solairua: 2,50 m			
Errespetatu beharreko gehieneko lerroakadurak	NOR 3.1a formako planoetan grafiatzen direnak espazio publikoaren sestraren gaineko solairuetarako.			
Izaera bolumetrikiko-estetikoa duten beste baldintza batzuk	Eraikuntzak eraikuntza irekiko 1. Antolamendu Teknikoan ezarritako baldintza estetikoak bete beharko ditu. Fatxada nagusiaren izaerari eutsiko zaio, fatxada trinkoaren konposizio tradizionalarekin (hormaren prebalentzia hutsunearekiko) eta ardatz nagusia duten baoen banaketa erregularrarekin.			
Beste sestra baldintza batzuk erabilera erresidentzialetan	Lurzatia partzialki kokatuta dago 10 urteko (zati bat) eta 100 urteko itzulera aldiak eragindako eremuan, eta aplikatu beharreko araudia da Plan Hidrologikoaren 40.4 artikulua (1/2016 Errege Dekretua, urtarrilaren 8koa) eta EAEko Ibaiek eta Errekak Antolatze Lurralde Plan Sektorialaren E.2.4.2 epigrafea. Beheko solairuko zoladuraren kokapena finkatzeko, EAEko Ibaiek eta Errekak Antolatze Lurraldearen Arloko Planaren araudian lurzoru horietarako ezarritako irizpideak hartu dira kontuan (E.2.2.6 eta E.2.3.2 atalak).Eraikinen birgaitze integralaren kasuan, Plan Hidrologikoaren Araudiaren 40.4 artikuluan ezarritakoa bete beharko da. Erabilera erresidentzialak 500 urteko itzulera aldiko uraldiek irits dezaketen kotaren gainetik kokatu beharko dira.			
APLIKA DAITEZKEEN BESTE BALDINTZA BATZUK				
Jarduketa polizia eremuan kokatzen denez, proiektua URAk baimendu beharko du lizentzia eman aurretik, 36. artikuluko n. 6.d letran jasotzen den bezala.				

AD-R3.3 ERREMENTARI-GOIKOA ZUZKIDURA JARDUKETA			
ANTOLAMENDUAREN HELBURUAK			
Antolamenduak atzealdeko fatxadetan ataripea handitzeko aukera eman nahi du; horregatik, mendebaldeko fatxadan (Aztiberri) okupazio- zalera handitzea eta eraikuntzaren altuera handitzea proposatzen da, solairu bat gehiago hartzeko aukera barne. Hori guztia, eraikinak lztueta plazarantz duen izaera tradizionala galdu gabe. Lurzatia partzialki kokatuta dago 10 urteko (zati bat) eta 100 urteko itzulera aldiak eragindako eremuan, eta aplikatu beharreko araudia da Plan Hidrologikoaren 40.4 artikulua (1/2016 Errege Dekretua, urtarilaren 8koa) eta EAEko Ibaiak eta Errekak Antolatze Lurralde Plan Sektorialaren E.2.4.2 epigrafea. Beheko solairuko zoladuraren kokapena finkatzeko, EAEko Ibaiak eta Errekak Antolatze Lurraldearen Arloko Planaren araudian lurzoru horietarako ezarritako irizpideak hartu dira kontuan (E.2.2.6 eta E.2.3.2 atalak).			
JARDUERAREN EZAUGARRI OROKORRAK			
Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa		Hiri lurzoru finkatu gabea	
Azalera guztira		102,3 m²	
Jarduketan sartutako jatorrizko lursailak		6965050	
Sestra gaineko eraikigarritasuna		168,4 m²	
Sestra gaineko etxebizitza kopurua		1	
Sestra azpiko eraikigarritasuna		0 m²	
Aurreikusitako eraikigarritasun fisikoa guztira		295,0 m²	
Aurreikusitako hirigintza eraikigarritasuna guztira		295,0 m²	
Sestra gainean aurreikusitako hirigintza eraikigarritasunaren gehikuntza		126,6 m²	
Zuzkidura estandarrek			
Ekipamenduen zuzkidura (sestra gaineko hirigintza eraikigarritasunaren gehikuntzaren 5m²/25m²)		25,3 m²	
Aparkalekuak lurzati pribatuetan (0,35/25 m²)		1,8	
Landaredia (zuhaitz 1 etxebizitza berri bakoitzeko)		0 zuhaitz	
Jarduketa eremuan ezin dira bete hirigintza estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuan ezarritako zuzkidura estandarrek, eta, beraz, 25,4 m²-ko azalera ekonomikoki konpentsatuko da, dekretu horren 7. artikuluan aurreikusitakoaren arabera. Koefizienteak aplikatuz, araudiko 119. artikuluan honako eraikigarritasun haztatu hauek ezartzen dira:			
Eraikigarritasun haztatua		177,0 m²	
Lursailak	P1	C Haztapena	Eraikigarritasun haztatua
Etxebizitza librea eraikuntzan, garapen baxuan	295,0 m²	0,6	177,0 m²
Eraikigarritasun haztatua		177,0 m²	
Lursail pribatuaren azalera		102,3 m²	
Partzela pribatu okupagarriaren azalera sestra gainean		Lerrokaduretatik datorrena	
Gehieneko etxebizitza kopurua:		1	

JARDUERA UNITATEAK MUGATZEA				
Plan Orokorrak Zuzkidura Jarduketa honetan Jarduera Unitate bakarra mugatzen du.				
KUDEAKETA BALDINTZAK				
2/2006 Legearen 137. artikuluari jarraikiz. Zuzkidura kargak kendu beharko dira, Antolamenduaren Ezaugarri Orokorren atalean adierazi bezala.				
BIZITEGI ERAIKUNTZAREN ERABILERA BALDINTZAK				
Erabilerak.				
Behe solairua		Komertziala (c.10)		
Lehen eta bigarren solairuak		Erresidentziala (a.20 garapen baxuko eraikuntzan)		
Teilatupea		Erresidentziala (a.20 garapen baxuko eraikuntzan)		
ERAIKUNTZA ERRESIDENTZIALAREN FORMA BALDINTZAK				
Lursailak	Lursailaren azalera	Lursailaren sestra gaineko okupazioa	Azalera eraikia	
			Sestra azpian	Sestra gainetik
P1	102,3 m²	77,6 m²	0,0 m²	295,0 m²
Eraikuntza profila		beheko solairua + lehenengo solairua + bigarren solairua + estalkipea		
Erlaitzaren gehieneko altuera		9,8 m		
Solairuen gehienezko altuerak		behe solairua, lehen solairua eta bigarren solairua: 3,50 m teilatupeko solairua: 2,50 m		
Errespetatu beharreko gehieneko lerrokadurak		NOR 3.1a formako planoetan grafiatzen direnak espazio publikoaren sestraren gaineko solairuetarako.		
Izaera bolumetrikiko-estetikoa duten beste baldintza batzuk		Eraikuntzak eraikuntza irekiko 1. Antolamendu Teknikoan ezarritako baldintza estetikoak bete beharko ditu. Fatxada nagusiaren izaerari eutsiko zaio, fatxada trinkoaren konposizio tradizionalarekin (hormaren prebalentzia hutsunearekiko) eta ardatz nagusia duten baoen banaketa erregularrekin.		
Beste sestra baldintza batzuk erabilera erresidentzialetan		Lurzatia partzialki kokatuta dago 10 urteko (zati bat) eta 100 urteko itzulera aldiak eragindako eremuan, eta aplikatu beharreko araudia da Plan Hidrologikoaren 40.4 artikulua (1/2016 Errege Dekretua, urtarilaren 8koa) eta EAEko Ibaiak eta Errekak Antolatzeo Lurralde Plan Sektorialaren E.2.4.2 epigrafea. Beheko solairuko zoladuraren kokapena finkatzeko, EAEko Ibaiak eta Errekak Antolatzeo Lurraldearen Arloko Planaren araudian lurzoru horietarako ezarritako irizpideak hartu dira kontuan (E.2.2.6 eta E.2.3.2 atalak). Eraikinen birgaitze integralaren kasuan, Plan Hidrologikoaren Araudiaren 40.4 artikuluan ezarritakoa bete beharko da. Erabilera erresidentzialak 500 urteko itzulera aldiko uraldiek irits dezaketen kotaren gainetik kokatu beharko dira.		
APLIKA DAITEZKEEN BESTE BALDINTZA BATZUK				
Jarduketa polizia eremuan kokatzen denez, proiektua URAK baimendu beharko du lizentzia eman aurretik, 36. artikuluko n. 6.d letran jasotzen den bezala.				

ANEXO

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 Larraitx (Aztiriaga, Errementari, Bikarioetxe y Txamarretxe entre otras).	
DETERMINACIONES CORRESPONDIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo urbano
SUPERFICIE TOTAL APROXIMADA DEL ÁREA	30.123 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 Sante Fe como E.12 Vías urbanas principales hasta Ibarondo 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, la Actuación de Dotación AD-R3.1 ETXABENEA, la Actuación de Dotación AD-R-3.2 AZTIRIAGA y Actuación de Dotación AD-R-3.3 ERREMENTARI de con la siguiente edificabilidad urbanística en cada una de ellas AI-R3.1 ETXABENEA de 1.630,0 m ² . AD-R3.1 ETXABENEA de 1.130,0 m ² AD-R-3.2 AZTIRIAGA de 734 m ² AD-R-3.3 ERREMENTARI de 250 m ² El resto del suelo del área tiene la categoría de urbano consolidado dónde se defina la siguiente Actuación Aislada, la AA-R3.1 BIURRENE, quedando consolidada la edificabilidad actual.
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 4.1a 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.

CONDICIONES DE USO	
USOS PORMENORIZADOS	Se establecen a través el plano NOR 2.1a. 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 2.1a 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 2.1a
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 3.1a.
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 3.1a 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 >	

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 2.1a 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.

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 Artº112.1
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.	
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 m ²) 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.		
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 m ²
Edificabilidad urbanística prevista sobre rasante	757,0 m ²
Edificabilidad urbanística prevista bajo rasante	273,0 m ²
Edificabilidad urbanística prevista total	1.030,0 m ²
Incremento de edificabilidad urbanística prevista sobre rasante	0,0 m ²
Dotación de Espacios libres (15 % superficie de la actuación)	181,0 m ²
Dotación de equipamientos (5m ² /25m ² del incremento de edificabilidad urbanística sobre rasante)	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	729,0 m ² (vivienda) 4,20 m ² (anejo)
Edificabilidad ponderada bajo rasante	40,95 m ²
Edificabilidad ponderada total	774,15 m ²
Superficie de parcela privada resultante	1.207 m ²
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 m ²) deberá ser compensada económicamente de acuerdo con lo previsto en el Art. 7 del citado decreto.	
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 m ² , 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.				
ACTUACIÓN DE DOTACIÓN AD-R3.2 AZTIRIAGA				
OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN				
La ordenación busca renovar la edificación, por ello se propone un volumen que incrementa ligeramente las alturas permita aportar viviendas de mayor tamaño. Todo ello sin que la nueva edificación pierda el carácter tradicional que la edificación actual dispone. La parcela está parcialmente situada en la zona afectada por el periodo de retorno de 10 años (parcialmente) y de 100 años siendo la normativa de aplicación el art. 40.4 del Plan Hidrológico (RD 1/2016, del 8 de enero) y el epígrafe E.2.4.2 del PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV. 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, apartados E.2.2.6 y E.2.3.2.				
CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ACTUACIÓN				
Clasificación y categorización del suelo			Suelo urbano no consolidado	
Superficie total			292,5 m²	
Parcelas originarias incluidas en la Actuación			6965081	
Edificabilidad existente sobre rasante			595,6 m²	
Nº de viviendas existente sobre rasante			4	
Edificabilidad existente bajo rasante			0 m²	
Edificabilidad física prevista total			839,2 m²	
Edificabilidad urbanística prevista total			839,2 m²	
Incremento de edificabilidad urbanística prevista sobre rasante			243,6 m²	
Estándares dotacionales				
Dotación de equipamientos (5m²/25m² del incremento de edificabilidad urbanística sobre rasante)			48,7 m²	

Aparcamientos en parcelas privadas (0,35/25m²)		3,4		
Vegetación (1 árbol/cada nueva vivienda)		0 arboles		
No siendo posible en el ámbito de la actuación el cumplimiento de los estándares dotacionales establecidos por Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos, la superficie correspondiente de 48,7 m2 ser compensada económicamente de acuerdo con lo previsto en el Artº 7 del citado decreto.				
En aplicación de los coeficientes se establecen en el Artº 119de la normativa se establecen las siguientes edificabilidades ponderadas:				
Edificabilidad ponderada		839,2 m²		
Parcelas	P1	C Ponderación	Edificabilidad ponderada	
Vivienda libre en edificación abierta	839,2 m²	1	839,2 m²	
Edificabilidad ponderada		839,2 m²		
Superficie de parcela privada		292,5 m²		
Superficie de parcela privada ocupable sobre rasante		La que se deriva de las alineaciones		
Número máximo de viviendas		4		
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN				
El Plan General delimita en esta Actuación de Dotación una única Unidad de Ejecución.				
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 RESIDENCIAL				
Usos.				
Planta baja	Residencial (a.10 de edificación abierta)			
Planta primera y segunda	Residencial (a.10 de edificación abierta)			
Bajocubierta	Residencial (a.10 de edificación abierta)			
CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL				
Parcelas	Superficie de parcela	Ocupación de parcela sobre rasante	Superficie construida	
			Bajo rasante	Sobre rasante
P1	292,5 m²	227,6 m²	0 m²	839,2 m²
Perfil edificatorio	Planta baja + Planta primera + Planta segunda + Bajocubierta			
Altura máxima de cornisa	10,0 m			
Alturas máximas de las plantas	planta baja, 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 3.1a 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. Se mantendrá el carácter de la fachada principal con una composición tradicional de fachada maciza (prevalencia de muro sobre hueco) y con distribución regular de huecos con eje central			

Otras condiciones de rasante en usos residenciales	La parcela está parcialmente situada en la zona afectada por el periodo de retorno de 10 años (parcialmente) y de 100 años siendo la normativa de aplicación el art. 40.4 del Plan Hidrológico (RD 1/2016, del 8 de enero) y el epígrafe E.2.4.2 del PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV. 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, apartados E.2.2.6 y E.2.3.2. En el caso de rehabilitación integral de los edificios, se deberá dar cumplimiento a las determinaciones establecidas en el art. 40.4 de la Normativa del Plan Hidrológico. Los usos residenciales deberán situarse por encima de la cota alcanzable por las avenidas de 500 años de periodo de retorno.		
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 Art. 37, antes de la concesión de la licencia, deberá ser autorizado por URA			
ACTUACIÓN DE DOTACIÓN AD-R3.3 ERREMENTARI-GOIKOA			
OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN			
La ordenación busca permitir la ampliación del porche en las fachadas traseras, por ello se propone un incremento de la superficie de ocupación en la fachada oeste (Aztiberri) y un incremento de altura de edificación, incluyendo la posibilidad de albergar una planta más. Todo ello sin que la edificación pierda el carácter tradicional que presenta hacia la zona de la plaza Iztueta. La parcela está parcialmente situada en la zona afectada por el periodo de retorno de 10 años (parcialmente) y de 100 años siendo la normativa de aplicación el art. 40.4 del Plan Hidrológico (RD 1/2016, del 8 de enero) y el epígrafe E.2.4.2 del PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV. 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, apartados E.2.2.6 y E.2.3.2.			
CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ACTUACIÓN			
Clasificación y categorización del suelo		Suelo urbano no consolidado	
Superficie total		102,3 m²	
Parcelas originarias incluidas en la Actuación		6965050	
Edificabilidad existente sobre rasante		168,4 m²	
Nº de viviendas existente sobre rasante		1	
Edificabilidad existente bajo rasante		0 m²	
Edificabilidad física prevista total		295,0 m²	
Edificabilidad urbanística prevista total		295,0 m²	
Incremento de edificabilidad urbanística prevista sobre rasante		126,6 m²	
Estándares dotacionales			
Dotación de equipamientos (5m²/25m² del incremento de edificabilidad urbanística sobre rasante)		25,3m²	
Aparcamientos en parcelas privadas (0,35/25m²)		1,8	
Vegetación (1 árbol/cada nueva vivienda)		0 arboles	
No siendo posible en el ámbito de la actuación el cumplimiento de los estándares dotacionales establecidos por Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos, la superficie correspondiente de 25,4 m2 ser compensada económicamente de acuerdo con lo previsto en el Art. 7 del citado decreto. En aplicación de los coeficientes se establecen en el Artº 119 de la normativa se establecen las siguientes edificabilidades ponderadas:			
Edificabilidad ponderada		177,0 m²	

Parcelas		P1	C Ponderación	Edificabilidad ponderada	
Vivienda libre en edificación en bajo desarrollo		295,0 m²	0,6	177,0 m²	
Edificabilidad ponderada			177,0 m²		
Superficie de parcela privada			102,3 m²		
Superficie de parcela privada ocupable sobre rasante			La que se deriva de las alineaciones		
Número máximo de viviendas			1		
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN					
El Plan General delimita en esta Actuación de Dotación una única Unidad de Ejecución.					
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 RESIDENCIAL					
Usos.					
Planta baja		Comercial (c.10)			
Planta primera y segunda		Residencial (a.20 de edificación en bajo desarrollo)			
Bajocubierta		Residencial (a.20 de edificación en bajo desarrollo)			
CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL					
Parcelas		Superficie de parcela	Ocupación de parcela sobre rasante	Superficie construida	
				Bajo rasante	Sobre rasante
P1		102,3 m²	77,6 m²	0,0 m²	295,0 m²
Perfil edificatorio		Planta baja + Planta primera +Planta segunda + Bajocubierta			
Altura máxima de cornisa		9,8 m			
Alturas máximas de las plantas		planta baja, 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 3.1a 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. Se mantendrá el carácter de la fachada principal con una composición tradicional de fachada maciza (prevalencia de muro sobre hueco) y con distribución regular de huecos con eje central			
Otras condiciones de rasante en usos residenciales		La parcela está parcialmente situada en la zona afectada por el periodo de retorno de 10 años (parcialmente) y de 100 años siendo la normativa de aplicación el art. 40.4 del Plan Hidrológico (RD 1/2016, del 8 de enero) y el epígrafe E.2.4.2 del PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV. 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, apartados E.2.2.6 y E.2.3.2. En el caso de rehabilitación integral de los edificios, se deberá dar cumplimiento a las determinaciones establecidas en el art. 40.4 de la Normativa del Plan Hidrológico. Los usos residenciales deberán situarse por encima de la cota alcanzable por las avenidas de 500 años de periodo de retorno.			

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 Art. 37, antes de la concesión de la licencia, deberá ser autorizado por URA







