



## GUÍA PARA REVISAR LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZIGOITIA

### ¿QUÉ ES EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZIGOITIA?

El Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Zigoitia es el instrumento básico y principal para la ordenación del suelo del término municipal de Zigoitia. Esta herramienta jurídica regula los usos del suelo y los edificios de todo el municipio, tanto los incluidos en el medio urbano como los situados en el medio rural.

Como norma jurídica, establece derechos y obligaciones y vincula a todos los sujetos públicos y privados. Una vez aprobado definitivamente, sustituirá a las actuales Normas Subsidiarias, vigentes desde 2001.

### ¿QUÉ FASES TIENE?

La aprobación del PGOU consiste en un proceso largo y complejo, con varias fases hasta su aprobación definitiva.

FASE 1- Información y diagnóstico

FASE 2 - Avance

FASE 3 – Exposición Pública (Avance) y establecimiento de Criterios y Objetivos

FASE 4 – Aprobación Inicial

**FASE 5 – Exposición Pública (Aprobación Inicial)**

FASE 6 – Aprobación Provisional

FASE 7 – Aprobación Definitiva

### ¿QUÉ DOCUMENTOS COMPONEN EL PGOU?

Toda la documentación relativa a la aprobación inicial del PGOU de Zigoitia está disponible en la página web del Ayuntamiento. Se puede acceder a ella mediante el siguiente enlace: <https://www.zigoitia.eus/es/servicios-municipales/plan-general-de-ordenacion-urbana-en-tramitacion/aprobacion-inicial>.

#### 1. RESUMEN EJECUTIVO:

Contiene:

- la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración;
- el régimen de suspensión de licencias y la duración de dicha suspensión.

#### 2. DOCUMENTACIÓN ESCRITA:

- **Memoria informativa y justificativa**

- **Normativa urbanística:**

- Normas generales, donde se regula entre otras cuestiones:
  - Ordenanzas de las subzonas en suelo urbano (capítulo 5.2):

##### Subzona residencial:

- A2 Asentamientos antiguos rurales
- A51 Edificación abierta de bajo desarrollo
- A61 Vivienda unifamiliar aislada

##### Subzona industrial:

- B11 Industria intensiva
- B12 Industria aislada

Subzona de actividades económicas:



- Subzona terciaria y equipamiento comunitario privado
- Subzonas públicas de equipamiento comunitario
- Subzonas públicas de espacios libres
- Subzonas de infraestructuras
- Subzonas de comunicaciones
- Compatibilidad de usos en subzonas residenciales (art. 5.2.3)
- Régimen del suelo no urbanizable (Título 6)
- Régimen de las edificaciones preexistentes: disconformes con el planeamiento y fuera de ordenación (Capítulo 4.7).
- Fichas AOP - Ámbitos de Ordenación Pormenorizada (página 153 y siguientes):
  - El suelo urbano se divide en ámbitos que han sido sometidos a una ordenación pormenorizada uniforme por el PGOU. Se pueden identificar en los planos P2 (*Clasificación del suelo y ámbitos de ordenación pormenorizada*) y P6 (*Gestión, régimen de desarrollo y ejecución*).
  - En el PGOU existen los siguientes AOP. La delimitación de cada uno corresponde con los núcleos urbanos originales de cada localidad, los ámbitos desarrollados a través de un plan parcial (en el suelo urbanizable sectorizado), y los ámbitos a desarrollar a través de un plan de sectorización (en el suelo urbanizable no sectorizado):

AOP-R1.1	Larrinoa
AOP-R1.2	Núcleos originales de Gopegi y Ondategi
AOP-R1.3	Gopegi - Gurutze
AOP-R1.4	Gopegi – Zubialde
AOP-R1.5	Ondategi – Unzabe
AOP-R1.6	Suelo urbanizable no sectorizado en Gopegi
AOP-R1.7	Suelo urbanizable no sectorizado en Ondategi
AOP-EQ1	Equipamiento deportivo urbanizable
AOP-R2.1	Etxabarri Ibiña - Núcleo original
AOP-R2.2	Etxabarri Ibiña - Besalanda
AOP-R2.3	Etxabarri Ibiña - Mendebaldea
AOP-R2.4	Etxabarri Ibiña - Zelaia
AOP-E2.1	Etxabarri Ibiña - Iturzabaleta
AOP-E2.2	Etxabarri Ibiña - Parque Comercial Gorbeia
AOP-E2.3	Etxabarri Ibiña - Ventacaida
AOP-E2.4	Etxabarri Ibiña - Sarginiturri
AOP-E2.5	Etxabarri Ibiña – Andaluzeaga
AOP-E2.6	Etxabarri Ibiña - Kurtzabarri
AOP-R3.1	Murua - Núcleo original
AOP-R3.2	Murua - Zubiko
AOP-R3.3	Murua – Dominizubi
AOP-R4A.1	Berrikano - Núcleo original
AOP-R4A.2	Berrikano - Txandolorma
AOP-R4A.3	Berrikano - Anitxea
AOP-R4A.4	Berrikano - Eskarpe
AOP-R4B	Eribe
AOP-R4C	Manurga
AOP-R5A	Letona
AOP-R5B	Olano
AOP-R5C	Zaitegi
AOP-R6A.1	Apodaka - Núcleo original
AOP-R6A.2	Apodaka - Lugarri
AOP-R6A.3	Apodaka - Parrandarios
AOP-R6B	Buruaga
AOP-R6C	Mendarozketa
AOP-R7A	Etxaguen
AOP-R7B	San Pedro
AOP-R8A	Acosta/ Okoizta
AOP-R8B.1	Zestafe - Núcleo original
AOP-R8B.2	Zestafe – Kanpanpe

Buscar en plano P6.



- En las AOP que se relacionan a continuación, la ordenación pormenorizada queda remitida a la establecida por el Plan Parcial ya ejecutado, sin que sean aplicables en estas AOP las ordenanzas de subzona incluidas en esta Normativa:

AOP-R1.3	Gopegi - Gurutze
AOP-R2.2	Etxabarri Ibiña - Basalanda
AOP-E2.2	Parque Comercial Gorbeia
AOP-E2.4	Etxabarri Ibiña - Sarginiturri
AOP-R6A.2	Apodaka - Lugo
AOP-R6A.3	Apodaka - Parrandarios

Buscar en plano P6.

- **Fichas AI** - Actuaciones Integradas (página 273 y siguientes):
  - Las AI son actuaciones urbanísticas que tienen por objeto la urbanización de los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, a fin de que alcancen la condición de solar (el solar es aquel suelo que cuenta con los requisitos establecidos por la normativa urbanística para poder ser edificado). Las AI habrán de acometerse a través de una o varias unidades de ejecución (UE).
  - Las fichas indican información sobre la divisibilidad de la parcela, tipo edificatorio, número de viviendas permitido, edificabilidad, cesión de dotaciones públicas, condiciones de gestión, ...
  - Se pueden identificar en los planos P4 (*Calificación pormenorizada en suelo urbano*) y P6 (*Gestión, régimen de desarrollo y ejecución*).
- **Normativa y Catálogo de protección del patrimonio cultural:**
  - El catálogo inventaría e identifica los bienes naturales y artificiales objeto de protección por el PGOU, recogiendo sus características y precisando el régimen de protección aplicable.
  - Estos bienes se pueden identificar en los planos P5 (*Condiciones de la edificación*).

### 3. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO:

Es el documento técnico en el que se identifican, describen y analizan los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la aplicación del PGOU, se analizan las alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, y se determinan las condiciones que deberán incorporarse al plan con el fin de prevenir, corregir o, en su caso, compensar, los efectos adversos sobre el medio ambiente, así como las necesarias para el seguimiento ambiental.

### 4. OTROS ESTUDIOS:

- Estudio de viabilidad económico-financiero.
- Memoria de sostenibilidad económica.
- Estudio de impacto acústico.
- Estudio de impacto de género.

### 5. PLANOS DE INFORMACIÓN [INF]:

- Planos con información general sobre la transformabilidad, forma y usos de cada pueblo.

### 6. PLANOS DE CALIFICACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE [P1]:

- Planos a escala municipal donde aparecen los sistemas generales de dotaciones públicas (carreteras, infraestructuras, equipamientos comunitarios, espacios libres y zonas verdes de ámbito general) y las zonas rurales.

Se distinguen las siguientes zonas rurales:

- J11 Zona de especial protección.
- J21 Zona de mejora ambiental.
- J31 Zona forestal.
- J32 Zona de monte ralo.
- J41 Zona agroganadera de alto valor estratégico.
- J42 Zona agroganadera paisaje rural de transición.
- J51 Zona de pastos montanos y roquedos.
- J61 Zona de protección de aguas superficiales



- En el artículo 6.2.1 de las normas generales se incluye matriz con los usos autorizados en cada zona rural. A continuación de la matriz, se regulan los usos permitidos en cada zona.

#### 7. PLANOS DE CONDICIONANTES SUPERPUESTOS [P1A]:

- En el suelo no urbanizable se complementa la ordenación de este municipio con los siguientes condicionantes superpuestos:
  - S11 Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos.
  - S12 Áreas con riesgo de erosión u otros riesgos geológicos.
  - S13 Áreas inundables.
  - S14 Áreas con riesgo por cambio climático.
  - S15 Áreas de suelos potencialmente contaminados.
  - S21 Espacios naturales protegidos.
  - S22 Corredores ecológicos y otros espacios de interés natural multifuncionales.
  - S23 Montes de utilidad pública.
  - S31 Ámbitos y edificios catalogados y con protección patrimonial.
  - S32 Zonas arqueológicas y de presunción.
- En el Título 6 sobre Suelo No Urbanizable, Capítulo 6.1, Sección 4 de las Normas Generales se regulan estos condicionantes.

#### 8. PLANOS DE ORDENACIÓN:

En este apartado se encuentran organizados **por pueblos o grupos de pueblos** las diferentes **series de planos** que estructuran toda la ordenación urbanística de cada localidad.

##### **[P2] Clasificación del suelo y ámbitos de ordenación pormenorizada**

- Qué clase de suelo es: urbano (consolidado o no), urbanizable (sectorizado o no) o no urbanizable.
- Ubicación de los Ámbitos de Ordenación Pormenorizada (AOP).

##### **[P3] Calificación y zonificación global en suelo urbano y urbanizable**

- Se distinguen las distintas zonas de uso global en función del uso característico de cada zona:

###### Zonas predominantemente privadas

- A Zona residencial.
- B Zona industrial.
- C Zona de usos terciarios.
- BC. Zona de actividades económicas.
- D Sistema General privado de equipamiento comunitario.

###### Zonas públicas

- E1 Sistema General de comunicaciones viarias y carreteras.
- E2 Sistema General de comunicaciones peatonales.
- E3 Otros Sistemas Generales de comunicación.
- F Sistema General de espacios libres
- G Sistema General público de equipamiento comunitario.
- H Sistema General de infraestructuras de servicios.
- I Sistema General de dominio público hidráulico.

###### Zonas rurales

- J11 Zona de especial protección.
- J21 Zona de mejora ambiental.
- J31 Zona forestal.
- J32 Zona de monte ralo.
- J41 Zona agroganadera de alto valor estratégico.
- J42 Zona agroganadera paisaje rural de transición.
- J51 Zona de pastos montanos y roquedos.



J61 Zona de protección de aguas superficiales

**[P4] Calificación pormenorizada en suelo urbano**

- La calificación global de las zonas situadas en suelo urbano deberá ser desarrollada por la ordenación urbanística a través de la calificación pormenorizada. La calificación pormenorizada divide la totalidad de las zonas del suelo urbano y urbanizable en subzonas. Engloba el conjunto de terrenos o parcelas homogéneas que tienen los mismos usos pormenorizados y los mismos parámetros edificatorios.
- La calificación pormenorizada establece con carácter obligatorio para cada subzona las siguientes determinaciones:
  - Si es subzona privada o pública.
  - Uso característico o priorizado de la subzona y resto de usos autorizados.
  - Número máximo de viviendas.
  - Trazado y características del sistema local de comunicaciones y su enlace con el sistema general de comunicaciones. Señalamiento de alineaciones, rasantes y superficies de la red pública viaria y peatonal.
  - Características de otros sistemas locales (aguas, electricidad, alumbrado).
  - Identificación de **ordenanzas de edificación** aplicable a cada parcela (tipo edificatorio, condiciones de parcelación,...)
  - Identificación de construcciones fuera de ordenación.
  - Ubicación de las Actuaciones Integradas y Unidades de Ejecución.
  - Señala edificios y parcelas con condiciones específicas: regularización de fincas o cesión a viales. Estas condiciones se desarrollan en las fichas AOP.
- Los tipos de subzonas incluidos en el PGOU se relacionan a continuación:
  - a. Subzonas privadas residenciales.
    - a2 Asentamientos antiguos rurales.
    - a51 Abierta de bajo desarrollo.
    - a61 Vivienda aislada.
  - b. Subzonas privadas industriales.
    - b11 Industria intensiva.
    - b12 Industria aislada.
  - bc. Subzonas privadas de actividades económicas
    - bc1. Actividad económica en edificación intensiva.
    - bc2. Actividad económica en edificación aislada.
  - d. Subzonas de equipamiento comunitario privado.
    - d8 Servicios Públicos.
    - d9 Religioso.
  - e. Subzonas públicas de comunicaciones.
    - e11 Carreteras.
    - e12 Calles.
    - e13 Áreas de aparcamiento.
    - e21 Calles y paseos peatonales.
    - e22 Calles peatonales con tolerancia.
  - f. Subzonas públicas de espacios libres.



f11 Parques y jardines.

f13 Plazas y áreas peatonales.

f14 Taludes y espacios de borde.

g. Subzonas públicas de equipamiento comunitario.

g1 Genérico.

g2 Docente.

g3 Cultural.

g4 Recreativo.

g5 Deportivo.

g6 Sanitario.

g8 Servicios públicos.

g9 Religioso.

g10 Institucional.

h. Subzonas de infraestructuras de servicios.

h1 De abastecimiento de agua.

**[P5] Condicionantes de la edificación**

- Condiciones edificatorias: número de alturas máximas, líneas de fachada, zona de protección de carreteras y aguas.
- Edificios catalogados sometidos a régimen de protección.
- Señala edificios y parcelas con condiciones específicas: regularización de fincas o cesión a viales. Estas condiciones se desarrollan en las fichas AOP.
- Marca los edificios fuera de ordenación o disconformes con el nuevo planeamiento.
- Suelos potencialmente contaminados.

**[P6] Gestión, régimen de desarrollo y ejecución**

- Ubicación de los AOP y de las AI.
- Indica si la parcela está dentro del ámbito de una Unidad de Ejecución, un Plan Sectorial, Plan Parcial, Plan Especial.

9. PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS:

**[P7] Planos de saneamiento**

**[P8] Planos de abastecimiento**



### COMPARATIVA DE ORDENANZAS DE SUBZONAS RESIDENCIALES A2 Y A61:

En el suelo urbano residencial el PGOU contempla tres subzonas (a2 Asentamientos antiguos rurales, a51 Abierta de bajo desarrollo, y a61 Vivienda aislada).

La subzona a2 se identifica con construcciones antiguas tipo caserío, que el planeamiento contempla conservar, manteniendo en esta subzona el carácter rural tradicional de las edificaciones.

La subzona a61 se identifica con construcciones residenciales aisladas, que podrán tener carácter contemporáneo. Si bien, los terrenos calificados en esta subzona, podrán aplicar la ordenanza de la subzona a2 tipo caserío tradicional.

A continuación, se incluye una tabla comparativa de la regulación de las ordenanzas a2 y a61.

PUNTO	Ordenanza	A2_ASENTAMIENTOS ANTIGUOS RURALES (TIPO CASERÍO)	A61_VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
1	Ámbito de aplicación	-Edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes. -Tiene carácter supletorio respecto a las determinaciones de las fichas AOP y fichas AI. -Las edificaciones preexistentes que no se ajusten a la ordenanza se registrarán según art. 4.7.2. a 4.7.5.	-Edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes. -Tiene carácter supletorio respecto a las determinaciones de las fichas AOP y fichas AI. -Las edificaciones preexistentes que no se ajusten a la ordenanza se registrarán según art. 4.7.2. a 4.7.5. -En esta subzona, salvo que AOP establezca lo contrario, se puede aplicar ordenanza A2_asentamientos rurales.
2	Edificabilidad	Sobre rasante: 0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s Bajo rasante: ver puntos 10,12 y 13	Sobre rasante: 0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s Bajo rasante: ver puntos 10,12 y 13
3	Tipología edificatoria	Tipo A_vivienda unifamiliar Tipo B_vivienda bifamiliar Tipo D.1_vivienda plurifamiliar compacta abierta de bajo desarrollo Usos compatibles: ver art. 5.2.3 Usos auxiliares: ver punto 20	Tipo A_vivienda unifamiliar Tipo B_vivienda bifamiliar Tipo D.1_vivienda plurifamiliar compacta abierta de bajo desarrollo Usos compatibles: ver punto 22 Usos auxiliares: ver punto 20
4	Parcela mínima edificable	Se consolidan parcelas registrales existentes de superficie $\geq 500$ m <sup>2</sup> (serán edificables).	Se consolidan parcelas registrales existentes de superficie $\geq 300$ m <sup>2</sup> (serán edificables).
5	Parcela mínima para parcelaciones	Tipo A_vivienda unifamiliar: 500 m <sup>2</sup> Tipo B_vivienda bifamiliar: 800 m <sup>2</sup> Tipo D.1_vivienda plurifamiliar compacta: 1.200 m <sup>2</sup> Resto de usos: 500 m <sup>2</sup> *círculo de 9 m $\varnothing$ en cualquier zona del interior	Tipo A_vivienda unifamiliar: 700 m <sup>2</sup> Tipo B_vivienda bifamiliar: 1.200 m <sup>2</sup> Tipo D.1_vivienda plurifamiliar compacta: 1.200 m <sup>2</sup> Resto de usos: 700 m <sup>2</sup> *círculo de 9 m $\varnothing$ en cualquier zona del interior
6	Dimensiones min linderos	Frontal: 9 m Resto: libre	Frontal: 9 m Resto: libre
7	Fondo edificable	No aplica	No aplica



8	Número de edificios en una parcela	Se consolidan edificios existentes, salvo aquellos fuera de ordenación o disconformes con Normas Subsidiarias.  Varios edificios de usos autorizados en división horizontal: cada edificio debe cumplir parámetros como si se ubicarán en parcelas independientes.	Se consolidan edificios existentes, salvo aquellos fuera de ordenación o disconformes con Normas Subsidiarias.  Varios edificios de usos autorizados en división horizontal: cada edificio debe cumplir parámetros como si se ubicarán en parcelas independientes.
9	Número máximo de viviendas	Puntos 3 a 8 (depende de los m2s)  *si nº viv ↑, nº aparcamientos ↑	Puntos 3 a 8 (depende de los m2s)  *si nº viv ↑, nº aparcamientos ↑
10	Perfil de la edificación	II(b)/0: planta baja, planta alta y bajo cubierta  Sótano: no / Semisótano: 1m sobre rasante ( equivale a planta baja)	II/0: planta baja y planta alta  Sótano: no / Semisótano: 1m sobre rasante (equivale a planta baja)
11	Altura máxima de la edificación	I: 4,00 m II: 7,00 m  II(b): 8,60 m (bajo cubierta)  *el reflejo de la planta bajo cubierta en fachada ≤ 1,60 m	I: 4,00 m II: 7,50 m  En edificaciones de 2 plantas: pb ≤ 4,00 m y p1 ≤ 3,50 m
12	Ocupación máxima del suelo	No establece	No establece
13	Separación a linderos de la edificación	<b>Lindero frontal:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Áreas de movimiento de plano P5.</li><li>- Los edificios adosados a preexistentes con retranqueo a lindero frontal &lt; 3 m, guardarán la línea de fachada marcada.</li><li>- Resto de casos: podrá adosarse al lindero si la calle tiene una anchura mínima de 8 m. Si no, deberá separarse como mínimo 4 m del eje de la calle.</li><li>- En caso de retranqueo a lindero frontal &lt; 3 m: sin vallar, quedando espacio privado abierto no edificable; el resto del frente puede vallarse respetando la alineación de fachada.</li><li>- Retranqueo a lindero ≥ 3 m: entre el cierre y la edificación mínimo 3 m y el cierre mínimo 4 m a eje de calle.</li></ul> <b>Resto de linderos:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Edificios separados mínimo 3 m.</li><li>- Se puede apoyar a lindero cuando exista edificación apoyada, debiendo guardar línea de fachada en lindero frontal.</li><li>- Podrán adosarse a lindero usos auxiliares, tipo garajes o leñeras, con condiciones: adosado a otro análogo, superficie máxima 50 m2t, altura máxima 3 m.</li></ul>	-Si plano P5 no limita: 3,00 m  -Se permite apoyar a lindero cuando exista edificación ya apoyada en esa parte del lindero. Deberá guardarse la línea de fachada frontal marcada por esta.



14	Separación mínima entre edificios en misma parcela	Entre edificios principales: 6,00 m Entre edificaciones principales y auxiliares: 3,00 m	Entre edificios principales: 6,00 m En edificaciones auxiliares o de una planta: 3,00 m
15	Patios	No aplica	No aplica
16	Alturas máximas y mínimas de plantas	Mínimas: - Semisótano: 2,40 m - Plantas vivienda: 2,50 m - Planta baja otros usos: 3,00 m Máximas: - Semisótano: 4,00 m - Planta baja: 4,00 m - Planta alta: 3,50 m *edificios de almacén agrícola de una planta: 6,00 m	Mínimas: - Semisótano: 2,40 m - Planta baja vivienda: 2,60 m - Planta baja otros usos: 3,00 m - Planta alta: 2,60 m Máximas: - Semisótano: 3,50 m - Planta baja: 4,00 m - Planta alta: 3,50 m
17	Salientes entrantes y en fachada	Sobre espacio público: <i>art. 5.1.29:</i> - <i>Balcón: ≤ 1,00 m de ancho, descubierta</i> - <i>Terraza: entrante, cubierto o descubierta</i> - <i>Mirador: ≤ 2,50 m de largo y ≤ 1,00 m de ancho</i> - <i>Galería: mirador &gt; 2,50 m de largo</i> - <i>Otros cuerpos volados</i> <i>Excepciones:</i> - <i>En calles de anchura &lt;4m se prohíben salientes.</i> - <i>En el resto de calles, no podrán sobresalir más de un 10% de la anchura del espacio público al que den frente., y como máximo 1 m.</i> (...) En las fachadas retranqueadas, los salientes deberán respetar la distancia a linderos del punto 13. Asimismo, no podrán superar 1 m de ancho.  <i>Otras condiciones:</i> - Prohibidos cuerpos volados cerrados. - Vuelos abiertos deberán adecuarse a condiciones estéticas del entorno. Dimensión en fachada ≤ 40% de longitud total de las fachadas, pudiéndose repartir por todas ellas, sin que supere 80% del frente en ninguna de ellas.	Libres, cumpliendo retranqueos de P5, o en su caso, 3,00 m, conforme punto 13.
18	Cornisas y aleros:	No pueden sobresalir sobre la alineación más de un 15% de la anchura del espacio público al que de	Aleros: anchura máxima de 1,20 m



		frente el edificio. <ul style="list-style-type: none"><li>- Fachadas principales: entre 0,60 y 1,20 m</li><li>- Otra fachadas: entre 0,60 y 1,00 m</li></ul>	
19	Cubiertas y volúmenes permitidos por encima de la altura	Cubierta con pendiente entre 20% y 45%. No se permiten mansardas ni buhardillas. Lucernarios: <ul style="list-style-type: none"><li>- superficie <math>\leq</math> 20% de la superficie del faldón en que se sitúan.</li><li>- dimensión máxima: 1m2</li><li>- distancia mínima entre lucernarios: 1,00 m</li></ul> Sistemas de captación de energías alternativas (solar)	Cubiertas inclinadas pendiente entre el 20% y 35%. El plano de la cubierta arranca desde el borde del alero o cornisa Se permiten cubiertas planas; si accesibles, barrera de protección. Construcciones permitidas por encima de la altura: art. 5.1.31 (buhardillas, remates, chimeneas,...)
20	Condiciones adicionales	<u>Transformación de almacenes, cuadras a viviendas:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- cumplir condiciones de habitabilidad de GV,</li><li>- nº máximo de viviendas: ver punto 9.</li></ul> <u>Depósitos de combustible:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- distancia mínima a lindero: 3,00 m, o la indicada por GV si es mayor.</li></ul> <u>Mueble de jardín, sin computar edificabilidad:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- no fijo, de madera, sin instalaciones, deberá respetar retranqueo a linderos.</li><li>- Superficie máxima en planta: 6,00 m2.</li><li>- altura máxima cumbre: 2,50 m.</li></ul> <u>Condiciones estéticas (a obra nueva, ampliación y reforma):</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- Edificios: volúmenes compactos y asentados sobre el terreno.</li><li>- Fachadas principales (espacio público y/o entrada): Huecos según ejes verticales y horizontales. Preponderancia del macizo: distancia entre huecos al menos igual a 2/3 de la suma de anchos de huecos; la distancia entre hueco y arista de fachada <math>\geq</math> 3/2 del ancho del hueco.</li><li>- Resto de fachadas: composición libre pero unitaria</li></ul>	<u>Fachadas:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- composición libre pero unitaria,</li><li>- revocos claros.</li></ul> <u>Edificios auxiliares:</u> en parcelas no ocupadas por edificación, construcciones del art. 5.1.20. apartado 3.c <u>Depósitos de combustible:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- distancia mínima a lindero: 3,00 m, o la indicada por GV si es mayor.</li></ul> <u>Vallados:</u> condiciones de art. 5.1.34 <u>Parcelas <math>\geq</math> 1.000 m2s:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- se permiten construcciones sobre rasante para usos recreativos y deportivos, frontones y similares, respetando condiciones de altura de edificación y separaciones a linderos.</li><li>- si son cubiertas, aunque no estén cerradas lateralmente, computan edificabilidad.</li></ul> <u>Mueble de jardín, sin computar edificabilidad:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- no fijo, de madera, sin instalaciones, deberá respetar retranqueo a linderos.</li><li>- Superficie máxima en planta: 6,00 m2.</li><li>- altura máxima cumbre: 2,50 m.</li></ul>



		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vuelos: Punto 17.</li> <li>- Materiales: se recomiendan tradicionales, colores suaves, revoco en masa de color claro.</li> <li>- Cubierta: Teja cerámica color natural. Prohibido: prefabricados, pizarra, chapa...</li> <li>Se permiten losas de hormigón con canto <math>\leq 15</math> cm y los que se sostengan con entrevigados de madera (no imitación).</li> <li>- Carpintería: toda con acabado similar de textura y color.</li> </ul> <p><u>Vallados:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En suelo urbano consolidado: podrán mantener carácter actual (con o sin cerramiento).</li> <li>- En suelo urbano no consolidado: condiciones de art. 5.1.34.</li> </ul>	
21	Resto de parámetros	Normativa general	Normativa general
22	Usos autorizados	<p>Uso característico: Tipo A_vivienda unifamiliar aislada</p> <p>Usos compatibles:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Art. 5.2.3</li> <li>- Tipo B_vivienda bifamiliar</li> <li>- Tipo D.1_vivienda plurifamiliar compacta de bajo desarrollo</li> <li>- Almacenes vinculados a explotación agraria: superficie máxima 150 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Ganadería familiar (art. 5.2.3.3).</li> <li>- Máximo 2 perros en vivienda unifamiliar y 1 perro por vivienda en parcelas con <math>\geq 2</math> viviendas.</li> </ul>	<p>Uso característico: Tipo A_vivienda unifamiliar aislada</p> <p>Usos compatibles:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Art. 5.2.3</li> <li>- Tipo B_vivienda bifamiliar</li> <li>- Tipo D.1_vivienda plurifamiliar compacta de bajo desarrollo</li> <li>- Construcciones agrícolas existentes se mantienen, nuevas prohibidas.</li> <li>- Ganadería familiar (art. 5.2.3.3).</li> <li>- Máximo 2 perros en vivienda unifamiliar y 1 perro por vivienda en parcelas con <math>\geq 2</math> viviendas.</li> </ul>



## GUÍA BÁSICA PARA REVISAR LOS PLANOS DEL PGOU

### CLASIFICACIÓN DEL SUELO



**Hiri lurzorua**  
Suelo urbano

Son suelo urbano aquellos terrenos ya transformados, que estén integrados o sean integrables en la trama urbana existente y asumida por el propio plan general que realice la clasificación:

a) Por contar, como mínimo, con acceso rodado por vías pavimentadas y de uso público efectivo, abastecimiento de agua, evacuación de aguas pluviales y fecales y suministro de energía eléctrica en baja tensión; con dimensión, caudal, capacidad y tensión suficientes para proporcionar servicios adecuados tanto a la edificación existente como a la prevista por la ordenación urbanística.

b) Cuando los terrenos, aun careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, tengan su ordenación consolidada, por ocupar la edificación, al menos, dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación urbanística que para ellos se proponga.



**Sektorizatutako lurzoru urbanizagarria**  
Suelo urbanizable sectorizado

Se clasifican como suelo urbanizable los terrenos que, no estando integrados en trama urbana ni siendo aún integrables en ella, se consideren idóneos para servir de soporte, previa su transformación urbanística, a usos urbanísticos.

Tendrá la consideración de suelo urbanizable sectorizado aquel terreno incluido en los sectores que PGOU delimita para la formulación del correspondiente plan parcial.



**Sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarria**  
Suelo urbanizable no sectorizado

Supone una reserva para futuros desarrollos urbanos, pero solo podrán ser edificados cuando el grado de ejecución de las previsiones del Plan General lo justifique, siendo necesario la tramitación de un Proyecto de Sectorización que deberá ser sometido a exposición pública y cuya aprobación definitiva corresponde a la Diputación.



**Lurzoru urbanizaezina**  
Suelo no urbanizable

También llamado rural, constituye un tipo de suelo que el plan de ordenación urbanística excluye de una posible urbanización por tratarse de suelo no apropiado para un desarrollo urbano sostenible, ya sea por sus características físicas o por su localización.

### GESTIÓN URBANÍSTICA



**Hornidura jardunak**  
Actuaciones aisladas y de dotación

Se consideran como actuaciones aisladas las edificatorias realizadas en los siguientes supuestos:

a) Solares ya existentes cuya urbanización haya sido asumida por la ordenación urbanística como adecuada y suficiente para la edificación.



b) Parcelas susceptibles de edificación que sólo requieran, para la adquisición de la condición de solar, la realización, previa o simultáneamente a la edificación, de las obras de urbanización complementarias conforme a lo establecido en el artículo 195 de la Ley del Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Se consideran actuaciones de dotación las dirigidas al levantamiento de la carga dotacional en suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística.



### Jardun integratuak Actuaciones integradas

Se consideran actuaciones integradas las que se realizan, en suelo urbano no consolidado por la urbanización y en suelo urbanizable sectorizado, en los terrenos que precisan de un grado de urbanización superior al de las actuaciones aisladas, para dar lugar a uno o varios solares conforme a un único programa de actuación urbanizadora y que habrán de acometerse a través de una o varias unidades de ejecución.

La información más detallada se encuentra en las fichas de AI del documento de Normativa urbanística del PGOU.



### Egikaritze unitateak Unidades de ejecución

Ámbitos de ejecución de Actuaciones Integradas.

## OTRAS DETERMINACIONES



### Baldintza berezipean dauden eraikin eta lursailak Edificios y parcelas sometidos a condiciones específicas

En algunas parcelas se incluyen condiciones específicas consistentes en la regularización de fincas mediante la obligación de agrupar varias parcelas, o la obligación de cesión de suelo para viales.

La información más detallada se encuentra en las fichas de las AOP del documento de Normativa urbanística del PGOU.



### Antolamenduz kanpo / Plangintzarekin bat ez datorrena Fuera de ordenación / Disconforme con el planeamiento

Tienen la consideración de fuera de ordenación los edificios, construcciones e instalaciones cuya desaparición ha sido prevista por el planeamiento en un plazo determinado, por quedar incluidos dentro del ámbito de alguna de las actuaciones aisladas, integradas o de ejecución de Sistemas Generales y Locales.

Se definen como edificios, construcciones o instalaciones calificados disconformes con el planeamiento aquéllos que, excluidos los de fuera de ordenación, incumplen las determinaciones de la ordenación que les afecta.

La información más detallada se encuentra en las fichas de las AOP del documento de Normativa urbanística del PGOU.