



NORMATIVA

DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ITSASONDO MARZO 2010

EQUIPO REDACTOR:

Arquitectos: José Luque Valdivia, Izaskun Aseginolaza Braga
Arquitectos colaboradores: Jon Sánchez Ugarte, Cristina Arregi,
Diana Jurado Fernández y Marta Cabezón Pérez
Asistencia Jurídica: Jostxo Iruretagoyena, abogado
Asistencia ambiental: Jon Aseginolaza, biólogo y paisajista

NORMATIVA URBANÍSTICA

DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ITSASONDO

EQUIPO REDACTOR:

Arquitectos: José Luque Valdivia, Izaskun Aseginolaza Braga

Arquitectos colaboradores: Jon Sánchez Ugarte, Cristina Arregi, Diana Jurado Fernández y
Marta Cabezón Pérez

Asistencia Jurídica: Josetxo Iruretagoyena, abogado

Asistencia ambiental: Jon Aseginolaza, 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. Modificación del Plan General de Ordenación Urbana	9
Artº 4. Condiciones para la revisión Plan	9
Artº 5. Documentación	9
CAPÍTULO 2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO	11
Artº 6. Clases y categorías de suelo	11
Artº 7. Suelo Urbano	11
Artº 8. Suelo No Urbanizable	11
Artº 9. Suelo Urbanizable	11
Artº 10. Delimitación de las distintas clases de suelo	12
Artº 11. Solar	12
Artº 12. Urbanización mínima	12
CAPÍTULO 3. CALIFICACIÓN DEL SUELO	13
SECCIÓN 1. Sistematización básica de los usos urbanísticos	13
Artº 13. Usos del suelo	13
Artº 14. Clasificación de usos por su asignación a través del planeamiento	13
Artº 15. Sistematización de los usos urbanísticos por su destino.	13
Artº 16. Caracterización de los usos urbanísticos a efectos de su regulación	13
Artº 17. Condiciones aplicables a los usos autorizados.	14
Artº 18. Usos no previstos.	14
SECCIÓN 2. Contenido de los usos urbanísticos	14
Artº 19. Usos residenciales.	14
Artº 20. Usos industriales.	15
Artº 21. Usos terciarios	16
Artº 22. Usos hotelero	17
Artº 23. Usos comercial	17
Artº 24. Uso de oficinas, recreativos, asistenciales y terciarios	18
Artº 25. Uso relacionados con la circulación y el aparcamiento	18
Artº 26. Uso de aparcamiento y garaje	18
Artº 27. Uso de espacios libres.	19
Artº 28. Uso de equipamiento comunitario.	19
Artº 29. Uso de infraestructuras de servicios	20
SECCIÓN 3. Calificación global.	20
Artº 30. Sistematización de la calificación global.	20
Artº 31. Régimen general de edificación y uso en las zonas de uso global.	21
SECCIÓN 4. Calificación pormenorizada.	27
Artº 32. Sistematización de la calificación pormenorizada.	27
Artº 33. Régimen común a todas las parcelas residenciales	27
Artº 34. Régimen de las parcelas residenciales de edificación en bloque (a.10)	28
Artº 35. Régimen de las parcelas residenciales de edificación aislada (a.20)	28
Artº 36. Régimen de las parcelas residenciales de edificación tradicional (a.30)	28

Artº 37. Régimen de la parcela libre residencial (a.40)	29
Artº 38. Régimen en las parcelas de uso industrial (b.10)	29
Artº 39. Régimen especial de las parcelas de uso industrial potencialmente contaminante	30
Artº 40. Régimen de uso y de edificación en el Sistema de comunicaciones (e)	30
Artº 41. Régimen de uso y de edificación en las parcelas de espacios libres (f.10)	31
Artº 42. Régimen de las parcelas de equipamiento comunitario (g)	31
Artº 43. Régimen de las parcelas de infraestructuras de servicios (h10)	32
CAPÍTULO 4. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN	32
Artº 44. Instrumentos para desarrollo del Plan General	32
Artº 45. Actuaciones aisladas	32
Artº 46. Ampliación de Sistemas Locales	32
Artº 47. Actuaciones integradas	33
Artº 48. Ámbito de los Programas de Actuación Integrada y de las Unidades de Ejecución	33
Artº 49. Aprobación y contenido de los Programas de Actuación Integrada (PAU)	33
Artº 50. Delimitación de las Unidades de Ejecución	33
Artº 51. Sistema de gestión en el Suelo Urbano.	33
Artº 52. Realización de las Unidades de Ejecución.	33
Artº 53. Dominios del suelo y adjudicación de edificabilidad.	34
Artº 54. Edificabilidad ponderada	34
Artº 55. Obras de urbanización.	34
Artº 56. Parcelaciones en Suelo Urbano	34
Artº 57. Edificios y construcciones fuera de ordenación y disconformes con el Planeamiento.	34
Artº 58. Actuación en suelos potencialmente contaminados	35
CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.	35
SECCIÓN 1. Condiciones de forma y definiciones	35
Artº 59. Terminología y definición de conceptos.	35
Artº 60. Tipos de edificabilidad	36
Artº 61. Criterios de cómputo de la edificabilidad	37
Artº 62. Criterios para la medición de la altura de edificación y de las plantas	37
Artº 63. Criterios para la determinación del perfil de edificación.	37
Artº 64. Alineaciones y rasantes.	37
Artº 65. Perfiles y alturas.	38
Artº 66. Volumen de los edificios.	38
Artº 67. Cubiertas.	38
Artº 68. Elementos sobre la línea de cubierta.	39
Artº 69. Cuerpos salientes (vuelos).	39
Artº 70. Altura libre mínima de cada planta.	39
Artº 71. Escaleras.	39
Artº 72. Patios	39
Artº 73. Ascensores	40
Artº 74. Condiciones de los garajes en edificios residenciales	40
Artº 75. Aparcamientos.	40
Artº 76. Número mínimo y máximo de viviendas.	40
SECCIÓN 2. Condiciones de habitabilidad.	41
Artº 77. Condiciones de habitabilidad	41
Artº 78. Uso de la bajocubierta y cambios de uso.	41
Artº 79. Uso de vivienda en planta baja	41

SECCIÓN 3. Condiciones estéticas y de composición	42
Artº 80. Fachadas.	42
Artº 81. Materiales a emplear en los edificios.	42
Artº 82. Cierres de parcela.	43
Artº 83. Otras disposiciones de carácter general.	43
TÍTULO II. NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR DEL SUELO URBANO	45
CAPÍTULO 1. ORDENACIÓN PORMENORIZADA	45
Artº 84. Contenido de la Normativa Urbanística Particular	45
Artº 85. Sistematización de esta Normativa	45
Artº 86. Fichas urbanísticas	45
Artº 87. Coeficientes de ponderación para cálculo de la edificabilidad	45
Artº 88. Delimitación de Unidades de Ejecución y Sistema de Ejecución	46
CAPÍTULO 2. ORDENANZAS APLICABLES A LAS EDIFICACIONES DE TIPOLOGÍA TRADICIONAL	46
Artº 89. Forma de la edificación	46
Artº 90. Cubierta.	46
Artº 91. Composición de fachada	46
Artº 92. Prohibición de vuelos cerrados	47
Artº 93. Balcones y galerías.	47
Artº 94. Retranqueos.	47
Artº 95. Canalones, bajantes e instalaciones eléctricas.	47
Artº 96. Materiales de fachada.	47
Artº 97. Carpinterías.	48
Artº 98. Condiciones de los cierres de la parcela libre.	48
TÍTULO III. NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR DEL SUELO URBANIZABLE	49
Artº 99. Necesidad de desarrollo del PGOU en el suelo urbanizable	49
Artº 100. Régimen provisional	49
Artº 101. Suelo Urbanizable Sectorizado	49
Artº 102. Suelo Urbanizable No Sectorizado	49
TÍTULO IV. NORMATIVA PARTICULAR DEL SUELO NO URBANIZABLE	51
CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES	51
Artº 103. Delimitación del suelo no urbanizable	51
Artº 104. Condicionantes superpuestos	51
CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DE AUTORIZACIONES	51
Artº 105. Regulación de usos	51
Artº 106. Usos constructivos	51
Artº 107. Licencia Municipal	52
Artº 108. Obligaciones derivadas de la legislación sectorial	52
Artº 109. Prohibiciones con carácter general	52
Artº 110. Prohibición de parcelaciones urbanísticas	53
Artº 111. Construcciones existentes antes de la entrada en vigor del Plan Municipal	53
Artº 112. Elementos de carácter provisional	53

CAPÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN E INTEGRACIÓN AMBIENTAL	54
Artº 113. Normas básicas de protección e integración ambiental	54
Artº 114. Distancia de las plantaciones forestales respecto a los caseríos existentes	54
CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE FORMA Y CARÁCTER TÉCNICO DE LAS ACTIVIDADES Y CONSTRUCCIONES	55
Artº 115. Condiciones que han de cumplir todas las construcciones en suelo no urbanizable	55
Artº 116. Condiciones específicas de las edificaciones en suelo no urbanizable	55
Artº 117. Construcciones vinculadas a las actividades agrícolas	55
Artº 118. Viveros e invernaderos	56
Artº 119. Vivienda vinculada a explotación agraria: Caseríos	57
Artº 120. Tramitación de la licencia de vivienda vinculada a explotación agraria	59
Artº 121. Número máximo de viviendas por caserío	59
Artº 122. Edificaciones vinculadas a las explotaciones ganaderas	59
Artº 123. Chabolas o casetas	59
Artº 124. Edificaciones de utilidad pública e interés social que pueden implantarse en el medio rural	60
Artº 125. Distancias mínimas de las construcciones respecto a la red de carreteras	60
Artº 126. Cierres de finca	61
Artº 127. Actuaciones que supongan movimiento de tierras o modificación de la topografía	61
CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SUELOS A LOS QUE SE APLICAN CONDICIONANTES SUPERPUESTOS	61
SECCIÓN 1. Condicionantes superpuestos	61
Artº 128. Operatividad de los condicionantes superpuestos	61
Artº 129. Condicionante superpuesto de áreas inundables	62
Artº 130. Condicionante superpuesto de áreas erosionables o con riesgos de erosión	62
Artº 131. Condicionante superpuesto Corredores ecológicos	63
Artº 132. Condicionante superpuesto Zonas de presunción arqueológica	63
Artº 133. Condicionante superpuesto Zonas de riesgo de deslizamientos	63
Artº 134. Condicionante superpuesto Estructuras mineras abandonadas.	64
Artº 135. Condicionante superpuesto de protección de la red ferroviaria	64
Artº 136. Condicionante superpuesto de suelos potencialmente contaminados	66
TÍTULO V. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL	67
Artº 137. Consideraciones generales	67
CAPÍTULO 1. BIENES PROTEGIDOS	67
Artº 138. Grados de protección	67
Artº 139. Protección estricta (grado I)	67
Artº 140. Protección básica (grado II)	68
Artº 141. Protección de elementos singulares (grado III)	68
Artº 142. Protección arqueológica (grado IV)	68
CAPÍTULO 2. DEFINICIÓN DE LOS DIFERENTES TIPOS DE INTERVENCIÓN	69
Artº 143. Restauración Científica.	69
Artº 144. Restauración Conservadora.	69

Artº 145. Conservación y Ornato:	70
Artº 146. Consolidación	70
Artº 147. Reforma	71
Artº 148. Reedificación	71
CAPÍTULO 3. RÉGIMEN GENERAL DE PROTECCIÓN	71
Artº 149. Normas comunes a todos los grados de protección	71
Artº 150. Régimen de grado de protección estricta (grado I)	72
Artº 151. Régimen del grado de protección básica (grado II)	72
Artº 152. Régimen del grado de protección de elementos singulares (grado III)	72
Artº 153. Régimen del grado de protección arqueológica (grado IV)	72
ANEXO I: FICHAS URBANÍSTICAS DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS	75
ANEXO II: FICHAS URBANÍSTICAS DE LAS UNIDADES MORFOLÓGICAS	105
ANEXO III: FICHAS URBANÍSTICAS DEL SUELO URBANIZABLE	127
ANEXO IV: FICHA URBANÍSTICA DEL SISTEMA GENERAL	133
ANEXO V: CATÁLOGO DE PROTECCIÓN	137

NORMATIVA URBANÍSTICA

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 Itsasondo, 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 Itsasondo.

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 1990, 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. Modificación del Plan General de Ordenación Urbana

1. Las modificaciones deberán fundamentarse en motivos de interés general y exigirán una descripción pormenorizada de su contenido y alcance, así como una justificación expresa de las mismas. En ese sentido, 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, siempre que la entidad o alcance de la reforma lo haga necesario u oportuno.

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 4. Condiciones para la revisión Plan

Con independencia de las iniciativas de revisión del 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 Itsasondo supere en un 15% las previsiones planteadas en este proyecto.

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

c) Ocupación en más de un 60% de las viviendas recogidas como vacías en el censo oficial de 2001. Por tanto, como en el censo de viviendas de 2001, hay 73 viviendas vacías, esta causa de revisión se producirá cuando en un censo de viviendas se recojan como vacías menos de 30.

Artº 5. Documentación

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

a) 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.

b) El estudio de viabilidad económico financiero.

c) El Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.

d) La memoria justificativa del cumplimiento del informe preliminar de impacto ambiental.

e) 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.1A Itsasondo Sur. Calificación del suelo y forma de la edificación

INF.1A Itsasondo Norte. Calificación del suelo y forma de la edificación

INF.2A Itsasondo Sur. Clasificación del suelo y transformabilidad

INF.2A Itsasondo Norte. Clasificación del suelo y transformabilidad

INF.3 San Juan. Calificación del suelo y forma de la edificación y clasificación del suelo y transformabilidad

f) 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	Ámbito	Escala
ARA 1.0	Ordenación estructural. Clasificación y calificación global del suelo no urbanizable	Término municipal	1:10000
ARA 1.1	Ordenación estructural. Clasificación y calificación global del suelo no urbanizable	Sur del Término Mun.	1:2000
ARA 1.2	Ordenación estructural. Clasificación y calificación global del suelo urbano y urbanizable	Núcleo urbano	1:2000
ARA 1.3	Ordenación estructural. Sistemas Generales de Infraestructuras	Núcleo urbano	1:2000
ARA 2.A	Ordenación pormenorizada. Calificación. Usos.	Sur.	1:1000
ARA 2.B	Ordenación pormenorizada. Calificación. Usos.	Norte	1:1000.
ARA 3.A	Ordenación pormenorizada. Régimen de dominio el suelo y condiciones de forma de la edificación.	Sur	1:1000
ARA 3.B	Ordenación pormenorizada. Régimen de dominio el suelo y condiciones de forma de la edificación.	Norte	1:1000
ARA 4.A.	Ordenación pormenorizada. Clasificación y categorización del suelo urbano. Elementos del Catálogo de Protección.	Sur	1:1000.
ARA 4.B	Ordenación pormenorizada. Clasificación y categorización del suelo urbano. Elementos del Catálogo de Protección.	Norte	1:1000
ARA 5.1.A	Ordenación pormenorizada. Sistemas locales de infraestructuras.	Sur	1:1000
ARA 5.1.B	Ordenación pormenorizada. Sistemas locales de infraestructuras.	Norte	1:1000
ARA 5.2.A	Ordenación pormenorizada. Sistemas locales de infraestructuras.	Sur	1:1000
ARA 5.2.B	Ordenación pormenorizada. Sistemas locales de infraestructuras.	Norte	1:1000
ARA 6	Ordenación global y pormenorizada. Clasificación, calificación y forma.	Barrio de San Juan	1:1000

g) 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.

h) La Normativa de Protección del Patrimonio, 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.

i) La Normativa que se indica en el n. 1.g) y h) componen un solo documento, distribuido en 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 actuaciones integradas

Anexo II. Fichas urbanísticas de las unidades morfológicas

Anexo III. Ficha urbanística del sector de suelo urbanizable

Anexo IV. Ficha urbanística del sistema general

Anexo V. Catálogo de protección

CAPÍTULO 2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artº 6. 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 Itsasondo 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 se delimitan las categorías de Suelo Urbanizable Sectorizado y No Sectorizado

Artº 7. 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 consolidado, 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 consolidado, 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 8. 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 9. 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. Adscribe a la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado, el terreno incluido en un Sector, para la formulación del correspondiente Plan Parcial.

3. Adscribe a la categoría de Suelo Urbanizable No Sectorizado, el resto del Suelo Urbanizable, que queda así disponible para su futuro desarrollo urbano.

a) Suelo No Urbanizable: Constituirán el Suelo No Urbanizable los demás espacios del término municipal.

Artº 10. 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 ARA 1.0 y ARA 1.1

2. La delimitación del Suelo Urbano y del Suelo Urbanizable, así como la delimitación del Suelo Urbano Sectorizado queda reflejado en el plano ARA 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 estructurantes.

Artº 11. 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 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 12. 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 13. 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, persiguen 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 infraestructuras, a las que vincula un determinado régimen de usos tal como se establece en la Normativa Particular del Suelo No Urbanizable.

Artº 14. Clasificación de usos por su asignación a través del planeamiento

1. El Plan General de Ordenación Urbana de Itsasondo 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 las 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 15. 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 de comunicaciones.
- e) Usos de espacios libres.
- f) Usos de equipamiento comunitario.
- g) Usos de infraestructuras de servicios.

Artº 16. 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 autorizado 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 17. 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 18. 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 19. Usos residenciales.

Se identifican los usos residenciales con el uso de vivienda.

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

b) Se considerarán como usos auxiliares del de vivienda los portales, trasteros, cuartos de instalaciones, tendedores, jardines privados y otros similares. No tendrán esta consideración las barbacoas, casetas de aperos, de animales o similares.

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) Asimismo se considerarán asimilados al uso de vivienda otros usos compatibles con el mismo, como los usos industriales de 1.ª categoría, el pequeño, 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)–.

e) 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.

f) 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 18h a 22h	De 22h a 8h
Zonas de estancia	45 DB	35 DB
Dormitorios	40 DB	30 DB

Artº 20. 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 automovil.
- h) Las industrias agrarias, entendiéndose por tales las actividades de producción agraria en las que no se utiliza de forma directa, en dicha producción, el terreno en el que la actividad se asienta, pero que, por sus características y condiciones de implantación deben situarse necesariamente en Suelo No Urbanizable.
- 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 o segunda 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.

- 1) 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 automovil; las estaciones de servicio; las unidades de suministro de combustible, y las instalaciones de lavado de coches al aire libre.
- 2) Los usos industriales de categoría 2.^a se implantarán, salvo en los casos señalados a continuación, exclusivamente en zonas de uso industrial.
- 3) Las industrias agrarias que cumplimenten las condiciones específicas establecidas podrán instalarse en las zonas rurales en las que se autoricen las mismas.
- 4) 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.

- 1) Entre ellas se consideraran en todo caso las industrias agrarias de más de 2.000 m² (t).
- 2) 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 21. 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 22. Usos 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 y aparthoteles.

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 aparthoteles, se considerarán a los efectos de la autorización de su implantación como uso de vivienda, y, como tal, como uso residencial.

Artº 23. Usos 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 característicos 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 24. Uso de oficinas, recreativos, asistenciales y terciarios

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 25. Uso relacionados con la circulación y el aparcamiento

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 26. Uso de aparcamiento y garaje

1. Se entiende por aparcamiento el estacionamiento de vehículos al aire libre en espacios de dominio público o privado. Se entiende por garaje la guarda de vehículos en espacios cubiertos y cerrados. En el uso de garaje se diferencian dos categorías en función de la superficie de local ocupado:

- a) Categoría 1.^a: < ó = de 400 m² (t)
- b) Categoría 2.^a: > de 400 m² (t)

2. Asimismo en el uso de garaje se establecen las variantes de garajes de uso privado, y garajes de uso público. Se considerarán como garajes de uso privado aquellos garajes que se utilicen de manera exclusiva por sus propietarios, o por otras personas autorizadas por ellos de forma directa; y como de garajes de uso público aquellos que se destinen a su utilización por el público en general, en condiciones de libre acceso, ya sea de forma gratuita u onerosa.

3. Este uso comprende, también como usos auxiliares los de aseos, cuartos de instalaciones y otros similares, así como las instalaciones de lavado de vehículos, y, los talleres de reparación rápida. Por el contrario, se consideran excluidos los usos de unidad de suministro de combustibles, estación de servicio y otros tipos de talleres de reparación.

4. Los usos de garajes y aparcamiento se considerarán, con carácter general uso auxiliares de los usos residenciales, industriales, terciarios y de equipamiento comunitario, si bien, en tal caso, el número máximo de plazas de aparcamiento o garaje a desarrollar en la parcela correspondiente se deberá adecuar a las necesidades de dotación del uso principal a que de servicio.

Artº 27. 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 28. 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, de servicio.

3. En caso de considerarse como lucrativa, la actividad se tipificará como uso terciario, o en su caso, residencial.

4. Se establecen las siguientes modalidades de usos de equipamiento comunitario:

- a) Uso de equipamiento docente.
- b) Uso de equipamiento deportivo.
- c) Uso de equipamiento institucional.
- d) Uso de equipamiento sanitario-asistencial.
- e) Uso de equipamiento socio-cultural.
- f) Uso de equipamiento recreativo.
- g) Uso de equipamiento religioso.

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 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.

7. 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.

8. 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 desvalidos como los hogares de jubilados o las residencias de ancianos y personas desvalidas, ejercidos sin fines de lucro por entidades públicas o privadas, entre ellos los asistenciales.

9. 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.

10. 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.

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

12. 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.

13. Los usos de equipamiento comunitario definidos como dotación obligatoria por el vigente Reglamento de Planeamiento para las zonas de uso global cuyos usos predominantes sean residenciales, industriales o terciarios, se considerarán con carácter general en todas las zonas citadas –aún cuando las mismas no sean objeto de planeamiento parcial– como usos de servicios básicos, por lo que su implantación no exigirá su autorización expresa por el planeamiento.

Artº 29. 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. CALIFICACIÓN GLOBAL.

Artº 30. Sistematización de la calificación global.

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

A. Zonas Residenciales.

A.10 Zonas residenciales

A.11 Zonas con compatibilidad de usos

B. Zonas Industriales.

C. Zonas Terciarias

D. Zonas Rurales, dentro de los cuales se distingue

- D.11 Especial protección
- D.12 Mejora Ambiental
- D.13 Forestal de conservación
- D.14 Forestal productivo
- D.15 Protección de Aguas Superficiales
- D.16 Agroganadera y Campiña
- D.17 Agroganadero de alto valor estratégico
- D.18. Zona de Entorno de núcleo urbano
- 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.30. Red ferroviaria
 - E.40. Caminos rurales
- F. Sistema General de Espacios Libres.
- G. Sistema General de Equipamiento Comunitario.
- H. Sistema General de Infraestructuras y Servicios

Artº 31. Régimen general de edificación y uso en las zonas de uso global.

1. A.10 Zonas Residenciales
 - a) Régimen general de edificación: Zonas destinadas a la implantación de edificaciones residenciales.
 - b) Régimen general de uso.
 - Uso propiciado: Residenciales.
 - Usos admisibles:
 - Los auxiliares con carácter general
 - Comercial de 1ª y 2ª categoría y el resto de usos terciarios
 - Usos prohibidos: Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.
2. A.11 Zonas con compatibilidad de usos
 - a) Régimen general de edificación: Zonas destinadas a la implantación de edificaciones residenciales, terciarias o de equipamiento colectivo.
 - b) Régimen general de uso.
 - Uso propiciado: Residenciales, terciarios y equipamiento comunitario público.
 - Usos admisibles:
 - Los auxiliares con carácter general
 - Equipamiento comunitario privado
 - Comercial de 1ª y 2ª categoría
 - Usos prohibidos: Los industriales y los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.
3. B. 10 Zonas Industriales
 - a) 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.
 - b) Régimen general de uso.
 - Usos propiciados: Industrial, en sus categorías 1.ª, 2.ª
 - Usos admisibles: Terciario y equipamiento comunitario
 - Usos prohibidos: Todos los demás.

4. C.10. Zonas terciarias

a) 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.

b) Régimen general de uso.

- Usos propiciados: Terciario, en todas sus modalidades
- Usos admisibles: Equipamiento comunitario y vivienda vinculada al uso terciario
- Usos prohibidos: Todos los demás.

5. D.10 Zonas rurales.

6. D.11. Zona de Especial Protección

a) Se incluye en esta zona los suelos de elevado valor ecológico, paisajístico, cultural y naturalístico, o todo ello conjuntamente. En Itsasondo se corresponde con enclaves de vegetación autóctona que conservan un grado de naturalidad importante y que constituyen el principal patrimonio natural del mismo. Se incluyen en esta categoría entre otros suelos las siguientes áreas:

- 1) Área de interés naturalístico de Murumendi
- 2) Corredor ecológico R.18 “Aiako harria – Aralar”.

b) 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.

c) El régimen general de usos es el siguiente:

—Usos propiciados: las actividades de conservación y mejora ambiental de los ecosistemas.

—Usos admisibles: 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.

Las infraestructuras lineales y las instalaciones técnicas de carácter no lineal tipo B serán admisibles siempre que hayan sido analizados ambientalmente a través del procedimiento de Evaluación conjunta o simplificada de impacto ambiental.

—Usos prohibidos: Quedan prohibidos todos los demás usos no enumerados en los apartados anteriores.

Quedan también prohibidas las nuevas edificaciones de todo tipo salvo los edificios de utilidad pública que exigirán la previa tramitación de un Plan Especial.

7. D.12. Zona de Mejora ambiental

a) Se aplica a los bosques y zonas de matorral y suelos marginales que, por su ubicación en el interior de, o junto a áreas de mayor valor se considere beneficiosa su evolución hacia mayores grados de calidad.

b) El criterio y objetivo general es hacer evolucionar estas zonas, reconduciendo la situación actual hacia estados ecológicamente más evolucionados.

c) El régimen de usos es el siguiente:

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

—Usos admisibles: El ocio como uso público extensivo, las actividades cinegéticas y piscícolas dentro de la reglamentación que las regula. Las actividades de ocio como uso público intensivo también serán admisible siempre que haya sido analizados ambientalmente a través del procedimiento de Evaluación conjunta o simplificada de impacto ambiental. La ganadería y el uso forestal con un fin protector. Las infraestructuras de carácter lineal, y las no lineales de carácter B.

—Usos prohibidos: Quedan prohibidos todos los demás usos no enumerados en los apartados anteriores. Las nuevas edificaciones de todo tipo salvo los edificios de utilidad pública.

8. D.13. Zona Forestal de Conservación

a) El Forestal de conservación constituye una subcategoría dentro de la categoría general Forestal. Incluye aquellas áreas en las que la función protectora del bosque frente a los agentes erosivos y al riesgo de deslizamiento, su papel en la regulación de los recursos hídricos o su valor ecológico o paisajístico, se consideran cuestiones prioritarias. El aprovechamiento de sus recursos deberá ser sostenible. En esta categoría se incluyen también las 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.

b) 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 de protección que garantice una evolución progresiva en el tiempo hacia estados más naturales, conservando los elementos de mayor interés y favoreciendo la minimización de los riesgos naturales (deslizamientos, erosión).

c) El régimen de usos es el siguiente:

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

—Usos admisibles: El ocio y el esparcimiento, así como la ganadería extensiva. Los edificios de utilidad pública. También será admisible la vivienda residencial aislada 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. Las infraestructuras de carácter lineal, y las no lineales de carácter B.

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

9. D.14. Zona Forestal Productivo

a) El Forestal Productivo constituye una subcategoría dentro de la categoría general Forestal. Incluye aquellas áreas con vocación forestal destinadas al aprovechamiento sostenido de los recursos forestales.

b) El criterio general para estas áreas es el de garantizar el uso forestal de forma ordenada y racional, asegurando la producción sostenida de las masas, por lo que se aceptarán aquellas actividades que aseguren este criterio siempre sujetas a las limitaciones que se deriven de la minimización de los riesgos naturales. En estas áreas tiene carácter prioritario el uso forestal productor aplicando una selvicultura que optimice la producción a la vez que garantice la conservación y mejora del medio. No se permiten los crecimientos urbanísticos. No se autorizará el cambio de uso de los terrenos deforestados por el fuego.

c) El régimen de usos es el siguiente:

—Usos propiciados: Se propiciarán exclusivamente el uso forestal.

—Usos admisibles: La protección ambiental, El ocio y el esparcimiento, así como la ganadería extensiva. Las infraestructuras de carácter lineal, y las no lineales de carácter B. Los edificios de utilidad pública. También será admisible la vivienda residencial aislada 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

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

10. D.15. Zona de Protección de aguas superficiales

a) 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.

b) 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:

- 1) En el río Oria 50 m
- 2) En el Berostegi 30 m
- 3) En los arroyos y regatas 15 m
- 4) En las escorrentías 5 m
- 5) En los planos ARA 1.0 y ARA 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.

c) 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.

d) 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.

e) El régimen de usos es el siguiente:

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

—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.

—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.

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

11. D.16. Zona Agroganadera y Campiña

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

b) Como criterio general para estas zonas 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.

c) El régimen de usos es el siguiente:

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

—Usos admisibles: La protección ambiental, El ocio y el esparcimiento, el uso forestal y los invernaderos siempre que cumplan el Artº 118 de la presente normativa. Las infraestructuras y las industrias agrarias serán admisibles siempre hayan sido analizados ambientalmente a través del procedimiento de Evaluación conjunta o simplificada de impacto ambiental. Las construcciones agrícolas y ganaderas; y los edificios de utilidad pública. También será admisible la vivienda residencial aislada 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.

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

12. D.17. Zona Agroganadera de Alto valor Estratégico

a) Estas zonas son consideradas 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.

b) En estas zonas 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.

c) El régimen de usos es el siguiente:

—Usos propiciados: Se propiciarán exclusivamente la agricultura y .

—Usos admisibles: La protección ambiental, El ocio y el esparcimiento, el uso forestal y los invernaderos siempre que cumplan el Artº 118 de la presente normativa. Las líneas subterráneas, las instalaciones técnicas de carácter no lineal tipo B y las industrias agrarias serán admisibles siempre hayan sido analizados ambientalmente a través del procedimiento de Evaluación conjunta o simplificada de impacto ambiental. los edificios de utilidad pública. También será admisible la vivienda residencial aislada 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

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

13. D.18. Zona de Entorno de núcleo urbano

a) Los terrenos englobados en este apartado se corresponden al entorno del núcleo urbano siendo habiéndose recogido aproximadamente 100 metros alrededor, teniendo en cuenta la topografía, la visibilidad y los vientos.

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

—Usos admisibles: El forestal productivo, siempre que se utilicen especies autóctonas.

—Usos prohibidos: La construcción de viviendas y edificaciones agrícolas y ganaderas. No obstante, se autorizará la reconstrucción de caseríos de acuerdo con el artículo 30 de la ley 2/2006. Las edificaciones existentes actualmente destinadas a vivienda quedan consolidadas. Las edificaciones destinadas a la ganadería se consideran disconformes con el planeamiento, y sólo podrán ser legalizadas si se adecuan al uso exclusivamente agrícola. Quedan prohibidos expresamente las escombreras, los vertederos de residuos sólidos y las actividades extractivas, así como cualquier otra actividad que suponga vertido o almacenamiento de residuos materiales. Quedan también prohibidos cualquier otro uso no mencionado expresamente como propiciados o admisibles.

14. E. Sistema General de Comunicaciones.

15. E.11. Vías interurbanas

a) 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.

b) Régimen general de uso.

— Uso propiciado: Circulación rodada (pública).

— Usos admisibles:

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

Circulación bicicletas (público).

Circulación peatonal (aceras).

— Usos prohibidos: Todos los demás.

16. E.12. Vías urbanas principales

a) Régimen general de Edificación. No se autorizarán edificaciones.

b) Régimen general de uso.

— Uso propiciado: Circulación rodada (pública).

— Usos admisibles: Circulación peatonal (cuando tienen el carácter de vías de coexistencia de tráfico rodado y peatonal o bien disponen de aceras).

— Usos prohibidos: Todos los demás.

17. E.13. Vías peatonales y/o ciclables

a) 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.

b) Régimen general de uso.

— 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-.

— Usos prohibidos: Todos los demás.

18. E.30. Red ferroviaria

a) Régimen general de los usos y la edificación. El que establece el Plan Territorial Sectorial (PTS) de la Red Ferroviaria en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

b) El corredor para la Nueva Red Ferroviaria Vasca de Alta Velocidad, a su paso por el término municipal, queda delimitada en el plano ARA.1.0 y ARA.1.1, y tiene un ancho de del 100 m. De acuerdo con lo previsto en el Artº 17.4 del citado PTS, una vez ejecutada esta infraestructura, el suelo que no queda incorporado efectivamente al dominio público de uso ferroviario quedará calificado como zona rural categorizada, con la categoría que se asigna en esos planos al suelo colindante.

19. E.40. Caminos rurales.

a) Régimen general de Edificación. No se autorizarán edificaciones, salvo los elementos funcionales adscritos a estos caminos.

b) Régimen general de uso.

— Usos propiciados: Circulación rodada (pública). Circulación peatonal (público). Circulación bicicletas (público).

— Usos admisibles: Uso auxiliares del uso característico.

— Usos prohibidos: Todos los demás.

20. F.10 Sistema de Espacios Libres.

a) 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.

b) Régimen general de uso.

— Uso propiciado: Espacios libres.

— 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.

— Usos prohibidos: Todos los no autorizados expresamente.

21. G.10 Sistema General de Equipamiento Comunitario.

a) 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

b) Régimen general de uso.

— Uso propiciado:

Equipamiento comunitario en las modalidades establecido en cada caso por las Normas Particulares.

— Usos admisibles:

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

Usos auxiliares del equipamiento o asimilados al mismo.

— Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores.

22. H.10. Sistema General de Infraestructuras y Servicios

a) Régimen general de Edificación. Las necesarias para la funcionalidad de la infraestructura.

b) Régimen general de uso.

— Uso propiciado: Las infraestructuras de servicio

— Usos admisibles: Los auxiliares del uso característico

— Usos prohibidos: Todos los no autorizados expresamente.

SECCIÓN 4. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

Artº 32. Sistematización de la calificación pormenorizada.

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

a. Parcelas de uso residencial.

a.10. Vivienda en bloque.

a.20. Edificación aislada.

a.30. Edificación tradicional.

a.40. Parcela libre residencial

b. Parcelas de uso industrial.

b.10. Parcelas de uso industrial

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.14 Servidumbre de uso público sobre parcela privada

e.20 Garaje

f. Espacios libres.

f.10. Plazas y zonas de estancia.

f.20 Zonas verdes

g. Parcelas de equipamiento comunitario.

g.10 Parcelas de equipamiento comunitario.

h. Infraestructuras de servicios.

h.10. Infraestructuras de servicios.

Artº 33. Régimen común a todas las parcelas residenciales

Queda prohibido en estas parcelas la instalación repetidores de televisión y las antenas para la telefonía, así como la implantación de huertas solares.

Artº 34. Régimen de las parcelas residenciales de edificación en bloque (a.10)

1. Régimen general de Edificación: Parcelas destinadas a la implantación de una tipología de bloque exento o adosadas lateralmente 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 edificados anejos comunes.

2. 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) Vivienda. La Normativa Particular podrá prohibir el uso residencial en las plantas bajas de la edificación, adjudicándole otro uso, o condicionarlo al cumplimiento de unas determinaciones específicas:

b) Los espacios bajo cubierta podrán destinarse a ampliación de la vivienda siempre que cumplan con las condiciones que se detallan en el Artº 78 del presente documento.

4. Usos admisibles:

a) Residencia colectiva.

b) Los usos auxiliares con carácter general.

c) El uso de garaje en planta baja, sótanos y semisótanos, según se establezca en la normativa particular aplicable. Para el caso de viviendas consolidadas sin existencia de garaje, su posible ubicación se realizará, siguiendo los criterios que el Ayuntamiento establezca para cada caso particular.

d) En la planta baja y sótano se permiten el uso comercial de 1ª y 2ª categoría y lo demás usos terciarios.

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

Artº 35. Régimen de las parcelas residenciales de edificación aislada (a.20)

1. Régimen general de Edificación. Parcelas en las que la edificación deberá responder a una tipología de bloque exento o a módulos de edificación de una sola vivienda adosados lateralmente a las que se accederá de forma individualizada y que contarán con espacios no edificados privados.

2. 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) Vivienda

b) En locales de planta baja se permite así mismo el uso como vivienda siempre que cumplan con las condiciones que se detallan en el Artº 79 del presente documento.

c) Los espacios bajocubierta podrán destinarse a ampliación de la vivienda siempre que cumplan con las condiciones que se detallan en el Artº 78 del presente documento.

4. Usos admisibles:

a) Residencial.

b) Los usos auxiliares con carácter general

c) El uso de garaje en planta baja, sótanos y semisótanos, según se establezca en la normativa particular aplicable. Para el caso de viviendas consolidadas sin existencia de garaje, su posible ubicación se realizará, siguiendo los criterios que el Ayuntamiento establezca para cada caso particular.

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

Artº 36. Régimen de las parcelas residenciales de edificación tradicional (a.30)

1. Régimen general de Edificación. Parcelas en las que existe una única edificación exenta, destinada a una o más viviendas. Puede disponer o no de un núcleo vertical de comunicaciones común a dos o más viviendas, pero no puede existir más de uno de estos núcleos por edificio.

2. 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: Vivienda, en todas las plantas; en las siguientes condiciones por lo que se refiere a la planta baja y a la bajocubierta:

a) En bajocubierta debe cumplir las condiciones que se establecen en el Artº 78 de este documento.

b) En la planta baja cuando actualmente tienen ese uso o en los casos de cambio a usos de vivienda si cumple las condiciones del Artº 79.

c) En el caso de Tomasenea no se permite el usos de vivienda en planta baja por estar en zona inundable.

4. Usos admisibles:

a) Residencial.

b) Los usos auxiliares con carácter general

c) El comercial de 1ª y 2ª categoría y el resto de los usos terciarios en planta baja, sólo cuando lo permita la Normativa Particular.

d) El uso de garaje en planta baja, sótanos y semisótanos, y cuerpo edificatorio anexo según se establezca en la normativa particular aplicable. En el caso de viviendas consolidadas sin existencia de garaje, su posible ubicación se realizará, siguiendo los criterios que el Ayuntamiento establezca para cada caso particular.

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

Artº 37. Régimen de la parcela libre residencial (a.40)

La calificación de parcela libre residencial se utiliza para aquellas parcelas situadas dentro del núcleo urbano que no disponen de edificación y que la normativa particular las considera no edificables.

Artº 38. 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) La altura máxima fijada por la Normativa Particular sólo podrá ser superada por las chimeneas y casetas de ascensor que se sitúen por encima de la cubierta: en todo caso, no podrá superar la cubierta en más de 2.50 m.

b) Asimismo, podrá autorizarse que superen el límite de altura citado, los elementos de instalaciones y equipo industrial cuyas características tecnológicas lo hagan ineludible,. La memoria técnica del proyecto sometido a licencia justificará la necesidad de esa autorización.

c) En la zonas calificadas como de uso privado no edificable se prohibirá la implantación de cualquier elementos de instalaciones, centros de infraestructuras de servicios, básculas, depósitos o tejavanas ligeras, no cerradas y de carácter no permanente, para la protección de vehículos aparcados.

d) Así mismo no se podrán implantar, elementos construidos en la franja de 5,00 m de servidumbre de uso público, definida por la legislación vigente a partir de las riberas de los cauces fluviales, aún cuando la misma forme parte de una parcela industrial determinada.

e) Las rasantes y niveles de apoyo en el terreno urbanizado de las edificaciones que ocupen las parcelas industriales, serán las de la urbanización existente en aquellas áreas en que ésta se consolida, y los que se establezcan por los proyectos de obras de urbanización a partir de los niveles de referencia establecidos en la Normativa Urbanística Particular.

f) 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.

g) Plantas permitidas. Con carácter general se permite la construcción, en el interior de las parcelas, de una planta de sótano cuya altura libre no debe ser menor de 2,30 m. ni mayor de 2,60 m.

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

i) 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.

j) No se autorizan vuelos que sobresalgan de las alineaciones de edificación establecidas, consolidándose, sin embargo los preexistentes.

k) 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. La Normativa Particular podrá limitar las categorías que pueden implantarse en un área determinada.

b) Usos admisibles: Terciarios

Comerciales en sus categorías 2.^a, 3.^a y 4.^a. Se exceptúan las que no estando relacionadas con actividades industriales puedan dar lugar a una afluencia.

Oficinas: Se exceptúan las que no estando relacionadas con actividades industriales puedan dar lugar a una afluencia de público externa significativa.

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 39. Régimen especial de las parcelas de uso industrial potencialmente contaminante

1. Las actividades incluidas en el Anexo II de la Ley 1/2005, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, antes de solicitar una licencia de instalación o ampliación de actividad deberán llevar a cabo el procedimiento establecido en la citada ley para la obtención de la Declaración de la Calidad del Suelo.

2. Esta exigencia se aplicará en todos los casos, sea cual sea la calificación y clasificación del suelo donde se sitúe esa actividad.

Artº 40. 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.

2. Dentro del sistema de comunicaciones se incluye también

e.14 Parcelas privadas con servidumbre de uso público

e.20 Garajes.

3. 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).

4. 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)

5. 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.

6. En algunos casos se establece para determinadas parcelas, o parte de ella, una servidumbre de uso público (e.14), de este modo, con independencia del uso pormenorizado que se fije para la construcción bajo rasante, la superficie situada a nivel del espacio público queda sometida a esta servidumbre el uso público para su uso como vía peatonal.

7. El uso de garajes (e.20) se dispone habitualmente en determinadas plantas de edificios residenciales, pero la normativa particular también puede utilizarlo para edificaciones bajo rasante o sobre rasante, destinadas a aparcamiento e vehículos.

Artº 41. Régimen de uso y de edificación en las parcelas de espacios libres (f.10)

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 la edificación ornamental y construcciones fijas o provisionales destinadas a usos auxiliares públicos o privados en régimen de concesión, y centros de infraestructuras de servicios en subsuelo. Urbanización «blanda», con arbolado intensivo y predominio de las zonas tratadas con césped. Construcciones destinadas a aseos públicos y 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.

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

4. Condiciones de uso del suelo privado con servidumbre de uso público.

a) Estos espacios se destinarán a áreas de estancia y accesos peatonales (porches), la propiedad irá gravada con una servidumbre de uso y disfrute público, pudiendo establecer el Ayuntamiento o el titular de la servidumbre, las mismas actividades y usos que el de espacios libres.

b) Referente al mantenimiento de los mismos, 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 42. Régimen de las parcelas de equipamiento comunitario (g)

g.10. Parcelas de equipamiento comunitario.

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

2. Régimen general de uso.

a) Usos propiciados: El equipamiento comunitario en las modalidades establecidas en cada caso por las Normas Particulares.

b) Una vez definidas determinadas modalidades de equipamiento comunitario como uso o usos propiciados de una parcela, podrán implantarse en ella otras modalidades de equipamiento diferentes si se comprobara un suficiente nivel de dotación en las modalidades inicialmente asignadas, o lo justificaran motivos suficientes de utilidad pública o interés social. En el primero de los casos se solicitará informe al respecto a otros organismos o instituciones – públicos o privados– competentes por razón de la materia, si los hubiere.

c) Usos admisibles: Residencial, vivienda como uso auxiliar del equipamiento (1 vivienda). Otros usos auxiliares del equipamiento o asimilados al mismo.

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

Artº 43. Régimen de las parcelas de infraestructuras de servicios (h10)

1. Régimen general de Edificación. Edificación regulada por las condiciones generales que en cada caso defina la legislación sectorial aplicable, y por las condiciones que se establezcan en la Normativa Particular.

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.

CAPÍTULO 4. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

Artº 44. Instrumentos para desarrollo del Plan General

1. El Plan ordena pormenorizadamente todo el suelo urbano y no urbanizable del término municipal. No obstante remite a un Estudio de Detalle para completar esta ordenación en lo que se refiere al Sistema General de Espacios Libres previsto en la margen derecha del río Oria.

2. Si cualquier otro caso se considerase 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.

3. La ordenación pormenorizada del suelo urbanizable se establecerá a través del correspondiente Plan Parcial

4. En su caso el suelo urbanizable no sectorizado se desarrollará mediante el oportuno Proyecto de Sectorización y Plan Parcial. Además podrán tramitarse Planes Especiales con cualquiera de los objetos previstos en los artículos 69 a 72 de la Ley 2/2006.

5. 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.

6. 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 (estudio de evaluación económica-financiera de los Planes Parciales y Especiales; 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 45. Actuaciones aisladas

1. Las parcelas incluidas en el suelo urbano consolidado podrán ser edificadas mediante actuaciones aisladas, cumpliendo en todo caso las condiciones que establece el Plan para cada una de esas parcelas.

2. Estas actuaciones se realizarán tanto en los solares existentes, cuya urbanización haya sido asumida por el Plan General como adecuada, como en aquellas parcelas susceptibles de edificación que sólo requieran para la adquisición de la condición de solar, la realización previa o simultánea de las obras de urbanización complementarias, cuyo costo no supere el 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la edificación autorizada en la licencia, tal como establece el Artº 195 de la Ley del Suelo y de Urbanismo.

Artº 46. Ampliación de Sistemas Locales

En el suelo urbano consolidado la ampliación prevista en este Plan de los sistemas locales existentes se obtendrá por expropiación, de acuerdo con lo previsto en la Ley 2/2006, Artº 186.2.

Artº 47. Actuaciones integradas

1. En el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable la ejecución del Plan se realizará a través de actuaciones integradas, mediante un Programa de Actuación Integrada, por medio del que se obtendrán uno o varios solares, así como los correspondientes sistemas locales.

2. Los Programas de Actuación Integrada podrán llevarse a cabo a través de una o más Unidades de Ejecución.

Artº 48. Ámbito de los Programas de Actuación Integrada y de las Unidades de Ejecución

El Plan de Ordenación Urbana de Itsasondo, dentro de sus determinaciones de ordenación pormenorizada, delimita los ámbitos de los Programas de Actuación Integrada y las Unidades de Ejecución.

Artº 49. Aprobación y contenido de los Programas de Actuación Integrada (PAU)

1. Los PAU contendrán las determinaciones técnicas y jurídicas, y la documentación que establecen los Artículos 153 a 155 de la Ley del Suelo y de Urbanismo.

2. 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.

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 50. 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 51. Sistema de gestión en el Suelo Urbano.

1. En la normativa particular de cada Unidad de Ejecución se especifica el sistema de actuación y las cesiones obligatorias de espacios para uso y dotaciones públicas y la edificabilidad que debe adjudicarse a los propietarios de las parcelas incluidas en la Unidad.

2. 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 52. 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 53. 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 10% corresponderá al Ayuntamiento libre de cargas o el porcentaje que corresponda legalmente.

b) El 90% 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 de la 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 54. Edificabilidad ponderada

La edificabilidad ponderada corresponde el cálculo de la edificabilidad ponderada del conjunto de la unidad, y de la que corresponde al Ayuntamiento y a los propietarios se tomará en cuenta la edificabilidad ponderada, tal como se establece en el Artº 35.4 de la Ley 2/2006

Artº 55. Obras de urbanización.

1. La financiación de las obras de urbanización de las unidades de ejecución previstas en suelo urbano corresponderá a los propietarios de los terrenos afectados.

2. 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 Itsasondo, con la posible intervención de otros Organismos Públicos.

Artº 56. 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. No obstante, tal como establece el Artº 32.3, en el suelo 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 57. 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 del plano ARA 4A y 4B de clasificación del suelo y gestión las siguientes situaciones:

a) Fuera de ordenación: 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 aisladas, integradas o de ejecución de sistemas generales y locales.

b) Disconformes con el planeamiento urbanístico: los edificios, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento urbanístico en vigor y para los que éste no prevea su desaparición o no fije un plazo para ello.

2. En el caso de construcciones disconformes con el planeamiento urbanístico, se indica expresamente en el plano ARA 4A y 4B de clasificación del suelo y categorización del suelo, si esa situación se refiere a todo el edificio, o a parte de él.

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

4. Las construcciones incluidas en cualquiera de las dos situaciones que se indican en el n.1 de este artículo 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 58. Actuación en suelos potencialmente contaminados

1. La implantación de una nueva actividad, o la ampliación de la existente en un suelo potencialmente contaminado, exigirá la previa declaración de calidad del suelo por el órgano ambiental de la Comunidad Autónoma, tal como establece el Artº 17 de la Ley 1/2005, para la prevención y corrección de la contaminación el suelo. Ese mismo requisito se exigirá para la aprobación del proyecto de urbanización correspondiente a una Unidad de Ejecución en que se incluya suelo potencialmente contaminado.

2. Los suelos que actualmente tienen la consideración de potencialmente contaminados quedan reflejados en la normativa de este Plan General.

a) En el caso de suelos clasificados como no urbanizables, a través de la delimitación del correspondiente condicionante superpuesto, tal como se refleja en los planos ARA 1.0 y ARA 1.1.

b) En el suelo urbano, en los planos que acompañan las fichas urbanísticas de las Actuaciones Integradas en que existen suelos potencialmente contaminados.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

SECCIÓN 1. CONDICIONES DE FORMA Y DEFINICIONES

Artº 59. 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.

a) Alineación oficial: es la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado delimita las parcelas –sean de propiedad privada o pública-, separándolas del suelo de uso y dominio público.

b) Alineación máxima: es la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado, define la envolvente máxima en planta de la edificación autorizada, sea sobre rasante o bajo rasante. Cuando únicamente se concreten las alineaciones sobre rasante, estas serán también obligatorias para la materialización del aprovechamiento bajo rasante.

c) Alineación obligatoria: es aquella alineación de obligado cumplimiento.

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

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

f) Retranqueo: es la distancia desde un punto cualquiera de la fachada, remetido respecto de la superficie de fachada, hasta ésta.

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

h) Altura libre de un espacio cubierto: es la distancia más corta desde un punto determinado de la cara inferior del techo terminado de un espacio edificado hasta la superficie del suelo terminado.

i) Perfil de edificación:

1) Sobre rasante: Es el número de plantas situadas por encima de la rasante del terreno urbanizado o con frente a fachada de una edificación.

2) Bajo rasante: Es el número de plantas existentes o autorizadas por debajo de la primera de las plantas sobre rasante computable.

j) La representación en la Normativa Particular del perfil se realizará con números romanos a ambos lados de la barra separadora –equivalentes al número de «plantas»–, siendo el número izquierdo el perfil bajo rasante y el derecho el sobre rasante (ej. III/II, tres plantas bajo y dos sobre rasante). Se entiende siempre perfil máximo.

k) 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.

l) Planta de sótano: Planta situada bajo rasante y enterrada total o parcialmente. Cuando sólo está enterrada parcialmente se considera sótano cuando la cota de la superficie inferior del forjado que cubre esa planta, medida respecto al terreno es igual o inferior a 1,20 m. en más del 60% de su perímetro.

m) Planta semisótano: Planta situada bajo rasante y enterrada solo parcialmente, de modo que la cota de la superficie inferior del forjado que cubre esa planta, medida respecto al terreno es superior 1,20 m. en más del 40% de su perímetro.

n) Planta baja: Primera planta sobre rasante, sobre sótano o semisótano.

o) Planta alta: Planta situada por encima de la planta baja.

p) Bajocubierta: Es aquella situada directamente bajo el forjado o tablero de cubierta.

q) Fachada: Parámetro o plano de cierre exterior del edificio.

r) Vuelos: Son los elementos habitables u ocupables, que sobresalen de la fachada, y que pueden ser cerrados, o, abiertos. Se denomina profundidad de un vuelo a la distancia desde su parte o elemento más saliente hasta la fachada a que correspondan.

s) Aleros: Elementos volados que configuran el remate de las cubiertas fuera del plano de fachada.

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

Artº 60. Tipos de edificabilidad

1. De acuerdo con lo previsto en el Artº 35 de la LSU, el Plan General de Ordenación Urbana de Itsasondo 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 característico.

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 característico del ámbito.

Artº 61. Criterios de cómputo de la edificabilidad

1. Computarán con carácter general como aprovechamiento edificatorio de un edificio los espacios siguientes:

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

— Los elementos macizos de la edificación.

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

— Los huecos de ascensores.

— Las terrazas y galerías, cuando no están cubiertas, no computan. Tampoco computan los balcones volados.

— Los terrazas y galerías cubiertas computan el 50% de su superficie.

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

2. Por el contrario, no computarán en ningún caso como parte del aprovechamiento edificatorio los espacios y elementos siguientes:

— Los sótanos y semisótanos con las dos excepciones siguientes:

1) En las Unidades de Ejecución, en que computarán completos, con el coeficiente de ponderación que se establezca en la ficha urbanística correspondiente.

2) En el suelo urbano consolidado computarán como aprovechamiento aquella parte que disponga de fachada por encima de 1,20 m. sobre la rasante del terreno. Esta se calculará aplicando a la superficie total de la planta correspondiente el porcentaje de su perímetro que tenga una altura en fachada mayor de 1,20 m. Se exceptúa de este computo la parte de la fachada necesaria para la implantación de puertas de garajes.

— 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 porches de uso público en planta baja.

Artº 62. Criterios para la medición de la altura de edificación y de las plantas

1. La altura de la edificación se mide sobre la vertical trazada en el punto medio de la fachada en el segmento comprendido entre la rasante del espacio público y la intersección de la fachada con la cara inferior del alero de la cubierta, y en caso de cubiertas planas con la cara inferior del forjado que cubre la última planta.

2. Cuando el edificio da frente a dos calles o espacios públicos, la Normativa gráfica indica la fachada en que se medirá la altura. Este criterio se aplica tanto por lo que se refiere a la dimensión de la altura, como al número de plantas del perfil de la edificación.

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 bajo-cubierta, la altura se mide en la cara exterior de la fachada.

Artº 63. Criterios para la determinación del perfil de edificación.

1. Se considerarán como plantas sobre rasante los semisótanos, la planta baja y plantas altas de la edificación así como las bajo-cubiertas, cuando la altura de éstas sea mayor que 1,80 m en la fachada en las que se mide la altura máxima de la edificación.

2. Se considerarán como plantas bajo rasante los sótanos.

Artº 64. Alineaciones y rasantes.

1. Las alineaciones y rasantes a respetar en el suelo urbano son las establecidas en el presente Plan.

2. La Normativa gráfica distingue entre alineaciones máximas y obligatorias. Las primeras delimitan la ocupación máxima de la parcela que no será obligatorio agotar en las distintas actuaciones.

3. Sin embargo las alineaciones obligatorias fijan la línea en que se sitúa la fachada de la edificación.

4. 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 65. Perfiles y alturas.

1. Los perfiles y alturas de los nuevos edificios vienen señalados en la Normativa Urbanística Particular. Estos son máximos, pudiendo plantearse otras soluciones siempre que respeten la envolvente máxima que se señala.

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 66. Volumen de los edificios.

1. Los volúmenes de los edificios que se proyecten serán compactos y asentados sobre el terreno, al estilo de los edificios característicos de la zona.

2. En los edificios consolidados y en caso reforma o sustitución el volumen actual se considerará como envolvente máxima de la futura edificación, con las excepciones reflejadas en el artículo anterior.

Artº 67. Cubiertas.

1. Las construcciones en las parcelas de uso residencial se deberán resolver con una única cubierta a dos, tres o cuatro aguas que verterán hacia el exterior. La Normativa Particular podrá fijar condiciones más precisas respecto al número de aguas, posición de la cumbrera, características materiales, etc. La pendiente máxima de la cubierta será del 35%.

2. 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).

3. El vuelo máximo del alero respecto de cualquier fachada será de 1,00 m., exceptuando las fachadas principales en las que se podrá llegar hasta 1,20 m.

4. 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.

5. En las cubiertas de los edificios queda prohibida la construcción mansardas o beatas. No obstante, se consolidan las existentes.

6. En lo referente a la implantación de veluxes o ventanas sobre la cubierta, se permitirán en las siguientes condiciones:

a) Una por portal, debiendo ser accesible desde un elemento común.

b) Una por cada vivienda que tenga entrada independiente desde el exterior, y no disponga de otra entrada desde el elemento común.

c) En las bajocubiertas con uso de vivienda se permitirá una por cada vivienda. Si se justifica la necesidad y conveniencia podrán instalarse más siempre que se informe favorablemente y sea aprobado por el Ayuntamiento.

d) La superficie máxima de cada una de estas ventanas será de 1 m²; y su plano superior no podrá elevarse por encima de 20 cm sobre el plano de la cubierta.

e) Independientemente de estas ventanas se podrá colocar lucernarios de iluminación y/o ventilación de patios interiores y escaleras comunes.

7. En los edificios de uso industrial, se permiten las cubiertas planas, o inclinadas, sin limitaciones más limitaciones de forma que las que puedan establecer la Normativa Particular.

Artº 68. 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 69. Cuerpos salientes (vuelos).

1. 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.

2. 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.

3. No se autorizará la construcción de ningún tipo de vuelo sobre la vía pública que no respete una altura mínima desde la rasante de la misma a la cara inferior del vuelo de 3,5 metros.

4. 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.

5. Cuando la fachada se enfrenta a una zona de coexistencia se permiten los vuelos sólo cuando la superficie inferior del vuelo se sitúa al menos a 3.00 m sobre la rasante en toda la proyección del vuelo.

Artº 70. Altura libre mínima de cada planta.

1. Las alturas libres mínimas de cada planta en los edificios residenciales serán:

2. Sótanos y semisótanos: Será de 2,6 m. En ningún caso los elementos de estructura o instalaciones suspendidas del techo podrán reducir la altura libre a menos de 2,30 m.

3. Planta baja: Será de 2,60 m. Dicha altura podrá reducirse hasta 2,30 m. en los aseos, baños, vestíbulos y pasillos cuando las plantas bajas se destinen a usos de viviendas. En el resto de las estancias se podrán producir reducciones de altura hasta 2,30 m. con carácter puntual y siempre debido a la presencia de elementos estructurales o instalaciones suspendidas del techo.

4. Planta alta: Será de 2,60 m. con las excepciones que se establecen en el punto anterior.

5. La altura libre en los edificios industriales no será inferior a 4 m., salvo en aquellos locales destinados a oficinas, donde se podrá reducir a 2,50 m.

6. En todo caso se cumplirán las alturas mínimas establecidas por la normativa de habitabilidad.

7. 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 71. Escaleras.

1. Las escaleras de uso común de las viviendas deberán cumplir las condiciones establecidas en la Orden de 30 de diciembre de 2.002, 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. 249 del 31/12/2002-249) 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 90 cm.

Artº 72. Patios

1. Los patios se autorizan en las siguientes condiciones:

2. Las dimensiones del patio interior o de parcela será la precisa 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.

3. 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.

4. 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.

Artº 73. Ascensores

1. Será preceptiva la instalación de ascensores en todas aquellas edificaciones residenciales de nueva planta con perfil igual o superior a Baja +1 (siempre que no sean de tipología unifamiliar). Estos deberán colocarse por el interior de la vivienda, nunca de manera exterior.

2. En el caso de las edificaciones residenciales consolidadas su instalación será por el interior, y solamente se permitirá la instalación por el exterior –siempre en suelo privado- 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 74. 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 cómo mínimo 5 metros.

Artº 75. Aparcamientos.

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

Artº 76. Número mínimo y máximo de viviendas.

1. El número de viviendas mínimo y máximo por parcela en suelo urbano es el fijado por el presente Plan. Las parcelas que soporten edificaciones bifamiliares deberán presentar un proyecto conjunto, no pudiéndose realizar una vivienda de manera independiente.

2. El número mínimo y máximo de viviendas de cada uno de los edificios proyectados dentro del ámbito del suelo urbano será el que figura en la ficha urbanística correspondiente a cada unidad morfológica.

En las edificaciones consolidadas se mantiene el número de viviendas existentes. No obstante podrá aumentarse el número de viviendas, en los edificios consolidados residenciales que seguidamente se enumeran: Casa Toki alai, Casa Guknai, Casa Loretxuri, Estanko, Senpertegi, Ibarre, Eguzki-soro, Erretore-etxe, Barberotegi, San Juan. Se trata de autorizar la ampliación de viviendas en aquellos edificios residenciales consolidados ubicados en suelo urbano, que poseen una superficie construida útil superior a 200 m² y que por su ubicación no tengan vocación de destino a un uso comercial o terciario y en los que actualmente no existe más de 1 o 2 viviendas.

3. Todas las viviendas resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Teniendo en cuenta el número total de viviendas resultantes, la superficie construida media de las viviendas sea igual ó superior a 75 m², (90) sin contabilizar en el cálculo zonas comunes, garajes, ni usos auxiliares de vivienda.

b) En el interior de la parcela se incluya 1,5 aparcamientos por vivienda, calculando ese número por defecto cuando resulte fraccionario.

c) Se cumplimenten los requisitos generales de habitabilidad exigidos por la normativa general vigente. De igual forma se aplicarán con carácter complementario las disposiciones sobre la materia contenidas en las normas reguladoras de las viviendas de protección oficial, así como respetar los usos definidos en las correspondientes fichas urbanísticas que correspondan al edificio en cuestión.

d) El procedimiento se iniciará previa solicitud del interesado, junto con el correspondiente proyecto acreditativo del cumplimiento de las condiciones exigidas. La autorización de aumento del número de viviendas se materializará mediante un convenio que suscribirán el interesado y el Ayuntamiento en el que se contemplarán las cargas urbanísticas y su forma de pago.

e) Se deberán cumplimentar igualmente, las condiciones que se establezcan en la Ordenanza reguladora del cambio de uso de locales a vivienda y de aumento de número de viviendas en ámbitos residenciales consolidados de suelo urbano.

SECCIÓN 2. CONDICIONES DE HABITABILIDAD.

Artº 77. Condiciones de habitabilidad

1. 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 la legislación de Viviendas de Protección Oficial vigente.

Artº 78. Uso de la bajocubierta y cambios de uso.

1. En las unidades de ejecución este uso queda regulado por la correspondiente ficha de la unidad de ejecución.

2. En las edificaciones existentes y consolidadas se permitirá el uso de viviendas en la bajocubierta en las siguientes condiciones:

a) En el caso de uso de vivienda en bajocubierta ligada a la vivienda situada en la planta inferior, la vivienda deberá quedar vinculada a la vivienda inferior como una unidad registral indivisible y en ningún caso se autorizará su utilización como vivienda independiente. Deberá cumplir las condiciones de habitabilidad que se indican en el artículo anterior. La vivienda inferior deberá disponer en origen de una superficie mínima de 60 m² útiles.

b) Las viviendas independientes en espacios bajocubierta sólo podrán autorizarse en el caso en el que se justifique haber tenido uso de vivienda con anterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias de 1983. Además del Artº 77 deberán cumplir las siguientes condiciones

-Salubridad: Apartado 5.2, de las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial, Orden de 18 de mayo de 1994 del Consejero de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente.

-Protección de incendios: Código Técnico de la Edificación, Documento Básico, SI.

-El acceso a la vivienda deberá producirse a través del núcleo de comunicación de la edificación.

-Deberán cumplir las condiciones de habitabilidad que se indican en el Artº 77.

3. En el caso de edificios de nueva construcción serán aplicables las condiciones definidas en la ficha urbanística correspondiente.

Artº 79. Uso de vivienda en planta baja

1. En las unidades de ejecución este uso queda regulado por la correspondiente ficha de la unidad de ejecución.

2. En el caso de edificaciones en suelo urbano consolidado, se podrán destinar a uso residencial, aquellas plantas bajas en cuya ficha urbanística se admita esta posibilidad, debiendo en todo caso cumplir las condiciones que a seguidamente se señalan.

a) Se permite el uso de vivienda en planta baja ligada a la vivienda situada en la planta superior en Goiko Kale, Casa Eliz-Bide y Loretxuri en San Juan; Casa Anaiena, en Kale Nagusia; Casas Guknai y Tokialai, en el resto no se permite. Solo se admitirá el uso de vivienda ligada a vivienda situada en la primera planta. Deberá quedar vinculada a la vivienda superior como una unidad registral indivisible. En ningún caso se autorizará su utilización como vivienda independiente. La vivienda superior deberá disponer en origen de una superficie mínima de 60 m² útiles.

b) Se permitirán las viviendas independientes en aquellos edificios residenciales consolidados ubicados en suelo urbano, cuyos locales de planta baja poseen una superficie construida útil superior a 60 m², y que por su ubicación no tengan vocación de destino a un uso comercial ó terciario. Se trata de construcciones como Casa Toki-alai, Guk nai, Loretxuri, Senpertegi, Kalea, Barberotegi y Anaiena. Además se deberán cumplir las siguientes condiciones:

-Que lo permita la normativa particular de la zona en que se sitúa.

-El acceso a la vivienda deberá producirse a través del núcleo de comunicación de la edificación.

-Se cumplimenten los requisitos generales de habitabilidad exigidos por la normativa general vigente. De igual forma se aplicarán con carácter complementario las disposiciones sobre la materia contenidas en las normas reguladoras de las viviendas de protección oficial.

-El procedimiento se iniciará previa solicitud del interesado, junto con el correspondiente proyecto acreditativo del cumplimiento de las condiciones exigidas. La autorización de habilitación del local en planta baja para uso de vivienda se materializara mediante un convenio que suscribirán el interesado y el Ayuntamiento en el que se contemplarán las cargas urbanísticas y su forma de pago.

-Se deberán cumplimentar igualmente, las restantes condiciones que se establezcan en la Ordenanza reguladora del cambio de uso de locales a vivienda y de aumento de número de viviendas en ámbitos residenciales consolidados de suelo urbano que debe tramitar el Ayuntamiento

3. En el caso de edificios de nueva construcción en suelo urbano consolidado serán aplicables las condiciones definidas en la ficha urbanística correspondiente.

SECCIÓN 3. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

Artº 80. Fachadas.

1. La composición de las fachadas de los nuevos edificios será respetuosa con las de los edificios existentes en Itsasondo.

2. La apertura de nuevos huecos en las edificaciones existentes se hará con las alineaciones y tamaños de los ya existentes, de modo que el conjunto de la fachada quede adecuadamente compuesta.

3. Podrá denegarse la licencia de edificación por motivos de orden estético cuando las fachadas resulten, de modo manifiesto, impropias del lugar de su emplazamiento.

4. 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.

5. 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. 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 ni situarse perpendicularmente a ella.

Artº 81. Materiales a emplear en los edificios.

1. Los materiales a emplear en las nuevas construcciones o reforma de las edificaciones existentes serán:

2. Fachadas: Se utilizará la piedra o el cerramiento de ladrillo o bloque raseado exteriormente y pintado. Se podrá utilizar en algunos elementos de fachada los bloques de

hormigón de aspecto pétreo siempre que en la composición de la fachada se respete el aspecto tradicional del medio rural. Se podrán emplear otros materiales en una proporción no superior al 30% de la superficie de las fachadas.

3. Cubiertas: Se terminará con teja cerámica en su color natural o teja de hormigón de color y textura similares a la cerámica. También queda permitido el uso de la pizarra. Se prohíbe la utilización de materiales como 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.

4. Carpintería: La carpintería exterior será de madera natural o pintada en colores apropiados. Se admitirá la utilización de carpinterías de otros materiales (PVC, carpintería metálica) pintada o lacada en colores apropiados.

Artº 82. Cierres de parcela.

1. Los cierres de las parcelas privadas se realizarán con muretes de hormigón o fábrica, chapeado de piedra, de altura no superior a un metro o por medio de elementos vegetales con altura no superior a 1,50 m.

2. Los espacios ajardinados privados que surjan en las parcelas deberán recibir tratamiento de jardinería al menos en un 50% de su superficie.

3. La distancia de los cierres de las parcelas al frente del vial será como mínimo de 1m.

Artº 83. Otras disposiciones de carácter general.

1. No se permitirá la implantación ni temporal ni permanente ni de invernaderos, ni de casas prefabricadas en el Suelo Urbano; así como tampoco las txabolas, tejavanas, o cualquier elemento móvil o instalación portátil, etc.

2. Las nuevas farolas a implantar en el municipio deberán tener por la parte superior del foco de luz una cubierta, no pudiendo proyectar luz hacia arriba.

3. Todo lo referente a las condiciones de edificación y habitabilidad no definido en este documento se remite a las normativa de V.P.O. o en su caso, 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.

4. 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.

TÍTULO II. NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Artº 84. Contenido de la Normativa Urbanística Particular

1. La Normativa Urbanística Particular incluye la ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado y no consolidado, estableciendo determinaciones relativas a forma, uso y gestión.

2. Estas determinaciones quedan establecidas a través de las fichas urbanísticas y complementadas con las contenidas en la Normativa Gráfica, en especial en los planos ARA 2A, 2B, 3A, 3B, 4A, 4B, 5.1A, 5.1B, 5.2A, 5.2B y ARA 6.

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 85. Sistematización de esta Normativa

1. Para determinación de las condiciones que han de cumplirse en las parcelas el suelo urbano no consolidado, se utilizan las delimitaciones de las Actuaciones Integradas que aparecen tanto en las fichas urbanísticas como en los planos ARA 4A y 4B.

- AI-1. Agarreko Bidea
- AI-2. Biltegia
- AI-3. Etxeberri_Sempertegi
- AI-4. Salida hacia Ordizia
- AI-5. Merkalde y adyacente
- AI-6. Zapatarienea
- AI-7. Zentral
- AI-8. Errementari

2. Análogamente a través de las fichas urbanísticas se delimitan, en el suelo urbano consolidado, las siguientes Unidades Morfológicas.

- UM-1. Edificación tradicional
- UM-2. Edificación aislada
- UM-3. Edificación en bloque
- UM-4. Barrio de San Juan
- UM-5. Paimansa
- UM-6. Jaso
- UM-7. Área industrial junto a la estación del ferrocarril

Artº 86. Fichas urbanísticas

1. Como anexo a esta Normativa y formando parte de ella se incluye una ficha urbanística de cada una de las Actuaciones Integradas y de las Unidades Morfológicas, que incluye unos planos reducidos (fichas gráficas).

2. Su contenido, incluye la descripción, objetivos de la ordenación, características generales de la Actuación Integrada o Unidad Morfológica, condiciones de forma, de uso y de gestión.

3. En la medida en que establece determinaciones urbanísticas, el contenido de las fichas obligan con la misma fuerza que el articulado de esta Normativa

4. La ficha de la Unidad Morfológica UM-1, al establecer las condiciones de forma, remite en cuanto a las condiciones estética-volumétricas a las Ordenanzas para la Edificación Tradicional que se incluyen en el Capítulo II de este mismo Título.

Artº 87. Coeficientes de ponderación para cálculo de la edificabilidad

1. Para el cálculo de la edificabilidad ponderada se establecen los siguientes coeficientes de ponderación u homogenización:

Vivienda libre	1,00
Garaje de vivienda libre	0,67
Vivienda protegida	0,20
Garaje de vivienda protegida	0,05

Local comercial	0,47
Parcela libre residencial	0,10

2. Para obtener la edificabilidad ponderada de las superficies ocupadas por los núcleos verticales de comunicación se considera en cada planta el coeficiente correspondiente al uso previsto para el resto de esa planta.

Artº 88. Delimitación de Unidades de Ejecución y Sistema de Ejecución

1. Sin perjuicio de las posibilidades que se recogen en los Artº 49 y Artº 50 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.

CAPÍTULO 2. ORDENANZAS APLICABLES A LAS EDIFICACIONES DE TIPOLOGÍA TRADICIONAL

Artº 89. Forma de la edificación

1. Las nuevas edificaciones, ya sea por obra nueva o por sustitución de la edificación existente, se dispondrán formando un único volumen compacto, con planta cuadrangular. Se procurará siempre que sea posible, sin pérdida de superficie edificable, que ese cuadrilátero sea rectangular.

2. Se consolida el mantenimiento de dos volúmenes distintos, en los caso en que ya existen.

Artº 90. Cubierta.

1. La cubierta será de teja cerámica curva de color rojizo, tendrá una pendiente máxima de 35%, se establecerá a dos, tres o cuatro aguas, vertiendo hacia el exterior. No se permiten cubiertas planas.

2. En las nuevas edificaciones previstas en el Plan no se permiten hastiales al espacio público. Sin embargo quedan consolidado los hastiales existentes que se podrán mantener en caso de sustitución, siempre que se conserve la misma posición. Se entiende por hastial la parte superior triangular de la fachada de un edificio, en la que descansan las dos vertientes del tejado o cubierta

3. Aleros.

a) Los aleros podrán volar 1 m como máximo sobre la línea de fachada correspondiente.

b) Los aleros se construirán como continuación del plano de cubierta, en madera, o en hormigón reproduciendo por su forma las soluciones clásicas de la zona. Si la última planta se cubre con un forjado plano, sobre el que se dispone la cubierta, ese forjado no podrá volar sobre la línea de la fachada.

4. Volúmenes en la cubierta.

a) No se permiten buhardillas, ni otros elementos que alteren el volumen de la cubierta, excepto las imprescindibles chimeneas.

b) Se autoriza la apertura de ventanas acristaladas (las denominadas velux) en las condiciones establecidas con carácter general en el Artº 67.

c) Se permitirá la colocación paneles solares en la cubierta, en la medida en que sean necesarios para cumplir las exigencias mínimas del Código Técnico de la Edificación. Además, en cuanto a su forma y dimensión deberán cumplir las condiciones que se establecen en el citado Artº 67.

Artº 91. Composición de fachada

1. Los huecos en la composición de las fachadas seguirán ejes verticales y horizontales, sin que esto suponga la exigencia de un hueco en cada uno de los puntos en que se cruzan los ejes.

2. En el conjunto de las fachadas la proporción del macizo será predominante sobre la de los huecos.

3. Los huecos serán rectangulares con una proporción vertical, con un ancho máximo de 1,20 m.

4. Siempre que sea posible se evitará situar las puertas de los garajes en las fachadas situadas o enfrentadas al espacio público. Estas puertas tendrán un ancho máximo de 3 m, la carpintería se colocará a haces interiores y será de la misma calidad que las carpinterías del resto de huecos de la fachada.

Artº 92. Prohibición de vuelos cerrados

Quedan prohibidos los vuelos cerrados, sea cual sea el material de cierre (obra de fábrica, carpintería, acristalamiento, etc.) y el frente que presenten (en toda la fachada, o sólo en parte de ella).

Artº 93. Balcones y galerías.

1. Los balcones podrán situarse en las plantas altas, excepto en la entrecubierta; tendrán un vuelo máximo de 1 m sobre la fachada en que se sitúen, con independencia de que esta fachada esté sometida o no a alineaciones máximas u obligatorias. Deberán respetar una distancia mínima de 40 cm respecto a las aristas del edificio.

2. Cuando el balcón vuelva sobre el espacio público, su altura, medida desde la rasante del espacio público a la cara inferior de la losa del balcón, deberá ser como mínimo de 3.5 m.

3. Los cantos de las losas de los balcones no podrán ser superiores a 15 cm. El acabado superior de la losa no deberá manifestarse hacia el exterior, y queda en todo caso incluido en el canto de 15 cm. Las losas que vuelan tendrán planta regular y simétrica, con el eje del hueco de acceso. Quedan prohibidas expresamente las formas agudas o curvas y las esquinas con ángulos distintos de 90º.

4. La barandilla de los balcones y galerías podrá ser de madera, hierro forjado o fundición, no se permiten los pretilos macizos, ni las balustradas de piedra natural o artificial.

5. En la entrecubierta se permiten las galerías voladas abiertas; así como galerías retranqueadas que podrán acristalarse en el plano de la fachada.

Artº 94. Retranqueos.

Se prohíben los retranqueos en cualquiera de las fachadas del edificio, a excepción de las galerías retranqueadas a que se refiere el artículo anterior.

Artº 95. Canales, bajantes e instalaciones eléctricas.

1. Los canales y bajantes serán de cobre y se dispondrán en la medida de posible sobre las fachadas que no den frente al espacio público.

2. Las instalaciones eléctricas o de alumbrado no discurrirán, por la fachada de los edificios; quedando siempre empotradas, con las condiciones exigibles por las instrucciones técnicas y de las compañías suministradoras.

Artº 96. Materiales de fachada.

1. Para material de fachada se prefiere la fábrica de sillería o mampostería de piedra; en las obras de sustitución o reestructuración deberá recuperarse para este uso la piedra existente en la edificación sustituida. Fuera de este caso se permite, sin restricción, la fábrica de otro material enfoscado con mortero pintado o coloreado en masa. Se utilizarán colores de la gama de los blancos, ocres y sienas (marrones terrosos). No obstante se podrán autorizar otros colores con el informe favorable del arquitecto municipal y la aprobación por parte del Ayuntamiento.

2. Se permiten los aplacados de piedra siempre y cuando imiten en cuanto a forma, modo de colocación, textura y color las piedras existentes en la edificación del lugar.

3. Los zócalos podrán ser de piedra o pintados, en grises o en tonos marrones, siempre más oscuros que los de la fachada. Su altura máxima será la del alfeizar de la ventana y no se permitirá la imitación del despiece de la piedra mediante la pintura.

4. Si se disponen jambeados y encadenados esquineros se ejecutarán mediante sillería, mampostería o aplacados de piedra.

5. No se permiten en fachada pinturas que imiten piedra o otros materiales; en esta prohibición se incluye la imitación mediante pintura de jambeados, dinteles de huecos o encadenados esquineros.

6. Se prohíbe el uso de madera de forma masiva; sin embargo se permite el entramado de madera en la entrecubierta; utilizando la fábrica de otro material enfoscado con mortero pintado o coloreado en masa como material de relleno.

Artº 97. Carpinterías.

1. La carpintería de las ventanas y puertas, incluidas las de garaje, serán preferiblemente de madera en color natural o pintadas en marrón oscuro. Sin embargo, se permiten también los materiales que imiten la madera en cuanto color y textura, o las que estén lacadas en colores rojizos, azules oscuros o verdes botella. Deberán colocarse a haces interiores de los muros de cerramiento.

2. La protección contra el sol se realizará preferiblemente mediante contraventanas o persianas enrollables removibles.

3. No obstante se permiten también las persianas enrollables fijas siempre que la caja de la persiana no tenga reflejo hacia el exterior. Cuando se trata de contraventanas o persianas fijas serán de madera o del mismo color que la carpintería.

Artº 98. Condiciones de los cierres de la parcela libre.

Las establecidas en de la Normativa General (Artº 82).

TÍTULO III. NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR DEL SUELO URBANIZABLE

Artº 99. Necesidad de desarrollo del PGOU en el suelo urbanizable

1. El Plan General de Ordenación Urbana establece, a través de la correspondiente ficha urbanística, las determinaciones estructurantes del Sector de Suelo Urbanizable.

2. Para el desarrollo y ejecución del suelo incluido en este Sector deberá redactarse un Plan Parcial, con el contenido previsto en el Artº 67 de la Ley del Suelo y de Urbanismo, incluyendo por tanto la ordenación pormenorizada del Sector.

3. Aprobado el Plan Parcial correspondiente, la ejecución de su ordenación urbanística se realizará de acuerdo con lo establecido en el Capítulo 4 del Título II de esta Normativa.

Artº 100. Régimen provisional

1. Hasta tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Integrada:

a) Podrán autorizarse en ellos los usos y actividades previstos en el Suelo No Urbanizable, con las excepciones que se establecen en el Artº 32.1.a) de la Ley de Suelo y Urbanismo.

b) Puedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas con la salvedad prevista en el Artº 49 de esta Ley.

2. En los casos en que los usos y actividades que se indican en el n. 1.a) requieran licencia municipal, ésta se tramitará de acuerdo con lo previsto en el Suelo No Urbanizable.

Artº 101. Suelo Urbanizable Sectorizado

El Plan General delimita un Sector de suelo urbanizable sectorizado, de uso industrial. Como anexo a esta Normativa se incluye la correspondiente ficha urbanística en la que se incluyen las determinaciones estructurales que deberá respetar el Plan Parcial que desarrolle este Sector.

Artº 102. Suelo Urbanizable No Sectorizado

1. El Plan General clasifica y delimita un área de Suelo Urbanizable No Sectorizado situada al margen derecho del Río Oria.

2. De acuerdo con lo previsto en el Artº 64 de la Ley 2/2006 el establecimiento de las determinaciones de ordenación estructural, necesarias para el posterior desarrollo de ese suelo se realizará mediante la tramitación del correspondiente Proyecto de Sectorización.

3. En el Anexo III de esta Normativa se incluye una ficha con las de carácter estructural que deberá respetar el correspondiente Proyecto de Sectorización.

TÍTULO IV. NORMATIVA PARTICULAR DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artº 103. 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 Itsasondo 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 delimita dentro del ámbito del suelo no urbanizable determinadas zonas, a fin de establecer las distintas condiciones de uso aplicables a cada suelo. De este modo, tal como se expone en los siguientes artículos delimita zonas por su categoría

3. Además se establecen determinados condicionantes superpuestos que afectan a los usos y actividades que pueden realizarse en los suelos a los que se aplican.

Artº 104. Condicionantes superpuestos

A las zonas establecidas por la calificación global del suelo se aplican, cuando es necesario, los siguientes condicionantes superpuestos:

- a) Áreas inundables
- b) Áreas erosionables o con riesgo de erosión
- c) Corredores ecológicos
- d) Zonas de presunción arqueológica
- e) Zonas de riesgo de deslizamientos
- f) Estructuras mineras abandonadas
- g) Protección de la red ferroviaria
- h) Suelos potencialmente contaminados

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DE AUTORIZACIONES

Artº 105. 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 106. 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 107. Licencia Municipal

1. Todos los actos recogido en el Artº 107.1 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.

2. Para la solicitud de esa licencia, cuando se trate de os usos constructivos, deberá presentarse el oportuno proyecto técnico y dirección de obras en los casos en que lo exija la legislación vigente.

3. Para el otorgamiento de la licencia será necesario que el uso de que se trate sea autorizable y cumpla las condiciones específicas que esta Normativa establezca para ese suelo.

4. Cuando así se indique en el correspondiente artículo se incluye entre las condiciones exigibles para la concesión de licencia la obtención por parte del promotor de la autorización o informe favorable del Departamento de la Administración o Entidad que allí se indique.

5. Además, según el tipo de construcción o actividad de que se trate, ha de cumplir las condiciones específicas que se establecen en la siguiente Sección de este capítulo.

6. Así mismo exigen también licencia municipal las actividades que supongan depositar objetos o vertidos de residuos sólidos o líquidos (aunque en su caso, su licencia puede quedar incluida en la edificación que los produce).

7. Además, en el caso de actividades que de acuerdo con lo establecido en el Decreto 165/1999, estén exentas de la obtención de la licencia de actividad prevista en la Ley 3/98, deberán en todo caso presentar en el Ayuntamiento, antes del inicio de la actividad, la documentación que se indica en el Artº 3 del referido Decreto.

Artº 108. 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 109. 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, de mejora ambiental, forestal o en el condicionante superpuesto de entorno del núcleo urbano.

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 110. 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 agraria, forestal o de similar naturaleza.

Artº 111. Construcciones existentes antes de la entrada en vigor del Plan Municipal

1. En el Suelo No Urbanizable se considerarán como fuera de ordenación, y por tanto no legalizables los edificios e instalaciones siguientes:

a) En el suelo incluido en las categorías de Especial Protección, Mejora Ambiental Forestal y Protección de Aguas Superficiales, todos los que no se ajusten al régimen de edificación establecido.

b) En el resto los suelos (categoría Agroganadera y Campiña y Agroganadera de Alto valor estratégico), todos los que por sus características puedan destinarse exclusivamente a la implantación de usos prohibidos de manera expresa.

c) los edificios e instalaciones existentes cuyo mantenimiento impida la ejecución de las previsiones de implantación o ampliación de dotaciones públicas previstas en este Plan General de Ordenación Urbana, así como todos aquellos que, por sus características, sólo puedan destinarse exclusivamente a la implantación de usos prohibidos de manera expresa.

d) Las chabolas y casetas, situadas en cualquier categoría de suelo, si no cumplen las condiciones que se establecen en la Normativa para estas construcciones.

2. Los edificios e instalaciones que, no estando en la situación que se recoge en el n. 1 de este artículo, incumplan alguna de las determinaciones establecidas en las presentes Normas, se declaran disconformes con el planeamiento urbanístico. En estos casos el Ayuntamiento podrá exigir su adecuación, total o parcial, a aquéllas, como condición previa o simultánea a la concesión de cualquier licencia urbanística que afecte a la finca sobre la que dichos edificios o instalaciones se sitúan.

a) Con la sola excepción de las declaradas fuera de ordenación, se entenderán consolidadas las edificaciones residenciales existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan. También se consolidan a estos efectos las edificaciones existentes en fincas con superficie inferior a 10.000 m² si bien éstas no podrán ser objeto de segregaciones.

Artº 112. 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 113. 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 Capítulo 5 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 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.

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. No obstante se podrán autorizar la plantación de coníferas siempre que se justifique mediante proyecto técnico elaborado por ingeniero agrónomo o de montes y acompañado de informe del Departamento competente de la Diputación Foral.

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 114. Distancia de las plantaciones forestales respecto a los caseríos existentes

1. Las plantaciones forestales productivas deberán establecerse a una distancia mínima de 40 metros con respecto a los caseríos existentes a fin de preservar el entorno de éstos.

2. Así mismo deberán cumplirse las distancias mínimas establecidas en el Artº 91 de la Norma Foral 7/2006, de Montes de Gipuzkoa.

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

Artº 115. Condiciones que han de cumplir todas las construcciones en suelo no urbanizable

1. 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.

2. La altura máxima autorizable de la edificación hasta la cumbrera será de 10 m. Sólo podrán superar esa altura los silos vinculados a explotaciones pecuarias. Se exceptúa de ese límite de altura los caseríos que deberán cumplir las condiciones específicas que se establecen en el Artº 119.

3. La distancia mínima de la edificación a los linderos será de 10 m. Excepcionalmente podrá también permitirse disminuir la distancia al lindero, hasta el mínimo de 3 m., cuando consideradas las circunstancias particulares del caso se considere que el cumplimiento de la distancia de 10 m a linderos dificulta el aprovechamiento natural de la parcela. Antes de la concesión de estos permisos se dará audiencia al propietario de la finca colindante.

4. Las cubiertas han de ser inclinadas, a dos o cuatro aguas. 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 de en colores rojos-arcilla, y arenas tonos suaves, prohibiéndose el resto de los colores; y los tonos, dentro de la gama autorizada, que puedan destacar desagradablemente del entorno.

5. Los volúmenes sencillos, con plantas rectangulares. Las fachadas se acabarán con materiales sencillos: piedra, enfoscados pintados en colores suaves, bloques de hormigón o prefabricados de hormigón en color arena o blanco, debiendo alcanzar una buena calidad constructiva.

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

7. 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.

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

9. 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.

Artº 116. Condiciones específicas de las edificaciones en suelo no urbanizable

En los siguientes artículos se recogen las Ordenanzas específicas para los distintos tipos de actuaciones edificatorias que pueden realizarse en el suelo no urbanizable de acuerdo con las condiciones que se establecen en el capítulo 5:

- 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) Otras edificaciones que pueden implantarse en el medio rural

Artº 117. 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) Edificabilidad: 0,20 m² construido/m² de parcela
- b) Superficie mínima de parcela en que se sitúa la construcción 5.000 m². No obstante, el titular de la explotación debe justificar la posesión en el término municipal de una superficie de 4 Ha, que deberán figurar adscritas e indivisibles con la nueva construcción que se pretende.
- c) Número máximo de plantas: 1, se permite también entreplanta
- d) Altura a cornisa y/o aleros: 5 m. sobre la rasante del terreno.
- e) Pendiente máxima de la cubierta el 35%
- f) Altura máxima de cumbrera, la que se deduzca de la altura máxima de cornisa y de pendiente
- g) Separación a linderos: 10 m.

2. Cuando la geometría de la parcela no permita materializar la edificabilidad permitida, si se exigiese mantener los 10 m de separación a linderos, el Ayuntamiento podrá autorizar una separación menor, pero en todo caso igual o mayor a 3 m.

Artº 118. 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) Ocupación máxima de parcela el 50%
- b) Distancia mínima a linderos: 5 m.
- c) Distancia mínima a suelo urbano o urbanizable: 20 m.

5. Los invernaderos o viveros, cuando superen una superficie de 50 m²:

- a) Deberán estar dotadas de una instalación de compostaje con capacidad para tratar todos los restos vegetales producidos en la explotación.
- b) El resto de residuos sólidos generados, se almacenarán 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 licencia de los invernaderos o viveros, con una superficie menor o igual a 50 m², se concederán con las mismas condiciones que se establecen para las chabolas o casetas en el Artº 123.5.

Artº 119. Vivienda vinculada a explotación agraria: Caseríos

1. Para la implantación de una vivienda vinculada a explotación agraria de nueva planta, 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

b) Edificabilidad sobre parcela receptora 0,05 m²/m²

c) Las parcelas vinculadas, incluyendo entre ellas la parcela receptora, deberán tener una superficie tal que, aplicando los coeficientes que se establecen en el n. 5, resulte un superficie equivalente a: 40.000 m².

d) Condiciones exigibles a las construcciones: las condiciones Ordenanza para la edificación de tipología tradicional en el Artº 89y siguientes; con una altura de Baja más una planta, más bajocubierta y altura máxima de alero de 9,5.

e) Frente al viario local 50 m (medidos a 10 m. del límite de la parcela lindante con el viario y paralelo al mismo).

f) Separación a edificación preexistente salvo propiedad del solicitante 150 m. Se excluye también esta condición con la construcción preexistente sea de una sola planta y con una ocupación de suelo menor de 50 m².

g) Separación a linderos 10 m.

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

i) Nº máximo de edificios residenciales 1

3. Podrá permitirse la construcción de un caserío con dos viviendas, o la implantación de una segunda vivienda en un caserío que albergue actualmente una única vivienda, si los usuarios de las dos viviendas cumplen las condiciones establecidas en el Artº 31.1 de la Ley 2/2006, siendo en este caso aplicable a cada una de ellas la condición legal del mantenimiento de la actividad agraria a que se refiere el n. 3 de ese mismo artículo. En cualquier caso, los usuarios de esas viviendas deberán tramitar y obtener ante el Departamento de agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa la correspondiente autorización, previa a la concesión de la licencia por parte del Ayuntamiento

4. La superficie máxima destinada a uso residencia (sin considerar por tanto los usos auxiliares) será de 250 m² en caso de que el caserío albergue una única vivienda, o 500 m², si alberga dos viviendas.

5. 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, mejora ambiental, especial protección: 0,75

b) Agroganadero y de campiña 1,00

c) Agroganadero de valor alto estratégico 1,30

6. 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.

7. La ampliación de los caseríos solo estará permitida en caso de necesidades y justificación agraria o para el establecimiento de usos hoteleros que ayuden a la economía agraria, con una superficie máxima de ampliación del 25% del volumen existente. Estas ampliaciones deberán mantener las condiciones estéticas.

8. Para la reconstrucción de los caseríos existentes se estará a lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo. Además el Ayuntamiento establece que se entiende que ha existido un edificio residencial de caserío siempre y cuando se acredite su

existencia fehacientemente mediante la presentación de escrituras (anteriores al 31 de diciembre de 2002), certificado de empadronamiento posterior a 1950, y anterior al 31 de diciembre de 2002. Las edificaciones que acrediten su uso residencial y que no cuente con los servicios de agua, electricidad, telefonía etc. deberán costear su instalación a cuenta de la propiedad, en las condiciones técnicas y de trazado que establezca el Ayuntamiento y siempre que lo considere posible (con el objeto de que las edificaciones existentes en el entorno, o se abastezcan desde las mismas fuentes, no sufran alteraciones en la calidad de los servicios).

9. Las obras de reconstrucción mencionadas en el apartado anterior se atenderán a lo que sigue.

a) Reforma y rehabilitación de los edificios residenciales existentes. Como criterio general, en cualquier obra de reforma y rehabilitación de los edificios residenciales de los caseríos se deberán respetar las características fundamentales de los mismos.

b) Las obras que afecten a los elementos exteriores, se realizará manteniendo la tipología del caserío primitivo, así como los aleros en madera, pudiendo haber modificación de cubiertas, respetando las alturas permitidas para la construcción de nuevos edificios residenciales en el Suelo No Urbanizable, en el caso de que el edificio original supere esas alturas, se permitirá la modificación de las cubiertas siempre que no se supere el volumen original. En estas obras, se utilizarán, preferentemente, materiales propios de las construcciones rurales tradicionales, o idénticos a los del edificio preexistente en los casos de ampliación del mismo. Se mantendrán todos los elementos arquitectónicos o artísticos como escudos, dinteles, frentes de fachada, etc. de especial valor que el edificio pueda tener.

c) A los efectos de la reforma integral, ampliación y declaración de ruina de un caserío, se entenderán aplicables las condiciones establecidas para las nuevas edificaciones, relativas a superficie mínima de parcela y la posesión en el término municipal de una superficie de 4 Ha, que deberán figurar adscritas e indivisibles con la nueva construcción que se pretende, salvo que sean de imposible cumplimentación, en cuyo caso el Ayuntamiento adoptará, justificadamente, la resolución que considere oportuna.

d) La reforma integral de dicho caserío o edificio conllevará, en correspondencia con la racionalización de su distribución interior, la desaparición de chabolas, añadidos precarios y tejavanas próximas al mismo, de forma que se mejore la configuración y el aspecto del conjunto del edificio y su entorno. Podrán excepcionarse del derribo los anejos o construcciones de igual calidad estructural, constructiva y estética a la del volumen principal a juicio del técnico y corporación municipal. En este último caso se permitirá mantener dichos anejos o construcciones preferentemente integradas en el volumen principal del edificio residencial del caserío (mediante la prolongación de los faldones de la cubierta principal).

e) Se entenderá por anejos, toda construcción, tejavana o cubrición adosada o no al volumen principal del edificio residencial del caserío ubicada en la misma parcela de la propiedad principal o en parcela del mismo propietario colindante a ésta. Sin embargo, la implantación estable, en las parcelas destinadas a este tipo de usos, de construcciones prefabricadas, fijas o móviles, caravanas, o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, ya sea de forma continuada o intermitente, se considerará a todos los efectos como una construcción destinada a usos residenciales auxiliares, y le serán de aplicación los requisitos establecidos para este tipo de construcciones.

f) En el caso de que haya que derribar los anejos del caserío se permitirá ampliar el mismo en un 25% de la superficie de ocupación en planta baja del volumen principal, cubriéndose dicha ampliación con los faldones de la cubierta del volumen principal e integrados estéticamente en el conjunto del caserío, cumpliendo con las determinaciones estéticas establecidas para los nuevos edificios de vivienda en Suelo No Urbanizable.

g) En el caso de que se mantengan alguno/s de los anejos incluidos en la excepción anterior la superficie e ocupación en planta baja de los mismos computará como parte del 25% que se permite ampliar, sean anejos adscritos al volumen principal o no. Los usos a los que se pueden destinar estos anejos son el residencial o auxiliar al mismo.

h) El derecho a ampliar solo se puede ejercer una única vez, independientemente de que se agote o no la posibilidad de ampliación del 25%.

i) La altura de los cuerpos de ampliación no sobrepasará la media del edificio originario, debiendo cumplimentar en todo caso los límites máximos de altura y perfil de edificación establecidos con carácter general para las construcciones destinadas a usos no rurales.

j) En los casos de implantación de nuevas edificaciones o sustitución de las preexistentes, 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.

Artº 120. 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 121. Número máximo de viviendas por caserío

1. Se permite establecer un máximo de dos viviendas por caserío (un único edificio), y una vez construidas se deberán inscribir en el Registro de la Propiedad como vinculadas a la parcela matriz.

2. Este límite es aplicable tanto en los caseríos existentes, como en los que se construyan a partir de la entrada en vigor de este Plan General.

Artº 122. Edificaciones vinculadas a las explotaciones ganaderas

1. La parcela mínima para la construcción de una nueva explotación agrícola será de 4 Ha. En todo caso, la Diputación Foral de Gipuzkoa podrá determinar, justificadamente, una superficie superior a la citada en atención a los condicionantes económicos y de viabilidad productiva de la explotación planteada.

2. En subcategoría forestal productivo, de los usos constructivos incluidos en ganadería sólo se permiten los establos, que deberán cumplir los siguientes parámetros:

- a) Edificabilidad: 0,10 m² construido/m² de parcela
- b) Superficie mínima de parcela en que se sitúa la construcción 5.000 m². El titular de la explotación debe justificar la posesión en el término municipal de una superficie de 4 Ha, que deberán figurar adscritas e indivisibles con la nueva construcción que se pretende.
- c) Número máximo de plantas: 1, se permite también entreplanta
- d) Altura a cornisa y/o aleros: 5 m. sobre la rasante del terreno.
- e) Pendiente máxima de la cubierta el 35%
- f) Altura máxima de cumbre, la que se deduzca de la altura máxima de cornisa y de pendiente
- g) Separación a linderos: 10 m.

3. En los demás suelos las construcciones ligadas a las explotaciones ganaderas deberán cumplir los mismos parámetros de forma que las construcciones vinculadas a actividades agrícolas (Artº 117).

4. En uno o en otro caso, la edificación deberá guardar las distancias mínimas establecidas en el capítulo 2 del Anexo I del Decreto 141/2004 de 6 de julio por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas.

Artº 123. Chabolas o casetas

1. Reciben la denominación de chabolas permanentes los edificios 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, la tenencia de animales y para cualquier otro uso que no derive de actividades agrícolas
- b) No podrán disponer de abastecimiento de electricidad ni saneamiento Atendiendo a la finalidad

3. Condiciones de parcela:

- a) La parcela en que se sitúe deberá tener al menos una superficie de 500 m²
- b) La parcela deberá distar al menos 150 m de otras construcciones de la misma explotación. No obstante el Ayuntamiento podrá dispensar de esta condición si se justifica que en la construcción cercana existente no hay espacio suficiente para guardar las herramientas en las construcciones existentes se podrá reducir la distancia.

c) 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 la construcciones por la Norma Foral 1/2006 de Carreteras de Gipuzkoa

b) La construcción tendrá un máximo de 12 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 35%, 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 muros serán de piedra o raseados y pintados

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.

Artº 124. Edificaciones de utilidad pública e interés social que pueden implantarse en el medio rural

1. Se establecen los siguientes parámetros específicos para las edificaciones e implantaciones declaradas por el Ayuntamiento u otro órgano de la Administración como de utilidad pública e interés social, se enumeran a continuación:

- a) edificabilidad 0.1 m²/m²
- b) ocupación de parcela 10%
- c) número de plantas baja más una
- d) altura máxima de cornisa 6 m.
- e) parcela mínima 10.000 m²
- f) separación a linderos 10 m.

2. A efectos de ocupación de parcela se computa toda la edificación cubierta, incluidas marquesinas y porches. La edificabilidad se refiere a superficie cubierta y cerrada por todo su perímetro.

3. Queda expresamente prohibida la implantación de estaciones de servicio, uso incluido entre los terciarios previstos para los Edificios de Utilidad Pública e Interés Social .

Artº 125. Distancias mínimas de las construcciones respecto a la red de carreteras

De acuerdo a lo establecido en la Norma Foral 1/2006 de Carreteras de Gipuzkoa las distancias mínimas de las construcciones respecto a la red de carreteras será la siguiente:

TIPO DE VÍA INTERURBANA	METROS
Autopistas y autovías de la Red de Interés Preferente y Básica (Red Roja y Naranja)	50
Restantes carreteras de la Red de Interés Preferente y Básica	25

TIPO DE VÍA INTERURBANA	METROS
(Red Roja y Naranja)	
Carreteras de la Red Comarcal (Red Verde)	18
Carreteras de la Red Local (Red Amarilla)	18
Carreteras de la Red Local (Red Gris)	12

Artº 126. Cierres de finca

1. Los cierres de finca en el suelo no urbanizable no podrán sobrepasar una 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.
3. Los cierres macizos, constructivos con obra de fábrica la parte ciega será 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, mientras que el resto se realizará mediante malla metálica, hasta la altura máxima de 1.60 m.
4. Tienen también la consideración de macizos os cierres formados por setos vegetales
5. Se respetará la separación mínima de la línea exterior de la calzada que establece la Norma Foral 1/2006 de Carreteras de Gipuzkoa, según se trate de cierres ligeros o macizos, tal como se recoge en la siguiente tabla:

Tipo de cierre >	ligero	macizo
Autopistas y autovías	8 m	8 m
Carreteras convencionales de la Red de Interés Preferente (Red Roja)	3 m	8 m
Carreteras convencionales de la Red Básica (Red Naranja)	3 m	8 m
Carreteras de la Red Comarcal (Red Verde)	3 m	3 m
Carreteras de la Red Local (Redes Amarilla y Gris)	2 m	3 m
Caminos	1 m	3 m

Artº 127. 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 2 m. de altura. A este efecto se consideran taludes las superficies con una pendiente superior al 60%
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 128. 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. Su delimitación de estos condicionantes aparece representada en los planos de ordenación del suelo no urbanizable con una trama superpuesta a las categorías anteriores

Artº 129. 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 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. Se seguirán las indicaciones establecidas en la normativa del Plan Territorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la C.A.P.V.

3. 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.

c) La infraestructuras de carácter lineal, y las no lineales de carácter B.

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

4. 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 130. 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.

c) La infraestructuras de carácter lineal, y las no lineales de carácter A y B.

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

e) 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 131. Condicionante superpuesto Corredores ecológicos

1. La zona delimitada como corredor ecológico en Itsasondo corresponde al corredor R-18 que une Aralar y Aiako Harria así como los corredores ecológicos locales.

2. El criterio de ordenación de estas zonas debe ir orientado tanto a detectar y clasificar las barreras actualmente existentes y realizar propuestas para su permeabilización, como a establecer una regulación de los usos en las zonas clasificadas como corredores compatibles con los objetivos de funcionalidad que de ello resulta.

3. Se necesitará autorización del Departamento competente en materia de agricultura, para cualquier actuación sobre la vegetación de setos, ribazos, bosquetes y riberas en los corredores ecológicos que pueda suponer una disminución de su carácter de refugio para la fauna silvestre.

4. 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 permisibles: Son el ocio y el esparcimiento. Es permisible también la agricultura, la ganadería y el uso forestal con un fin protector.

c) La infraestructuras de carácter lineal, y las no lineales de carácter A y B.

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

5. El régimen de edificación y obras es el siguiente: quedan prohibidos las nuevas edificaciones de todo tipo salvo los edificios de utilidad pública.

Artº 132. Condicionante superpuesto Zonas de presunción arqueológica

1. Se ha grafiado de acuerdo con la declaración de Zonas de Presunción Arqueológica mediante 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.

2. De acuerdo a lo que se señala en la propia declaración y conforme al artº 49 de la Ley de Patrimonio Cultural Vasco, 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

3. 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 133. Condicionante superpuesto Zonas de riesgo de deslizamientos

1. Se aplica este condicionante a las zonas con riesgo de deslizamientos debidos a la orientación de los estratos y la pendiente existente.

2. El régimen de usos, edificación y obras será el de las categorías en la que se encuentre de acuerdo con la sección 1º del presente capítulo.

3. En caso de tratarse de usos constructivos y /o movimientos de tierras deberá presentarse junto al proyecto un informe geotécnico] y medidas de defensa para minimizar el riesgo de deslizamientos superficiales.

4. Queda prohibido cortar árboles en estas zonas. Si el cortar los árboles resultase imprescindible se exigirá la plantación de nuevo arbolado de rápido crecimiento y de raíces que arraiguen profundamente en el terreno.

Artº 134. Condicionante superpuesto Estructuras mineras abandonadas.

1. Se aplica este condicionante a las zonas con estructuras mineras que se encuentran dentro del municipio de Itsasondo.

2. De acuerdo con el Proyecto de Análisis de riesgos en estructuras mineras abandonadas en el territorio de la CAPV se establece el siguiente régimen de usos:

3. 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 permisibles: Son el ocio como uso público extensivo y las actividades cinegéticas y piscícolas dentro de la reglamentación que las regula. Es permisible también la agricultura, la ganadería y el uso forestal salvo las construcciones vinculadas a estos usos.

c) La infraestructuras de carácter lineal, y las no lineales de carácter A y B.

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

4. El régimen de edificación y obras es el siguiente: quedan prohibidos las nuevas edificaciones de todo tipo incluidas las vinculadas a propiciados y permisibles.

Artº 135. Condicionante superpuesto de protección de la red ferroviaria

1. Sin perjuicio del régimen establecido para la red ferroviaria (E.30) incluida en el Sistema General de Comunicaciones, se establece además una franja de servidumbre, que queda delimitada en la documentación gráfica del PGOU, de 20 metros en suelo urbanizable y no urbanizable y 8 metros en suelo urbano. También se delimita una zona de afección hasta completar con la zona de servidumbre una franja de 50 metros en suelo urbanizable y no urbanizable y 25 metros en suelo urbano.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado 5 de este artículo se establece el régimen de usos siguiente:

a) Usos permisibles: Son el ocio y el esparcimiento. Es permisible también la agricultura, ganadería y el uso forestal salvo las construcciones vinculadas a estos usos.

b) Los invernaderos serán permisibles siempre y cuando se cumplan las condiciones establecidas en el Artº 118.

c) La infraestructuras de carácter lineal, y las no lineales de carácter A y B.

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

3. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado 5 de este artículo el régimen de edificación y obras es el siguiente: quedan prohibidos las nuevas edificaciones de todo tipo incluidas las vinculadas a los usos admisibles.

4. De acuerdo con el PTS Ferroviario de la CAPV se establece el siguiente régimen de usos y edificación en la zona de servidumbre:

a) Dentro de la zona de servidumbre no podrán realizarse nuevas edificaciones ni reedificaciones, salvo que, excepcionalmente, dadas las circunstancias concurrentes y la justificación de no perjudicar al ferrocarril, el titular de la línea así lo autorice, dando su previa conformidad a las mismas.

b) Para la realización de obras distintas de las previstas en el punto anterior, o de cualquier otra actividad que haya de atravesar la vía o que implique alguna servidumbre o limitación sobre el ferrocarril, sus terrenos, instalaciones o dependencias se requerirá autorización previa del titular de la línea, la cual podrá establecer las condiciones en las que deba ser realizada la actividad de que se trate, previa justificación de que dichas obras o actividades no implican perjuicio alguno al ferrocarril.

c) El uso del suelo y edificación de la zona de la servidumbre se llevará de acuerdo con las siguientes limitaciones:

- 1) Se autorizará la plantación de arbolado, siempre que no se perjudique la visibilidad de la línea férrea y de sus elementos funcionales, ni se origine inseguridad vial a lo largo de su trayectoria.
- 2) La tala de arbolado deberá autorizarse, y sólo se denegará cuando pueda perjudicar al ferrocarril por variar el curso de las aguas o producir inestabilidad de taludes, o por otras razones fundadas que así lo justifiquen.
- 3) No se autorizará el establecimiento de líneas eléctricas de alta tensión.
- 4) Las líneas eléctricas de baja tensión, telefónicas y telegráficas podrán autorizarse siempre que la distancia del poste a la arista de pie de terraplén o de desmonte no sea inferior a vez y media de su altura. Esta distancia mínima se aplicará también a los postes de los cruces aéreos.
- 5) No se autorizarán conducciones subterráneas salvo que, por tratarse de travesías de poblaciones o por las especiales circunstancias concurrentes, no exista otra solución técnica factible.
- 6) La construcción de muros de sostenimiento de desmontes y terraplenes únicamente podrá ser autorizada con carácter excepcional por la empresa titular de la línea, siempre que quede suficientemente garantizado que la misma no es susceptible de acarrear perjuicios al ferrocarril. En tal caso, se deberá presentar al titular de la línea, junto con la petición, un proyecto en el que se estudien las consecuencias de su construcción en relación con la explanación, la evacuación de las aguas pluviales, y su influencia en la seguridad en la circulación.

d) El titular de la línea podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio del ferrocarril

5. En la zona de afección se establece el siguiente régimen de usos:

a) Para construir y reedificar en la zona de afección, así como para realizar en dicha zona cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles y, en general, realizar cualquier actividad que implique limitaciones al ferrocarril, sus terrenos, instalaciones o dependencias, se requerirá la previa autorización del titular de la línea, la cual podrá establecer las condiciones en las que deba ser realizada la actividad de que se trate.

b) La construcción de muros de sostenimiento de desmontes y terraplenes deberá ser autorizada por la empresa titular de la línea. A tal fin, se deberá presentar a la Empresa titular de la línea, junto con la petición, un proyecto en el que se estudien las consecuencias de su construcción en relación con la explanación, la evacuación de las aguas pluviales, y su influencia en la seguridad en la circulación.

6. Así mismo se establecen las siguientes condiciones de uso y edificación común a todas las zonas inmediatas a la línea férrea ya existente:

a) La construcción de nuevas urbanizaciones y centros o establecimientos tales como hospitales, centros deportivos, docentes y culturales u otros equipamientos equivalentes, implicará la obligación de construir un cruce a distinto nivel y, en su caso, la supresión del paso a nivel preexistente, cuando el acceso a aquéllos conlleve la necesidad de cruzar una línea férrea, siendo el coste de tal construcción y, en su caso, supresión, de cuenta del promotor de la nueva urbanización o establecimiento.

b) En cualquier caso, la Entidad promotora presentará un proyecto específico de los accesos a la misma, incluidos los aspectos de parcelación, red viaria y servicios urbanos que incidan sobre las zonas de dominio público, servidumbre y afección del ferrocarril.

c) La reclasificación de un suelo no urbanizable por el que discurra el ferrocarril como suelo urbano o urbanizable llevará implícita la obligación por parte de los propietarios de dicho suelo de realizar el correspondiente cerramiento con ocasión de su ejecución urbanística de las determinaciones del planeamiento que llevan a cabo tal reclasificación; o antes, si por razones de seguridad, así lo dispone la Administración competente en materia de infraestructuras ferroviarias, a propuesta o previo informe del Ayuntamiento respectivo.

d) Los cerramientos serán cedidos libres de cargas al titular de la línea, el cual será responsable a partir de entonces de su mantenimiento.

e) Los propietarios de suelos no urbanizables situados en la zona de servidumbre y afección, precisarán de la autorización de la Empresa titular de la línea, que determinará el tipo de cerramiento a realizar.

Artº 136. Condicionante superpuesto de suelos potencialmente contaminados

1. Se aplica este condicionante a los suelos que fueron utilizados por actividades potencialmente contaminantes.

2. La implantación de cualquier actividad en esos suelos queda sometida a las exigencias que establece el Artº 17 de la Ley 1/2005, tal como se recoge en el Artº 58 de esta Normativa Urbanística.

TÍTULO V. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL

Artº 137. Consideraciones generales

1. La protección del Patrimonio de interés histórico y cultural en el ámbito del término municipal de Itsasondo 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, 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: el inventario Provisional del Patrimonio Histórico-Arquitectónico del País Vasco del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco; el inventario del Patrimonio Histórico-Artístico Inmueble de Gipuzkoa», del Departamento de Cultura de la Diputación Foral; y la resolución de 11 de septiembre de 1997 del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes, en la que se establecen las áreas de presunción arqueológica.

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 1. BIENES PROTEGIDOS

Artº 138. Grados de protección

Para la protección de los valores históricos y culturales de Itsasondo 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 básica (grado II)
- Protección de elementos singulares (grado III)
- Protección arqueológica (grado IV)

Artº 139. Protección estricta (grado I)

1. Este grado se aplica a aquellos bienes culturales que por su interés cultural, arquitectónico, histórico, y tipológico han sido incluidos como elementos vinculados al Camino de Santiago en la declaración de este itinerario histórico como Conjunto Monumental Calificado mediante el Decreto 14/2000, de 25 de enero.

2. Estos bienes son:

- a) Ermita de la Santa Cruz Ficha nº 1
- b) Ermita de San Juan de Letrán Ficha nº 2

3. También se incluyen en este grado la Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción (Ficha nº 3), que cuenta actualmente con propuesta del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco para ser declarado como monumento.

Artº 140. Protección básica (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. También se aplica a aquellos edificios acordes de Itsasondo que colaboran positivamente en el paisaje urbano.

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

a) Erretoretxe, Goiko Kale 15	Ficha nº 4
b) Serpentegi, Goiko Kale 21	Ficha nº 5
c) Eskola, Goiko Kale 2	Ficha nº 6
d) Eskola etxea, Goiko Kale 4	Ficha nº 7
e) Estanko; Nagusi 19	Ficha nº 8
f) Lukasain, San Juan 9-10	Ficha nº 9
g) Isasaga, Goierri Auzoa 2	Ficha nº 10
h) Sarobe, Goierri Auzoa 4	Ficha nº 11
i) Otamendi, Goiko Kale 14	Ficha nº 12
j) Beitiako iturria, Goiko Kale	Ficha nº 13
k) Urkigoena, Urkia Auzoa 14	Ficha nº 14
l) Urkigoenazpi, Urkia Auzoa 15	Ficha nº 15
m) Iraola, Goiherri Auzoa 9	Ficha nº 16
n) Domingotegi, Urkia Auzoa 6	Ficha nº 17
o) Sorondegi, Urkia Auzoa 8	Ficha nº 18
p) Ibarre, Nagusi 26	Ficha nº 19

Artº 141. Protección de elementos singulares (grado III)

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

2. 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.

3. Se incluyen en este grupo los elementos:

a) Escudo en el caserío Otamendi	Ficha nº 12
b) Iturri-txiki, Goiko Kale	Ficha nº 20
c) Iturria, Beheko Kale	Ficha nº 21

4. 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 142. Protección arqueológica (grado IV)

1. Se trata de ámbitos y elementos afectados por la Resolución de 11 de septiembre de 1997, del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes del Gobierno Vasco. Según esta resolución en Itsasondo se declaran los siguientes tipos de áreas de presunción arqueológica;

a) Presunción arqueológica clase «A». Incluye el área intramuros del edificio.

Caserío Urkigoena	Ficha nº 14
Caserío Urkigoena – Azpi	Ficha nº 15
Caserío Isasaga	Ficha nº 10
Caserío Lukasain Goiko	Ficha nº 9
Caserío Etxeberri	Ficha nº 22

b) Presunción arqueológica clase «B». Incluye el área intramuros del edificio más 15 metros alrededor del mismo, a partir de sus bordes más exteriores.

Iglesia de Ntra. Sra. de la Asunción	Ficha nº 3
--------------------------------------	------------

c) Presunción arqueológica clase «E». Incluye el área que se especifica en la imagen de la ficha correspondiente del catálogo.

Ermita de San Gregorio (sin estructuras visibles)	Ficha nº 23
Poblado de Murumendi	Ficha nº 24

CAPÍTULO 2. DEFINICIÓN DE LOS DIFERENTES TIPOS DE INTERVENCIÓN

Artº 143. 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 144. 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 145. 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 146. 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 147. 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 148. 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 3. RÉGIMEN GENERAL DE PROTECCIÓN

Artº 149. 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 150. Régimen de grado de protección estricta (grado I)

1. Se permiten exclusivamente obras de restauración científica y conservadora.

2. Excepcionalmente podrán permitirse obras de conservación y ornato, que se autorizarán considerando su necesidad para un uso satisfactorio del edificio y siempre que no perjudique a los valores históricos y culturales merecedores de protección.

3. Los proyectos correspondientes tanto si se trata de obras de restauración (científica o conservadora) como de conservación y ornato 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.

4. Las fichas del catálogo podrán determinar condiciones precisas para esa autorización.

5. Se prohíben todas las demás actuaciones constructivas.

6. Atendiendo a la consideración de bienes culturales calificados o inventariados cualquier actuaciones previas y posteriores 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 151. Régimen del grado de protección básica (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 conservación y ornato.

2. Se permitirán las obras de reforma siempre que se indique así en las fichas del catálogo que acompaña a esta normativa. En algunos casos, en el apartado de protección específica de cada ficha, se establecen las condiciones que se deben respetar en estas obras de reforma.

3. Por otra parte, se pueden permitir excepcionalmente las obras de reedificación siempre que así quede recogido en las fichas del catálogo.

4. Se prohíben todas las demás actuaciones constructivas.

Artº 152. Régimen del grado de protección de elementos singulares (grado III)

1. Estos elementos deberán protegerse íntegramente, no permitiéndose en ellos más que la conservación, aplicando cuando sea necesario técnicas de restauración, 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 del elemento, deberá contar con informe previo vinculante de el órgano competente en patrimonio cultural de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Artº 153. Régimen del grado de protección arqueológica (grado IV)

1. Las áreas incluidas en este grado 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) Podrá, así mismo, autorizar que se efectúen las obras estrictamente necesarias para la realización de citado estudio; que, una vez concluido, deberá ser remitido

por el Ayuntamiento al Centro de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco, que deberá trasladarlo a la Diputación Foral de Gipuzkoa.

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, 11 de marzo de 2010

El equipo redactor

José Luque



Izaskun Aseginolaza



ANEXO I: FICHAS URBANÍSTICAS DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS

AI-1. AGARREKO BIDEA

Descripción. La Actuación Integrada se encuentra situada sobre el camino que sube a Agarre. Abarca una parcela municipal situada en el núcleo histórico, en la parte más alta de Goiko Kale tras la edificación denominada Kale.

Objetivos de la ordenación. La ordenación prevé una edificación contraterreno consiguiendo así salvar la fuerte pendiente existente. El acceso a las viviendas se prevé desde una calle situada frente a la edificación de modo

La ordenación prevista para esta área, en cuanto a rasantes y volúmenes propuestos, se ha adaptado en la medida de lo posible a la topografía.

Características generales de la actuación.

Clasificación del suelo	Suelo urbano no consolidado
Superficie total	1.623,83 m ²
Superficie de la parcela originaria incluida en la actuación, y por tanto con derecho a aprovechamiento	1.392,00 m ²
Parcela originaria incluida en la Actuación	nº 690
Uso característico	residencial (a.20)
Reservas dotacionales espacios libres	380,16 m ²
Zonas verdes y plazas	380,16 m ²
Superficie de suelo privado resultante	657,22 m ²
Superficie máxima ocupable en parcelas privadas	279,67 m ²
Superficie máxima construible sobre rasante	839,01 m ²
Número máximo de viviendas	4
Número de viviendas libres	4
Número de viviendas protegidas	0
Aprovechamiento urbanístico	
Superficie de garaje y acceso: 279,67 m ² X 0,67	187,38 UAs
Superficie vivienda libre: 559,34 m ² X 1,00	559,34 UAs
Parcela libre (657,22-279,67) m ² X 0,10	37,76 UAs
Aprovechamiento total de la Actuación	789,24 UAs

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 e indivisible.

Condiciones para el proyecto de urbanización

El proyecto de urbanización resolverá el viario como de coexistencia con preferencia del peatón frente al vehículo, incluirá espacio útil para, al menos, 4 aparcamientos, mobiliario y al menos 4 árboles situados junto a la zona verde.

La zona escarpada situada al Sur de la Actuación recibirá un tratamiento vegetal de modo que se permita su uso como zona de estancia.

En el plano de forma se recogen las rasantes que la urbanización de deberá respetar, sin perjuicio de la adaptación que pueda realizar el Programa de Actuación Urbanizadora, siempre con los límites que se establece en el Artº 49 de esta Normativa.

Deberá incluirse un estudio geotécnico que determine, en caso necesario, las medidas que deberán tomarse para que las excavaciones

y movimientos de tierra previstos no ocasionen problemas de inestabilidad y erosión de los suelos en las zonas de mayor pendiente.

Cargas de urbanización

La Unidad de Ejecución se hará cargo de la modificación de los trazados actuales de las infraestructuras de saneamiento y abastecimiento, proponiendo una solución acorde con la nueva ordenación y la existente. En el plano de infraestructuras se plantea un posible esquema de éstas.

Condiciones de uso

Usos

Planta sótano	No se permite
Planta baja (contraterreno) Garaje y otros usos auxiliares de vivienda	
Plantas elevadas	Vivienda

Número mínimo de plazas de aparcamiento en el suelo privado

En el interior de la edificación o en la parcela libre deberán preverse al menos 8 plazas de aparcamiento

Condiciones de forma de la edificación

Máxima ocupación de parcela 279,67 m²

Perfil edificatorio

Planta baja (contraterreno)+ 2 alturas
(no se permite sótano)

Altura máxima de cornisa 9,90 m

(Tal como se establece en el Artº 62 la altura y el perfil de la edificación se toma respecto a la rasante del punto que se señala en el plano de forma que se incluye en esta ficha).

Altura máxima de las plantas

planta baja	3,50 m
plantas altas	3,20 m

Número máximo de volúmenes edificatorios 1 único volumen

Alineaciones máximas a respetar

Las que se grafían y acotan en los planos de forma.

Otras condiciones de carácter volumétrico-estético

VUELOS Y ALEROS. Se permiten siempre que cumplan las condiciones establecidas en de la Normativa General (Artº 69 para los vuelos y Artº 67 para los aleros).

CUBIERTA. La cubierta se dispondrá con una pendiente máxima del 35%. Con la cumbrera paralela a las fachadas de mayor longitud, y con tantas aguas como lados tenga el bloque. No se permiten las cubiertas planas.

MATERIALES Y COMPOSICIÓN DE FACHADA. No se establecen especiales condiciones en cuanto a materiales de fachada, siempre que respondan a las condiciones del entorno.

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.

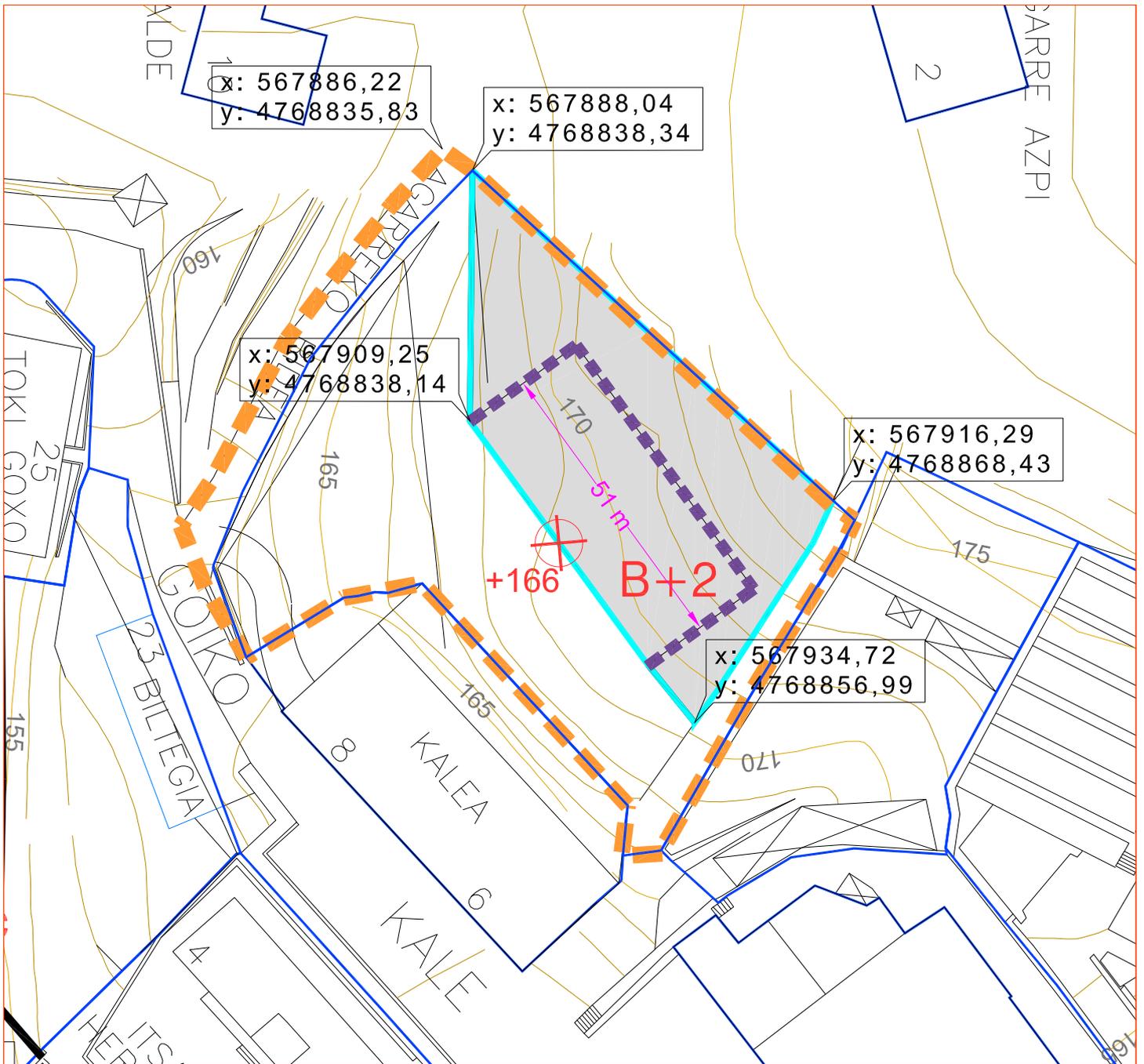
En ningún caso se permitan acabados provisionales en espera de ampliaciones o cambios de uso.

Toda la carpintería, incluida la de los garajes será de calidad similar.

CONDICIONES DE LOS CIERRES DE LA PARCELA LIBRE. Las establecidas en de la Normativa General (Artº 82).

CONDICIONES DE USO DE BAJOCUBIERTA. Las establecidas en el Artº 78 de la Normativa General.

ACCESOS PARA VEHÍCULOS. Se dispondrá un único un garaje común para todas las viviendas situadas en el mismo bloque.



escala 1:500



jarduketa integratuaren eremua
ámbito de la actuación integrada



eraikuntza berrien kotak
cotas para la nueva edificación

x: 567917,53
y: 4768804,98

UTM koordenadak
cordenadas UTM



lehendikako partzelazioa
parcelación existente



ondoriozko orube pribatuak
parcelas privadas resultantes



proposatutako eraikuntzak
edificaciones propuestas



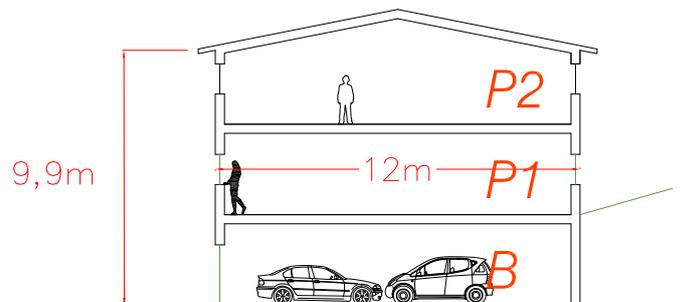
gehinezko lerrokadura behe eta goi solairuetan
alineación máxima en planta baja y elevadas



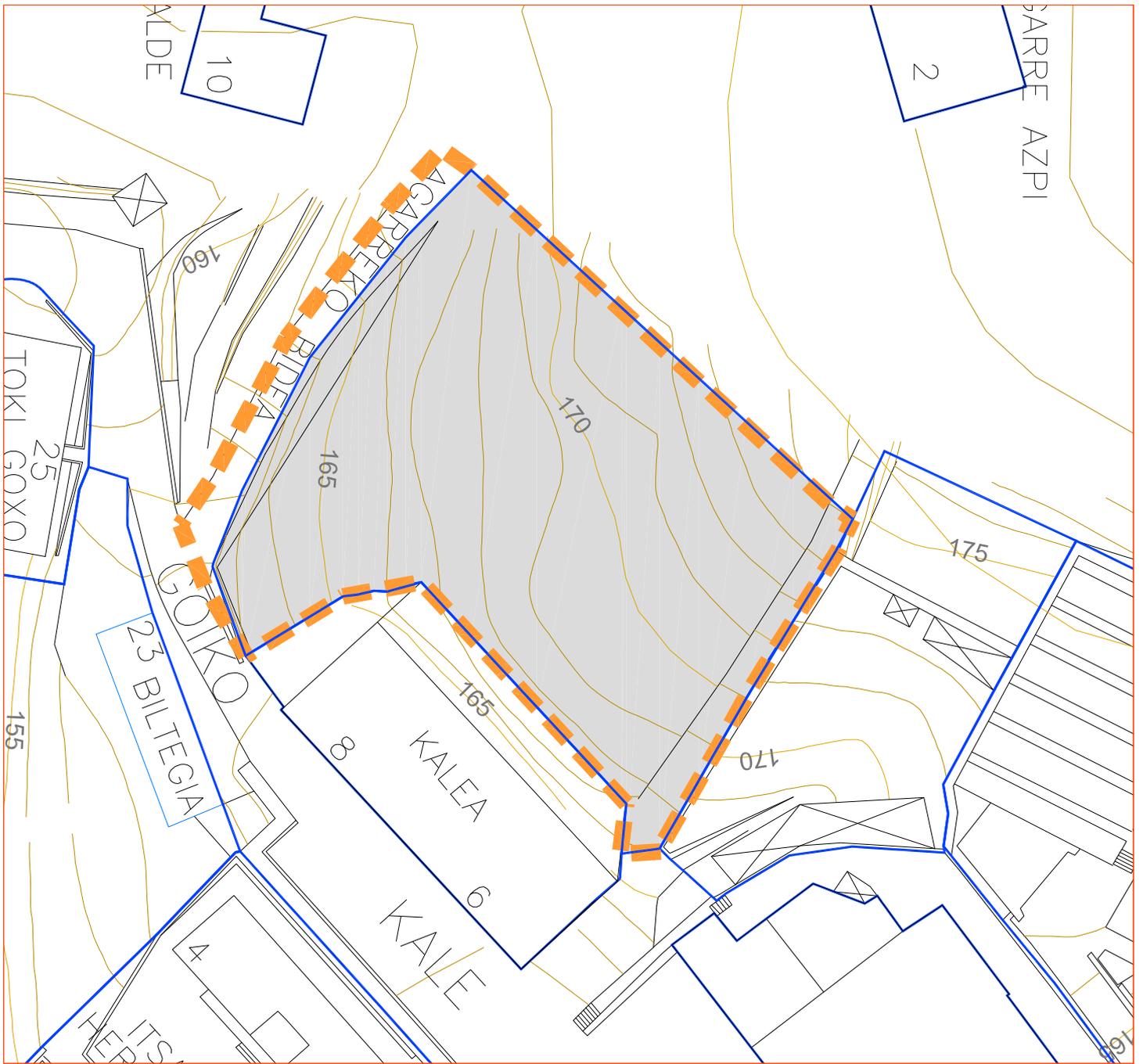
Eraikuntzaren gehinezko altura neurtzeko puntua
punto sobre el que medir la altura máxima de cornisa

+154

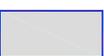
urbanizazio berriaren rasanteak
rasantes de la nueva urbanización



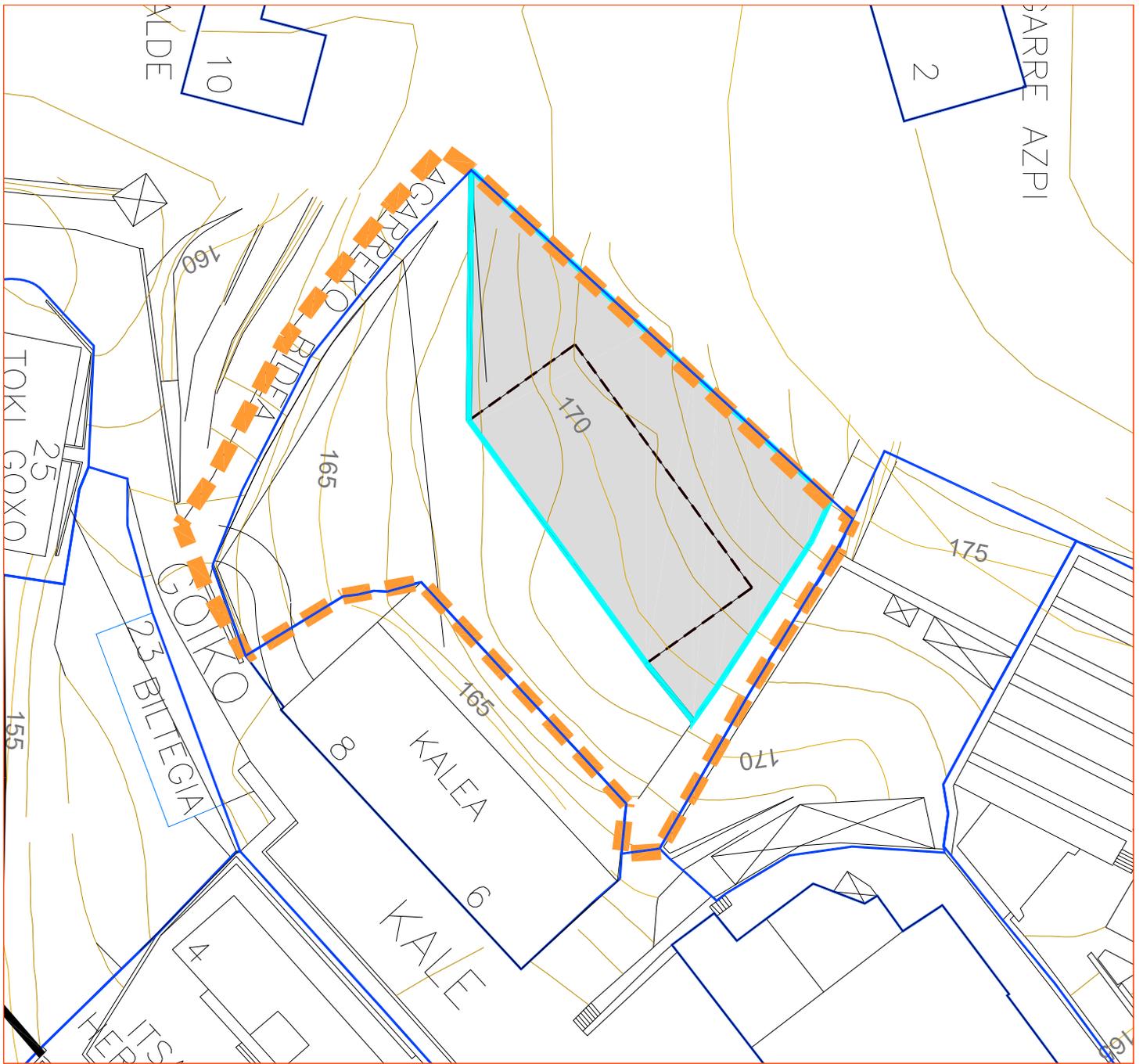
FORMA / FORMA
JI/AI-1. AGARREKO BIDEA



escala 1:500

- 
jarduketa integratuaren eremua
ámbito de la actuación integrada
- 
lehendikako partzelazioa
parcelación existente

EGUNGO EGOERA / ESTADO ACTUAL
JI/AI-1. AGARREKO BIDEA



escala 1:500

- 
jarduketa integratuaren eremua
ámbito de la actuación integrada
- 
lehendikako partzelazioa
parcelación existente
- 
ondoriozko orube pribatuak
parcelas privadas resultantes
- 
proposatutako eraikuntzak
edificaciones propuestas

KUDEAKETA / GESTIÓN
JI/AI-1. AGARREKO BIDEA

AI-2. BILTEGIA

Descripción. La Actuación se encuentra situada en Goiko Kale entre Irurena, Toki Goxo y la Ikastola. Abarca La parcela de Biltegia con una parte llana con frente a Goiko Kale en la parte alta y otra en de gran pendiente que da frente a la parte baja de esta calle junto a una pequeña parcela municipal.

Objetivos de la ordenación. La ordenación prevé la cesión de una parcela dotacional para una posible ampliación de la Ikastola situada en la parte alta de Goiko Kale y una pequeña edificación residencial (contraterreno) en la parte baja entre Toki Goxo y Irurena.

La ordenación prevista para esta área, en cuanto a rasantes y volúmenes propuestos, se ha adaptado en la medida de lo posible a la topografía.

Características generales de la Actuación.

Clasificación del suelo	Suelo urbano no consolidado
Superficie total	6.057,00 m ²
Superficie de las parcela originarias incluidas en la Actuación, y por tanto con derecho a aprovechamiento	4.980,92 m ²
Parcelas originarias incluidas en la Actuación	
0601077	0601081
0601079	0601A82
0601069	0601A70
0601083	
Uso característico	residencial (a.30)
Reservas dotacionales espacios libres	2.392,09 m ²
Zonas verdes y plazas	1.207,35 m ²
Viario de coexistencia	1.184,74 m ²
Parcela para equipamiento colectivo público	535,00 m ²
Equipamientos públicos	535,00 m ²
Superficie de suelo privado resultante	2.054,00 m ²
Superficie máxima ocupable en parcelas privadas	873,00 m ²
Superficie máxima construable	3.453,00 m ²
Número máximo de viviendas	16
Número de viviendas libres	14
Número de viviendas protegidas	2

Aprovechamiento urbanístico

Parcelas>	P1	P2	P3	P4	parcial	C.homog.	UAs
vivienda libre	647,61	323,81	647,61	647,61	2.266,64	1,00	2.266,64
garaje v.libre	215,87	107,93	215,87	215,87	755,54	0,67	506,21
vivienda prot		323,81			323,81	0,20	64,76
garaje v.prot		107,93			107,93	0,05	5,40
parcela libre	531,71	106,64	277,49	275,09	1.190,93	0,10	119,093
Aprovechamiento total de la Actuación							2.962,10

Delimitación de Unidades de Ejecución

El Plan General delimita en esta Actuación Integrada dos Unidades de Ejecución, tal como quedan reflejadas en el plano de Gestión que acompaña a esta ficha; todo ello 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

Las parcelas grafiadas son mínimas y obligatorias.

Condiciones para el proyecto de urbanización

En el plano de forma se recogen las rasantes que deberá respetar la urbanización, sin perjuicio de la adaptación que pueda realizar el Programa de Actuación Urbanizadora, siempre con los límites que se establece en el Artº 49 de esta Normativa.

El proyecto de urbanización resolverá el espacio de uso y dominio público resultante con las siguientes condiciones:

—La ampliación de Goiko Kale, frente a la nueva parcela para equipamiento, se urbanizará con el mismo tipo de urbanización y en continuidad de la existente entre la Ikastola y la nueva edificación que ocupa el lugar de Kalea.

—La zona con acceso desde Goiko Kale junto a la nueva parcela privada se urbanizará como viario de coexistencia e incluirá espacio útil para, al menos, 6 aparcamientos, mobiliario y al menos 4 árboles situados junto a la zona verde.

—La zona con acceso desde Kale Nagusi se resolverá así mismo como viario como de coexistencia e incluirá espacio útil para, al menos, 10 aparcamientos, mobiliario y al menos 12 árboles situados en los ensanchamientos del espacio urbano que se urbaniza buscando dar preferencia al peatón frente al vehículo.

—La zona escarpada situada en el límite con la Actuación AI-3 tendrá un tratamiento vegetal e incluirá una subida peatonal de 2 m de ancho hasta el espacio público de esa actuación. En el caso de que existan dificultades técnicas o económicas para conseguir ese ancho, previa justificación de estas circunstancias el Ayuntamiento podrá autorizar su reducción hasta la anchura de 1 m.

El proyecto incluirá un estudio geotécnico que determine, en caso necesario, las medidas que deberán tomarse para que las excavaciones y movimientos de tierra previstos no ocasionen problemas de inestabilidad y erosión de los suelos en las zonas de mayor pendiente.

Cargas de urbanización

Las previstas en el Artº 147 de la Ley 2/2006. Entre ellas las edificaciones que quedan fuera de ordenación.

Edificios fuera de ordenación.

Los edificios que quedan fuera de ordenación se grafían en la ficha gráfica adjunta y en el plano ARA 4A.

Condiciones de uso de la edificación residencial

Usos

Planta sótano	Garaje y otros usos auxiliares
Planta baja	Vivienda, Garaje y otros usos auxiliares de vivienda
Planta primera	Vivienda
Bajocubierta	Vivienda

Número mínimo de plazas de aparcamiento en el suelo privado

En el interior de la edificación o en la parcela libre deberán preverse al menos 32 plazas de aparcamiento

Condiciones de forma de la edificación residencial

Condiciones propias de cada parcela				
Parcelas	Superficie de la parcela	Ocupación de parcela	Superficie construida	
			Bajo rasante	Sobre rasante
P1	747,00	215,87	215,87	647,61
P2	322,51	215,87	215,87	647,61
P3	493,36	215,87	215,87	647,61
P4	490,96	215,87	215,87	647,61

Perfil edificatorio Sótano + Planta baja + 1 altura + bajocubierta

Altura máxima de cornisa 9,50 m

(Tal como se establece en el Artº 62 la altura y el perfil de la edificación se toma respecto a la rasante del punto que se señala en el plano de forma que se incluye en esta ficha).

Alturas máximas de las plantas

planta sótano: 3,50 m

planta baja y primera: 3,50 m

planta bajocubierta: 2,50 m

Número máximo de volúmenes edificatorios 4 (uno por parcela)

La planta de sótano de cada edificación tendrá un único acceso desde el exterior, la rampa necesaria deberá situarse en el interior de la parcela pero no necesariamente dentro del volumen edificatorio.

Alineaciones máximas a respetar

Las que se grafían en los planos de forma para las plantas sobre la rasante del espacio público.

En la planta sótano la construcción deberá respetar también las alineaciones máximas establecidas para la planta baja.

Otras condiciones de carácter volumétrico-estético

La edificación deberá cumplir las condiciones Ordenanza para la edificación de tipología tradicional en el Artº 89 y siguientes

Condiciones de uso de la edificación dotacional (PD): Dotacional en todas las plantas

Condiciones de forma de la edificación dotacional (PD)

Máxima ocupación sobre rasante 175 m²

Perfil edificatorio Sótano + Planta baja + Planta primera y segunda

Altura máxima de cornisa 11 m

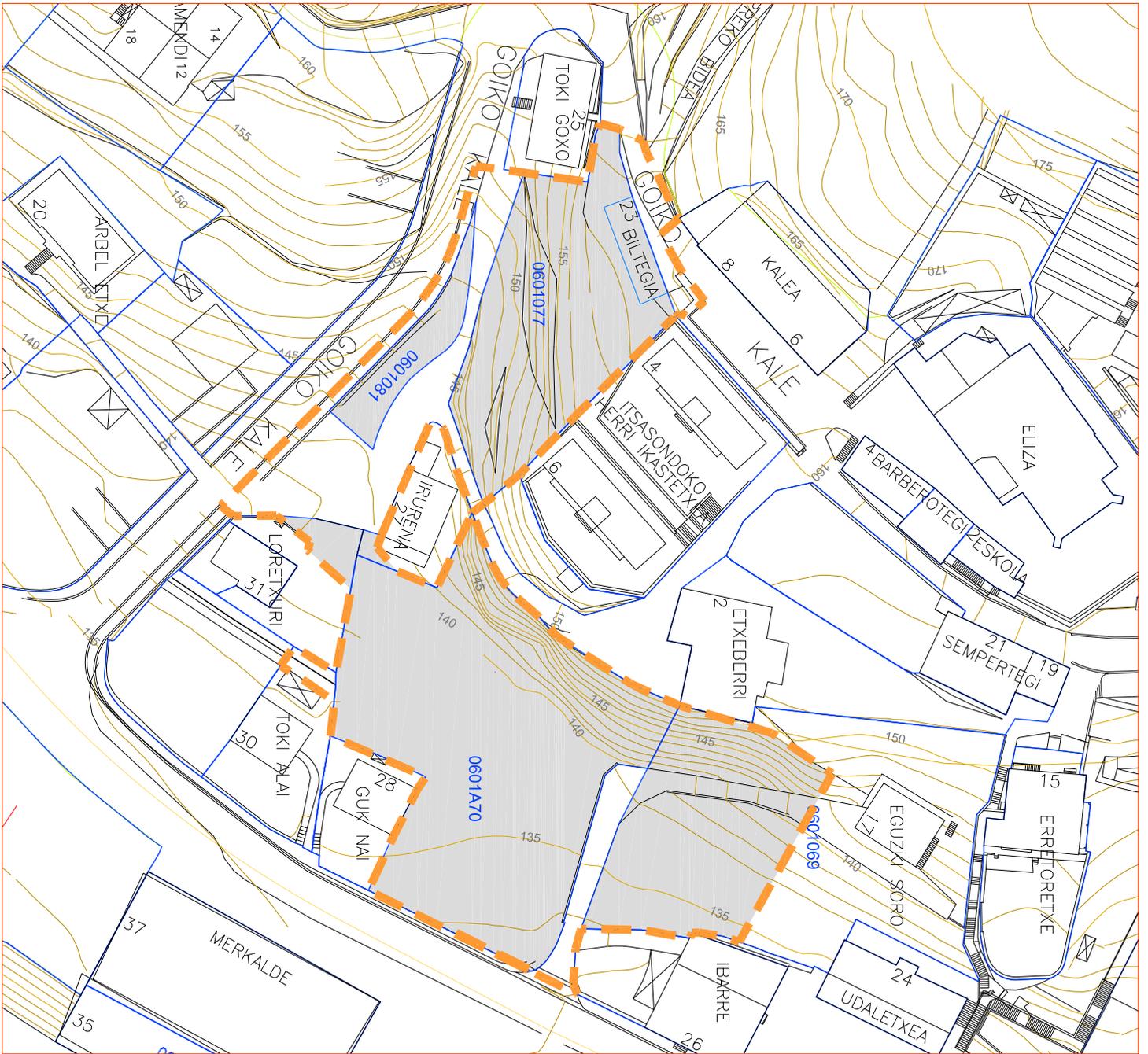
Alturas máximas de las diferentes plantas libre

Número máximo de volúmenes edificatorios un único volumen

Alineaciones máximas a respetar

Las que se grafían en los planos de forma.

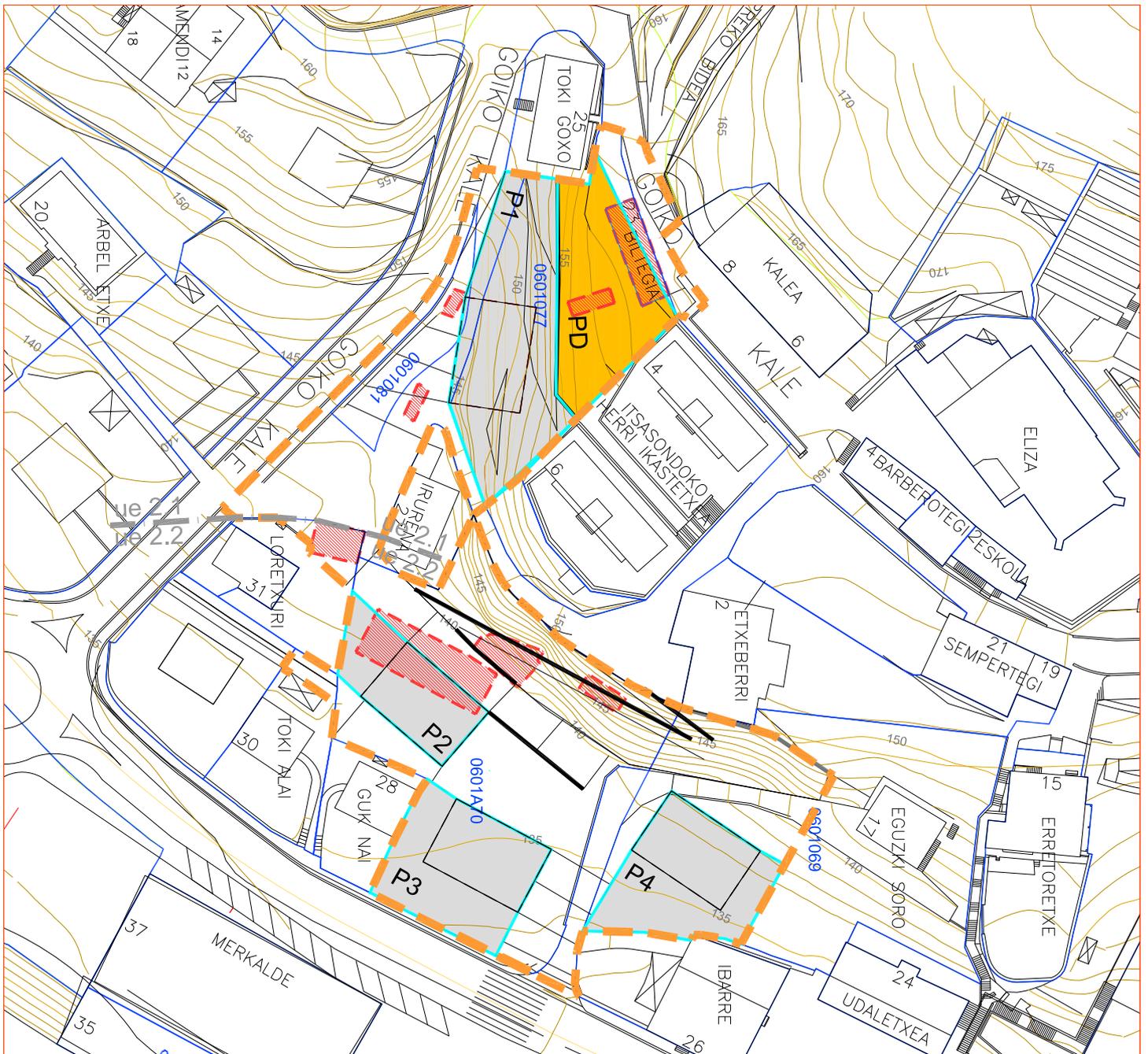
No se establecen especiales condiciones de carácter volumétrico-estético.



escala 1:750

-  jarduketa integratuaren eremua
ámbito de la actuación integrada
-  lehendikako partzelazioa
parcelación existente

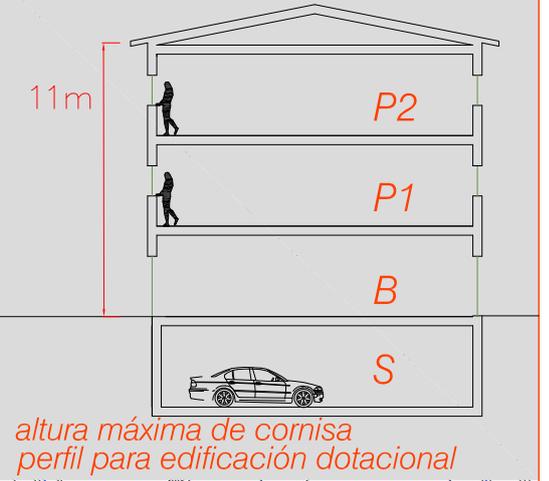
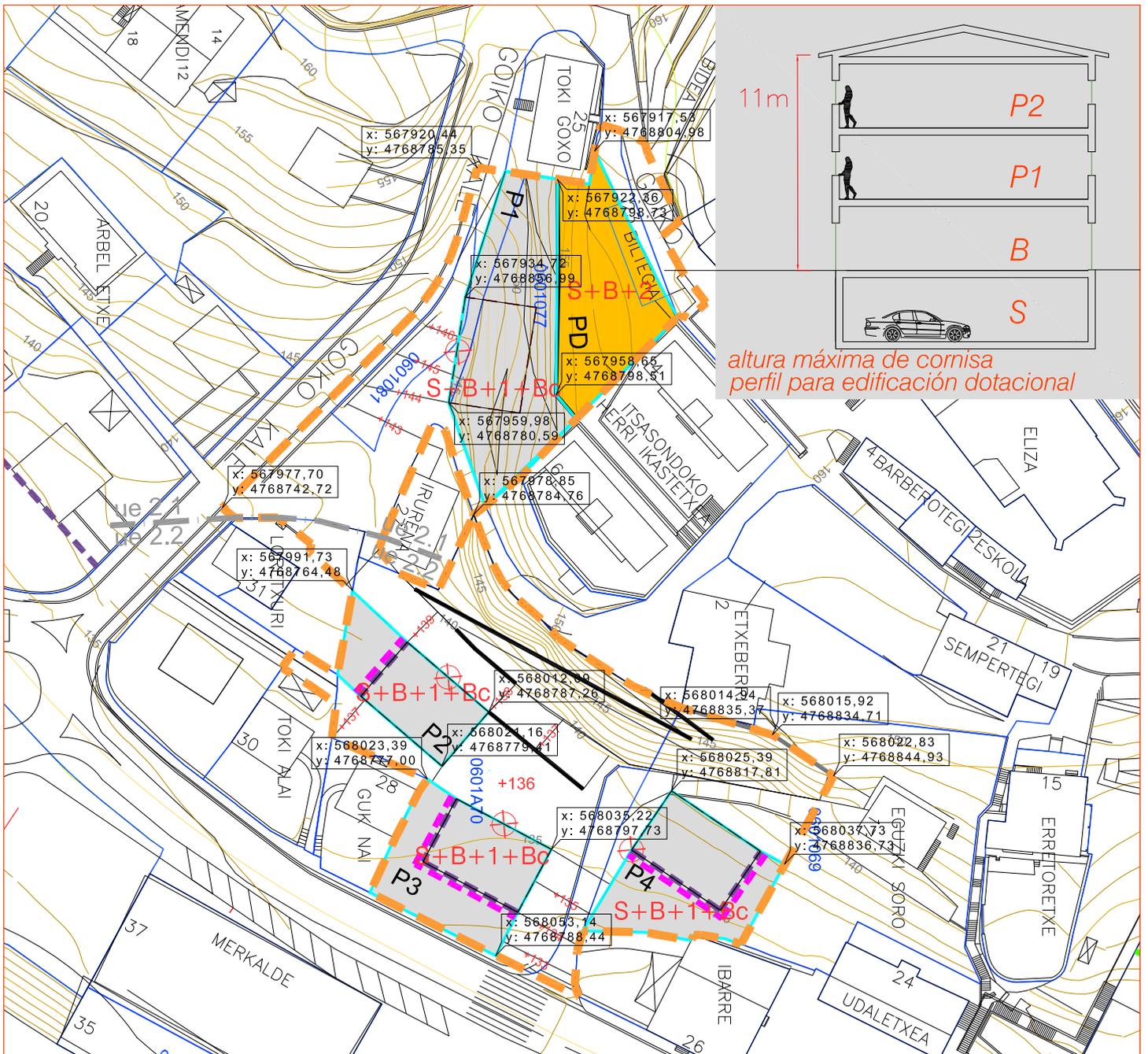
EGUNGO EGOERA / ESTADO ACTUAL
JI/AI-2. BILTEGIA



escala 1:750

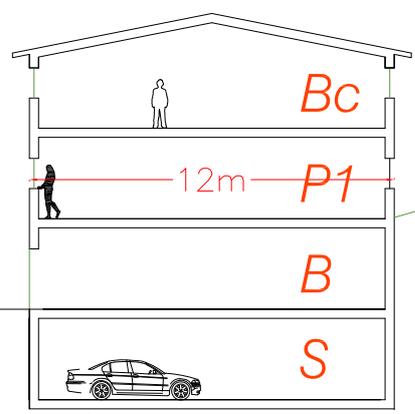
-  jarduketa integratuaren eremua
ámbito de la actuación integrada
-  proposatutako egikaritze unitateen mugapena
delimitación de las unidades de ejecución propuestas
-  lehendikako partzelazioa
parcelación existente
-  ordenazioz kanpoko eraikuntzak
edificios fuera de ordenación
-  ondoriozko orube pribatuak
parcelas privadas resultantes
-  ondoriozko ekipamendurako orubeak
parcelas equipamentales resultantes
-  proposatutako eraikuntzak
edificaciones propuestas

KUDAKETA / GESTIÓN
JI/AI-2. BILTEGIA



escala 1:750

- jarduketa integratuaren eremua
ámbito de la actuación integrada
- proposatutako egikaritze unitateen mugapena
delimitación de las unidades de ejecución propuestas
- gehiezeko lerrokadura behe eta goi solairuetan
alineación máxima en planta baja y elevadas
- gehiezeko lerrokadura sotoko solairuan
alineación máxima en planta sótano
- eraikuntza berrien kotak
cotas para la nueva edificación
- UTM koordenadak
cordenadas UTM
- lehendikako partzelazioa
parcelación existente
- ondoriozko orube pribatuak
parcelas privadas resultantes
- ondoriozko ekipamendurako orubeak
parcelas equipamentales resultantes
- +154** urbanizazio berriaren rasanteak
rasantes de la nueva urbanización
- Eraikuntzaren gehiezeko altura neurtzeko puntua
punto sobre el que medir la altura máxima de cornisa



FORMA / FORMA
JI/AI-2. BILTEGIA

AI-3. ETXEBERRI _ SEMPETEGI

Descripción. El ámbito de la actuación e encuentra en la parte alta del núcleo histórico entre la Ikastola y Serpentegi ocupando el paraje del caserío Etxeberri.

Objetivos de la ordenación. La ordenación prevé la construcción de dos edificaciones, de tamaño similar a las que existen en este entorno del casco histórico, cuya planta baja prácticamente será semienterrada disponiendo las viviendas en las plantas superiores. Estas dos construcciones se situarán a diferentes niveles aprovechando así las vistas y dando frente a pequeñas ampliaciones del espacio público que se proponen a modo de plaza. Estas plazas permitirán el acceso rodado a estas dos edificaciones pero además quedarán conectadas peatonalmente con una bajada directa y amplia desde el entorno de la Iglesia hasta la Kale Nagusi que se completará en la AI-2.

La ordenación prevista para esta área, en cuanto a rasantes y volúmenes propuestos, se ha adaptado en la medida de lo posible a la topografía.

Características generales de la Actuación.

Clasificación del suelo	Suelo urbano no consolidado		
Superficie total	2.398,58 m ²		
Superficie de las parcelas originarias incluidas en la Actuación, y por tanto con derecho a aprovechamiento	1.616,96 m ²		
Parcelas originarias incluidas en la Actuación	0601067	0601068	0601075
Uso característico	residencial (a.30)		
Reservas dotacionales espacios libres	1.014,92 m ²		
Zonas verdes y plazas	177,22 m ²		
Viario de coexistencia	837,70 m ²		
Superficie de suelo privado resultante	602,04 m ²		
Superficie máxima ocupable en parcelas privadas	513,73 m ²		
Superficie máxima construible sobre rasante	1.540,50 m ²		
Número máximo de viviendas	10		
Número de viviendas libres	10		
Número de viviendas protegidas	no se prevén		

Aprovechamiento urbanístico

Parcelas>	P1	P2	parcial	C.homog.	UAs
vivienda libre	520,25	520,25	1.040,50	1,00	1.040,50
garaje v. libre	250,00	250,00	500,00	0,67	335,00
parcela libre	32,26	56,28	88,54	0,10	8,85
Aprovechamiento total de la Actuación					1.384,35

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

Las parcelas grafiadas son mínimas y obligatorias.

Simultáneamente al proyecto de reparcelación deberá procederse a la regularización de las fincas nn. 0601068 y 0601069 de modo que la finca nº 0601069 una vez regularizada quede en su totalidad fuera de la Unidad de Ejecución.

Condiciones para el proyecto de urbanización

En el plano de forma se recogen las rasantes que deberá respetar la urbanización, sin perjuicio de la adaptación que pueda realizar el Programa de

Actuación Urbanizadora, siempre con los límites que se establece en el Artº 49 de esta Normativa.

El proyecto de urbanización resolverá el viario como de coexistencia e incluirá espacio útil para, al menos, 10 aparcamientos, mobiliario y al menos 10 árboles situados en la pequeña zona verde prevista o en los ensanchamientos del espacio urbano que se urbaniza buscando dar preferencia al peatón frente al vehículo. Los árboles que por funcionalidad no cupiesen en el área de la actuación se plantarán en la zona verde prevista en la AI-1 La conexión peatonal prevista con la AI-2 tendrá un ancho de 200 cm.

Deberá incluirse un estudio geotécnico que determine, en caso necesario, las medidas que deberán tomarse para que las excavaciones y movimientos de tierra previstos no ocasionen problemas de inestabilidad y erosión de los suelos en las zonas de mayor pendiente.

Cargas de urbanización

Las previstas en el Artº 147 de la Ley 2/2006. Entre ellas las edificaciones que quedan fuera de ordenación.

Edificios fuera de ordenación.

Los edificios que quedan fuera de ordenación se grafían en la ficha gráfica adjunta y en el plano ARA 4A

Condiciones de uso de la edificación residencial

Usos

Planta sótano	No se permite
Planta baja (contraterreno)	Garaje y otros usos auxiliares
Planta primera	Vivienda
Bajocubierta	Vivienda

Número mínimo de plazas de aparcamiento en el suelo privado

En el interior de la edificación o en la parcela libre deberán preverse al menos 15 plazas de aparcamiento

Condiciones de forma de la edificación residencial

Máxima ocupación de suelo por la edificación 256,75 m² por parcela

Superficie máxima construible 770,25 m² por parcela

Perfil edificatorio

Planta baja (contraterreno) + 1 altura + bajocubierta
(no se permite sótano)

Altura máxima de cornisa 9,5 m

(Tal como se establece en el Artº 62 la altura y el perfil de la edificación se toma respecto a la rasante del punto que se señala en el plano de forma que se incluye en esta ficha).

Altura máxima de las plantas

La altura del alero queda determinada por el cumplimiento de las alturas libres máximas establecidas para cada una de las plantas:

planta baja y primera: 3,50 m

planta bajocubierta: 2,50 m

Número máximo de volúmenes edificatorios 2 volúmenes

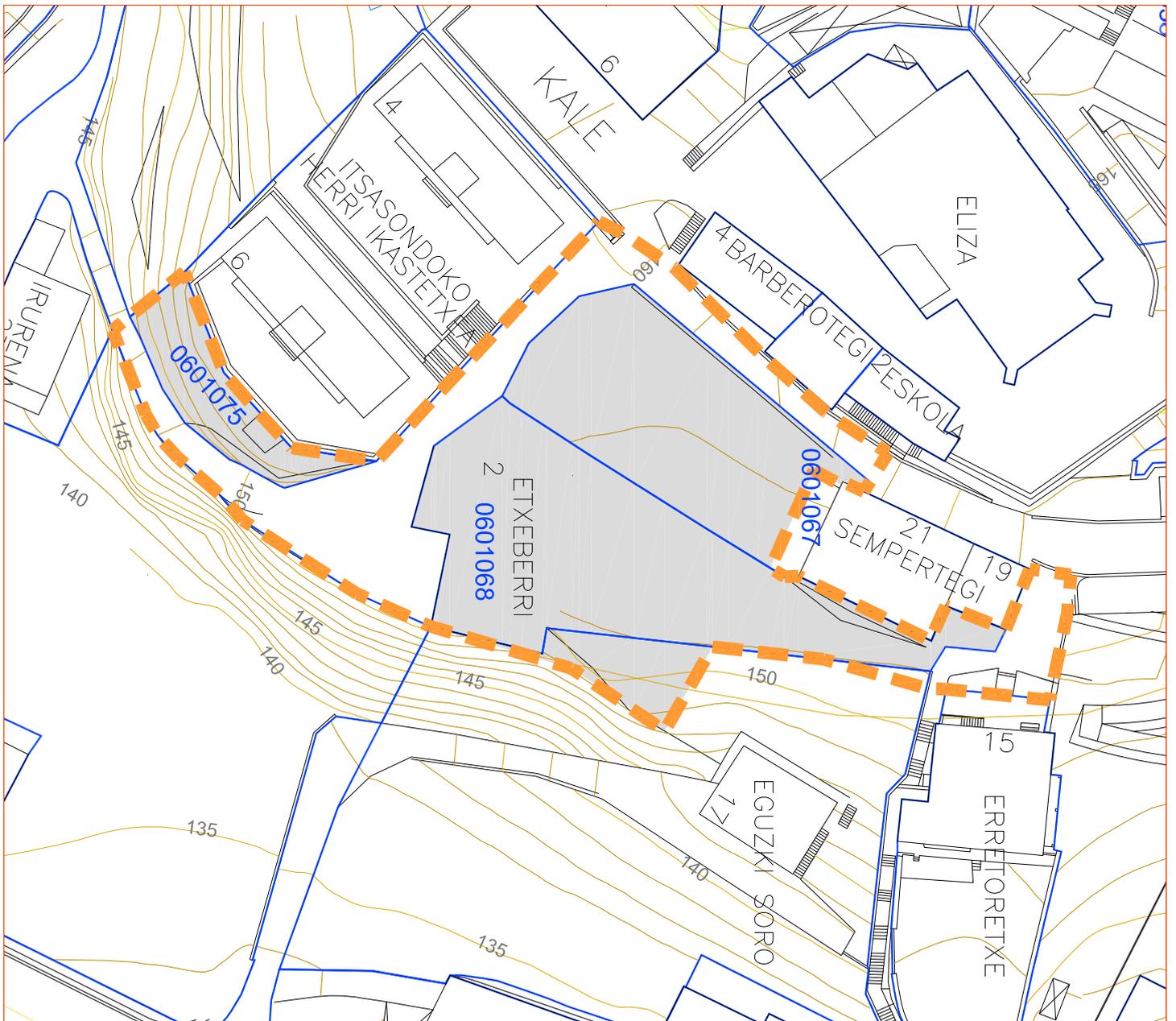
Alineaciones máximas a respetar

Las que se grafían y acotan en los planos de forma.

Otras condiciones de carácter volumétrico-estético

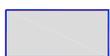
Los garajes se situarán en la planta baja, con una única entrada exterior en cada uno de los edificios.

La edificación deberá cumplir las condiciones Ordenanza para la edificación de tipología tradicional en el Artº 89 y siguientes.

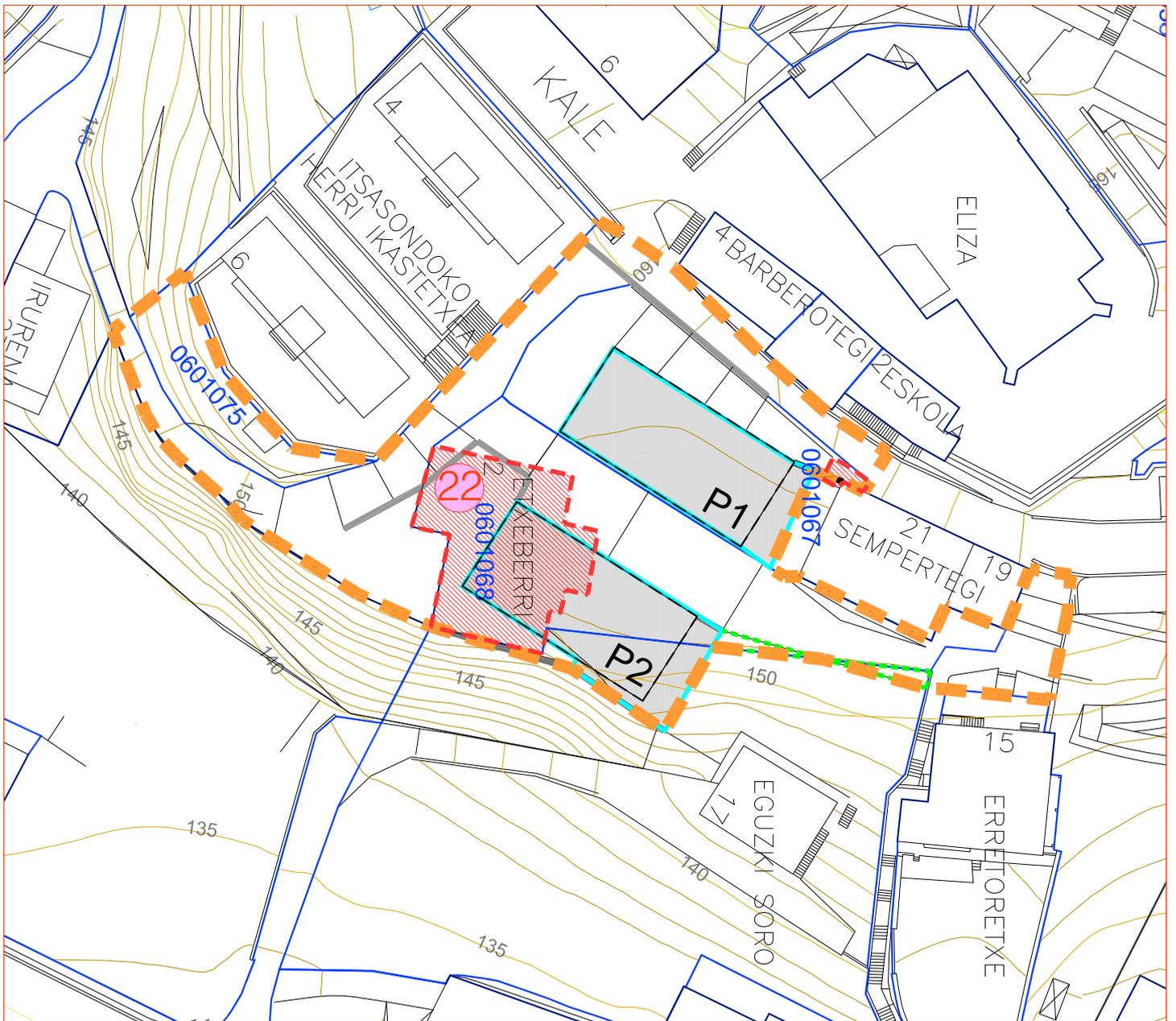


escala 1:750

- 
jarduketa integratuaren eremua
ámbito de la actuación integrada

- 
lehendikako partzelazioa
parcelación existente

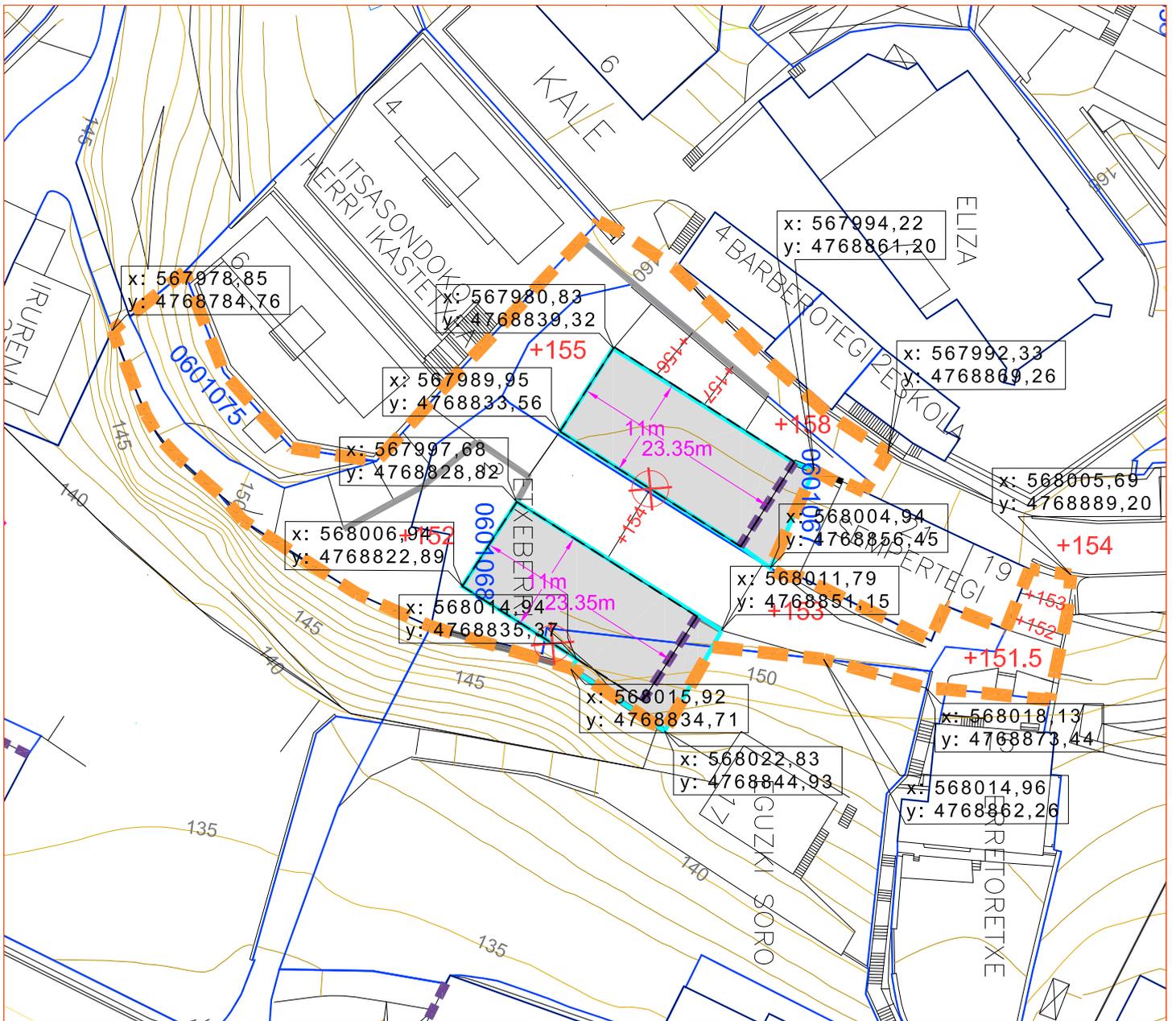
EGUNGO EGOERA / ESTADO ACTUAL
JI/AI-3. ETXEBERRI - SEMPERTEGI



escala 1:750

-  jarduketa integratuaren eremua
ámbito de la actuación integrada
-  lehendikako partzelazioa
parcelación existente
-  ordenazioz kanpoko eraikuntzak
edificios fuera de ordenación
-  ondoriozko orube pribatuak
parcelas privadas resultantes
-  proposatutako eraikuntzak
edificaciones propuestas
-  katalogoko fitxaren zenbakia
número de la ficha del catálogo
-  finken erregularizazioa
regularización de fincas

KUDEAKETA / GESTIÓN
JI/AI-3. ETXEBERRI - SEMPERTEGI



escala 1:750



jarduketa integratuaren eremua
ámbito de la actuación integrada



gehinezko lerroakadura behe eta goi solairuetan
alineación máxima en planta baja y elevadas



eraikuntza berrien kotak
cotas para la nueva edificación

x: 567917,53
y: 4768804,98

UTM koordenadak
cordenadas UTM



lehendikako partzelazioa
parcelación existente



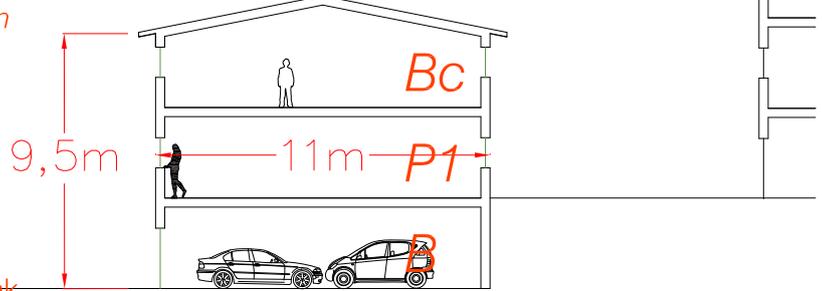
ondoriozko orube pribatuak
parcelas privadas resultantes

+154

urbanizazio berriaren rasanteak
rasantes de la nueva urbanización



Eraikuntzaren gehinezko altura neurtzeko puntua
punto sobre el que medir la altura máxima de cornisa



FORMA / FORMA

J1/AI-3. ETXEBERRI - SEMPORTEGI

AI-4. SALIDA HACIA ORDIZIA

Descripción. El ámbito de la actuación se encuentra situada a la salida del núcleo urbano en dirección a Ordizia, en una parcela de propiedad municipal destinada actualmente para aparcamiento de camiones.

Objetivos de la ordenación. La ordenación prevé completar la Kale Nagusi y conectarla directamente con la calle que sube hacia Goiko Auzoa, incorporar definitivamente el río a la zona urbana de la población y además conformar la entrada a la población desde Ordizia. Para ello, la ordenación propone la construcción de unos bloques de viviendas de planta baja más tres alturas que dan frente a la entrada desde Ordizia y que en su parte trasera configuran un paseo a lo largo del río. Así mismo, para conformar adecuadamente esta entrada se plantea la construcción de una rotonda que señalará el inicio del área urbana y que además regulará la velocidad de los vehículos en su entrada al casco urbano.

La ordenación respeta la afección del ferrocarril y el retiro respecto al río que establece el PTS de Ordenación de las Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV para el río Oria.

Características generales de la Actuación.

Clasificación del suelo	Suelo urbano no consolidado
Superficie total	5.310,56 m ²
Superficie de la parcela originaria incluida en la actuación, y por tanto con derecho a aprovechamiento	3.213,56 m ²
Parcelas originarias incluidas en la Actuación	nº 0801090
Uso característico	residencial (a.10)
Reservas dotacionales espacios libres	2.269,76 m ²
Zonas verdes y plazas	2.269,76 m ²
Superficie de suelo privado resultante	1.997,23 m ²
Superficie máxima ocupable en parcelas privadas	1.997,23 m ²
Superficie máxima construible bajo rasante	1.997,23 m ²
Superficie máxima construible sobre rasante	3.831,84 m ²
Número máximo de viviendas	40
Número de viviendas libres	16
Número de viviendas protegidas	24

Aprovechamiento urbanístico

Parcelas>	P1	P2	P3	parcial	C.homog.	UAs
vivienda libre	1.581,44			1.581,44	1,00	1.581,44
garaje v.libre	486,15		773,06	1.259,21	0,67	843,68
vivienda prot		2.250,40		2.250,40	0,20	450,08
garaje v.prot		738,00		738,00	0,05	36,90
parcela libre	90,81	175,40		266,21	0,10	26,62
Total Unidades de Aprovechamiento						2.938,73

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

Las parcelas grafiadas son mínimas y obligatorias.

La superficie marcada en el plano de usos como de "servidumbre de uso público" deberá incluirse como tal en el proyecto de reparcelación para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

MATERIALES Y COMPOSICIÓN DE FACHADA. No se establecen especiales condiciones en cuanto a materiales de fachada, siempre que respondan a las condiciones del entorno.

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.

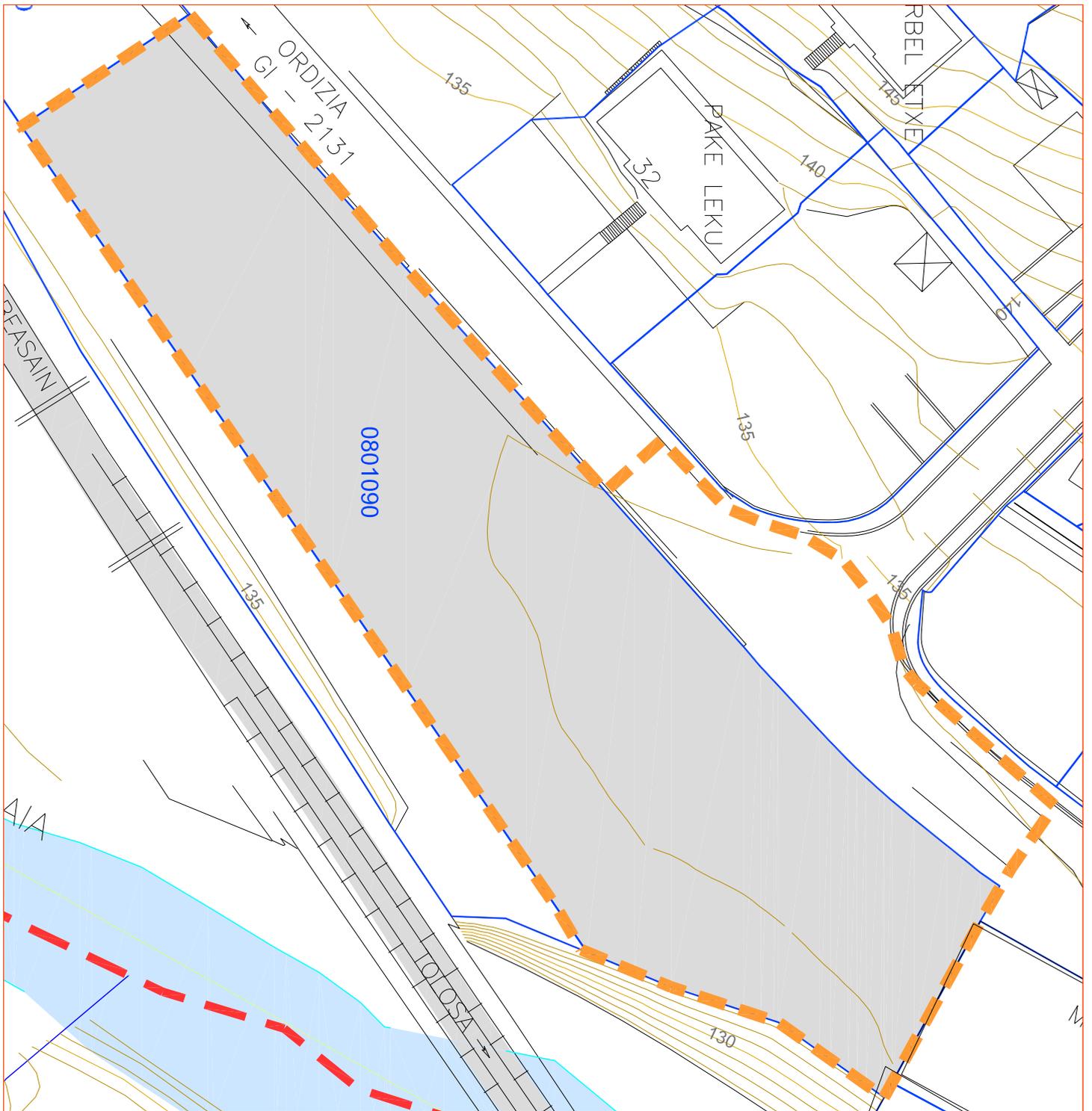
La composición de fachada es libre, pero unitaria, incluyendo también las fachadas laterales en las que deben disponerse huecos de características similares a la de la fachada principal; en la posterior se situarán preferentemente la cocina y lavadero.

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.

CONDICIONES DE USO DE BAJOCUBIERTA. Las establecidas en el Artº 78 de la Normativa General.

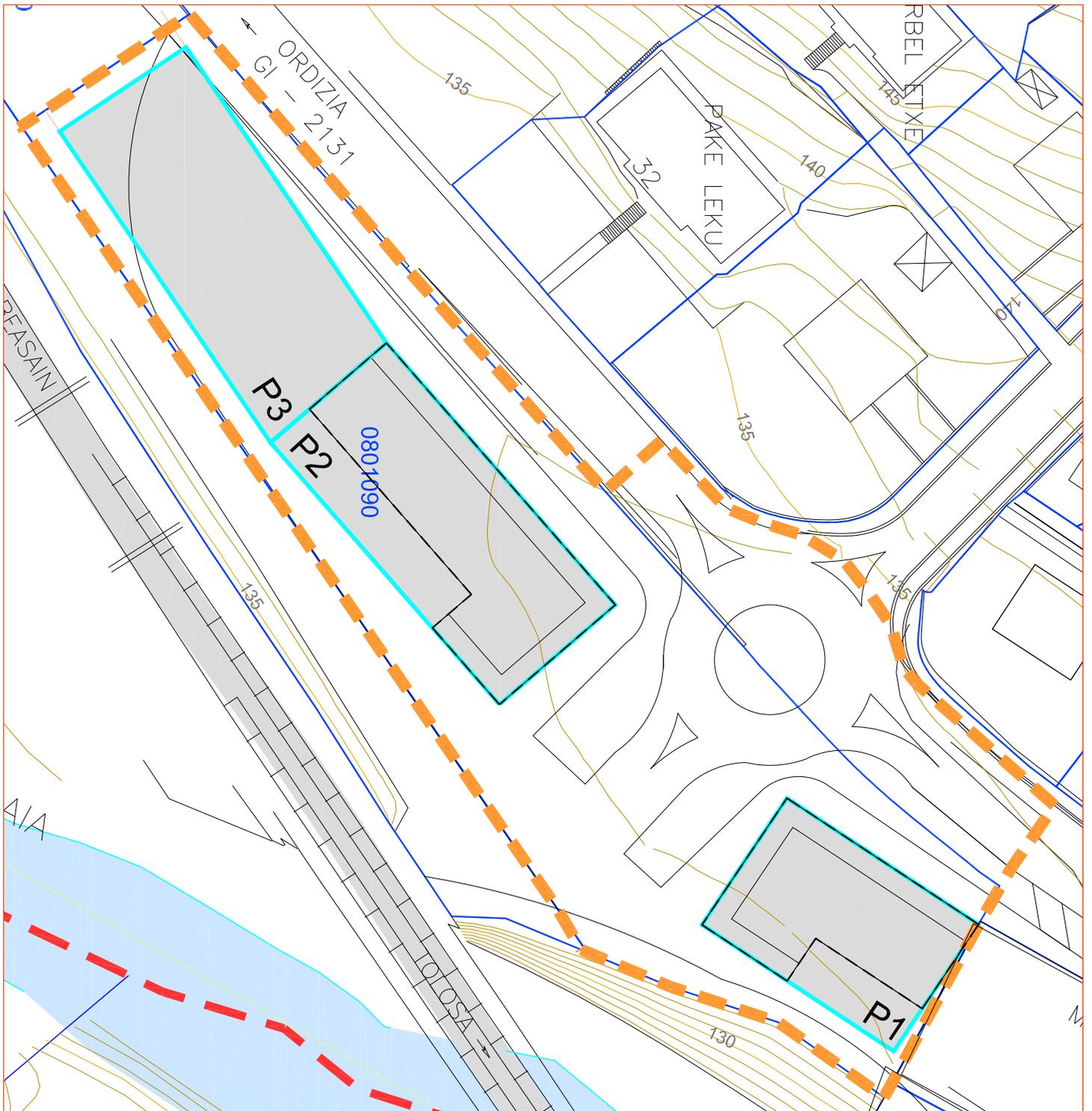
ACCESOS PARA VEHÍCULOS. Se dispondrá un único un garaje común para todas las viviendas situadas en el mismo bloque.



escala 1:750

- 
jarduketa integratuaren eremua
ámbito de la actuación integrada
- 
lehendikako partelazioa
parcelación existente

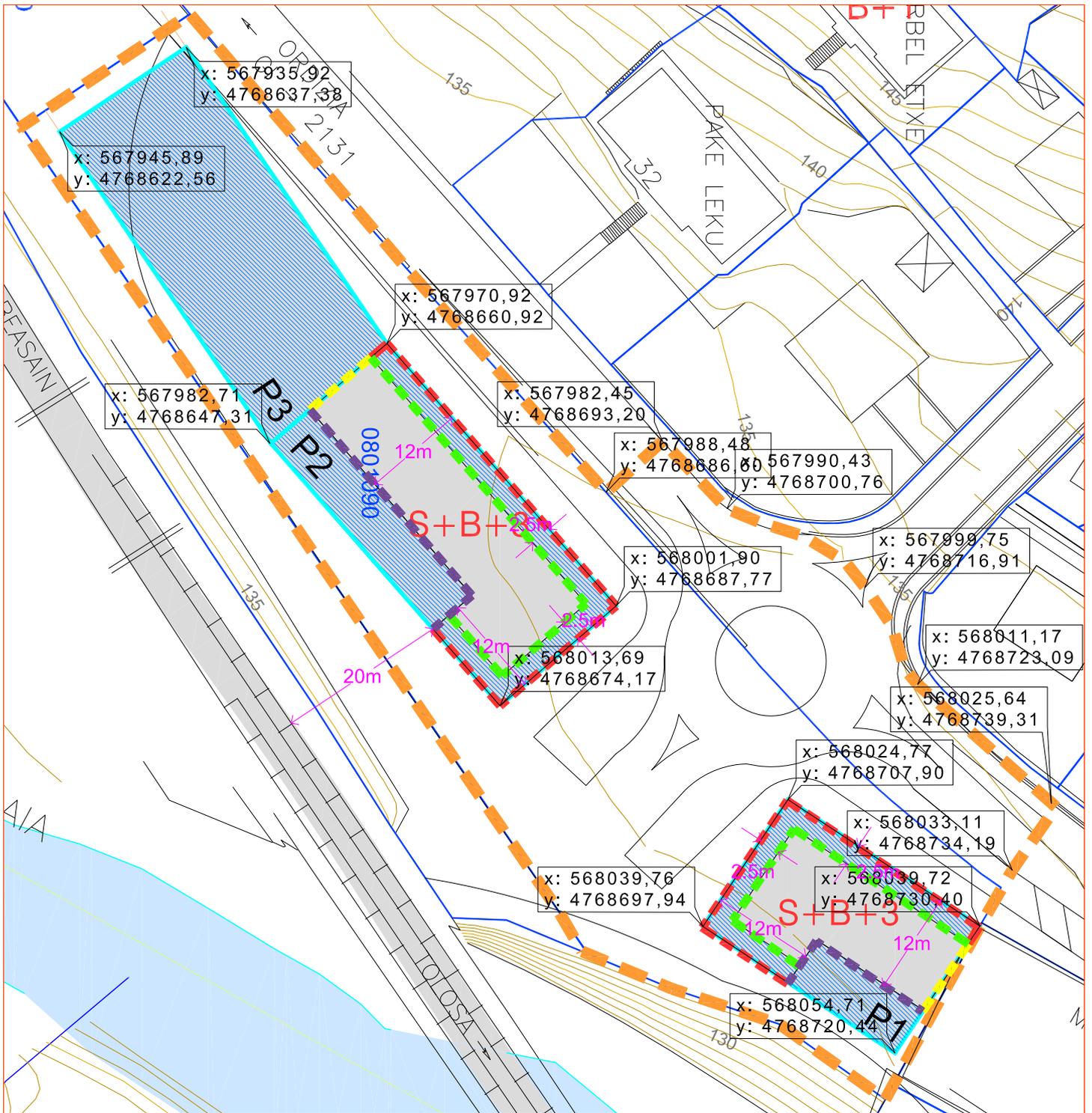
EGUNGO EGOERA / ESTADO ACTUAL
JI/AI-4. SALIDA HACIA ORDIZIA



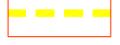
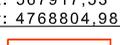
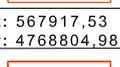
escala 1:750

- 
jarduketa integratuaren eremua
ámbito de la actuación integrada
- 
lehendikako partzelazioa
parcelación existente
- 
ondoriozko orube pribatuak
parcelas privadas resultantes
- 
proposatutako eraikuntzak
edificaciones propuestas

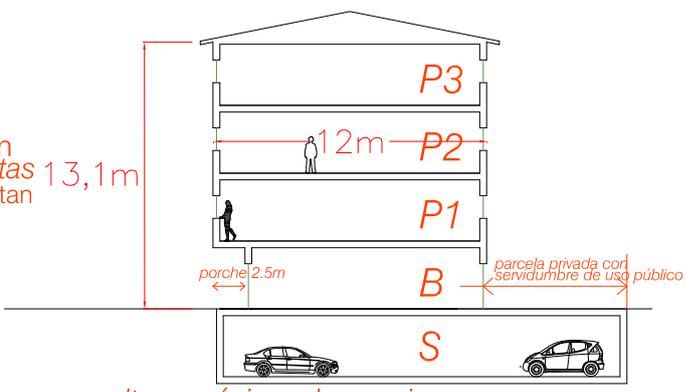
KUDEAKETA / GESTIÓN
JI/AI-4. SALIDA HACIA ORDIZIA



escala 1:750

-  jarduketa integratuaren eremua
-  ámbito de la actuación integrada
-  erabilera publikozko zortasuna
-  servidumbre de uso público
-  nahitaezko lerrokatadura goi solairuetan
-  alineación obligatoria en plantas altas
-  nahitaezko lerrokatadura solairu guztietan
-  alineación obligatoria en todas las plantas
-  gehieneko lerrokatadura behe eta goi solairuetan
-  alineación máxima en planta baja y elevadas
-  nahitaezko lerrokatadura behe solairuan
-  alineación obligatoria en planta baja
-  eraikuntza berrien kotak
-  cotas para la nueva edificación
-  UTM koordinadak
-  cordenadas UTM
-  lehendikako partzelazioa
-  parcelación existente
-  ondoriozko orube pribatuak
- parcelas privadas resultantes

x: 567917,53
y: 4768804,98



altura máxima de cornisa

FORMA / FORMA
JI/AI-4. SALIDA HACIA ORDIZIA

AI-5. MERKALDE Y ADYACENTE

Descripción. La actuación integrada corresponde a la parcela actualmente ocupada por las industrias Merkalde y Adyacente.

Objetivos de la ordenación. La ordenación prevé completar la Kale Nagusi, incorporar definitivamente el río a la zona urbana de la población y además ayudar a conformar la entrada a la población desde Ordizia. Para ello, la ordenación propone la construcción de un bloque de viviendas de planta baja más tres alturas que dan frente a la entrada desde Ordizia y que en su parte trasera configuran un paseo a lo largo del río que se completa con el que se prevé en otras actuaciones contiguas.

La ordenación respeta el retiro respecto al río que establece el PTS de Ordenación de las Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV para el río Oria.

Características generales de la Actuación

Clasificación del suelo	Suelo urbano no consolidado
Superficie total	4.175,00 m ²
Superficie de las parcelas originarias incluidas en la Actuación, y por tanto con derecho a aprovechamiento	3.105,76 m ²
Parcelas originarias incluidas en la Actuación	0601B76 0601076
Uso característico	residencial (a.10)
<hr/>	
Reservas dotacionales espacios libres	1.466,89 m ²
Zonas verdes y plazas	1.208,00 m ²
Viario de coexistencia	258,89 m ²
Parcela para equipamiento colectivo público	429,00 m ²
Equipamientos públicos	429,00 m ²
<hr/>	
Superficie de suelo privado resultante	1.209,87 m ²
Superficie máxima ocupable en parcelas privadas	860,58 m ²
Superficie máxima construible bajo rasante	1.209,87 m ²
Superficie máxima construible sobre rasante	3.442,24 m ²
Número máximo de viviendas	24 viviendas
Número de viviendas libres	24 viviendas
Número de viviendas protegidas	no se prevén

Aprovechamiento urbanístico

Parcelas>	P1	P2	parcial	C.homog.	UAs
vivienda libre	1.274,95	1.513,45	2.788,40	1,00	2.788,40
garaje viv. libre	593,17	616,70	1.209,87	0,67	810,61
local comercial	307,17	346,67	653,87307	0,47	307,30
Total Unidades de Aprovechamiento					3.906,32

Unidades de Ejecución

El Plan General delimita en esta Actuación Integrada dos Unidades de Ejecución, tal como quedan reflejadas en el plano de Gestión que acompaña a esta ficha; todo ello 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.

En el ámbito de la Actuación Integrada existen suelos potencialmente contaminados, su posición queda reflejada en el plano de Gestión que acompaña a esta ficha. La aprobación del PAU exigirá la previa obtención del órgano ambiental competente

de la declaración de calidad del suelo, tal como se indica en el Artº 58 de esta Normativa. En función de la información recibida, en el PAU se establecerán la exigencia de adoptar en la ejecución de la unidad las medidas cautelares pertinentes.

Además, dado que esta actuación afecta al dominio público hidráulico, la aprobación del PAU exigirá la autorización del organismo competente para poder llevar a cabo la actuación.

Condiciones para el proyecto de reparcelación

Las parcelas grafiadas son mínimas y obligatorias.

La superficie marcada en el plano de usos como de “servidumbre de uso público” deberá incluirse como tal en el proyecto de reparcelación para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Condiciones para el proyecto de urbanización

En el plano de forma se recogen las rasantes que deberá respetar la urbanización, sin perjuicio de la adaptación que pueda realizar el Programa de Actuación Urbanizadora, siempre con los límites que se establece en el Artº 49 de esta Normativa.

El proyecto de urbanización de cada una de las dos Unidades de Ejecución delimitadas preverá en la prolongación de la Kale Nagusi un acerado con aparcamiento para 18 vehículos y al menos 12 árboles. Si el PAU modificase la delimitación de las Unidades, deberá repartir las plazas de aparcamiento y árboles previstos entre las nuevas Unidades, en proporción al tramo de Kale Nagusi que corresponda a cada Unidad.

El espacio urbano a lo largo del río se urbanizará a modo de paseo con arbolado y zonas verdes, y en continuidad de las unidades contiguas si ya estuviesen ejecutadas.

El proyecto de urbanización de las Unidades de Ejecución deberá justificar en su memoria su integración y restauración ambiental y paisajística. Facilitará la función de corredor ecológico de los dominios públicos hidráulicos, procurando dejar espacios libres en las zonas cercanas al río. Así mismo, deberá asegurar que la adaptación al lugar de la vegetación prevista eligiendo una vegetación autóctona y propia de riberas de río.

Cargas de urbanización

Las previstas en el Artº 147 de la Ley 2/2006. Entre ellas se incluyen las cargas que suponga la indemnización de la industria existente.

Edificios fuera de ordenación.

Los edificios que quedan fuera de ordenación se grafían en la ficha gráfica adjunta y en el plano ARA 4.A.

Condiciones de uso

Usos

Planta sótano	Garaje y otros usos auxiliares de vivienda
Planta baja	Comercial
Plantas elevadas	Vivienda

Número mínimo de plazas de aparcamiento en el suelo privado

En el interior de la edificación o en la parcela libre deberán preverse al menos 36 plazas de aparcamiento

Condiciones de forma de la edificación

Condiciones propias de cada parcela					
Parcelas	Superficie de la parcela	Ocupación de parcela	Superficie construida		
			bajo rasante	en planta baja	en plantas altas
P1	593,17	395,38	593,17	307,17	1.274,95
P2	616,70	465,03	616,70	346,67	1.513,45

Planta sótano + Planta baja + 3 alturas

Altura máxima de cornisa 13,10 m

Alturas máximas de las distintas plantas

planta sótano: 3,50 m

planta baja: 3,50 m

plantas altas: 3,20 m

Alineaciones máximas a respetar

Las que se grafían y acotan en los planos de forma.

En planta sótano se podrá ocupar toda la parcela.

Otras condiciones de carácter volumétrico-estético

VUELOS Y ALEROS. Se permiten siempre que cumplan las condiciones establecidas en de la Normativa General (Artº 69 para los vuelos y Artº 67 para los aleros).

CUBIERTA. La cubierta se dispondrá con una pendiente máxima del 35%. Con la cumbrera paralela a las fachadas de mayor longitud, y con tantas aguas como lados tenga el bloque. No se permiten las cubiertas planas.

MATERIALES Y COMPOSICIÓN DE FACHADA. No se establecen especiales condiciones en cuanto a materiales de fachada, siempre que respondan a las condiciones del entorno.

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.

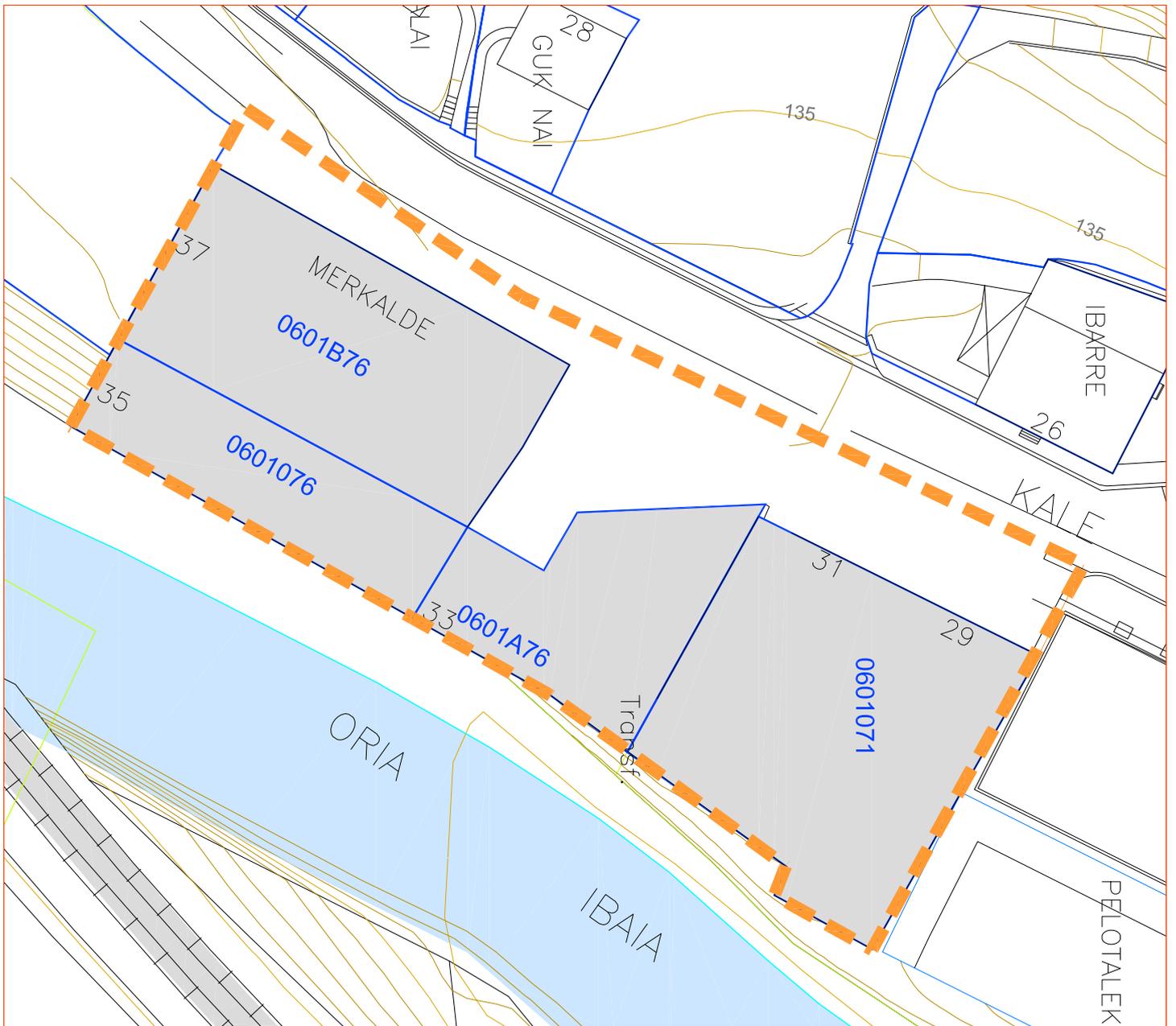
La composición de fachada es libre, pero unitaria, incluyendo también las fachadas laterales en las que deben disponerse huecos de características similares a la de la fachada principal; en la posterior se situarán preferentemente la cocina y lavadero.

En ningún caso se permitan acabados provisionales en espera de ampliaciones o cambios de uso.

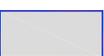
Toda la carpintería, incluida la de los garajes será de calidad similar.

CONDICIONES DE USO DE BAJOCUBIERTA. Las establecidas en el Artº 78 de la Normativa General.

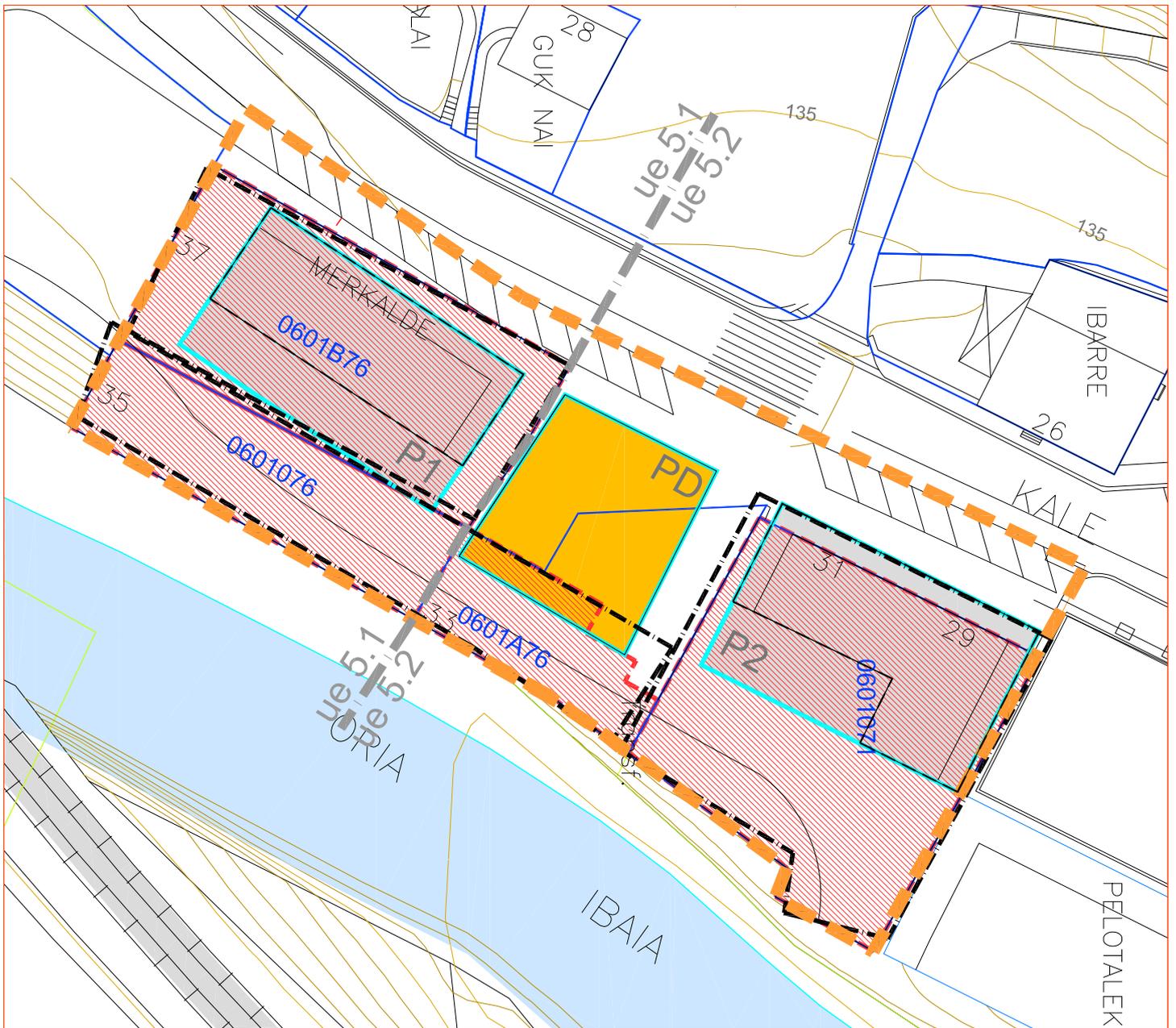
ACCESOS PARA VEHÍCULOS. Se dispondrá un único un garaje común para todas las viviendas situadas en el mismo bloque.



escala 1:750

-  jarduketa integratuaren eremua
ámbito de la actuación integrada
-  lehendikako partzelazioa
parcelación existente

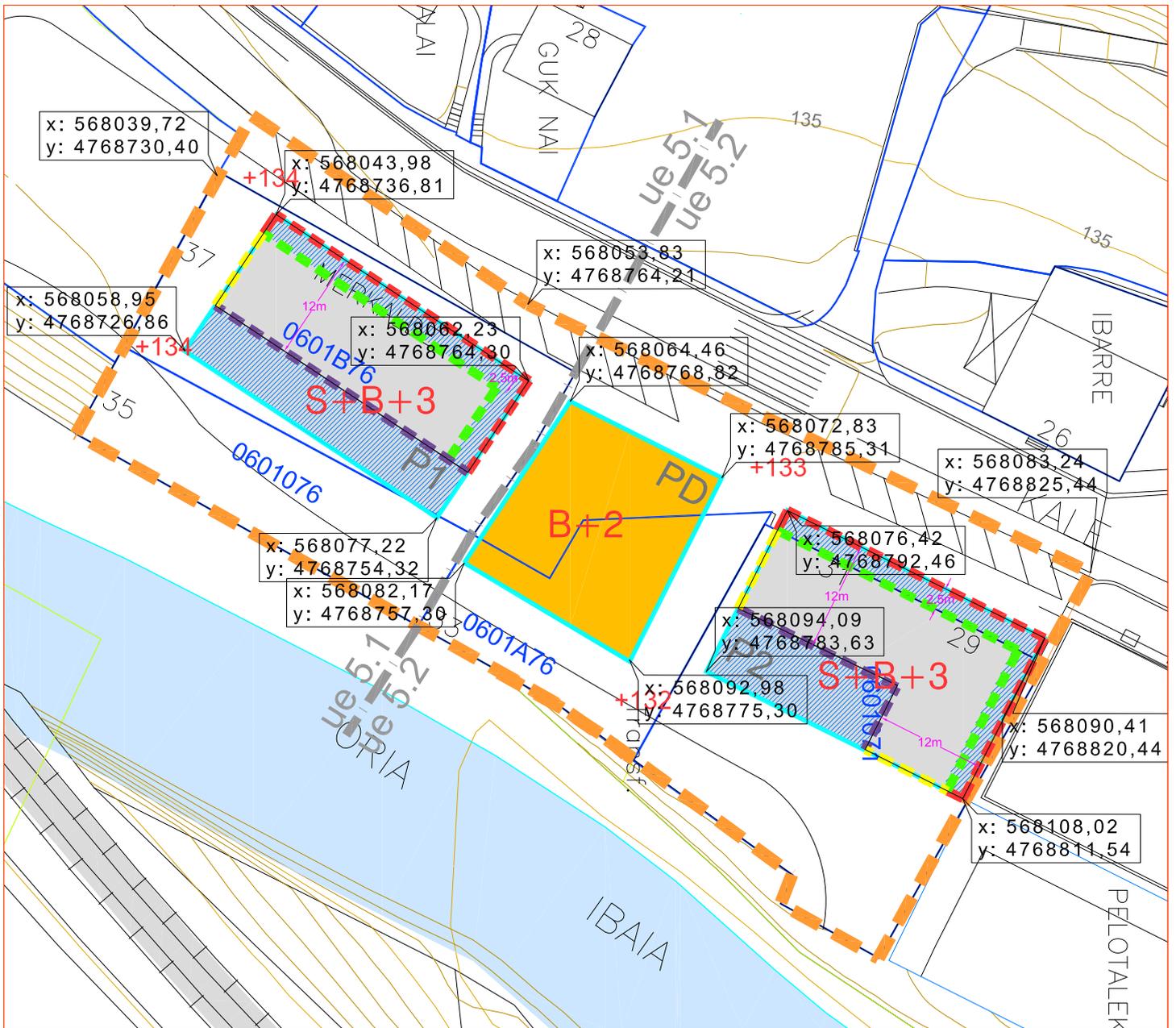
EGUNGO EGOERA / ESTADO ACTUAL
JI/AI-5. MERKALDE Y ADYACENTE



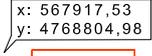
escala 1:750

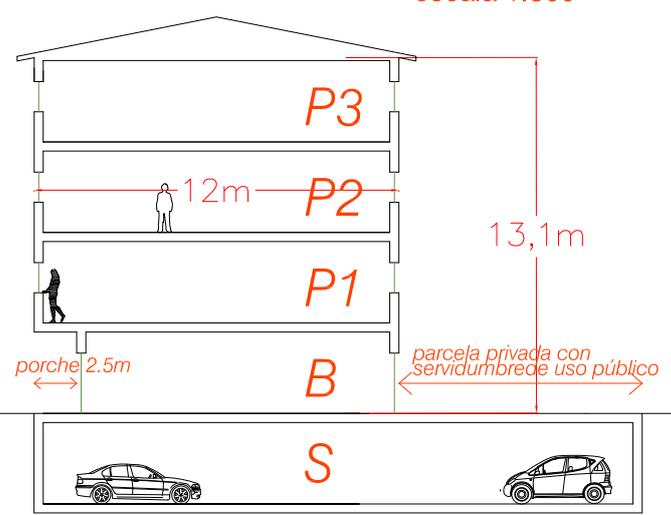
-  jarduketa integratuaren eremua
ámbito de la actuación integrada
-  lehendikako partzelazioa
parcelación existente
-  ordenazioz kanpoko eraikuntzak
edificios fuera de ordenación
-  ondoriozko orube pribatuak
parcelas privadas resultantes
-  ondoriozko ekipamendurako orubeak
parcelas equipamentales resultantes
-  proposatutako eraikuntzak
edificaciones propuestas
-  ahalezko lurzoru kutsatuak
suelos potencialmente contaminados

KUDEAKETA / GESTIÓN
JI/AI-5. MERKALDE Y ADYACENTE



escala 1:500

-  jarduketa integratuaren eremua
ámbito de la actuación integrada
-  erabilera publikozko zortasuna
servidumbre de uso público
-  nahitaezko lerrokatadura goi solairuetan
alineación obligatoria en plantas altas
-  nahitaezko lerrokatadura solairu guztietan
alineación obligatorio en todas las plantas
-  nahitaezko lerrokatadura behe solairuan
alineación obligatoria en planta baja
-  gehienezko lerrokatadura behe eta goi solairuetan
alineación máxima en planta baja y elevadas
-  eraikuntza berrien kotak
cotas para la nueva edificación
-  UTM koordenadak
cordenadas UTM
-  lehendikako partzelazioa
parcelación existente
-  orube pribatuak
parcelas privadas
-  ekipamendurako orubeak
parcelas equipamentales



altura máxima de cornisa

FORMA / FORMA
JI/AI-5. MERKALDE Y ADYACENTE

AI-6. ZAPATARIENEA

Descripción. La actuación se encuentra en la Kale Nagusi junto al Ayuntamiento.

Objetivos de la ordenación. Se propone la construcción de una edificación en forma de L dando frente a la Kale Nagusi y a la plaza existente frente al Ayuntamiento completando así la ordenación que se ha ejecutado en Kale Nagusi en los últimos años y acabando de conformar la plaza del Ayuntamiento.

Características generales de la Actuación.

Clasificación del suelo	Suelo urbano no consolidado	
Superficie total	1.236,53 m ²	
Superficie de las parcelas originarias incluidas en la actuación, y por tanto con derecho a aprovechamiento	910,00 m ²	
Parcelas originarias incluidas en la Actuación		
0601049	0601050	0601051
0601052	y 0601053	
Uso característico	residencial (a.10)	
Reservas dotacionales espacios libres	122,91 m ²	
Zonas verdes y plazas	122,91 m ²	
Superficie de suelo privado resultante	910,05 m ²	
Superficie máxima ocupación de parcela	525,55 m ²	
Superficie máxima construible bajo rasante	525,55 m ²	
Superficie máxima construible sobre rasante	1.576,65 m ²	
Número máximo de viviendas	8	
Número de viviendas libres	4	
Número de viviendas protegidas	4	
Aprovechamiento urbanístico		
Aprovechamiento urbanístico		
Vivienda libre:	619,20 X 1,00	619,20 UAs
Garaje vivienda libre en sótano:	619,20 m ² X 0,67	308,20 UAs
Vivienda protegida:	433,00 m ² X 0,20	86,60 UAs
Garaje vivienda protegida en sótano:	215,79 m ² X 0,05	10,79 UAs
Local comercial	387,50 m ² x 0,47	182,13 UAs
Aprovechamiento total de la Actuación	1.206,92 UAs	

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

Las parcelas grafiadas son mínimas y obligatorias.

La superficie marcada en los planos de forma y gestión que acompañan a esta ficha como de "servidumbre de uso público" deberá incluirse como tal en el proyecto de reparcelación para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Condiciones para el proyecto de urbanización

El proyecto de urbanización se realizará con los mismos criterios utilizados en las actuaciones que en los últimos años se han llevado a cabo en la Kale Nagusi en cuanto a anchura de acerado y aparcamiento. Asegurará la existencia de 8 aparcamientos y al menos 8 árboles.

Cargas de urbanización

Las previstas en el Artº 147 de la Ley 2/2006. Entre ellas las edificaciones que quedan fuera de ordenación.

Edificios fuera de ordenación.

Los edificios que quedan fuera de ordenación se indica en la ficha gráfica adjunta y en el plano ARA 4A

Condiciones de uso

Usos

Planta sótano	Garaje y otros usos auxiliares de vivienda
Planta baja	Comercial
Plantas elevadas	Vivienda

Número mínimo de plazas de aparcamiento en el suelo privado

En el interior de la edificación o en la parcela libre deberán preverse al menos 12 plazas de aparcamiento

Condiciones de forma de la edificación

Máxima ocupación de parcela

La que se derive de las alineaciones que se reflejan en la ficha gráfica adjunta y en el plano de forma ARA 3B. En planta baja se dispondrá de un porche de 3m de ancho hacia la Kale Nagusi.

Perfil edificatorio

Planta sótano + Planta baja + 2 alturas

Altura máxima de cornisa 9,90 m

Alturas máxima de las distintas plantas

planta sótano:	3,50 m
planta baja:	3,50 m
plantas altas:	3,20 m

Alineaciones máximas a respetar

Las que se grafían en los planos de forma.

En planta sótano se podrá ocupar toda la parcela.

Otras condiciones de carácter volumétrico-estético

VUELOS Y ALEROS. Se permiten siempre que cumplan las condiciones establecidas en de la Normativa General (Artº 69 para los vuelos y Artº 67 para los aleros).

CUBIERTA. La cubierta se dispondrá con una pendiente máxima del 35%. Con la cumbre paralela a las fachadas de mayor longitud, y con tantas aguas como lados tenga el bloque. No se permiten las cubiertas planas.

MATERIALES Y COMPOSICIÓN DE FACHADA. No se establecen especiales condiciones en cuanto a materiales de fachada, siempre que respondan a las condiciones del entorno.

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.

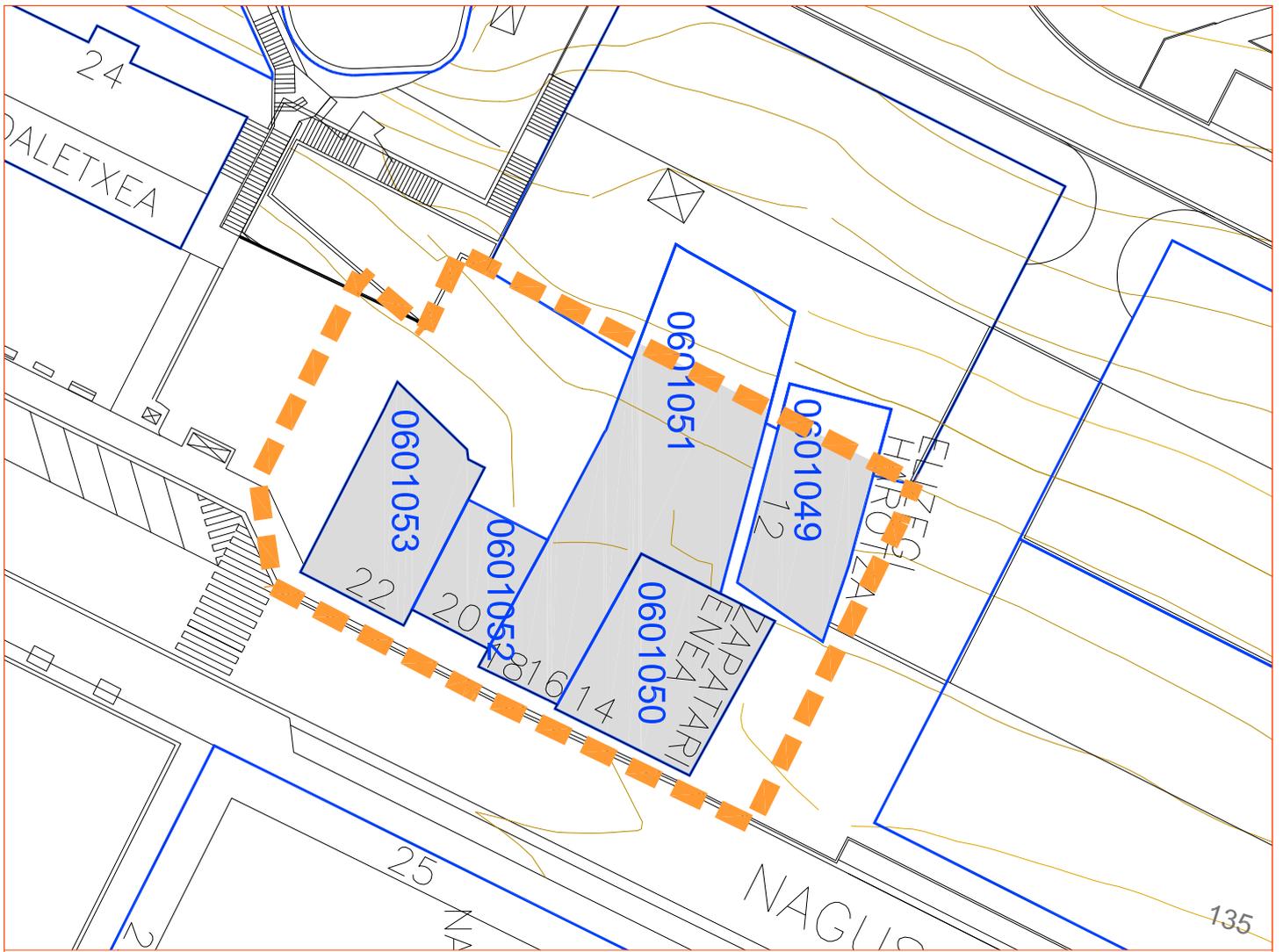
En ningún caso se permitan acabados provisionales en espera de ampliaciones o cambios de uso.

Toda la carpintería, incluida la de los garajes será de calidad similar.

CONDICIONES DE LOS CIERRES DE LA PARCELA LIBRE. Las establecidas en de la Normativa General (Artº 82).

CONDICIONES DE USO DE LA BAJOCUBIERTA. Las establecidas en el Artº 78 de la Normativa General.

ACCESOS PARA VEHÍCULOS. Se dispondrá un único un garaje común para todas las viviendas situadas en el mismo bloque.



escala 1:500

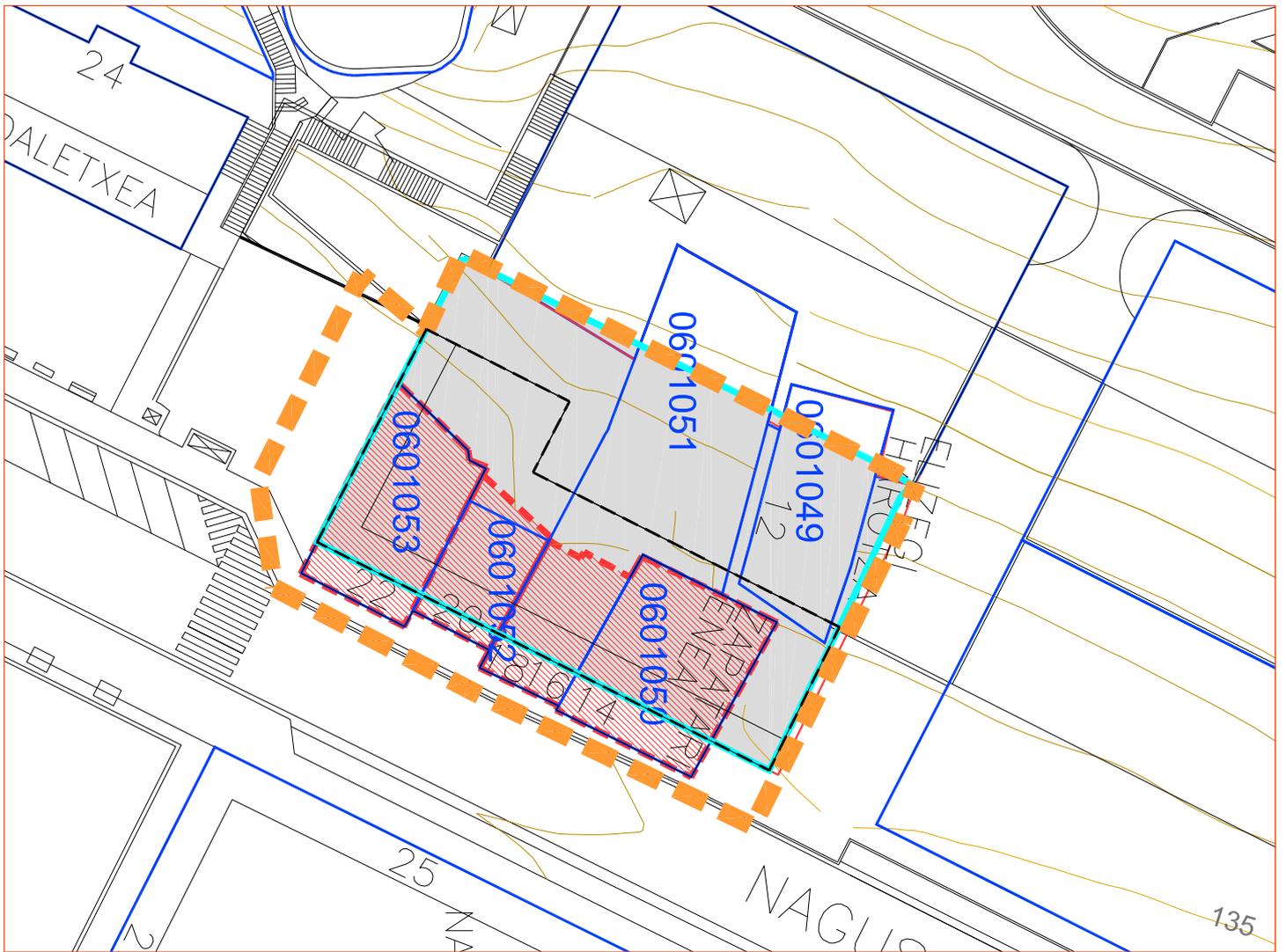


jarduketa integratuaren eremua
ámbito de la actuación integrada



lehendikako partzelazioa
parcelación existente

EGUNGO EGOERA / ESTADO ACTUAL
JI/AI-6. ZAPATARIARENA



escala 1:500

-  jarduketa integratuaren eremua
ámbito de la actuación integrada
-  lehendikako partzelazioa
parcelación existente
-  ordenazioz kanpoko eraikuntzak
edificios fuera de ordenación
-  ondoriozko orube pribatuak
parcelas privadas resultantes
-  proposatutako eraikuntzak
edificaciones propuestas

KUDEAKETA / GESTIÓN
JI/AI-6. ZAPATARIARENA

AI-7. ZENTRAL

Descripción. La Actuación se encuentra en la Kale Nagusi sobre la parcela de la Zentral.

Objetivos de la ordenación. Se propone la construcción de una nueva edificación que da frente a la Kale Nagusi y libera un paseo junto al río en su parte trasera completando el ya existente de Nagusia y el previsto detrás de Estanko.

La ordenación respeta el retiro respecto al río que establece el PTS de Ordenación de las Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV para el río Oria.

Características generales de la Actuación.

Clasificación del suelo	Suelo urbano no consolidado	
Superficie total	798,96 m ²	
Superficie de la parcela originaria incluida en la Actuación, y por tanto con derecho a aprovechamiento	798,96 m ²	
Parcela originaria incluidas en la Actuación	nº 0601040	
Uso característico	residencial (a.10)	
Reservas dotacionales espacios libres	206,70 m ²	
Zonas verdes y plazas	206,70 m ²	
Superficie de suelo privado resultante	444,95 m ²	
Superficie máxima de ocupación de parcela	276,81 m ²	
Superficie máxima construible bajo rasante	444,95 m ²	
Superficie máxima construible sobre rasante	1.107,24 m ²	
Número máximo de viviendas	6	
Número de viviendas libres	6	
Número de viviendas protegidas	no se prevén	
Aprovechamiento urbanístico		
Garaje en sótano:	444,95 m ² X 0,67	298,12 UAs
Vivienda libre:	830,43 m ² X 1,00	830,43 UAs
Local comercial	219,00 m ² X 0,47	102,93 UAs
Aprovechamiento total de la Actuación	1.231,48 UAs	

Condiciones de gestión

Aprobación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora de acuerdo con el Artº 152 y siguientes de la Ley 2/2006.

En el ámbito de la Actuación Integrada existen suelos potencialmente contaminados, su posición queda reflejada en el plano en el plano de Gestión que acompaña a esta ficha. La aprobación del PAU exigirá la previa obtención del órgano ambiental competente de la declaración de calidad del suelo, tal como se indica en el Artº 58 de esta Normativa. En función de la información recibida, en el PAU se establecerán la exigencia de adoptar en la ejecución de la unidad las medidas cautelares pertinentes.

Además, dado que esta actuación afecta al dominio público hidráulico, la aprobación del PAU exigirá la autorización del organismo competente para poder llevar a cabo la actuación.

Condiciones para el proyecto de reparcelación

Las parcelas grafiadas son mínimas y obligatorias.

La superficie marcada en el plano de usos como de "servidumbre de uso público" deberá incluirse como tal en el proyecto de reparcelación para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Condiciones para el proyecto de urbanización

El proyecto de urbanización preverá un acerado y 6 aparcamientos en cordón.

El espacio urbano que se consigue frente al río se urbanizará a modo de paseo con arbolado y zonas verdes. Se plantarán al menos 8 árboles.

El proyecto de urbanización deberá justificar en su memoria su integración y restauración ambiental y paisajística, facilitará la función de corredor ecológico de los dominios públicos hidráulicos, procurando dejar espacios libres en las zonas cercanas al río. Así mismo, deberá asegurar que la adaptación al lugar de la vegetación prevista eligiendo una vegetación autóctona y propia de riberas de río.

Cargas de urbanización

Las previstas en el Artº 147 de la Ley 2/2006. Entre ellas las edificaciones que quedan fuera de ordenación.

Edificios fuera de ordenación.

Los edificios que quedan fuera de ordenación se indican en la ficha gráfica adjunta y en el plano ARA 4A

Condiciones de uso

Usos

Planta sótano	Garaje y otros usos auxiliares de vivienda
Planta baja	Comercial
Plantas elevadas	Vivienda

Número mínimo de plazas de aparcamiento en el suelo privado

En el interior de la edificación o en la parcela libre deberán preverse al menos 12 plazas de aparcamiento

Condiciones de forma de la edificación

En planta baja, la superficie de ocupación de parcela (276,81 m²) se distribuye entre la superficie construida (219,00 m²) y un porche (57,81 m²) hacia Kale Nagusi, tal como se refleja en el plano adjunto a esta ficha

Perfil edificatorio

Planta sótano + Planta baja + 3 alturas

Altura máxima de cornisa 13,10 m

Alturas máxima de las distintas plantas

planta sótano:	3,50 m
planta baja:	3,50 m
plantas altas:	3,20 m

Número máximo de volúmenes edificatorios 1 único volumen

Alineaciones máximas a respetar

Las que se grafían en los planos de forma.

La planta sótano podrá ocupar toda la parcela.

Otras condiciones de carácter volumétrico-estético

VUELOS Y ALEROS. Se permiten siempre que cumplan las condiciones establecidas en de la Normativa General (Artº 69 para los vuelos y Artº 67 para los aleros).

CUBIERTA. La cubierta se dispondrá con una pendiente máxima del 35%. Con la cumbre paralela a las fachadas de mayor longitud, y con tantas aguas como lados tenga el bloque. No se permiten las cubiertas planas.

MATERIALES Y COMPOSICIÓN DE FACHADA. No se establecen especiales condiciones en cuanto a materiales de fachada, siempre que respondan a las condiciones del entorno.

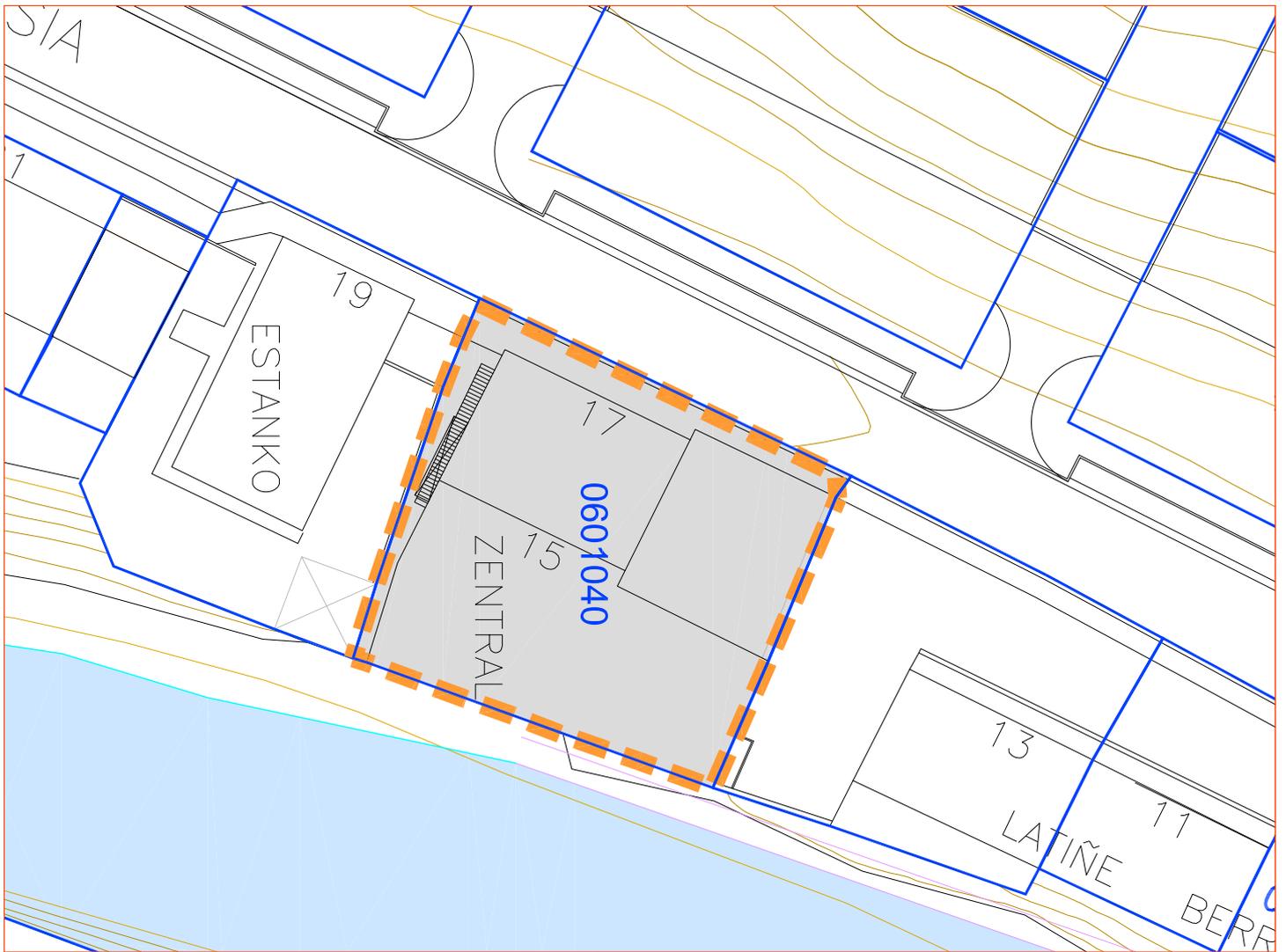
En este sentido se recomiendan los materiales tradicionales aunque se traten de acuerdo con las técnicas modernas. Además en los paramentos exteriores se evitarán los acabados impropios de una edificación residencial.

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.

En ningún caso se permitan acabados provisionales en espera de ampliaciones o cambios de uso.

CARPINTERÍA Toda la carpintería, incluida la de los garajes será de calidad similar.

ACCESOS PARA VEHÍCULOS. Se dispondrá un único un garaje común para todas las viviendas situadas en el mismo bloque.



jarduketa integratuaren eremua
ámbito de la actuación integrada



lehendikako partzelazioa
parcelación existente

EGUNGO EGOERA / ESTADO ACTUAL
JI/AI-7. ZENTRAL

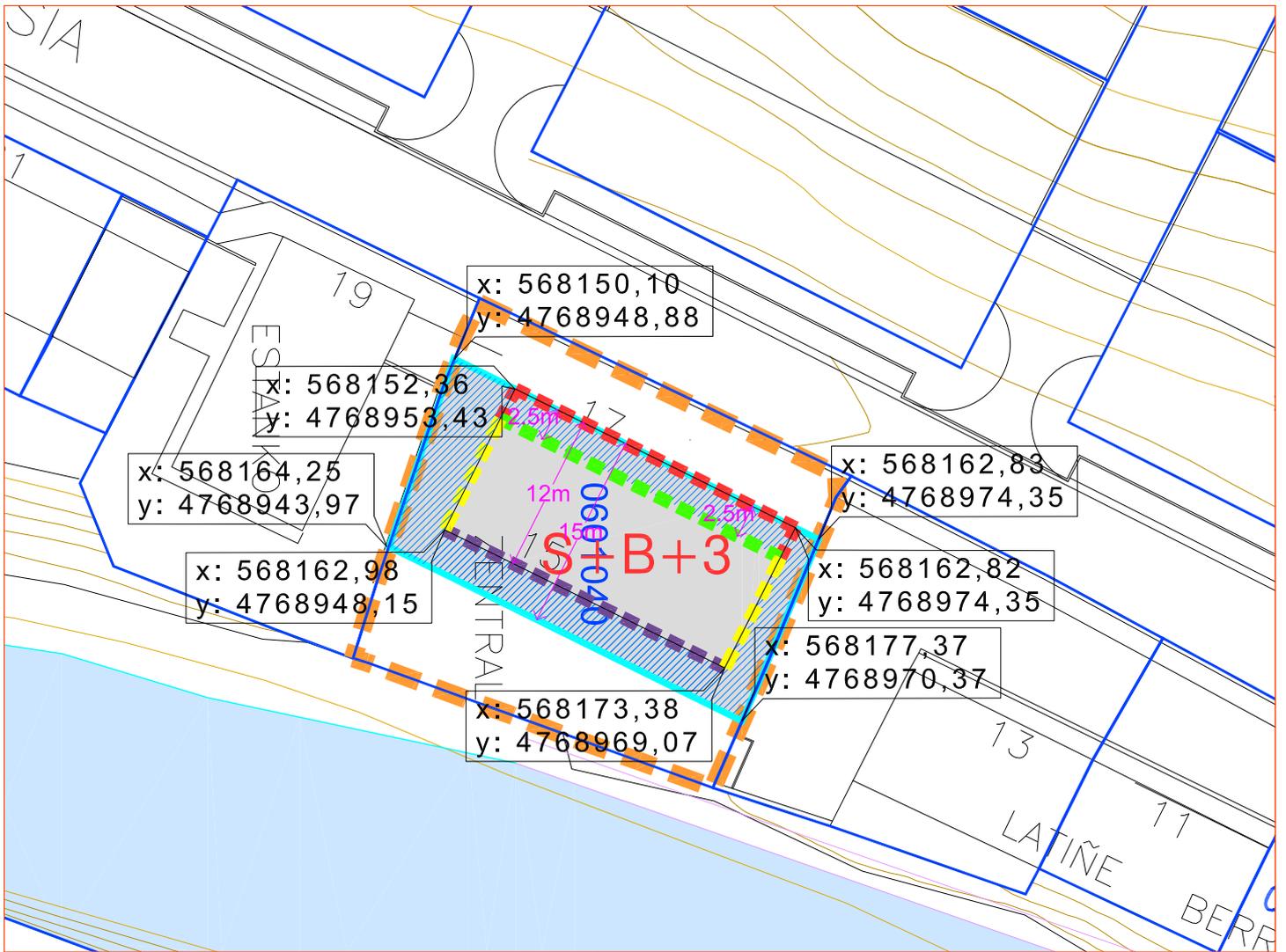


escala 1:500

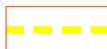
-  jarduketa integratuaren eremua
ámbito de la actuación integrada
-  lehendikako partzelazioa
parcelación existente
-  ordenazioz kanpoko eraikuntzak
edificios fuera de ordenación
-  ondoriozko orube pribatuak
parcelas privadas resultantes
-  proposatutako eraikuntzak
edificaciones propuestas

Jarduketa integratuaren eremu guztia lurzoru kutsatua da
Todo el ámbito de la actuación integrada es suelo potencialmente contaminado

KUDEAKETA / GESTIÓN
JI/AI-7. ZENTRAL



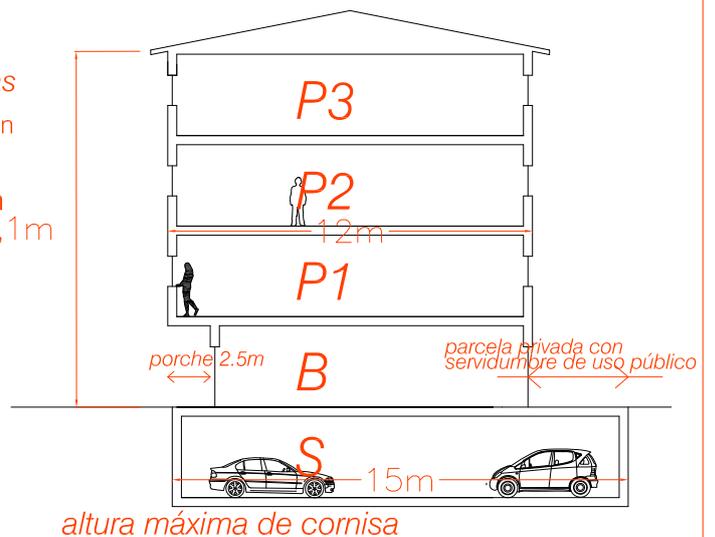
escala 1:500

-  jarduketa integratuaren eremua
ámbito de la actuación integrada
-  erabilera publikozko zortasuna
servidumbre de uso público
-  nahitaezko lerrokadura goi solairuetan
alineación obligatoria en plantas altas
-  nahitaezko lerrokadura solairu guztietan
alineación obligatorio en todas las plantas
-  gehienezko lerrokadura behe eta goi solairuetan
alineación máxima en planta baja y elevadas
-  nahitaezko lerrokadura beheko solairuan
alineación obligatoria en planta baja 13,1m
-  eraikuntza berrien kotak
cotas para la nueva edificación

x: 567917,53
y: 4768804,98

UTM koordenadak
cordenadas UTM

-  lehendikako partzelazioa
parcelación existente
-  ondoriozko orube pribatuak
parcelas privadas resultantes



FORMA / FORMA
JI/AI-7. ZENTRAL

AI-8 ERREMENTARI

Descripción. La Actuación corresponde al entorno de las parcelas actualmente ocupadas por Errementari txiki y Errementari zaharra.

Objetivos de la ordenación. Se propone la construcción de una nueva edificación que da frente a la calle y libera un paseo junto al río en su parte trasera que se completará con el ya existente tras Beko Kale.

La ordenación respeta el retiro respecto al río que establece el PTS de Ordenación de las Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV para el río Oria.

Características generales de la Actuación.

Clasificación del suelo	Suelo urbano no consolidado
Superficie total	5.479,00 m ²
Superficie de las parcelas originarias incluida en la Actuación, y por tanto con derecho a aprovechamiento	2.039,48 m ²
Parcelas originarias incluidas en la Actuación	
0301013 0301014 0301015	y 0301016
Uso característico	residencial (a.10)
Reservas dotacionales espacios libres	2.283,00 m ²
Zonas verdes y plazas	2.283,00 m ²
Superficie de suelo privado resultante	1.462,11 m ²
Superficie máxima de ocupación de parcela	1.462,11 m ²
Superficie máxima construible sobre rasante	4.548,01 m ²
Número máximo de viviendas	30
Número de viviendas libres	24
Número de viviendas protegidas	6

Aprovechamiento urbanístico

Parcelas>	P1	P2	P3	parcial	C.homog.	UAs
vivienda libre	836,60	436,50	1.408,11	2.681,21	1,00	2.681,21
garaje vivienda libre	347,45	140,83	497,99	986,27	0,67	660,80
vivienda de protección	418,13	218,25		636,38	0,20	127,28
garaje viv. de protección	173,73	70,42		244,15	0,05	12,21
Aprovechamiento total de la Actuación						3.481,49

Unidades de Ejecución

El Plan General delimita en esta Actuación Integrada dos Unidades de Ejecución tal como quedan reflejadas en el plano de Gestión que acompaña a esta ficha; todo ello 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.

El esquema de urbanización indicado en el Artº 153.a) de esta Ley incluirá la posición de los aparcamientos y árboles previstos, en el número y distribución indicada en el apartado "Condiciones para el proyecto de urbanización" de esta ficha.

Dado que la actuación afecta al dominio público hidráulico, la aprobación del PAU exigirá la autorización del organismo competente para poder llevar a cabo la actuación. En todo caso el PAU deberá estudiar las rasantes de la futura urbanización de modo que las edificaciones queden exentas del riesgo de inundación para el periodo de retorno de 500 años, para lo que se exigirá un estudio hidráulico que defina y justifique las medidas correctoras ambientalmente

asumibles que no agraven, en ningún caso, la inundabilidad y el riesgo preexistente en el entorno.

Condiciones para el proyecto de reparcelación

Las parcelas grafiadas son mínimas y obligatorias.

La superficie marcada en los planos de forma y gestión que acompañan a esta ficha como de "servidumbre de uso público" deberá incluirse como tal en el proyecto de reparcelación para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Condiciones para el proyecto de urbanización

El proyecto de urbanización preverá un vial rodado, con aparcamiento y un acerado en continuidad con el existente en Beko Kale. El espacio urbano a lo largo del río se urbanizará a modo de paseo con arbolado y zonas verdes y en continuidad con el ya existente.

En cada una de las Unidades de Ejecución delimitadas por el Plan se incluirá el número de aparcamientos y árboles que se indican a continuación; en todo caso, si el PAU modificase esta delimitación de Unidades de Ejecución repartirá el número que aquí se indica entre las nuevas Unidades, teniendo en cuenta el vial rodado y espacio libre previsto en cada una de ellas.

Unidad de Ejecución	nº de aparcamientos	nº de árboles
UE-8.1	8	12
UE-8.2	7	6
UE-8.3	5	12

El proyecto de urbanización deberá justificar en su memoria su integración y restauración ambiental y paisajística. Facilitará la función de corredor ecológico de los dominios públicos hidráulicos, procurando dejar espacios libres en las zonas cercanas al río. Así mismo, deberá asegurar que la adaptación al lugar de la vegetación prevista eligiendo una vegetación autóctona y propia de riberas de río.

En el caso en el que el proyecto de urbanización requiera la elevación del suelo por cuestiones de inundabilidad se exigirá la utilización de técnicas "vivas" de estabilización evitando las escolleras.

Cargas de urbanización

Las previstas en el Artº 147 de la Ley 2/2006. Entre ellas las edificaciones que quedan fuera de ordenación.

Edificios fuera de ordenación.

Los edificios que quedan fuera de ordenación se grafían en la ficha gráfica adjunta y en el plano ARA 4A.

Condiciones de uso

Usos

Planta sótano	no se permite
Planta baja	Garaje y otros usos auxiliares de vivienda
Plantas elevadas	Vivienda

Número mínimo de plazas de aparcamiento en el suelo privado

En el interior de la edificación o en la parcela libre deberán preverse al menos 45 plazas de aparcamiento.

Condiciones de forma de la edificación de las distintas parcelas

Condiciones propias de cada parcela					
Parcelas	Superficie de la parcela	Ocupación de parcela	porche	Superficie construida	
				en planta baja	en plantas altas
P1	590,75	590,75	69,57	521,18	1.254,73
P2	273,71	273,71	62,46	211,25	654,75
P3	597,65	597,65	99,66	497,99	1.408,11

Perfil edificatorio

Planta sótano (no se permite) + Planta baja + 3 alturas

Altura máxima de cornisa 13,10 m

Altura libre máxima de las diferentes plantas

planta baja:	3,50 m
plantas altas:	3,20 m

Alineaciones máximas a respetar

Las que se grafían en los planos de forma.

Condiciones para los proyectos de edificación

Para minimizar las consecuencias de una posible inundación del área los proyectos de edificación deberán considerar los siguientes aspectos.

Medidas estructurales de defensa de las edificaciones, calculando cimentaciones, forjados, estructuras y cerramientos capaces de soportar la presión y/o subpresión producida por una altura de agua correspondiente a la cota de avenida de retorno de 500 años.

Se recomienda minimizar al máximo la superficie cerrada de planta baja.

Se dispondrán accesos a las plantas altas, tejados o azoteas.

Se dispondrán válvulas anti-retorno en los desagües de las viviendas.

Anclaje de elementos flotantes, tales como depósitos de gas o agua.

Otras condiciones de carácter volumétrico-estético

VUELOS Y ALEROS. Se permiten siempre que cumplan las condiciones establecidas en de la Normativa General (Artº 69 para los vuelos y Artº 67 para los aleros).

CUBIERTA. La cubierta se dispondrá con una pendiente máxima del 35%. Con la cumbrera paralela a las fachadas de mayor longitud, y con tantas aguas como lados tenga el bloque. No se permiten las cubiertas planas.

MATERIALES Y COMPOSICIÓN DE FACHADA. No se establecen especiales condiciones en cuanto a materiales de fachada, siempre que respondan a las condiciones del entorno.

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.

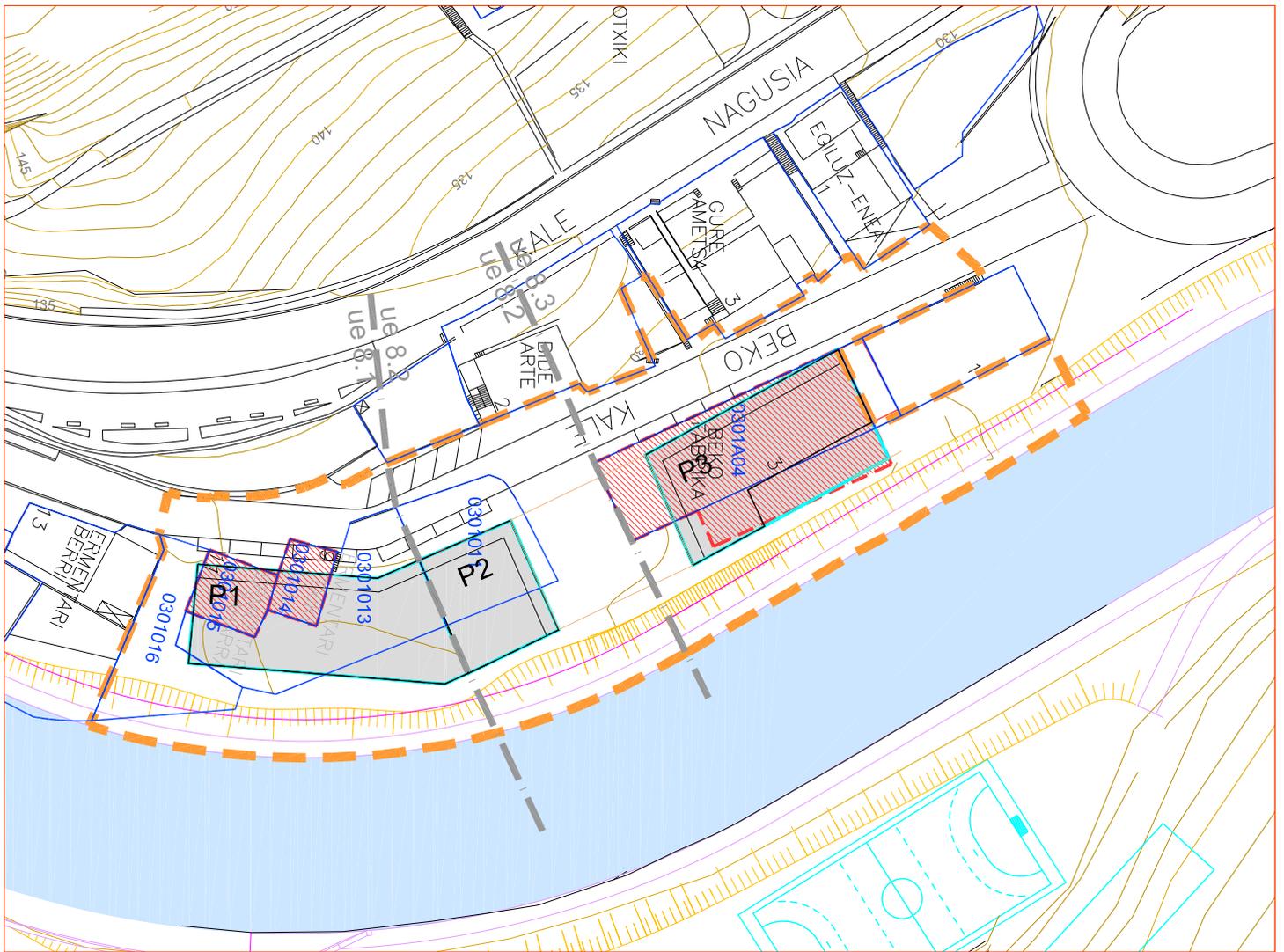
La composición de fachada es libre, pero unitaria, incluyendo también las fachadas laterales en las que deben disponerse huecos de características similares a la de la fachada principal; en la posterior se situarán preferentemente la cocina y lavadero.

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.

CONDICIONES DE USO DE BAJOCUBIERTA. Las establecidas en el Artº 78 de la Normativa General.

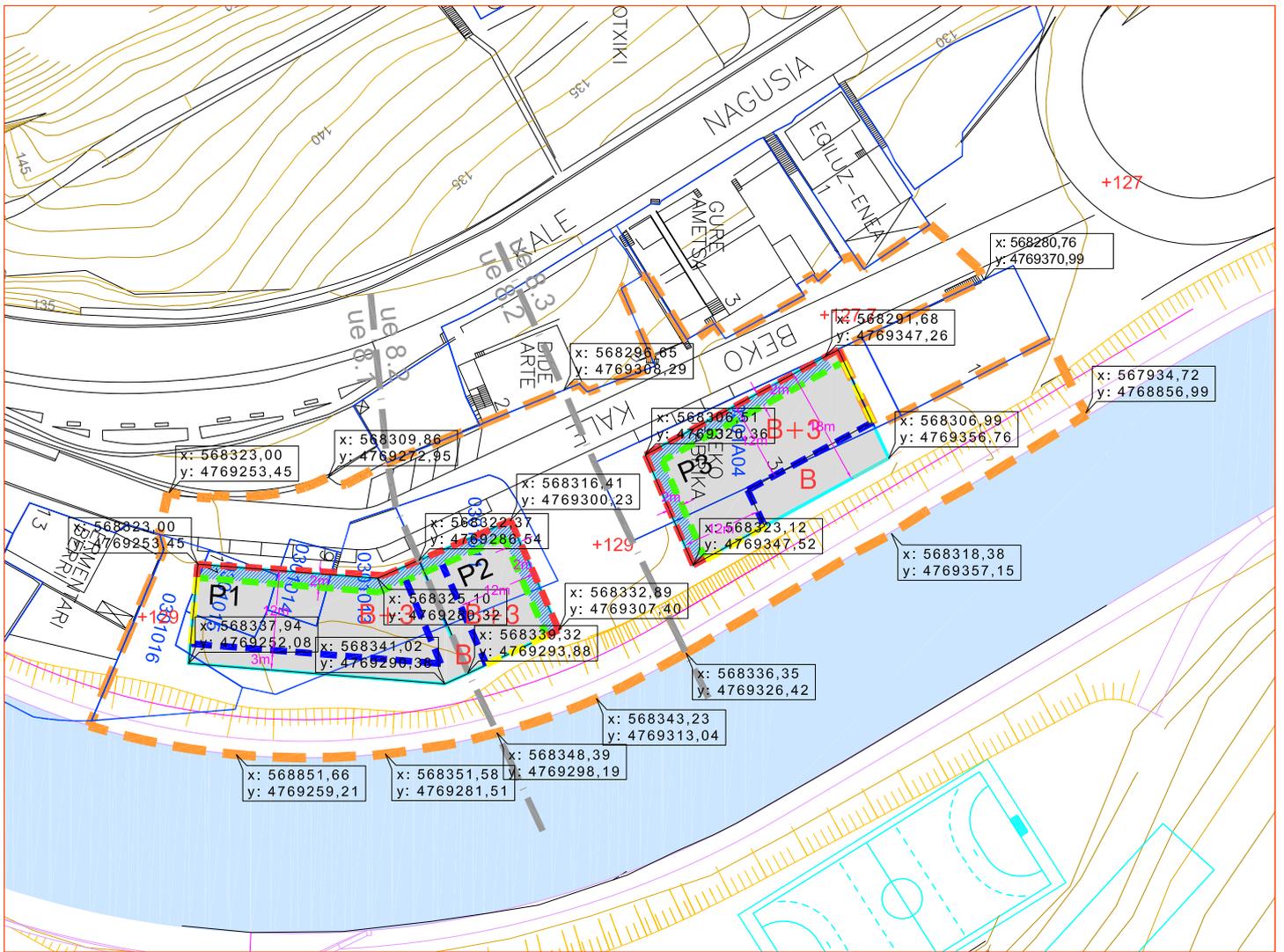
ACCESOS PARA VEHÍCULOS. Se dispondrá un único un garaje común para todas las viviendas situadas en el mismo bloque.



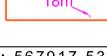
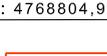
escala 1:1.000

- 
jarduketa integratuaren eremua
ámbito de la actuación integrada
- 
lehendikako partzelazioa
parcelación existente
- 
ordenazioz kanpoko eraikuntzak
edificios fuera de ordenación
- 
ondoriozko orube pribatuak
parcelas privadas resultantes
- 
proposatutako eraikuntzak
edificaciones propuestas

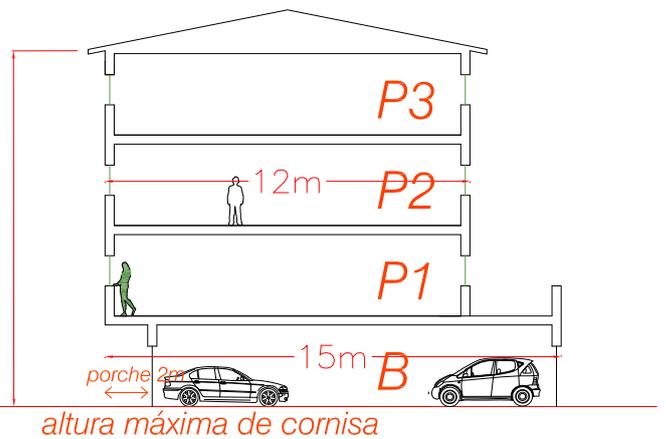
KUDEAKETA / GESTIÓN
JI/AI-8. ERREMENTARI



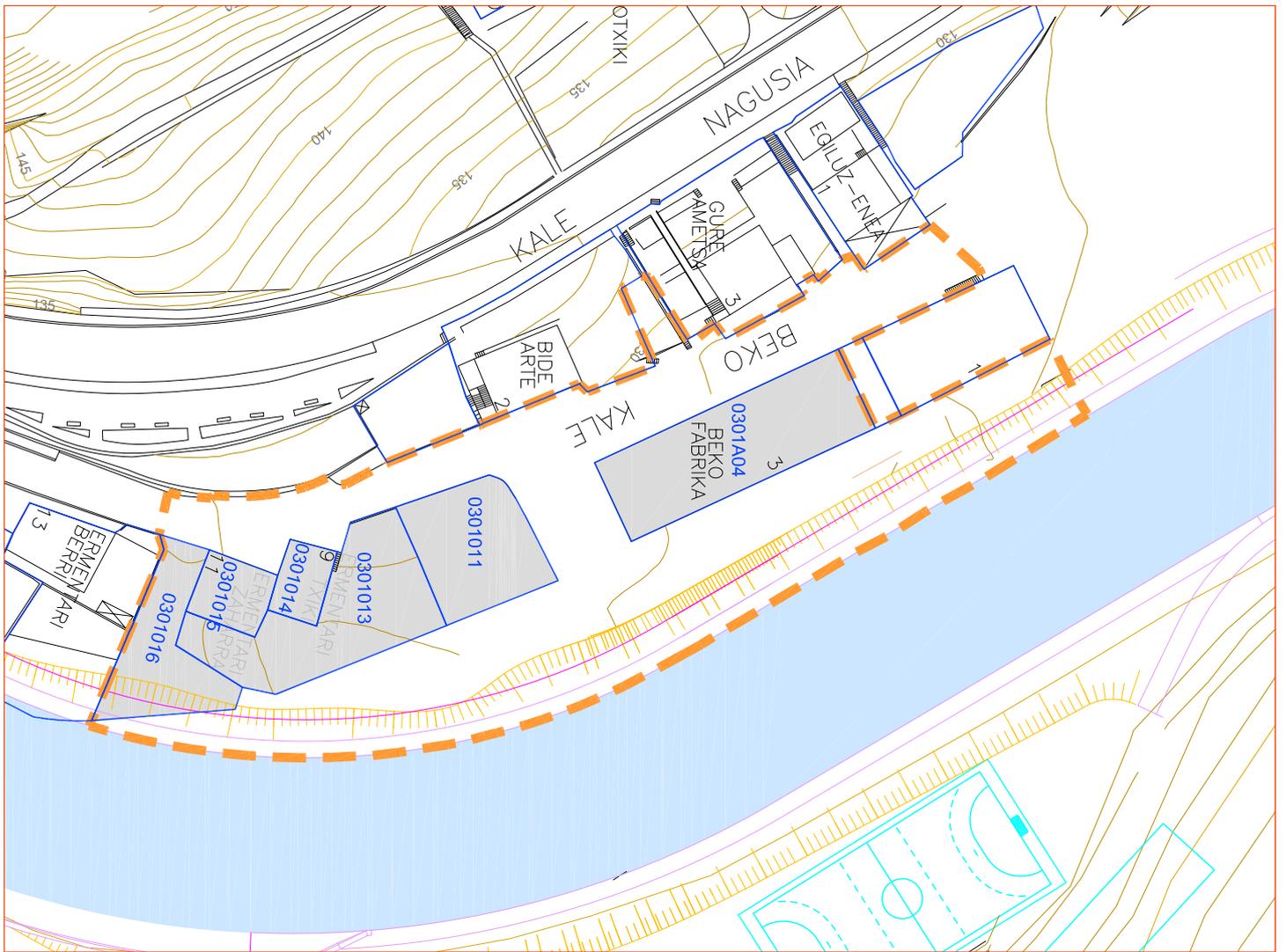
escala 1:1.000

-  jarduketa integratuaren eremua
ámbito de la actuación integrada
-  erabilera publikozko zortasuna
servidumbre de uso público
-  nahitaezko lerrokadura goi solairuetan
alineación obligatoria en plantas altas
-  nahitaezko lerrokadura solairu guztietan
alineación obligatoria en todas las plantas
-  nahitaezko lerrokadura beheko solairuan
alineación obligatoria en planta baja
-  gehieneko lerrokadura goi solairuetan
alineación máxima en plantas elevadas
-  eraikuntza berrien kotak
cotas para la nueva edificación
-  UTM koordenadak
cordenadas UTM
-  lehendikako partzelazioa
parcelación existente
-  ondoriozko orube pribatuak
parcelas privadas resultantes

+154 urbanizazio berriaren rasanteak
rasantes de la nueva urbanización



**FORMA / FORMA
JI/AI-8. ERREMENTARI**



escala 1:1.000

- 
jarduketa integratuaren eremua
ámbito de la actuación integrada
- 
lehendikako partzelazioa
parcelación existente

EGUNGO EGOERA / ESTADO ACTUAL
JI/AI-8. ERREMENTARI

ANEXO II: FICHAS URBANÍSTICAS DE LAS UNIDADES MORFOLÓGICAS

UM-1. EDIFICACIÓN TRADICIONAL

Descripción. Esta unidad morfológica está formada por las parcelas que albergan viviendas en edificación compacta (a.30). Se trata de edificaciones que se encuentran en el casco histórico del núcleo urbano. Se caracterizan por ser edificaciones aisladas dentro de una parcela y pueden estar sobre la alineación oficial o retiradas tanto de la alineación oficial como de los linderos de las parcelas.

Características generales de la unidad.

Clasificación del suelo	Suelo urbano consolidado
Superficie total aproximada de la unidad	7.898 m2
Uso característico	residencial (a.30)

Condiciones de gestión

Se procederá mediante actuaciones aisladas

Condiciones de segregación y agregación de parcelas

Las parcelas incluidas en esta tipología de vivienda son indivisibles.

Por las características de la parcelación actual no cabe agregación de parcelas.

Condiciones para el aumento del número de viviendas, de acuerdo al Artº 76 de la Normativa General.

En la ficha gráfica adjunta y en el plano ARA 4A se grafían las edificaciones disconformes con el planeamiento a las que se le aplica el Artº 57 de la Normativa General. En esta unidad morfológica se encuentran dentro de este régimen las edificaciones auxiliares situadas en las parcelas 0601041, 0601091 y 0601066.

Condiciones de uso de la edificación residencial

Usos

Planta sótano	Garaje y otros usos auxiliares de vivienda
Planta baja	Garaje y otros usos auxiliares de vivienda Vivienda y Terciario
Plantas elevadas	Vivienda
Bajocubierta	Vivienda

Los usos de vivienda en planta baja deberán cumplir las condiciones establecidas en el Artº 76 y Artº 79. Así mismo, los usos de vivienda en bajocubierta deberán cumplir las condiciones establecidas en el Artº 76 y Artº 78.

En el caso de sustitución de la edificación actual si así lo permite la normativa de protección, se exigirá un número de plazas de garaje por vivienda equivalente al resultado por exceso de aplicar el módulo de 1.5 plazas de aparcamiento por cada vivienda. Estos aparcamientos se situarán en el interior de la parcela privada (sea en la edificación o en la parcela libre).

Condiciones de forma de la edificación residencial

Máxima ocupación sobre rasante

En caso de sustitución de edificaciones se consolida la ocupación actual de las parcelas.

Máxima ocupación bajo rasante

En obras de sustitución se podrá ocupar la superficie en planta del volumen edificatorio construido sobre rasante. La superficie de sótano que se construya no computará a efectos de aprovechamientos.

Edificabilidad máxima de parcela.

Se consolida la edificabilidad actual de las parcelas.

Perfil edificatorio, queda definido para cada una de las edificaciones de esta unidad morfológica en el plano de forma.

Altura máxima de cornisa en función del número de plantas de la edificación.

En caso de sustitución de edificaciones se mantendrá la altura del edificio sustituido, salvo que sea necesario aumentar esa altura para cumplir las condiciones de altura mínima fijada en el Artº 70.

Alturas máxima de las plantas
planta baja y elevadas: 3,50 m
bajocubierta: 2,50 m

Número máximo de volúmenes edificatorios por parcela, 1 único volumen.

Alineaciones máximas a respetar
Las que se grafían y acotan en los planos de forma.
En caso de sustitución se considerarán como alineaciones máximas las del volumen edificatorio actual.

Otras condiciones de carácter volumétrico-estético
La edificación deberá cumplir las condiciones establecidas en la Ordenanza para la edificación de tipología tradicional en el Artº 89 y siguientes.

Dotaciones incluidas en la Unidad Morfológica

La Iglesia, la Casa de la Juventud, el Cementerio, la parcela 0601066 y consultorio médico (parcelas número 0401036 y 0401036A).

Condiciones de uso: Dotacional en todas las plantas
Se establece el uso dotacional también para la parcela 0601066

Condiciones de forma de las edificaciones

Máxima ocupación sobre rasante Se consolidada en cada caso la existente
Se exceptúa el consultorio médico que podrá ocupar toda la parcela 0401036A.
Perfil edificatorio Se consolidada en cada caso el existente
La nueva edificación del consultorio en la parcela 0401036A
Planta sótano y planta baja

Altura máxima de cornisa Se consolidada en cada caso la existente
La nueva edificación del consultorio en la parcela 0401036A 4.5m

Alturas máximas de las diferentes plantas libre
Número máximo de volúmenes edificatorios por parcela 1 único volumen

Alineaciones máximas a respetar
Las que se grafían y acotan en los planos de forma.

No se establecen especiales condiciones de carácter volumétrico-estético, salvo las que se derivan del Catálogo de Protección

Condiciones de forma para la parcela 0601066

Máxima ocupación sobre rasante 50 m2
Perfil edificatorio Planta baja
Altura máxima de cornisa 4m
Alturas máximas de las diferentes plantas libre
Número máximo de volúmenes edificatorios 1 único volumen
Alineaciones máximas a respetar
Las que se grafían y acotan en los planos de forma.

UM-2. EDIFICACIÓN AISLADA

Descripción. Esta unidad morfológica está formada por las parcelas residenciales de bajo desarrollo (a.20), que albergan viviendas unifamiliares aisladas o viviendas plurifamiliares. 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. Toda la construcción existente en la parcela se agrupa en una única edificación formada por uno o más cuerpos edificatorios. El conjunto de la edificación existente en una parcela puede incluir una o varias viviendas.

Características generales de la unidad.

Clasificación del suelo	Suelo urbano consolidado
Superficie total aproximada de la unidad	13.908 m ²
Uso característico	residencial (a.20)

Condiciones de gestión

Se procederá mediante actuaciones aisladas

Condiciones de segregación y agregación de parcelas

Las parcelas incluidas en esta tipología de vivienda son indivisibles.

Se establece una parcela mínima edificable de 500 m², las parcelas existentes se podrán agregar para conseguir esta superficie. Las parcelas edificadas que no tengan esta superficie mínima se consolidarán como edificables.

Condiciones para el aumento del número de viviendas, de acuerdo al Artº 76 de la Normativa General.

En el plano ARA 4A se grafían las edificaciones disconformes con el planeamiento a las que se le aplica el Artº 57 de la Normativa General. En esta unidad morfológica se encuentran dentro de este régimen la edificación auxiliar situada en parcela 0601083, edificación auxiliar en parcela 0601086, edificación auxiliar en parcela 0501027 y edificación auxiliar en parcela 0501026.

Tal y como queda grafiado en el plano ARA 3A, la parcela nº 0601083 cederá y urbanizará en su lindero con la parcela nº 0601082 un camino peatonal de 4 m de ancho.

Condiciones de uso de la edificación residencial

Usos

Planta sótano	Garaje y otros usos auxiliares de vivienda
Planta baja	Vivienda
Plantas elevadas	Vivienda
Bajocubierta	Vivienda

Los usos de vivienda en planta baja deberán cumplir las condiciones establecidas en el Artº 76 y Artº 79. Así mismo, los usos de vivienda en bajocubierta deberán cumplir las condiciones establecidas en el Artº 76 y Artº 78.

En el caso de sustitución y obra nueva se exigirá un número de plazas de garaje por vivienda equivalente al resultado por exceso de aplicar el módulo de 1.5 plazas de aparcamiento por cada vivienda. Estos aparcamientos se situarán en el interior de la parcela privada (sea en la edificación o en la parcela libre).

Condiciones de forma de la edificación residencial

Máxima ocupación sobre rasante

En caso de sustitución de edificaciones se consolida la ocupación actual de las parcelas. En caso de obra nueva la ocupación máxima será del 20% de la parcela.

Ocupación bajo rasante

Bajo rasante sólo se podrá ocupar la superficie ocupada por la edificación

Edificabilidad máxima de parcela.

En caso de sustitución de edificaciones se consolida la edificabilidad actual de las parcelas. En caso de obra nueva la edificabilidad máxima será, 300 m² para

la parcela 0601084 (entre Toki Alai y Loretxuri) y 450 m² para las parcelas 0601085 y 0801086.

Perfil edificatorio, queda definido para cada una de las edificaciones de esta unidad morfológica en los planos ARA 3A y 3B.

Altura máxima de cornisa en función del número de plantas de la edificación.

En caso de sustitución de edificaciones se mantendrá la altura del edificio sustituido, salvo que sea necesario aumentar esa altura para cumplir las condiciones de altura mínima fijada en el Artº 70.

Alturas máximas de las plantas

planta baja y elevadas: 3,50 m

bajocubierta: 2,5 m

En caso de sustitución o de obra nueva se permitirán los sótanos que se computarán igual que las plantas sobre rasante.

Número máximo de volúmenes edificatorios por parcela, 1 único volumen.

Alineaciones máximas a respetar

Las que se grafían y acotan en los planos ARA 3A y 3B.

Las edificaciones que situadas frente a la Kale Nagusi, una vez cruzada Goiko Kale saliendo hacia Ordizia, deberán respetar una alineación máxima a la carretera de 18 m, tal y como queda acotado en el plano de forma.

Otras condiciones de carácter volumétrico-estético

CUBIERTA. La cubierta se dispondrá con una pendiente máxima del 35%. Con la cumbre paralela a las fachadas de mayor longitud, y con tantas aguas como lados tenga el bloque. No se permiten las cubiertas planas salvo cuando parte de la edificación sólo tenga una planta en cuyo caso puede resolverse con cubierta plana. La cubierta será de teja cerámica de tono rojizo o de pizarra.

FORMA DE LA EDIFICACIÓN. La edificación se dispondrá en todos los casos formando un solo volumen. El conjunto de la edificación podrá situarse libremente dentro de la parcela siempre que se separe al menos 3.00 m. de todos los linderos y de la alineación oficial. En todo caso se respetarán las alineaciones que se hayan grafiado en los planos de forma.

VUELOS Y ALEROS. Se permiten siempre que cumplan las condiciones establecidas en de la Normativa General (Artº 69 para los vuelos y Artº 67 para los aleros).

MATERIALES Y COMPOSICIÓN DE FACHADA. No se establecen especiales condiciones en cuanto a materiales de fachada, siempre que respondan a las condiciones del entorno.

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 y posterior en las que deben disponerse huecos de características similares a la de la fachada principal.

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.

CONDICIONES DE LOS CIERRES DE LA PARCELA LIBRE. Las establecidas en la Normativa General (Artº 82).

CONDICIONES DE USO DE LA BAJOCUBIERTA. Las establecidas en el Artº 78 de la Normativa General.

Dotaciones incluidas en la Unidad Morfológica

ESTACIÓN DE FERROCARRIL

Condiciones de uso

Dotacional en todas las plantas

Condiciones de forma

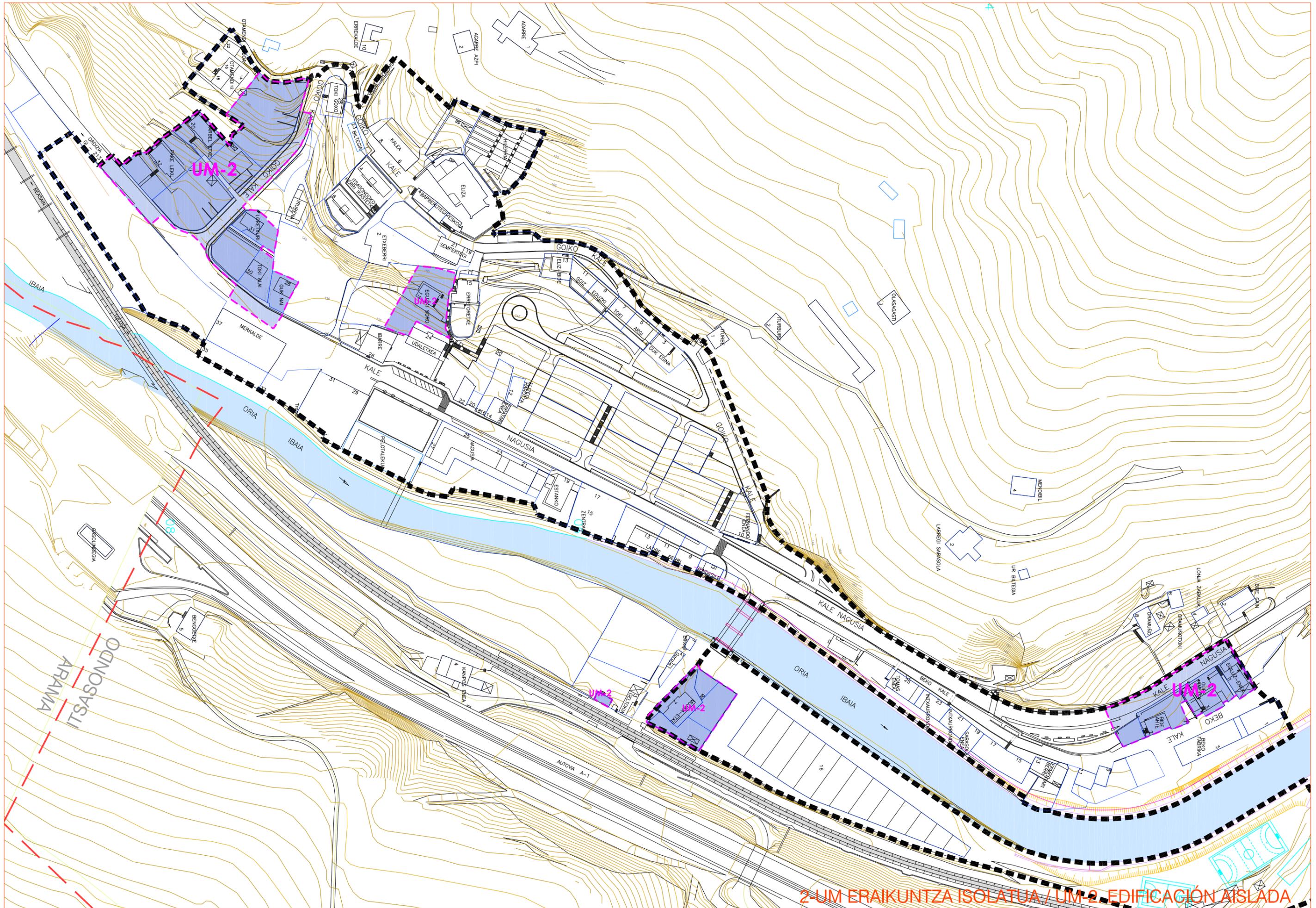
Máxima ocupación sobre rasante Se consolidada en cada caso la existente

Perfil edificatorio Se consolidada en cada caso el existente

Altura máxima de cornisa Se consolidada en cada caso la existente

Alturas máximas de las diferentes plantas libre

Número máximo de volúmenes edificatorios por parcela 1 único volumen
Alineaciones máximas a respetar: Las que se grafían y acotan en los planos
ARA 3A y 3B.
No se establecen especiales condiciones de carácter volumétrico-estético.



2-UM ERAIKUNTZA ISOLATUA / UM-2. EDIFICACIÓN AISLADA

UM-3. EDIFICACIÓN EN BLOQUE

Descripción. Esta unidad morfológica está formada por las parcelas que albergan viviendas en edificación abierta (a.10). Se trata de edificaciones con forma en planta rectangular, en "L" o en "C". La edificación incluye siempre varias viviendas.

Características generales de la unidad.

Clasificación del suelo	Suelo urbano consolidado
Superficie total aproximada de la unidad	45.400 m2
Uso característico	residencial (a.10)

Condiciones de gestión

Se procederá mediante actuaciones aisladas

Condiciones de segregación y agregación de parcelas

Las parcelas incluidas en esta tipología de vivienda son indivisibles.

Por las características de la parcelación actual no cabe agregación de parcelas.

Condiciones para el aumento del número de viviendas, de acuerdo al Artº 76 de la Normativa General.

En los planos ARA 4A y 4B se recogen tres ampliaciones de sistema local (el viario de subida a Goiko Kale una y las otras dos junto al río para conseguir la continuidad del paseo a lo largo de éste) que el Ayuntamiento deberá obtener mediante expropiación, tal y como establece la ley 2/2006 en el Art. 186.2.

En los planos ARA 4A y 4B se grafían las edificaciones disconformes con el planeamiento a las que se aplicará el Artº 57 de la Normativa General. En esta unidad morfológica se encuentran también dentro de este régimen las siguientes edificaciones auxiliares de las parcelas 0401035, 0401039, 0501017 y 0501019.

Condiciones de uso de la edificación residencial

Usos

En Kale Nagusia entre el Ayuntamiento y Fernandoenea

Planta sótano	Garaje y otros usos auxiliares de vivienda
Planta baja	Garaje, otros usos auxiliares de vivienda y comercio
Plantas elevadas	Vivienda
Bajocubierta	Vivienda

Se permite también el uso hotelero cuando toda la edificación se destine a este uso (sin perjuicio de ubicar también en esa edificación la vivienda del gerente o encargado del hotel).

Beko Kale entre Tomasenea y Beko Fabrika

Planta baja	Garaje y otros usos auxiliares de vivienda y comercio
Plantas elevadas	Vivienda
Bajocubierta	Vivienda

En el resto de la Unidad Morfológica

Planta sótano	Garaje y otros usos auxiliares de vivienda
Planta baja	Vivienda, garaje y otros usos auxiliares
Plantas elevadas	Vivienda
Bajocubierta	Vivienda

En los casos en los que se permite el uso de vivienda en planta baja deberán cumplir las condiciones establecidas en el Artº 76 y Artº 79. Así mismo, los usos de vivienda en bajocubierta deberán cumplir las condiciones establecidas en el Artº 76 y Artº 78.

En el caso de sustitución y obra nueva se exigirá un número de plazas de garaje por vivienda equivalente al resultado por exceso de aplicar el módulo de 1.5 plazas de aparcamiento por cada vivienda. Estos aparcamientos se situarán en el interior de la parcela privada (sea en la edificación o en la parcela libre).

Condiciones de forma de la edificación residencial

- Máxima ocupación sobre rasante**
En caso de sustitución de edificaciones se consolida la ocupación actual de las parcelas.
- Ocupación bajo rasante**
Bajo rasante sólo se podrá ocupar la superficie ocupada por la edificación
- Edificabilidad máxima de parcela.**
Se consolida la edificabilidad actual de las parcelas.
- Perfil edificatorio, queda definido para cada una de las edificaciones de esta unidad morfológica en los planos ARA 3A y 3B.**
- Altura máxima de cornisa en función del número de plantas de la edificación.**
En caso de sustitución de edificaciones se mantendrá la altura del edificio sustituido, salvo que sea necesario aumentar esa altura para cumplir las condiciones de altura mínima fijada en el Artº 70.
- Alturas máxima de las plantas**
planta baja y elevadas: 3,50 m
bajocubierta: 2,5 m
- Número máximo de volúmenes edificatorios por parcela, 1 único volumen.**
- Alineaciones máximas a respetar**
Las que se grafían y acotan en los planos ARA 3A y 3B.
- Otras condiciones de carácter volumétrico-estético**
- VUELOS Y ALEROS.** Se permiten siempre que cumplan las condiciones establecidas en de la Normativa General (Artº 69 para los vuelos y Artº 67 para los aleros).
- CUBIERTA.** La cubierta se dispondrá con una pendiente máxima del 35%. Con la cumbre paralela a las fachadas de mayor longitud, y con tantas aguas como lados tenga el bloque. No se permiten las cubiertas planas.
- MATERIALES Y COMPOSICIÓN DE FACHADA.**
No se establecen especiales condiciones en cuanto a materiales de fachada, siempre que respondan a las condiciones del entorno.
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.
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.
- CONDICIONES DE LOS CIERRES DE LA PARCELA LIBRE.** Las establecidas en de la Normativa General (Artº 82). Actualmente Las parcelas 0401035, 0401037, 0401038 y 0401039 disponen actualmente la parte de parcela situada frente a la edificación sin cerramiento y urbanizada con un pavimento que permite el aparcamiento de vehículos. Deberán mantenerse de este modo.
- CONDICIONES DE USO DE BAJOCUBIERTA.** Las establecidas en el Artº 78 de la Normativa General.
- ACCESOS PARA VEHÍCULOS.** Se dispondrá un único un garaje común para todas las viviendas situadas en el mismo bloque.

Dotaciones incluidas en la Unidad Morfológica

Colegio, ayuntamiento, frontón.

Condiciones de uso: Dotacional en todas las plantas

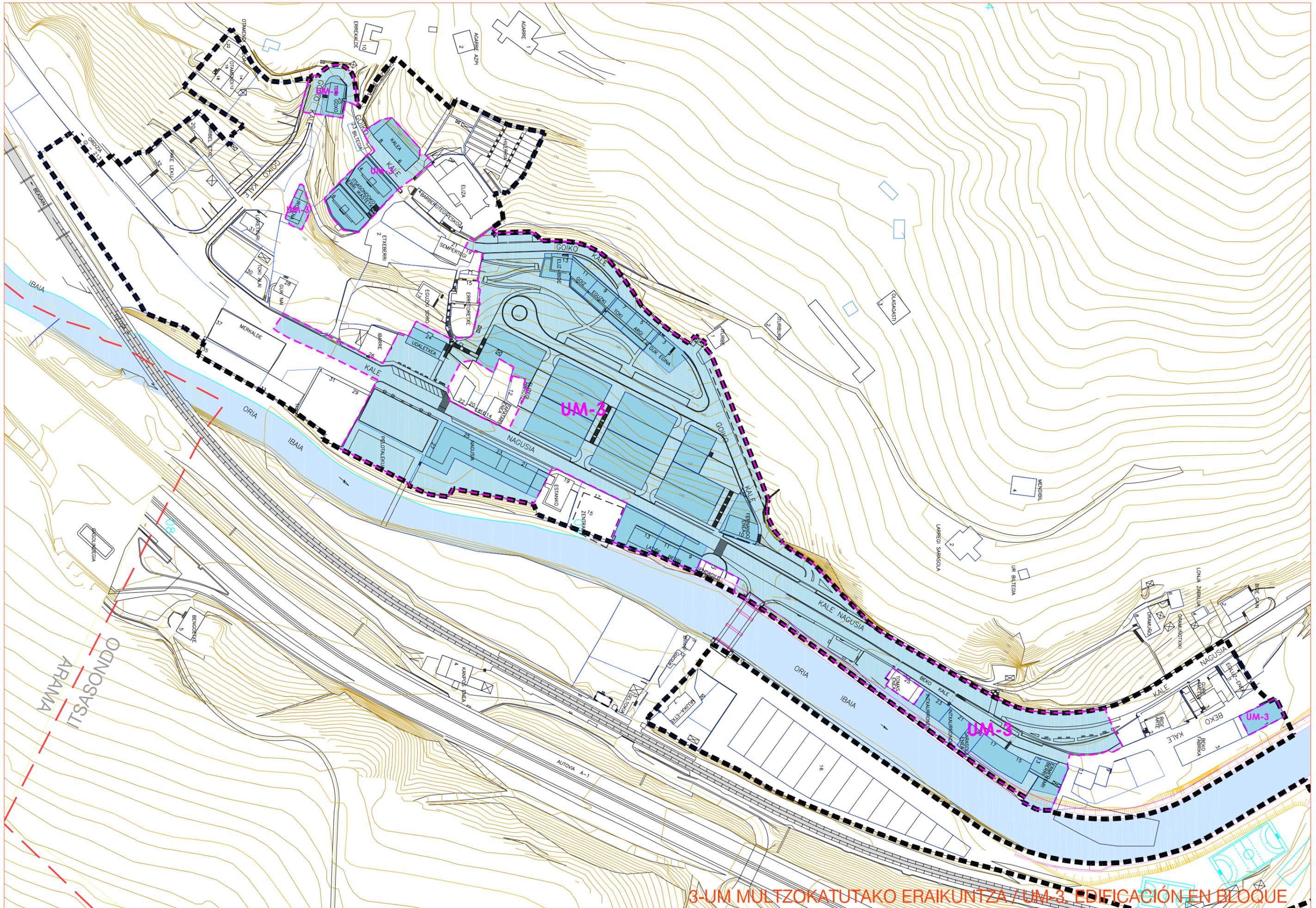
Condiciones de forma

Máxima ocupación sobre rasante	Se consolidada en cada caso la existente
Perfil edificatorio	Se consolidada en cada caso el existente
Altura máxima de cornisa	Se consolidada en cada caso la existente

Alturas máximas de las diferentes plantas libre
Número máximo de volúmenes edificatorios por parcela 1 único volumen
Alineaciones máximas a respetar

Las que se grafíen y acotan en los planos de forma, ARA 3A y 3B.

No se establecen especiales condiciones de carácter volumétrico-estético.



3-UM MULTZOKATUTAKO ERAIKUNTZA / UM-3. EDIFICACIÓN EN BLOQUE

UM-4. BARRIO DE SAN JUAN

Descripción. Esta unidad morfológica está formada por las parcelas que constituyen el barrio de San Juan en el límite del término municipal con Ordizia. Se trata de un pequeño grupo de edificaciones de diferentes características situadas al borde de la carretera entorno a la Ermita de San Juan.

Objetivos de la ordenación. Consolidación de la edificación existente.

Características generales de la unidad.

Clasificación del suelo	Suelo urbano consolidado
Superficie total aproximada de la unidad	4.750 m ²
Uso característico	residencial (a.10)

Condiciones de gestión

Se procederá mediante actuaciones aisladas

Condiciones de segregación y agregación de parcelas

Las parcelas incluidas en esta tipología de vivienda son indivisibles.

Por las características de la parcelación actual no cabe agregación de parcelas.

Condiciones para el aumento del número de viviendas, de acuerdo al Artº 76 de la Normativa General.

Condiciones de uso, se establece según la parcela de que se trate

Parcela 1003001

Planta sótano	Garaje y otros usos auxiliares de vivienda
Planta baja	Vivienda
Plantas elevadas	Vivienda
Bajocubierta	Vivienda

Parcela 1003002

Planta sótano	Garaje y otros usos auxiliares
Planta baja	Vivienda-garaje y otros usos auxiliares
Planta primera	Vivienda
Bajocubierta	Vivienda

En el caso de sustitución de las edificaciones actuales se exigirá un número de plazas de garaje por vivienda equivalente al resultado por exceso de aplicar el módulo de 1.5 plazas de aparcamiento por cada vivienda. Estos aparcamientos se situarán en el interior de la parcela privada (sea en la edificación o en la parcela libre).

Parcela 1003003

Todas las plantas	Religioso
-------------------	-----------

Parcelas 1003004, 1003005 y 1003006

Planta baja	Garaje y otros usos auxiliares de vivienda
Plantas elevadas	Vivienda

Condiciones de forma de la edificación, se establece según la parcela de que se trate

PARCELA 1003001

Máxima ocupación de parcela

En caso de sustitución de edificaciones se consolida la ocupación actual de las parcelas.

Máxima ocupación bajo rasante

En obras de sustitución se podrá ocupar bajo rasante la superficie en planta del volumen edificatorio construido sobre rasante. La superficie de sótano que se construya no computará a efectos de aprovechamientos.

Edificabilidad máxima de parcela.

Se consolida la edificabilidad actual de las parcelas.

Perfil edificatorio, queda definido para cada una de las edificaciones de esta unidad morfológica en el plano ARA 6.

Altura máxima de cornisa en función del número de plantas de la edificación y de los máximos de altura libre establecidos para cada planta en el siguiente artículo.

Altura máxima de las plantas
planta baja y elevadas: 3,30 m
bajocubierta: 2,5 m

Número máximo de volúmenes edificatorios por parcela, 1 único volumen.

Altura máxima de cornisa en función del número de plantas de la edificación.

En caso de sustitución de edificaciones se mantendrá la altura del edificio sustituido, salvo que sea necesario aumentar esa altura para cumplir las condiciones de altura mínima fijada en el Artº 70

Otras condiciones de carácter volumétrico-estético, se establecen según la parcela concreta de que se trate.

CUBIERTA. Se consolida la forma actual de la cubierta, quedando prohibida la incorporación de nuevos salientes o huecos en ella.

VUELOS Y ALEROS. Se permiten siempre que cumplan las condiciones establecidas en de la Normativa General (Artº 69 para los vuelos y Artº 67 para los aleros).

Materiales y composición de fachada. No se establecen especiales condiciones en cuanto a materiales de fachada, siempre que respondan a las condiciones del entorno. En este sentido se recomiendan los materiales tradicionales aunque se traten de acuerdo con las técnicas modernas.

CONDICIONES DE LOS CIERRES DE LA PARCELA LIBRE. Las establecidas en de la Normativa General (Artº 82).

CONDICIONES DE USO DE BAJOCUBIERTA. Las establecidas en el Artº 78 de la Normativa General.

PARCELAS 1003002

Máxima ocupación sobre rasante

En caso de sustitución de edificaciones se establece una ocupación máxima de 250 m².

Máxima ocupación bajo rasante

En caso de sustitución se podrá ocupar bajo rasante la superficie en planta del volumen edificatorio construido sobre rasante.

Edificabilidad máxima de parcela

Se consolida la edificabilidad actual de la parcela.

Perfil edificatorio Planta baja + planta primera + entrecubierta.

Altura máxima de cornisa en caso de sustitución 9,5m.

Altura máxima de las plantas
planta baja y elevadas: 3,50 m
bajocubierta: 2,5 m

Número máximo de volúmenes edificatorios por parcela, 1 único volumen.

Alineaciones máximas a respetar

Las que se grafían y acotan en los planos de forma para las obras nuevas.

Otras condiciones de carácter volumétrico-estético

La edificación deberá cumplir las condiciones establecidas en la Ordenanza para la edificación de tipología tradicional en el Artº 89 y siguientes.

PARCELA 1003003

Máxima ocupación de parcela

Se consolida la ocupación actual de la parcela.

Máxima ocupación bajo rasante

En obras de sustitución se podrá ocupar bajo rasante la superficie en planta del volumen edificatorio construido sobre rasante. La superficie de sótano que se construya no computará a efectos de aprovechamientos.

- Edificabilidad máxima de parcela.
Se consolida la edificabilidad actual de la parcela.
- Altura máxima de cornisa se consolida la actual.
- Alturas máxima de las plantas, libre.
- Número máximo de volúmenes edificatorios por parcela, 1 único volumen.
- Otras condiciones de carácter volumétrico-estético
Las que se deriven de la aplicación de la normativa de protección del patrimonio.
PARCELAS 1003004, 1003005 Y 1003006
- Máxima ocupación de parcela
En caso de sustitución de edificaciones se consolida la ocupación actual de las parcelas.
- Máxima ocupación bajo rasante
En obras de sustitución se podrá ocupar bajo rasante la superficie en planta del volumen edificatorio construido sobre rasante. La superficie de sótano que se construya no computará a efectos de aprovechamientos.
- Edificabilidad máxima de parcela.
Se consolida la edificabilidad actual de las parcelas.
- Perfil edificatorio, queda definido para cada una de las edificaciones de esta unidad morfológica en el plano ARA 6.
- Altura máxima de cornisa en función del número de plantas de la edificación.
En caso de sustitución de edificaciones se mantendrá la altura del edificio sustituido, salvo que sea necesario aumentar esa altura para cumplir las condiciones de altura mínima fijada en el Artº 70
- Altura máxima de las plantas
planta baja y elevadas: 3,30 m
bajocubierta: 2,5 m
- Número máximo de volúmenes edificatorios por parcela, 1 único volumen.
- Alineaciones máximas a respetar
En caso de sustitución se considerarán como alineaciones máximas las del volumen edificatorio actual.
- Otras condiciones de carácter volumétrico-estético, se establecen según la parcela concreta de que se trate.
- VUELOS Y ALEROS. Se permiten siempre que cumplan las condiciones establecidas en de la Normativa General (Artº 69 para los vuelos y Artº 67 para los aleros).
- CUBIERTA. En caso de sustitución la cubierta se dispondrá con una pendiente máxima del 35%. Con la cumbrera paralela a las fachadas de mayor longitud, y con tantas aguas como lados tenga el bloque. No se permiten las cubiertas planas.
- MATERIALES Y COMPOSICIÓN DE FACHADA. No se establecen especiales condiciones en cuanto a materiales de fachada, siempre que respondan a las condiciones del entorno. En este sentido se recomiendan los materiales tradicionales aunque se traten de acuerdo con las técnicas modernas.
- CARPINTERÍA. Toda la carpintería, incluida la de los garajes será de calidad similar.
- CONDICIONES DE LOS CIERRES DE LA PARCELA LIBRE. Las establecidas en de la Normativa General (Artº 82).
- CONDICIONES DE USO DE BAJOCUBIERTA. Las establecidas en el Artº 78 de la Normativa General.
- ACCESOS PARA VEHÍCULOS. Se dispondrá un único un garaje común para todas las viviendas situadas en el mismo bloque.



-  herrigunearen muga
límite del núcleo urbano
-  lurzati pribatuak
parcelas privadas
-  gehienezko lerrokadura solairu guztietan
alineación máxima en todas las plantas
-  **B+3** gehineko garaiera baimendua
alturas máximas permitidas
- B Beheko solairua
B Planta baja
- Bc Estalkipea
Bc Bajocubierta
- E Solairuartea
E Entreplanta
-  eraikuntza berrien kotak
cotas para la nueva edificación

FORMA
4-UM SAN JUAN AUZOA
UM-4. BARRIO DE SAN JUAN



Hiri-lurzoru finkatua
 Suelo urbano consolidado

-  erabilera publikoko lurzorua
 suelo de uso público
-  lurzoru pribatua
 suelo privado
-  hiri-lurzoru finkatutako mugapena
 delimitación urbano consolidado

GESTION
 4-UM SAN JUAN AUZOA
 UM-4. BARRIO DE SAN JUAN

UM-5. PAIMANSA

Descripción. Esta unidad morfológica está formada por la parcela que ocupa la industria denominada Paimansa. Se encuentra sobre la N-I en la falda norte del monte, bajo Alzaga, sobre una complicada topografía. Dispone de un difícil acceso bajo la carretera.

Objetivos de la ordenación. Consolidación de la industria existente.

Características generales de la unidad.

Clasificación del suelo	Suelo urbano consolidado
Superficie total aproximada de la unidad	21.000 m ²
Uso característico	industrial (b.10)

Condiciones de gestión

Se procederá mediante actuaciones aisladas

Condiciones de segregación y agregación de parcelas: existe una única parcela que será indivisible.

Se le exigirá mantener en buen estado la urbanización del acceso a la parcela, desde el paso bajo el ferrocarril hasta el aparcamiento situado junto a la edificación.

Condiciones de uso

Usos

Planta baja Industrial (3ª Categoría)

Sólo se admitirá una única actividad y además vinculada a una única empresa en esta Unidad Morfológica.

Condiciones de forma de la edificación

Máxima ocupación de parcela, 4.200 m².

Edificabilidad máxima de parcela, 4.200 m²

Perfil edificatorio, planta baja y no se permite sótano.

Altura máxima libre en las naves construidas en la primera fase: 6 m
en las naves de la segunda fase (al este de la 1ª fase): 5 m.

Número máximo de volúmenes edificatorios por parcela, 1 único volumen.

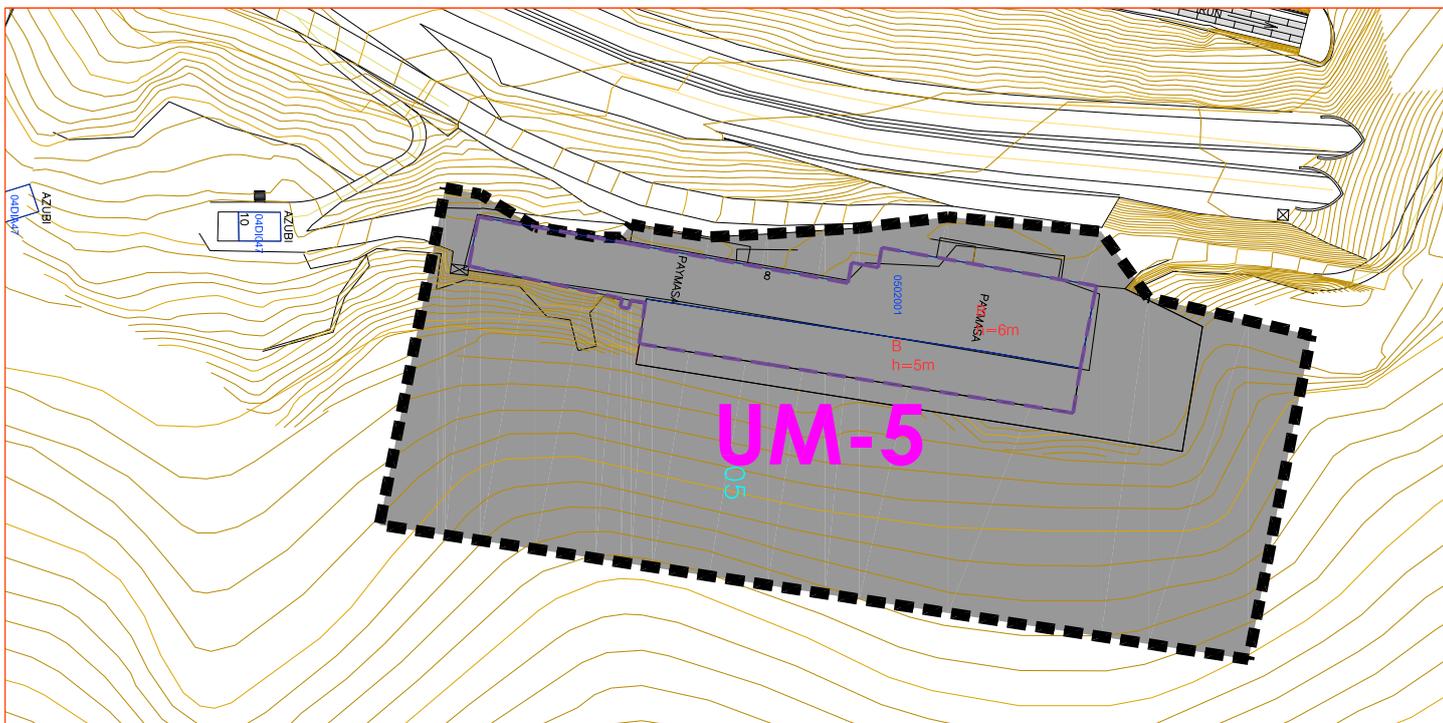
Alineaciones máximas a respetar: las fijadas en la normativa gráfica

Otras condiciones de carácter volumétrico-estético

Los acabados exteriores serán blancos.

Los muros que sobresalgan entre la rasante del terreno y la rasante del suelo de los pabellones tendrán un acabado de mampostería.

Las cubiertas de los diferentes pabellones serán a dos, tres o cuatro aguas independientemente y su acabado será de laca prelacada del color de la teja cerámica.



escala 1:2.000

GESTION

Hiri-lurzoru finkatua
Suelo urbano consolidado

-  lurzoru pribatua
suelo privado
-  hiri-lurzoru finkatutako mugapena
delimitación urbano consolidado

FORMA

-  gehienezko lerrokadura solairu guztietan
alineación máxima en todas las plantas
-  **B+3** gehineko garaiera baimendua
alturas máximas permitidas
- B Beheko solairua
B Planta baja

UM-6. JASO

Descripción. Esta unidad morfológica está formada por la parcela que ocupa la industria denominada Jaso. Se encuentra sobre la carretera de acceso a Itsasondo desde Legorreta a orillas del río Oria.

Objetivos de la ordenación. Consolidación y ampliación de la industria existente, así como la urbanización del entorno resultante de la posible ampliación prevista.

Características generales de la unidad.

Clasificación del suelo	Suelo urbano consolidado
Superficie total aproximada de la unidad	18.700 m ²
Uso característico	industrial (b.10)

Condiciones de gestión

Se procederá mediante actuaciones aisladas

Condiciones de segregación y agregación de parcelas; las parcelas grafiadas en los planos son mínimas e indivisibles, no se establecen condiciones para la agregación de nuevas parcelas.

Las obras de ampliación de la edificación exigirán

1) la eliminación de los volúmenes fuera de ordenación afectados por el Proyecto de Encauzamiento del Río Oria en Itsasondo, 1ª Fase. Así queda grafiado en el plano ARA 4B.

2) Un adcentamiento de la urbanización de todo el entorno y del acceso a esta parcela industrial, en la medida en que sea necesario.

Se establece una servidumbre de uso público de 5m de anchura sobre la parcela privada situada entre la edificación industrial y el río tal y como establece el Reglamento de Dominio Público Hidráulico. Esta franja queda reflejada y acotada en la ficha gráfica adjunta.

La parcela que queda entre esa franja con servidumbre de uso público y el río deberá ser expropiada antes de llevar a cabo la mejora del encauzamiento del río.

Condiciones de uso

Usos

Planta baja Industrial (3ª Categoría)

Sólo se admitirá una única actividad y además vinculada a una única empresa en esta Unidad Morfológica.

La construcción de nuevas edificaciones exigirá incrementar también el número de plazas de aparcamiento en superficie en el interior de la parcela hasta las 108 unidades.

Condiciones de forma de la edificación

Máxima ocupación sobre rasante, 10.763 m².

Edificabilidad máxima de parcela, 11.536 m² construidos.

Perfil edificatorio, planta baja, no se permite sótano.

Altura máxima de cornisa, queda consolidada la altura máxima de cornisa actual.

Altura libre máxima libre, la existente.

Número máximo de volúmenes edificatorios por parcela, 1 único volumen.

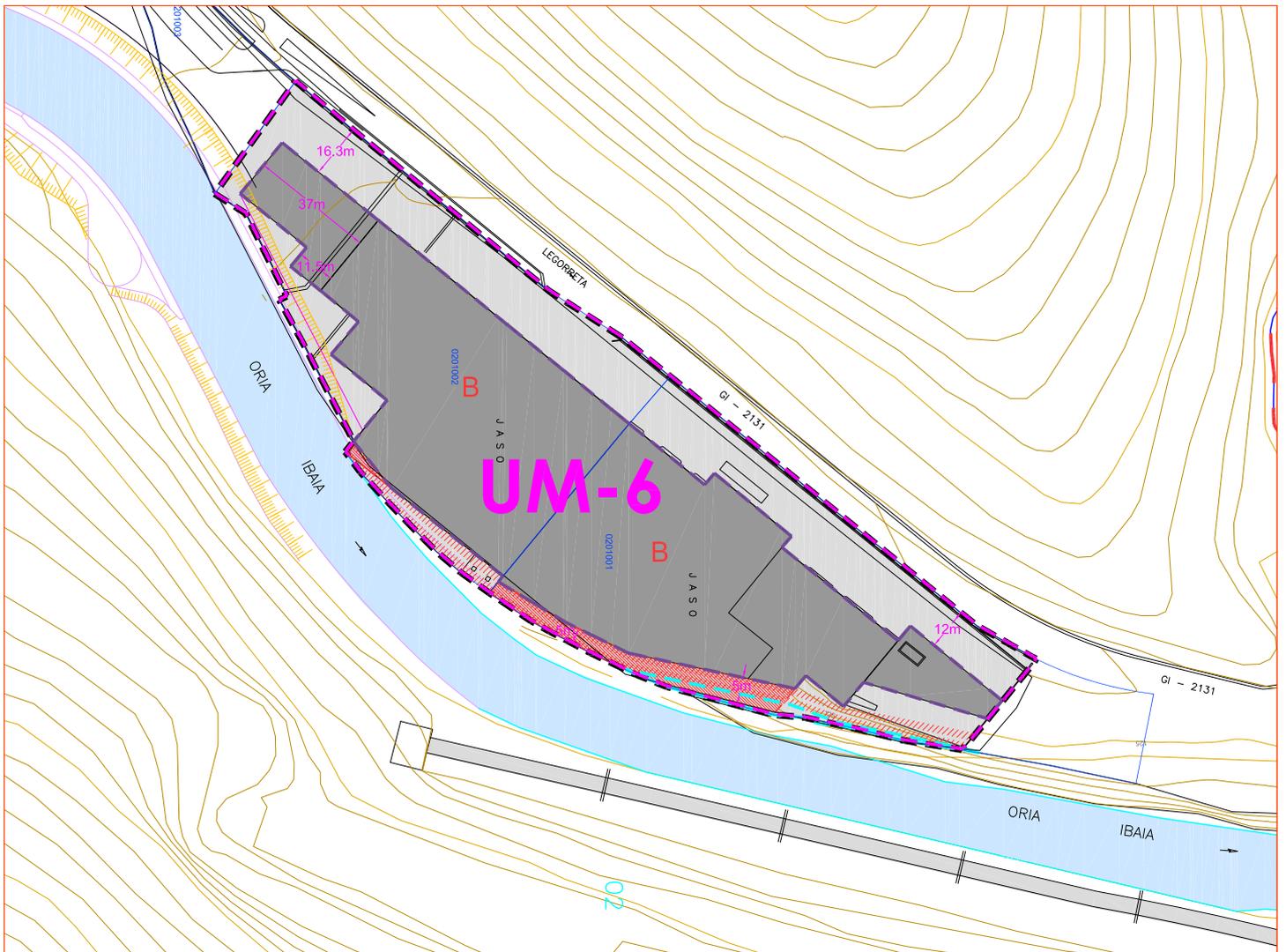
Alineaciones máximas a respetar

Las que se grafían en el plano ARA 3B.

Otras condiciones de carácter volumétrico-estético

Los acabados exteriores serán similares a los de la edificación consolidada.

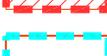
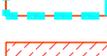
Las cubiertas de los diferentes pabellones serán a dos, tres o cuatro aguas independientemente y con sus acabados similares a los de la edificación existente.



escala 1:2.000

GESTION

Hiri-lurzoru finkatua
Suelo urbano consolidado

-  erabilera publikoko lurzorua
suelo de uso público
-  lurzoru pribatua
suelo privado
-  hiri-lurzoru finkatutako mugapena
delimitación urbano consolidado
-  ordenazioz kanpoko eraikuntzak
edificios fuera de ordenación
-  ibai sistema orokorraren handitzea
ampliación de sistema general del cauce fluvial
-  Jabari publiko hidraulikoko zortasuna
servidumbre de dominio público hidráulico
-  unitate morfologikoaren eremua
delimitación de la unidad morfológica

FORMA

-  gehieneko lerrokatadura solairu guztietan
alineación máxima en todas las plantas
-  gehineko garaiera baimendua
alturas máximas permitidas
-  B Beheko solairua
B Planta baja
-  eraikuntza berrien kotak
cotas para la nueva edificación

KUDEAKETA ETA FORMA
GESTION Y FORMA
6- UM JASO / UM-6 JASO

UM-7. ÁREA INDUSTRIAL JUNTO A LA ESTACIÓN DEL FERROCARRIL

Descripción. Se trata de un polígono industrial de pequeñas naves que forman una única edificación. Esta edificación da la espalda al ferrocarril y frente al río. El acceso a los diferentes pabellones se produce a través de un vial rodado con acerado a ambos lados y aparcamiento al lado del río.

Objetivos de la ordenación. Consolidación la edificación y urbanización existente.

Características generales de la unidad.

Clasificación del suelo	Suelo urbano consolidado
Superficie total aproximada de la unidad	9.550 m ²
Uso característico	industrial (b.10)

Condiciones de gestión

Se procederá mediante actuaciones aisladas

Condiciones de segregación y agregación de parcelas, la parcela mínima e indivisible será la de los módulos de los pórticos de la fachada, de acuerdo a esta se podrán agregar o segregar las parcelas.

Cualquier mejora en la urbanización no permitirá la reducción del número de plazas de aparcamiento, que deberá mantenerse igual o mayor de 45.

Condiciones de uso

Usos

Planta baja	Industrial (2ª Categoría)
Entreplanta	Con los usos y condiciones que establece la Normativa General (Artº 37.1.h)

Condiciones de forma de la edificación

Máxima ocupación sobre rasante, se consolida la actual, 4.055 m².

Edificabilidad máxima de parcela, se consolida la actual, 4.055 m², sin contabilizar la entreplanta.

Perfil edificatorio, planta baja y entreplanta. Se autoriza una entreplanta para usos no productivos hasta en una superficie máxima del 30% de la ocupación en planta. No se permite sótano.

Altura máxima de cornisa, queda consolidada la altura máxima de cornisa actual.

Altura libre máxima 7,5 m.

Número máximo de volúmenes edificatorios por parcela, 1 único volumen.

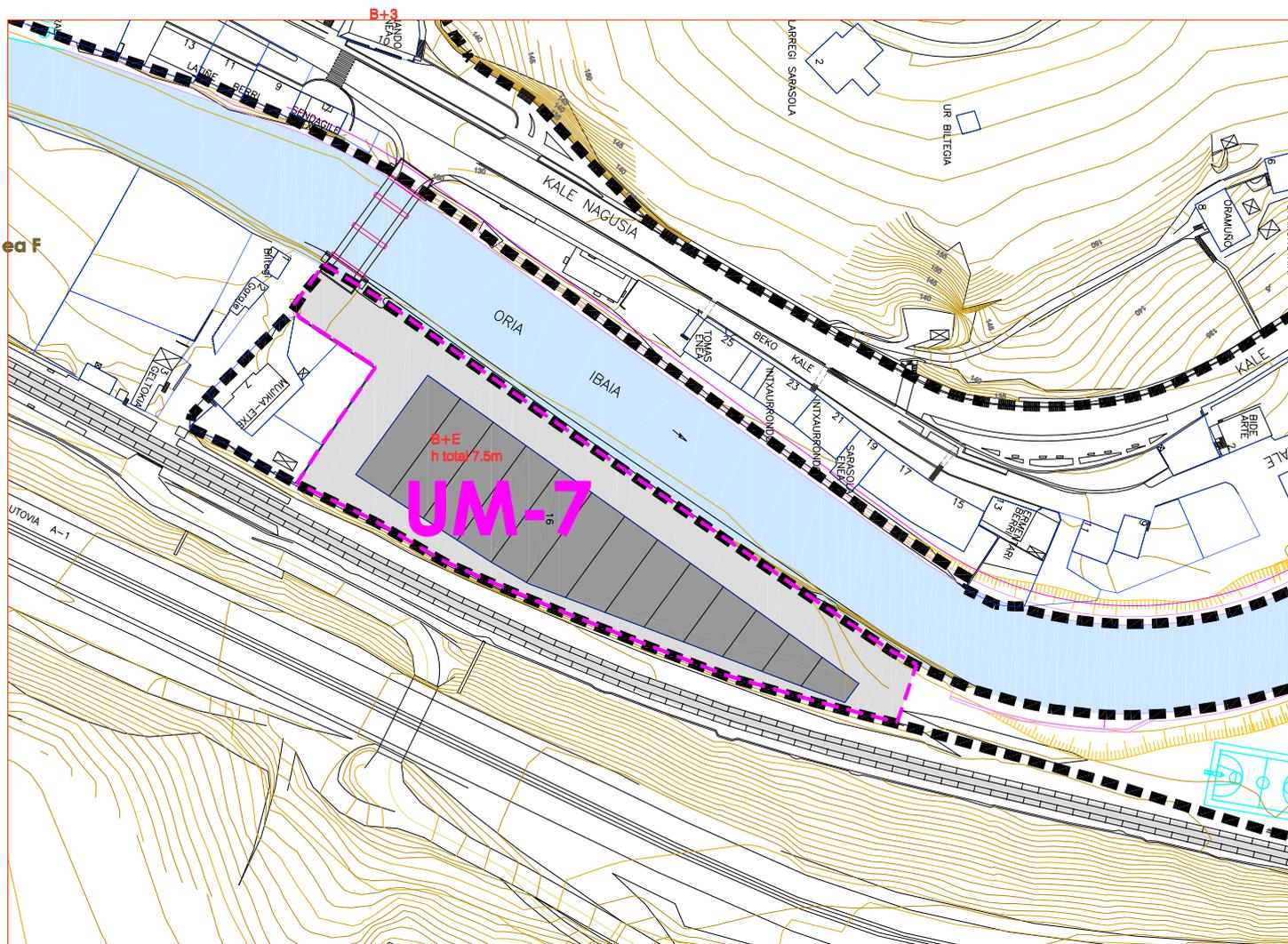
Alineaciones máximas a respetar

En caso de sustitución se considerarán como máximas las actuales alineaciones de la edificación.

Otras condiciones de carácter volumétrico-estético

Los acabados exteriores serán similares a los de la edificación consolidada.

Las cubiertas de los diferentes pabellones serán planas y de acabados similares a los de la edificación existente.



escala 1:2.000

GESTION

Hiri-lurzoru finkatua
Suelo urbano consolidado

-  erabilera publikoko lurzorua
suelo de uso público
-  lurzorua pribatua
suelo privado
-  hiri-lurzoru finkatutako mugapena
delimitación urbano consolidado
-  unitate morfologikoaren eremua
delimitación de la unidad morfológica

FORMA

-  gehineko garaiera baimendua
alturas máximas permitidas
- B Beheko solairua
B Planta baja
- E Solairuartera
E Entreplanta

KUDEAKETA ETA FORMA / GESTION Y FORMA
7-UM BURDINBIDEAREN ONDOAN DAGOEN INDUSTRI EREMUA
UM-7 AREA INDUSTRIAL JUNTO A ESTACIÓN DEL FERROCARRIL

ANEXO III: FICHAS URBANÍSTICAS DEL SUELO URBANIZABLE

SECTOR DE SUELO INDUSTRIAL

Descripción. Se trata de un suelo de relleno conseguido en la corta del meandro que antes existía en el punto del río. Se trata de un área situada en una cota ligeramente más alta que Beko Kale , por debajo de la antigua N-I en su contacto con este barrio y a nivel con esta carretera en la zona situada junto a Jaso.

Objetivos de la ordenación. La ordenación propone el uso de estos suelos como industriales. Se prevé el acceso a la nueva zona industrial a través de un desvío con tercer carril junto a Jaso.

Características generales del Sector

Clasificación del suelo	Suelo urbanizable
Superficie total aproximada de la unidad	17.657 m ²
Uso global	industrial (B.10)
Intensidad de uso: 0,4 m ² construido / m ² de suelo bruto.	
Plazo para la aprobación del Plan Parcial	4 años desde la entrada en vigor del PGOU

Condiciones de uso

Uso Industrial

El Plan Parcial, al establecer la calificación pormenorizada, deberá optar por limitar el uso del suelo a las categorías 1^a, 2^a y 3^a tal como se definen en el Artº 20 de la Normativa General.

Condiciones de forma de la edificación

De acuerdo con lo establecido en el Artº 77.3 de la Ley 2/2006, la mínima ocupación sobre rasante, 30 % de la superficie del sector. Así mismo, de acuerdo con los planes sectoriales vigentes la edificación deberá respetar una distancia de 26m al río y de 18m a la carretera GI-2131.

Condiciones de la urbanización

El Plan Parcial incluirá la conexión del sistema local viario con la carretera GI-2131 haciéndose cargo de los carriles de desaceleración y espera tal como se refleja en la documentación gráfica, con los ajustes que se consideren necesarios. El proyecto técnico correspondiente a esta actuación deberá contar con la autorización de Departamento de Obras Públicas de la Diputación Foral.

Condiciones que ha de cumplir el Plan Parcial

Deberá incluir un estudio de inundabilidad que garantice la compatibilidad de las edificaciones previstas con las zonas inundables en los distintos periodos de retorno.

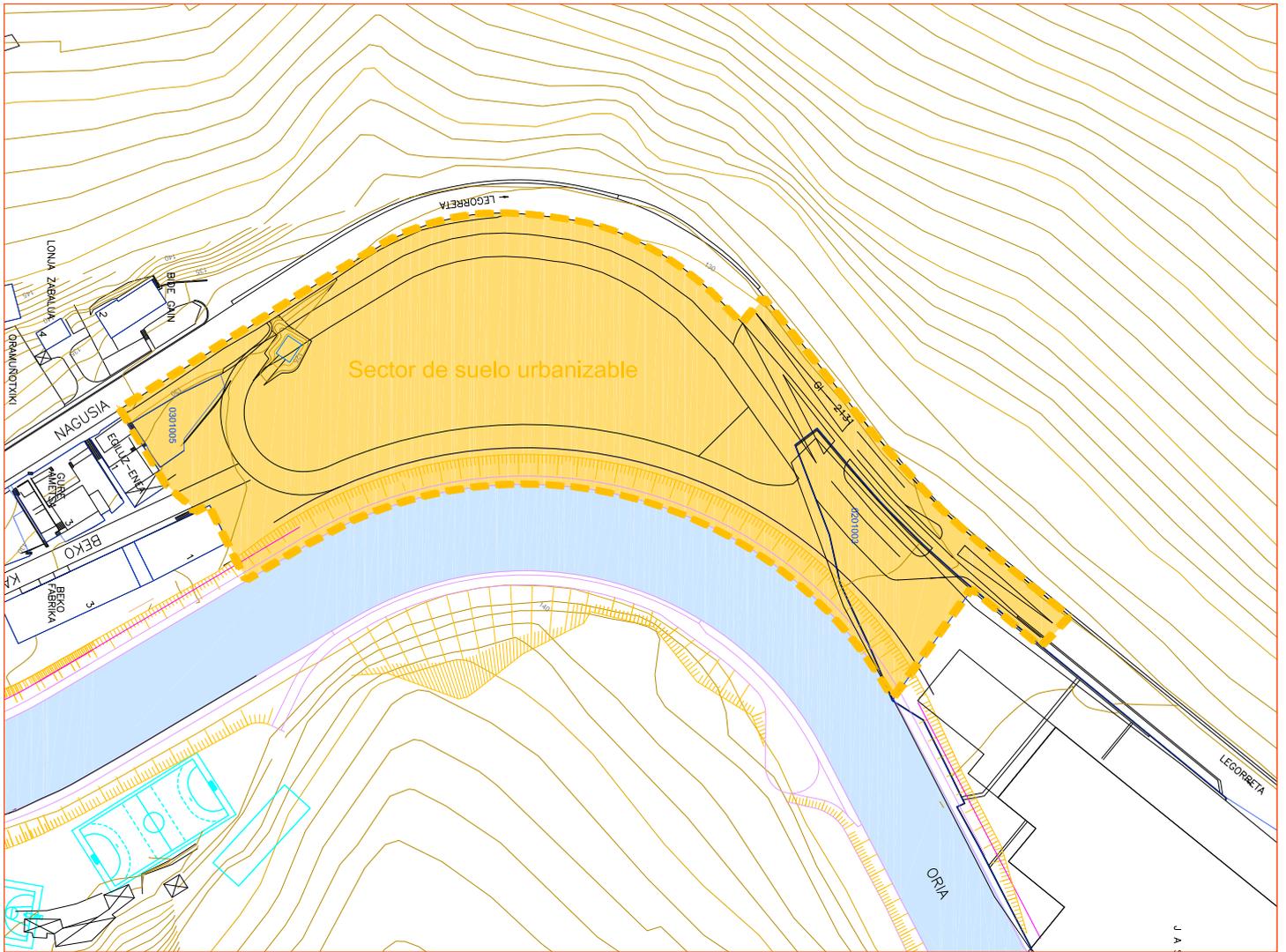
La ordenación del Sector establecerá las condiciones de forma y uso necesarias para proteger los usos residenciales de las áreas contiguas de las emisiones sonoras que produzcan los posibles usos industriales.

Incluirá los siguientes estándares: una superficie equivalente al 12% del Sector, de los que más de la mitad deben ser zona verde, Ley 2/2006, Art. 79).

Estos estándares se situarán como charnela entre el barrio de Beko Kale y la nueva zona industrial.

.El Plan Parcial recogerá como condiciones del futuro el proyecto de urbanización posterior

- deberá incluir un apartado de integración y restauración ambiental y paisajística
- deberá adaptarse al lugar con la elección de vegetación autóctona y propia de riberas de río
- la elevación del suelo por cuestiones de inundabilidad se utilizarán técnicas "vivas" de estabilización evitando en todo momento las escolleras.



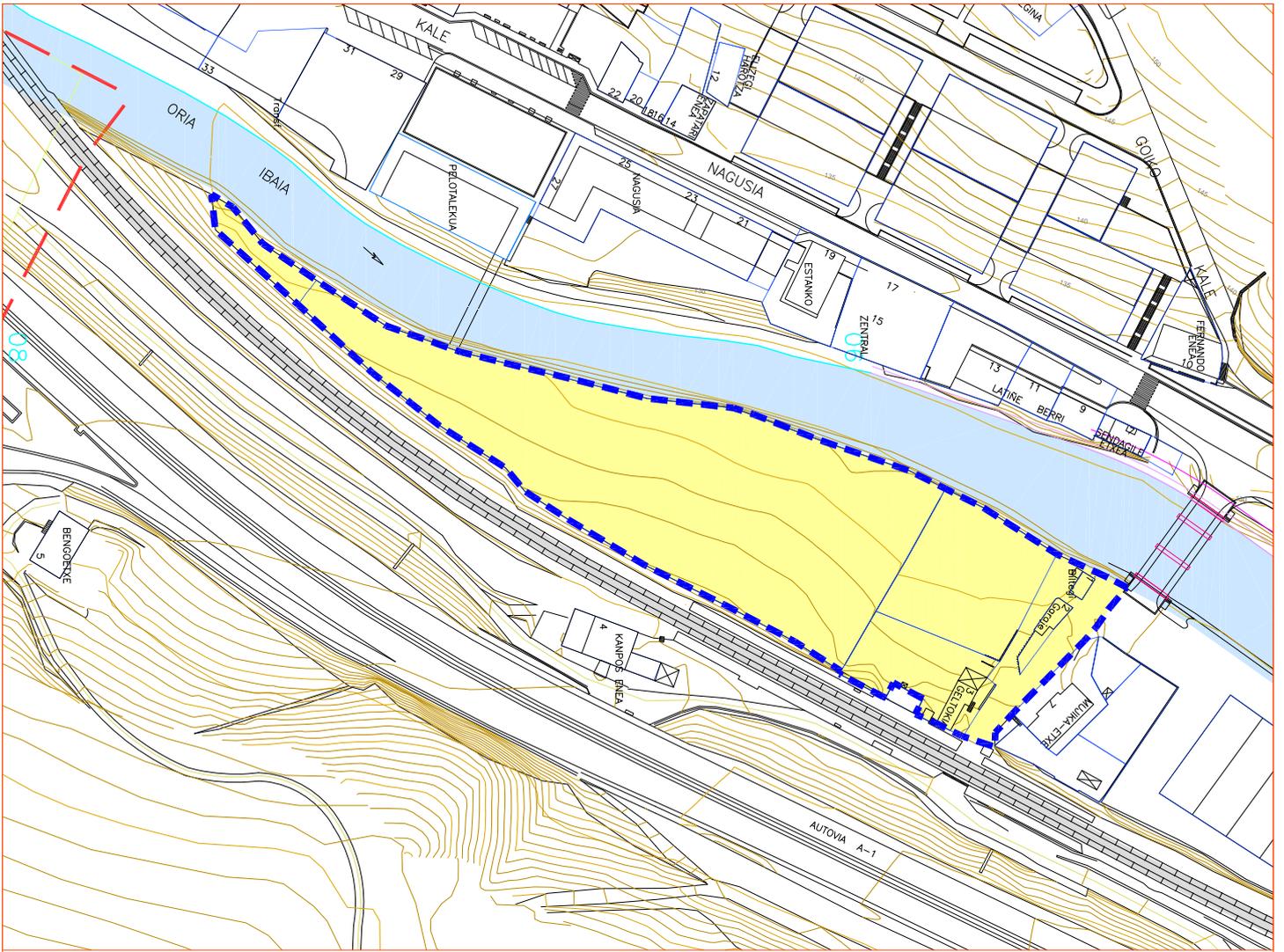
escala 1:2.000

- lurzoru urbanizagarri sektorekatua
urbanizable sectorizado
- urbanizagarri sektorekatuaren mugapena
delimitación urbanizable sectorizado

INDUSTRIAKO LURZORUKO SEKTOREA
SECTOR DE SUELO INDUSTRIAL

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

1. El área de suelo urbanizable no sectorizado tiene una superficie de 11.500 m².
2. Teniendo en cuenta su dimensión, situación y demás características, la sectorización del suelo clasificado por el Plan General como Urbanizable No Sectorizado, deberá realizarse mediante un único Proyecto de Sectorización, sin perjuicio de que ese proyecto delimite uno o más sectores de suelo urbanizable
3. Además de la conexión de las infraestructuras a través del puente para tráfico rodado existente, el Proyecto de Sectorización deberá incluir como una determinación estructural la construcción de un puente peatonal sobre el río Oria que una los nuevos desarrollos con el actual núcleo urbano de Itsasondo.
4. Dentro del suelo que, de acuerdo con lo previsto en el Artº 65.1.b) de la Ley 2/2006, el Proyecto de Sectorización deberá calificar como Sistema General se incluirá una zona contigua al río que asegure:
 - Garantizar el retiro mínimo respecto al cauce del río Oria, establecido en el PTS de Ordenación de las Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV. para el río Oria (26 m para la edificación; y 15 m para la urbanización).
 - Este Sistema General potenciará la función de corredor ecológico de los dominios públicos hidráulicos.
5. Se establecen como usos incompatibles sólo los industriales y como usos autorizables los residenciales, los terciarios y los de equipamiento comunitario.
6. El Proyecto de Sectorización deberá incluir un estudio de inundabilidad que delimite las zonas inundables para el período de retorno de 100-500 años y, en su caso, las medidas correctoras que deberán incluirse.



escala 1:2.000



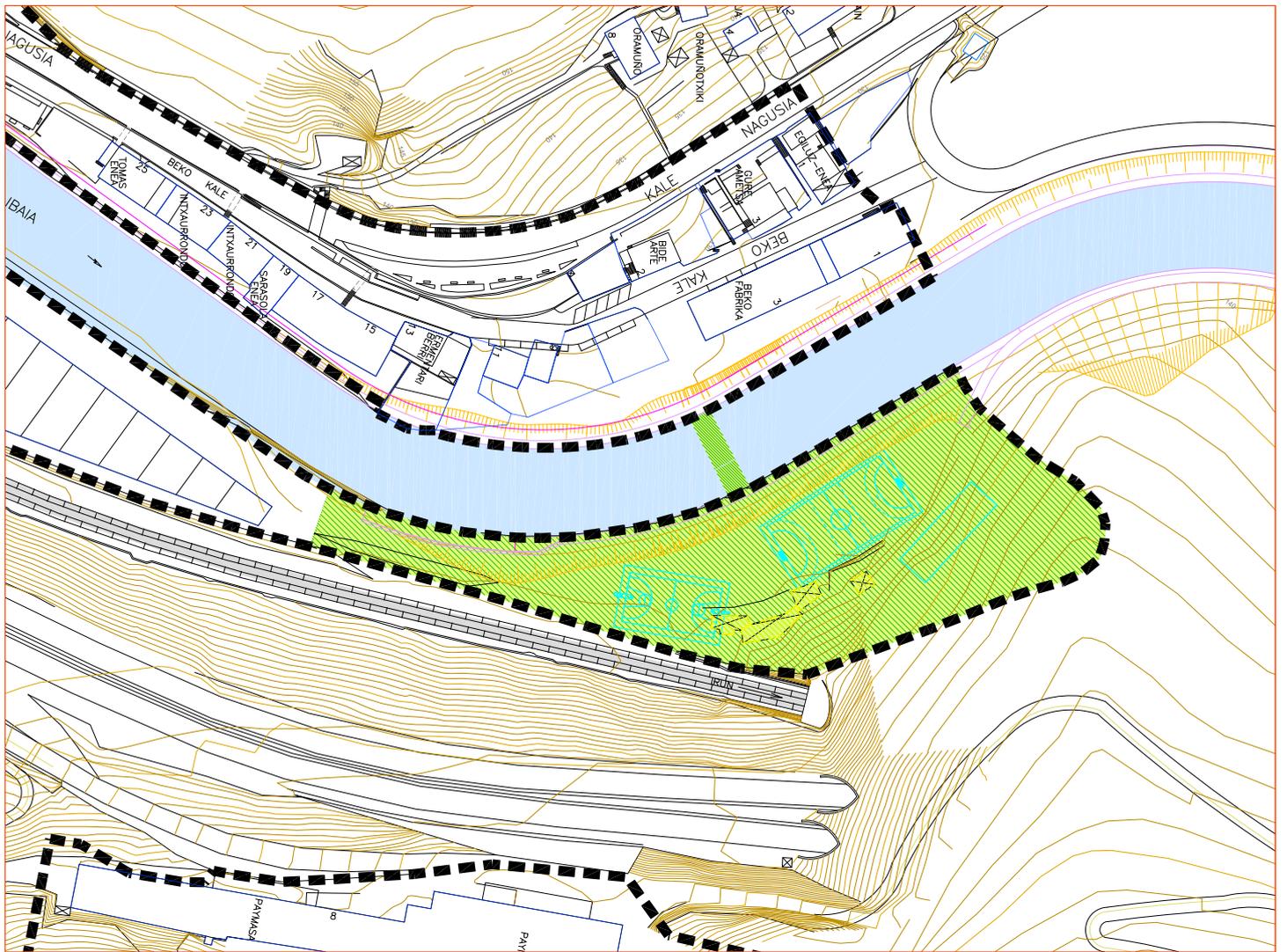
lurzoru urbanizagarri sektorekatua
urbanizable sectorizado



urbanizagarri sektorekatuaren mugapena
delimitación urbanizable sectorizado

SEKTORETAN ZATITUTA EZ DAGOEN LURZORU URBANIZAGARRIA
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

ANEXO IV: FICHA URBANÍSTICA DEL SISTEMA GENERAL



escala 1:2.000

- 

 Aisiguneen sistema orokorra
Sistema general de espacios libres
- 

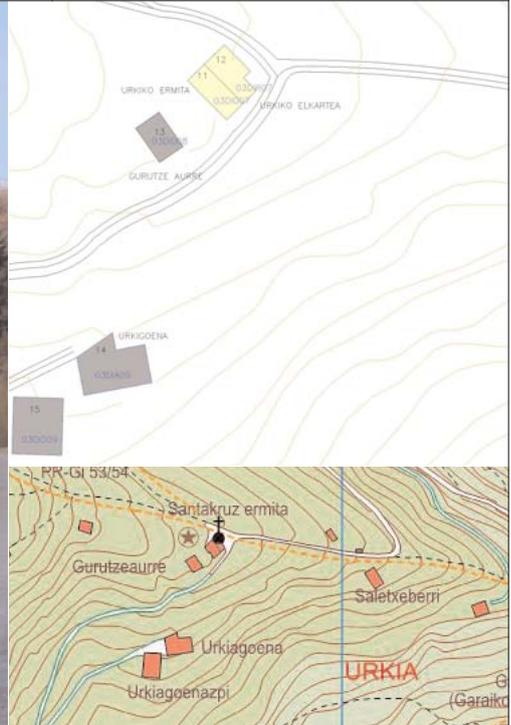
 hiri-lurzoru finkatutako mugapena
delimitación urbano consolidado
- 

 plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak
edificios disconformes con planeamiento

ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA
 SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

ANEXO V: CATÁLOGO DE PROTECCIÓN

	PROTECCIÓN ESTRICTA	GRADO I
IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO	Nombre de la edificación	Ermita de la Santa Cruz
	Dirección postal	Urkia
	Referencia catastral	Parcelas 03DIR07 y 03DI007
	Estilo y época	Arquitectura popular



DESCRIPCIÓN

Se trata de una edificación compuesta por diferentes volúmenes edificatorios. Estos volúmenes se disponen no alineados unos respecto de otros. La cubierta de teja cerámica unifica los diferentes volúmenes. Los faldones de ésta se disponen paralelos al espacio libre que rodea a toda la edificación. A primera vista la estructura resistente es de muros de carga. En algunas de las caras de los diferentes volúmenes existen huecos. Estos huecos son de un tamaño medio y proporciones verticales. Se oscurecen a través de contraventanas y algunos disponen de dintel de madera visto. Las paredes se encuentran pintadas sobre un rugoso guarnecido de mortero. Uno de los volúmenes tiene encadenados esquineros de grandes piedras calizas.

INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
INTERÉS FUNCIONAL	Medio
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno

GRADO DE PROTECCIÓN	OBRAS PERMITIDAS
Protección estricta	Restauración científica y conservadora

PROTECCIÓN ESPECÍFICA

Además de las obras de la restauración científica y conservadora se permitirán las obras de conservación y ornato siempre que se lleven a cabo en los términos en los que se establece en la normativa de protección.

	PROTECCIÓN ESTRICTA	GRADO I
IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO	Nombre de la edificación	Ermita de San Juan de Letrán
	Dirección postal	San Juan
	Referencia catastral	Parcela 1003003
	Estilo y época	Siglo XIX



DESCRIPCIÓN

Se trata de una edificación de planta rectangular con cubierta de teja cerámica a dos aguas. La cabecera de la iglesia se sitúa en el lado más corto de la edificación. En el lado opuesto se encuentra la entrada frente a la carretera Itsasondo-Ordizia. Esta entrada se produce a través de un arco de medio punto. Sobre éste existe un lucernario circular que proporciona luz natural al interior de la edificación. A su vez sobre este lucernario y rematando la cubierta se dispone un frontón con una campana. La decoración de la fachada es sencilla. La sacristía se sitúa sobre uno de los lados largos de este volumen principal y se prolonga por detrás de él. Una cubierta inclinada se prolonga por la fachada lateral cubriendo el acceso a la sacristía. Sobre el otro lado largo del volumen existe anexa otra edificación que se utiliza como vivienda.

INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
INTERÉS FUNCIONAL	Medio
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Regular

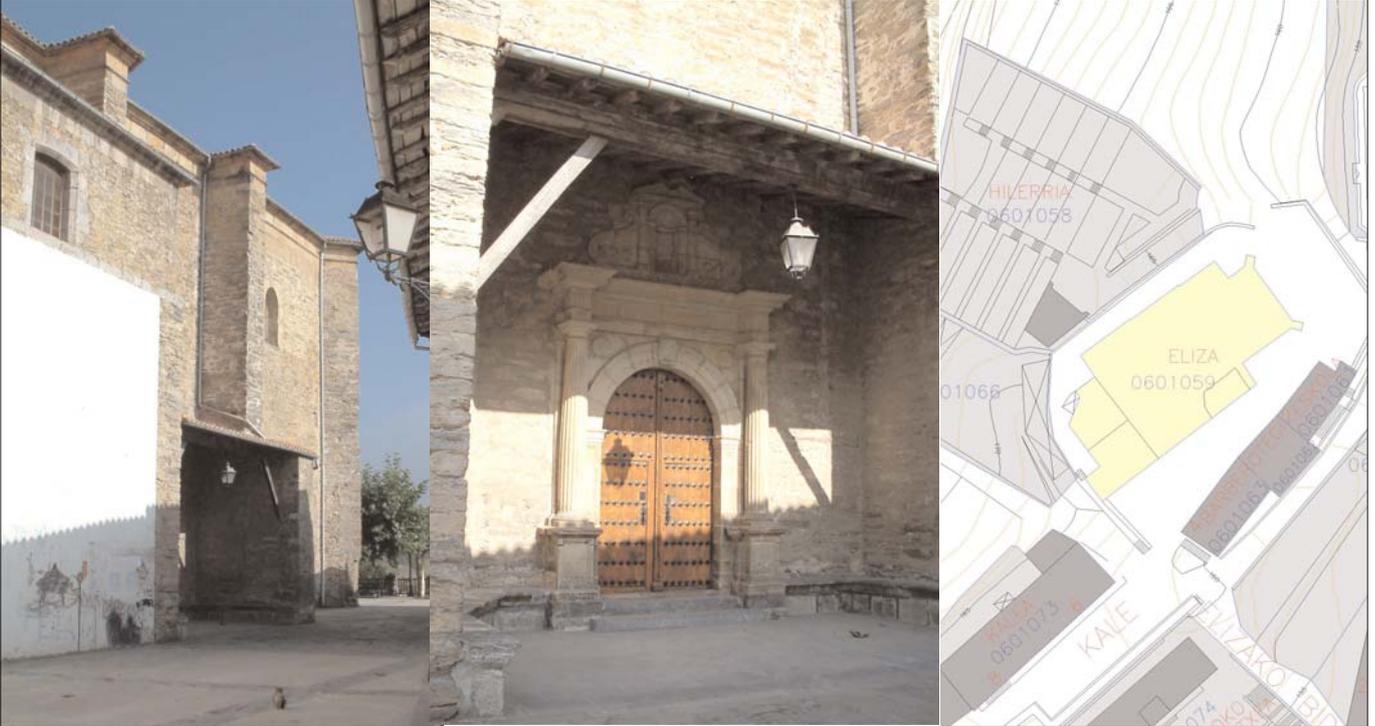
GRADO DE PROTECCIÓN **OBRAS PERMITIDAS**

Protección estricta	Restauración científica y conservadora
---------------------	--

PROTECCIÓN ESPECÍFICA

Además de las obras de la restauración científica y conservadora se permitirán las obras de conservación y ornato siempre que se lleven a cabo en los términos en los que se establece en la normativa de protección.

	PROTECCIÓN ESTRICTA	GRADO I
IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO	Nombre de la edificación	Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción
	Dirección postal	Frente a Goiko Kale 4
	Referencia catastral	Parcela 0601059
	Estilo y época	Gótica, reconstruida en el siglo XVIII



DESCRIPCIÓN

Su traza es gótica. Sin embargo, en el siglo XVIII se reconstruyó y se reorientó el edificio. Tiene planta de cruz latina cubierta por bóvedas de crucería. En un lateral se abre una bella portada renacentista junto a la cual se sitúa la torre de la Iglesia de planta cuadrada y coronada por el campanario. En alguno de los muros laterales se abren algunos huecos de proporciones verticales, algunos de ellos rematados con arcos más o menos rebajados, que proporcionan luz al interior de la nave. El ábside alberga un retablo, fechable en el siglo VXVII, del mismo estilo, y varias pinturas, destacando la serie de Apóstoles. En el exterior destacan los contrafuertes y la piedra de la fachada que le proporciona gran carácter a la edificación.

INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Alto
INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
INTERÉS FUNCIONAL	Alto
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno

GRADO DE PROTECCIÓN	OBRAS PERMITIDAS
Protección estricta	Restauración científica y conservadora

PROTECCIÓN ESPECÍFICA

Además de la protección estricta se aplica el grado de protección arqueológica (grado IV) al área intramuros de la edificación más 15 metros alrededor del mismo, a partir de sus bordes más exteriores, ya que está declarada área de presunción arqueológica (tipo B).

	PROTECCIÓN BÁSICA	GRADO II
IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO	Nombre de la edificación	Erretoretxe
	Dirección postal	Goiko Kale 15
	Referencia catastral	Parcela 0601060
	Estilo y época	Arquitectura popular

**DESCRIPCIÓN**

Se trata de una edificación de tres alturas más entrecubierta. La planta de la edificación es prácticamente cuadrada. La cubierta es a dos aguas con el hastial dando frente al espacio público y con fuertes vuelos sobre las fachadas. Cabe destacar el entramado de madera existente sobre la fachada en las últimas plantas de la edificación. La edificación dispone de encadenados esquineros en las plantas más bajas. Algunos de los huecos de las plantas bajas se encuentran enmarcados con encadenados de piedra mientras que los huecos de las plantas más altas están rematados por el entramado de madera existente en estas plantas.

INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
INTERÉS FUNCIONAL	Alto
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno

GRADO DE PROTECCIÓN

Protección básica

OBRAS PERMITIDAS

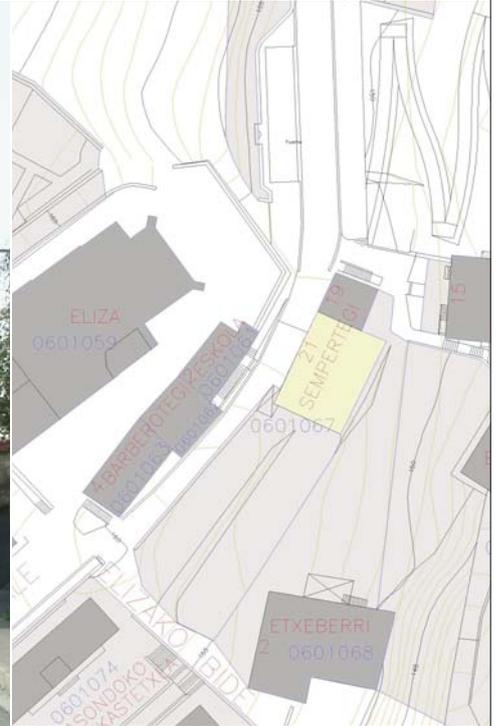
Conservación-ornato y consolidación

PROTECCIÓN ESPECÍFICA

Además de las obras de conservación -ornato y consolidación se permitirán las obras de reforma siempre que:

- no supongan una modificación de la posición, cota, forma y dimensiones de la cubierta,
- no modifiquen la fachada exterior con orientación sur,
- y no supongan ocultar o perder el entramado de madera.

	PROTECCIÓN BÁSICA	GRADO II
IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO	Nombre de la edificación	Sempertegi
	Dirección postal	Goiko Kale 21
	Referencia catastral	Parcela 0601067
	Estilo y época	Arquitectura popular

**DESCRIPCIÓN**

Se trata de una edificación de tres alturas. La planta de la edificación es rectangular con los lados más largos paralelos al espacio público. La cubierta es a cuatro aguas con vuelos relativamente fuertes sobre las fachadas. La edificación dispone de encadenados esquineros. La mayoría los huecos se encuentran enmarcados con encadenados de piedra.

INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
INTERÉS FUNCIONAL	Alto
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno

GRADO DE PROTECCIÓN

Protección básica

OBRAS PERMITIDAS

Conservación-ornato y consolidación

PROTECCIÓN ESPECÍFICA

Además de las obras de conservación-ornato y consolidación se permitirán las obras de reforma siempre que:
 -no supongan una modificación de la posición, cota, forma y dimensiones de la cubierta,
 -y aquellas que no supongan ocultar o perder los enmarcados de las ventanas.

PROTECCIÓN BÁSICA

GRADO II

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Nombre de la edificación

Eskola

Dirección postal

Goiko Kale 2

Referencia catastral

Parcela 0601061

Estilo y época

Arquitectura popular



DESCRIPCIÓN

Se trata de una edificación de dos alturas. La planta de la edificación es rectangular con los lados más largos paralelos al espacio público; una de las fachadas da frente a la plaza frente a la Iglesia de Nuestra señora de la Asunción; la otra da frente a la calle Goiko Kale. La cubierta es a dos aguas con vuelos relativamente fuertes sobre las fachadas. La edificación dispone de entramados de madera sobre la fachada que da frente a la iglesia.

INTERÉS ARQUITECTÓNICO

Medio

INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL

Alto

INTERÉS FUNCIONAL

Alto

ESTADO DE CONSERVACIÓN

Bueno

GRADO DE PROTECCIÓN

OBRAS PERMITIDAS

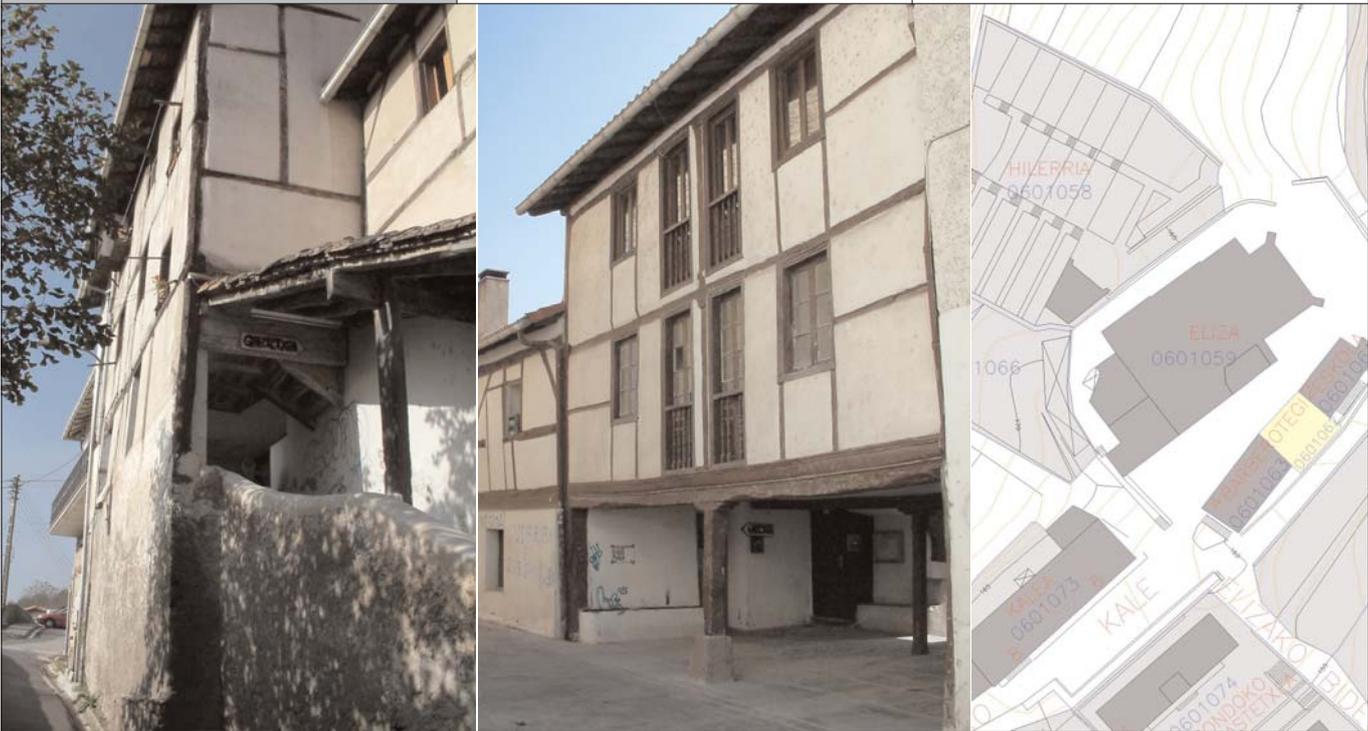
Protección básica

Conservación-ornato y consolidación

PROTECCIÓN ESPECÍFICA

Además de las obras de conservación-ornato y consolidación se permitirán las obras de reforma siempre que:
 -no supongan una modificación de la posición, cota, forma y dimensiones de la cubierta,
 -no modifiquen la fachada exterior con frente a la Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción
 -y no supongan ocultar o perder el entramado de madera.

	PROTECCIÓN BÁSICA	GRADO II
IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO	Nombre de la edificación	Eskola etxea
	Dirección postal	Goiko Kale 4
	Referencia catastral	Parcela 0601062
	Estilo y época	Arquitectura popular



DESCRIPCIÓN

Se trata de una edificación de tres alturas, con la planta baja libre a modo de soportal. La planta de la edificación es rectangular con los lados más largos paralelos al espacio público, uno de ellos dando fachada a la calle Goiko Kale y el otro a la plaza frente a la Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción. Su cubierta es a dos aguas con la cumbrera paralela al espacio público. Se caracteriza por el entramado de madera de las dos fachadas. Los huecos se encuentran ordenados y enmarcados por este entramado.

INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
INTERÉS FUNCIONAL	Alto
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno

GRADO DE PROTECCIÓN	OBRAS PERMITIDAS
----------------------------	-------------------------

Protección básica	Conservación-ornato y consolidación
-------------------	-------------------------------------

PROTECCIÓN ESPECÍFICA

Además de las obras de conservación-ornato y consolidación se permitirán las obras de reforma siempre que

- no supongan una modificación de la posición, cota, forma y dimensiones de la cubierta,
- no modifiquen las dos fachadas exteriores,
- y no supongan ocultar o perder el entramado de madera.

CATÁLOGO DE ITSASONDO		FICHA Nº 8
	PROTECCIÓN BÁSICA	GRADO II
IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO	Nombre de la edificación	Estanko
	Dirección postal	Nagusi 19
	Referencia catastral	Parcela 0601041
	Estilo y época	Arquitectura popular
		
DESCRIPCIÓN	<p>Se trata de una edificación de dos alturas más entre cubierta alturas. Su cubierta es a cuatro aguas. La planta de la edificación es rectangular con uno de los lados más cortos dando frente al espacio público. La composición de la fachada que da frente a la calle Nagusi se ordena según ejes verticales y horizontales situándose los huecos en las intersecciones de estos ejes. El resto de fachadas disponen de una composición de huecos aleatoria. La edificación dispone de encadenados esquineros de piedra y el hueco central de la planta baja se encuentra enmarcado por grandes sillares de piedra.</p>	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
	INTERÉS FUNCIONAL	Alto
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
GRADO DE PROTECCIÓN		OBRAS PERMITIDAS
Protección básica		Conservación-ornato y consolidación
PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
<p>Además de las obras de conservación-ornato y consolidación se permitirán las obras de reforma siempre que</p> <ul style="list-style-type: none"> -no supongan una modificación de la posición, cota, forma y dimensiones de la cubierta, -no modifiquen la fachada exterior con frente a la calle Nagusi -y no supongan ocultar o perder los esquineros de la edificación o el enmarcado del hueco central de la planta baja. 		

	PROTECCIÓN BÁSICA	GRADO II
IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO	Nombre de la edificación	Lukasain
	Dirección postal	San Juan 9-10
	Referencia catastral	Parcela 04DI039 o 04DI037
	Estilo y época	Arquitectura popular



DESCRIPCIÓN

Se trata de dos edificaciones de planta rectangular y de cubierta a dos aguas con la cumbrera paralela al camino por el que se accede a ellas. Disponen de tres plantas más entrecubierta. Los huecos de las fachadas principales, aquellas que dan frente al camino por el que se accede a ellas, se ordenana según ejes verticales y horizontales situándose los huecos en las intersecciones de estos ejes. Los huecos son de varos tipos, verticales en las tres primeras plantas y pequeños y de proporciones cuadradas los de la entrecubierta. Las otras fachadas de la edificación, menos visibles, no disponen de una composición tan clara como la descrita.

INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
INTERÉS FUNCIONAL	Alto
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno

GRADO DE PROTECCIÓN	OBRAS PERMITIDAS
Protección básica	Conservación-ornato y consolidación

PROTECCIÓN ESPECÍFICA

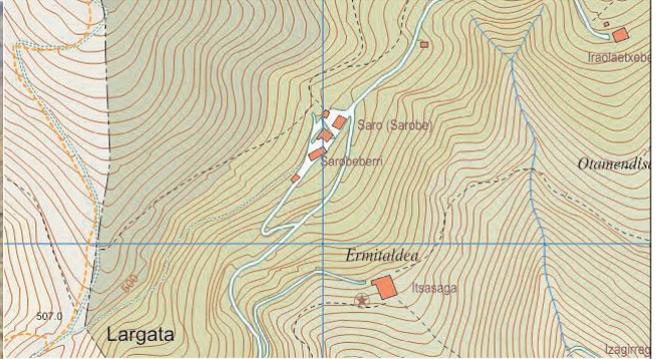
Además de las obras de conservación-ornato y consolidación se permitirán las obras de reforma que no supongan una modificación de la posición, cota, forma y dimensiones de la cubierta y no modifiquen las dos fachadas exteriores descritas. Además de la protección básica se aplica el grado IV de protección arqueológica ya que el área intramuros de la edificación Lukasain-goiko está declarada área de presunción arqueológica (tipo A).

PROTECCIÓN BÁSICA

GRADO II

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Nombre de la edificación	Isasaga
Dirección postal	Goierri Auzoa 2
Referencia catastral	Parcela 04DIA36
Estilo y época	Arquitectura popular



DESCRIPCIÓN

Se trata de una gran edificación de planta rectangular y diferentes alturas por encontrarse situada en un terreno de fuerte pendiente. Una parte de la edificación, la primera que se ve al acceder, dispone de una altura más entrecubierta y la otra dispone de dos plantas más entrecubierta. Curiosamente la cubierta es a cuatro aguas. Los huecos de la fachada con orientación Sur se encuentra más ordenados que los del resto de fachadas. La mayoría de los huecos de las plantas bajas son de proporciones verticales, algunos son puertas y otros ventanas, mientras que los huecos de la entrecubierta son de menor tamaño y de proporciones horizontales.

INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
INTERÉS FUNCIONAL	Alto
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno

GRADO DE PROTECCIÓN

OBRAS PERMITIDAS

Protección básica	Conservación-ornato y consolidación
-------------------	-------------------------------------

PROTECCIÓN ESPECÍFICA

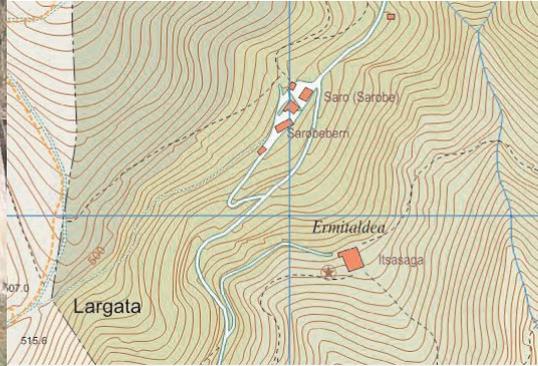
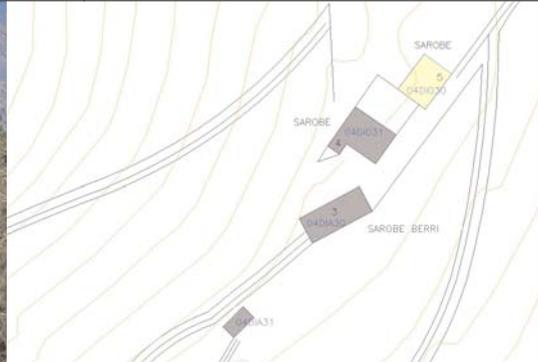
Además de las obras de conservación-ornato y consolidación se permitirán las obras de reforma siempre que no supongan una modificación de la posición, cota, forma y dimensiones de la cubierta.

PROTECCIÓN BÁSICA

GRADO II

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Nombre de la edificación	Sarobe
Dirección postal	Goierri Auzoa 4
Referencia catastral	Parcela 04DI031
Estilo y época	Arquitectura popular



DESCRIPCIÓN

Se trata de una edificación tradicional de planta rectangular con cubierta a dos aguas con la cumbra paralela al camino por el que se accede. Dispone de tres plantas. Destaca la composición de la fachada sureste en la que los huecos se disponen ordenados en ejes horizontales y verticales con los huecos en las intersecciones de esos ejes.

INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
INTERÉS FUNCIONAL	Alto
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno

GRADO DE PROTECCIÓN

OBRAS PERMITIDAS

Protección básica	Conservación-ornato y consolidación
-------------------	-------------------------------------

PROTECCIÓN ESPECÍFICA

Además de las obras de conservación-ornato y consolidación se permitirán las obras de reforma siempre que no supongan una modificación de la posición, cota, forma y dimensiones de la cubierta, ni la modificación de la fachada sureste descrita.

	PROTECCIÓN BÁSICA	GRADO II
IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO	Nombre de la edificación	Otamendi
	Dirección postal	Goiko Kale 14
	Referencia catastral	Parcela 0601091
	Estilo y época	Arquitectura popular



DESCRIPCIÓN

Se trata de una edificación de dos alturas. La planta de la edificación es rectangular. La cubierta es a dos aguas con vuelos fuertes sobre las fachadas. Algunos de los huecos de la edificación se encuentran enmarcados. En la parte central del hastial se sitúa un gran escudo barroco sobre mascarón con yelmo por timbre. En la parte superior del campo del escudo se ven dos flores de lis mientras que en la parte baja es ocupada por un perro. Este campo se rodea por una sencilla cinta en la que se puede leer "Armas de la casa de los Otamendi Abajo".

INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
INTERÉS FUNCIONAL	Alto
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno

GRADO DE PROTECCIÓN	OBRAS PERMITIDAS
Protección básica	Conservación-ornato y consolidación

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 de protección de elementos singulares (grado III).

PROTECCIÓN BÁSICA

GRADO II

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Nombre de la edificación

Beitiako iturria

Dirección postal

Frente a Goiko Kale 3

Referencia catastral

Situado sobre suelo público

Estilo y época

Arquitectura popular



DESCRIPCIÓN

Se trata de una fuente y una gran pilona de piedra sobre la que cae el agua situadas contra un muro de contención. La pilona es de piedra y tiene un tamaño considerable. En sus dos laterales accesibles existen dos grandes piedras con un plano inclinado que antiguamente servirían para frotar sobre ellas la ropa. Estos dos elementos se encuentran cubiertos por una cubierta de teja que se apoya sobre el muro de contención de piedra y un murete situado sobre uno de los laterales de la pilona.

INTERÉS ARQUITECTÓNICO

Medio

INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL

Alto

INTERÉS FUNCIONAL

Alto

ESTADO DE CONSERVACIÓN

Bueno

GRADO DE PROTECCIÓN

OBRAS PERMITIDAS

Protección básica

Conservación-ornato y consolidación

PROTECCIÓN ESPECÍFICA

En las obras que se lleven a cabo para el mantenimiento de esta fuente no se permitirán el revestimiento de el muro de contención de piedra sobre el que se apoya la cubierta ni tampoco de la propia fuente y la pilona sobre la que cae el agua.

PROTECCIÓN BÁSICA

GRADO II

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Nombre de la edificación	Urkigoena
Dirección postal	Urkia auzoa 14
Referencia catastral	Parcela 03DIA09
Estilo y época	Arquitectura popular



DESCRIPCIÓN

Se trata de una edificación de tres alturas más entrecubierta, la planta baja se encuentra contraterreno en uno de los lados. La cubierta es a dos aguas con el hastial dando frente al camino desde el que se llega. La cubierta vuela considerablemente sobre las fachadas de la edificación. Los huecos no siguen ningún orden aunque sí son casi todos homogéneos en cuanto a su tamaño y proporciones. Los dinteles de los huecos son de madera y se dejan vistos. La fachada está toscamente enfoscada y pintada en color blanco.

INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
INTERÉS FUNCIONAL	Alto
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno

GRADO DE PROTECCIÓN

Protección básica

OBRAS PERMITIDAS

Conservación-ornato y consolidación

PROTECCIÓN ESPECÍFICA

Además de la protección básica se aplica el grado IV de protección arqueológica ya que el área intramuros de la edificación está declarada área de presunción arqueológica (tipo A).

PROTECCIÓN BÁSICA

GRADO II

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Nombre de la edificación	Urkigoenazpi
Dirección postal	Urkia auzoa 15
Referencia catastral	Parcela 03DI009
Estilo y época	Arquitectura popular



DESCRIPCIÓN

Se trata de una edificación de dos alturas más entrecubierta, la planta baja se encuentra contraterreno en uno de los lados. La cubierta es a dos aguas con el hastial dando frente al camino desde el que se llega. La cubierta vuela considerablemente sobre las fachadas de la edificación. Los huecos no siguen ningún orden aunque sí son casi todos homogéneos en cuanto a su tamaño y proporciones, hay que señalar que el tamaño de los huecos es bastante pequeño. La fachada está enfoscada y pintada en color blanco.

INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
INTERÉS FUNCIONAL	Alto
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno

GRADO DE PROTECCIÓN

OBRAS PERMITIDAS

Protección básica	Conservación-ornato y consolidación
-------------------	-------------------------------------

PROTECCIÓN ESPECÍFICA

Además de la protección básica se aplica el grado IV de protección arqueológica ya que el área intramuros de la edificación está declarada área de presunción arqueológica (tipo A).

PROTECCIÓN BÁSICA

GRADO II

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Nombre de la edificación

Iraola

Dirección postal

Goiherri Auzoa 9

Referencia catastral

Parcela 04DI015

Estilo y época

Tradicional



DESCRIPCIÓN

Se trata de una edificación de tres alturas más entrecubierta. La planta de la edificación es rectangular, el lado más corto se apoya sobre el camino desde el que se llega. La cubierta es a dos aguas con vuelos fuertes sobre las fachadas. Los huecos se disponen aleatoriamente en la fachada, entre todos ellos se diferencian los de la planta baja y los de la entrecubierta, sobre todo porque su tamaño es más grande que el del resto de los huecos. Una de las fachadas de la edificación dispone de un entramado de madera visible en las plantas más altas de la edificación.

INTERÉS ARQUITECTÓNICO

Medio

INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL

Alto

INTERÉS FUNCIONAL

Alto

ESTADO DE CONSERVACIÓN

Bueno

GRADO DE PROTECCIÓN

OBRAS PERMITIDAS

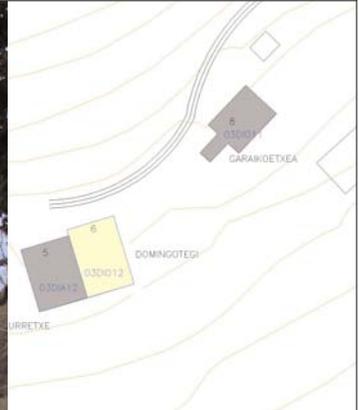
Protección básica

Conservación-ornato y consolidación

PROTECCIÓN ESPECÍFICA

--

	PROTECCIÓN BÁSICA	GRADO II
IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO	Nombre de la edificación	Domingotegi
	Dirección postal	Urkia auzoa 6
	Referencia catastral	Parcela 03DI012
	Estilo y época	Arquitectura popular



DESCRIPCIÓN

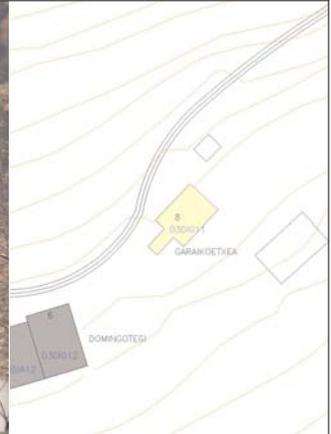
Se trata de una edificación de dos alturas más entrecubierta. La cubierta es a dos aguas con el hastial dando frente al camino sobre el que se sitúa. La cubierta vuela considerablemente sobre las fachadas de la edificación. Los huecos se encuentran ordenados respecto a ejes verticales y horizontales y son casi todos homogéneos en cuanto a su tamaño y proporciones. Los dinteles de los huecos son de madera y se dejan vistos. La fachada está toscamente enfoscada y pintada en color blanco.

INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
INTERÉS FUNCIONAL	Alto
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Regular

GRADO DE PROTECCIÓN	OBRAS PERMITIDAS
Protección básica	Conservación-ornato y consolidación

PROTECCIÓN ESPECÍFICA

	PROTECCIÓN BÁSICA	GRADO II
IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO	Nombre de la edificación	Garaikoetxea
	Dirección postal	Urkia auzoa 8
	Referencia catastral	Parcela 03DI011
	Estilo y época	Arquitectura popular



DESCRIPCIÓN

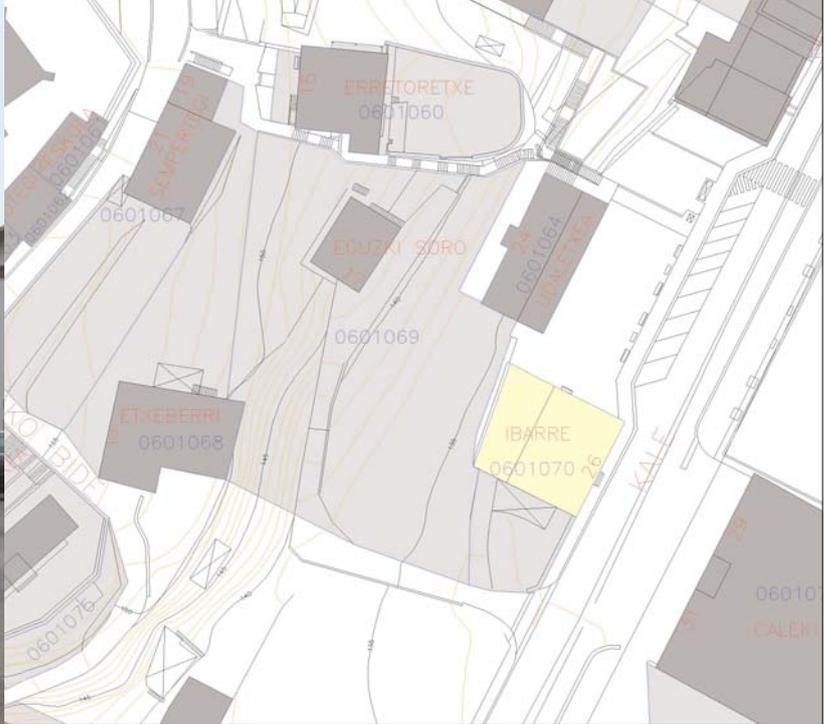
Se trata de una edificación de tres alturas más entrecubierta. La cubierta es a dos aguas con el hastial dando frente al camino sobre el que se sitúa. La cubierta vuela considerablemente sobre las fachadas de la edificación. Los huecos se encuentran ordenados respecto a ejes verticales y horizontales y son casi todos homogéneos en cuanto a su tamaño y proporciones. Los dinteles de los huecos son de madera y se dejan vistos. La fachada está toscamente enfoscada y pintada en color blanco.

INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
INTERÉS FUNCIONAL	Alto
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Regular

GRADO DE PROTECCIÓN	OBRAS PERMITIDAS
Protección básica	Conservación-ornato y consolidación

PROTECCIÓN ESPECÍFICA

	PROTECCIÓN BÁSICA	GRADO II
IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO	Nombre de la edificación	Ibarre
	Dirección postal	Nagusi 26
	Referencia catastral	Parcela 0601070
	Estilo y época	Arquitectura popular



DESCRIPCIÓN

Se trata de una edificación principal con un volumen secundario anexo. La edificación principal dispone de dos alturas más entre cubierta y la secundaria es ligeramente más baja sin la entrecubierta. Ambas edificaciones disponen de cubierta a dos aguas con el hastial dando frente a la plaza del Ayuntamiento. de dos alturas más entre cubierta alturas. Su cubierta es a cuatro aguas. La composición de las diferentes fachadas no siguen ningún orden concreto. La edificación se encuentra rehabilitada de modo que los encadenados esquineros y los enmarcados de las ventanas no son los originales.

INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
INTERÉS FUNCIONAL	Alto
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno

GRADO DE PROTECCIÓN

Protección básica

OBRAS PERMITIDAS

Conservación-ornato y consolidación

PROTECCIÓN ESPECÍFICA

Además de las obras de reforma se permitirán las obras de reedificación.

PROTECCIÓN DE ELEMENTOS SINGULARES

GRADO III

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Nombre de la edificación

Iturri-txiki

Dirección postal

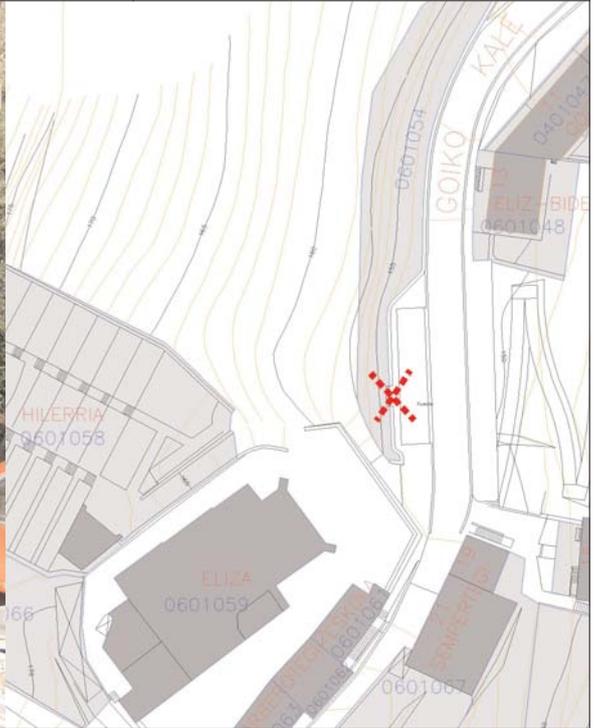
Goiko Kale

Referencia catastral

Situado sobre suelo público

Estilo y época

Arquitectura popular



DESCRIPCIÓN

Se trata de un elemento retranqueado respecto al plano del murete de contención que remata el encuentro del pavimento de la acera con el terreno tratado naturalmente. La fuente queda enmarcada por un recerimiento del muro de contención en el entorno próximo de la fuente. Este muro de piedra sobre el que se apoya la fuente se remata con una forma redondeada remarcada por unas piedras a modo de dovela. El encuentro de los dos muros paralelos mencionados se produce a través de un tercero perpendicular a los dos y de altura intermedia rematado horizontalmente con una piedra y una bola esférica sobre ésta última. El grifo queda incrustado y vierte el agua en una pilona de pequeño tamaño que se apoya en el pavimento de la acera.

INTERÉS ARQUITECTÓNICO

Medio

INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL

Medio

INTERÉS FUNCIONAL

Alto

ESTADO DE CONSERVACIÓN

Bueno

GRADO DE PROTECCIÓN

OBRAS PERMITIDAS

Protección de elementos singulares

Restauración científica y conservadora

PROTECCIÓN ESPECÍFICA

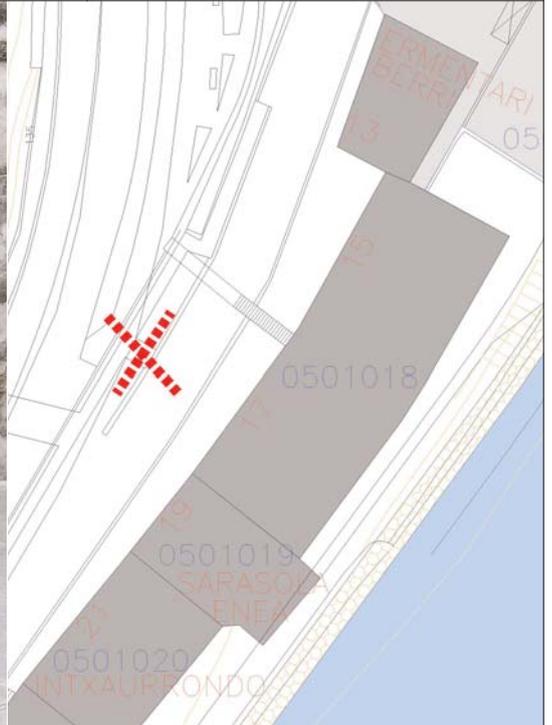
En las obras que se lleven a cabo para el mantenimiento de la esta fuente no se permitirán el revestimiento de la piedra de los elementos que constituyen la fuente.

PROTECCIÓN DE ELEMENTOS SINGULARES

GRADO III

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Nombre de la edificación	Iturria
Dirección postal	Beheko Kale
Referencia catastral	Situado sobre suelo público
Estilo y época	Arquitectura popular



DESCRIPCIÓN

Se trata de un elemento constituido por dos partes: la fuente y la pila sobre la que cae el agua. Se apoyan en un muro de piedra. La fuente es de hierro fundido al igual que la pila. Ambos elementos se apoyan sobre un tercer elemento de piedra que lo eleva sobre el suelo.

INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
INTERÉS FUNCIONAL	Alto
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno

GRADO DE PROTECCIÓN

Protección de elementos singulares

OBRAS PERMITIDAS

Restauración científica

PROTECCIÓN ESPECÍFICA

Se permitirá cualquier tipo de obra de mantenimiento sobre la fuente. Quedará también permitida la sustitución de este elemento siempre que se sitúe en el mismo sitio un nuevo elemento que cumpla la misma función.

	PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA	GRADO IV
IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO	Nombre del área de presunción	Etxeberri
	Tipo de área de presunción	Tipo A, área intramuros edificación
	Descripción	Se trata del área intramuros de la edificación conocida como Etxeberri.

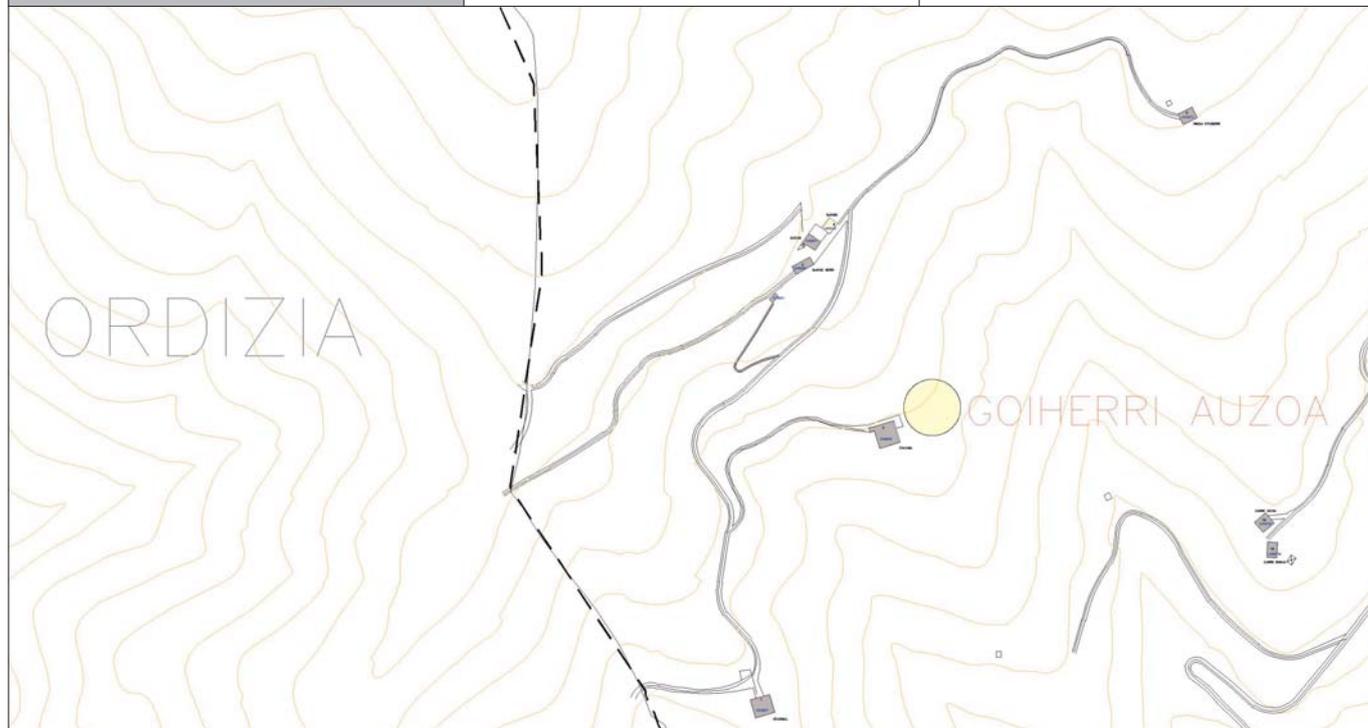
**PROTECCIÓN GENERAL**

Grado IV, Protección arqueológica

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. 149 de la Normativa de Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Itsasondo.

	PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA	GRADO IV
IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO	Nombre del área de presunción	Ermita de San Gregorio
	Tipo de área de presunción	Tipo E, área especificada en imagen
	Descripción	Se trata del área cercana al caserío de Isasaga junto a la cual se encontraba antiguamente la ermita de San Gregorio.

**PROTECCIÓN GENERAL**

Grado IV, Protección arqueológica

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. 149 de la Normativa de Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Itsasondo.

	PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA	GRADO IV
IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO	Nombre del área de presunción	Poblado de Murumendi
	Tipo de área de presunción	Tipo E, área especificada en imagen
	Descripción	Se trata un área en la muga con Beasain donde presuntamente existió un poblado.

**PROTECCIÓN GENERAL**

Grado IV, Protección arqueológica

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. 149 de la Normativa de Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Itsasondo.