

**DOCUMENTO B. NORMATIVA URBANÍSTICA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZIGOITIA
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL**

EQUIPO REDACTOR: JOSÉ **LUQUE VALDIVIA** E IZASKUN **ASEGUINOLAZA BRAGA**, ARQUITECTOS
ASISTENCIA AMBIENTAL: JON **ASEGUINOLAZA BRAGA**, **BIÓLOGO**

MARZO 2023

INDICE

B1 NORMAS GENERALES	7
TÍTULO 1.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL	9
CAPÍTULO 1.1. ÚNICO	9
Artículo 1.1.1. Ámbito de aplicación y vigencia	9
Artículo 1.1.2. Marco legal.....	9
Artículo 1.1.3. Sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico de Álava	9
Artículo 1.1.4. Sistemática del articulado de las Normas urbanísticas	9
Artículo 1.1.5. Documentación constitutiva del presente Plan.....	9
Artículo 1.1.6. Interpretación de la documentación que integra el presente Plan.....	10
TÍTULO 2. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	13
CAPÍTULO 2.1. ÚNICO	13
Artículo 2.1.1. Categorías de la ordenación urbanística.....	13
Artículo 2.1.2. Ámbitos de ordenación urbanística pormenorizada	13
Artículo 2.1.3. Rango y vinculación normativa de las determinaciones del Plan.....	15
Artículo 2.1.4. Modificaciones del presente Plan.....	16
Artículo 2.1.5. Revisión del presente Plan.....	16
TÍTULO 3. CALIFICACIÓN DEL SUELO	17
CAPÍTULO 3.1. USOS DEL SUELO	17
SECCIÓN 1ª Generalidades	17
Artículo 3.1.1. Definición de uso del suelo	17
Artículo 3.1.2. Uso principal, uso auxiliar y uso asimilado.....	17
Artículo 3.1.3. Usos no previstos en la presente normativa urbanística.....	17
SECCIÓN 2ª Clasificación de los usos del suelo	18
Artículo 3.1.4. Clasificación de los usos del suelo.....	18
Artículo 3.1.5. Definición de uso autorizado, característico, compatible, priorizado y prohibido.	19
Artículo 3.1.6. Usos públicos.....	19
Artículo 3.1.7. Usos privados o lucrativos	19
SECCIÓN 3ª Contenido del uso vivienda y residencial colectivo.....	20
Artículo 3.1.8. Vivienda. Definición y clases.....	20
Artículo 3.1.9. Residencial colectivo. Definición y clases	24
SECCIÓN 4ª Contenido del uso industrial	24
Artículo 3.1.10. Definición, clases y categorías.....	24
Artículo 3.1.11. Actividad de industria compatible con vivienda.....	25
Artículo 3.1.12. Actividad de industria no compatible con vivienda	26
SECCIÓN 5ª Contenido de los usos terciarios.....	26
Artículo 3.1.13. Definición y clases	26
SECCIÓN 6ª Contenido de los usos de equipamiento comunitario	28
Artículo 3.1.14. Definición y clases	28
SECCIÓN 7ª Contenido del uso de comunicaciones y transportes.....	30
Artículo 3.1.15. Definición y clases. Dotación de aparcamientos.	30
SECCIÓN 8ª Contenido del uso de recreo y expansión al aire libre	32
Artículo 3.1.16. Definición y clases	32
Artículo 3.1.17. Instalaciones y construcciones permitidas en el Sistema General de Espacios Libres.....	33
Artículo 3.1.18. Instalaciones y construcciones permitidas en el Sistema Local de Espacios Libres.....	34
SECCIÓN 9ª Contenido de los usos de infraestructuras de servicios.....	34
Artículo 3.1.19. Definición y clases	34
SECCIÓN 10ª Usos rurales	35
Artículo 3.1.20. Definición y clases	35
Artículo 3.1.21. Usos de protección ambiental.....	35
Artículo 3.1.22. Usos de ocio y esparcimiento en suelo no urbanizable.	36
Artículo 3.1.23. Usos relacionados con la explotación de recursos primarios.....	36
Artículo 3.1.24. Infraestructuras en suelo no urbanizable.	39

Artículo 3.1.25. Otros usos edificatorios en suelo no urbanizable.....	40
SECCIÓN 11ª Producción de energías renovables.....	41
Artículo 3.1.26. Implementación de energías renovables en el municipio.....	41
CAPÍTULO 3.2. CALIFICACIÓN GLOBAL.....	42
SECCIÓN 1ª Articulación de la calificación global en el PGOU.....	42
Artículo 3.2.1. Calificación y zonificación global. Definiciones y contenido.....	42
Artículo 3.2.2. Calificación global y zonas existentes en este Plan y condicionantes superpuestos.....	43
Artículo 3.2.3. Régimen básico de edificación y uso aplicable a las zonas. Representación gráfica.....	44
SECCIÓN 2ª Definición de las zonas y condicionantes superpuestos.....	44
Artículo 3.2.4. Definición de las zonas predominantemente privadas.....	44
Artículo 3.2.5. Definición de las zonas públicas.....	45
Artículo 3.2.6. Definición de las zonas rurales.....	46
Artículo 3.2.7. Definición de los condicionantes superpuestos.....	48
Artículo 3.2.8. Vinculación normativa y tolerancias de las determinaciones de la calificación global.....	49
SECCIÓN 3ª Condiciones particulares de determinados sistemas en todo el municipio.....	50
Artículo 3.2.9. Condiciones específicas de las zonas de carreteras (E1).....	50
Artículo 3.2.10. Condiciones específicas de las zonas ferroviarias (E3).....	51
Artículo 3.2.11. Condiciones específicas de las zonas aeroportuarias (E3).....	52
Artículo 3.2.12. Condiciones específicas de las zonas de Dominio Público Hidráulico (I).....	53
CAPÍTULO 3.3. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.....	54
Artículo 3.3.1. Calificación pormenorizada y subzonas. Contenido.....	54
Artículo 3.3.2. Sistematización de la calificación pormenorizada.....	55
Artículo 3.3.3. Relación de las subzonas existentes en este municipio.....	57
Artículo 3.3.4. Tolerancias admitidas en las determinaciones de la calificación pormenorizada.....	57
TÍTULO 4. RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO. 59	
CAPÍTULO 4.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	59
Artículo 4.1.1. División del territorio establecida por la clasificación urbanística.....	59
CAPÍTULO 4.2. ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA.....	59
Artículo 4.2.1. Edificabilidad urbanística media del ámbito de ordenación.....	59
Artículo 4.2.2. Edificabilidad ponderada y edificabilidad ponderada media.....	60
Artículo 4.2.3. Criterios y coeficientes de ponderación de usos.....	60
CAPÍTULO 4.3. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.....	60
Artículo 4.3.1. Definición del régimen de desarrollo del planeamiento.....	60
Artículo 4.3.2. Planes Especiales.....	62
Artículo 4.3.3. Planes Parciales.....	63
Artículo 4.3.4. Estudios de detalle.....	63
Artículo 4.3.5. Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística.....	64
CAPÍTULO 4.4. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.....	64
Artículo 4.4.1. Disposiciones de carácter general.....	64
Artículo 4.4.2. Tipos de actuaciones y sus ámbitos. Unidades de ejecución.....	64
Artículo 4.4.3. Régimen del suelo urbano consolidado y las actuaciones aisladas.....	66
Artículo 4.4.4. Régimen del suelo urbano no consolidado correspondiente a actuaciones de dotación.....	67
Artículo 4.4.5. Régimen de las actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.....	67
Artículo 4.4.6. Régimen de las actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de Sistemas Generales y Sistemas Locales.....	68
CAPÍTULO 4.5. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.....	68
Artículo 4.5.1. Proyectos exigidos para la ejecución de obras de urbanización.....	68
Artículo 4.5.2. Posibilidad de adaptación de la ordenación.....	68
Artículo 4.5.3. Condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización.....	69
Artículo 4.5.4. Ejecución de proyectos de urbanización por titulares no municipales.....	69
CAPÍTULO 4.6. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR.....	70
Artículo 4.6.1. Ejercicio de la facultad de edificar en suelo urbano y urbanizable.....	70

Artículo 4.6.2. Ejercicio de la facultad de edificar en suelo no urbanizable	71
CAPÍTULO 4.7. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS PREEXISTENTES.....	71
Artículo 4.7.1. Criterios generales que definen el régimen de la edificación existente.....	71
Artículo 4.7.2. Edificios fuera de ordenación en suelo urbano y urbanizable	71
Artículo 4.7.3. Edificios disconformes con el planeamiento en suelo urbano y urbanizable.....	72
Artículo 4.7.4. Edificios conformes con el planeamiento.....	73
Artículo 4.7.5. Edificios preexistentes en áreas y sectores pendientes de ordenación pormenorizada.....	73
Artículo 4.7.6. Usos existentes en suelo urbano y urbanizable	73
Artículo 4.7.7. Edificios y usos fuera de ordenación y disconformes con el plan en suelo no urbanizable. ..	74
Artículo 4.7.8. Contenido del deber de conservación	76
Artículo 4.7.9. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público.....	76
Artículo 4.7.10. Régimen de usos y obras provisionales.....	77
TÍTULO 5. ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS SUBZONAS EDIFICABLES.....	79
CAPÍTULO 5.1. DEFINICIONES BÁSICAS PARA LA APLICACIÓN DE LAS ORDENANZAS....	79
SECCIÓN 1ª Definiciones y parámetros urbanísticos	79
Artículo 5.1.1. Finca y Parcela	79
Artículo 5.1.2. Edificio o edificación.....	79
Artículo 5.1.3. Edificio aislado	80
Artículo 5.1.4. Edificabilidad física.....	80
Artículo 5.1.5. Forma de medir la edificabilidad	81
Artículo 5.1.6. Densidad residencial.....	82
SECCIÓN 2ª Parámetros y condiciones de la parcela	82
Artículo 5.1.7. Linderos	82
Artículo 5.1.8. Dimensiones máxima y mínima de linderos.....	83
Artículo 5.1.9. Parcela mínima y máxima edificable.....	83
Artículo 5.1.10. Parcela mínima y máxima a efectos de parcelaciones	83
Artículo 5.1.11. Segregaciones de terrenos de parcelas edificadas.....	83
SECCIÓN 3ª Parámetros y condiciones de la posición del edificio en la parcela	83
Artículo 5.1.12. Alineación viaria	83
Artículo 5.1.13. Definición de las referencias altimétricas del terreno	84
Artículo 5.1.14. Definición de las referencias de la edificación.....	84
Artículo 5.1.15. Separación a linderos	84
Artículo 5.1.16. Separación a los cauces fluviales	84
Artículo 5.1.17. Separación entre edificios.....	85
Artículo 5.1.18. Fondo edificable.....	86
Artículo 5.1.19. Área de movimiento de la edificación.....	86
SECCIÓN 4ª Parámetros y condiciones de ocupación de la parcela por la edificación	86
Artículo 5.1.20. Ocupación del suelo por la edificación.....	86
Artículo 5.1.21. Superficie libre de parcela.....	87
SECCIÓN 5ª Parámetros y condiciones de forma de los edificios.....	87
Artículo 5.1.22. Dimensiones máxima y mínima de la edificación.....	87
Artículo 5.1.23. Cota de origen.....	87
Artículo 5.1.24. Altura del edificio.....	88
Artículo 5.1.25. Perfil de la edificación o número de plantas.....	89
Artículo 5.1.26. Plantas de los edificios.....	89
SECCIÓN 6ª Condiciones adicionales; de estética urbana y de calidad e higiene de la edificación.....	90
Artículo 5.1.27. Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística.....	90
Artículo 5.1.28. Altura de pisos	91
Artículo 5.1.29. Salientes y entrantes en las fachadas.....	91
Artículo 5.1.30. Saliente máximo de cornisas y aleros	92
Artículo 5.1.31. Construcciones por encima de la altura	92
Artículo 5.1.32. Patios	92
Artículo 5.1.33. Salvaguarda de la estética urbana.....	94
Artículo 5.1.34. Vallados	94
Artículo 5.1.35. Protección del arbolado.....	95

Artículo 5.1.36. Condiciones de diseño, calidad e higiene de la edificación.....	95
CAPÍTULO 5.2. ORDENANZAS GENERALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE	95
SECCIÓN 1ª Condiciones generales de las subzonas residenciales (a)	95
Artículo 5.2.1. Condiciones generales comunes referentes a la edificación. (a)	95
Artículo 5.2.2. Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos (a).....	97
Artículo 5.2.3. Compatibilidad de usos en las subzonas residenciales	98
Artículo 5.2.4. Ordenanza a2 de asentamientos antiguos rurales.....	100
Artículo 5.2.5. Ordenanza a51 de edificación abierta de bajo desarrollo.	108
Artículo 5.2.6. Ordenanza a61 de vivienda unifamiliar aislada.....	112
SECCIÓN 2ª Condiciones generales de las subzonas industriales (b)	118
Artículo 5.2.7. Ordenanza b11 de industria intensiva.....	118
Artículo 5.2.8. Ordenanza de la subzona b12 de industria aislada.	121
Artículo 5.2.9. Ordenanza de la subzona b.2 de industria especial.....	125
Artículo 5.2.10. Ordenanza general de edificación y uso de la subzona b.3. de parque tecnológico.....	125
SECCIÓN 3ª Condiciones generales de subzona de actividades económicas (bc).....	125
Artículo 5.2.11. Condiciones generales referentes a la edificación (bc1 y bc2).	125
Artículo 5.2.12. Condiciones generales referentes a los usos autorizados (bc1 y bc2).	126
SECCIÓN 4ª Condiciones generales de subzona terciaria y equipamiento comunitario privado (c y d). 126	
Artículo 5.2.13. Condiciones generales referentes a la edificación (c y d).	126
Artículo 5.2.14. Condiciones generales referentes a los usos autorizados (c y d).	127
SECCIÓN 5ª Condiciones generales de las subzonas públicas de equipamiento comunitario (g)	128
Artículo 5.2.15. Condiciones generales referentes a la edificación (g).....	128
Artículo 5.2.16. Condiciones generales referentes a los usos. (g)	128
SECCIÓN 6ª Condiciones generales de las subzonas públicas de espacios libres. (f)	129
Artículo 5.2.17. Condiciones generales referentes a la edificación. (f).....	129
Artículo 5.2.18. Condiciones generales referentes a los usos (f).	129
SECCIÓN 7ª Condiciones generales de las subzonas de infraestructuras (h).....	130
Artículo 5.2.19. Condiciones generales referentes a la edificación. (h).....	130
Artículo 5.2.20. Condiciones generales referentes a los usos. (h)	130
SECCIÓN 8ª Condiciones generales de las subzonas de comunicaciones (e)	130
Artículo 5.2.21. Condiciones generales referentes a la edificación y urbanización. (e).....	130
Artículo 5.2.22. Condiciones generales referentes a los usos. (e)	130
TÍTULO 6. SUELO NO URBANIZABLE: ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN.....	131
CAPÍTULO 6.1. RÉGIMEN COMÚN DEL SUELO NO URBANIZABLE	131
SECCIÓN 1ª Requisitos para autorización de usos.	131
Artículo 6.1.1. Autorización de usos en suelo no urbanizable	131
Artículo 6.1.2. Implantación de usos previa formulación del planeamiento territorial y/o urbanístico.....	132
SECCIÓN 2ª Condiciones comunes a todos los usos.....	132
Artículo 6.1.3. Distancias al dominio público y afecciones de las infraestructuras.	132
Artículo 6.1.4. Condiciones ambientales aplicables a los usos constructivos	133
Artículo 6.1.5. Vallados	134
SECCIÓN 3ª Condiciones específicas para determinados usos en suelo no urbanizable.....	135
Artículo 6.1.6. Parámetros edificatorios específicos de cada uso constructivo	135
Artículo 6.1.7. Condiciones adicionales de las explotaciones agrarias y ganaderas.....	137
Artículo 6.1.8. Condiciones adicionales de las viviendas.	138
Artículo 6.1.9. Condiciones adicionales de los campings.....	138
Artículo 6.1.10. Condiciones adicionales de las actividades que incluyan en su proceso la incineración de cadáveres o productos finales de procesos de compostaje.	139
SECCIÓN 4ª Régimen de los condicionantes superpuestos en suelo no urbanizable.....	139
Artículo 6.1.11. Condiciones adicionales por riesgos naturales y cambio climático (S11 a S15)	139
Artículo 6.1.12. Condiciones adicionales de infraestructura verde (S21 a S23).....	141
Artículo 6.1.13. Condiciones adicionales de protección patrimonial (S31 a S32).....	142
CAPÍTULO 6.2. RÉGIMEN DE LAS ZONAS J11 A J61.....	143
Artículo 6.2.1. Matriz de usos en zonas J11 a J61	143
Artículo 6.2.2. Regulación de las categorías de especial protección y mejora ambiental (J11 y J21).....	144

Artículo 6.2.3. Regulación de las categorías forestales (J31 y J32).....	145
Artículo 6.2.4. Regulación de las categorías agroganaderas (J41 y J42)	146
Artículo 6.2.5. Regulación de la categoría de pastos montanos y roquedos (J51).....	147
Artículo 6.2.6. Regulación de la zona de protección de aguas superficiales. (J61).....	147
CAPÍTULO 6.3. RÉGIMEN DE LOS NÚCLEOS RURALES (J71)	148
Artículo 6.3.1. Regulación de los núcleos rurales (J71).	148
CAPÍTULO 6.4. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE (D, E, F, G y H).....	148
Artículo 6.4.1. Alcance de la regulación	148
CAPÍTULO 6.5. DISPOSICIONES TRANSITORIAS.....	149
B2 NORMAS PARTICULARES	151
ANEXO I CONSECUENCIAS NORMATIVAS DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.	269
ANEXO II FICHAS URBANÍSTICAS DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS	271

B1 NORMAS GENERALES

TÍTULO 1.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO 1.1. ÚNICO

Artículo 1.1.1. Ámbito de aplicación y vigencia

1. El presente Plan General de Ordenación Urbana será de aplicación, desde su entrada en vigor, en la totalidad del término municipal de Zigoitia.
2. Su vigencia se mantendrá indefinidamente mientras no sea revisado, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones.

Artículo 1.1.2. Marco legal

1. El marco legal de este Plan general es la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco; el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y las disposiciones que las modifican o desarrollan.
2. Cuando posteriormente se aluda genéricamente a la “legislación urbanística” se entenderá el conjunto de los textos citados y resto de normativa urbanística en vigor.
3. Cuando un artículo de estas normas generales se refiere a legislación sectorial que sea modificada posteriormente, la referencia se entenderá a la normativa en vigor en el momento de su aplicación, salvo que en el artículo de estas normas se exprese lo contrario.

Artículo 1.1.3. Sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico de Álava

1. Este Plan General ha sido realizado siguiendo el sistema de normalización del planeamiento urbanístico de Álava (NORPLAN). Por tratarse de un sistema para todo el Territorio alavés hay en este PGOU determinaciones (clases de suelo, zonas y subzonas, etc.) que pueden no utilizarse por no tener cabida en este plan. En los artículos siguientes y los planos de ordenación se precisa tal circunstancia.

Artículo 1.1.4. Sistemática del articulado de las Normas urbanísticas

1. El articulado de estas Normas Urbanísticas se estructura en Libros, Títulos, Capítulos y, en ocasiones, Secciones.
2. La numeración de los artículos se compone de cuatro dígitos. El primero se refiere al Libro, el segundo al Título, el tercero al Capítulo y el cuarto al número de orden del artículo dentro del Capítulo. Las Secciones, al no existir en todos los casos, no se tienen en cuenta en la numeración.

Artículo 1.1.5. Documentación constitutiva del presente Plan

1. El presente Plan está constituido por los siguientes documentos:
 - a) Memoria informativa y justificativa. Incluye la justificación del cumplimiento de los estándares máximos y mínimos de edificabilidad urbanística, y del respeto al crecimiento residencial, señalados en los instrumentos de ordenación del territorio, en

el apartado Evaluación del Modelo.

- b) Estudio ambiental estratégico.
- c) Planos de información.
- d) Planos de ordenación.
- e) Normativa urbanística
- f) Normativa y Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural.
- g) Estudio de viabilidad económico-financiera.
- h) Memoria de sostenibilidad económica.
- i) Evaluación de impacto de género.

2. La normativa urbanística se compone del documento “B.1. Normas generales”, del documento “B.2. Normas particulares de los Ámbitos de Ordenación urbanística Pormenorizada”, y del documento “B.3. Normativa y Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural”.

3. Los planos de ordenación son:

- P1. Calificación del suelo no urbanizable.
- P1A. Infraestructuras generales y condicionantes superpuestos adicionales.
- P2. Clasificación del suelo y ámbitos de ordenación pormenorizada.
- P3. Calificación y zonificación global en suelo urbano y urbanizable.
- P4. Calificación pormenorizada en suelo urbano.
- P5. Condiciones de la edificación.
- P6. Gestión, régimen de desarrollo y ejecución.
- P7. Esquema de la infraestructura de saneamiento.
- P8. Esquema de la infraestructura de abastecimiento.
- P9. Esquema de la infraestructura de electricidad en baja tensión.

Abreviadamente, en las carátulas de los planos, se denominan del siguiente modo:

- P1. Calificación del suelo no urbanizable.
- P1A. Condicionantes superpuestos e infraestructuras.
- P2. Clasificación y AOP.
- P3. Calificación y zonificación global.
- P4. Calificación pormenorizada.
- P5. Edificación.
- P6. Gestión.
- P7. Saneamiento.
- P8. Abastecimiento.
- P9. Electricidad.

Para la elaboración de los planos P1, P1A y P2 se ha utilizado la cartografía básica de escala 1/5.000 y para el resto la de la escala 1/500, en ambos casos de la Diputación Foral de Álava.

Artículo 1.1.6. **Interpretación de la documentación que integra el presente Plan**

1. Este Plan se interpretará atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la memoria.

2. En los casos de duda o imprecisión prevalecerá la interpretación más favorable desde el punto de vista del interés de la colectividad. En cualquier caso, siempre prevalecerán las interpretaciones realizadas a través de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

3. Cuando se suscite una duda de interpretación que no sea fácilmente resoluble, de acuerdo con lo indicado en los dos números anteriores de este artículo, se solicitará un informe técnico y jurídico sobre el tema y una vez consideradas las diversas alternativas propuestas, el órgano competente municipal adoptará una solución que fijará la interpretación oficial de aplicación en casos sucesivos. Si esta interpretación afecta a aspectos sustanciales del Plan iniciará la oportuna modificación del mismo que establezca una redacción indubitada de las determinaciones causantes del problema.

4. La resolución de las contradicciones que puedan existir entre las determinaciones de los diversos elementos constitutivos de la documentación de este Plan se resolverá siguiendo estos criterios:

- a) Las contradicciones entre cualquier determinación de este Plan y cualquier disposición de carácter legal o reglamentario, cuyo contenido pueda ser de aplicación directa a actos de uso del suelo o de construcción, se saldará a favor de esta última.
- b) En el caso de que, eventualmente no haya correspondencia en la documentación de los diversos planos, será válida la indicación del plano realizado sobre la escala más detallada, salvo que de la memoria se deduzca, sin lugar a dudas, lo contrario. Entre planos de la misma escala prevalecerán las determinaciones de la ordenación estructural, salvo que de la memoria se deduzca, sin lugar a dudas, lo contrario.
- c) Las contradicciones entre planos y normas urbanísticas referentes a superficies, etiquetas de calificación y clasificación y otras cuestiones que se definen en planos y se reflejan luego en las normas, se resolverán a favor de los planos y las restantes a favor de las normas urbanísticas, salvo que de la memoria se deduzca, sin lugar a dudas, lo contrario.
- d) Las determinaciones de la calificación global y la pormenorizada, así como las relativas a la ejecución, prevalecerán en su ámbito sobre las indicaciones de estas normas generales.
- e) La medición o interpretación real comprobada fehacientemente sobre el terreno prevalecerá sobre la que se realice de los planos en soporte digital y ésta, a su vez, tendrá preferencia sobre la que se realice en soporte papel.

Al margen de lo anterior, deberá tenerse en cuenta lo establecido en Artículo 2.1.3. “Rango y vinculación normativa de las determinaciones del Plan”, Artículo 3.2.8 “Vinculación normativa y tolerancias de las determinaciones de la calificación global” y Artículo 3.3.4 “Tolerancias admitidas en las determinaciones de la calificación pormenorizada” de estas Normas Generales.

TÍTULO 2. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO 2.1. ÚNICO

Artículo 2.1.1. **Categorías de la ordenación urbanística**

1. Según lo dispuesto en el artículo 50.3.a de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, la ordenación urbanística de este Plan se divide en las categorías de ordenación estructural y ordenación pormenorizada.
2. En estas Normas Urbanísticas se enumeran las determinaciones que pertenecen a cada categoría de ordenación.

Artículo 2.1.2. **Ámbitos de ordenación urbanística pormenorizada**

1. El ámbito de ordenación urbanística pormenorizada define el ámbito que ha sido sometido a una ordenación pormenorizada uniforme por el planeamiento general, o ha de serlo en desarrollo del mismo, a través del planeamiento pormenorizado. En los AOP se incluyen los Sistemas Generales sitios en suelo no urbanizable que han de ser ejecutados a través del planeamiento urbanístico.
2. Cada ámbito de ordenación urbanística pormenorizada (AOP) puede estar formada por una o varias zonas privadas y/o públicas.
3. Por definición, cada sector de suelo urbanizable y cada ámbito de Plan Especial en suelo urbano constituyen un AOP.
4. En el presente Plan existen los siguientes AOP:

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 – Untzabe
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 - Mendebalde
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 - Kurtzarri
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 - Parandorios
AOP-R6B	Buruaga
AOP-R6C	Mendarozketa
AOP-R7A	Etxaguen
AOP-R7B	San Pedro
AOP-R8A	Acosta
AOP-R8B.1	Zestafe - Núcleo original
AOP-R8B.2	Zestafe – Kanpanpe

5. Tal como se indica en los planos P4 y P5 y en las correspondientes fichas incluidas en el libro B2, en las AOP que se relacionan a continuación, la ordenación pormenorizada queda remitida a la establecida por el Plan Parcial ya ejecutado, sin que en ningún caso sean aplicables en estas AOP las ordenanzas de subzona incluidas en esta Normativa.

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

6. En suelo no urbanizable, como casos especiales, pueden darse los siguientes ámbitos de ordenación pormenorizada:

- a) El ámbito de intervención estructural que define el ámbito del suelo no urbanizable integrado por Sistemas Generales.

En este PGOU existen los siguientes ámbitos de intervención estructural

Peatonales y/o bicicletas:

- IV13-GR25 – Vuelta a la Llanada Alavesa a pie de monte
- IV28 – Etxabarri-Ibiña-Gorbea
- IV33 – Legrada-Amarita
- IV46 – Betolaza-Buruaga

- b) El ámbito de suelo no urbanizable ordenado pormenorizadamente (ASNUOP), que define el ámbito del suelo no urbanizable ordenado pormenorizadamente por un plan especial de los previstos en el artículo 59.2.c) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, desarrollado por el artículo 4.3 del Decreto

105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo del País Vasco, bien sea por exigencia de un plan territorial o por iniciativa propia de la entidad promotora siempre que, en este último caso, no tenga carácter de Sistema General.

ASNUOP-Etx - Centro hípico en Etxabarri-Ibiña. Queda ordenado por el Plan Especial aprobado por Orden Foral 420/2014, de 29 de septiembre (BOTH A nº 146 del 39/12/0221).

ASNUOP-On – Centro hípico en Ondategi. Queda ordenado por el Plan Especial aprobado por Orden Foral 331/2021, de 7 de diciembre (BOTH A nº 117 del 15/10/2014).

Artículo 2.1.3. **Rango y vinculación normativa de las determinaciones del Plan**

En desarrollo del artículo 58 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, se establecen estos criterios:

1. Las determinaciones de ordenación urbanística estructural tienen rango de planeamiento general. Con las salvedades y tolerancias indicadas en el Artículo 3.2.8 “Vinculación normativa y tolerancias de las determinaciones de la calificación global” de estas Normas Generales, sus modificaciones supondrán la del presente Plan debiéndose tramitar según el procedimiento establecido al efecto por la legislación urbanística.

En concreto tienen rango de ordenación estructural las siguientes determinaciones:

a) De la documentación gráfica:

- a.1 La zonificación y calificación global contenidas en los planos P1, P1A y P3.
- a.2 La clasificación del suelo (en suelo urbano, urbanizable sectorizado, urbanizable no sectorizado y no urbanizable) del plano P2. Asimismo, la categorización del suelo urbano no consolidado que contenga ámbitos de ejecución (citados en el artículo 53.1.f de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco) con Sistemas Generales adscritos o incluidos en ellos.
- a.3 La delimitación de los AOP contenida en el plano P2.
- a.4 El señalamiento de los bienes inmuebles de interés cultural calificados e inventariados.
- a.5 La delimitación de los ámbitos de ejecución mencionados en el subpunto a.2 incorporada al plano P6 “Condiciones de desarrollo. Gestión urbanística y ejecución”.
- a.6 Las determinaciones de ordenación directiva definidas expresamente mediante notas escritas sobre los diferentes planos de ordenación.

b) De la documentación escrita:

- b.1 El presente documento “B.1. Normas generales”, con las excepciones contenidas en el mismo.
- b.2 Las determinaciones de ordenación pormenorizada definidas expresamente con ese rango normativo en la norma particular de cada AOP, en el documento “B.2.1 Normas particulares de los Ámbitos de Ordenación urbanística Pormenorizada”.

2. Tendrán el rango propio del planeamiento general y, por lo tanto, su alteración exigirá la formulación de la correspondiente modificación de este Plan, las determinaciones particulares

de ordenación pormenorizada definidas expresamente con ese rango normativo en la norma particular de cada AOP.

Con las excepciones y salvedades indicadas en el Artículo 3.3.4. “Tolerancias admitidas en las determinaciones de la calificación pormenorizada” de estas Normas generales, el resto de las determinaciones de la calificación pormenorizada tendrán el rango propio del planeamiento pormenorizado y, su formulación y modificación se realizará, según cada clase de suelo, por medio de este Plan, un Plan Especial o un Plan Parcial.

Artículo 2.1.4. **Modificaciones del presente Plan**

1. Con las salvedades indicadas en los artículos Artículo 3.2.8 “Vinculación normativa y tolerancias de las determinaciones de la calificación global” y Artículo 3.3.4. “Tolerancias admitidas en las determinaciones de la calificación pormenorizada”, se entiende por modificación del presente Plan toda reconsideración de sus determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo previsto en el artículo siguiente. A efectos de la elección del plan competente para realizar aquella modificación, se tendrá en cuenta los criterios establecidos en el artículo anterior.

2. Cualquier modificación que se presente a su tramitación se deberá justificar desde el punto de vista del interés público.

3. Toda modificación guardará relación con el motivo que la justifica, no pudiéndose incluir en el expediente otras alteraciones no relacionadas con dicho motivo o que no se mencionen de forma expresa en las descripciones y justificaciones realizadas.

Artículo 2.1.5. **Revisión del presente Plan**

1. Se entiende por revisión, total o parcial, de este Plan la reconsideración de la ordenación urbanística estructural descrita en el artículo 33 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

2. Además, las siguientes circunstancias aconsejan la revisión del Plan:

- a) El agotamiento del 50 por ciento de la capacidad total residencial o industrial prevista por este Plan.
- b) La necesidad de alguna intervención dotacional que suponga una distorsión generalizada de la ordenación estructural.
- c) La modificación significativa respecto a las previsiones de la población o de su índice de crecimiento.
- d) La aprobación de un planeamiento territorial que implique la revisión.
- e) El cambio de orientación de la política urbana municipal.

TÍTULO 3. CALIFICACIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO 3.1. USOS DEL SUELO

SECCIÓN 1ª Generalidades

Artículo 3.1.1. **Definición de uso del suelo**

1. Los usos del suelo son la concreción espacial de las actividades que se admiten por la calificación urbanística en un determinado espacio del territorio, edificado o no.

2. Este concepto tiene un valor estrictamente urbanístico, por lo que se establece a tenor de las facultades que otorga al planeamiento la legislación sobre régimen del suelo y ordenación urbana.

Artículo 3.1.2. **Uso principal, uso auxiliar y uso asimilado**

1. Frecuentemente el desarrollo de una actividad urbanística en un espacio engloba a varios usos que están funcional u organizativamente ligados entre sí. En estos casos se denomina **uso principal** al concreto que constituye el objeto fundamental de la actividad y que lo caracteriza como tal uso.

2. A su vez, se denomina **uso auxiliar** a aquellos otros usos vinculados que son imprescindibles, o al menos convenientes, para el correcto funcionamiento del principal. Un determinado uso puede actuar, según los casos y la localización, unas veces como uso auxiliar u otras como uso principal. Se incluyen también entre los usos auxiliares las actividades de servicio necesarias para el correcto funcionamiento de las instalaciones y/o los edificios que albergan los usos, como locales de recogida de basuras, maquinaria de ascensor, depósitos de combustibles y cuartos de calderas, etc.

3. Son **usos asimilados** a un uso principal de referencia, aquéllos cuyas condiciones de implantación y efectos son semejantes, por lo que pueden autorizarse en las mismas condiciones.

Para que un uso adquiera la consideración de uso asimilado a un uso principal deberá cumplir alguno de estos requisitos:

- a) Estar expresamente señalado como tal en los artículos siguientes que regulan el contenido de los usos o en las condiciones específicas de edificación y uso de las subzonas.
- b) Estar recogido en una ordenanza urbanística municipal destinada al efecto.
- c) Ser acordado por el Ayuntamiento, previo informe técnico en el que se demuestre de manera indubitada que se dan las circunstancias señaladas en el primer párrafo de este punto. Este acuerdo será de aplicación en todo el municipio, sin perjuicio de que puedan establecerse diferentes asimilaciones en las diversas zonas y subzonas en función de los objetivos establecidos por el planeamiento; en consecuencia, nunca podrá utilizarse esta vía para solucionar situaciones particulares.

Artículo 3.1.3. **Usos no previstos en la presente normativa urbanística**

1. La sistematización reseñada posteriormente, así como el desarrollo que de la misma se

efectúa, se entenderá como una definición abierta y no excluyente, por lo que el Ayuntamiento podrá explicitar los usos no previstos en aquélla como usos asimilados conforme al artículo anterior.

2. Cuando tal equiparación no sea posible por ausencia de referencia, el Ayuntamiento reformará la clasificación de los usos, tramitándola como modificación de planeamiento general.

SECCIÓN 2ª Clasificación de los usos del suelo

Artículo 3.1.4. Clasificación de los usos del suelo

1. A efectos de regular la ubicación de los usos del suelo en los terrenos y en las edificaciones e instalaciones, los diversos usos del suelo se clasifican en los siguientes tipos:

- a) Según su posibilidad de ubicación en el territorio.
 - a.1 Usos autorizados.
 - a.2 Usos prohibidos.
- b) Según el régimen de propiedad.
 - b.1 Usos públicos.
 - b.2 Usos de la Administración Pública.
 - b.3 Usos privados.
- c) Según la característica básica de un uso de ocupar o no el terreno con edificación o instalación.
 - c.1 Usos sustentados en edificación o instalación: usos constructivos.
 - c.2 Usos no sustentados en edificación o instalación: usos no constructivos.
- d) Según la naturaleza de las actividades, los usos se disponen y ordenan desagregándose en niveles y subniveles. El primer nivel es el siguiente:
 - d.1 Vivienda.
 - d.2 Industrial.
 - d.3 Terciario.
 - d.4 Equipamiento comunitario.
 - d.5 Comunicaciones y transportes.
 - d.6 Recreo y esparcimiento al aire libre.
 - d.7 Infraestructuras de servicios.
 - d.8 Usos rurales.

En las secciones siguientes los anteriores usos se desagregan en los subniveles pertinentes.

Artículo 3.1.5. **Definición de uso autorizado, característico, compatible, priorizado y prohibido.**

1. **Uso autorizado** es aquél que, a título de uso principal, figura incluido en la lista de usos permitidos de la calificación global de cada una de las zonas y en la de la pormenorizada de las subzonas.

Sin necesidad de especificación, se consideran también autorizados los usos auxiliares y los asimilados.

2. Dentro de los usos autorizados en un ámbito espacial o edificio, se denomina **uso característico** o predominante al que caracteriza al ámbito por agotar la mayor fracción de la edificabilidad permitida por el planeamiento sobre rasante o por ser el más deseable en el ámbito. Cuando el Plan señala un uso característico de forma genérica o sin desagregar, los usos concretos de los subniveles inferiores que cumplan los requisitos exigidos por aquél tendrán todos ellos el carácter de uso característico o predominante.

Se denominan **usos compatibles** el resto de usos autorizados en un ámbito espacial o edificio, con las condiciones que para cada uno de ellos se establecen.

3. La normativa de un ámbito (zona, subzona, parcela o edificio) podrá incentivar uno o varios **usos priorizados** que el planeamiento considera más convenientes para lograr una ordenación idónea, asignándoles parámetros o condiciones más favorables.

4. Genéricamente, son **usos prohibidos** aquéllos que lo estén por las determinaciones de la calificación y las disposiciones generales promulgadas en materia de seguridad, salubridad y tranquilidad, protección del patrimonio cultural y del medio natural, de las aguas y de las vías de comunicación.

En concreto, son usos prohibidos aquéllos que no estén expresamente relacionados en las listas de usos permitidos por la calificación, sin perjuicio de lo establecido en el Artículo 3.1.3 “Usos no previstos en la presente normativa urbanística” y Artículo 5.2.2 “Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos de estas normas generales”.

Artículo 3.1.6. **Usos públicos**

1. Son usos públicos los referentes a las actividades destinadas a cubrir las necesidades de la población derivada de la vida social, desarrollados por órganos de la administración en terrenos y/o edificios e instalaciones que se sitúen en las zonas destinadas a Sistemas Generales y en las subzonas de Sistemas Locales.

2. Los usos que participando de las características anteriores, hayan sido objeto de concesión administrativa, se considerarán igualmente públicos a todos los efectos.

Artículo 3.1.7. **Usos privados o lucrativos**

1. Todos los usos que no estén contenidos en la definición de usos públicos del artículo anterior tienen la consideración de usos privados o lucrativos y formarán parte de la edificabilidad ponderada cuando se sitúen en suelo urbano y urbanizable.

2. También tienen la consideración de usos privados los usos de la Administración Pública referentes a las actividades desarrolladas por aquélla en terrenos que según el planeamiento no han de constituir Sistemas Generales o Locales.

SECCIÓN 3ª Contenido del uso vivienda y residencial colectivo

Artículo 3.1.8. Vivienda. Definición y clases

1. Se entiende por uso de vivienda la residencia permanente destinada al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no, razón de parentesco.

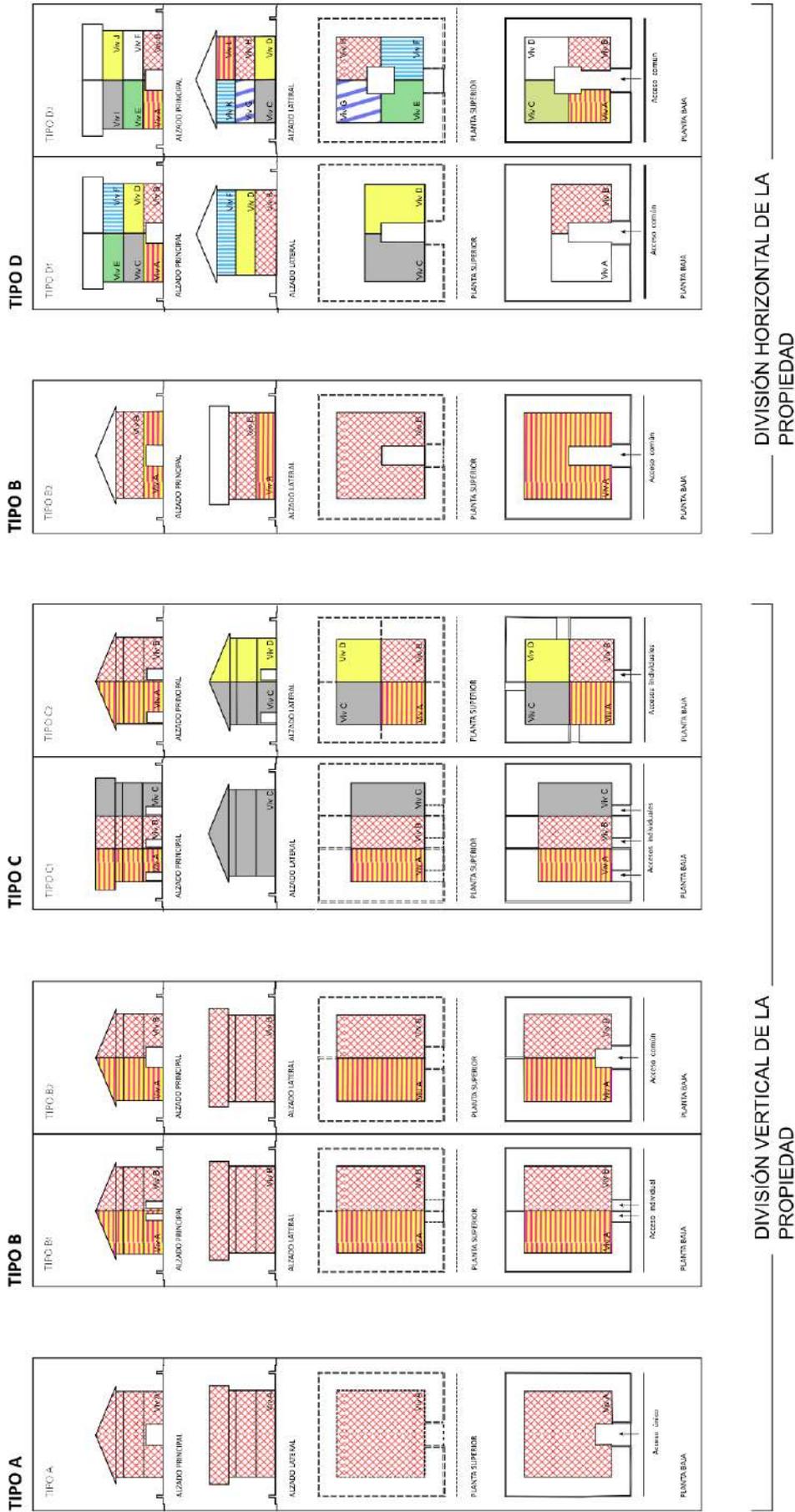
2. El nivel de uso de vivienda se desagrega en este primer subnivel:

- a) Vivienda de protección social.
- b) Vivienda tasada de régimen autonómico.
- c) Vivienda tasada de régimen municipal.
- d) Vivienda libre.

3. Además, a continuación, los anteriores usos se desagregan, en función de la tipología edificatoria, en los siguientes:

- a) Tipo A: Vivienda unifamiliar aislada.
- b) Tipo B: Vivienda bifamiliar.
 - i Tipo B.1: Bifamiliar con accesos principales independientes.
 - ii Tipo B.2: Bifamiliar con acceso principal y zaguán común.
- c) Tipo C: Vivienda unifamiliar adosada.
 - i Tipo C.1: Unifamiliar adosada en hilera.
 - ii Tipo C.2: Unifamiliar adosada compacta o con un vértice común.
- d) Tipo D: Vivienda plurifamiliar.
 - i Tipo D.1: Plurifamiliar en edificación compacta abierta de baja densidad.
 - ii Tipo D.2: Plurifamiliar en edificación plurifamiliar general.

En la siguiente página puede observarse un esquema general de los tipos edificatorios arriba descritos.



LA FORMALIZACIÓN DE LA CUBIERTA EN ESTE ESQUEMA ES ORIENTATIVO Y NO VINCULANTE
 LA FORMALIZACIÓN DE LA PLANTA EN ESTE ESQUEMA ES ORIENTATIVO Y NO VINCULANTE
 EL PERFIL DE LA EDIFICACIÓN EN ESTE ESQUEMA ES ORIENTATIVO Y NO VINCULANTE

4. Vivienda en edificio unifamiliar (o **vivienda unifamiliar**): es aquella que ocupa un edificio completo, destinado a la residencia de una única unidad familiar.

a) Se pueden distinguir en ella dos modalidades:

- i. La vivienda que ocupa un edificio aislado o vivienda unifamiliar aislada.
- ii. Como caso especial, la vivienda que ocupa un edificio pareado o adosado a los linderos de las parcelas colindantes.

b) Las viviendas admiten estas ubicaciones en la parcela:

- i. En una parcela independiente para cada edificio.
- ii. En una parcela común a varios edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal.

5. Vivienda en edificio de dos viviendas (o **vivienda bifamiliar**): es aquella que se sitúa en un edificio único, destinado a dos unidades familiares o viviendas.

Se pueden distinguir en ella dos tipos:

a) Viviendas con accesos independientes: son aquellas que se sitúan en un edificio que se conforma mediante la agrupación horizontal de las viviendas por lo que ninguna de las dependencias de éstas podrá coincidir en un mismo plano vertical.

El edificio tendrá forma compacta, y si estuviere integrada por varios elementos o cuerpos volumétricos la unión de las dos viviendas se realizará adosando los cuerpos principales y de mayor volumen que formarán fachada continua. La solución arquitectónica resultante de la estratagema de unir dos edificios, que responden al tipo edificatorio de la vivienda unifamiliar aislada, por sus cuerpos secundarios y menores (en altura y/o anchura) nunca tendrá la consideración de vivienda unifamiliar pareada.

a.1 Se pueden distinguir en ella dos modalidades:

- i. La vivienda que se sitúa en un edificio aislado.
- ii. Como caso especial, la vivienda que se sitúa en un edificio pareado o adosado a los linderos de las parcelas colindantes.

a.2 Las viviendas admiten estas ubicaciones en su parcela:

- i. En una parcela independiente para cada vivienda.
- ii. En una parcela independiente para cada edificio.
- iii. En una parcela común a varios edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal.

b) Viviendas con accesos compartidos y zaguán común: responden al concepto genérico de vivienda plurifamiliar definido en el punto 7 de este artículo, particularizado para dos viviendas. El edificio se conforma mediante la agrupación vertical u horizontal de dos viviendas por lo que deberá poseer zaguán propio en el nivel de alguna de sus plantas, y el acceso a cada una de las unidades de vivienda se realizará, generalmente, desde elementos comunes situados en el propio edificio.

b.1 Se pueden distinguir en ella dos modalidades:

- i. La vivienda que se sitúa en un edificio aislado.
- ii. Como caso especial, la vivienda que se sitúa en un edificio pero pareado o

adosado a los linderos de las parcelas colindantes.

b.2 Las viviendas admiten estas ubicaciones en su parcela:

- i. En una parcela independiente para cada edificio.
- ii. En una parcela común a varios edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal.

6. La **vivienda unifamiliar adosada** es aquella que se sitúa en un edificio de más de dos viviendas unifamiliares. La agrupación consiste en adosar horizontalmente las diversas viviendas, de manera que se posibilite que cada una de ellas posea zaguán propio, y se realizará de forma que no coincidan en un mismo plano vertical las dependencias de las diferentes viviendas. Asimismo, al edificio le será de aplicación las condiciones de composición arquitectónica señaladas en el párrafo segundo del apartado a) del punto 5 anterior.

a) En este uso y edificio se distinguen dos tipos:

- i. Tipo C.1 La vivienda unifamiliar adosada en hilera: las viviendas se adosan una a continuación de la otra, a través de paredes medianeras no consecutivas, conformando un edificio desarrollado longitudinalmente.

A su vez, en él se pueden dar estas dos modalidades:

- 1) La vivienda que se sitúa en un edificio aislado.
 - 2) Como caso especial, la vivienda que se sitúa en un edificio pareado o adosado a los linderos de las parcelas colindantes.
- ii. Tipo C.2 La vivienda unifamiliar adosada compacta: las viviendas se adosan por dos paredes medianeras consecutivas de tal modo que su arista es común a todas ellas. El edificio será siempre aislado.

b) En ambos Las viviendas admiten estas ubicaciones en su parcela:

- i. En una parcela independiente para cada vivienda.
- ii. En una parcela independiente para cada edificio.
- iii. En una parcela común a varios edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal.

7. La **vivienda plurifamiliar** se sitúa en un edificio en el que se agrupan varias unidades de viviendas. La característica de este uso consiste en que el acceso a cada una de las unidades de vivienda se realiza desde elementos comunes situados en el propio edificio. No obstante, dicha característica no es condición indispensable para que el uso deba ser considerado como de vivienda plurifamiliar, ya que pueden existir agrupaciones que, sin cumplir las condiciones establecidas para la vivienda unifamiliar, permitan el acceso propio e independiente a cada una de las viviendas desde el exterior de edificio.

a) A los efectos de este Plan, en la vivienda plurifamiliar se distingue:

- i. La vivienda en edificio compacto abierto de baja densidad que se sitúa en un edificio compacto aislado en el que se agrupan de tres a dieciséis viviendas. Además no podrá sobrepasar las cuatro plantas sobre rasante.
- ii. La vivienda en edificio plurifamiliar general que es toda aquella que se sitúa en un edificio de vivienda plurifamiliar, excluida la definida en el apartado anterior.

b) Las viviendas admiten estas ubicaciones:

- i. En una parcela independiente para cada edificio.
- ii. En una parcela común a varios edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal.

8. Se consideran usos auxiliares del uso de vivienda los aparcamientos al aire libre o en edificación, las instalaciones deportivas (piscina, frontón, etc.), txokos, etc.

9. Se consideran usos asimilados las pensiones o residencias hasta un total de 18 camas en total, las oficinas (incluidas las de la Administración Pública) y los despachos profesionales, el comercio al por menor del tipo de prestación de servicios al público como las peluquerías y similares, y los establecimientos de agroturismo y de turismo rural.

Artículo 3.1.9. **Residencial colectivo. Definición y clases**

Se entiende por uso residencial colectivo el destinado a proporcionar alojamiento a colectivos no familiares de cualquier tipo, ejercido en régimen de uso privado, en edificios o establecimientos con capacidad para 12 personas o más, como conventos u otro tipo de comunidades. Se excluyen los servicios sociales residenciales de carácter dotacional.

SECCIÓN 4ª Contenido del uso industrial

Artículo 3.1.10. **Definición, clases y categorías**

1. Se denomina uso industrial al que tiene por finalidad llevar a cabo operaciones de extracción de productos energéticos y de elaboración, transformación y reparación de productos. Igualmente se incluye en este uso la actividad de depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de las propias del comercio mayorista.

2. El nivel del uso industrial se desagrega en los siguientes subniveles o modalidades:

- a) Industrias manufactureras
 - a.1 De transformación.
 - a.2 Agrarias y forestales.
- b) Centros de investigación
- c) Artesanía y productos artísticos.
- d) Talleres
 - d1 Talleres de reparación de electrodomésticos.
 - d.2 Talleres de reparación de vehículos: electromecánicas o de chapa y pintura.
 - d.3 Talleres de oficios de la construcción.
- e) Almacenes y comercio mayorista.
 - e.1 Almacenes vinculados a explotaciones agrarias y forestales.
 - e.2 Resto de almacenes y comercio mayorista.

3. Las **industrias manufactureras** de transformación se destinan a las operaciones de transformación y manipulación de materias primas no vinculadas a actividades agropecuarias ni forestales

4. Las **industrias agrarias y forestales** son las de producción o transformación de productos agrarios o forestales, como instalaciones ganaderas intensivas con estabulación permanente, tratamiento de productos animales y agrícolas, bodegas, serrerías y similares que se ubican generalmente en suelo urbano industrial, salvo los casos que se regulan en el Artículo 3.1.23.

5. Los **centros de investigación** constituyen los laboratorios o centros de producción, investigación, desarrollo e innovación de 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.

6. El uso de **artesanía y productos artísticos** constituyen las actividades cuya función principal consiste en la obtención o transformación de productos por procedimientos no seriados o en pequeñas series.

7. El uso de **talleres** consiste en la reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico; son actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial.

Los talleres de oficios de la construcción comprenden las actividades propias de la construcción que participan en la ejecución tanto de edificios como en las obras de urbanización.

8. Se denomina uso de **almacenes y comercio mayorista** a las actividades independientes o vinculadas a una actividad principal de producción pero que requieren espacio separado de ella, cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de las propias del comercio mayorista.

9. Se consideran **usos auxiliares** las oficinas administrativas y de ventas del establecimiento, los locales destinados a la investigación y el desarrollo de la actividad, los vestuarios y los esparcimientos de los trabajadores, los almacenes de servicio, de medios de producción y mantenimiento, los servicios de protección contra incendios, la depuración propia de los residuos generados, la vivienda de guardia y cualquier otro, preciso para el correcto desarrollo del uso principal.

10. El uso industrial se divide en estas categorías:

1. Categoría 1^a. Actividad de industria compatible con la vivienda.
2. Categoría 2^a. Actividad industrial no compatible con la vivienda.

Artículo 3.1.11. **Actividad de industria compatible con vivienda**

1. Comprende aquellas actividades que utilicen máquinas o aparatos movidos a mano o con motores de potencia inferior a 1 Kw. cada uno.

2. Se admitirá en edificios con viviendas con una limitación de potencia media de 0,03 Kw/m² y con una potencia máxima total de 5 Kw.

3. Los datos relativos a la potencia mecánica, a los niveles de ruido y a las emisiones de gases y polvo, permitidos según su situación, son los indicados a continuación:

Potencia media en Kw/ m ²	0,03
--------------------------------------	------

Potencia total máxima en Kw	5
Nivel sonoro exterior máximo de día en dBA	40
Nivel sonoro exterior máximo de noche en dBA	0
Nivel sonoro interior máximo de día en dBA	55
Nivel sonoro interior máximo de noche en dBA	0
Índice de Ringelmann en funcionamiento	0
Índice de Ringelmann en arranque	0
Emisión máxima de polvo en Kg/hora	1,5

4. El período de día se considera desde las 8 de la mañana a las 22 horas, y el de noche el complementario.

5. El índice de ennegrecimiento de Ringelmann se refiere a gases de combustión.

6. Los niveles sonoros se medirán a una distancia de 1,5 m. de la fachada en el exterior del edificio de uso industrial y en el interior del mismo, estableciéndose un límite máximo de incremento de 3 dBA sobre el nivel del fondo. La medición del nivel máximo en el interior del propio local industrial se efectuará con todas las puertas y ventanas cerradas.

La comprobación de ambos términos se efectuará con la industria totalmente parada y con la misma en pleno funcionamiento de todos sus elementos.

Artículo 3.1.12. **Actividad de industria no compatible con vivienda**

1. Comprende las actividades incómodas, no admitidas contiguas a viviendas; la pequeña, mediana y gran industria en general, con exclusión de las que por su insalubridad no puede ser reducida a límites compatibles con la proximidad de otras actividades.

2. Se permite sólo en las zonas privadas cuya calificación global les asigne como uso característico el uso industrial, sin limitación de empleo, de potencia y de superficie.

3. Se permite en casos excepcionales cuando la normativa particular de la zona lo indique expresamente.

SECCIÓN 5ª Contenido de los usos terciarios

Artículo 3.1.13. **Definición y clases**

1. Se denominan usos terciarios las actividades que tienen por finalidad la prestación de servicios al público, excluidos los equipamientos comunitarios. Se distinguen las siguientes clases:

a) Oficinas.

b) Comercio al por menor.

b.1 Comercio en general.

b.2 Grandes superficies comerciales.

c) Residencial público.

c.1 Hoteles, hostales, pensiones, apartahoteles y apartamentos turísticos.

- c.2 Residencias de estudiantes, colegios mayores y de postgrado.
 - c.3 Habitaciones y viviendas particulares de uso turístico
 - c.4 Campings y otros tipos de hospedaje de corta duración.
 - c.4.1 Campings, áreas de acampada y áreas de caravanas.
 - c.4.2 Colonias de vacaciones
 - c.4.3 Refugios de montaña.
 - c.5 Otros establecimientos turísticos en medio rural: casas rurales y agroturismos.
- d) Hostelería
- d.1 Restaurantes y bares.
 - d.2 Comedores colectivos y provisión de comidas preparadas.
- e) Logística
2. Las **oficinas** son aquellas actividades que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, informáticos, etc. Se excluyen las dependencias de la Administración Pública.
 3. El uso de **comercio al por menor** comprende la venta al público de artículos y productos de todo tipo y la prestación de servicios al público, tales como peluquerías, tintorerías y otras actividades similares.
 4. Las **grandes superficies comerciales** son las consideradas como tales por la legislación sectorial de la comunidad autónoma.
 5. Los **hoteles, hostales, pensiones y apartahoteles** se caracterizan por ser de titularidad única y gestión conjunta, estar sujetos a regulación sectorial específica cada uno de ellos y tener determinados servicios comunes. Los **apartamentos turísticos** en bloque ocupan un edificio completo, con explotación conjunta y se regulan en el Decreto 199/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural.
 6. Las **viviendas y habitaciones particulares para uso turístico** es el uso que se da a las viviendas particulares cuando no se utilizan como tales de forma estable, sino que se destinan al alquiler con fuerte rotación en sus inquilinos, estancias cortas y uso generalmente turístico. Se regula en el Decreto 101/2018 de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico. Son diferentes de los apartamentos turísticos del apartado anterior
 7. Los **campings áreas de acampada y áreas de caravanas** son espacios delimitados y acondicionados para su ocupación temporal con albergues (tiendas de campaña, caravanas o similares) transportados por el turista y retirados al acabar su estancia, para disfrutar de la convivencia vacacional al aire libre, y en el que pueden existir edificaciones de pequeña superficie para servicios complementarios (recepción, baños, vestuarios, bar, cocina, alojamiento de personal, etc.) y otras instalaciones permitidas por la normativa sectorial. Se regulan en el Decreto 396/2013, de 30 de julio, de ordenación de los campings y otras modalidades de turismo de acampada.
 8. La **logística** incluye las operaciones de transporte, almacenaje y distribución de productos en el mercado o en la industria que ha de utilizar esos productos. En consecuencia, los locales

dedicados a logística requieren espacio para almacenamiento y para carga y descarga de los productos.

9. Se consideran **usos auxiliares** de los anteriores los aparcamientos de trabajadores y usuarios, almacenes de servicio y de medios de producción y mantenimiento de uso principal, así como cualquier otro uso preciso para el correcto funcionamiento de los usos terciarios.

SECCIÓN 6ª Contenido de los usos de equipamiento comunitario

Artículo 3.1.14. Definición y clases

1. Se denomina uso de equipamiento comunitario las actividades tendentes a satisfacer las distintas necesidades colectivas o personales de todos los miembros de la colectividad.

2. A los efectos de su pormenorización en él, se distinguen las siguientes clases:

a) Docente.

a.1 Enseñanza primaria y secundaria.

a.2 Enseñanza superior.

a.3 Formación permanente y otras actividades de enseñanza.

b) Recreativo y cultural.

b.1 Bibliotecas, ludotecas, museos y otras instituciones culturales.

b.2 Espectáculos.

b.2.1 Teatros y cinematógrafos.

b.2.2 Salas de baile, discotecas y actividades similares.

b.2.3 Feriales y similares.

b.2.4 Plazas de toros.

b.2.5 Otros.

b.3 Palacios de congresos.

b.4 Producciones audiovisuales, artísticas y de espectáculos.

b.5 Juegos recreativos y de azar.

b.6 Otros.

c) Deportivo.

c.1 Estadios y polideportivos.

c.1.1 Estadios, campos de fútbol, etc.

c.1.2 Polideportivos, frontones, canchas de tenis, etc.

c.2 Campos de golf.

c.3 Hípica y picaderos.

c.4 Otras instalaciones.

d) Sanitario.

d.1 Actividades sanitarias.

- d.1.1 Actividades hospitalarias.
 - d.1.2 Actividades médicas y odontológicas.
 - d.1.3 Otras actividades sanitarias.
- d.2 Actividades veterinarias.
- e) Servicios sociales.
 - e.1 Servicios sociales con alojamiento. Residencias colectivas.
 - e.2 Servicios sociales sin alojamiento.
- f) Servicios públicos.
 - f.1 Defensa, seguridad y protección civil.
 - f.2 Correos y telecomunicaciones.
 - f.3 Servicios urbanos.
 - f.3.1 Mercados de abastos.
 - f.3.2 Mataderos.
 - f.3.3 Pompas fúnebres: Cementerios, tanatorios y crematorios.
 - f.3.4 Cocheras de autobuses públicos y similares.
 - f.3.5 Otros servicios urbanos.
- g) Religioso.
- h) Institucional.
- i) Otros equipamientos.

3. El uso **docente** comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas y la investigación.

4. El uso **recreativo y cultural** comprende la conservación y transmisión del conocimiento y el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural.

5. El uso **deportivo** constituye las instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.

6. El uso **sanitario** comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se incluyen las actividades veterinarias.

7. Los **servicios sociales** comprenden la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

8. Los **servicios públicos** de defensa, seguridad y protección civil incluyen las actividades dirigidas a la defensa nacional, la preservación del orden público y la protección de los ciudadanos. Los servicios públicos urbanos son las actividades destinadas a satisfacer las necesidades de dotación urbanística, como correos, telecomunicaciones, cocheras, mataderos, mercados de abastos, etc. y los cementerios.

9. El uso **religioso** comprende la celebración de los diferentes cultos.

10. El uso **institucional** corresponde a las actividades administrativas de los órganos públicos, vinculados a los diferentes servicios que deben atender de acuerdo con sus competencias.

11. Dentro del concepto de **otros equipamientos** se incluyen las instalaciones y actividades. Los AOP concretan en los casos que existen.

12. Se consideran **usos auxiliares** las oficinas administrativas y de gestión, los almacenes de los medios de producción y mantenimiento, los aparcamientos de los trabajadores y usuarios, la vivienda de guarda y cualquier otro uso preciso a dichos efectos.

SECCIÓN 7ª Contenido del uso de comunicaciones y transportes

Artículo 3.1.15. Definición y clases. Dotación de aparcamientos.

1. Se denomina uso de comunicaciones y transportes las actividades tendentes al desarrollo de los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como el estacionamiento de estos.

2. Se distinguen en este uso las siguientes clases:

a) Viario rodado.

a.1 Carreteras.

a.2 Calles y vías municipales, comprendiendo calzadas, aceras, aparcamientos anexos o subterráneos y espacios de protección o residuales.

a.3 Estaciones de suministro de carburante.

a.4 Actividades anexas, como estaciones de autobuses o centro de transporte por carreteras.

a.5 Caminos rurales e itinerarios verdes.

a.6 Vías ciclistas.

b) Viario peatonal.

c) Transporte por ferrocarril.

d) Aéreos.

e) Centros de transporte intermodal.

En todas las categorías se considera **uso compatible** las infraestructuras de servicios inferiores a 50 m² de ocupación, sobre rasante o bajo rasante, como estaciones de bombeo, centros de transformación, contenedores de recogida u otros

3. Dentro del uso de **carretera** se consideran usos auxiliares los destinados a dar cobertura a las necesidades de la circulación, tales como instalaciones de control de aforos, las destinadas al pesaje y control de cargas, aparcamientos y áreas de descanso y al servicio de los usuarios de las carreteras, centros de control, almacenaje y parques de maquinaria y otros análogos destinados a facilitar la seguridad y comodidad del tránsito y de los usuarios de la carretera, así como a una correcta conservación y explotación.

4. Los usos auxiliares de las **estaciones de autobuses** comprenden los centros de distribución de paquetería, cafetería, restaurantes, talleres de mantenimiento y pequeña reparación de autobuses, pequeñas zonas comerciales, aparcamientos para vehículos de empleados y usuarios y cualquier otro uso preciso para el correcto desarrollo de la Estación.

5. Los **caminos rurales** son las vías que, no estando integradas en la red de carreteras de rango superior, sirven de acceso a las explotaciones agrarias y las pistas de comunicación entre núcleos de población emplazadas en el medio rural, con independencia de las condiciones técnicas de construcción y pavimentación y de su titularidad.

6. El **viario peatonal** comprende calles y paseos en el medio urbano e itinerarios verdes en el medio rural. Son de uso preferentemente peatonal, con o sin tolerancia al paso de bicicletas o vehículos a motor.

7. El uso **transporte por ferrocarril** comprende las estaciones de viajeros y son usos auxiliares las oficinas para las empresas dedicadas a la organización del transporte ferroviario, y agencias de viajes, los aparcamientos de empleados y usuarios, los centros de distribución de paquetería, las cafeterías y restaurantes, las pequeñas zonas comerciales y cualquier otro uso preciso para el correcto funcionamiento del uso principal.

8. Como usos auxiliares de los **centros de transporte** por carretera se incluyen las oficinas para las empresas dedicadas a la organización del transporte de mercancías y agentes de aduanas, gasolineras, cocheras, talleres de mantenimiento y reparación de vehículos, restaurantes, comercio al por menor, hoteles, etc. para empleados del centro y para visitantes y cualquier otro uso preciso para el correcto desarrollo del uso principal.

9. **Dotación de aparcamientos.**

a) “Aparcamientos anexos”: como aparcamientos anexos a las vías públicas se establecerán los aparcamientos señalados en la legislación urbanística aplicable.

b) Los edificios de nueva planta deberán disponer de estas dotaciones mínimas, en el interior de la edificación o en el espacio libre exterior de su parcela:

b.1 En edificios de viviendas: una plaza por cada 70 m² o fracción de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas.

b.2 En edificios destinados al uso industrial: una plaza por cada 200 m² construidos o fracción.

b.3 En edificios de oficinas: una plaza por cada 100 m² de superficie útil o fracción.

b.4 En edificios comerciales: una plaza por cada 70 m² de superficie útil o fracción.

b.5 En edificios destinados a hoteles y casas rurales: una plaza por cada cuatro habitaciones.

b.6 En edificios destinados a restaurantes y bares: una plaza por cada cuatro plazas de servicio prestadas.

b.7 En camping y albergues: los que establezca la legislación sectorial aplicable.

b.8 En edificios de equipamiento sanitario: una plaza por cada dos camas.

b.9 En edificios destinados a equipamiento comunitario de espectáculos, salas de baile, plazas de toros y análogo: una plaza por cada 15 localidades de aforo.

b.10 En edificios destinados a bibliotecas, museos y análogos: una plaza por cada 200

m² de superficie construida o fracción.

- b.11 En edificios destinados a otros equipamientos o usos: el número más elevado que resulta de aplicar los siguientes coeficientes: una plaza por cada dos empleados y una plaza por cada cinco plazas de servicio prestadas si los receptores del servicio son adultos.

En cualquier caso, en los suelos urbanos no consolidados por la urbanización y en los suelos urbanizables se cumplirán los estándares mínimos establecidos en la legislación urbanística.

- c) En edificios en los que se contemplen **obras de ampliación o de rehabilitación** con cambio de uso o de rehabilitación con **incremento de densidad** se aplicará el estándar de la letra anterior, que podrá reducirse y excepcionalmente suprimirse cuando la disposición de los aparcamientos resulte manifiestamente dificultosa desde el punto de vista constructivo.
- d) La modificación de tales dotaciones podrá realizarse mediante una ordenanza urbanística municipal.

SECCIÓN 8ª Contenido del uso de recreo y expansión al aire libre

Artículo 3.1.16. **Definición y clases**

1. El uso de recreo y expansión al aire libre comprende las actividades destinadas a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos, el desarrollo de juegos infantiles, contemplación de la naturaleza, etc. No se incluye en este uso de recreo y expansión ninguno de los edificios que tengan la consideración de equipamiento comunitario, definidos en el Artículo 3.1.14.

2. Comprende estas clases.

- a) Recreo y expansión al aire libre de carácter urbano. Espacios libres.

- a.1 Parques urbanos.
- a.2 Zonas verdes.
- a.3 Áreas de juego y recreo de niños.
- a.4 Áreas peatonales.
- a.5 Huertos de ocio en suelo urbano

- b) Recreo y expansión al aire libre de carácter extraurbano.

- b.1 Recreo extensivo.
- b.2 Pequeñas áreas de recreo en el medio natural.
- b.3 Huertos de ocio en suelo no urbanizable.
- b.4 Actividades cinegéticas y piscícolas.

3. El uso de **recreo y expansión al aire libre de carácter urbano** se desarrolla en suelo urbano. Está constituido fundamentalmente por jardines y arbolado, además de paseos peatonales, alamedas, kioscos, glorietas, estanques, pequeños bares con terrazas al aire libre y otras pequeñas dotaciones. También incluye zonas menos antropizadas dentro del suelo

urbano o urbanizable, como riberas y taludes o espacios de borde con vegetación natural o restituida. En su conjunto configuran el ambiente preciso para la actividad de ocio, recreo y expansión, además de coadyuvar al ornato de los espacios urbanos.

4. Se considera **uso auxiliar** del uso general **recreo y expansión al aire libre en suelo urbano y urbanizable** los pequeños almacenes para guarda de los instrumentos precisos para su mantenimiento, los viveros de plantas; y cualquier otro uso preciso para desarrollar y potenciar el uso principal, que no llegue a afectar al carácter de espacio libre de edificación.

5. Se considera **uso compatible** del uso general **recreo y expansión al aire libre en suelo urbano y urbanizable** las infraestructuras de servicios inferiores a 50 m² de ocupación, sobre rasante o bajo rasante, como estaciones de bombeo, centros de transformación, contenedores de recogida u otros

6. Los **huertos de ocio** pueden darse tanto en zonas urbanas como en suelo no urbanizable. Se trata de complejos hortícolas divididos en parcelas de pequeña dimensión y con una serie de infraestructuras comunes, incluidos los usos complementarios y edificios auxiliares al servicio exclusivamente de los usuarios de los huertos.

7. El uso de **recreo extensivo** se desarrolla en suelo no urbanizable. Se entiende por recreo extensivo el uso y disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a actividades blandas, sin equipamientos significativos: excursionismo y contemplación, poco incidentes en el medio físico, implicando el simple tránsito peatonal, que no quiere ningún tipo de infraestructura o acondicionamiento para su práctica, como no sean pequeñas obras (pasos sobre arroyos, tramos de sendas, miradores, etc.) que se presumen cuidadosas e integradas en el paisaje. Incluye la práctica de escalada incluyendo la apertura y fijación de vías, y prácticas de deportes de navegación aérea como el ala delta o parapente, incluso el deporte vinculado al medio acuático.

Son **usos complementarios** del recreo extensivo los senderos, vías verdes y ciclovías de uso preferentemente peatonal.

8. Las **pequeñas áreas de recreo en el medio natural** comprenden las áreas recreativas de titularidad pública y abiertas con pequeñas infraestructuras de carácter permanente que facilitan la estancia, como mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios, juegos infantiles, papeleras, puntos de recogida de residuos, pequeños aparcamientos, etc.

9. **Actividades cinegéticas y piscícolas.** Se trata de la práctica de la caza y la pesca reglamentada. En este uso se excluye todo tipo de edificaciones.

Artículo 3.1.17. **Instalaciones y construcciones permitidas en el Sistema General de Espacios Libres**

1. Además de lo señalado en el artículo anterior, en los espacios adscritos al Sistema General de Espacios Libres, se admitirán:

- a. Instalaciones y construcciones vinculadas al uso de equipamiento deportivo, cultural o recreativo.
- b. Kioscos comerciales para la expedición de bebidas, flores, revistas, etc., siempre que las construcciones no superen una superficie total de 20 m² y una altura máxima de cornisa de 2,50 m. y sus zonas de servicio (mesas y sillas).

- c. Viales interiores y aparcamientos públicos en superficie, de servicio en ambos casos al propio espacio libre.
 - d. Aparcamientos públicos subterráneos.
2. La ocupación máxima de cada una de estas instalaciones se cifra en el 5 por ciento de la superficie total calificada, salvo en el caso del párrafo d) que podrá alcanzar el total de la misma.
3. El cualquier caso, la superficie total de los distintos elementos que conforme el Sistema General, excluidas las construcciones e instalaciones señaladas en los párrafos c) y d) del punto anterior, deberá cumplir el estándar mínimo exigido en el artículo 78 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco y Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

Artículo 3.1.18. Instalaciones y construcciones permitidas en el Sistema Local de Espacios Libres

1. Además de los usos indicados en el punto 3 del Artículo 3.1.16. “Definición y clases”, dentro de la sección 8ª. “Contenido del uso de recreo y expansión al aire libre”, en los espacios ajardinados adscritos al Sistema Local de Espacios Libres se permitirán las construcciones e instalaciones señaladas en el punto 1 párrafos a), b) y d) del artículo anterior.
2. La ocupación máxima de estas instalaciones será la señalada en el punto 2 del artículo anterior, salvo en el supuesto de los aparcamientos subterráneos que podrán alcanzar el 100 por ciento de la superficie total calificada.
3. El cualquier caso, la superficie total de los distintos elementos que conforme el Sistema Local, excluidas las construcciones e instalaciones señaladas en el párrafo d) del punto 2 del artículo anterior, deberá cumplir el estándar mínimo exigido en el artículo 79 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco y Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

SECCIÓN 9ª Contenido de los usos de infraestructuras de servicios

Artículo 3.1.19. Definición y clases

1. Se denomina uso de infraestructuras de servicios a las actividades destinadas a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras y telecomunicaciones.
2. Comprende las siguientes clases:
- a) Abastecimiento de agua.
 - b) Saneamiento de agua.
 - c) Producción y suministro de energía eléctrica.
 - c.1 Producción de energía.
 - c.2 Distribución de energía eléctrica, centros transformadores.
 - d) Transporte subterráneo y tratamiento de residuos.
 - d.1 Transporte subterráneo.

- d.2 Central neumática de Residuos Sólidos Urbanos (RSU).
 - d.3 Tratamiento de residuos sólidos urbanos
 - d.4 Vertederos de residuos no peligrosos e inertes.
 - d.5 Estaciones de reciclaje y aprovechamiento de residuos procedentes de construcción y demolición (RCD).
 - d.6 Tratamiento de lodos y depuradoras.
 - d.7 Otros tratamientos.
 - e) Producción, transporte y distribución de gas y productos petrolíferos.
 - e.1 Producción, transportes y distribución de gas.
 - e.2 Transporte y distribución de productos petrolíferos, oleoductos.
 - f) Infraestructuras de telecomunicaciones.
 - g) Áreas de aparcamiento.
3. Se incluyen como usos auxiliares las oficinas, aparcamientos y almacenes de servicio y de medios de producción y mantenimiento, precisos para el desarrollo de sus actividades, así como cualquier otro preciso a dichos fines.
4. El uso de infraestructuras de telecomunicaciones no comprende las oficinas al público para facilitar la transmisión de sonido, imágenes, datos y otra información, los centros de producción de radio y televisión, las emisoras de radio y de televisión, las cuales se insertan en el uso de equipamiento comunitario recreativo y cultural.

SECCIÓN 10ª Usos rurales

Artículo 3.1.20. Definición y clases

1. Son usos rurales aquellos propios o admitidos en suelo no urbanizable. Comprenden usos exclusivos de esta clase de suelo o cualquiera de los anteriores que sea admisible en suelo no urbanizable, conforme a la clasificación siguiente:

- Usos de protección ambiental.
- Usos de ocio y esparcimiento en suelo no urbanizable.
- Usos relacionados con la explotación de recursos primarios.
- Infraestructuras en suelo no urbanizable.
- Otros usos edificatorios en suelo no urbanizable.

Artículo 3.1.21. Usos de protección ambiental

1a) Los usos para la **protección ambiental** corresponden con el uso general nº1 de las DOT. Incluyen: la conservación, la mejora ambiental y las actividades científicas y/o culturales sin nuevas construcciones conforme a las definiciones siguientes.

- Conservación: mantenimiento de las características y situación actual sin intervención humana o exclusivamente de carácter científico o cultural en los casos más naturalizados, o con continuidad del uso actual y participación activa en una dinámica de desarrollo sostenible en el resto de los casos.

- Mejora ambiental: tratamientos capaces de reconducir la zona a que se aplique a su situación primigenia o a otros estados de equilibrio más valiosos. Esta mejora puede adoptar formas distintas según la casuística particular de las unidades a que se asigne (podas selectivas, pastoreo controlado, limpieza, eliminación selectiva de la vegetación, tratamientos de plagas y enfermedades, etc.)
- Actividades científico-culturales: actividades destinadas a facilitar el estudio y la investigación del medio, que no impliquen construcciones.

Artículo 3.1.22. **Usos de ocio y esparcimiento en suelo no urbanizable.**

Corresponde con el uso general nº2 de las DOT. Comprende una serie de usos variados de recreo, residencial público o equipamiento relacionados con el ocio y esparcimiento en el medio natural que se estructuran a efectos de su regulación en este PGOU del siguiente modo:

2a) **Recreo extensivo**, tal como se define en el artículo 3.1.16.

2b) **Pequeñas áreas de recreo en el medio natural**, tal como se definen en el artículo 3.1.16.

2c) **Alojamientos en el medio rural**. Se trata de determinados usos definidos en el Artículo 3.1.13 que por su naturaleza deben emplazarse en determinados casos en el medio rural, como los campamentos turísticos, colonias de vacaciones, refugios de montaña u otros. Se incluyen los usos complementarios, como servicios, comedores, almacenes, etc. No se incluyen en este grupo los agroturismos que se regulan en el Artículo 3.1.25 ni tampoco los usos hosteleros de bares y restaurantes cuando tienen la condición de uso principal porque las DOT no los contemplan.

2d) **Equipamientos propios del suelo no urbanizable**. Corresponde a los equipamientos comunitarios del Artículo 3.1.14 que están ligadas al ocio y esparcimiento y deban estar ubicados en suelo no urbanizable por su naturaleza, funcionalidad o características, como campos de golf, instalaciones de hípica, actividades ligadas a la circulación de vehículos a motor, centros de interpretación del medio natural o cultural, etc.

2e) **Huertos de ocio en suelo no urbanizable**, tal como se definen en el Artículo 3.1.16.

2f) **Actividades cinegéticas y piscícolas**, tal como se definen en el Artículo 3.1.16.

Artículo 3.1.23. **Usos relacionados con la explotación de recursos primarios**

1. Corresponde con el uso general nº3 de las Directrices de Ordenación Territorial (DOT). Se distingue a efectos de su regulación los siguientes:

1.1 AGRICULTURA:

3a) **Prácticas agrícolas** sin incluir construcciones.

3b) **Construcciones para agricultura** y actividades complementarias. Naves, pabellones y otras construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las explotaciones agrarias. Comprende:

- Almacenamiento y conservación de útiles y productos.
- Secado, extracción y clasificación de productos agrícolas.
- Playas de recogida de productos agrícolas.
- Infraestructuras de riego

- Otras dirigidas a finalidades similares.

También incluye actividades complementarias de la actividad principal agraria realizadas en la propia explotación como:

- Primera transformación de productos agrarios de la propia explotación.
- Degustación y venta al por menor de productos de la propia explotación.
- Talleres artesanales de productos típicos del país.
- Actividades recreativas relacionadas con el ocio, disfrute y divulgación de la naturaleza y el medio rural (hípicas rurales, parques infantiles, exposiciones de plantas y razas autóctonas de animales, colecciones de etnografía, etc.)

No se incluye como actividad complementaria la vivienda agraria ni agroturismo que se regulan de manera independiente en otro artículo, tampoco las actividades del párrafo anterior que se desarrollen al margen de la actividad principal, en cuyo caso se regulan en los usos de ocio y esparcimiento u otros.

3c) **Invernaderos y viveros.** Incluyen la actividad agrícola desarrollada en instalaciones permanentes, cubiertas y abrigadas artificialmente con materiales transparentes para el forzado o protección de los cultivos agrícolas intensivos (hortícola, ornamentales), cuyo interior permite el desarrollo de los cultivos en todo o parte de su ciclo vegetativo. Puede tratarse de naves aisladas, o conjunto de naves unidas una a continuación de otra, formando batería. El sistema de cultivo puede ser con suelo o sin suelo (hidroponía) y pueden permanecer fijos sobre el terreno o bien ser móviles. Además de las prácticas ligadas al uso de agricultura en general, se asocian las de semilleros, umbráculos, multiplicaciones, sistemas de fertirrigación, etc., propias de esta actividad.

1.2 GANADERÍA:

3d) **Prácticas ganaderas extensivas,** como el pastoreo y la trashumancia que no requieren construcciones excepto:

- Refugios y bordas (construcciones tradicionales ubicadas en zonas de pasto del ganado y relacionados con la actividad de pastoreo trashumante o transterminante).
- Abrevaderos en el medio natural (sencillas construcciones para facilitar el acceso al agua y/o piensos y forrajes complementarios en los terrenos donde pasta el ganado).

3e) **Construcciones para ganadería y actividades complementarias.** Naves, pabellones o instalaciones directamente vinculadas a las explotaciones ganaderas de carácter extensivo o semiextensivo (estabulación esporádica o temporal). No incluye las explotaciones ganaderas con estabulación permanente de carácter intensivo que se regulan en este plan, en concordancia con las Directrices de Ordenación Territorial, como industrias agrarias.

Las construcciones ganaderas comprenden:

- Establos.
- Salas de ordeño y locales para conservación de leche.
- Estercoleros y depósitos de purines.
- Almacenamiento y conservación de útiles y productos.
- Silos de piensos y forrajes
- Instalaciones sanitarias y de manejo (instalaciones en las que se realizan tratamientos antiparasitarios, vacunaciones, diversas operaciones relacionadas con la

reproducción, clasificación del ganado, embarque, etc. Constan de todos o alguno de los siguientes elementos: corralizas, mangadas, baños antiparasitarios y embarcaderos).

También incluye actividades complementarias de la actividad principal ganadera realizadas en la propia explotación u otras actividades asimilables como:

- Las señaladas como actividades complementarias para la agricultura que también lo sean para la ganadería.
- Granjas cinegéticas y otras explotaciones de ganado que no tienen la consideración de explotaciones agrarias.
- Apicultura, etc...

1.3 NÚCLEOS ZOOLOGICOS:

3f) **Núcleos zoológicos propios de suelo no urbanizable.** Solamente se admiten aquellos núcleos zoológicos definidos en la legislación sectorial como tales cuya actividad principal justifique la necesidad de ubicación en suelo rural, desestimando aquellas con posibilidad de ubicación en suelo urbano como pajarerías, tiendas de venta de animales y otras asimilables. A efectos de su regulación se diferencian:

- a) centros de estudio o recuperación de fauna autóctona, que se asimilan en su regulación al uso de protección ambiental por tener una finalidad científica.
- b) otros núcleos zoológicos en suelo no urbanizable, como parques zoológicos, perreras, residencias o albergues de animales, escuelas de adiestramiento y similares

1.4 ACUICULTURA, SILVICULTURA Y EXPLOTACIONES FORESTALES.

3g) **Acuicultura, silvicultura y prácticas forestales,** incluidos los elementos o infraestructuras imprescindibles en la zona de aprovechamiento, como:

- La red de saca (pistas, etc...)
- Instalaciones de vigilancia contra incendios
- Áreas y fajas cortafuegos.
- Casas Forestales: construcciones que tradicionalmente se han venido empleando como almacenes para útiles relacionados con explotación de las masas forestales públicas, y en contadas ocasiones como alojamiento para personal dedicado al cuidado de estas masas.
- Piscifactorías en el caso de la acuicultura.

3h) **Construcciones para actividades forestales complementarias** que no necesariamente deban ubicarse dentro de la masa forestal, pero sí en suelo no urbanizable por resultar incompatibles con suelo industrial, como:

- Naves para almacenamiento y conservación de útiles, maquinaria y productos.
- Parques o depósitos de apilado de madera y pequeños aserraderos de superficie menor de 2.000 m²

1.5 INDUSTRIAS AGRARIAS Y FORESTALES

3i) **Industrias agrarias y forestales en suelo no urbanizable tipo A:** construcciones estrictamente destinadas a producción o transformación que por motivos funcionales, de incompatibilidad con los usos del suelo urbano industrial, sanitarios u otros, deban implantarse en suelo rural y no estén ligadas directamente a una explotación agraria, como:

- instalaciones ganaderas de carácter intensivo en régimen de estabulación permanente.
- industrias agroalimentarias y forestales de primera transformación como aserraderos mayores de 2.000 m², deshidratadoras u otros.

3j) **Industrias agrarias y forestales en suelo no urbanizable tipo B:** construcciones abiertas al público en las que se vincula la producción y transformación de los productos agrarios con las visitas, venta y difusión de productos agrarios que por motivos funcionales, dimensionales, de relación con una denominación de origen o producción zonal u otros, deban implantarse en suelo rural y no estén ligadas directamente a una explotación agraria como bodegas, almazaras abiertas al público o instalaciones similares.

3k) **Actividades extractivas y sus construcciones**

Comprende aquellas actividades encaminadas a la extracción de los recursos geológicos: minas, canteras, graveras, salinas, explotaciones de dragado, pozos, a cielo abierto o en el subsuelo, así como auxiliares vinculadas directamente a estas. Se incluyen las edificaciones e instalaciones destinadas a la extracción y el primer tratamiento de los recursos geológicos situados en la propia zona. No se incluyen las labores de prospección e investigación de los recursos geológicos.

2. Cuando la actividad precise para su efectividad productora, de una inmediata y primera actividad transformadora, se incluye esta última dentro del uso principal correspondiente.

3. Se consideran como usos auxiliares las pequeñas oficinas para la gestión y administración del proceso productivo o extractivo, los aparcamientos y vestuarios de los trabajadores, el almacén de servicio y el almacén de medios de producción y mantenimiento de la actividad productora, así como cualquier otro uso preciso para el correcto desenvolvimiento del principal.

Artículo 3.1.24. **Infraestructuras en suelo no urbanizable.**

Corresponde con el uso general nº4 de las Directrices de Ordenación Territorial (DOT) y con algunas vías de comunicación y transporte del Artículo 3.1.15 e infraestructuras de servicio del Artículo 3.1.19 que a efectos de su regulación en suelo no urbanizable se dividen del siguiente modo:

4a) **Vías de comunicaciones y transporte** incluyendo autopistas, autovías, carreteras, vías ciclistas, ferrocarriles u aquellas otras vinculadas a ellas conforme a la definición del Artículo 3.1.15.

4b) **Caminos rurales e itinerarios verdes** conforme a la definición del Artículo 3.1.15.

4c) **Líneas de tendido aéreo** de cualquier tipo de infraestructura.

4d) **Líneas de tendido subterráneo** de cualquier tipo de infraestructura.

4e) **Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo A** que incluye:

- grandes superficies de estacionamiento de vehículos al aire libre (más de 50 plazas)
- embalses o grandes depósitos de agua
- centrales productoras de energía eléctrica,
- estaciones transformadoras de superficie superior a 100m²

- centrales de captación o producción de gas
- plantas potabilizadoras, depósitos de abastecimiento o plantas depuradoras de superficie superior a 100m².
- otras instalaciones de utilidad pública de similar impacto en el medio físico

4f) **Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B** que incluye:

- pequeñas superficies de estacionamiento de vehículos al aire libre (menos de 50 plazas)
- torres, antenas y estaciones emisoras-receptoras de radio, televisión y comunicación vía satélite
- faros, radiofaros y otras instalaciones de similar impacto
- aerogeneradores y otras instalaciones de energía renovables (hidroeléctrica, fotovoltaica, geotermia y similares)
- plantas potabilizadoras, depósitos de abastecimiento o plantas depuradoras de superficie inferior a 100m².
 - puntos limpios o garbigunes
 - otras instalaciones de utilidad pública de similar impacto en el medio físico.

4g) **Escombreras, vertederos de RSU** y espacios para el tratamiento de dichos residuos.

Artículo 3.1.25. **Otros usos edificatorios en suelo no urbanizable.**

Corresponde con el uso general nº5 de las Directrices de Ordenación Territorial (DOT). Comprende diversos usos ya definidos en artículos anteriores que pueden darse en suelo no urbanizable, exigen la construcción de edificios y se estructuran a efectos de su regulación en este PGOU del siguiente modo:

5a) **Vivienda aislada vinculada** a la explotación agraria: son edificios constituidos por una vivienda unifamiliar o bifamiliar ligada a una explotación agropecuaria para residencia de la persona agricultora previa demostración de su necesidad, conforme a los parámetros del Artículo 6.1.8. Incluye como uso complementario el uso de agroturismo vinculado a la explotación agraria, con las condiciones del Decreto 199/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural.

5b) **Vivienda aislada no vinculada** a explotación agraria: son las viviendas construidas de nueva planta que no están vinculadas a explotación agraria conforme al apartado anterior.

5c) **Industrias o almacenamientos peligrosos**: son los usos industriales de almacenamiento y desarrollo de sustancias y productos que por su naturaleza, características o materiales manipulados puedan originar riesgos graves que no permitan su inclusión en terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable. No se incluyen las industrias agrarias del Artículo 3.1.23.

5d) **Otros equipamientos comunitarios de utilidad pública e interés social**. Incluye aquellos equipamientos comunitarios públicos o privados definidos en el Artículo 3.1.14 y no regulados en el Artículo 3.1.22 que por su naturaleza y características deban obligatoriamente emplazarse en medio rural, siempre que previamente

hubieran sido declaradas de utilidad pública o interés social, como prisiones, sanatorios, granjas escuela u otros.

SECCIÓN 11ª Producción de energías renovables

Artículo 3.1.26. Implementación de energías renovables en el municipio

1. Con el objetivo de autoabastecer de energía el uso principal y compatibles, se podrán incorporar instalaciones de fuentes de energía renovables, tanto en las edificaciones como sobre el terreno. Su dimensionamiento se limita a la cubrición de las necesidades propias del uso implantado. Se podrá utilizar el espacio que resulte necesario para las instalaciones de energía utilizadas, ya sea bajo rasante, en cualquier planta o en la propia cubierta. La instalación de placas de energía fotovoltaica o similares en la cubierta de los edificios deberá cumplir las siguientes características:

- Cuando se coloquen en cubiertas inclinadas, serán coplanares a la cubierta, salvo en las cubiertas industriales, donde se permitirán las instalaciones no coplanares en cubiertas inclinadas con peto perimetral.
- Cuando se coloquen en cubiertas planas, deberá realizarse su colocación e inclinación de modo que no sean visibles claramente desde la vía pública.
- Se dejará libre de instalación el perímetro de la cubierta que sea necesario, con el fin de facilitar las labores de mantenimiento de la cubierta.
- Se admite la utilización de la cubierta de un edificio para la disposición de placas que suministren energía a otro edificio.
- Las instalaciones en edificios protegidos podrán autorizarse siempre que no constituyan una afección negativa sobre los valores de tales edificios. Se solicitará informe, que tendrá carácter vinculante, al Departamento de protección de patrimonio de Diputación Foral de Álava.

2. Con el objetivo de generar energías renovables para autoconsumo compartido y para la venta, en el suelo urbano se podrán incorporar instalaciones en las edificaciones. Se podrá utilizar el espacio que resulte necesario para las instalaciones, ya sea bajo rasante, en cualquier planta o en la propia cubierta.

En suelo urbano industrial también se podrán ubicar sobre el terreno, sin perjuicio de las limitaciones establecidas en la regulación de ámbitos de ordenación pormenorizada. No se autorizarán en edificios protegidos.

3. Con el objetivo de generar energías renovables en el suelo no urbanizable se aplicará la regulación contenida en el artículo 6.1.6.

CAPÍTULO 3.2. CALIFICACIÓN GLOBAL

SECCIÓN 1ª Articulación de la calificación global en el PGOU

Artículo 3.2.1. **Calificación y zonificación global. Definiciones y contenido**

1. La zona es el ámbito definido por el plan que engloba un conjunto de terrenos homogéneos por su morfología y por tener una misma utilización predominante.

Esta utilización predominante no impide que dentro de una misma zona pueda haber distintos usos privados o públicos pero cada zona dentro del plan constituye un espacio urbano o rural diferenciado, con características urbanísticas o paisajísticas parecidas y utilización del suelo similar.

Así, el nivel de desagregación y la interrelación entre las distintas zonas definidas por el plan, constituye la estructura orgánica y territorial global del término municipal, que forma parte de la ordenación estructural del plan.

2. Según la utilización del suelo establecida por el planeamiento general, el término municipal queda íntegramente dividido en estos dos grandes grupos de zonas:

- a) Zonas públicas y dotacionales. Corresponde a las zonas E, F, G, H e I, carentes de aprovechamiento lucrativo, destinadas a dar soporte a dotaciones públicas de carácter general.
- b) Zonas predominantemente privadas. Corresponde a las zonas A, B, C, BC, D y ocasionalmente zonas H. En ellas se sitúan los usos de titularidad privada y, en consecuencia, el aprovechamiento urbanístico en el suelo urbano y el urbanizable.
- c) Zonas rurales en suelo no urbanizable, sean públicas o privadas.

3. Las zonas públicas y las dotacionales privadas (zonas D) que dan servicio a más de un ámbito de ordenación y se definen así en el plan, tienen carácter de sistema general.

4. La calificación global establece para cada zona del suelo urbano y el urbanizable y los Sistemas Generales del suelo no urbanizable estas determinaciones:

- a) El carácter de la zona como predominantemente privada con usos lucrativos privados o como pública, carente de aprovechamiento lucrativo y destinada a dar soporte a las dotaciones públicas de carácter general.
- b) La definición del uso característico y, en su caso el priorizado, y la del resto de los usos autorizados o compatibles.
- c) En las zonas predominantemente privadas, las edificabilidades urbanísticas, máximas y mínimas en su caso, de los usos autorizados o compatibles (determinación inserta en el artículo 53.2.c de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco). En suelo urbano consolidado por la urbanización se deriva de la ordenación pormenorizada de las subzonas, sin que sea preciso establecer una edificabilidad global de zona.
- d) A efectos de garantizar el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento territorial, el número máximo de viviendas en las zonas con uso característico de vivienda, si bien en suelo urbano consolidado por la urbanización podrá ser libre o tener carácter orientativo.
- e) Opcionalmente, los tipos edificatorios.
- f) Opcionalmente, el número máximo de plantas de los edificios.

- g) Opcionalmente, la ocupación máxima de suelo por los edificios.

Las determinaciones a) y b) referentes al uso característico y al carácter público o predominantemente privado de las zonas se regulan en los artículos siguientes de este capítulo y pueden concretarse más en la ordenación estructural de cada área o sector.

El resto de determinaciones se definen para cada zona en la norma particular de cada área o sector, bien directamente, bien indirectamente a través de las subzonas de ordenación pormenorizada o bien estableciendo determinadas subzonas con carácter vinculante para la futura ordenación pormenorizada cuando ésta no se contiene en el PGOU.

Las determinaciones e), f) y g) no son obligatorias y tienen rango de ordenación pormenorizada.

5. Asimismo, la calificación global establece para cada zona rural del suelo no urbanizable estas determinaciones:

- a) Los usos o actividades soportados en edificación autorizados en cada zona.
- b) La superficie mínima de la parcela y la mínima vinculada en función de cada uso del suelo permitido.
- c) Las edificabilidades urbanísticas, los tipos edificatorios, el número máximo de plantas y demás características arquitectónicas de las edificaciones de nueva planta.

Estas determinaciones se definen para cada zona en los artículos siguientes de este capítulo y en el TÍTULO 6 “Ordenanzas de uso y edificación del suelo no urbanizable”.

Artículo 3.2.2. **Calificación global y zonas existentes en este Plan y condicionantes superpuestos.**

1. Se distinguen las siguientes zonas de uso global en función del uso característico de cada una:

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

2. Además, 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.

3. En el presente plan sólo existen zonas y condicionantes superpuestos de los siguientes tipos: A, B, C, CD, D, E1, E3, F, G, H, I, J11, J21, J31, J32, J41, J42, J61, S11, S13, S15, S21, S22, S23, S31 y S32.

Artículo 3.2.3. **Régimen básico de edificación y uso aplicable a las zonas.**

Representación gráfica

1. El régimen general de edificación y uso aplicable a las zonas se configura a través de estas determinaciones:

- a) El régimen básico de uso y edificación aplicable a cada zona contenido en el artículo siguiente.
- b) Las determinaciones de calificación global establecidas para cada zona de suelo urbano en la norma particular del área de ordenación pormenorizada correspondiente y en suelo no urbanizable en el título 6.

2. La delimitación gráfica de la calificación global está contenida en los planos P1 “Calificación del término municipal” y P3 “Calificación y Zonificación global en suelo urbano y urbanizable”.

SECCIÓN 2ª Definición de las zonas y condicionantes superpuestos.

Artículo 3.2.4. **Definición de las zonas predominantemente privadas**

- A. Zona residencial: Son tejidos homogéneos con uso predominante residencial privado. Este uso puede concretarse más en la ordenación estructural de cada área o sector diferenciando asentamientos antiguos urbanos o rurales, de ensanche, de edificación abierta, de bajo desarrollo o de vivienda unifamiliar. Puede incluir dotaciones u otros usos no residenciales según se establezca en la ordenación pormenorizada.
- B. Zona industrial: Son tejidos homogéneos con uso predominante industrial y carácter privado. Este uso puede concretarse más en la ordenación estructural de cada área o

sector diferenciando zonas industriales comunes, de industria especial o parques tecnológicos. Puede incluir dotaciones u otros usos no industriales según se establezca en la ordenación pormenorizada.

- C. Zona de usos terciarios: Son tejidos homogéneos con uso predominante terciario y carácter privado. Este uso puede concretarse más en la ordenación estructural de cada área o sector diferenciando zonas terciarias genéricas, comerciales, de hostelería, oficinas o parques empresariales. Puede incluir dotaciones u otros usos no terciarios según se establezca en la ordenación pormenorizada.
- BC. Zona de actividades económicas. Son tejidos homogéneos en que pueden coexistir sin inconveniente usos industriales y terciarios de carácter privado. La ordenación estructural de AOP, determinará las condiciones que han de cumplir esos usos para garantizar su compatibilidad.
- D. Sistema General privado de equipamiento comunitario. Son aquellas zonas destinadas a equipamiento comunitario de carácter privado. Este uso puede concretarse más en la ordenación estructural de cada área o sector diferenciando uso docente, cultural, recreativo, deportivo, sanitario, servicios sociales, servicios públicos o religioso.

Artículo 3.2.5. **Definición de las zonas públicas**

- E1. Sistema General de comunicación calles y carreteras. Son aquellas zonas destinadas a comunicación mixta, rodada o peatonal y transporte urbano e interurbano, definidas por el plan como sistema general. El uso de cada zona se concreta más en la ordenación estructural de cada área o sector diferenciando vías municipales de la red foral carreteras, en función de su titularidad.
- E2. Sistema General de comunicaciones peatonales. Son aquellas zonas destinadas a comunicación predominantemente peatonal o ciclista, con o sin tolerancia de vehículos a motor, definidas por el plan como sistema general. El uso de cada zona puede concretarse más en la ordenación estructural de cada área o sector diferenciando zonas exclusivamente peatonales o ciclables.
- E3. Otros Sistemas Generales de comunicación. Son aquellas zonas destinadas a comunicación y transporte ferroviario o aeroportuario definidas por el plan como sistema general.

En todas las zonas E se excluye la edificación, con excepción de las construcciones destinadas a los elementos funcionales y usos auxiliares propios de las comunicaciones y autorizados por la legislación sectorial aplicable y en las normas de ordenación pormenorizada correspondientes.

- F. Sistema General de espacios libres. Son las zonas, definidas por el plan como sistema general, de arbolado extensivo y urbanización ligera, destinadas al recreo de carácter urbano y esparcimiento al aire libre o al recreo de carácter extraurbano donde predominan las actividades de contacto con la naturaleza, en las que se excluye, en principio, la edificación, salvo en las condiciones fijadas en las normas de ordenación pormenorizada correspondientes. Puede incluir dotaciones que no tengan carácter estructural. El uso y carácter específico de cada zona puede concretarse más en la ordenación estructural de cada área o sector.
- G. Sistema General público de equipamiento comunitario. Son aquellas zonas destinadas a equipamiento comunitario público definidas por el plan como sistema

general. El uso puede concretarse más en la ordenación estructural de cada área o sector con la misma diferenciación que los equipamientos privados incluyendo además el institucional.

- H. Sistema General de infraestructuras de servicios. Son las zonas que se destinan a las infraestructuras de servicios específicos. Tienen carácter público, salvo que se señale lo contrario en el área o sector o que su titularidad actual sea privada y no se señale en el plan mecanismo de obtención. El uso de cada zona se concreta más en la ordenación estructural de cada área o sector diferenciando abastecimiento, saneamiento, producción y suministro de energía eléctrica, tratamiento de residuos u otras infraestructuras. Responden a un régimen de edificación singularizado, cuya regulación se remite a la norma particular correspondiente.
- I. Sistema General de dominio público hidráulico. Son las zonas que delimitan el dominio público hidráulico de los ríos y arroyos y los vasos de los embalses. Tienen todas ellas carácter de Sistema General. Se definen en el Artículo 3.2.12 y la legislación sectorial aplicable.

Artículo 3.2.6. **Definición de las zonas rurales.**

Sólo aparecen en suelo no urbanizable, se representan en el plano P1. Corresponden a los objetivos y determinaciones de la ordenación territorial y sectorial. La categorización de las zonas rurales se realiza tomando en cuenta no sólo la situación actual, sino también la vocación de uso del suelo y su evolución deseable hacia una mayor calidad ambiental. Por ello las zonas con mayor protección reciben una delimitación extensa, evitando la coexistencia en su interior o aledaños de otras zonas con mayor tolerancia de usos y actividades que pudieran afectar a los valores que, en cada caso, se pretende proteger.

Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una zona determinada, dicha circunstancia no será motivo para modificar dicha calificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

Son las siguientes:

- **J11 Zona de especial protección.** Son aquellas zonas a las que el PGOU otorga mayor nivel de protección. Incluye los bosques autóctonos bien conservados, los tramos fluviales en buen estado, las zonas húmedas interiores, los hábitats naturales singulares, amenazados o con interés científico especial, las áreas que alberguen poblaciones animales o vegetales singulares, endémicas o amenazadas, los paisajes rurales agrestes de extraordinaria belleza y valor cultural, los lugares de interés geológico y en general las correspondientes a esta categoría de las Directrices de Ordenación Territorial (DOT).

Se recogen en el PGOU entre otros los hábitats de Interés Comunitario localizados en el término municipal definidos en la Directiva 92/43/CEE del consejo del 21 de mayo de 1992 relativa a la conservación de hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

- **J21 Zona de mejora ambiental.** Zonas así delimitadas en el PGOU por estar ubicadas en el interior o junto a zonas de mayor valor en las que se considera beneficioso su evolución a mayores grados de calidad. Es el caso de bosques degradados, zonas de matorral o suelos marginales junto a zonas de especial protección o dentro de las

mismas. Es la categoría clave para la transformación del suelo no urbanizable, su mejora ambiental y transformación paisajística.

- **J31 Zona forestal.** Terrenos de monte no incluidos en categorías anteriores así delimitados por el PGOU porque su vocación de uso es forestal. Conforme a las Directrices de Ordenación Territorial (DOT), no se incluyen las actuales masas forestales situadas en zona baja y de campiña que constituyen elementos integrantes de ésta y son susceptibles de combinarse y rotar con usos agrarios y ganaderos.
- **J32 Zona de monte ralo.** Aquellas zonas de monte no arbolado, con matorral, arbolado ralo o degradado no incluidos en categorías anteriores cuya vocación de uso es de silvopastoreo y forestal conforme a las Directrices de Ordenación Territorial (DOT), y el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV.
- **J41 Zona agroganadera de alto valor estratégico.** Comprende los terrenos de cultivo no incluidos en categorías anteriores que son protegidos por su mayor capacidad agrológica en particular la zona agroganadera de alto valor estratégico recogida en el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV.
- **J42 Zona agroganadera paisaje rural de transición.** Agrupa zonas cultivadas de menor capacidad productiva que la de alto valor estratégico, con mayores pendientes, o de áreas de campiña cubiertas de prados y pequeños rodales forestales en mosaico con aquellos. Se encuentran en inmediato contacto con zonas agroganaderas de alto valor estratégico o con amplias zonas forestales, cuya vocación tiende en cualquiera de estos dos sentidos.
- **J51 Zona de pastos montanos y roquedos.** Se trata de ámbitos no incluidos en zona J11 de especial protección de valor natural que el PGOU delimita para sostener la cabaña ganadera y los especiales valores ecológicos de flora y fauna asociados a los roquedos. Comprende aquellos céspedes rasos y densos de mayor calidad, en entornos de especial protección situados en cotas altas, con un aprovechamiento ganadero intenso, aunque estacional, y asociados a una cultura pastoril tradicional. También se incluyen, en algunos casos, las zonas de montaña en las que se han realizado mejoras de pastos mediante desbroce u otros métodos o bien pastizales recientemente implantados. También incluye los grandes paredones rocosos, con resaltes casi verticales, característicos de las formaciones calizas en las montañas vascas. Se ha tenido en cuenta la delimitación del Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV.
- **J61 Zona de protección de aguas superficiales.** Comprende las captaciones y los terrenos de las márgenes de ríos y arroyos definidas por el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los de Ríos y Arroyos de la CAPV entre la línea de deslinde del dominio público hidráulico (cauce) y la general de retiro mínimo de la edificación según las distancias establecidas en el apartado F.1 de la normativa del mencionado plan territorial sectorial.

- **J71 Núcleos rurales en suelo no urbanizable.** Son asentamientos rurales existentes que el plan recoge por haberse clasificado como tales en planeamiento anterior o encajar en la regulación del artículo 29 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco y estar en el inventario de la DFA.

Artículo 3.2.7. **Definición de los condicionantes superpuestos.**

En el suelo no urbanizable se complementa la ordenación de este municipio con los siguientes condicionantes superpuestos:

DE RIESGOS NATURALES Y CAMBIO CLIMÁTICO

- **S11 Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos:** Áreas de recarga de los acuíferos subterráneos que presentan un alto grado de vulnerabilidad a la contaminación de los recursos, conforme a la definición de las Directrices de Ordenación Territorial (DOT), y el “mapa de vulnerabilidad de acuíferos” del Gobierno Vasco, en especial las zonas de recarga de los acuíferos subterráneos por el alto riesgo de contaminación.
- **S12 Áreas con riesgo de erosión u otros riesgos geológicos:** Áreas sometidas a una amplia gama de riesgos, tanto por materiales geológicos (aguas reactivas, suelos expansivos,...) como por procesos (deslizamientos, colapsos, erosión,...), conforme establecen las Directrices de Ordenación Territorial (DOT).
- **S13 Áreas inundables,** conforme a la definición de las Directrices de Ordenación Territorial (DOT), los planes hidrológicos y el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV.
- **S14 Áreas con riesgo por cambio climático:** Zonas que el planeamiento territorial delimite debido a riesgos como los asociados a tormentas, los riesgos de incendios por sequías prolongadas, los riesgos por estrés térmico, etc.,..., según establecen las Directrices de Ordenación Territorial (DOT).
- **S15 Áreas de suelos potencialmente contaminados.** Incluye los suelos que quedan recogidos en el inventario de suelos con actividades o instalaciones potencialmente contaminantes, por asentarse en ellos, o haberse asentados algunas de esas actividades o instalaciones.

DE INFRAESTRUCTURA VERDE

- **S21 Espacios naturales protegidos.** Está integrada por los parques naturales, biotopos protegidos, árboles singulares, Red Natura 2000, los humedales RAMSAR, así como sus zonas periféricas de protección, conforme a lo señalado en las Directrices de Ordenación Territorial (DOT), Planes Especiales de mejora del medio natural aprobados u otros ámbitos delimitados por cualquier figura de protección ambiental.
- **S22 Corredores ecológicos y otros espacios de interés natural multifuncionales.** Se incluyen dentro de este condicionante tanto los corredores ecológicos como

aquellos espacios naturales de relevancia que sin contar con una figura de protección deben tener un tratamiento adecuado a sus valores ambientales. Son los recogidos en el plano P1A “Infraestructuras generales y condicionantes superpuestos adicionales” y forman parte de la infraestructura verde de las Directrices de Ordenación Territorial (DOT), por su importancia como conectores ecológicos entre espacios protegidos.

- **S23 Montes de utilidad pública.** Son los así delimitados por la administración sectorial competente.

DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL

- **S31 Ámbitos o edificios catalogados y con protección patrimonial.** Comprende las construcciones, asentamientos, elementos y sus entornos calificados e inventariados por el órgano competente en materia de protección del patrimonio cultural o catalogados por el ayuntamiento debido a su valor histórico, etnográfico o patrimonial.
- **S32 Zonas arqueológicas y de presunción.** Delimitadas por el órgano competente en materia de protección del patrimonio cultural o catalogados por el ayuntamiento debido a su valor arqueológico.

Artículo 3.2.8. **Vinculación normativa y tolerancias de las determinaciones de la calificación global**

No constituye alteración del presente Plan los cambios en las delimitaciones de las zonas y, a su través, de la clasificación del suelo y de los AOP que se produzcan en estos casos:

1. La adaptación de los límites de las zonas privadas a los expedientes de obtención de dominio de los Sistemas Generales adyacentes, prevaleciendo aquella sobre cualquier definición gráfica del presente Plan.

2. La adaptación de los límites de las zonas al deslinde del dominio público hidráulico realizado de acuerdo con los artículos 240, 241 y 242 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y sus modificaciones posteriores.

3. En el suelo urbano y urbanizable, el ajuste de los mencionados límites, mediante el planeamiento de desarrollo, a los límites naturales del territorio; a bienes inmuebles y arbolados calificados; a parcelas completas preexistentes; a una reconsideración en detalle del diseño de la vialidad estructural del ámbito; o para corregir errores materiales o de la base cartográfica; o cuando constituya, simplemente, una mejor definición gráfica sobre los planos del presente Plan derivada de su salto de escala o de un levantamiento topográfico más preciso. En cualquier caso, esta alteración deberá cumplir estos requisitos:

- a) Cada una de las zonas afectadas no podrá tener una variación superior al 10 por ciento de su superficie inicial. Si la alteración afecta a una o varias AOP, tal límite se reducirá al 5 por ciento.
- b) Si el incremento se produce con la incorporación de suelo no urbanizable, éste no podrá pertenecer a zonas rurales de especial protección, salvo que de manera

indubitada se demuestre que ha existido un error en su delimitación.

- c) En ningún caso podrá condicionar la ordenación y el diseño urbano de los ámbitos colindantes ni ocasionar perjuicio a los predios adyacentes.
- d) La edificabilidad urbanística, la ocupación del suelo y la densidad residencial se incrementarán o decrecerán en proporción directa a la alteración superficial del ámbito. No obstante, en el suelo urbano no consolidado por la urbanización y en el urbanizable, no se podrá modificar aquellos parámetros si, a causa del grado de ejecución de la unidad de ejecución, no es factible la actualización de la edificabilidad media.
- e) Cuando la alteración conlleve la exclusión de unos terrenos de una zona lucrativa y su paso a un ámbito de menor edificabilidad ponderada, será necesaria la aceptación expresa en documento notarial de sus propietarios.
- f) La adaptación al parcelario preexistente sólo se admitirá cuando de manera indubitada se demuestre que la ordenación del Plan ha querido la coincidencia de la línea de la zona con la de la parcela.

4. En lo que atañe a las zonas rurales, además se considerará que se produce un cambio automático de la zonificación propuesta, sin necesidad de tramitar la pertinente modificación de planeamiento general, cuando los órganos competentes alteren, siguiendo los trámites establecidos al efecto, los espacios de protección especial o los criterios para su definición, siempre que se efectúen con precisión tal que no requieran su interpretación a través de una adaptación a la cartografía utilizada por este instrumento.

SECCIÓN 3ª Condiciones particulares de determinados sistemas en todo el municipio.

Artículo 3.2.9. Condiciones específicas de las zonas de carreteras (E1).

En las zonas E1, correspondientes a carreteras de la red foral, se aplican las siguientes condiciones.

1. **Tramo urbano.** Son aquellos cuyas características encajan en la definición del artículo 122 del Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras: "Aquellos tramos de las carreteras que discurran por suelo calificado de urbano por el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico". Se indican en la memoria y se ordenan en planos 4 y 5.

2. **Travesía.** Se considera travesía la parte de tramo urbano en la que existan edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles al menos en uno de sus márgenes, según la referencia del artículo anterior. Se indican en la memoria y se ordenan en planos 4 y 5.

3. **Zona de dominio público.** Se define en el art. 38 de la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava. Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

La zona de dominio público se califica en el PGOU como Sistema General de carreteras,

excepto los casos que motivadamente se señalan en el plano 4. Salvo los tramos incluidos o adscritos a algún ámbito, el resto se obtendrá por expropiación.

4. Zona de servidumbre: Se define en el art. 39 de la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava. En suelo no urbanizable la zona de servidumbre de las carreteras consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el apartado anterior y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de veinticinco metros en autopistas, autovías y vías rápidas y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

En los tramos urbanos la zona de servidumbre se ajusta a las determinaciones del Plan Integral de Carreteras de Álava y se grafía en el plano 5.

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del órgano competente de la Diputación Foral, sin perjuicio de otras competencias concurrentes. En particular no se podrán ejecutar vallados nuevos, que deberán respetar siempre la zona de servidumbre.

Cuando por razones urbanísticas se considera necesario obtener la titularidad pública de la zona de servidumbre o parte de ella se señala en planos la obligación de cesión.

5. Línea de edificación: Se define en el art. 42 de la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava. En suelo no urbanizable y suelo urbanizable, la línea límite de edificación se sitúa a cincuenta metros en autopistas, autovías y vías rápidas, a cien metros en variantes o carreteras de circunvalación y a veinticinco metros en el resto de las carreteras de la arista exterior de la calzada más próxima, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde derecho en el sentido de la marcha, del carril exterior de la carretera.

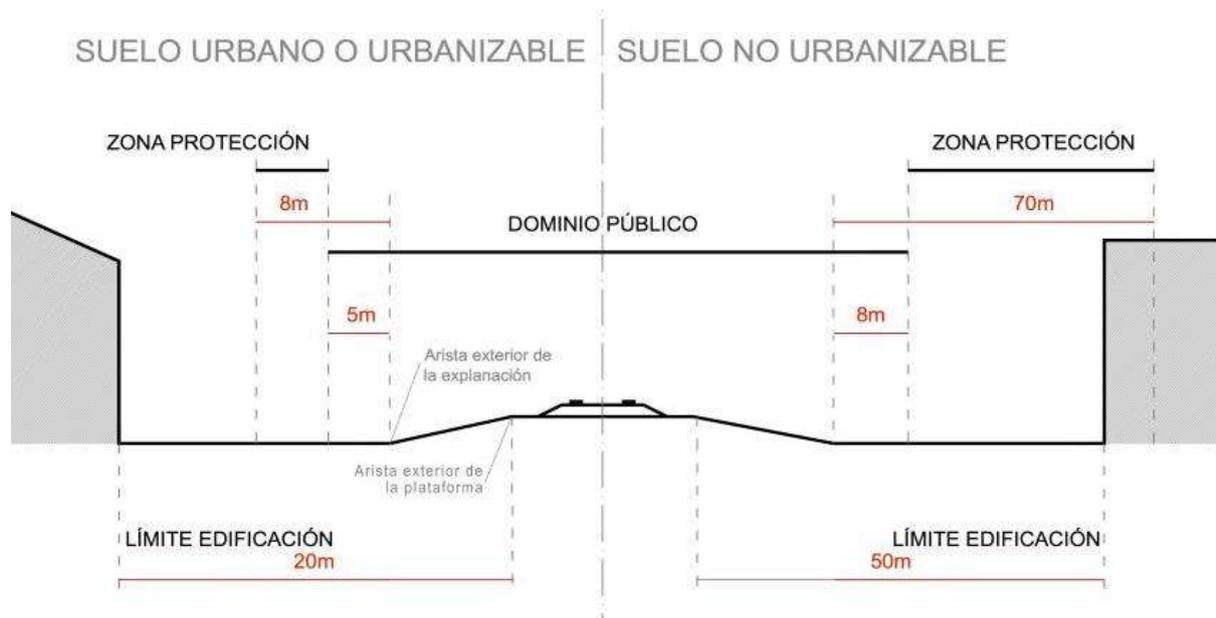
En suelo urbano, la línea límite de edificación se representa gráficamente en el plano 5. En dicho plano se establece la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el punto anterior, conforme al Plan Integral de Carreteras de Álava y a la justificación de la memoria en:

- a) estos tramos urbanos con carácter general y
- b) determinados edificios existentes catalogados o habitados que no afectan al funcionamiento de la vía, según los condicionantes concretos de la carretera.

Entre la carretera y la línea límite de edificación queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción de edificios, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. Las construcciones existentes son disconformes con el planeamiento de grado B, salvo que se establezca en planos un grado de disconformidad mayor.

Artículo 3.2.10. **Condiciones específicas de las zonas ferroviarias (E3).**

En las zonas E3, correspondientes a comunicaciones ferroviarias, se aplica la legislación sectorial del Estado en materia ferroviaria, el Plan Territorial Sectorial de la red ferroviaria en la CAPV y las siguientes condiciones.



Bandas de protección de la red ferroviaria de interés general del Estado.

1. La **zona de dominio público** comprende los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros en suelo no urbanizable y cinco metros en suelo urbano y urbanizable a cada lado de la plataforma, medida desde la arista exterior de la explanación (Art. 25.1 del Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el reglamento del sector ferroviario y art. 14 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario). Esta zona tiene la clasificación de Sistema General de comunicaciones ferroviarias (E3)

2. La **zona de protección** consiste en una franja de terreno a cada lado, delimitada interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a setenta metros en suelo no urbanizable y ocho metros en suelo urbano y urbanizable de las aristas exteriores de la explanación (art. 26.1 del Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el reglamento del sector ferroviario y art. 14.2 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario).

En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de esa zona por razones de interés general.

3. La **línea límite de edificación** se sitúa, con carácter general, a cincuenta metros en suelo no urbanizable y veinte metros en suelo urbano y urbanizable de la arista exterior más próxima de la plataforma (art. 34 del Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el reglamento del sector ferroviario y Orden FOM/2230/2005).

Desde esta línea hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran a la entrada en vigor de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario. (31 de diciembre de 2004).

Artículo 3.2.11. **Condiciones específicas de las zonas aeroportuarias (E3).**

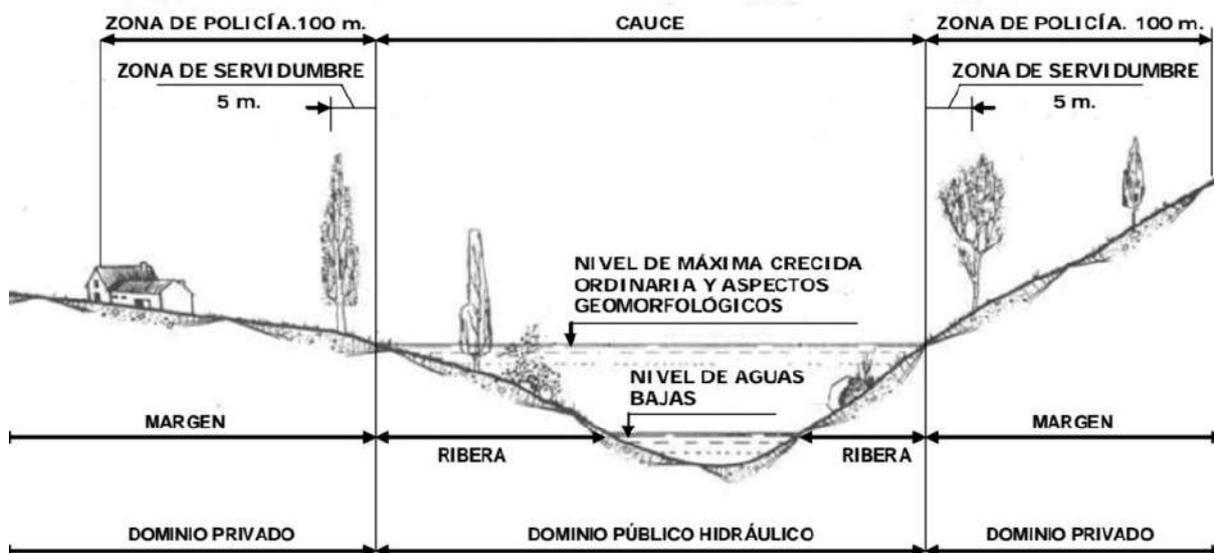
En las zonas E3, correspondientes a comunicaciones aeroportuarias, se aplica la legislación

sectorial del Estado en materia aeroportuaria, según lo establecido en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas.

Artículo 3.2.12. **Condiciones específicas de las zonas de Dominio Público Hidráulico (I).**

En las zonas I correspondientes al SG de dominio público hidráulico se aplica el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV, las medidas no estructurales de carácter normativo previstas en el Plan Hidrológico y las siguientes condiciones.

1. **Sistema General de Dominio Público Hidráulico:** incluye los cauces continuos y discontinuos, los lechos de lagos y lagunas, los embalses superficiales en cauces públicos, sus riberas y el espacio ocupado por la máxima crecida ordinaria.



2. **Zona de servidumbre del Dominio Público Hidráulico:** es una franja de cinco metros a partir del límite del Dominio Público Hidráulico cuyo objetivo es la protección del ecosistema y del Dominio Público Hidráulico.

3. **Zona de policía:** es una franja de cien metros a partir del límite del Dominio Público Hidráulico cuyo objetivo es el control administrativo de determinadas actuaciones.

4. Las zonas "I" se han señalado en los planos P3 y P4 de ordenación como Sistema General del dominio público hidráulico, indicando en cada caso el eje del cauce sea continuo o discontinuo. Cuando el dominio público no está deslindado, no se señala su superficie, sino únicamente su eje aproximado o lámina de aguas bajas y se define la zona I de Dominio Público Hidráulico conforme a los apartados anteriores.

5. Las obras colindantes a cauces dejarán libre al paso la zona de servidumbre, exenta de obstáculos y libre de intervención de alteración del terreno natural, sin edificaciones, instalaciones, construcciones de ningún tipo, movimientos de tierra ni rellenos, y evitándose en todo caso la afección a la vegetación de ribera en buen estado. Toda actuación que afecte al Dominio Público Hidráulico, su zona de servidumbre o policía requerirá autorización del organismo de cuenca.

En los planos 1 y 5 se contemplan las zonas de protección de aguas superficiales los retiros

mínimos de la edificación y la urbanización, conforme al apartado F del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV. Además, cuando se dispone de esa información, se refleja la zona de flujo preferente, y las zonas inundables en periodo de retorno de 100 y 500 años.

CAPÍTULO 3.3. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 3.3.1. Calificación pormenorizada y subzonas. Contenido.

1. La calificación global de las zonas situadas en suelo urbano y urbanizable, deberá ser desarrollada por la ordenación urbanística a través de la calificación pormenorizada.

2. La calificación pormenorizada divide la totalidad de las zonas privadas del suelo urbano y urbanizable en subzonas de acuerdo con lo indicado en el artículo siguiente.

3. La subzona es el ámbito continuo, definido por el planeamiento, más elemental existente en la escala de la ordenación urbanística. Engloba el conjunto de terrenos o parcelas homogéneas que tienen los mismos usos pormenorizados y los mismos parámetros edificatorios.

En el suelo urbano ordenado pormenorizadamente por este Plan General, la subzonificación queda plasmada en el plano P4 "Calificación pormenorizada".

4. La calificación pormenorizada divide el suelo urbano y urbanizable en dos bloques de subzonas:

a) Subzonas públicas.

b) Subzonas privadas en las que se sitúan los usos de titularidad privada y, en consecuencia, la edificabilidad urbanística.

5. La calificación pormenorizada establece con carácter obligatorio para cada subzonas las siguientes determinaciones:

a) El carácter de la subzona como privada o con usos lucrativos privados, o como pública.

b) La definición del uso característico y/o priorizado de la subzona y/o de los edificios, y la del resto de los usos autorizados.

c) La edificabilidad física de los diversos usos autorizados.

d) A efectos de garantizar el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento territorial, el número de viviendas máximo que puede construirse en una subzona, una parcela o un edificio residencial.

e) El trazado y las características del Sistema Local de comunicaciones y, en su caso, de su enlace con el Sistema General de comunicaciones, con señalamiento de alineaciones, rasantes y superficies de protección de toda la red pública viaria y peatonal, así como, en su caso, de los aparcamientos públicos.

f) Características y trazado, a nivel de esquema, de los elementos fundamentales del Sistema Local de servicios urbanos comprendiendo las redes de abastecimiento de agua, evacuación de aguas pluviales y residuales, dotación de energía eléctrica, alumbrado público y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el planeamiento.

g) Ordenanzas de edificación, gráficas y escritas, de las subzonas privadas y, en su caso, de las subzonas públicas conteniendo los siguientes extremos:

1. Tipos edificatorios autorizados para realizar las construcciones de nueva planta.
2. La parcelación resultante del plan, con indicación de la parcela mínima, y los criterios para su posterior modificación
3. Altura, número de plantas y demás parámetros que definen la forma y situación de las construcciones de nueva planta, de sustitución y de ampliación de las existentes.
4. Señalamiento de las edificaciones y demás elementos urbanos que deben conservarse con indicación de las intervenciones constructivas autorizadas en cada una de ellas.
5. Identificación de los edificios y construcciones situados fuera de ordenación.
6. Con carácter optativo, asignación pormenorizada de los usos del suelo a las diversas plantas de los edificios, o, en su caso, remisión a los usos autorizados y los criterios de compatibilidad de usos establecidos para cada subzona.

Artículo 3.3.2. **Sistematización de la calificación pormenorizada.**

1. NORPLAN estructura la calificación pormenorizada de acuerdo en los siguientes tipos básicos de subzonas:

- a) Subzonas privadas residenciales.
- b) Subzonas privadas industriales.
- c) Subzonas privadas de usos terciarios.
- bc) Subzonas privadas de actividades económicas.
- d) Subzonas de equipamiento comunitario privado.
- e) Subzonas públicas de comunicaciones.
- f) Subzonas públicas de espacios libres.
- g) Subzonas públicas de equipamiento comunitario.
- h) Subzonas de infraestructuras de servicios.
- i) Subzonas de dominio público hidráulico superficial.

2. Estos tipos básicos de subzonas se desarrollan con arreglo a las variantes o grupos que se relacionan a continuación:

- a. Subzonas privadas residenciales.
 - a1 Asentamientos antiguos urbanos.
 - a2 Asentamientos antiguos rurales.
 - a3 Ensanche o mixta
 - a4 Edificación abierta.
 - a5 Edificación de bajo desarrollo.
 - a51 Abierta de bajo desarrollo.
 - a52 Unifamiliar adosada.
 - a6 Vivienda aislada.
 - a61 Unifamiliar.
 - a62 Bifamiliar.

- b. Subzonas privadas industriales.
 - b1 Genérica o común.
 - b11 Industria intensiva.
 - b12 Industria aislada.
 - b2 Industria especial.
 - b3 Parque Tecnológico.
- c. Subzonas privadas de usos terciarios.
 - c1 Genérico o común
 - c2 Comerciales.
 - c21 Comercios comunes.
 - c22 Comercial de grandes superficies
 - c3 De Hostelería.
 - c4 Oficinas.
 - c5 Parques empresariales.
- bc. Subzonas privadas de actividades económicas
 - bc1. Actividad económica en edificación intensiva
 - bc2. Actividad económica en edificación aislada
- d. Subzonas de equipamiento comunitario privado.
 - d1 Genérico.
 - d2 Docente.
 - d3 Cultural.
 - d4 Recreativo.
 - d5 Deportivo.
 - d6 Sanitario.
 - d7 Servicios Sociales.
 - d8 Servicios Públicos.
 - d9 Religioso.
- e. Subzonas públicas de comunicaciones.
 - e1 Viarias.
 - e11 Carreteras.
 - e12 Calles.
 - e13 Áreas de aparcamiento.
 - e2 Peatonales y/o de bicicletas.
 - e21 Calles y paseos peatonales.
 - e22 Calles peatonales con tolerancia.
 - e3 Ferroviarias.
- f. Subzonas públicas de espacios libres.
 - f1 Urbanas.
 - f11 Parques y jardines.
 - f12 Áreas de juego y recreo de niños.
 - 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
 - g7 Servicios sociales.
 - g8 Servicios públicos.
 - g9 Religioso.
 - g10 Institucional.
- h. Subzonas de infraestructuras de servicios.
- h1 De abastecimiento de agua.
 - h2 De saneamiento de agua.
 - h3 De producción y suministro de energía eléctrica.
 - h4 Otras infraestructuras (Residuos, gas, petrolíferas, telecomunicaciones, otras...)
- i. Subzonas de dominio público hidráulico superficial.
3. Las subzonas públicas y las dotacionales privadas (d y, en su caso, h) comprenden la red dotacional de Sistemas Locales.
4. Cada subzona tiene un código o etiqueta formado por una minúscula y un número que identifica la subzona. Por ejemplo f11 indica una subzona de parques y jardines en un AOP determinado.

Artículo 3.3.3. **Relación de las subzonas existentes en este municipio.**

1. En el presente Plan, de las citadas en el artículo anterior, sólo existen subzonas pertenecientes a los siguientes grupos: a2, a51, a61, b11, b12, bc1, bc2, d8, d9, e11, e12, e13, e21, e22, f11, f13, f14, g1, g2, g3, g4, g5, g6, g8, g9, g10 y h1.

Artículo 3.3.4. **Tolerancias admitidas en las determinaciones de la calificación pormenorizada.**

1. No constituye alteración de planeamiento el intercambio entre dotación pública local viaria, dotación pública local peatonal, zona verde de borde y subzonas privadas (a, b, c, bc, d y e), cuando se realice con estos criterios:

- a) La alteración de las determinaciones a fin de peatonalizar calle con tráfico rodado, abrir al paso de vehículos los espacios destinados a dotación pública local peatonal, o establecer regímenes mixtos y controles de ambos tipos de tránsito. Dicha alteración de usos se adoptará por el órgano del gobierno municipal correspondiente.
- b) El reajuste de los límites entre el Sistema Local viario y peatonal y de las zonas verdes de borde, del diseño interior o del destino concreto del uso de los terrenos en ellos incluidos.

2. Tampoco constituye alteración de planeamiento la adaptación de las subzonas, dentro de una misma zona, al parcelario preexistente cuando se den estas circunstancias:

- a) Que de manera indubitada se demuestre que la ordenación del Plan General ha querido la coincidencia de la línea de la zona con la de la parcela.
- b) Que no se disminuya la superficie de las dotaciones públicas precisa para cumplir los estándares exigidos por la legislación urbanística.

En cualquier caso esta posibilidad requerirá un informe técnico y jurídico de los servicios municipales y la aprobación por el órgano competente municipal.

TÍTULO 4. RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

CAPÍTULO 4.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 4.1.1. **División del territorio establecida por la clasificación urbanística**

1. A los efectos establecidos en la legislación del suelo y de acuerdo con los criterios contenidos en los artículos 11, 13 y 14 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, los terrenos incluidos en el término municipal quedan clasificados en suelo urbano, suelo urbanizable (en ejecución, sectorizado y no sectorizado) y suelo no urbanizable.
2. La delimitación de cada clase de suelo queda expresada en el plano P2 "Clasificación del suelo y ámbitos de ordenación".
3. El suelo urbano, a su vez, queda dividido en las categorías: "suelo urbano consolidado" y "suelo urbano no consolidado"; este último a su vez se subdivide en "suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada" y "suelo urbano no consolidado por la urbanización". Ambas categorías están también dibujadas en el plano mencionado, si bien el "suelo urbano consolidado" y el "suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada" tienen la misma representación; la categorización definitiva de un solar o parcela se efectuará previamente a la solicitud de la licencia de obras de la edificación.
4. En el suelo urbanizable se distinguen estos tipos:
 - a) El "suelo urbanizable en ejecución" del planeamiento anterior, que ha realizado su planeamiento de desarrollo y ha iniciado su ejecución en el momento de redactar el presente Plan General, pero que aún no tiene el grado de urbanización exigido en el artículo 11 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.
 - b) El "suelo urbanizable sectorizado" es aquél que, conteniendo todas las determinaciones propias de la ordenación estructural, debe ser ejecutado en los plazos establecidos al efecto por este Plan General. Puede ser ordenado pormenorizadamente por el Plan General o mediante el planeamiento de desarrollo.
 - c) El "suelo urbanizable no sectorizado" es aquél que constituye una mera reserva de suelo y que al no contener aún las determinaciones propias de la ordenación estructural precisará para su desarrollo de la previa redacción de un Plan de Sectorización.

CAPÍTULO 4.2. ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA

Artículo 4.2.1. **Edificabilidad urbanística media del ámbito de ordenación.**

1. La edificabilidad urbanística media de cada una de las unidades de ejecución que se delimitan en un mismo AOP, no difiere en más de un 5 por ciento de la edificabilidad urbanística media del ámbito de ordenación, área o sector de que se trate, conforme al artículo 144.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco
2. Cuando la distribución equitativa de beneficios y cargas exige en alguna UE mayor edificabilidad por ser superiores las cargas, se justifica este extremo en las normas particulares del AOP correspondiente.

Artículo 4.2.2. **Edificabilidad ponderada y edificabilidad ponderada media**

1. La edificabilidad ponderada de un ámbito territorial se define en el artículo 35.4 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco; afecta exclusivamente al suelo urbano y urbanizable y a aquellos Sistemas Generales del suelo no urbanizable que han sido adscritos, a efectos de su obtención, a ámbitos de ejecución.

2. La edificabilidad ponderada media de un ámbito territorial se define en el artículo 35.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Artículo 4.2.3. **Criterios y coeficientes de ponderación de usos.**

1. Los criterios de ponderación de usos para el cálculo de la edificabilidad media en ámbitos de ordenación pormenorizada y unidades de ejecución en todos los ámbitos del PGOU, excepto aquellos en los que se especifican otras condiciones en su ordenación pormenorizada, son las siguientes:

a) La edificabilidad en cada ámbito (área, sector o subzona) será la resultante de las determinaciones establecidas en el PGOU.

b) En los ámbitos en los que sólo exista un uso, la edificabilidad media se entenderá referida a dicho uso, por lo que no será necesario establecer coeficientes de ponderación.

c) En los ámbitos en los que existan varios usos, la edificabilidad media se calculará mediante la ponderación de los distintos usos lucrativos privados de acuerdo con los siguientes coeficientes de ponderación:

d) El PGOU establece los siguientes coeficientes de ponderación aplicables a la edificabilidad sobre rasante en los usos pormenorizados y tipologías que se indican:

Zona a) Residencial libre sobre rasante en cualquier subzona	1,00
Zonas a) Vivienda social sobre rasante en cualquier subzona	0,70
Zona b) Industrial sobre rasante en cualquier subzona	0,80
Zona c) Terciario sobre rasante en cualquier subzona	1,00
Almacenes, anexos, cuadras	0,20

e) Siempre que se justifique que los coeficientes asignados no se adecúan a la realidad económica-urbanística de un ámbito de desarrollo específico, se procederá a su adecuación, pormenorización y/o actualización a dicha realidad en los documentos a promover a los efectos de su ejecución.

CAPÍTULO 4.3. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Artículo 4.3.1. **Definición del régimen de desarrollo del planeamiento.**

1. Formulación del régimen aplicable:

Las determinaciones reguladoras del régimen del planeamiento de desarrollo aplicable en cada una de las AOP delimitadas en los suelos urbano y urbanizable, se definen de manera específica en la norma particular de cada AOP incluida en el documento "B.2. Normas particulares de los ámbitos de ordenación pormenorizada".

2. Régimen de desarrollo de planeamiento en suelo urbano o urbanizable ordenado pormenorizadamente por este Plan General:

Los AOP ordenados pormenorizadamente por este Plan General se considerarán ámbitos de

ejecución directa del mismo. Tal consideración no excluye para la totalidad o parte de cada una la posible formulación de:

- a) Estudios de detalle y de proyectos de obras complementarias de urbanización en el caso de las actuaciones aisladas del suelo urbano consolidado y actuaciones de dotación en suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad.
- b) Estudios de detalle, programas de actuación urbanizadora, proyectos de reparcelación o, en su caso, expropiación y proyectos de urbanización en el caso del suelo urbano no consolidado por la urbanización y del urbanizable.
- c) Expedientes de expropiación y proyectos de obras de dotaciones públicas en el caso de los elementos de los sistemas generales y locales no incluidos en ámbitos de ejecución.

Al margen de lo anterior, si el Ayuntamiento lo considera conveniente, podrá redactar planes especiales en suelo urbano sin necesidad de ajustarse a los límites de las áreas con objeto de mejorar la ordenación pormenorizada preexistente pero sin alterar la estructural. No obstante, si la modificación va dirigida a incrementar las dotaciones públicas sin aumentar la edificabilidad urbanística y la ponderada, no será necesaria la modificación de este Plan General aunque modifiquen otras determinaciones de ordenación estructural.

3. Régimen de desarrollo del planeamiento en suelos urbanos o urbanizables sectorizados no ordenados pormenorizadamente por este Plan General:

En los AOP no ordenados pormenorizadamente por este Plan General, previamente a la ejecución de las previsiones de ordenación establecidas en el punto anterior, deberá formularse el correspondiente plan de desarrollo, plan parcial o plan especial, con el objeto de definir su calificación pormenorizada.

4. Régimen de desarrollo del planeamiento en suelo urbanizable no sectorizado:

Para el desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado será condición previa la tramitación de plan de sectorización, a fin de dotarle de las determinaciones propias del suelo urbanizable sectorizado. A partir de ese momento regirá el régimen establecido en los puntos 2 o 3 de este artículo, según se incorporen en aquél la ordenación pormenorizada.

5. Régimen del desarrollo del planeamiento del suelo no urbanizable:

a) En el suelo no urbanizable se actuará de la siguiente manera:

a.1) En los ámbitos de intervención estructural se formulará un plan especial salvo cuando se ejecute de acuerdo con la legislación sectorial correspondiente o el presente Plan General establezca las determinaciones oportunas que lo hagan innecesario.

a.2) Será necesaria la redacción de un plan especial en las autorizaciones de las actividades contempladas en el artículo 28.5.a) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, en las que concurren las circunstancias previstas en el artículo 4.3 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

a.3) También será necesaria la redacción de un plan especial cuando así venga exigido por el planeamiento territorial, como es el caso de la implantación o ampliación de bodegas y otras construcciones para uso agrícola

en el AF de Rioja-Alavesa, tal y como lo establece la 1ª Modificación del PTP de Rioja-Alavesa.

a.4) Cuando lo considere conveniente la corporación municipal, podrá exigirse la formulación de planes especiales de protección del medio físico.

b) Al margen de lo anterior, se ejecutarán directamente las intervenciones y actuaciones autorizadas en el presente Plan General no afectadas ni condicionadas por la previsión de formulación del citado planeamiento especial, aun cuando incidan en terrenos incluidos en el ámbito de éste.

Artículo 4.3.2. **Planes Especiales**

1. Condiciones y criterios de ordenación: Los Planes Especiales que se formulen en desarrollo del presente Plan General deberán respetar en todo caso el régimen urbanístico general asignado a su AOP. Incorporarán el contenido que les es propio de acuerdo con los artículos 69 a 72 ambos inclusive de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Además, todo plan deberá asegurar la adecuada coordinación de la ordenación del ámbito correspondiente con los territorios colindantes. Esta obligación será tenida en cuenta de manera especial en los casos en los que se modifique la ordenación propuesta, debiendo incorporar el propio plan, u otros expedientes paralelos si fuesen necesarios, las determinaciones respecto a la aplicación de los mecanismos de gestión urbanística que garanticen adecuadamente la ejecución de los elementos de urbanización eventualmente modificados en las áreas colindantes.

Asimismo, en la redacción de los Planes Especiales se seguirán, en la medida de lo posible, los criterios de sostenibilidad deducidos del manual para la redacción de planeamiento urbanístico editado por EUDEL, IHOBE y el Departamento de Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco

2. Planes de iniciativa particular: deberán tramitarse de conformidad con la normativa de desarrollo reglamentario de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, en concreto, el Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística. Los de iniciativa particular deberán cumplimentar, los requisitos siguientes:

- a. Modo de ejecución de las obras de urbanización, señalando el sistema de actuación.
- b. Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios, en orden a:
 1. Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios, en su caso.
 2. Construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley.
 3. Conservación de la urbanización, expresando si correrá a cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o de los promotores, con indicación en estos dos últimos supuestos del período de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación.

- c. Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores de la urbanización, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.
- d. La relación de los propietarios afectados, así como de la totalidad de titulares de otros derechos que tengan la condición de residentes legales en los inmuebles existentes en el ámbito correspondiente y que, en atención a las previsiones del planeamiento, hayan de ser desalojados.

A estos efectos, además de los datos catastrales y registrales correspondientes, se deberá presentar la relación depurada de los propietarios reales, acompañada del plano de estado actual de las fincas afectadas, superficiadas y asignadas a cada propietario con expresión de sus domicilios a efectos de notificaciones. En el supuesto de los restantes titulares de derechos mencionados, además de los requisitos anteriores, se deberá acreditar en cada caso la condición de residente legal.

- e. La definición, en su caso, de las responsabilidades derivadas de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, en lo referente al realojo de los residentes.

Artículo 4.3.3. **Planes Parciales**

1. Condiciones y criterios de ordenación. Los Planes Parciales que se formulen en desarrollo del presente Plan deberán respetar en todo caso el régimen urbanístico general asignado a su AOP. Incorporarán el contenido que les es propio de acuerdo con la legislación urbanística.

Además, el plan deberá asegurar la adecuada coordinación de la ordenación del ámbito correspondiente con los territorios colindantes, incluso en aspectos de detalle de la disposición de los elementos de urbanización.

Esta obligación será tenida en cuenta de manera especial en los casos en los que se modifique la ordenación propuesta, debiendo incorporar el propio plan, u otros expedientes paralelos si fuesen necesarios, las determinaciones respecto a la aplicación de los mecanismos de gestión urbanística que garanticen adecuadamente la ejecución de los elementos de urbanización eventualmente modificados en las áreas colindantes.

Asimismo, en la redacción de los Planes Parciales se seguirán, en la medida de lo posible, los criterios de sostenibilidad deducidos del manual para la redacción de planeamiento urbanístico editado por EUDEL, IHOBE y el Departamento de Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco.

2. Planes parciales de iniciativa particular: Será de aplicación lo dispuesto para planes especiales de iniciativa particular en el artículo anterior.

Artículo 4.3.4. **Estudios de detalle**

1. Además de los estudios de detalle de formulación obligatoria o voluntaria contemplados en el Plan, se podrán formular otros estudios de detalle dentro de los límites y en las condiciones establecidas por la legislación urbanística.

2. Contenido: Además del contenido propio de este instrumento de ordenación y de las determinaciones particulares que al respecto establezcan en el presente Plan o su planeamiento de desarrollo, los estudios de detalle promovidos por particulares deberán incluir en su documentación la identificación tanto de los propietarios afectados como de los

residentes legales que haya de ser desalojados, con los requisitos establecidos para los planes parciales y especiales de iniciativa particular.

Artículo 4.3.5. **Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística**

1. En desarrollo del presente Plan, y para regular aspectos relacionados con los usos del suelo, la edificación y la urbanización que no incidan en las condiciones básicas de uso y edificación, podrán formularse uno o varios proyectos de Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística.

2. Dichas Ordenanzas serán de aplicación en la totalidad del término municipal y tendrán el alcance y contenido establecido en el artículo 75 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

CAPÍTULO 4.4. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 4.4.1. **Disposiciones de carácter general**

1. La ejecución de las previsiones contenidas en el presente documento así como en el instrumento que se formule en su desarrollo, se ajustará a lo dispuesto en la vigente legislación urbanística y en el citado instrumento.

2. Siempre que, como consecuencia de la ejecución de las previsiones urbanísticas establecidas en este Plan, se prevea el desalojo de residentes legales en inmuebles que se hayan de derribar, se deberán definir, en los términos establecidos en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, las responsabilidades correspondientes de los agentes implicados a los efectos de dar respuesta al derecho al realojo de aquéllos.

Artículo 4.4.2. **Tipos de actuaciones y sus ámbitos. Unidades de ejecución.**

1. Se distinguen las actuaciones de ejecución siguientes:

a) **Actuaciones aisladas:** son aquellas que tienen por exclusivo objeto la promoción de las parcelas y solares, y en su caso, la urbanización previa o simultánea a la edificación en las condiciones previstas en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Se distinguen de las actuaciones integradas por haber alcanzado el grado de urbanización exigido en los artículos 11.3.a) y 136 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco y el artículo 40 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, y de las actuaciones de dotación por no tener incrementos de edificabilidad ponderada respecto a la previamente existente.

b) **Actuaciones de dotación:** son aquellas descritas en el artículo 137 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco y el artículo 41 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, que tienen por objeto el levantamiento de la carga dotacional en supuestos de incremento de edificabilidad ponderada respecto a la previamente existente.

Por definición se despliegan sobre suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad, si bien se aplican exclusivamente sobre solares y parcelas considerados

individualmente ya que, al margen de la necesidad de liberar la carga dotacional, tienen el grado de urbanización exigido a las actuaciones integradas.

Además del levantamiento de la carga dotacional, deberán ceder gratuitamente al ayuntamiento, libre de cargas de urbanización, el suelo correspondiente al 15 por ciento del incremento sobre la edificabilidad urbanística ponderada atribuida por la ordenación urbanística anterior, salvo que hubiesen vencido los plazos de ejecución establecidos en ella, o en su defecto, en el artículo 189 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, en cuyo caso, se tendrá en cuenta la edificabilidad materializada, obligación establecida en el artículo 27.2 de la 2/2006

c) **Actuaciones integradas**: descritas en el artículo 138 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco y el artículo 42 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, tienen tal consideración aquéllas que no tienen cabida en las definiciones de actuaciones aisladas o de dotación, ni constituyen actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de Sistemas Generales y Locales.

Por definición se despliegan en suelo urbano no consolidado por la urbanización y en todo el suelo urbanizable; comprenden cada una de ellas al menos una unidad de ejecución y de desarrollan mediante un único programa de actuación urbanizadora.

d) **Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas** de las redes de Sistemas Generales y Locales: según el artículo 139 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, son aquéllas que puedan ejecutarse directamente y que se deban obtener por expropiación por no estar el suelo, bienes y derechos incluidos o adscritos a actuaciones integradas.

Las actuaciones tienen por objeto la ejecución de Sistemas Generales de cualquier clase de suelo que no han sido adscritos ni incluidos en actuaciones integradas.

Por otra parte, también tendrán por objeto la ejecución de Sistemas Locales situados en suelo urbano siempre que no sea factible su inclusión en actuaciones integradas, o no se inscriban dentro de la carga de cesión gratuita exigible a las actuaciones de dotación y a las actuaciones aisladas.

e) **Actuaciones de rehabilitación y regeneración** corresponden a la mejora de la funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones y/o tejidos urbanos, pudiendo incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos. Se desarrollan en ámbitos delimitados según el artículo 50.2.h de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco y el artículo 24.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. Se desarrollan en suelo urbano consolidado y pueden incluir o no unidades de suelo urbano no consolidado.

La rehabilitación y regeneración urbana podrá llevarse a cabo mediante aplicación directa de la ordenación pormenorizada del PGOU, mediante un plan especial para la rehabilitación y la regeneración urbana enmarcado en el artículo 71 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco o mediante un sistema mixto de los entre los dos anteriores.

2. Ámbitos de las actuaciones. Se definen del siguiente modo:

a) **Ámbito de las actuaciones aisladas**: comprende el conjunto de solares y parcelas de uso lucrativo que son objeto de tales actuaciones, así como las dotaciones existentes

sitas en el suelo urbano consolidado.

En el presente Plan General se representan en el plano P6 "Condiciones de desarrollo. Gestión urbanística y ejecución" con color gris, sin más especificación, conjuntamente con las actuaciones de dotación. La distinción de estos dos ámbitos, y por tanto de los solares o parcelas afectadas por cada actuación, se efectuará individualmente en el momento de la concesión de la licencia de obras de edificación o de parcelación, en su caso.

b) **Ámbitos de las actuaciones de dotación:** comprenden el conjunto de solares y parcelas de uso lucrativo (con la dotación correspondiente, cuando ello es posible de acuerdo con lo establecido en el artículo 2 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la citada Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco,) del suelo urbano no consolidado, no incluidas en actuaciones integradas.

c) **Ámbitos de las actuaciones integradas:** comprenden el conjunto de terrenos, públicos y privados, incluidos y adscritos a cada actuación integrada.

En el presente Plan General están delimitadas individualmente en el plano P6 "Condiciones de desarrollo. Gestión urbanística y ejecución". Pueden comprender una o varias unidades de ejecución y tener adscritos o incluidos sistemas generales.

En la mayoría de los casos coinciden con un AOP o están incluidas en un AOP junto con otros suelos. En situaciones especiales que se señalan en el plano 6 y las Normas Específicas, una misma actuación integrada puede quedar comprendida en varias AOP diferentes porque la actuación deba coordinarse bajo una misma programación, aunque incluya ámbitos de ordenación diferentes y se ejecute en fases sucesivas.

d) **Ámbitos de las actuaciones de ejecución de dotaciones** públicas de las redes de Sistemas Generales y Locales: comprenden los terrenos objeto de estas actuaciones. En el presente Plan General se representan en el plano P6 "Condiciones de desarrollo. Gestión urbanística y ejecución"

e) **Ámbitos de las actuaciones de rehabilitación y regeneración:** se representan en el plano P6 "Condiciones de desarrollo. Gestión urbanística y ejecución" Posteriormente, mediante acuerdo municipal pueden delimitarse nuevos ámbitos y dividirse o modificarse los existentes por el mismo procedimiento empleado para las unidades de ejecución.

3. Las **unidades de ejecución** (UE) son los ámbitos en que quedan divididas las actuaciones integradas, con el objeto de regular el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de toda su superficie. Su alcance, contenido y delimitación están regulados en los artículos 144 y 146 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Artículo 4.4.3. **Régimen del suelo urbano consolidado y las actuaciones aisladas.**

1. En los terrenos de este suelo que tengan la consideración de solar se podrá edificar directamente, y, en su caso, someterse al proceso de reparcelación previsto en el artículo 136 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País.

2. En los terrenos que no tengan la consideración de solar, previamente a la edificación, requerirán la aprobación de un **proyecto de obras complementarias de urbanización.**

Además, la aprobación del proyecto de normalización de fincas, y la concesión de la licencia de parcelación y la de obras, según cada caso, se condicionarán a la previa o simultánea cesión obligatoria y gratuita de los terrenos calificados como espacios de dominio y uso público.

3. En determinados casos es precisa la **regularización de fincas** para resolver una estructura parcelaria inadecuada de alguna de las parcelas incluidas o materializar las cesiones que se indican en planos, en los siguientes casos:

- en los ámbitos que se señala en planos de ordenación de suelo urbano consolidado,
- cuando se especifique en estas normas o
- en casos análogos aunque no se señale en planos ni se especifique en normas.

La regularización de fincas se realizará mediante los procedimientos de reparcelación o normalización de fincas previstos en el RD 3288/1978 de gestión urbanística. Se iniciará por acuerdo expreso del ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, en el que se señalará el ámbito de regularización, que será el indicado en el PGOU, pudiendo ser modificado por el ayuntamiento de manera motivada en el acuerdo de inicio de la regularización.

Cuando la regularización se inste de parte y no esté recogida en el PGOU, el ayuntamiento la podrá denegar de manera justificada si el perjuicio a terceros es mayor que el beneficio de la regularización.

En los casos que sea exigible un proyecto de normalización de fincas o de reparcelación se paralizarán las obras de complemento de la urbanización y la cesión obligatoria y gratuita de los terrenos calificados como espacios de dominio y uso público por el planeamiento hasta la aprobación de aquél. No se podrá edificar hasta que se acredite la regularización de fincas.

La regularización de fincas no conlleva cesión de aprovechamiento.

Artículo 4.4.4. Régimen del suelo urbano no consolidado correspondiente a actuaciones de dotación.

1. Como paso previo a la edificación, en suelo urbano no consolidado correspondiente a actuaciones de dotación por incremento de la edificabilidad ponderada se incluye la obligación de ceder gratuitamente al Ayuntamiento, libre de cargas de urbanización, el suelo correspondiente al porcentaje (que sea fijado por la legislación vigente en el momento de realizarse la actuación) de dicho incremento sobre la edificabilidad urbanística ponderada de la edificación existente en la parcela; además deberá liberarse, previamente al proceso de complemento de la urbanización y edificación, la carga dotacional según los artículos 6 y siguientes del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos que desarrolla la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco y los apartados siguientes.

2. Una vez cedido ese suelo y liberada la carga dotacional, se actuará de igual modo que en el suelo urbano consolidado por la urbanización.

Artículo 4.4.5. Régimen de las actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado por la urbanización y suelo urbanizable.

1. La ejecución de las previsiones de la ordenación urbanística establecidas en las actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado por la urbanización y suelo urbanizable requerirá la redacción, tramitación y aprobación del programa de actuación

urbanizadora de cada actuación integrada y de los proyectos de reparcelación, en su caso, y de urbanización.

2. Los programas de actuación urbanizadora incluirán en su contenido técnico-urbanístico la capacidad del servicio de recogida de residuos sólidos urbanos, previendo en caso necesarios los lugares de depósito y su accesibilidad por parte de los vehículos encargados de su recogida

3. Delimitación. El perímetro de la unidad de ejecución lindante con subzonas públicas ya obtenidas de equipamiento, espacios libres o comunicaciones incluye todos los terrenos correspondientes a dichas subzonas que permanezcan de titularidad privada por estar pendientes de obtención. Este criterio se aplicará incluso en los casos en que la delimitación gráfica, por error o imprecisión cartográfica, catastral o de titularidad los haya excluido. En la reparcelación, previa acreditación de la titularidad, se procederá a la redelimitación de la unidad, incluyendo los restos de titularidad privada, hasta un máximo del 5 por ciento de la superficie del ámbito y sin modificar el aprovechamiento. Para ello no será necesario modificar el PGOU. En los casos en que la variación sea superior al 5 por ciento se redelimitará mediante modificación puntual del PGOU.

4. En el caso del suelo urbanizable no sectorizado, como paso previo, se exigirá la presentación del correspondiente plan de sectorización.

Artículo 4.4.6. Régimen de las actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de Sistemas Generales y Sistemas Locales.

En las actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de Sistemas Generales y Locales se actuará siempre por expropiación, y en el plazo establecido en su norma particular, que nunca podrán ser superior al indicado en el artículo 186 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

CAPÍTULO 4.5. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 4.5.1. Proyectos exigidos para la ejecución de obras de urbanización.

1. Las obras de urbanización se ejecutarán, según corresponda en cada caso, a través de los proyectos definidos en los artículos 194 y 195 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

2. A este respecto, en cada área o sector se aplicarán las condiciones establecidas en su norma particular contenida en el documento “B.2. Normas particulares de los ámbitos de ordenación pormenorizada” de estas Normas Urbanísticas o, en el caso de formulación de planeamiento de desarrollo, las que éste establezca.

Artículo 4.5.2. Posibilidad de adaptación de la ordenación.

1. Los proyectos de urbanización podrán efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras. No obstante, cuando esa adaptación suponga alteración de la ordenación de los predios afectados, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del plan.

2. Los proyectos que desarrollen obras de urbanización podrán reajustar la configuración, alineaciones y rasantes, de los elementos de los Sistemas Locales y Generales, afectando,

si fuese necesario a las subzonas pormenorizadas establecidas por el planeamiento para dichos sistemas.

En este sentido, se entenderá expresamente que la definición de trazados y características de las redes de infraestructuras de servicios definidas en el planeamiento tiene un carácter indicativo, por lo que la definitiva concreción de los mismos se producirá en todo caso a través de los proyectos de obra correspondientes.

Artículo 4.5.3. **Condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización.**

1. Las condiciones técnicas mínimas de las obras previstas en los proyectos de urbanización, serán las especificadas por la normativa sectorial y las ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística.

2. En defecto de especificaciones en estas últimas, la corporación municipal podrá definir en cada caso las condiciones aplicables, de acuerdo con los estándares de calidad utilizados de manera habitual en las obras de promoción municipal. A tal efecto, el promotor de las obras deberá solicitar, con anterioridad al inicio de los trabajos de redacción del proyecto, las directrices oportunas al respecto.

3. El saneamiento será separativo en todo el municipio. Los proyectos de urbanización contemplarán saneamiento separativo en todos los tramos, incluso en los casos en que ambos ramales deban confluir al final en el saneamiento unitario existente. En los proyectos de edificación se contemplará la separación de pluviales y fecales, aunque el saneamiento existente sea unitivo.

4. Los proyectos de urbanización de sectores y unidades de ejecución incluirán a cargo del desarrollo del ámbito todas las cuestiones incluidas en las normas particulares de cada AOP así como las conexiones exteriores y el refuerzo de las infraestructuras necesarias para el funcionamiento del ámbito, incluso aunque no se mencionen en las normas particulares del AOP.

5. Cuando el refuerzo del apartado anterior se realice sobre tuberías de abastecimiento, colectores de saneamiento, sistemas de depuración y/u otras infraestructuras ya existentes que dan servicio al suelo consolidado y los nuevos ámbitos de desarrollo, se garantizará como mínimo el servicio existente en suelo urbano consolidado y el mínimo legal exigible en los ámbitos que se desarrollan, siguiendo los criterios municipales específicos para cada actuación en concreto.

Artículo 4.5.4. **Ejecución de proyectos de urbanización por titulares no municipales.**

1. La ejecución de las obras previstas en un proyecto de urbanización definitivamente aprobado no exigirá la previa solicitud y obtención de licencia municipal. Sin embargo, en todo caso, el promotor o titular correspondiente deberá notificar al Ayuntamiento el inicio y finalización de dichas obras, así como los de sus diferentes etapas si las hubiere.

2. A tal efecto y, en el posterior control municipal de la ejecución de las obras, se deberán cumplimentar los requisitos documentales y de procedimiento que las Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística establezcan.

CAPÍTULO 4.6. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR

Artículo 4.6.1. Ejercicio de la facultad de edificar en suelo urbano y urbanizable

1. En los terrenos del suelo urbano consolidado por la urbanización que no tengan la consideración de solar, la aprobación del proyecto de normalización de fincas, y la concesión de la licencia de parcelación y la de obras, según cada caso, se condicionará a la previa o simultánea ejecución de las obras de urbanización necesarias, pudiendo el Ayuntamiento, a estos efectos, exigir la consignación de las garantías que estime convenientes.

2. En suelo urbano no consolidado en los terrenos incluidos en unidades de ejecución podrá solicitarse licencia de edificación (antes de que adquieran la condición de solar) En tanto no se apruebe el reglamento de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, si concurren los requisitos del punto 4.

3. En el suelo urbanizable no se podrá edificar hasta que los terrenos tengan la condición de solar. Sin embargo, en tanto no se apruebe el reglamento de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, en aquellos terrenos podrá solicitarse licencia de edificación si concurren los requisitos del punto 4.

4. Requisitos de edificación y urbanización simultáneas en suelo urbano no consolidado y urbanizable en tanto no se apruebe el reglamento de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco:

- i. Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación si fuese necesario y de urbanización.
- ii. Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- iii. Que se constituya fianza por la cuantía de las obras de urbanización pendientes de ejecución.
- iv. Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

5. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

6. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios causados. Asimismo, comportará la pérdida de las fianzas a que se refieren los apartados 1 y 4 de este artículo.

7. Plazos para la solicitud de licencia, inicio y final de la edificación.

- a) Las licencias de edificación deberán solicitarse en el plazo máximo establecido en este Plan o, en su defecto, en el artículo 189 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

- b) A su vez, y siempre que no estén previamente definidos en las Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística, en el acto de otorgamiento de la licencia de edificación, se fijarán los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización de las obras de edificación proyectadas.

Los citados plazos también se establecerán en relación con las obras de urbanización que, en su caso, deban ejecutarse complementaria y simultáneamente a la edificación.

Artículo 4.6.2. Ejercicio de la facultad de edificar en suelo no urbanizable

1. El ejercicio de la facultad de edificación e implantación de actividades en el suelo no urbanizable se acomodará a lo dispuesto en las presentes Normas, en el artículo 28 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, y, en su caso, en cuanta normativa sectorial sea de aplicación.
2. La autorización urbanística precisa establecida en el artículo 28.5.a de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, no exime de la necesidad, según cada caso, de obtener cuantas autorizaciones o aprobaciones sean exigibles, de acuerdo con la diferente legislación sectorial.
3. En los ámbitos en los que se establece expresamente en el presente Plan la obligatoriedad de la formulación de un Plan Especial, en tanto que la misma no se efectúe, se permitirá únicamente las construcciones vinculadas a los usos rurales existentes.
4. En todos aquellos casos en los que en el presente Plan se exige la vinculación de una determinada superficie de terreno como condición para la edificación, la concesión de la licencia de obras se condicionará a la presentación de certificación registral acreditativa de dicha vinculación.

CAPÍTULO 4.7. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS PREEXISTENTES

Artículo 4.7.1. Criterios generales que definen el régimen de la edificación existente

1. El régimen de la edificación existente regulado en este Plan, tiene en cuenta lo establecido por la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, en su artículo 101.
2. En este Capítulo se establece con carácter general el régimen de los edificios no catalogados existentes en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, disconformes con el planeamiento; sin perjuicio de que la norma particular de los diversos AOP pueda regular situaciones particulares.
3. De otra parte, el régimen de protección y conservación del Patrimonio Histórico-Arquitectónico y en consecuencia de los edificios y demás elementos catalogados se contiene en el documento “B.3. Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico y de los espacios naturales” de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 4.7.2. Edificios fuera de ordenación en suelo urbano y urbanizable

1. Según lo indicado en el artículo 101 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, 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. Los elementos fuera de ordenación están identificados en el plano P5 "Condiciones de la edificación" o en las normas.

2. La calificación de un edificio, una construcción o una instalación como fuera de ordenación conlleva la denegación de licencia para realizar intervenciones constructivas que excedan de las permitidas en el artículo 101, puntos 5 y 6, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, con las excepciones señaladas en los dos puntos siguientes. Se permite mantenimiento de habitabilidad salubridad y seguridad. Se prohíbe modernización, consolidación, aumento de volumen y mejora en construcciones.

3. Cuando en un edificio, construcción o edificación exista alguna parte del mismo o cuerpo edificatorio que sea separable de la parte calificada como fuera de ordenación por medios técnicos normales, quedará exenta del régimen de fuera de ordenación y sujeta al que le corresponda, de acuerdo con la ordenación propuesta.

4. Los edificios, construcciones o instalaciones que estén calificados como fuera de ordenación por estar situados en la zona de un Sistema General en proyecto perderán su calificación de fuera de ordenación si, una vez realizado aquél, no se encuentran incluidos en los terrenos expropiados para constituir el dominio público, pasando a la situación que le corresponda, de acuerdo con la ordenación propuesta.

Artículo 4.7.3. Edificios disconformes con el planeamiento en suelo urbano y urbanizable.

1. De acuerdo con el artículo 101.3.b de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, 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.

2. Se distinguen en ellos dos grados:

- a) Grado A: aquéllos que ocupan calle u otro suelo dotacional público definido por la ordenación pormenorizada o que exceden de dos plantas del número máximo permitido sobre rasante.
- b) Grado B: los que, incumpliendo alguna determinación de la ordenación pormenorizada, no tienen la consideración de fuera de ordenación ni disconformes con la ordenación grado A. Se incluyen también en este grado de disconformidad las edificaciones existentes en parcelas para las que el Plan prevé una alineación nueva que amplía el suelo de dominio público de su entorno. Este motivo de disconformidad desaparece en el momento en que la parcela se ajusta a la nueva alineación, cediendo y urbanizando el suelo público resultante.

El régimen de disconformidad con el planeamiento se aplicará aunque no se señalen en normas o planos.

3. En los edificios, construcciones e instalaciones disconformes con el planeamiento, grado A, se permite realizar intervenciones constructivas de restauración, conservación y ornato, consolidación y reforma sin ampliación, siempre que no supongan un coste superior al cincuenta por ciento del coste de reposición del edificio. Se prohíbe el aumento del número de viviendas y el cambio de uso.

Cuando exista en ellos alguna parte o cuerpo que sea separable por medios técnicos normales de la que sobresalga de la alineación máxima, esta parte quedará exenta de este régimen y sujeta al que le corresponda, de acuerdo con la ordenación propuesta.

4. La norma particular de cada AOP establecerá las condiciones aplicables a los edificios, construcciones e instalaciones disconformes con el planeamiento, grado B.

En su defecto, se entenderá que podrá ser objeto de todo tipo de intervenciones constructivas sin ampliación, excluidas las de reedificación en cuyo caso deberán ajustarse a la nueva ordenación pormenorizada, aunque podrá utilizar como límite de la edificabilidad la que tiene la edificación que se sustituye, aunque sea mayor que la que corresponde la aplicación de las ordenanzas que corresponde a su parcela. Además, también podrá autorizarse obras de ampliación hasta agotar la edificabilidad asignada a la parcela por la calificación pormenorizada, siempre que cumpla el resto de determinaciones exigibles y no se agraven sus condiciones de inadecuación en relación con la calificación pormenorizada.

Tienen la consideración de disconforme con el planeamiento grado B, todas las edificaciones y construcciones como muros o vallados que están dentro del flujo preferente de los ríos, para las que no se señala en normas o planos una disconformidad mayor, puesto que las actuaciones de reedificación son contradictorias con la normativa del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV.

5. Cuando la parcela en que se sitúa una edificación es disconforme con el planeamiento, porque este prevé una alineación nueva que amplía el suelo de dominio público, la edificación queda sometida a un régimen especial pues además de cumplir las condiciones que se indican en este artículo según se encuentre en el grado de disconformidad A o B, las actuaciones que cambio de uso, aumento de viviendas, ampliación de la edificación o cualquier obra mayor, deberán incluir la cesión y urbanización del suelo público que supone la nueva alineación.

Artículo 4.7.4. **Edificios conformes con el planeamiento.**

En los edificios, construcciones e instalaciones conformes con el planeamiento las actuaciones edificatorias se adaptarán a lo que establezca la ordenación urbanística.

Artículo 4.7.5. **Edificios preexistentes en áreas y sectores pendientes de ordenación pormenorizada.**

1. En tanto no se apruebe el planeamiento de desarrollo de un AOP, área o sector, exigido en este Plan, en los edificios, construcciones e instalaciones preexistentes sólo podrán efectuarse las obras señaladas en el artículo 101, puntos 5 y 6, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

2. Una vez aprobado el planeamiento pormenorizado, quedarán sometidos al régimen que les corresponda según su adecuación a la ordenación pormenorizada propuesta.

Artículo 4.7.6. **Usos existentes en suelo urbano y urbanizable**

1. Los usos prohibidos por este Plan o incompatibles con las disposiciones vigentes en materia de protección del medio ambiente, seguridad y salubridad cuyas deficiencias no puedan resolverse con medidas correctoras tendrán la consideración de usos fuera de ordenación.

En los edificios, construcciones e instalaciones que los alberguen se aplicará lo dispuesto en el punto 2 del Artículo 4.7.2. "Edificios, construcciones e instalaciones fuera de ordenación en suelo urbano y urbanizable", sin perjuicio de la posibilidad de realizar aquellas obras que reduzcan sus afecciones al medio ambiente, a la seguridad y la salubridad.

2. Los usos situados en edificios, construcciones e instalaciones calificados como fuera de ordenación podrán seguir desarrollando su actividad hasta su desaparición o hasta el cese de aquélla, sin perjuicio de la aplicación de la normativa vigente en materia de Clasificación de Actividades. En ellos queda prohibido el cambio de uso, salvo que el nuevo esté entre los autorizados por la calificación pormenorizada, cumpla las condiciones de compatibilidad y se demuestre que su supresión o traslado origina menos indemnización que la del sustituido. Asimismo, no se autorizará la implantación de nuevos usos en locales sin actividad.

3. En los edificios, construcciones e instalaciones disconformes con el planeamiento se permite el mantenimiento de los usos existentes hasta que se produzca el cese de la actividad, sin perjuicio de la aplicación de la normativa vigente en materia de actividades; igualmente se permite realizar cambios de uso y situar nuevos usos en locales vacíos, siempre que estén dentro de los autorizados por la calificación pormenorizada y cumplan las condiciones de compatibilidad de los usos.

4. En los edificios, construcciones e instalaciones preexistentes en AOP pendientes de ordenación pormenorizada se estará a lo dispuesto en el punto 2 de este artículo.

5. En los edificios, construcciones e instalaciones acordes con la ordenación urbanística se autorizará cualquier cambio de uso, siempre que el nuevo esté autorizado y cumpla las condiciones de compatibilidad establecidas en este Plan.

6. Se producirá el cese de actividad, a los efectos de este artículo, cuando aquélla sea dada de baja en el impuesto de actividades económicas (IAE), por un período superior a doce meses. Se considerará cese de la actividad la transmisión de la titularidad de las empresas.

Artículo 4.7.7. **Edificios y usos fuera de ordenación y disconformes con el plan en suelo no urbanizable.**

1. En las zonas J71 de núcleo rural, en lo referente a edificios, construcciones o instalaciones y usos fuera de ordenación o disconformes con el planeamiento, se aplicará el régimen establecido para el suelo urbano.

2. Se consideran calificados como edificios, construcciones o instalaciones y usos **fuera de ordenación** en suelo no urbanizable:

- a) Los edificios en los que se den las circunstancias señaladas en el artículo 101.3.a) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.
- b) Los que, situados en las zonas J11, J21, J51 y J61 de especial protección, mejora ambiental, pasto montano y roquedos o protección de aguas superficiales, alberguen usos no autorizados por la calificación global.
- c) Los que alberguen usos no autorizados por la calificación global, situados en las zonas J31, J32, J41 o J42 correspondientes a forestal, monte ralo, agroganadera de alto valor y paisaje rural de transición, que no tengan la consideración de "uso existente tolerado".

En ellos se permitirán las obras previstas en los puntos 5 y 6 del artículo 101 de la Ley 2/2006,

de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Los usos situados en edificios calificados como fuera de ordenación podrán seguir desarrollando su actividad hasta que se produzca el cese de la misma.

En estos edificios no está permitida la transmisión de la titularidad de las empresas y/o de la edificación. Este supuesto se considerará el cese de la actividad.

3. Se consideran edificios, construcciones o instalaciones y usos calificados como **disconformes con el planeamiento** los que, situados en las zonas J31, J32, J41 o J42 correspondientes a forestal, monte ralo, agroganadera de alto valor y paisaje rural de transición, albergan usos no autorizados por la calificación global, pero tienen la consideración de “usos preexistentes tolerados”.

A estos efectos son “usos preexistentes tolerados” los siguientes:

- a) Vivienda no vinculada a los procesos productivos agropecuarios con licencia municipal. No se autorizará el incremento del número de viviendas existentes en el momento de la aprobación definitiva de este Plan, excepto en los edificios incluidos en el Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural, en los que se permite la subdivisión de viviendas o cambios de uso del edificio a razón de 150 m² construidos por cada vivienda resultante en los términos de la presente normativa.
- b) Hostelería con licencia municipal, como las actividades reguladas en el Decreto 198/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los apartamentos turísticos u otras.
- c) Equipamiento comunitario con licencia municipal, exceptuando: salas de baile, discotecas y actividades similares; juegos recreativos y de azar y aquellos otros que por los efectos negativos de la actividad y sobre el medio rural y natural la corporación municipal los considere, justificadamente, incompatibles. Se autorizará la ampliación de la misma hasta un total del 50 por ciento de la edificabilidad preexistente.

En los edificios disconformes con el planeamiento se permite el uso de los edificios existentes hasta que se produzca el cese de la actividad, sin perjuicio de la aplicación de la normativa vigente en materia de actividades, así como la implantación de cualquier uso que esté dentro de los autorizados por la calificación global y que cumpla las condiciones de compatibilidad establecidas al efecto.

En estos edificios no se considerará cese de la actividad, a los efectos de este artículo, la transmisión de la titularidad de las empresas y/o edificaciones. En cualquier caso se considerará que ha cesado de actividad a los efectos de este artículo, cuando ésta sea dada de baja en el impuesto de actividades económicas (IAE).

4. Los edificios disconformes con el planeamiento pueden ser objeto de todo tipo de intervención constructiva, excluida la reedificación en todos los casos y la ampliación, salvo el caso de equipamiento que se recoge en el punto 3.c).

5. El resto de los edificios no calificados fuera de ordenación ni disconformes con el planeamiento, según los puntos anteriores, tendrán la consideración de **edificios preexistentes consolidados por la ordenación**.

Dentro de este grupo se inserta el caso especial de los caseríos, los cuales podrán ser reconstruidos en las condiciones señaladas en el artículo 30 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco y en el artículo 9 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo del

País Vasco. Además, en aras a un aprovechamiento del patrimonio arquitectónico existente se permitirá la división horizontal possibilitándose duplicar el número de viviendas existentes sin sobrepasar, en ningún caso, el número de cuatro viviendas por caserío.

Artículo 4.7.8. **Contenido del deber de conservación**

1. Los propietarios de edificaciones, construcciones, urbanizaciones, terrenos, instalaciones, elementos de mobiliario urbano y soportes publicitarios deberán conservarlos en buen estado de seguridad, salubridad, ornato público y decoro con arreglo a lo estipulado en la legislación urbanística.

Se considera contenido del deber de conservación:

- a) Los trabajos y obras de conservación que tengan por objeto evitar el deterioro de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de la propiedad, así como el correcto funcionamiento de sus servicios e instalaciones y la reposición habitual de los elementos o componentes cuya naturaleza así lo requiera.
- b) Los trabajos de reparación que repongan las construcciones e instalaciones a sus correctas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, restaurando o consolidando los elementos dañados que les afecten o dificulten o deterioren sus condiciones de uso, siempre que el coste de las obras señaladas no exceda del 50 por ciento del valor de reposición del edificio a nuevo, excluido el valor del terreno. Si concurren razones de utilidad pública o interés social que aconsejen la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá subvencionar el exceso del coste de la reparación.

2. El deber de conservación y/o reparación inherente a la propiedad no excluye las obligaciones y derechos de los arrendatarios establecidos por la legislación sobre arrendamientos.

3. En el caso de urbanizaciones el deber de conservación se regirá por lo señalado en el artículo 197 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Artículo 4.7.9. **Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público**

1. A los efectos de cumplir el deber de conservación y en su defecto de justificar el dictado de órdenes de ejecución, se entienden por condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público:

a) Solares:

- a.1 Deberán estar vallados en la forma establecida en el punto 2 del Artículo 5.1.34 "Vallados".
- a.2 Deberán protegerse o señalizarse los pozos o desniveles que puedan causar accidentes.
- a.3 Se mantendrán limpios y, sobre ellos, se respetarán las servidumbres a las redes de distribución y abastecimiento y otras que fueran de aplicación.

b) Urbanizaciones:

- b.1 El propietario de cada parcela es responsable de mantener las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.
- b.2 En urbanizaciones particulares, correrá por cuenta de sus propietarios la

conservación de calzadas, aceras, redes de distribución, servicio de alumbrado y restantes elementos que configuren la urbanización.

c) Construcciones:

- c.1 Deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancos al paso del agua, y conservar en buen estado los elementos de protección contra caídas.
- c.2 Los elementos de estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones.
- c.3 Deberán mantenerse en buen estado las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación, de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas así como su régimen de utilización.
- c.4 Se mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que evite peligro para las personas.
- c.5 Se conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.
- c.6 La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada mediante limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

2. Las condiciones señaladas serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

3. El contenido de este artículo podrá ser complementado y en su caso, modificado por una ordenanza municipal complementaria de la ordenación urbanística.

Artículo 4.7.10. **Régimen de usos y obras provisionales**

1. Excepcionalmente el Ayuntamiento podrá autorizar usos de carácter provisional en el suelo urbano no consolidado, el urbanizable y en destinado a elementos de las dotaciones públicas de cualquier clase de suelo, en los términos previstos en el artículo 36 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

2. Además de los requisitos establecidos en mencionado artículo, para que se pueda autorizar los anteriores usos deberán concurrir los siguientes:

- a) Que haya sido formalmente solicitada la autorización como licencia a título de precario por el peticionario.
- b) Que el uso y/u obra tengan naturaleza y finalidad provisionales. Respecto al uso, se deberá justificar, además de su carácter temporal y provisional, que no posee en sí, por sus propias características y finalidad, una vocación de permanencia, con indicación expresa del plazo temporal máximo de su funcionamiento. Será preciso demostrar la justificación de la necesidad de su ubicación en el terreno propuesto, en función de las circunstancias urbanísticas del municipio que así lo aconsejen, nunca bajo el punto de vista de la legalización de un acto sin licencia.
- c) Las características constructivas de las obras han de cumplir las condiciones precisas de provisionalidad. Al efecto no se admitirán como tales las obras de construcción clásica de estructura de hormigón armado o de fábrica y con cubiertas y cierres de fábrica; al

contrario, se exigirán las de estructura metálica, cierres de paneles desmontables y cubiertas ligeras de placas o estructuras hinchables, o con coberturas de lona.

- d) Los usos u obras no dificultarán en ningún caso, la ejecución del planeamiento y no supondrán un atentado a protección del paisaje ni a la de las vías de comunicación y del dominio público hidráulico. Tampoco se podrán admitir obras que originen desmontes de tierra superiores a 2 metros, o muros de contención que superen la altura indicada.

3. La autorización prevista en los puntos anteriores se otorgará a precario y por un plazo fijado como tiempo máximo, salvo prolongación expresa de dicho plazo por otro igualmente definido. Los usos y las obras, deberán cesar o demolerse, sin derecho a indemnización, cuando la Administración otorgante acuerde la revocación de la autorización, aún con anterioridad al plazo indicado.

4. No podrán iniciarse las obras y los usos sin formalizar previamente en documento público, que se ha hecho constar en el Registro de la Propiedad el otorgamiento de la autorización, su naturaleza y el carácter no indemnizable de la revocación de la licencia y del cese y demolición de los usos y/o obras. Los gastos de formalización del documento público y de su acceso registral, como licencia provisional, serán de cuenta del autorizado.

TÍTULO 5. ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS SUBZONAS EDIFICABLES

CAPÍTULO 5.1. DEFINICIONES BÁSICAS PARA LA APLICACIÓN DE LAS ORDENANZAS

SECCIÓN 1ª Definiciones y parámetros urbanísticos

Artículo 5.1.1. **Finca y Parcela**

1. Finca es la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o a varios en pro indiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral.

2. Parcela es la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.

3. La formación de fincas y parcelas y la relación entre ellas vienen reguladas en el artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y en la presente normativa.

4. Para regular el caso de algunas parcelas catastrales que, sin tener acceso desde vía pública el catastro las considera como urbanas, el Plan incluye cada una de estas parcelas como “edificios y parcelas sometidas a condiciones específicas” para que cumplan las condiciones exigidas su clasificación como suelo urbano de acuerdo con la Ley 2/2006.

5. Las condiciones que establezca el Plan se aplica al conjunto de las parcelas vinculadas entre sí que, desde el punto de vista urbanístico, tiene la consideración de una única parcela. De modo que, con carácter previo al otorgamiento de licencia de edificación deberá procederse a la agregación de las parcelas vinculadas.

6. En todo caso, en estas parcelas, como en cualquier otra, se permite la agregación y posterior segregación de las parcelas en las condiciones que se establece en las ordenanzas aplicables a la subzona en que se encuentran. O bien la agregación de las parcelas para establecer un complejo inmobiliario, en las condiciones que establece la Ley 49/1960, sobre propiedad horizontal.

Artículo 5.1.2. **Edificio o edificación**

1. A efectos de aplicación del presente Plan, se entiende por edificio, cualquier tipo de construcción que emerge del suelo o que se sitúa en el subsuelo, realizada con fábrica o con empleo de cualquier otro material. También es edificio cualquier objeto manufacturado, con independencia de su durabilidad, inmovilidad o incorporación al suelo, que tenga las características precisas para poder ser utilizada para el desarrollo de la vida familiar (la vivienda) o en general para acoger el desarrollo de cualquier actividad.

2. Un edificio viene individualizado, y se dice que es edificio único, por constituir una unidad constructiva y funcional individualizable desde el punto de vista arquitectónico, limitada

especialmente por elementos arquitectónicos, que posee acceso propio y directo a todas sus piezas a través de escalera o escaleras y otros elementos de distribución propios.

3. Cuando exista un conjunto de edificios adosados, se debe considerar que existen tantos edificios como entradas o portales independientes entre sí y cuando se cumple lo indicado en los dos números anteriores. Si existen varios portales que se intercomunican por el interior del edificio o por galerías, se considerará que constituyen un único edificio.

4. La intercomunicación de los edificios exclusivamente a través de las plantas de sótano destinadas a aparcamiento, supondrá la constitución, a partir de la planta baja y hacia plantas superiores, de tantos edificios como cuerpos edificados cumplan las dos condiciones señaladas en el punto 2 de este artículo.

Artículo 5.1.3. **Edificio aislado**

1. A efectos de esta normativa, se entiende por edificio aislado, el edificio que no posea solución de continuidad o contigüidad con ninguna otra edificación en ninguna de sus plantas, ya sean de sótano, o elevadas, ni a través incluso de elementos de acceso comunes como escaleras, corredores, galerías, etc.

2. El adoso de dos cuerpos edificatorios, aunque solo sea en un punto de su perímetro en cualquiera de sus plantas, supondrá que a efectos urbanísticos no se pueden considerar como edificios aislados, aun cuando posean sistema estructural, accesos y demás elementos arquitectónicos plenamente diferenciados.

Artículo 5.1.4. **Edificabilidad física**

1. Concepto: Se entiende por edificabilidad física la superficie que el planeamiento permite construir en un ámbito determinado cuyos conceptos son los definidos en el artículo 35, puntos 1, 2 y 3, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Salvo que se especifique lo contrario, las edificabilidades que se mencionan en el PGOU se refieren a edificabilidad sobre rasante. La edificabilidad bajo rasante se deduce en cada caso del perfil de la edificación para cada zona señalado en normas (que en algunos casos prohíben la construcción bajo rasante) y las condiciones específicas de área de movimiento bajo rasante señaladas en planos.

2. La edificabilidad física puede regularse por uno de estos dos procedimientos:

- a) A través de las ordenanzas de manera expresa y numérica.
- b) Mediante la regulación de la forma de la edificación, ya sea por la ordenanza escrita o a través de su diseño gráfico.

En los casos que se regule por doble vía, prevalecerá el valor menor.

3. Existen dos formas de asignar la edificabilidad:

- a) Edificabilidad absoluta: es la superficie construible permitida por el planeamiento en un ámbito determinado. Se expresa en metros cuadrados construibles o de techo (m^2t). Esta forma de asignación podrá ser regulada de forma directa o indirecta.
- b) Coeficiente de edificabilidad: superficie construible, permitida por el planeamiento en un ámbito determinado, por cada metro cuadrado de superficie del citado ámbito. Se expresa en metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de suelo (m^2t/ m^2s). Esta

forma de asignar la edificabilidad siempre será una “regulación directa”.

4. Modalidades de edificabilidad.

En función del ámbito sobre el que se aplique y/o mida la edificabilidad, en ella se presentan estas dos modalidades.

- a) Edificabilidad física neta: es aquélla que se aplica directamente sobre la parcela edificable, excluyendo, en su caso, cualquier terreno que deba pasar al dominio público. La parcela edificable es en el caso del suelo urbano y urbanizable el solar. Es la técnica más habitual en parcelas de suelo consolidado.
- b) Edificabilidad física global o bruta: es aquélla que se refiere a un ámbito en que existen terrenos que deben pasar al dominio público en virtud de los deberes que deben asumir los propietarios de una actuación urbanística, como sucede por ejemplo en unidades de ejecución o sectores.

En este caso, cuando la asignación de la edificabilidad se efectúe mediante el señalamiento del coeficiente de edificabilidad, la edificabilidad absoluta se obtendrá a través del producto del coeficiente citado por la superficie total del ámbito mencionado, salvo que en la normativa de la subzona o en la particular del AOP se especifique otro procedimiento.

En las subzonas a.2 “Asentamientos residenciales antiguos rurales”, la asignación de la edificabilidad se efectuará por la modalidad de edificabilidad global cuando, en virtud de lo establecido en el artículo 136.b de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, deban ser cedidos y urbanizados terrenos al dominio público para que la parcela adquiera condición de solar.

5. Desgloses de las edificabilidades físicas:

- a) En función de su desglose, la edificabilidad podrá ser fijada mediante:
 - a.1 La edificabilidad total del ámbito.
 - a.2 Las edificabilidades parciales según sus usos y/o sus plantas (bajo rasante o sobre rasante)
- b) El planeamiento podrá asignar la edificabilidad por una de estas dos modalidades o por ambas.

6. Señalamiento de las edificabilidades.

El planeamiento diferencia la edificabilidad bruta (usos públicos y usos privados o lucrativos) de la urbanística (solo usos privados). Si no se establece tal diferenciación se entenderá que la edificabilidad física señalada corresponde íntegramente a la urbanística.

Artículo 5.1.5. **Forma de medir la edificabilidad**

1. En el cálculo de la edificabilidad sobre rasante se computará la totalidad de la superficie construida en planta baja, plantas de pisos y planta bajo cubierta, medida por el perímetro exterior edificado, excluyéndose las siguientes superficies:

- a) La correspondiente a porches cubiertos y penetraciones bajo la edificación a nivel de planta baja, siempre y cuando sean de uso público.
- b) Los porches cubiertos y penetraciones bajo la edificación a nivel de planta baja de uso

privado, y los cuerpos salientes o entrantes abiertos o vuelos abiertos, definidos en el Artículo 5.1.29 “Salientes y entrantes en las fachadas” de estas Normas Urbanísticas, computarán, a efectos de medir la edificabilidad, su superficie de forjado multiplicada por el coeficiente reductor 0,5.

- c) Los patios de manzana.
- d) Los cobertizos o superficies cubiertas por techo, pero libres de cerramiento en la totalidad de su perímetro en planta y en la totalidad de su altura.
- e) Las superficies de plantas bajo cubierta que estén destinadas a los usos auxiliares del edificio en que se sitúen.
- f) En cualquier caso, las superficies de plantas de camarotes y de plantas bajo cubierta que tengan una altura útil inferior a 1,5 metros.

2. En las plantas bajo rasante, se considera edificabilidad a la totalidad de la superficie de forjado o de techo construida en plantas de sótano y/o de semisótano, incluyendo la superficie de los muros de contención y las rampas que se sitúen en la proyección horizontal de las plantas superiores.

3. En el caso de edificios exentos en una misma parcela como pérgolas, casetas de aperos, leñeras o cualquier otra construcción similar o asimilable, en el cálculo de la edificabilidad se computará la totalidad de la superficie construida en planta baja y en su caso de plantas superiores, medida por el perímetro exterior edificado aun en el supuesto de no contar con cerramiento exterior en alguna de sus caras.

Artículo 5.1.6. **Densidad residencial**

1. Se entiende por densidad residencial al número de viviendas que el planeamiento permite construir en un ámbito determinado.

2. Tipos: Este parámetro puede venir fijado en el planeamiento mediante:

- a) Un número de viviendas fijo.
- b) Mediante un coeficiente que indique el número de viviendas que pueden construirse por cada hectárea del ámbito indicado.
- c) Mediante el señalamiento de una superficie mínima de parcela por vivienda y/o tipo edificatorio.

3. El señalamiento de la densidad residencial será obligatorio en todas las zonas y subzonas residenciales clasificadas como suelo urbano consolidado por la urbanización.

SECCIÓN 2ª Parámetros y condiciones de la parcela

Artículo 5.1.7. **Linderos**

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela.

2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que da frente; y linderos laterales los restantes. Dentro de estos últimos, lindero posterior es el opuesto al lindero frontal.

3. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público, tendrán la consideración de lindero frontal todos ellos.

Artículo 5.1.8. **Dimensiones máxima y mínima de linderos**

1. “Dimensión máxima de lindero” y “dimensión mínima de lindero” son las establecidas por este Plan General o por los planes que las desarrollen para uno o varios linderos de parcela.
2. No podrán formularse divisiones o agregaciones de parcelas que generen lotes que incumplan tales parámetros.

Artículo 5.1.9. **Parcela mínima y máxima edificable**

1. Parcela mínima edificable es la superficie establecida por este Plan General o por los planes que lo desarrollan para cualquier tipo de suelo de tal modo que las parcelas preexistentes de superficie menor no podrán ser edificadas.
2. Parcela máxima edificable es la superficie establecida por este Plan General o por los planes que lo desarrollan para cualquier tipo de suelo de tal modo que toda parcela preexistente de superficie mayor no podrá ser edificada, siendo obligatoria su segregación o parcelación.

Artículo 5.1.10. **Parcela mínima y máxima a efectos de parcelaciones**

1. Parcela mínima y máxima a efectos de parcelaciones (o simplemente, “parcela máxima” y “parcela mínima”) son las establecidas por el planeamiento e indica las superficies mínima y máxima que deben y puede, respectivamente, poseer toda nueva parcela surgida con posterioridad a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento correspondiente.
2. Toda parcela que cumpla estos dos parámetros será edificable.

Artículo 5.1.11. **Segregaciones de terrenos de parcelas edificadas**

La segregación de fincas en que existiera alguna edificación, deberá hacerse con indicación de la edificabilidad consumida por las construcciones existentes. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, solamente será posible la segregación cuando la parte segregada se destine a una dotación pública.

SECCIÓN 3ª Parámetros y condiciones de la posición del edificio en la parcela

Artículo 5.1.12. **Alineación viaria**

1. Alineación viaria (o simplemente, alineación) es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables. Corresponde a las líneas que separan las subzonas privadas (a, b, c, d y cd) de las públicas (e, f, g, h, i).
2. Estas alineaciones causarán las correspondientes cesiones obligatorias y gratuitas, que se urbanizarán por cuenta del propietario, siguiendo las instrucciones y criterios que defina el ayuntamiento y el presente documento.

3. En algunos casos manifiestos en que la alineación prevista en el Plan no coincide con el límite de la propiedad privada, se señala en el Plan como alineación nueva, pero la cesión deberá realizarse también aunque no se señale expresamente en planos.

4. La alineación viaria de la red foral de carreteras (zona de dominio público) es la línea que limita la subzona e.11.

Artículo 5.1.13. **Definición de las referencias altimétricas del terreno**

Rasante es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

Artículo 5.1.14. **Definición de las referencias de la edificación**

En la regulación de este Plan se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

- a) Cerramiento o vallado: cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.
- b) Plano de fachada: plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio ocupable edificado interior o exterior del no edificado, conteniendo todos los espacios ocupables como salientes, vuelos, galerías, terrazas o balcones que se encuentran dentro de la parcela. No incluyen los planos de fachada aquellos salientes permitidos respecto de las alineaciones ni los aleros.
- c) Línea de edificación: intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno. Podrá ser frontal o lateral, según el lindero al que dé frente.
- d) Medianería o fachada medianera: lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o que separa una parcela de la colindante, coincidiendo con el lindero lateral.
- e) Línea de fachada obligatoria y máxima: línea hasta la que debe o puede llegar la edificación según la planta de que se trate.

Artículo 5.1.15. **Separación a linderos**

1. Separación o retiro a los linderos es la distancia, en cada punto del plano de fachada, entre ésta y el lindero de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular a éste

2. Las construcciones o instalaciones situadas bajo rasante no podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a la separación a linderos.

Artículo 5.1.16. **Separación a los cauces fluviales**

1. Los retiros a los ríos y arroyos que establece el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos se medirá a partir del deslinde el cauce realizado de acuerdo con lo previsto por el Real Decreto 849/1986.

2. En los ríos y arroyos situados en el ámbito de este PGOU en que ese deslinde no ha sido aún realizado, para reflejar el cauce se ha utilizado la información que facilitan los planos catastrales y topográficos existentes, identificando así la alineación del dominio público hidráulico.

3. En los planos de forma se han reflejado las alineaciones constructivas máximas de modo que las nuevas edificaciones respeten las distancias al cauce que establece el PTS de ríos y arroyos del País Vasco, para ello se han acotado tomando como referencia la alineación del dominio público hidráulico reflejado en planos.

4. No obstante esas alineaciones podrán ajustarse –sin que eso suponga una modificación del Plan- en los siguientes casos:

a) Si por parte del Organismo de Cuenca correspondiente se procediese al apeo y deslinde del cauce; en este caso, las distancias que se indican en el PTS se deberán medir desde al cauce resultado de ese deslinde.

b) Cuando, con motivo de una actuación en una parcela contigua al cauce, el promotor proponga un ajuste de esa alineación, mediante el procedimiento que se indica en el siguiente número, obteniendo la autorización del Organismo de Cuenca.

5. La propuesta de ajuste de esas alineaciones se realizará aportando:

a) Toda la información que se considere adecuada para conocer el límite del cauce natural que –de acuerdo con el RDPH- coincide con la ocupación del agua que se produce en la máxima crecida ordinaria teniendo en cuenta las características geomorfológicas del terreno, la vegetación que rodea el cauce, los datos históricos de que se disponga, etc. En todo caso deberá incluirse al menos una sección transversal del cauce, o más de una si esta sección varía en el frente de la parcela o en las parcelas contiguas.

b) Un plano de planta de la situación actual, en el que se incluya junto con la parcela en que se desea construir, las dos parcelas contiguas, y las existentes en el otro frente del río. El plano recogerá las construcciones que existen en todas esas parcelas indicando el uso y número de plantas. En este plano se reflejará el límite del cauce natural, de acuerdo con la información que se aporta.

c) Un plano de la parcela en la que se desea construir, con la propuesta de ajuste de las alineaciones que se indican en el plano de forma del PGOU, de modo que la distancia al río que en él se indica, se mida respecto al cauce que se considera real y que se reflejará en este plano, lo mismo que en el plano que se indica en el anterior apartado (b).

d) Un anteproyecto de la construcción que se desea realizar, en que deberá quedar definida el volumen de la construcción, su posición en la parcela, así como las referencias altimétricas de la parcela en su estado actual, y tal como quedará tras la construcción que se desea realizar, indicando expresamente la cota del solado de la construcción.

6. Esta documentación, informada por el técnico municipal, será remitida a URA para tramitar la autorización del Organismo de Cuenca para la construcción que se desea realizar. El ajuste de las alineaciones constructivas solo será aplicable si se obtiene esta autorización y en las condiciones que la propia autorización indique.

Artículo 5.1.17. **Separación entre edificios**

Separación entre edificios es la dimensión de la distancia que separa sus planos de fachada. Se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela, como en parcelas adyacentes pero no cuando estén separadas por vías y otros espacios públicos.

Artículo 5.1.18. **Fondo edificable**

El fondo edificable señala, cuantitativa y no gráficamente, la posición en la que debe situarse la línea de fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de aquélla y la alineación, medida perpendicularmente a ésta.

Artículo 5.1.19. **Área de movimiento de la edificación**

Área de movimiento de la edificación es el espacio señalado gráficamente en el plano P5 “Condiciones de la edificación”, dentro del cual debe situarse la edificación.

SECCIÓN 4ª Parámetros y condiciones de ocupación de la parcela por la edificación

Artículo 5.1.20. **Ocupación del suelo por la edificación**

1. Se entiende por “ocupación del suelo” la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación, comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

2. Su cuantía puede señalarse:

a) Regulación directa: Mediante la asignación de un coeficiente de ocupación máxima, entendiéndose por tal la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será esta la de aplicación.

b) Regulación indirecta.

b.1 A través, de modo complementario o exclusivo, de los parámetros de separación a linderos y fondo edificable.

b.2 O gráficamente en los planos de ordenación.

3. Para el supuesto b.2 del apartado anterior se establecen las siguientes definiciones:

a) **Porche uso público en planta baja:** Espacio de la parcela privada porticado que debe quedar libre en planta baja y enrasado con la calle, cubierto por las plantas alzadas y conformando un porche en el que sólo se admiten los elementos estructurales imprescindibles para el desarrollo de la edificación. Se admite la ocupación del sótano en todos los casos en que el plano 5 no lo impide.

b) **Espacio privado abierto no edificable:** Se grafía en planos para varias subzonas, normalmente en la parte delantera entre el área de movimiento de la edificación y la calle y no en todos los casos. El objetivo es preservar una morfología característica de los asentamientos rurales antiguos, en los que la edificación a veces se alinea a la parcela y otras se retira un poco del límite de la propiedad, quedando ese espacio privado sin vallar, o con un cierre de muy poca entidad que contribuye a enriquecer el espacio público, facilitar la maniobra de entrada, de manera que el edificio principal tenga presencia en la calle y enriquezca el ambiente urbano.

En estos espacios se admite el tratamiento con pavimento diferenciado o ligero desnivel respecto a la calle, así como la delimitación con elementos ornamentales o vegetales de poca altura, como pivotes, jardineras o similares, pero no se admiten nuevos vallados posteriores a la aprobación del PGOU, ni el recerido de los existentes.

c) **Espacio libre privado no edificable:** Es el espacio privado cerrado en el que se admite el vallado en las condiciones establecidas en estas normas. También se admiten construcciones auxiliares propias de la zona ajardinada, como piscinas, instalaciones deportivas, invernaderos, garajes y cobertizos o edificaciones de una sola planta y tres (3) metros de altura. Su dimensión será como máximo el 10 por ciento del espacio libre, no mayor de 30m². Se admite en todos los casos una superficie de 9m² cualquiera que sea la dimensión del espacio libre.

Las anteriores determinaciones y las áreas de movimiento de la edificación del plano 5 podrán modificarse mediante estudio de detalle en el que se justifique la necesidad y su aceptación será por parte del ayuntamiento discrecional y sujeta al equilibrio entre los intereses públicos y privados.

Artículo 5.1.21. **Superficie libre de parcela**

Es el área en la que no se puede edificar, como resultado de aplicar la condición de ocupación de la parcela establecida en el artículo anterior.

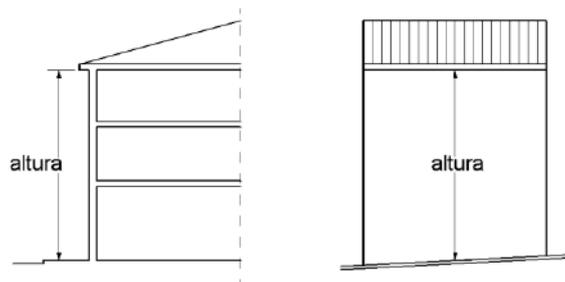
SECCIÓN 5ª Parámetros y condiciones de forma de los edificios

Artículo 5.1.22. **Dimensiones máxima y mínima de la edificación**

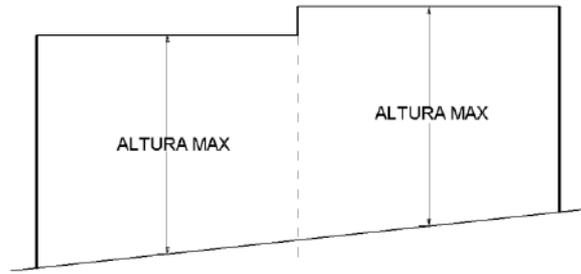
“Dimensión máxima de la edificación” y “dimensión mínima de la edificación” son las establecidas por el planeamiento, dentro de las cuales debe inscribirse y circunscribirse la edificación, definida por los planos de fachada, que sobresalga del terreno.

Artículo 5.1.23. **Cota de origen**

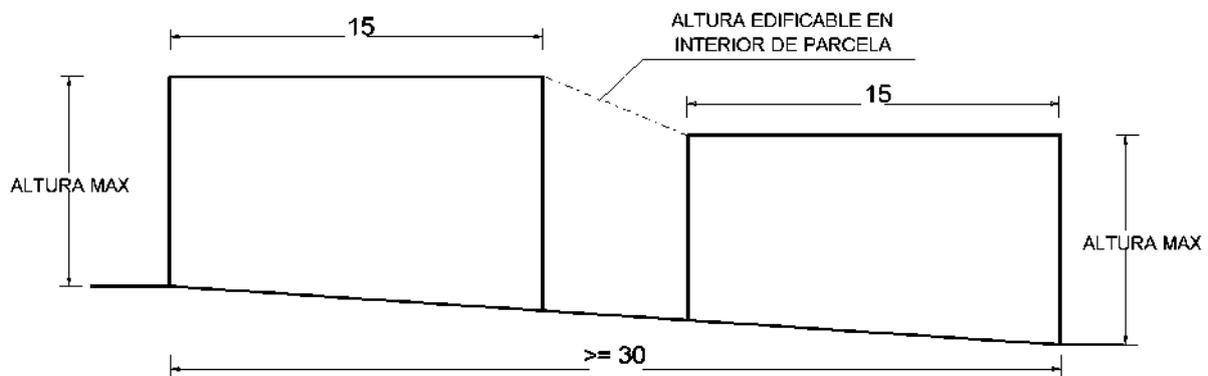
1. La cota de origen se define en el planeamiento para servir de origen en la medición de la altura, considerándose como tal la rasante del punto medio de cada fachada en su encuentro con el terreno definitivo. En edificios en esquina se considera el desarrollo completo de las dos fachadas que la forman.



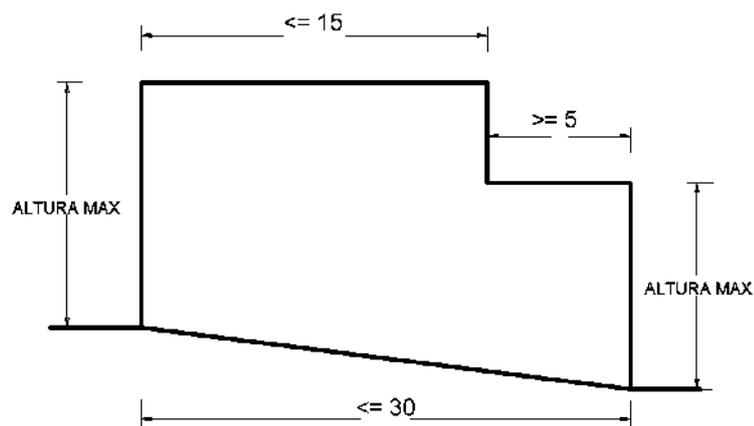
2. Cuando por las necesidades de la edificación o por las características del terreno en que se asienta, deba escalonarse la edificación, la medición de alturas se realizará de forma independiente en cada una de los cuerpos que la compongan.



3. En solares con fachadas opuestas a calles de distinta rasante o diferente altura, con fondos mayores de 30 metros, en las que no se regulen alturas en el plano de edificación, se tomará en cada calle la altura y el número de plantas correspondiente, hasta un fondo máximo de 15 metros en el caso de la calle de mayor cota o altura máxima y 15 metros en el caso de la más baja. La línea que une estos dos fondos define la altura máxima de la edificación en el interior de la parcela.



4. En solares con fachadas opuestas a calles de distinta rasante o diferente altura, con fondos menores de 30 metros, en las que no se regulen alturas en el plano de edificación, se mantendrá siempre un fondo mínimo de 5 metros en la rasante o altura más baja, disminuyendo si es necesario el fondo correspondiente a la más alta.



Artículo 5.1.24. **Altura del edificio**

1. Es la altura del edificio en unidades métricas medidas desde la cota de origen hasta la cornisa, el alero o la cumbre, y en función de ellos será:

a) Altura de cornisa: es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que

forma el techo de la última planta, exceptuando áticos y bajo cubiertas, con el plano de la fachada del edificio.

b) Altura total: es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

c) Altura de alero: es la que se mide hasta el punto inferior del extremo del alero.

2. El planeamiento puede establecer este parámetro como “altura máxima”, “altura mínima” o “altura fija” u “obligada”.

3. Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez.

Artículo 5.1.25. **Perfil de la edificación o número de plantas**

1. El perfil de la edificación es el número de plantas de la edificación permitido por el planeamiento. Se compone de:

a) Número de plantas sobre rasante: es el número de plantas situadas por encima de la rasante del terreno urbanizado, o con frente a fachada, de una edificación.

b) Número de plantas bajo rasante: es el número de plantas existente o autorizado por debajo de la primera de las plantas sobre rasante computable.

2. Puede establecerse este parámetro como “número de plantas máximo”, “número de plantas mínimo” y “número de plantas fijo” u obligado.

3. El número máximo de plantas o el perfil de la edificación se representará por medio de esta simbología:

a) A/B

b) A(a)/B

c) A(a o b)/B

d) A (a y b)/B

La primera cifra “A” anterior a la barra inclinada representa el número de plantas sobre rasante, excluidos los áticos y los bajo cubiertas computables, y la posterior “B” la de las bajo rasante.

Los símbolos (a) y (b) que, opcionalmente, se disponen a continuación de la primera de las cifras, señalan la autorización de un ático o una bajo cubierta computable adicionales. Cuando se presentan ambos símbolos separados por una “o” se entenderá que su disposición es alternativa; cuando los mismos se presentan separados por una “y” se entenderá autorizado el ático y sobre él la bajo cubierta.

Artículo 5.1.26. **Plantas de los edificios**

1. Planta de un edificio es toda superficie horizontal, practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

2. Existen estos tipos de plantas:

a) **Baja:** planta que en más de un cincuenta por ciento de su superficie edificada tiene el plano de suelo a una cota igual o superior a la de origen.

b) **Sótano:** se entiende por planta sótano aquella en que más de un cincuenta por ciento de

la superficie edificada, tiene su techo por debajo de la cota de planta baja del edificio. La altura libre no será inferior a doscientos cuarenta (240) centímetros.

- c) **Semisótano:** es aquella, por debajo de la baja, en que parte de su superficie tiene el plano de suelo inferior a la cota de origen, y el plano de techo, por encima de dicha cota.

La altura libre exigible será función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de (240) centímetros para la altura libre.

Los semisótanos cuya cara superior del forjado de techo se encuentre en cualquiera de sus puntos a distancia mayor o igual de un (1) metro respecto de la rasante de la acera o terreno, se consideran a todos los efectos plantas sobre rasante.

- d) **Entreplanta:** Se entenderá por entreplantas aquellas que sin rebasar el 50 por ciento de la superficie de la planta baja tienen su forjado en una posición intermedia entre los forjados superior e inferior de la planta baja. Sólo se admiten en las subzonas en las que expresamente se menciona esta posibilidad. Deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) El forjado no podrá llegar en fachada hasta ningún tipo de hueco de planta baja ni a la vertical de éste hasta el forjado superior, debiendo quedar a una distancia mínima de tres metros respecto a la línea de fachada en donde coincida con el hueco. Las zonas industriales quedan exentas del cumplimiento de esta condición permitiéndose que las entreplantas no se retranqueen de fachada.

b) La altura libre deberá tener un mínimo de 2,20 metros si se trata de espacios de uso esporádico, como zonas de almacén y de 2,50 metros si es de uso habitual, existen puestos de trabajo o acceso al público. En cualquier supuesto, la altura libre mínima de la planta baja hasta la entreplanta será de 2,50 metros.

- e) **Piso o alta:** planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. El valor de la altura libre de planta de piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.
- f) **Ático:** última planta de un edificio, cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y sus fachadas se encuentran separadas del resto de los planos de la fachada del edificio.
- g) **Bajo cubierta o entrecubierta:** Planta situada inmediatamente bajo la cubierta, de modo que la superficie que la limita por el norte es inclinada y paralela al plano del forjado en que se apoya la cubierta.

SECCIÓN 6ª Condiciones adicionales; de estética urbana y de calidad e higiene de la edificación

Artículo 5.1.27. Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística.

1. Las condiciones adicionales y referentes a la estética urbana y de las edificaciones, así como a las de diseño de la calidad y de la higiene de la edificación, deberán ser desarrolladas mediante las ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística.

2. Las determinaciones que se regulan en los artículos siguientes de esta sección tendrán carácter transitorio hasta que aquéllas sean aprobadas definitivamente.

Artículo 5.1.28. **Altura de pisos**

Se entenderá por altura de piso la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

Artículo 5.1.29. **Salientes y entrantes en las fachadas**

1. Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la línea de edificación.

2. Responden a los siguientes tipos y definiciones:

- a) Balcón es el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente, respecto a la fachada, no superior a cien (100) centímetros de anchura. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección, y puede ser cubierto o descubierto.
- b) Terraza es el espacio entrante no cerrado. Puede ser cubierta o descubierta.
- c) Mirador es el vano de longitud inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de cien (100) centímetros.
- d) Galería es el mirador cuya longitud supera los doscientos cincuenta (250) centímetros.
- e) Cuerpo volado cerrado es el saliente en fachada no perteneciente a la clase de miradores y galerías, independientemente del tipo de material con que estén cerrados. Sus dimensiones máximas serán las establecidas para las galerías.

3. Las dimensiones señaladas en el párrafo anterior solamente son aplicables en los salientes permitidos sobre las alineaciones definidas en el Artículo 5.1.12 “Alineación viaria”. En la edificación separada de sus linderos, aquéllas serán libres, sin perjuicio del cumplimiento de las separaciones establecidas en el Artículo 5.1.15 “Separación a linderos” y Artículo 5.1.17 “Separación entre edificios”.

4. Además, los salientes permitidos respecto a las alineaciones mencionadas cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La suma de la longitud de la proyección en planta de los vuelos no excederá de la mitad de la longitud de cada fachada.
- b) La altura mínima libre sobre la rasante de la acera será de trescientos cincuenta (350) centímetros.
- c) Todos los salientes se separarán de los linderos una distancia no menor que su vuelo ni inferior a dos metros.

5. La profundidad de las terrazas entrantes cubiertas no será superior a su altura ni a su anchura. Esta profundidad se contará a partir de la línea de la fachada.

6. Las ordenanzas de las subzonas y las normas particulares de los AOP podrán imponer parámetros diferentes a los indicados

Artículo 5.1.30. **Saliente máximo de cornisas y aleros**

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación viaria y, en su caso, la línea de fachada al patio de manzana no excederá de cien (100) centímetros, salvo que se fije otras dimensión máxima en la ordenanza de cada subzona o en la norma particular del AOP correspondiente.

Artículo 5.1.31. **Construcciones por encima de la altura**

1. Por encima de la altura máxima de alero y/o cornisa, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

- a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas y patios con una pendiente máxima del 50 por ciento. En ellas podrán instalarse lucernarios, incluidos dentro de su forjado, no pudiendo salir ni de su intradós ni de su extradós.
- b) Los remates de las cajas de escaleras y casetas de ascensores, que no podrán sobrepasar una altura total de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura de cornisa.
- c) Las buhardillas, para iluminar la entrecubierta, siempre que lo permita la ordenanza aplicable en la subzona en que se sitúa y cumplan estas condiciones:
 - c.1 La longitud total no superará el 15 por ciento de la del faldón en que se encuentren.
 - c.2 La longitud de cada una de ellas no superará los 2,5 metros y su altura máxima no superará los 2,30 metros medidos sobre el forjado de piso terminado.
 - c.3 Se retranquearán un mínimo de 1 metro respecto a la línea de fachada.
 - c.4 La pendientes de sus cubiertas estarán entre el 25 y el 35 por ciento.

2. No obstante, por encima de la altura máxima total que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determine el Código Técnico de Edificación y, en su defecto, el buen hacer constructivo.

Artículo 5.1.32. **Patios**

1. Patio de manzana.

- a) Se denomina patio de manzana el espacio interior de la manzana cerrada, libre de edificación, al menos desde la primera planta alta.
- b) Sus dimensiones se establecen en este Plan mediante la definición de las líneas de las fachadas interiores en el plano P5 “Condiciones de la edificación”, y/o mediante el señalamiento del fondo máximo edificable, la ocupación de suelo y la separación mínima de la fachada interior al lindero posterior.
- c) En los planes de desarrollo vendrá definido gráficamente en su plano P5 “Condiciones de la edificación”.
- d) En cualquier caso, los patios que respondiendo a estas característica, tengan una superficie inferior a 100 m² y los que en su interior no pueda inscribirse un círculo de 10 metros de diámetro, tendrán la consideración de patios interiores o de luces.

2. Patio interior o de luces.

- a) Patio interior o de luces es el que se abre en el interior del edificio con el objeto de proveer de luces, iluminación y ventilación a las piezas habitables de los mismos.
- b) Deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - b.1 Sus dimensiones se ajustarán a la normativa vigente para viviendas de protección oficial de régimen general.
 - b.2 Deberán contar con acceso desde el portal, caja de escaleras u otro espacio común de la edificación, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.
 - b.3 Las luces mínimas entre paramentos establecidas por estas Normas Urbanísticas no podrán reducirse con salientes, excepto cuando se trate de la implantación de ascensores en edificios preexistentes que carezcan de los mismos, y siempre que no existan otras ubicaciones alternativas para su instalación. Todo ello sin perjuicio de eventuales derechos y servidumbres civiles de terceros que pudieran hacerse valer en el ámbito jurídico privado.
 - b.4 El pavimento del patio estará como máximo a nivel del suelo de la dependencia más baja que abra huecos a él y esté destinada a pieza habitable.
 - b.5 Podrán cubrirse con claraboyas o lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cierres de cualquier tipo entre los muros de patio y el elemento de protección que permita una superficie de ventilación mínima superior al 40 por ciento de la del patio. En este caso se adoptarán las medidas técnicas necesarias para el cumplimiento de las normas vigentes de aislamiento acústico.
 - b.6 Las distancias mínimas entre paramentos habrán de mantenerse íntegramente en toda la altura del patio, permitiéndose únicamente un goterón de cubierta de 0,20 metros como máximo.
 - b.7 Los patios adosados a linderos cumplirán las anteriores condiciones, considerándose a estos efectos el lindero como paramento frontal, aunque no estuviese edificado.

3. Patio abierto a fachada.

- a) Se denomina patio abierto a fachada o patio exterior al resultante por retranqueo respecto a las líneas de fachada, cuando este retranqueo es superior a 1,5 metros.
- b) Si la norma particular o, en su defecto, las ordenanzas generales de las subzonas lo autorizan, deberán cumplir estas condiciones mínimas:
 - b.1 Patio abierto sobre la alineación viaria o el patio de manzana.
 - No podrá afectar a la planta baja, que deberá mantener la alineación oficial.
 - El frente de fachada abierta o anchura, deberá tener como mínimo 4 metros.
 - La profundidad no superará la mitad de la anchura.
 - Cumplirá las condiciones mínimas de luces y vistas rectas fijadas para los patios de luces o interiores.
 - La proporción de longitud de fachada retranqueada de la alineación, respecto de la longitud total de fachada, no superará el 20 por ciento.
 - Se separará como mínimo 4 metros del lindero lateral de la parcela o la

medianería.

b.2 Patio abierto en parcela independiente.

- Deberá dar sobre un espacio libre unido a un espacio de uso público, en los que pueda inscribirse un círculo de 10 metros de diámetro hasta cuatro plantas de edificación y de 16 metros de diámetro, con alturas superiores.
- La anchura o frente de fachada abierta tendrá como mínimo 6 metros.
- La profundidad no superará la mitad de la anchura.

4. Patio mancomunado.

- a) Se denominará patio mancomunado al construido como patio interior o de luces de varias parcelas que se constituyen en mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.
- b) La formación de la mancomunidad deberá establecerse constituyendo un derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento ni en tanto subsista alguno de los inmuebles cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.
- c) Los patios mancomunados podrán separarse en planta baja mediante rejas o cancelas o con elementos de fábrica u opacos, hasta una altura máxima de 1 metro.
- d) Cumplirá todas las condiciones establecidas para los patios interiores en el punto 2.b, de este artículo, salvo la b.7.

Artículo 5.1.33. **Salvaguarda de la estética urbana**

1. La defensa de la imagen urbana y el paisaje natural y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualmente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de aquéllos, deberá ajustarse al criterio que, al respecto mantenga.

2. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto originado sobre el paisaje urbano, desde los lugares que permitan su vista, sobre el medio en que se localicen.

Artículo 5.1.34. **Vallados**

1. Las parcelas del suelo urbano y urbanizable podrán cerrarse con vallas en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos se resolverá:

- a) Con elementos ciegos de ochenta (80) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante pantallas vegetales o protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, en los que la relación entre lleno y vacío no debe ser mayor al 50%: En ambos los casos la altura máxima será de doscientos (200) centímetros.
- b) En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales, ni los que lesionen la imagen urbana.
- c) Se exceptúan de las condiciones anteriores aquellas parcelas que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se

ajustará sus propias necesidades, debiéndose justificar esta necesidad en el proyecto sometido a licencia.

2. Los cerramientos tradicionales existentes en el momento de entrada en vigor de este PGOU quedarán consolidados.

3. Los vallados de las parcelas lindantes con cauces de agua deberán dejar libre la zona de servidumbre (5 metros).

Artículo 5.1.35. **Protección del arbolado**

1. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata. La sustitución se hará siguiendo las instrucciones del ente municipal encargado de los parques urbanos y las zonas verdes, y será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio, en su caso, de las sanciones a que pudiera dar origen.

2. En las franjas de separación obligatoria lindante con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas, independientemente del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y accesos al edificio.

3. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo, público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que, durante el transcurso de las obras, se dote a los troncos hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

Artículo 5.1.36. **Condiciones de diseño, calidad e higiene de la edificación**

1. Serán de aplicación con carácter general a todo tipo de edificios residenciales las condiciones de diseño, calidad e higiene exigidas por la legislación sectorial en materia de vivienda. En su defecto regirá la correspondiente las de las viviendas de protección oficial.

2. Además, estas Normas Urbanísticas remiten el señalamiento del resto de condiciones adicionales referidas a la calidad e higiene, al cumplimiento de cuanta normativa esté vigente en el momento de la solicitud de la licencia de obra de edificación.

3. En los edificios catalogados se estará a lo señalado posteriormente en el documento “B.3. Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico y de los espacios naturales”.

CAPÍTULO 5.2. ORDENANZAS GENERALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

SECCIÓN 1ª Condiciones generales de las subzonas residenciales (a)

Artículo 5.2.1. **Condiciones generales comunes referentes a la edificación. (a)**

1. Referentes a la parcelación.

a) La parcelación será definida por alguno de estos procedimientos:

a.1) En el suelo urbano consolidado y en el no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada se ratifica, salvo definición expresa en contrario del AOP

correspondiente, la parcelación existente en el momento de la aprobación definitiva de este Plan General con la modificación que suponen la nueva alineación reflejada en plano, que será de aplicación de acuerdo con lo establecido en el artículo 5.1.12 de esta Normativa.

A estos efectos, se equiparan a las parcelas preexistentes las diversas partes de las fincas que, una vez excluidos los terrenos que deban pasar al dominio y uso público por disponerlo así la ordenación propuesta, pertenezcan a distintas subzonas.

a.2) En el resto de ámbitos ordenados pormenorizadamente por este Plan General, de forma gráfica o por medio de la norma particular del AOP correspondiente o, en su defecto, de la ordenanza de cada subzona contenida en este capítulo.

a.3) En los AOP a ordenar por un plan de desarrollo, de forma gráfica o a través de sus Ordenanzas escritas. En cualquier caso, en las subzonas a5 y a6 será obligatoria la presentación de una parcelación que será vinculante si la norma particular del AOP o, por remisión de ella, aquél plan no contienen especificaciones en otro sentido.

b) Una vez definida la parcelación, su modificación podrá realizarse:

b.1) Mediante un proyecto de parcelación que cumpla los requisitos establecidos en la norma particular del AOP correspondiente o, en su defecto, de la ordenanza de cada subzona.

b.2) Si el Ayuntamiento lo estimare conveniente en virtud de las circunstancias físicas que concurran en las parcelas, mediante un proyecto de normalización de fincas o, incluso, un estudio de detalle.

No obstante, si la modificación conlleva la asignación a las nuevas parcelas de edificabilidades diferentes de las establecidas en la Ordenanza general de cada subzona será precisa la redacción de un estudio de detalle. En este supuesto, el expediente asignará a cada una de ellas su edificabilidad específica, de tal forma que la total resultante sea igual a la autorizada en el conjunto de las parcelas originales aportadas.

2. Referentes a asignación de la edificabilidad.

a) Sin perjuicio de lo señalado en el punto 1.b) anterior, en los ámbitos ordenados pormenorizadamente por este Plan General que tengan definida la parcelación, la edificabilidad establecida en la ordenanza general de cada subzona se aplicará sobre la parcela. En el resto se asignará a cada subzona.

b) En las parcelas ya edificadas, situadas en ámbitos en los que se consolida la ordenación de los edificios preexistentes, se ratifica en cada una de ellas la edificabilidad, medida de acuerdo con los criterios establecidos en el CAPÍTULO 5.1 "Definiciones básicas para la aplicación de las Ordenanzas".

Si el edificio fuese sustituido, podrá desarrollarse la edificabilidad actual sobre rasante y la bajo rasante autorizada en la ordenanza general de cada subzona, aunque anteriormente aquél no dispusiera de ella.

c) Los edificios y los usos que no se ajusten a la ordenación pormenorizada propuesta, se regirán por las disposiciones generales señaladas en el Artículo 4.7.2 "Edificios, construcciones e instalaciones fuera de ordenación en suelo urbano y urbanizable", Artículo 4.7.3 "Edificios, construcciones o disconformes con el planeamiento en suelo urbano y en

suelo urbanizable" y, en su caso, Artículo 4.7.6 "Usos existentes en suelo urbano y urbanizable".

3. Referentes al número de viviendas.

El número de viviendas se fijará por alguno de estos procedimientos:

- a) En el suelo urbano consolidado por la urbanización de las subzonas a1, a2, a3 y a4 este parámetro podrá ser libre o regulado por la norma particular de la subzona expresamente o indirectamente mediante un estándar de metros cuadrados construidos por vivienda.
- b) En las subzonas a51, a52 y a62 del suelo urbano consolidado y del no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada se regulará mediante el establecimiento de un estándar de superficie mínima de parcela por vivienda, excepto en los casos en que la normativa de la AOP en que se encuentra la parcela regule de otro modo el número de viviendas.
- c) En las subzonas a61 del suelo urbano consolidado y del no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada este parámetro será regulado por la norma particular de la subzona, excepto en los casos en que la normativa de la AOP en que se encuentra la parcela regule de otro modo el número de viviendas.
- d) En el suelo urbano no consolidado por la urbanización y en el urbanizable sectorizado el número de viviendas vendrá expresamente fijado en la norma particular de cada ámbito.

4. Referentes a la regulación de la forma de la edificación.

- a) La forma de la edificación se regulará de forma gráfica o a través de la norma particular del AOP correspondiente o, en su defecto, de la ordenanza de cada subzona contenida en este capítulo. También podrá utilizarse el procedimiento mixto.
- b) Los edificios de cada subzona deben cumplir las condiciones de forma que se establece en la correspondiente ordenanza, con independencia de los usos compatibles con el residencial que puedan albergar.
- c) En los casos en los que se consolida la ordenación preexistente, cualquier operación de sustitución se adecuará a la ordenanza de la subzona o a la forma de la volumetría y parámetros edificatorios de la edificación preexistente, sin perjuicio de lo dicho en el punto 2.c) anterior. En el caso de las ampliaciones de ésta, se estará a lo que regule la norma particular del AOP.

Artículo 5.2.2. Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos (a)

1. Las subzonas residenciales se destinarán al uso característico de vivienda establecido expresamente en el Artículo 3.2.4 "Definición de los distintos tipos de zonas integrantes del Sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico y existentes en este Plan General", el cual establece para cada zona el tipo característico o predominante de cada subzona.
2. Además, se podrá implantar el resto de los usos autorizados señalados en la norma particular de cada AOP o, en su defecto, en los artículos siguientes referentes a las Ordenanzas generales de las subzonas. Dicha implantación quedará en todo caso subordinada a la compatibilidad efectiva de los mismos con los usos de vivienda

característicos del edificio, por lo que, en el caso de existir referencias evidentes en sentido contrario, el Ayuntamiento podrá denegar la autorización de la implantación.

En cualquier caso, el Ayuntamiento mediante una ordenanza urbanística municipal podrá regular las compatibilidades de los usos comprendidos en las Ordenanzas de las subzonas.

3. Dentro de los usos autorizados se encuentran, aunque no se citen, los asimilados y los auxiliares de cada uno de aquellos.

4. Se considera uso auxiliar obligatorio el de aparcamiento, en la cuantía mínima establecida en el punto 5 del Artículo 3.1.15 "Definición y clases", dentro de la sección 7ª. "Contenido del uso de comunicaciones y transportes".

5. Servidumbre de uso público. El planeamiento podrá asignar con carácter obligatorio a las subzonas y parcelas residenciales y a las edificaciones que las ocupan, usos de servicio de carácter público (circulación rodada o peatonal e infraestructuras de servicios) o usos auxiliares de los autorizados en las subzonas colindantes, constituyendo, si fuese necesario, los correspondientes derechos de servidumbre, a través de los instrumentos de gestión urbanística establecidos en la legislación vigente.

Artículo 5.2.3. **Compatibilidad de usos en las subzonas residenciales**

1. La compatibilidad de usos con el residencial queda establecida en la tabla que se incluye al final de este artículo, en la que se utilizan las siguientes claves:

A: compatible con el residencial, sin condiciones especiales.

B: con acceso directo desde el espacio público o desde la parcela privada y sin comunicación directa con espacios de uso común de la edificación.

C: Compatible en la planta baja de edificio de vivienda plurifamiliar, siempre que disponga de un acceso independiente del utilizado por las viviendas; o bien, en edificio dedicado exclusivamente a ese uso, aunque se permitirá incluir también una vivienda destinada al propietario o responsable de la actividad que se desarrolla en ese edificio.

2. En las fichas de determinada subzonas y áreas residenciales se establecen otros usos compatibles en esas subzonas o áreas, en las condiciones que en cada caso se indican.

3. En los casos en que se establece como compatible el uso de ganadería familiar, entendiéndose por tal el que cumple las siguientes condiciones:

Ganado vacuno, equino, porcino y ovino, hasta un máximo de 4 cabezas en total.

Conejos y aves hasta un máximo de 10 cabezas en total.

La parcela mínima para albergar este uso será de 1.500 m² y ha de incluir un edificio residencial.

USOS INDUSTRIALES	
Industria artesanal de Reparación y de Oficios	C
Servicios de automoción	
Estaciones de servicios	Incompatible
Talleres de reparación de vehículos	C
Mantenimiento e inspección técnica	C
Desguaces y centros de reciclado	Incompatible

Venta exposición y alquiler	Incompatible
Almacenaje distribución y logística	
Almacenamiento comercial	C
Almacenamiento de servicios	C
Almacenamiento industrial	Incompatible
Industria de la construcción	
Talleres de albañilería	C
Aislamientos e impermeabilizaciones	C
Talleres de herrería	C
Talleres de vidriería	C
Pintura	C
Instalaciones eléctricas	C
Instalaciones de gas	C
Instalaciones de climatización	C
Señalética	C
Industria manufacturera	
Alimentación, bebidas y tabaco	C
Textil y confección	C
Cuero y calzado	C
Papeleras, edición y artes gráficas	C
Refino de petróleo y combustibles	Incompatible
Industria química	Incompatible
Transformación de caucho y plástico	Incompatible
Productos minerales no metálicos	Incompatible
Metalurgia e industria del metal	Incompatible
Maquinaria y equipo mecánico	Incompatible
Material y equipo eléctrico	Incompatible
Materiales de transporte	Incompatible
Industrias manufactureras diversas	Incompatible
Industrial especial	Incompatible
GANADERÍA	
Cualquier tipo de ganadería, distinto de la ganadería familiar definida en este mismo artículo	Incompatible
USOS TERCIARIOS	
Hospedaje	
Establecimiento hotelero (hoteles, hotel apartamento, pensiones)	C
Apartamento turístico	A
Campings	Incompatible
Agroturismos y casas rurales	A
Albergues y hostales	B
Otros tipos de establecimientos	A
Hostelería y restauración	
Hostelería general (restaurantes, salones de banquetes, cafeterías, bares)	C
Asociaciones culturales y gastronómicas	B

Recreativo	
Recreo intensivo	C
Recreo extensivo	C
Comercio y servicios generales	
Establecimientos comerciales	C
Grandes superficies comerciales	Incompatible
Oficinas y despachos	
Oficinas	A
Despachos profesionales	A
Despachos profesionales domésticos	A
Laboratorios y centros de investigación	C
Otro servicios	C
USOS DE EQUIPAMIENTO DE COMUNITARIO	
Docente	C
Deportivo	C
Religioso	C
Sociocultural	C
Sanitario	C
Social y asistencial	C
Institucional y administrativo	B
Seguridad y protección civil	B
Servicios urbanos	C

Artículo 5.2.4. **Ordenanza a2 de asentamientos antiguos rurales.**

1. Ámbito de aplicación. Criterio básico de ordenación. (a2)

- a) Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que sean totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuesta por este instrumento. No obstante, el plano P5 "Condiciones de la edificación" y la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente podrán establecer determinaciones que la modifiquen.
- b) También serán de aplicación en aquellos ámbitos de ordenación pormenorizada ordenados por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados específicamente por él.
- c) Las Actuaciones Integradas en suelo urbano no consolidado por la urbanización, deberán cumplir las condiciones particulares establecidas en la ficha urbanística de la correspondiente actuación a excepción de aquellas que queden remitidas en la ficha a esta ordenanza.
- d) Los edificios que no se ajusten a la ordenación pormenorizada propuesta se regirán por las disposiciones generales señaladas en el Artículo 4.7.2 a Artículo 4.7.5.

2. Edificabilidad urbanística máxima. (a2)

- a) Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante: 0,7 m²t/m²s.
- b) La edificabilidad urbanística máxima bajo rasante es la que resulta de la aplicación conjunta de los puntos 10, 12 y 13 de este artículo.

3. Tipología edificatoria. (a2)

a) Las edificaciones responden a los siguientes tipos edificatorios:

i. El destinado al uso de vivienda en edificio aislado unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A), definido en el Artículo 3.1.8 “Vivienda. Definición y clases”, punto 4.a.i) en cualquiera de sus ubicaciones.

ii. El destinado al uso de vivienda en edificio aislado de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B), definido en el Artículo 3.1.8 “Vivienda. Definición y clases”, puntos 5.a.1.i) y 5.b.1.i), en cualquiera de sus ubicaciones.

iii. El destinado al uso de vivienda plurifamiliar en edificación compacta abierta de bajo desarrollo (tipo D.1), definido en el Artículo 3.1.8 “Vivienda Definición y clases”, punto 7.a, en cualquiera de sus ubicaciones.

iv. Edificio aislado destinado a uno de los usos compatibles con el residencial que, de acuerdo con lo establecido en el art. 5.2.3 requieren edificio destinado exclusivamente a ese uso.

b) Asimismo, cumpliendo los parámetros y las condiciones de localización de este artículo, se admiten los siguientes tipos edificatorios:

i. Cualquiera de los descritos anteriormente, pero con edificios adosados a una o varias edificaciones preexistentes.

ii. El destinado de modo compartido a cualquiera de los usos residenciales anteriores y al resto de usos autorizados en edificio aislado o adosado a una o varias edificaciones preexistentes.

iii. Los edificios adosados a una o varias edificaciones preexistentes se dirigirán al objetivo de completar un frente edificado, ocultar medianeras, etc.

c) Como edificios destinados exclusivamente a usos auxiliares de los principales, sólo se admiten los regulados en el punto 20 de este artículo.

4. Parcela mínima edificable. (a2)

Quedan consolidadas las parcelas registrales existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento, que dispongan de una superficie mínima de 500 m², sin perjuicio de que al actuar en ella y adaptarse a la alineación viaria marcada en planos, la superficie resultante sea menor a esa cifra.

5. Parcela mínima a efectos de parcelaciones. (a2)

a) Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente Plan General deberá tener la superficie mínima que se indica a continuación, en función de la tipología edificatoria que se desee construir. La superficie exigida se refiere a la parcela bruta, incluidas cesiones:

Tipo A: vivienda unifamiliar: 500 m²

Tipo B: vivienda bifamiliar: 800 m²

Tipo D1: vivienda plurifamiliar: 1.200 m²

Resto de usos: 500 m²

Además de lo anterior toda nueva parcela cumplirá la condición de que se podrá inscribir un círculo de 9 m de diámetro en cualquier zona interior de la misma, es decir, no presentará estrechamientos en los que sea imposible inscribir dicho círculo

b) Si la parcela original está edificada, tras la segregación la parcela en que queda la edificación existente deberá mantener una superficie tal que esa edificación respete la edificabilidad máxima establecida por esta ordenanza.

6. Dimensiones mínimas de los linderos de las parcelas. (a2)

a) Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento, tendrá una dimensión una dimensión mínima de lindero frontal de 9 m.

b) Las dimensiones del resto de los linderos será libre.

7. Fondo edificable. (a2)

Este parámetro no es de aplicación para esta subzona.

8. Número de edificios en una parcela. (a2)

a) Quedan consolidados las edificaciones existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento. No obstante, en ningún caso se consolidarán edificaciones existentes en el momento de aprobación definitiva del PGOU que se encuentren en situación de fuera de ordenación o disconformes con el planeamiento urbanístico anterior.

b) En una parcela podrán situarse varios edificios destinados a uno o varios usos autorizados, permitiéndose el régimen de propiedad horizontal siempre y cuando sea posible la subdivisión de aquélla en tantos lotes como edificios haya destinados a usos principales autorizados, de tal modo que cada uno de ellos cumpla los parámetros establecidos en su correspondiente ámbito de ordenación pormenorizada o, en su defecto, en la presente ordenanza como si de una parcela independiente se tratara.

c) El proyecto de edificación o, en su caso, el estudio de detalle que ordene los volúmenes de la parcela aportará la documentación escrita y gráfica que demuestre que se cumple la condición anterior.

9. Número máximo de viviendas. (a2)

a). El número máximo de viviendas permitido en una parcela se regula mediante los puntos 3 a 8 anteriores.

b) Cuando se pretenda realizar obras de nueva planta o de cualquier tipo de modificación que genere un aumento de número de viviendas, se exigirá que se prevea en el interior de la parcela (dentro o fuera de la edificación) el número de plazas de aparcamiento que resulte el mayor de la aplicación de los siguientes parámetros:

- i) 1 por vivienda
- ii) el que determina el estándar fijado en el art. Artículo 3.1.15 de la Normativa Urbanística.
- iii) en todo caso siempre que la superficie media de la vivienda sea igual o mayor a 120 m², se podrá reducir o excepcionalmente suprimir estos estándares de acuerdo con lo previsto en el n.9.d) del citado Artículo 3.1.15.

10. Perfil de la edificación o número máximo de plantas. (a2)

a) El perfil de la edificación es II(b)/0; es decir, planta baja, planta alta y bajo cubierta, quedando prohibido el sótano, pero no el semisótano que sobre rasante que, de acuerdo con lo indicado en el Artículo.5.1.26, cuando la cara superior del forjado de techo se encuentre a distancia mayor de 1 metro en cualquiera de sus puntos sobre la rasante del terreno, se considera a todos los efectos planta sobre rasante.

b) La normativa particular del correspondiente ámbito de ordenación pormenorizada podrá fijar el perfil edificatorio con carácter vinculante.

11. Altura máxima de la edificación. (a2)

a) La altura de la cornisa se establece de acuerdo con el número de plantas previstas medido en el punto medio de la fachada, de acuerdo con la siguiente tabla:

I 4,00 m

II 7,00 m

II(b) 8.60

b) Respetando la altura máxima que se indica en a), la planta baja no superará los 4 m de altura, y el reflejo de la planta baja cubierta en la fachada no superará 1.60 m.

c) Cuando el edificio o parcela esté adosado a la alineación de varios espacios públicos se medirá al espacio de rasante inferior.

d) Cuando el edificio esté retirado de los linderos se medirá en el encuentro con el terreno de la línea de edificación que dé frente a la alineación viaria.

e) Si la parcela da frente a varios espacios públicos se medirá a la línea de edificación que de frente al espacio público de rasante inferior.

f) La altura total del edificio viene determinada directamente por la altura de la cornisa o alero y la máxima pendiente permitida para la cubierta.

12. Ocupación del suelo por la edificación. (a2)

No se establece una ocupación máxima de parcela.

No obstante, deberán cumplirse la separación a los linderos que se establece en el siguiente apartado, lo que evita la posibilidad de una ocupación del 100% de la parcela.

13. Separaciones de los edificios a los linderos. (a2)

a) La separación o retiro al lindero frontal seguirá las siguientes reglas:

i Se atenderán a las áreas de movimiento señaladas en el plano P5.

ii. Los edificios que se adosen a edificaciones preexistentes, cuando estas últimas tengan un retranqueo a lindero frontal inferior a 3 metros, guardarán como mínimo la línea de fachada marcada por éstas.

iii. En el resto de los casos, el edificio podrá adosarse al lindero si la calle tiene una anchura mínima de ocho (8) metros. En caso contrario, se separará como mínimo cuatro (4) metros del eje de la calle.

iv. En el caso de retranqueo a lindero frontal inferior a 3 metros, no podrá vallarse el frente de la edificación quedando el espacio privado como abierto no edificable; podrá instalarse cierre en el resto del frente frontal que deberá respetar la alineación de la fachada.

v. En el caso de retranqueo al lindero frontal igual o superior a 3 metros, entre el cierre y la edificación debe haber una distancia mínima de 3 metros, y el cierre debe quedar al menos a 4 metros del eje de la calle; si esto exige que el cierre se retranque respecto al límite de la parcela, la superficie entre el cierre y el límite de parcela privada quedará sin vallar y se le

aplicará el régimen de los espacios privados abiertos no edificables tal como quedan definidos en el punto 3.b) del Artículo 5.1.20.

b) En el resto de los linderos, los edificios deberán separarse como mínimo tres (3) metros. No obstante, se permiten las siguientes excepciones:

i. Que una edificación se apoye en una parte de uno de los linderos, cuando en la parcela contigua exista una edificación que se apoye también al menos en esa misma parte del lindero; en este caso se guardará como mínimo la línea de fachada marcada por éstas respecto al lindero frontal.

ii. Podrá construirse un edificio situado en el lindero de la parcela, computable como edificabilidad, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Que se destine a usos auxiliares, tales como garajes o leñeras.
- Que sea un edificio adosado a otro análogo existente en la parcela adyacente.
- Que dentro de las correspondientes parcelas estén construidos los edificios de los usos principales.
- Que su superficie construida sea como máximo de 50 m²t y que su altura no sobrepase los tres (3) metros en ningún punto.

14. Separación mínima entre edificios dentro de la misma parcela. (a2)

a) Los edificios situados en una misma parcela destinados, con carácter de principal, a uno o varios de los usos autorizados guardarán una separación de seis (6) metros.

b) Los edificios y construcciones destinados a usos auxiliares se separarán un mínimo de tres (3) metros respecto a cualquier edificación principal sita en la parcela.

15. Patios abiertos a fachadas, de manzana y de parcela. (a2)

Este parámetro no es de aplicación para esta subzona.

16. Alturas máximas y mínimas de las plantas. (a2)

a) Alturas de piso mínimas:

- a.1) Planta destinada a vivienda: 2.50 m.
- a.2) Planta baja otros usos: 3,00 m.

b) Alturas de piso máximas:

- b.1) Planta baja: 4,00 m.
- b.2) Semisótano 4,00 m.
- b.3) Planta alta: 3.50 m.

c) No obstante, en los edificios destinados a almacén agrícola que sólo posean una planta, la altura de piso máxima será de seis (6) metros, medida a la parte inferior de la cercha o, en su ausencia, del alero o la cornisa.

17. Salientes y entrantes en fachada. (a2)

a) Los salientes y entrantes sobre la alineación del espacio público son los establecidos con carácter general en el Artículo 5.1.29 “Salientes y entrantes en las fachadas”, con las siguientes excepciones y condiciones:

i. En las calles de anchura inferior a cuatro (4) metros queda prohibido cualquier tipo de saliente en fachada que se sitúe sobre el espacio público.

ii. En el resto de las calles y espacios libres, los balcones y miradores y galerías no podrán sobresalir más de un diez (10) por ciento de la anchura del espacio público al que den frente, con un máximo de un (1) metro.

b) En las fachadas retranqueadas, los salientes y cornisas deberán **respetar** las distancias a linderos fijadas en el punto 13.

c) En cualquier caso, cuando la fachada esté separada del lindero frontal, siempre tendrán el límite máximo fijado en el anterior párrafo “a”.

d) Se cumplirán también las siguientes condiciones estéticas.

i. Se prohíben los cuerpos volados cerrados.

ii. Los vuelos abiertos deberán adecuarse 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 80% de su frente.

18. Cornisas y aleros. (a2)

a) Las cornisas y aleros no podrán sobresalir sobre la alineación más de un 15 por ciento de la anchura del espacio público al que dé frente el edificio.

b) Siempre que se cumpla la condición que se indica en a) el vuelo del alero respecto de cualquier fachada será entre 60-100 cm, exceptuando las fachadas principales en las que se podrá llegar hasta 1,20 m.

19. Cubiertas y volúmenes permitidos por encima de la altura. (a2)

a) Las cubiertas tendrán una pendiente entre el veinte (20) y el cuarenta y cinco (45) por ciento.

b) No se permite las mansardas ni las buhardillas.

c) Se podrá iluminar la entrecubierta mediante lucernarios, siempre que su superficie no supere el 20% de la superficie del faldón en el que se sitúan. La dimensión de cada una de ellas no será mayor de 1 m². La distancia de una a otra será al menos de 100 cm y se guardará esta misma distancia respecto a los aleros, cumbreras y limatesas.

d) Se permitirán situar en la cubierta 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) que, en lo posible será similar a la que se indica para los lucernarios. En todo caso el Ayuntamiento podrá determinar el lugar más idóneo y exigir medidas para disminuir su impacto visual

20. Condiciones adicionales. (a2)

a) Transformación en viviendas de almacenes, anexos, pajares o cuadras.

- i) Las edificaciones existentes en parcelas pueden recibir el uso de vivienda siempre que estas cumplan las condiciones mínimas de habitabilidad de acuerdo con la normativa vigente en el País Vasco.
 - ii) El número de viviendas que pueden situarse tras las obras de reforma y, en su caso, de ampliación, será el que se establece en el punto 9 de esta ordenanza.
- b) En cuanto a la instalación de depósitos de combustible, éstos respetarán la distancia mínima libre a linderos de tres (3) metros y, en todo caso, guardarán la distancia indicada por el Departamento de Industria del Gobierno Vasco, si fuera superior.
- c) También será permitida, por cada vivienda y sin computar edificabilidad, un elemento mueble de jardín, no fijo, realizado en madera, de superficie en planta máxima de 6 m² y altura a cumbrera máxima de 2,50 m, y sin ningún tipo de instalaciones, respetando en todo caso las distancias a linderos. Estos elementos no tendrán ningún tipo de instalación que sea susceptible de convertirlos en habitables.
- d) En todo caso, serán exigibles las disposiciones establecidas con carácter general del Código Técnico de la Edificación (CTE) y en la legislación sectorial que sea de aplicación.
- e) Condiciones estéticas de la edificación. Las condiciones que establecen en este apartado se aplicarán en su integridad a las obras de nueva planta, a las de ampliación en los nuevos cuerpos edificatorios que se construyen, y en los de reforma en cuanto a los elementos que son reformados.

La aplicación de estas condiciones a los elementos reformados queda supeditada a que su repercusión sobre el conjunto de la edificación sea coherente, de modo que se excepcionará el cumplimiento de aquellas características que en el conjunto pudiesen resultar extrañas

- i) Las edificaciones deberán adecuarse a su entorno. Los volúmenes de los edificios que se proyecten serán compactos y asentados sobre el terreno, al estilo de los edificios característicos de la zona.

Estas mismas condiciones se exigirán a las edificaciones secundarias que deberá tener unos acabados exteriores de la misma calidad que la edificación principal.

- ii) La composición de fachada. Los huecos de las fachadas principales de las edificaciones se dispondrán según ejes horizontales y verticales. Se entienden por fachadas principales, además de las que dan frente al espacio público, la situada en un lateral cuando en ella se sitúa la entrada principal al edificio.

La fachada mantendrá en cada una de las plantas una preponderancia del macizo sobre el hueco, de modo que la distancia entre dos huecos sea al menos igual a 2/3 de la suma de los anchos de los huecos, y la distancia entre un hueco y la arista que limita la fachada igual o mayor a 3/2 del ancho del hueco. En las demás fachadas la composición es libre, pero unitaria, de modo que los huecos sean de características similares a los de la fachada principal. La apertura de nuevos huecos en las edificaciones existentes se hará de modo que la fachada resultante queda adecuadamente compuesta.

- iv) En cuanto a los vuelos, además de cumplir las condiciones que se establecen en el punto 17 se establecen las siguientes condiciones:

Se prohíben los cuerpos volados cerrados.

Se permitirá la construcción de vuelos abiertos 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 80% de su frente.

v). Se recomiendan los materiales tradicionales, se tenderá a acabados con colores suaves; en los paramentos exteriores se evitarán los acabados impropios de una edificación residencial o que desentonen del entorno en que se sitúan.

En caso de utilizar bloques cerámicos o de hormigón para los cerramientos, deberán recibir con un revoco coloreado en masa, en tonos claros.

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

vi) En cuanto a los materiales de la cubierta, esta se terminará con teja cerámica en su color natural. Se prohíbe los prefabricados aunque imiten la forma y textura de las tejas cerámicas, así como la pizarra, las placas de fibrocemento, asfálticos, chapas metálicas, etc.

Se permitirán las losas de hormigón con un canto máximo de 15 cm y los que se sostengan con entrevigados de madera, pero no se permitirán la imitación de madera, ni los tableros de conglomerado o materiales análogos.

vii) Toda la carpintería, incluida la de los garajes será de calidad similar. Se exigirá que todos los elementos de la carpintería (incluidas persianas y todo tipo de perfiles vistos) dispongan del mismo acabado en cuanto a textura y color.

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

f) Vallados.

i) En el suelo urbano consolidado, las parcelas podrán mantener su carácter actual, con o sin cerramiento. Las parcelas que tengan cerramiento podrán mantener los existentes: en cuanto a su altura y material en cada uno de sus lados.

ii) En el suelo urbano no consolidado los cierres deberán cumplir las condiciones que se establecen en el Artículo 5.1.34 de la Normativa.

21. Resto de parámetros. (a2)

Los parámetros no regulados en este artículo estarán sujetos a las condiciones establecidas en la normativa general, y, en todo caso, en la legislación sectorial y normativa básica que pueda serles de aplicación.

22. Usos autorizados. (a2)

a) Uso característico:

a.1) La vivienda en edificio aislado unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A), definido en el Artículo 3.1.8 “Vivienda. Definición y clases”, punto 4.i.1, en cualquiera de sus ubicaciones.

b) Usos compatibles los establecidos con carácter general en el artículo 5.2.3 de esta normativa urbanística, además de los indicados a continuación:

b.1) La vivienda en edificio aislado de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B), definido en el Artículo 3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso de vivienda", puntos 5.a.i.1 y 5.b.i.1, en cualquiera de sus ubicaciones Se autoriza en uso exclusivo o compartido según las condiciones del apartado "b".

b.2) La vivienda plurifamiliar en edificación compacta abierta de bajo desarrollo (tipo D.1), definido en el Artículo 3.1.8 "Vivienda Definición y clases", punto 7.a, en cualquiera de sus ubicaciones.

b.3) Almacenes vinculados a explotación agraria: en planta baja de los edificios de vivienda, en edificio exclusivo, y en planta baja compartido con el resto de los usos autorizados, siempre que se demuestre su compatibilidad y su superficie no supere los 150 m².

b.4) Ganadería familiar en las condiciones que se indican en el n. 3 del artículo 5.2.3 y un máximo de 2 perros en vivienda unifamiliar, y un máximo de 1 perro por vivienda en parcelas que incluyan dos o más viviendas.

c) Cuando la compatibilidad de usos que se establece en el citado Artículo 5.2.3 está condicionado a que se sitúen en un edificio dedicado exclusivamente a ese uso podrá implantarse también en una parcela en que existe uno de los usos indicados en a) y b), pero en este caso deberá situarse en un cuerpo edificatorio independiente, con una altura máxima de una planta y adosado al edificio principal, o separado de él cumpliendo las distancias que se indican en el punto 14.b) de esta Ordenanza.

d) En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del Artículo 5.2.2 "Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos" y se tendrá en cuenta lo establecido en el Artículo 3.1.3 "Usos no previstos en la presente normativa urbanística".

Artículo 5.2.5. **Ordenanza a51 de edificación abierta de bajo desarrollo.**

1. Ámbito de aplicación. (a51)

a) Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que son totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuestas por este instrumento. No obstante, el plano P5 "Condiciones de la edificación" y la norma particular del AOP correspondiente podrán establecer determinaciones que la modifiquen.

b) También serán de aplicación en aquellos AOP que deban ser ordenadas por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados específicamente por él.

c) Las Actuaciones Integradas en suelo urbano no consolidado por la urbanización, deberán cumplir las condiciones particulares establecidas en la ficha urbanística de la correspondiente actuación a excepción de aquellas que queden remitidas en la ficha a esta ordenanza.

d) Los edificios que no se ajusten a la ordenación pormenorizada propuesta, se regirán por las disposiciones generales señaladas en el Artículo 4.7.2 a Artículo 4.7.5.

2. Edificabilidad urbanística máxima. (a51)

a) La edificabilidad urbanística máxima sobre rasante será la mayor de los siguientes valores:

i) 1,0 m²techo/m² de suelo

- ii) La que permite las condiciones de ocupación de parcela y altura de la edificación principal que quedan reguladas en los siguientes apartados.
- b) La edificabilidad urbanística máxima bajo rasante será la que resulte de la aplicación conjunta de los puntos 10, 12 y 13 de este artículo.

3. Tipología edificatoria. (a51)

- a) La edificación característica responde al tipo edificatorio del uso de vivienda plurifamiliar en edificación compacta y abierta de bajo desarrollo, definido en el Artículo 3.1.8 "Vivienda. Definición y clases", puntos 3.d.i) y 7.a.i) en cualquiera de sus ubicaciones.
- b) También, cumpliendo los parámetros y las condiciones de localización de este artículo, se admiten edificios destinados a los usos compatibles autorizados en el punto 22 posterior.
- c) No se permiten edificios destinados exclusivamente a usos auxiliares de los principales.

4. Parcela mínima edificable. (a51)

Quedan consolidadas las parcelas registrales existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento, que dispongan de una superficie mínima de 800 m², sin perjuicio de que al actuar en ella y adaptarse a la alineación viaria marcada en planos, la superficie resultante sea menor a esa cifra.

5. Parcela mínima a efectos de parcelaciones. (a51)

a) Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente Plan General deberá tener la superficie mínima que se indica a continuación, en función de la tipología edificatoria que se desee construir. La superficie exigida se refiere a la parcela bruta, incluidas cesiones:

Tipo D1: vivienda plurifamiliar: 1.200 m²

Resto de usos en edificio exclusivo: 800 m²

Además de lo anterior toda nueva parcela cumplirá la condición de que se podrá inscribir un círculo de 9 m de diámetro en cualquier zona interior de la misma, es decir, no presentará estrechamientos en los que sea imposible inscribir dicho círculo.

b) Si la parcela original está edificada, tras la segregación la parcela en que queda la edificación existente deberá mantener una superficie tal que esa edificación respete la edificabilidad máxima establecida por esta ordenanza.

6. Dimensiones máximas y mínimas de los linderos de las parcelas. (a51)

- a) Los linderos frontales de las parcelas receptoras de cada conjunto de viviendas tendrán una dimensión mínima de 15 m.
- b) Las dimensiones del resto de los linderos son libres.

7. Fondo edificable. (a51)

a) Cuando las alineaciones establecidas en el Plano P5 no limitan el fondo de la edificación, este queda fijado en la siguiente dimensión:

i) Planta baja: 15 m de fondo

ii) Plantas altas: 12 m de fondo

8. Número de edificios en una parcela. (a51)

a) Quedan consolidados las edificaciones existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento. No obstante, en ningún caso se consolidarán edificaciones existentes en el momento de aprobación definitiva del PGOU que se encuentren en situación de fuera de ordenación o disconformes con el planeamiento urbanístico anterior.

b) En una parcela podrán situarse varios edificios, en régimen de propiedad horizontal, siempre y cuando sea posible su subdivisión de aquélla en tantos lotes como edificios haya destinados a usos principales autorizados, de tal modo que cada uno cumpla los parámetros establecidos en la presente ordenanza como si de una parcela independiente se tratara.

El proyecto de edificación o, en su caso, el estudio de detalle que ordene los volúmenes de la parcela, aportará la documentación escrita y gráfica que demuestre que se cumple la condición anterior.

c) La agrupación de edificios resultante podrá disponer de construcciones bajo rasante destinadas a los usos auxiliares y de otros espacios y elementos, todos ellos de titularidad y uso comunes.

9. Número máximo de viviendas. (a51)

a) En esta subzona este parámetro es libre si no está señalado expresamente en la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada, siempre que todas ellas cumplan las condiciones de habitabilidad de acuerdo con la normativa vigente en el País Vasco.

b) Cuando se pretenda realizar obras de nueva planta o de cualquier tipo de modificación que genere un aumento de número de viviendas, se exigirá que se prevea en el interior de la parcela (dentro o fuera de la edificación) el número de plazas de aparcamiento que resulte el mayor de la aplicación de los siguientes parámetros:

i) 1 por vivienda

ii) el que determina el estándar fijado en el Artículo 3.1.15 de la Normativa Urbanística.

iii) en todo caso en el caso en que la superficie media de la vivienda sea igual o mayor a 90 m², se podrá reducir o excepcionalmente suprimir estos estándares de acuerdo con lo previsto en el n.9.d) del citado Artículo 3.1.15.

10. Perfil de la edificación o número máximo de plantas. (a51)

a) El perfil de la edificación es A/I es decir, un sótano y un número (A) máximo de plantas sobre rasante que será fijado en cada caso en el plano P5. "Condiciones de la edificación".

b) La normativa particular del correspondiente ámbito de ordenación pormenorizada podrá fijar el perfil edificatorio con carácter vinculante.

11. Altura máxima de la edificación. (a51)

a) La altura de la cornisa se establece de acuerdo con el número de plantas previstas, de acuerdo con la siguiente tabla:

I 4,00 m

II 7,50 m

III 9,50 m

Se aumentará en tres metros por cada planta sucesiva

b) La altura total del edificio viene determinada directamente por la altura de la cornisa o alero y la máxima pendiente permitida para la cubierta.

12. Ocupación máxima de suelo por la edificación. (a51)

Es libre cumpliendo el resto de los parámetros establecidos en este artículo.

13. Separaciones de los edificios a los linderos. (a51)

a) Cuando las alineaciones establecidas en el Plano P5 no limitan esta separación de los edificios, esta queda fijada:

a) Al lindero frontal:

a.1) Mínimo: 3 m.

a.2) Máximo: libre.

b) Al resto de linderos:

b.1) Mínimo: 3 m.

b.2) Máximo: libre.

14. Separación mínima entre edificios de una misma parcela. (a51)

a) La separación mínima entre edificios de una misma parcela será de 6 m.

15. Patios abiertos a fachadas, de manzana y de parcela. (a51)

a) Este parámetro no es de aplicación para esta subzona.

16. Alturas máximas y mínimas de las plantas. (a51)

a) Alturas de piso mínimas:

a.1) Planta baja y alta: 2,50 m.

a.2) Plantas semisótano y sótano: 2,40 m.

b) Alturas de piso máximas:

b.1) Planta baja: 4,00 m.

b.2) Planta alta: 3,50 m.

17. Salientes y entrantes en fachada. (a51)

a) Los salientes en fachada sobre la alineación viaria no podrán tener una anchura superior a un (1) metro.

b) El resto de salientes y entrantes en fachada son libres, pero cumplirán siempre las separaciones establecidas en el punto 13 de este artículo.

18. Cornisas y Aleros. (a51)

a) Los aleros sobre la alineación no podrán sobresalir más de un 15 por ciento de la anchura del espacio público al que de frente el edificio, con un máximo de 1,20 m.

19. Cubiertas y volúmenes permitidos por encima de la altura. (a51)

a) Las cubiertas tendrán una pendiente entre el 0 por ciento y el 50 por ciento.

- b) El plano de cubierta arrancará desde el borde del alero.
- c) Las construcciones permitidas por encima de la altura son las generales establecidos en el Artículo 5.1.31 "Construcciones por encima de la altura".

20. Condiciones adicionales. (a51)

a) No se establecen especiales condiciones para los materiales de fachada, aunque deben evitarse los acabados impropios de una edificación residencial o que desentonen del entorno en que se sitúan.

En este sentido, en la elección de los colores deberá considerarse el entorno, y el impacto de la edificación en el paisaje.

En caso de utilizar bloques cerámicos o de hormigón para los cerramientos, deberán recibir con un revoco coloreado en masa, en tonos claros.

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

b) Condiciones específicas de las edificaciones auxiliares.

En la parcela edificable no ocupada por la edificación, se permiten las construcciones que se indican para esas superficies en el Artículo 5.1.20, apartado 4.

c) Vallados.

Los cierres deberán cumplir las condiciones que se establecen en el Artículo 5.1.34 de la Normativa.

e) En todo caso, serán exigibles las disposiciones establecidas con carácter general del Código Técnico de la Edificación (CTE) y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

21. Resto de parámetros. (a51)

a) Los parámetros no regulados en este artículo estarán sujetos a las condiciones establecidas en la normativa general, y, en todo caso, en la legislación sectorial y normativa básica que pueda serles de aplicación.

22. Usos autorizados. (a51)

a) Uso característico: vivienda en edificación de más de dos viviendas en régimen plurifamiliar, compacta y aislada de bajo desarrollo (uso descrito en el Artículo 3.1.8 "Vivienda. Definición y clases", punto 3.d.i) y 7.a.i).

b) Usos compatibles los establecidos con carácter general en el Artículo 5.2.3 de esta normativa urbanística.

c) En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del Artículo 5.2.2 "Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos" y se tendrá en cuenta lo establecido en el Artículo 3.1.3 "Usos no previstos en las presentes Normas Urbanísticas".

Artículo 5.2.6. **Ordenanza a61 de vivienda unifamiliar aislada.**

1. Ámbito de aplicación. (a61)

a) Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que son totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuesta por este

instrumento. No obstante, la norma particular del AOP correspondiente, que siempre tendrá primacía normativa, podrá establecer determinaciones que la modifiquen.

b) También serán de aplicación en los AOP que deban ser ordenadas por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados expresamente por él.

c) Las Actuaciones Integradas en suelo urbano no consolidado por la urbanización, deberán cumplir las condiciones particulares establecidas en la ficha urbanística de la correspondiente actuación a excepción de aquellas que queden remitidas en la ficha a esta ordenanza.

d) Los edificios que no se ajusten a la ordenación pormenorizada propuesta se regirán por las disposiciones generales señaladas en el Artículo 4.7.2 a Artículo 4.7.5.

e) En esta subzona -salvo que el AOP correspondiente se establezca lo contrario- podrá aplicarse la normativa de la subzona a2, prescindiendo por tanto de todas las determinaciones previstas en la normativa para la a61.

2. Edificabilidad urbanística máxima. (a61)

a) Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante: 0,5 m²t/m²s

b) La edificabilidad urbanística máxima bajo rasante es la que resulta de la aplicación conjunta de los puntos 10, 12 y 13 de este artículo.

3. Tipología edificatoria. (a61)

a) Las edificaciones responden a los siguientes tipos edificatorios:

i. El destinado al uso de vivienda en edificio aislado unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A), definido en el Artículo 3.1.8 “Vivienda. Definición y clases”, punto 4.a.i) en cualquiera de sus ubicaciones.

ii. El destinado al uso de vivienda en edificio aislado de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B), definido en el Artículo 3.1.8 “Vivienda. Definición y clases”, puntos 5.a.1.i) y 5.n.1.i), en cualquiera de sus ubicaciones.

iii. El destinado al uso de vivienda plurifamiliar en edificación compacta abierta de bajo desarrollo (tipo D.1), definido en el Artículo 3.1.8 “Vivienda. Definición y clases”, punto 7.a.i), en cualquiera de sus ubicaciones.

b) También, cumpliendo los parámetros y las condiciones de este artículo, se admiten edificios destinados a los usos compatibles autorizados en el punto 22 posterior.

c) Como edificios destinados exclusivamente a usos auxiliares de los principales sólo se admiten los regulados en el punto 20 de este artículo.

4. Parcela mínima edificable. (a61)

Quedan consolidadas las parcelas registrales existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento, que dispongan de una superficie mínima de 300 m², sin perjuicio de que al actuar en ella y adaptarse a la alineación viaria marcada en planos, la superficie resultante sea menor a esa cifra.

5. Parcelas mínimas a efectos de parcelaciones. (a61)

a) Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente Plan General deberá tener la superficie mínima que se indica a continuación, en función de la tipología

edificatoria que se desee construir. La superficie exigida se refiere a la parcela bruta, incluidas cesiones:

- Tipo A: vivienda unifamiliar: 700 m²
- Tipo B: vivienda bifamiliar: 1.200 m²
- Tipo D1: vivienda plurifamiliar: 1.200 m²
- Resto de usos: 700 m²

Además de lo anterior toda nueva parcela cumplirá la condición de que se podrá inscribir un círculo de 9 m de diámetro en cualquier zona interior de la misma, es decir, no presentará estrechamientos en los que sea imposible inscribir dicho círculo

b) Si la parcela original está edificada, tras la segregación la parcela en que queda la edificación existente deberá mantener una superficie tal que esa edificación respete la edificabilidad máxima establecida por esta ordenanza.

6. Dimensiones mínimas de los linderos de las nuevas parcelas y forma de las mismas. (a61)

- a) Los linderos frontales a la alineación viaria tendrán una dimensión mínima de 9 m.
- b) Las dimensiones del resto de los linderos son libres.

7. Fondo edificable. (a61)

- a) Este parámetro no es de aplicación para esta subzona.

8. Número de edificios en una parcela destinados a usos principales. (a61)

a) Quedan consolidados las edificaciones existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento. No obstante, en ningún caso se consolidarán edificaciones existentes en el momento de aprobación definitiva del PGOU que se encuentren en situación de fuera de ordenación o disconformes con el planeamiento urbanístico anterior.

b) En una parcela podrán situarse varios edificios destinados a uno de los usos autorizados en esta ordenanza, formando un conjunto inmobiliario, tal como queda regulado por la Ley sobre la propiedad horizontal, siempre y cuando sea posible la subdivisión de aquella en tantos lotes (subparcelas) como edificios haya destinados a usos principales autorizados, de tal modo que cada uno cumpla los parámetros establecidos en la presente ordenanza como si de una parcela independiente se tratara, entendiéndose, en este caso, el parámetro de dimensión mínima del lindero frontal referido al lindero que delimita el lote con la vía o espacio libre común al que da frente.

c) El proyecto de edificación, el de parcelación o, en su caso, el estudio de detalle que ordene los volúmenes de la parcela, aportará la documentación escrita y gráfica que demuestre que se cumple la condición anterior.

9. Número máximo de viviendas. (a61)

a) El número máximo de viviendas permitido en una parcela se regula mediante los puntos 3 a 8 anteriores.

b) Cuando se pretenda realizar obras de nueva planta o de cualquier tipo de modificación que genere un aumento de número de viviendas, se exigirá que se prevea en el interior de la parcela (dentro o fuera de la edificación) el número de plazas de aparcamiento que resulte el mayor de la aplicación de los siguientes parámetros:

- i) 1 por vivienda

- ii) el que determina el estándar fijado en el art. Artículo 3.1.15 de la Normativa Urbanística.
- iii) en todo caso siempre que la superficie media de la vivienda sea igual o mayor a 120 m², se podrá reducir o excepcionalmente suprimir estos estándares de acuerdo con lo previsto en el n.9.d) del citado Artículo 3.1.15.

10. Perfil de la edificación o número máximo de plantas. (a61)

- a) El perfil de la edificación es II/0; es decir, planta baja y planta alta, quedando prohibido el sótano, pero no el semisótano sobre rasante que, de acuerdo con lo indicado en el Artículo.5.1.26, cuando la cara superior del forjado de techo se encuentre a distancia mayor de 1 metro en cualquiera de sus puntos sobre la rasante del terreno, se considera a todos los efectos planta sobre rasante
- b) La normativa particular del correspondiente ámbito de ordenación pormenorizada podrá fijar el perfil edificatorio con carácter vinculante.

11. Altura máxima de la edificación. (a61)

- a) La altura de la cornisa se establece de acuerdo con el número de plantas previstas medido en el punto medio de la fachada, de acuerdo con la siguiente tabla

I 4,00 m

II 7,50 m

- b) En las edificaciones de dos plantas la planta baja no superará los 4 m de altura, ni la segunda planta, los 3.50 m.
- c) Cuando el edificio o parcela esté adosado a la alineación de varios espacios públicos se medirá al espacio de rasante inferior.
- d) Cuando el edificio esté retirado de los linderos se medirá en el encuentro con el terreno de la línea de edificación que dé frente a la alineación viaria.
- e) Si la parcela da frente a varios espacios públicos se medirá a la línea de edificación que de frente al espacio público de rasante inferior.
- b) La altura de cumbrera viene fijada indirectamente por la pendiente máxima de la cubierta.

12. Ocupación del suelo por la edificación. (a61)

No se establece una ocupación máxima de parcela.

No obstante, deberán cumplirse la separación a los linderos que se establece en el siguiente apartado, lo que evita la posibilidad de una ocupación del 100% de la parcela.

13. Separaciones mínimas de los edificios a los linderos. (a61)

- a) Cuando las alineaciones establecidas en el Plano P5 no limitan esta separación de los edificios, esta queda fijada en 3 m.
- b) No obstante, se permitirá que una edificación se apoye en una parte de uno de los linderos, cuando en la parcela contigua exista una edificación que se apoye también al menos en esa misma parte del lindero; en este caso se guardará como mínimo la línea de fachada marcada por éstas respecto al lindero frontal.

14. Separación mínima entre los edificios situados en la misma parcela. (a61)

La separación mínima entre los edificios situados en la misma parcela será de 6 m., salvo en el caso de las edificaciones destinadas a usos auxiliares y en general las edificaciones de una única planta cuya separación mínima será de 3 m. a la edificación de uso principal.

15. Patios abiertos a fachada, de manzana y de parcela. (a61)

a) Este parámetro no es de aplicación para esta subzona.

16. Alturas máximas y mínimas de las plantas. (a61)

a) Alturas de piso mínimas:

a.1) Planta baja uso vivienda: 2,60 m.

a.2) Planta baja otros usos: 3,00 m.

a.3) Planta alta: 2,60 m.

a.4) Plantas semisótano: 2,40 m.

b) Alturas de piso máximas.

b.1) Planta baja: 4,00 m.

b.3) Planta semisótano: 3,50 m.

b.4) Planta alta: 3,50 m.

17. Salientes y entrantes en fachada. (a61)

a) Los salientes y entrantes en fachada son libres, pero cumplirán siempre las separaciones establecidas en el punto 13 de este artículo.

18. Cornisas y aleros. (a61)

a) Los aleros tendrán una anchura máxima de 1,20 m.

19. Cubiertas y volúmenes permitidos por encima de la altura. (a61)

a) Las cubiertas inclinadas tendrán una pendiente entre el veinte (20) por ciento y el treinta y cinco (35) por ciento.

b) El plano de cubierta arrancará desde el borde del alero o la cornisa.

c) Se permite las cubiertas planas que si son accesibles deberán disponer de una barrera de protección, que no superará la altura mínima que establece el CTE para estos casos.

d) Las construcciones permitidas por encima de la altura son las generales establecidos en el Artículo 5.1.31 "Construcciones por encima de la altura".

20. Condiciones adicionales. (a61)

a) La composición de fachada es libre, pero unitaria, incluyendo también las fachadas laterales en las que deben disponerse huecos de características similares. La apertura de nuevos huecos en las edificaciones existentes se hará de modo que la fachada resultante queda adecuadamente compuesta

b) No se establecen especiales condiciones para los materiales de fachada, aunque deben evitarse los acabados impropios de una edificación residencial o que desentonen del entorno en que se sitúan.

En este sentido, en la elección de los colores deberá considerarse el entorno, y el impacto de la edificación en el paisaje.

En caso de utilizar bloques cerámicos o de hormigón para los cerramientos, deberán recibir con un revoco coloreado en masa, en tonos claros.

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

c) Condiciones específicas de las edificaciones auxiliares.

En la parcela edificable no ocupada por la edificación, se permiten las construcciones que se indican para esas superficies en el Artículo 5.1.20, apartado 3.c).

d) En cuanto a la instalación de depósitos de combustible, éstos respetarán la distancia mínima libre a linderos de tres (3) metros y, en todo caso, guardarán la distancia indicada por el Departamento de Industria del Gobierno Vasco, si fuera superior.

e) Vallados.

Los cierres deberán cumplir las condiciones que se establecen en el Artículo 5.1.34 de la Normativa.

f) En las parcelas de superficie igual o superior a 1.000 m² se autoriza, también, la disposición de construcciones sobre rasante destinadas a usos recreativos y deportivos, como frontones y otras instalaciones similares, que respeten las condiciones de altura de edificación y separaciones a linderos establecidas en esta ordenanza.

Si son cubiertas, deberán computarse como parte de la edificabilidad asignada a la parcela, aunque no estén cerradas lateralmente.

g) También será permitida, por cada vivienda y sin computar edificabilidad, un elemento mueble de jardín, no fijo, realizado en madera, de superficie en planta máxima de 6 m² y altura a cumbrera máxima de 2,50 m, y sin ningún tipo de instalaciones, respetando en todo caso las distancias a linderos.

21. Restos de parámetros. (a61)

a) Los parámetros no regulados en este artículo estarán sujetos a las condiciones establecidas en la normativa general, y, en todo caso, en la legislación sectorial y normativa básica que pueda serles de aplicación.

22. Usos autorizados. (a61)

a) Uso característico: vivienda unifamiliar aislada (uso descrito en el Artículo 3.1.8 "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso la vivienda", punto 4, párrafo a.i) en cualquiera de sus ubicaciones).

b) Usos compatibles:

b.1) La vivienda en edificio aislado de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B), definido en el Artículo 3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso de vivienda", puntos 5.a.i.1 y 5.b.i.1, en cualquiera de sus ubicaciones Se autoriza en uso exclusivo o compartido según las condiciones del apartado "b".

- b.2) La vivienda plurifamiliar en edificación compacta abierta de bajo desarrollo (tipo D.1), definido en el Artículo 3.1.8 "Vivienda Definición y clases", punto 7.a, en cualquiera de sus ubicaciones.
 - b.3) Los establecidos con carácter general en el Compatibilidad de usos en las subzonas residenciales Artículo 5.2.3 de esta normativa urbanística.
 - b.4) Las construcciones agrícolas tradicionales y existentes en el momento de la aprobación definitiva del PGOU podrán mantenerse. Sin embargo queda prohibida la implantación de almacenes agrícolas tanto en la edificación existente como en nuevas edificaciones.
 - b.5) Ganadería familiar en las condiciones que se indican en el n. 3 del artículo 5.2.3 y un máximo de 2 perros en vivienda unifamiliar, y un máximo de 1 perro por vivienda en parcelas que incluyan dos o más viviendas.
- c) En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del Artículo 5.2.2 "Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos" y se tendrá en cuenta lo establecido en el Artículo 3.1.3 "Usos no previstos en las presentes Normas Urbanísticas".

SECCIÓN 2ª Condiciones generales de las subzonas industriales (b)

Artículo 5.2.7. **Ordenanza b11 de industria intensiva.**

1. Ámbito de aplicación. (b11)

- a) Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que son totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuestas por este instrumento. No obstante, el plano P5 "Condiciones de la edificación. Dominio y uso" y la norma particular del área o sector correspondiente podrán establecer determinaciones que la modifiquen.
- b) También serán de aplicación en aquellas áreas o sectores que deban ser ordenados por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados específicamente por él.

2. Concepto. (b11)

- a) Son las zonas de edificación de uso predominante industrial, configuradas por manzanas ocupadas por módulos de edificación entre medianeras; o, por parcelas diferenciadas y no divisibles, ocupadas por una actividad única y funcionalmente unitaria, que dispondrán de espacios no edificados anejos.

3. Ordenación de las edificaciones y parcelas preexistentes. (b11)

- a) Quedan consolidadas las edificaciones y las parcelas existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento.

4. Tipo edificatorio característico. (b11)

- a) El tipo edificatorio característico de esta subzona es el edificio adosado configurando manzanas, las cuales estarán formadas por varias parcelas.
- b) No obstante, se puede admitir el edificio exento que ocupa la manzana con una sola parcela.

5. Edificabilidad urbanística. (b11)

- a) La edificabilidad será regulada directamente para cada subzona en la norma particular de cada área o sector.
- b) En las áreas que deban ser ordenadas pormenorizadamente por un plan de desarrollo, será regulada de manera directa por la ordenanza de éste.
- c) En su defecto, se fija una edificabilidad urbanística sobre rasante de 0,70 m²/m²s.

La edificabilidad urbanística máxima bajo rasante es la que resulta de la aplicación conjunta de los puntos 8, 10 y 11 de este artículo.

6. Parcela mínima a efectos de parcelaciones. (b11)

- a) Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva de este instrumento, tendrá una superficie mínima de 600 m².

7. Dimensión mínima de frente de parcela. (b11)

- a) El frente mínimo de las nuevas parcelas a la alineación viaria será de 20 m.

8. Separaciones de la edificación a los linderos. (b11)

- a) Las edificaciones se separarán de las alineaciones viarias la distancia marcada en el plano P5; en su defecto, ésta será de 5 m como mínimo.
- b) A los linderos laterales y de fondo la separación mínima será de 3 m.

9. Separaciones entre edificios dentro de la misma parcela. (b11)

- a) Entre edificios situados dentro de la misma parcela se fija una separación mínima de 8 m.

10. Ocupación del suelo por la edificación. (b11)

- a) La ocupación máxima queda fijada en el 70 por ciento.

11. Perfil y Altura máxima de la edificación. (b11)

- a) El perfil de la edificación es II/0; es decir, planta baja y una planta alta, siendo libre las plantas bajo rasante.
- b) La altura máxima de la edificación sobre la cota rasante a cornisa, aleros, base de cubiertas en dientes de sierra o soluciones similares será de 10 m. en naves y almacenes y de 7 metros en el resto de los edificios.

Para las edificaciones industriales en los casos que, previa justificación, se requieran por exigencias del proceso productivo mayores alturas de elementos específicos (silos, torres de fabricación...), se admitirá en ellos, de forma excepcional, la superación de la señalada en el párrafo anterior sin fijar su límite máximo.

- c) En edificios de uso exclusivo oficina III/0 y 10 metros de altura de alero.

12. Alturas mínimas libres de las plantas de la edificación. (b11)

- a) En los edificios de oficinas y en plantas o entreplantas de carácter no productivo la altura de piso mínima será de 2,60 m.

b) Esta altura deberá ser de 3 m. como mínimo, en áreas donde se pueda prever una importante concentración de personas, como comedores, en dependencias de superficie superior a 70 m².

c) En las naves o talleres de producción la altura de piso mínima será de 4 m.

13. Condiciones especiales para las operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria. (b11)

a) Definición.

Por operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria se entiende el proceso de partición o separación en partes de los volúmenes matrices, con la aparición de diferentes propiedades en dichos volúmenes pero con el carácter de propiedad mancomunada para el espacio libre privado de la unidad parcelaria.

b) Ámbito de aplicación.

b.1) Su ámbito de aplicación es el suelo urbano consolidado por la urbanización y calificado globalmente como Zona B Industrial.

b.2) Las actuaciones de subdivisión manteniendo la unidad parcelaria pueden realizarse bien en edificios sobre parcelas ya edificadas o bien en edificios sobre parcelas vacantes.

b.3) En cualquiera de los supuestos del párrafo anterior, deberán cumplir las condiciones particulares que se exponen a continuación, entendiéndose que los aspectos no regulados en el presente punto se regirán por las condiciones generales de este artículo.

c) Superficies máxima y mínima de los espacios subdivididos.

Los espacios subdivididos deberán poseer una superficie mínima construida en planta baja de 200 m².

d) Frente mínimo de parcela.

d.1) El frente mínimo de parcela será el establecido con carácter general en este artículo.

d.2) En los pabellones existentes se consolida el frente actual.

e) Separaciones de la edificación o linderos.

e.1) Las separaciones de la edificación a los linderos serán las establecidas con carácter general en este artículo.

e.2) En los casos de ocupación total o parcial de los espacios libres derivados de las condiciones de separación a linderos y fachadas, será obligatoria la demolición de las partes edificadas afectadas previa a la subdivisión.

f) Ocupación del suelo por la edificación.

f.1) El porcentaje máximo de ocupación de parcela por las edificaciones o instalaciones será del 70 por ciento, tanto si se trata de actuaciones de nueva planta sobre parcelas vacantes o de actuaciones en edificios existentes en parcelas actualmente edificadas.

f.2) En los casos de ocupación total o parcial de los espacios libres derivados de las condiciones de ocupación establecidas anteriormente, será obligatoria la demolición de las partes edificadas afectadas previa a la subdivisión.

g) Condiciones de espacio libre mancomunado.

g.1) El espacio libre de parcela tendrá el carácter de propiedad mancomunada e indivisible del conjunto de espacios edificados independientes, no pudiéndose realizar en él cierres de obra que lo subdividan, pero sí señalizaciones en el suelo de acceso, carga y descarga y almacenamiento productivo. Dicho espacio libre privado deberá quedar perfectamente urbanizado en la totalidad de su superficie.

g.2) Los viarios privados en el interior de la parcela tendrán las siguientes anchuras mínimas:

- Vías de un sólo sentido sin puertas de acceso a pabellón: 4 ml.
- Vías de un solo sentido con puerta de acceso a pabellón en un lado: 7 ml.
- Vías de un solo sentido con puertas de acceso a pabellón en los dos lados: 10 ml.
- Vías de doble sentido sin puerta de acceso a pabellón: 7 ml.
- Vías de doble sentido con puerta de acceso a pabellón en un lado: 10 ml.
- Vías de doble sentido con puerta de acceso a pabellón en los dos lados: 13 m.

g.3) Las anchuras libres de los viarios antes indicadas no podrán quedar afectadas por la localización en las mismas de plazas de aparcamiento.

g.4) Los radios de giro se corresponderán con las trayectorias características de los diferentes vehículos tipo a los que se permita la circulación interior.

g.5) El número de accesos quedará limitado exclusivamente al de las conexiones con el viario principal interior.

14. Usos autorizados. (b11)

a) Uso característico.

a.1) Industria de Talleres, Manufacturera, Almacenes y Comercio Mayorista, y Artesanía y Oficios artísticos.

b) Usos compatibles.

b.1) Oficinas. Se admiten en planta baja y planta primera, siempre ligados al proceso productivo. También en edificio exclusivo.

b.2) Comercio al por menor. Se admite en planta baja con una superficie máxima de 500 m².

b.3) Restaurantes y bares y comedores colectivos. En parcela exclusiva y compartida con hoteles, y salas de fiestas y discotecas.

b.4) Hoteles. En parcela exclusiva, y en parcela compartida con restaurantes y bares.

b.5) Equipamiento comunitario:

- Salas de fiestas y discotecas, en parcela exclusiva.
- Producciones audiovisuales, artísticas o de espectáculos, en parcela exclusiva.
- Servicios públicos, en parcela exclusiva.
- Deportivo en parcela exclusiva.

c) En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del Artículo 5.2.2 "Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos" y se tendrá en cuenta lo establecido en el Artículo 3.1.3 "Usos no previstos en las presentes Normas Urbanísticas".

Artículo 5.2.8. **Ordenanza de la subzona b12 de industria aislada.**

1. Ámbito de aplicación. (b12)

- a) Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que son totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuestas por este instrumento. No obstante, el plano P5 "Condiciones de la edificación" y la norma particular del área o sector correspondiente podrán establecer determinaciones que la modifiquen.
- b) También serán de aplicación en aquellos AOP que deban ser ordenados por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados específicamente por él.

2. Concepto. (b12)

- a) Se trata de subzonas formadas por una o varias parcelas destinadas a la implantación de una sola empresa que deberá disponer en su interior de la totalidad de los espacios necesarios de acceso, aparcamientos, maniobra, carga y descarga.

3. Ordenación de las edificaciones y parcelas preexistentes. (b12)

- a) Quedan consolidadas las edificaciones y las parcelas existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento.

4. Tipo edificatorio característico. (b12)

- a) El tipo edificatorio característico será el de edificación aislada.

5. Edificabilidad urbanística. (b12)

- a) La edificabilidad será regulada directamente para cada subzona en la norma particular de cada AOP.
- b) En las áreas que deban ser ordenadas pormenorizadamente por un plan de desarrollo, será regulada de manera directa por la ordenanza de éste.
- c) En su defecto, se fija una edificabilidad urbanística sobre rasante de $0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

La edificabilidad urbanística máxima bajo rasante es la que resulta de la aplicación conjunta de los puntos 8, 10 y 11 de este artículo.

6. Parcela mínima a efectos de parcelaciones. (b12)

- a) Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva de este instrumento, tendrá una superficie mínima de 1.000 m^2 .

7. Dimensión mínima de frente de parcela. (b12)

- a) El frente mínimo de las nuevas parcelas a la alineación viaria será de 20 m.

8. Separaciones de la edificación a los linderos. (b12)

- a) Las edificaciones se separarán de las alineaciones viarias la distancia marcada en el plano P5; en su defecto ésta será de 5 m como mínimo.
- b) A los linderos laterales y de fondo la separación mínima será de 3 m.

9. Separaciones entre edificios dentro de la misma parcela. (b12)

- a) Entre edificios situados dentro de la misma parcela se fija una separación mínima de 8 m.

10. Ocupación del suelo por la edificación. (b12)

- a) La ocupación máxima queda fijada en el 70 por ciento.

11. Perfil y Altura máxima de la edificación. (b12)

a) El perfil de la edificación es II/0; es decir, planta baja y una planta alta, siendo libre las plantas bajo rasante.

b) La altura máxima de la edificación sobre la cota rasante a cornisa, aleros, base de cubiertas en dientes de sierra o soluciones similares será de 12 m. en naves y almacenes y de 7 metros en el resto de los edificios.

Para las edificaciones industriales en los casos que, previa justificación, se requieran por exigencias del proceso productivo mayores alturas de elementos específicos (silos, torres de fabricación,...), se admitirá en ellos de forma excepcional la superación de la señalada en el párrafo anterior sin fijar su límite máximo.

c) En edificios de uso exclusivo oficina III/0 y 10 metros de altura de alero.

12. Alturas mínimas libres de las plantas de la edificación. (b12)

a) En los edificios de oficinas y en plantas o entreplantas de carácter no productivo la altura de piso mínima será de 2,60 m.

b) Esta altura deberá ser de 3 m. como mínimo, en áreas donde se pueda prever una importante concentración de personas, como comedores, en dependencias de superficie superior a 70 m².

c) En las naves o talleres de producción la altura de piso mínima será de 4 m.

13. Condiciones especiales para las operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria. (b12)

a) Definición.

Por operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria se entiende el proceso de partición o separación en partes de los volúmenes matrices, con la aparición de diferentes propiedades en dichos volúmenes pero con el carácter de propiedad mancomunada para el espacio libre privado de la unidad parcelaria.

b) Ámbito de aplicación.

b.1) Su ámbito de aplicación es el suelo urbano consolidado por la urbanización y calificado globalmente como Zona B industrial.

b.2) Las actuaciones de subdivisión manteniendo la unidad parcelaria pueden realizarse bien en edificios sobre parcelas ya edificadas o bien en edificios sobre parcelas vacantes.

b.3) En cualquiera de los supuestos del párrafo anterior, deberán cumplir las condiciones particulares que se exponen a continuación, entendiéndose que los aspectos no regulados en el presente punto se regirán por las condiciones generales de este artículo.

c) Superficies máxima y mínima de los espacios subdivididos. Los espacios subdivididos deberán poseer una superficie mínima construida en planta baja de 200 m².

d) Frente mínimo de parcela.

d.1) El frente mínimo de parcela será el establecido con carácter general en este artículo.

d.2) En los pabellones existentes se consolida el frente actual.

e) Separaciones de la edificación o linderos.

e.1) Las separaciones de la edificación a los linderos serán las establecidas con carácter general en este artículo.

e.2) En los casos de ocupación total o parcial de los espacios libres derivados de las condiciones de separación a linderos y fachadas, será obligatoria la demolición de las partes edificadas afectadas previa a la subdivisión.

f) Ocupación del suelo por la edificación:

f.1) El porcentaje máximo de ocupación de parcela por las edificaciones o instalaciones será del 70 por ciento, tanto si se trata de actuaciones de nueva planta sobre parcelas vacantes o de actuaciones en edificios existentes en parcelas actualmente edificadas.

f.2) En los casos de ocupación total o parcial de los espacios libres derivados de las condiciones de ocupación establecidas anteriormente, será obligatoria la demolición de las partes edificadas afectadas previa a la subdivisión.

g) Condiciones de espacio libre mancomunado.

g.1) El espacio libre de parcela tendrá el carácter de propiedad mancomunada e indivisible del conjunto de espacios edificados independientes, no pudiéndose realizar en él cierres de obra que lo subdividan, pero sí señalizaciones en el suelo de acceso, carga y descarga y almacenamiento productivo. Dicho espacio libre privado deberá quedar perfectamente urbanizado en la totalidad de su superficie.

g.2) Los viarios privados en el interior de la parcela tendrán las siguientes anchuras mínimas:

- Vías de un sólo sentido sin puertas de acceso a pabellón: 4 ml.
- Vías de un solo sentido con puerta de acceso a pabellón en un lado: 7 ml.
- Vías de un solo sentido con puertas de acceso a pabellón en los dos lados: 10 ml.
- Vías de doble sentido sin puerta de acceso a pabellón: 7 ml.
- Vías de doble sentido con puerta de acceso a pabellón en un lado: 10 ml.
- Vías de doble sentido con puerta de acceso a pabellón en los dos lados: 13 m.

g.3) Las anchuras libres de los viarios antes indicadas no podrán quedar afectadas por la localización en las mismas de plazas de aparcamiento.

g.4) Los radios de giro se corresponderán con las trayectorias características de los diferentes vehículos tipo a los que se permita la circulación interior.

g.5) El número de accesos quedará limitado exclusivamente al de las conexiones con el viario principal interior.

14. Usos autorizados. (b12)

a) Uso característico:

a.1) Industria, salvo las industrias extractivas. Se admite en parcela exclusiva.

a.2) En el caso especial previsto en el punto 13, sólo se admiten talleres y artesanía y oficios artísticos y almacenes, salvo los de productos agroalimentarios.

b) Usos compatibles:

b.1) Oficinas. Se admiten en planta baja y planta primera, siempre ligados al proceso productivo. También en edificio exclusivo.

b.2) Restaurantes y bares y comedores colectivos. En parcela exclusiva y compartida con hoteles, y salas de fiestas y discotecas.

b.3) Hoteles. En parcela exclusiva, y en parcela compartida con restaurantes y bares.

b.4) Equipamiento comunitario:

- Salas de fiestas y discotecas, en parcela exclusiva.
- Producciones audiovisuales, artísticas o de espectáculos, en parcela exclusiva.
- Servicios públicos, en parcela exclusiva.

c) En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del Artículo 5.2.2 "Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos" y se tendrá en cuenta lo establecido en el Artículo 3.1.3 "Usos no previstos en las presentes Normas Urbanísticas".

Artículo 5.2.9. Ordenanza de la subzona b.2 de industria especial.

1. Ámbito de aplicación. (b2)

a) La norma particular del área o sector o, en su caso, el planeamiento pormenorizado establecerá expresamente el régimen de edificación de esta subzona, si bien podrán optar por remitirlo a alguna de las subzonas b1 contenidas en los artículos anteriores.

b) En cualquier caso la norma particular o el planeamiento de desarrollo deberán definir expresamente el régimen de usos.

2. Concepto. (b2)

Son las zonas industriales que se destinarán a los usos específicos que se definan de manera particularizada para cada área o sector y responderán, asimismo, a un régimen de edificación singularizado, cuya regulación se remite a la norma particular correspondiente.

Artículo 5.2.10. Ordenanza general de edificación y uso de la subzona b.3. de parque tecnológico.

1. Ámbito de aplicación. (b3)

a) La Norma particular del área o sector o, en su caso, el planeamiento pormenorizado establecerá expresamente el régimen de edificación de esta subzona, si bien podrán optar por remitirlo a alguna de las subzonas b1 contenidas en los artículos anteriores.

b) En cualquier caso la norma particular o el planeamiento de desarrollo deberán definir expresamente el régimen de usos.

2. Concepto. (b3)

Son las zonas industriales destinadas a empresas de alta tecnología o I+D con compatibilidad de usos terciarios y/o parques empresariales, y que responderán a un régimen de edificación singularizado, cuya regulación se remite a la norma particular correspondiente.

SECCIÓN 3ª Condiciones generales de subzona de actividades económicas (bc).

Artículo 5.2.11. Condiciones generales referentes a la edificación (bc1 y bc2).

1. Las condiciones de edificación de las subzonas "bc" de actividades económicas se regularán en cada caso por la norma particular del área o sector y/o las Ordenanzas del plan de desarrollo pertinente, y, complementariamente, por las determinaciones contenidas en los

planos P-4 "Calificación pormenorizada" y P-5 "Condiciones de la edificación" del instrumento correspondiente.

2. En su defecto, se cumplirá estas condiciones:

En la subzona bc1 Actividad económica en edificación intensiva, las condiciones que se fijan para las subzonas b11 Industria intensiva.

En la subzona bc2. Actividad económica en edificación aislada, las condiciones que se fijan para las subzonas b12. Industria aislada.

Artículo 5.2.12. **Condiciones generales referentes a los usos autorizados (bc1 y bc2).**

1. En ambos tipos de subzonas se deberá cumplir las condiciones de uso que establezca la norma particular del área o sector correspondiente o, en su caso, las Ordenanzas del plan de desarrollo pertinente.

2. Si no se establecen en la mencionada norma particular o en el plan de desarrollo condiciones de compatibilidad de usos, se entenderá que la subzona se ha de destinar a cualquiera de los usos autorizados tanto en las subzonas industriales (b) como de las subzonas terciarias (c).

3. En todo caso se prohíben las actividades que incluyan en su proceso la incineración de cadáveres o productos finales de procesos de compostaje.

SECCIÓN 4ª Condiciones generales de subzona terciaria y equipamiento comunitario privado (c y d).

Artículo 5.2.13. **Condiciones generales referentes a la edificación (c y d).**

1. Las condiciones de edificación de las subzonas "c" de usos terciarios y "d" de equipamiento comunitario privado se regularán en cada caso por la norma particular del área o sector y/o las Ordenanzas del plan de desarrollo pertinente, y, complementariamente, por las determinaciones contenidas en los planos P-4 "Calificación pormenorizada" y P-5 "Condiciones de la edificación" del instrumento correspondiente.

2. En su defecto, se cumplirá estas condiciones:

a) Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante:

a.1) Usos terciarios: 1,80 m²t/m²s

a.2) Uso deportivo y recreativo: La edificabilidad máxima para parcelas donde el uso deportivo sea descubierto al aire libre será de 0,15 m² construidos por cada m² de superficie de parcela, mientras que cuando sea cubierto, la edificabilidad será de 1,60 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

a.3) Uso religioso, cultural, docente, sanitario y de servicios: 2,00 m²t/m²s

b) Ocupación:

b.1) Usos terciarios: La ocupación de la parcela será del 100 por cien, cumpliendo el resto de condiciones de posición.

b.2) Uso deportivo y recreativo: La ocupación máxima para parcelas donde el uso deportivo sea descubierto al aire libre será del 15 por ciento y cuando sea cubierto será del 80 por ciento.

- b.3) Uso religioso, cultural, docente, sanitario y de servicios: La ocupación de la parcela será del 100 por cien.
- c) Dimensiones mínimas de los linderos frontales:
- c.1) Usos terciarios: Los linderos frontales de las nuevas parcelas tendrán 25 metros.
 - c.2) Uso deportivo y recreativo: Los linderos frontales de las nuevas parcelas tendrán 25 metros.
 - c.3) Uso religioso, uso cultural, docente, sanitario y de servicios: Libre.
- d) Separaciones mínimas de la edificación a linderos: Se establece en 5 metros, salvo que el uso del edificio haga aconsejable su alineación al lindero.
- e) Separaciones mínimas entre edificios situados dentro de la misma parcela: 5 metros.
Para uso religioso: No se define.
- f) Perfil de la edificación o número máximo de plantas sobre cota de origen:
- f.1) Uso comercial, cultural, docente, sanitario y de servicios: III/0
 - f.2) Uso deportivo y recreativo: La altura máxima para parcelas donde el uso deportivo sea descubierto al aire libre será de una (1) planta y cuando sea cubierto será de dos (2) plantas.
 - f.3) Uso religioso: La correspondiente a la ordenación actual y como máximo III/0 en edificios nuevos.
- g) Altura máxima sobre cota rasante: 12 metros a la cornisa y/o al alero. Se medirá desde la calle o acera de rasante inferior, en las parcelas en que sus extremos den a calles de diferente nivel.
Para uso religioso: La correspondiente a la ordenación actual y como máximo 12m en edificios nuevos, con tolerancia de altura mayor para campanarios o elementos singulares.
- h) Alturas libres de pisos:
- h.1) Alturas de piso mínimas:
 - i) Planta baja: 3,00 m.
 - ii) Plantas altas: 2,60 m.
 - h.2) Alturas de piso máximas: Las demandadas por el uso con el límite de altura total del edificio, señalada en el apartado anterior.
 - h.3) Planta semisótano: no podrá exceder un (1) metro sobre la rasante de la calle en cualquier punto de ésta.
- i) El resto de parámetros son libres excepto para uso religioso que se consolida íntegramente la ordenación actual.

Artículo 5.2.14. **Condiciones generales referentes a los usos autorizados (c y d).**

1. En ambos tipos de subzonas se deberá cumplir las condiciones de uso que establezca la norma particular del área o sector correspondiente o, en su caso, las Ordenanzas del plan de desarrollo pertinente.
2. Si no se establecen en la mencionada norma particular o en el plan de desarrollo condiciones de compatibilidad de usos, se entenderá que la subzona se ha de destinar exclusivamente al uso asignado en el plano P4 "Calificación pormenorizada".

3. En todo caso se prohíben las actividades que incluyan en su proceso la incineración de cadáveres o productos finales de procesos de compostaje.

SECCIÓN 5ª Condiciones generales de las subzonas públicas de equipamiento comunitario (g)

Artículo 5.2.15. Condiciones generales referentes a la edificación (g).

1. Las condiciones de edificación de las subzonas públicas de equipamiento comunitario se regularán en cada caso por la norma particular del AOP y/o las Ordenanzas del plan de desarrollo correspondiente y, complementariamente, por las determinaciones contenidas en los planos de "Calificación pormenorizada" y de "Condiciones de la edificación" del instrumento correspondiente.

2. En su defecto, se cumplirá estas condiciones:

a) Edificabilidad urbanística máxima:

a.1) Uso deportivo y recreativo: 1,60 m²t/m²s

a.2) Uso educativo, recreativo, sanitario, cultural, asistencial y administrativo: 2,00 m²t/m²s

b) Dimensiones mínimas de los linderos frontales: Los linderos frontales de las nuevas parcelas tendrán 25 metros.

c) Separaciones mínimas de la edificación a linderos: Se establece en 5 metros, salvo que el uso del edificio haga aconsejable su alineación al lindero.

d) Separaciones mínimas entre edificios situados dentro de la misma parcela: 5 metros.

e) Perfil de la edificación o número máximo de plantas sobre cota de origen: III/0.

f) Altura máxima sobre cota rasante: 12 metros a la cornisa y/o al alero. Se medirá desde la calle o acera de rasante inferior, en las parcelas en que sus extremos den a calles de diferente nivel.

g) Alturas libres de pisos:

g.1) Alturas de piso mínimas:

i) Planta baja: 3,00 m.

ii) Plantas altas: 2,60 m.

g.2) Alturas de piso máximas: Las demandadas por el uso con el límite de altura total del edificio, señalada en el apartado anterior.

g.3) Planta semisótano: no podrá exceder un (1) metro sobre la rasante de la calle en cualquier punto de ésta.

h) El resto de parámetros son libres.

Artículo 5.2.16. Condiciones generales referentes a los usos. (g)

1. En estas subzonas se cumplirán las condiciones de uso que establezca la norma particular del AOP correspondiente y/o las Ordenanzas del planeamiento de desarrollo pertinente.

2. Si no se establecen en la mencionada norma particular o en el plan de desarrollo condiciones de compatibilidad de usos, se entenderá que el uso indicado el plano P4

"Calificación pormenorizada" es el característico, y todos los demás usos de equipamiento comunitario son compatibles.

SECCIÓN 6ª Condiciones generales de las subzonas públicas de espacios libres. (f)

Artículo 5.2.17. Condiciones generales referentes a la edificación. (f)

1. En el caso de las subzonas públicas de espacios libres se permitirá edificar previo consentimiento del Ayuntamiento con las condiciones de parcela y edificación siguientes:

a) Edificabilidad urbanística máxima:

La edificabilidad máxima de las parcelas será de 0,01 m² construida por cada m² de superficie de parcela. No computarán a efectos de edificabilidad los elementos o construcciones desmontables.

b) Ocupación: La ocupación de la parcela será del 1 por ciento.

c) Parcela mínima: La parcela mínima para que se pueda edificar será de 500 m².

d) Perfil de la edificación o número máximo de plantas sobre cota de origen

e) Altura máxima sobre cota rasante: 3,50 metros a la cornisa y/o al alero. Se medirá desde la calle o acera de rasante inferior, en las parcelas en que sus extremos den a calles de diferente nivel.

f) Separaciones mínimas de la edificación a linderos: Se establece en 5 metros, salvo que el uso del edificio haga aconsejable su alineación al lindero.

g) El resto de parámetros son libres.

2. En subzonas f14 de cauces, taludes y espacios de borde, prevalecerá el mantenimiento de la vegetación y elementos naturales existentes en el espacio. Además, en la zona de servidumbre de cauces fluviales y en los suelos en los que se extienda la vegetación riparia, se procurará su restauración natural. Los proyectos de urbanización deberán contemplar esta protección evitando las ocupaciones y afecciones a la vegetación de ribera en estos ámbitos, que deberá preservarse en su estado natural.

3. Como aplicación de lo previsto en el Artículo 3.3.4 "Tolerancia admitidas en las determinaciones de la calificación pormenorizada" en las zonas de borde (f14) junto a parcelas privadas o dotacionales el Ayuntamiento podrá permitir mediante la aprobación del correspondiente proyecto de urbanización el que se pavimente una parte de esta zona para acceso de una parcela privada desde el vial. También, cuando la zona de borde se encuentra entre un viario peatonal con tolerancia y una parcela, mediante el mismo procedimiento podrá ajustarse el límite de la subzona f14 y e22.

Artículo 5.2.18. Condiciones generales referentes a los usos (f).

1. En estas subzonas se cumplirán las condiciones de uso que establezca la norma particular del AOP correspondiente y/o las Ordenanzas del planeamiento de desarrollo pertinente.

2. Si no se establecen en la mencionada norma particular o en el plan de desarrollo condiciones de compatibilidad de usos, se entenderá que la subzona se ha de destinar

exclusivamente al uso asignado en el plano P4 "Calificación pormenorizada", con las tolerancias señaladas en el Artículo 3.1.16, Artículo 3.1.17 y Artículo 3.1.18.

3. En todo caso se incluirán criterios de biodiversidad en el diseño de los espacios libres urbanos y en general en el tratamiento de la vegetación.

SECCIÓN 7ª Condiciones generales de las subzonas de infraestructuras (h)

Artículo 5.2.19. Condiciones generales referentes a la edificación. (h)

1. Las precisas para el cumplimiento de los fines del uso autorizado, ajustándose, en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

Artículo 5.2.20. Condiciones generales referentes a los usos. (h)

1. En estas subzonas se cumplirán las condiciones de uso que establezca la norma particular del AOP correspondiente y/o las ordenanzas del planeamiento de desarrollo pertinente.

2. Si no se establecen en la mencionada norma particular o en el plan de desarrollo condiciones de compatibilidad de usos, se entenderá que la subzona se ha de destinar exclusivamente al uso asignado en el plano P4 "Calificación pormenorizada".

SECCIÓN 8ª Condiciones generales de las subzonas de comunicaciones (e)

Artículo 5.2.21. Condiciones generales referentes a la edificación y urbanización. (e)

1. Las precisas para el cumplimiento de los fines del uso autorizado, ajustándose, en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

2. La urbanización de los viales e.12 y e.22 responderá al uso previsto: distinción de calzada y acera sobre elevada en e12 y pavimentación sin cambio brusco de rasante en e22. Estas características serán vinculantes para los viales existentes que no están pavimentados, o que sean el resultado de la ejecución de una actuación integrada.

3. Cuando las circunstancias que se indican en el n. 1, solo se da en un tramo de un vial ya existente, el proyecto de urbanización incluirá una solución coherente con el contexto, que deberá quedar justificada en la memoria correspondiente.

Artículo 5.2.22. Condiciones generales referentes a los usos. (e)

1. En estas subzonas se cumplirán las condiciones de uso que establezca la norma particular del AOP correspondiente y/o las ordenanzas del planeamiento de desarrollo pertinente.

2. Si no se establecen en la mencionada norma particular o en el plan de desarrollo condiciones de compatibilidad de usos, se entenderá que la subzona se ha de destinar exclusivamente al uso asignado en el plano P4 "Calificación pormenorizada".

TÍTULO 6. SUELO NO URBANIZABLE: ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 6.1. RÉGIMEN COMÚN DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN 1ª Requisitos para autorización de usos.

Artículo 6.1.1. Autorización de usos en suelo no urbanizable

1. Para que un uso pueda ser autorizado directamente por la calificación global de este PGOU en una determinada zona se requiere:

- a) Que se cite como autorizado en la regulación de dicha zona.
- b) Que haya obtenido la declaración de interés público en caso necesario.
- c) Que cumpla las condiciones genéricas de protección establecidas en el “ANEXO II a las Normas de aplicación: Ordenación del Medio Físico” de las Directrices de Ordenación Territorial (DOT), así como las contenidas en los planes territoriales parciales.
- d) Que cumpla los requisitos fijados por los planes y normativa sectorial cuando sea aplicable.
- e) Que incluya las medidas y cautelas correctoras impuestas por la evaluación de impacto ambiental en los casos en los que estos sean exigibles.
- f) Que cumpla las limitaciones y condiciones adicionales impuestas a las áreas de condicionantes superpuestos en el presente capítulo y
- g) Que no esté incluido en los supuestos del punto 3 ni el Artículo 6.1.2 sobre necesidad de planeamiento territorial previo.

2. Requieren declaración de interés público por la legislación sectorial aplicable o por el planeamiento territorial, y que en todo caso, y para el caso concreto, declaración de interés público por resolución de la Diputación Foral de Álava, según lo establecido en el artículo 28.5.a de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, los edificios, construcciones e instalaciones destinados a los siguientes usos:

- 2d) Equipamientos propios del suelo no urbanizable.
 - 2e) Huertos de ocio.
 - 3f) Núcleos zoológicos propios de suelo no urbanizable.
 - 4a) Suministro de carburantes.
 - 4c) Líneas de tendido aéreo distintas de los Sistemas Generales.
 - 4d) Líneas subterráneas distintas de los Sistemas Generales.
 - 4f) Instalaciones técnicas tipo B distintas de los Sistemas Generales.
 - 5d) Otros equipamientos comunitarios
- Cualquier otro edificio o instalación de interés público que, por su naturaleza y características, precise establecerse en el medio rural.

3. Requieren siempre la formulación del planeamiento territorial y/o urbanístico con carácter previo a su autorización:

- 2c) Los campamentos de turismo.
- 3k) Actividades extractivas.
- 4e) Instalaciones técnicas tipo A
- 4g) Escombreras y vertederos (RSU)
- 5c) Industrias peligrosas.

Los incluidos en los supuestos del Artículo 6.1.2 y en particular cualquier actuación

que, requiriendo declaración de interés público, precise además de declaración individualizada de impacto ambiental o afecte a una superficie de suelo superior a 5.000 metros cuadrados.

Para autorizar las actuaciones contempladas en el párrafo anterior y que además precisen declaración individualizada de impacto ambiental y para aquellas que afecten a una superficie de suelo superior a 5.000 metros cuadrados

Artículo 6.1.2. Implantación de usos previa formulación del planeamiento territorial y/o urbanístico

1. Además de los usos y actividades autorizados directamente por la calificación global de este Plan, podrán autorizarse Sistemas Generales en suelo no urbanizable u otras actividades descritas en el artículo 28.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco o en las Directrices de Ordenación Territorial mediante alguno de estos tres procedimientos:

a) A través de la formulación de un plan territorial sectorial si se desarrolla por la administración supramunicipal en el ejercicio estricto de sus competencias.

b) A través de la formulación de un plan especial, de los previstos en el artículo 59.2.c) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, desarrollado por el artículo 4.3 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo del País Vasco, bien sea por exigencia de un plan territorial o por iniciativa propia de la entidad promotora siempre que, en este último caso, no tenga carácter de Sistema General.

c) A través de la modificación del presente PGOU si, en ausencia de un plan territorial o siendo innecesario, las actividades citadas tienen carácter de Sistema General y no están contempladas en el PGOU.

2. El PGOU será de aplicación complementaria al planeamiento territorial en aquellos aspectos que no resulten contradictorios y de aplicación plena para la redacción de los Planes Especiales previstos en el artículo 59.2.c) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

3. Siempre será factible la redacción de un plan especial de protección del medio físico dirigido al logro de las finalidades señaladas en el artículo 59.2.c) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco. La aprobación de este instrumento supondrá, en su caso, la automática modificación de la zonificación propuesta en este Plan y su régimen de edificación y usos.

SECCIÓN 2ª Condiciones comunes a todos los usos

Artículo 6.1.3. Distancias al dominio público y afecciones de las infraestructuras.

1. Los usos constructivos guardarán las distancias al dominio público y a las infraestructuras establecidas en la normativa sectorial.

2. Sin carácter limitativo, se transcriben a continuación las distancias más habituales.

a) Respecto a las **carreteras**:

a.1 De las edificaciones: las establecidas en el artículo 42 de la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.

a.2 De los cierres: 8 m. desde la arista exterior de la explanación.

- b) Respecto a los **caminos rurales**:
- b.1 De las edificaciones: las establecidas en el artículo 17 de la Norma Foral 6/1995, de 13 de febrero, para el uso, conservación y vigilancia de caminos rurales del Territorio Histórico de Álava.
 - b.2 De los cierres: 1,5 m. desde la arista exterior de la explanación que podrá reducirse a 0,5m si no supera el cierre los 150cm de altura ni lleva obras de fábrica.
- c) Respecto al **ferrocarril**.
- c.1 De las edificaciones: las establecidas en el artículo 15 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario (50m de la arista exterior de la explanación), sin perjuicio de lo establecido en el artículo 14 de esta misma ley, en suelo clasificado como urbano consolidado.
- d) Respecto a los **ríos, arroyos y embalses** se estará a lo dispuesto en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos. Los usos constructivos respetarán respecto a la línea de cauce público estos retiros:
- d.1 50 metros para los embalses y los tramos de ríos con cuenca afluyente $C > 100 \text{Km}^2$ (tramos de niveles III, IV, V y VI).
 - d.2 30 m. para los arroyos con cuenca afluyente $10 < C < 100 \text{Km}^2$ (tramos de niveles I y II).
 - d.3 15 m. para los arroyos con cuenca afluyente $1 < C < 10 \text{Km}^2$ (tramos de nivel 0).
 - d.4 Para las escorrentías o cursos de agua con cuenca afluyente menor de 1Km^2 (tramos de nivel 00) será de aplicación lo establecido en el Real Decreto 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

3. Por otra parte, el término municipal se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbre aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Foronda.

a) Las zonas afectadas por estas servidumbres quedan reflejadas en los planos P5 de los núcleos urbanos, a los que afecta y en los P1A que recogen todo el término municipal. Cuando es el caso se reflejan también las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas de este Aeropuerto que afectan al municipio, las cuales determinan las alturas (respecto del nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc., ...), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc., ...), así como el gálibo viario o vía férrea.

b) En el Anexo I del libro B de esta Normativa Urbanística se recogen las condiciones que, de acuerdo con la legislación vigente, han de cumplir las actividades y construcciones afectadas por esas servidumbres.

Artículo 6.1.4. **Condiciones ambientales aplicables a los usos constructivos**

1. Todo acto de aprovechamiento y uso del suelo deberá respetar lo siguiente:

a) En relación con el viario y demás infraestructuras viarias, se evitarán los taludes de grandes proporciones, tanto horizontales como verticales, siendo más idónea la

construcción de muros de piedra seca, o de hormigón armado, revestido con mampuesto de piedra vista. En cualquier caso, deberá realizarse un tratamiento paisajístico de todos los taludes y desmontes, así como garantizar su mantenimiento.

b) Deberán incorporarse al proyecto, cuando las condiciones técnicas de la vía permitan, los apartaderos, las vías de borde peatonales y las plantaciones de borde de carretera con especies resistentes, a ser posible, autóctonas y del mismo piso de vegetación que la vía atraviesa.

c) El cableado del tendido eléctrico deberá ser enterrado siempre que fuera posible.

d) Garantizará a su costa la suficiencia de servicios, en particular el saneamiento.

e) Como solución adoptada para las aguas fecales se procederá, en lo posible, a la eliminación de los pozos negros y al desarrollo de la red de saneamiento municipal, contemplando la instalación de las depuradoras pertinentes. En todo caso, las solicitudes de licencia de actividades generadoras de vertidos deberán obtener la correspondiente autorización previa para los mismos.

f) En las zonas colindantes con las vías de nueva apertura se evitará la desaparición de la capa vegetal, debiendo reponerse en las áreas en que, dada la naturaleza de las obras, haya sido inevitable su pérdida o deterioro.

g) Los desmontes o terraplenes necesarios no podrán alterar el paisaje, asignándoles un tratamiento superficial adecuado al medio, ya sea plantación, repoblación u otros análogos.

h) Sin perjuicio de lo establecido en la legislación medioambiental o cualquier otra que sea de aplicación, para la colocación de rótulos publicitarios se observarán las siguientes medidas:

h.1. No será posible la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, pudiendo autorizarse exclusivamente los carteles indicativos o informativos con las características que fije, en cada caso, la Administración competente.

h.2. Se prohíben las inscripciones o rotulaciones en rocas, taludes, montañas o elementos análogos que supongan un atentado al medio natural.

2. Cualquier actuación que afecte total o parcialmente al cauce de un barranco o río, preverá la evacuación de las aguas de escorrentía evitando los obstáculos en la línea de la corriente.

Artículo 6.1.5. **Vallados**

1. Los cerramientos de fincas correspondientes a edificios aislados o que no alberguen usos constructivos tendrán la mayor transparencia visual posible y estarán formados por alambre liso o malla de 1,50 metros de altura, que no impida la circulación de la fauna en ambos sentidos. Los requisitos de seguridad deberán complementarse con otras medidas sin impacto visual ni para la fauna aprovechando la tecnología disponible o mejorando la seguridad del cerramiento del propio edificio.

2. En edificios de usos singulares que requieran medidas especiales para evitar la dispersión de las personas que los usan, como centros escolares, cárceles o sanatorios, deberán justificarse estas soluciones especiales en el proyecto técnico.

3. En los núcleos rurales, los cerramientos de las fincas receptoras de usos constructivos podrán cercarse en las condiciones establecidas en el artículo 5.1.33. "Vallados".

SECCIÓN 3ª Condiciones específicas para determinados usos en suelo no urbanizable.

Artículo 6.1.6. Parámetros edificatorios específicos de cada uso constructivo

1. Uso de campings (incluidos en el uso 2c).
 - a) Superficie mínima de parcela: 10.000m² no computándose a estos efectos los terrenos con pendiente media mayor del 30 por ciento. La parcela será indivisible.
 - b) Ocupación máxima de parcela: 10 por ciento.
 - c) Número máximo de plantas: I (B).
 - d) Altura máxima de cornisa o alero: 4m.
 - e) Separación mínima a linderos: 5m.
2. Uso de colonias y refugios de montaña (incluidos en el uso 2c).
 - a) Superficie mínima de parcela: libre.
 - b) Ocupación máxima de parcela: 20 por ciento.
 - c) Número máximo de plantas: II (B+1).
 - d) Altura máxima de cornisa o alero: 7m.
 - e) Separación mínima a linderos: 5m.
3. Pequeñas instalaciones de recreo (uso 2b) y huertos de ocio (uso 2e).
 - a) Superficie mínima de parcela: libre.
 - b) Ocupación máxima de parcela: 5 por ciento.
 - c) Número máximo de plantas: I (B).
 - d) Altura máxima de cornisa o alero: 4m.
 - e) Separación mínima a linderos: 5m.
4. Equipamientos propios de suelo no urbanizable (usos 2d y 5d), núcleos zoológicos (uso 3f), industrias agrarias tipo A y B (usos 3i, 3j) y construcciones forestales (usos 3g, 3h).
 - a) Superficie mínima de parcela: libre.
 - b) Ocupación máxima de parcela: 20 por ciento.
 - c) Número máximo de plantas: II (B+1).
 - d) Altura máxima de cornisa o alero: 10m.
 - e) Separación mínima a linderos: 5m.
5. Edificaciones, construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las explotaciones agrarias y ganaderas y actividades complementarias de la explotación agraria, como complemento a la actividad principal (usos 3b y 3e).
 - a) Actividad agraria mínima a justificar: la correspondiente a 0,30 U.T.A., según los módulos fijados por el órgano competente.
 - b) Superficie mínima de parcela receptora: libre.
 - c) Ocupación máxima de parcela: 70 por ciento de la parcela receptora.
 - d) Número máximo de plantas: II (B+1).
 - e) Altura máxima de cornisa o alero: 10 m.

- f) Separación mínima a linderos: 5 m.
 - g) Imagen exterior y características proporcionadas al uso y adecuadas al entorno paisajístico.
 - h) La superficie construida de actividades complementarias no superará la tercera parte de la superficie total autorizada de la explotación. El número de clientes ajenos a la explotación no podrá ser mayor de 24.
6. Invernaderos, viveros, etc. (Uso 3c)
- a) Superficie mínima de parcela: libre.
 - b) Ocupación máxima de parcela: 70 por ciento.
 - c) Separación mínima a linderos: 3 m.
7. Gasolineras y estaciones de servicio (incluidas en el uso 4a)
- a) Edificabilidad urbanística: 0,10 m²/ m².
 - b) Superficie mínima de parcela: libre.
 - c) Ocupación máxima de parcela por edificaciones y marquesinas: 20 por ciento.
 - d) Número máximo de plantas: I (B)
 - e) Altura máxima a cornisa o alero: 4 m.
 - f) Separación mínima a linderos: 5 m.
8. Instalaciones fotovoltaicas (incluidas en uso 4f)
- a) Sólo se autorizarán aquellas instalaciones que cuenten con declaración de utilidad pública e interés social.
 - b) Sólo se autorizarán en suelo dentro de la delimitación de la zona J21 de Mejora Ambiental, siempre que se encuentre antropizado. Se podrán añadir terrenos de zonas adyacentes que se encuentren antropizados para la adecuada ordenación de la actividad. Excepcionalmente podrán autorizarse en otros suelos cuando se trate de plantas fotovoltaicas que abastezcan a comunidades energéticas de autoconsumo compartido según se definen estas en la normativa sectorial vigente.
 - c) En ningún caso se autorizarán en las zonas J41, zonas agroganaderas de alto valor estratégico.
 - d) Edificabilidad urbanística: 0,05 m²/ m².
 - e) Superficie mínima de parcela: libre.
 - f) Ocupación máxima de parcela: 70 por ciento.
 - g) Número máximo de plantas: I (B)
 - h) Altura máxima de placa instalada, cornisa o alero: 10m.
 - i) Separación mínima a linderos: 5m.
9. Actividades extractivas (uso 3k), resto de usos de comunicaciones e infraestructuras e industrias peligrosas (uso 5c): Los parámetros que se señalen en el planeamiento

territorial o los que se justifiquen en el plan especial o el proyecto técnico en función de las necesidades funcionales de la actividad. En ausencia de dichos parámetros se utilizarán los de los equipamientos propios de suelo no urbanizable.

10. Edificios de viviendas vinculados estrictamente a una explotación agropecuaria para residencia de los titulares de la misma, incluidos los establecimientos de agroturismo como uso complementario.

- a) Tipos edificatorios: vivienda unifamiliar aislada o incorporada al conjunto edificado.
- b) Edificabilidad urbanística: 0,10 m²/m², medido sobre la parcela receptora.
- c) Superficie mínima de parcela receptora: 1.000 m².
- d) Ocupación máxima de parcela: 5 por ciento de la parcela receptora.
- e) Número máximo de plantas: II (B+1).
- f) Altura máxima a cornisa o alero: 7m.
- g) Separación mínima a linderos: 5 m.
- h) Condición de vinculación a la explotación: la vivienda deberá vincular, en una o varias parcelas, la superficie mínima de terreno correspondiente a 0,50 U.T.A.
- i) El agroturismo cumplirá las condiciones del Decreto 199/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural. En ningún caso el número de camas será superior a 24 incluidas las supletorias. Su superficie construida no superará la tercera parte de la superficie total autorizada de la explotación. El número de clientes ajenos a la explotación no podrá ser mayor de 24.

11. Se admiten con carácter excepcional alturas mayores en instalaciones que las exijan por razones funcionales, como antenas, silos u otras instalaciones especiales.

12. Para otros usos asimilables a los anteriores, se aplicarán parámetros análogos en función de su impacto y efectos.

Artículo 6.1.7. **Condiciones adicionales de las explotaciones agrarias y ganaderas.**

1. Las explotaciones ganaderas cumplirán las condiciones establecidas en el Decreto 515/2009, de 22 de septiembre, por el que se establecen las normas técnicas higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas. (B.O.P.V. nº 203, de 22 de octubre de 2009) o normativa que lo sustituya. También será de aplicación a las industrias agrarias de tipo A que desarrollen actividades ganaderas intensivas.

2. Cuando se solicite la licencia de obras de una edificación, directamente vinculadas a las explotaciones agrarias y ganaderas el titular de la explotación presentará la siguiente documentación:

- a.1 Certificado del Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Álava en el que conste que la explotación está inscrita en el Registro de Explotaciones Agrarias de Álava, el titular de la misma, el número de U.T.A.s y las construcciones de que consta.
- a.2 En el caso de que el terreno vinculado sea arrendado, aceptación expresa del titular del terreno objeto de tal vinculación.

3. Cuando en una explotación se construyan varias de las edificaciones reguladas en el Artículo 6.1.6 "Parámetros urbanísticos y edificatorios específicos de cada uso

constructivo”, el número de U.T.A.s exigible será el correspondiente a la edificación más exigente.

4. En las edificaciones en las que se exige la vinculación de una superficie mínima de terreno, se podrá vincular otras parcelas de la explotación, incluidas las ubicadas en otros municipios alaveses.

Artículo 6.1.8. **Condiciones adicionales de las viviendas.**

1. En las **viviendas vinculadas a una explotación agraria**, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, de acuerdo con lo señalado en el artículo 31.1 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, deberá obtenerse la autorización del Órgano competente en materia de agricultura de la Diputación Foral, el cual ha fijado el procedimiento a seguir y las condiciones a cumplir en el Decreto Foral número 76/2006, del Consejo de Diputados de 29 de noviembre, y la Orden Foral número 8/2007, de 25 de enero, del Diputado de Agricultura.

2. Cuando se solicite la licencia de obras de una vivienda vinculada a una explotación agraria, el titular presentará certificación del Registro de la Propiedad en que conste la vinculación urbanística a la edificación de las parcelas, en una superficie mínima total de 0,5 U.T.A.s, a los efectos del cumplimiento del artículo 31.1 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

3. Se podrán vincular otras parcelas de la explotación, incluidas las ubicadas en otros municipios alaveses.

4. Las viviendas vinculadas a los edificios, construcciones e instalaciones de interés público, ubicados en sus parcelas receptoras, tendrán la consideración de uso auxiliar de los mismos. Por tanto, sus parámetros estarán incluidos dentro de los del uso principal.

Artículo 6.1.9. **Condiciones adicionales de los campings.**

1. Los campings cumplirán las condiciones del Decreto 396/2013, de 30 de julio, de ordenación de los campings y otras modalidades de turismo de acampada y el presente artículo. Ocuparán recintos delimitados mediante cerramiento en su perímetro, con los criterios del artículo 6.1.5 sobre condiciones de los vallados en suelo rústico, salvo en los lindes en que el vallado fuera innecesario, donde deberán integrarse en las características del entorno.

2. La capacidad alojativa máxima de un camping expresada en parcelas para tiendas de campaña o albergues temporales, indistintamente, no superará las 50 parcelas por hectárea, sin perjuicio de mayores limitaciones por la normativa sectorial turística. Además de esta limitación general, se respetarán las derivadas de las dimensiones de las distintas partes constitutivas del campamento. Para computar la capacidad alojativa de un camping en número de plazas, se considerará el parámetro de cuatro plazas por parcela alojativa, sean de tiendas de campaña, para vehículos o de albergues fijos, salvo que en el proyecto de la explotación se justifique pormenorizadamente otra forma de cálculo. Por lo tanto, la densidad alojativa máxima será de 200 plazas por hectárea.

3. Los campings se zonificarán mediante PE para ordenar los distintos tipos de actividades, separando las dedicadas al alojamiento, las destinadas al estacionamiento de vehículos y las edificaciones e instalaciones de servicio a los usuarios. Toda la extensión del campamento estará tratada y adecuada a su finalidad, con soluciones diferenciadas para cada zona funcional. En todo caso, predominará en la imagen

perceptual las masas vegetales, entre las que habrá suficientes árboles de fuste, visibles desde el exterior.

4. Respecto a cada una de las zonas funcionales se respetarán los siguientes criterios:

- a) Las zonas de acampada de albergues móviles (tiendas de campaña o vehículos) se dividirán en parcelas perfectamente delimitadas por separaciones vegetales o similares.

La superficie total de estas zonas (incluyendo los viales interiores de acceso a las parcelas) no superará el 50 por ciento del total de la finca del campamento, excluida la del aparcamiento. En cada parcela se dispondrá un sólo albergue móvil y será accesible directamente a través de los viarios interiores del campamento, sin necesidad de atravesar otras parcelas.

- b) Cuando en el camping hubiera albergues fijos, éstos serán edificaciones de una planta, realizados con materiales y acabados adaptados al entorno. Las instalaciones y dotaciones de estas edificaciones serán similares a las de las parcelas de los albergues móviles. La capacidad alojativa total en albergues fijos no superará el 50 por ciento del total del campamento.
- c) Las edificaciones permanentes destinadas a servicios para los usuarios tendrán una altura máxima de una planta.
- d) Las zonas de aparcamiento se localizarán en los espacios del campamento de turismo adyacentes al viario de acceso, de modo que se minimicen las molestias de los vehículos sobre los espacios de estancia. Todo campamento de turismo dispondrá de tantas plazas de aparcamiento como la suma del número de parcelas de tiendas de campaña y albergues fijos.
- e) Los viales interiores del camping se distinguirán, en su tratamiento y distribución, según las zonas a las que den servicio. En cualquier caso, toda parcela deberá contar con acceso para vehículos de emergencia.

5. Los campings contarán con los niveles de infraestructuras y servicios que se exijan en la reglamentación turística de aplicación, garantizándose el suministro de agua potable, electricidad y alumbrado, tratamiento y evacuación de aguas residuales y basuras, y comunicación telefónica.

Artículo 6.1.10. Condiciones adicionales de las actividades que incluyan en su proceso la incineración de cadáveres o productos finales de procesos de compostaje.

Estas actividades deberán someterse a licencia de actividad y no podrán situarse a una distancia menor de 1.000 metros de los suelos urbanos de uso global residencial o terciario.

SECCIÓN 4ª Régimen de los condicionantes superpuestos en suelo no urbanizable.

Artículo 6.1.11. Condiciones adicionales por riesgos naturales y cambio climático (S11 a S15)

1. Condiciones adicionales en zonas de vulnerabilidad de acuíferos (S11)

Se prohíben las escombreras y vertederos, por tratarse de actividades potencialmente emisoras de contaminantes al suelo. El resto de usos autorizables en una zona determinada estarán sujetos a las condiciones del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV y los Planes hidrológicos.

Los proyectos y actividades que se desarrollen en este ámbito deberán contener en su memoria justificativa detalle del cumplimiento de las siguientes medidas:

- En las actividades agroforestales deberán tenerse en cuenta los criterios derivados del Código de Buenas Prácticas Agrarias en la aplicación de tratamientos herbicidas, fitosanitarios o de abonado, de manera que se eviten las dosis que pudieran llegar a ser contaminantes para los acuíferos.
- En el caso de la construcción en estas zonas de nuevos estercoleros, fosas de purines, fosas de enterramiento u otras infraestructuras ganaderas susceptibles de producir contaminantes, se establecerán medidas de capacidad y diseño que garanticen la preservación de contaminación de los acuíferos y ríos hipogeos, recogiendo las recomendaciones derivadas del citado Código de Buenas Prácticas Agrarias.
- En el caso de existencia de bañeras de desparasitación de ganado en zonas de alta vulnerabilidad de acuíferos, se asegurará la impermeabilidad de las mismas y la recogida de las aguas residuales tras cada utilización.
- Debe vigilarse el empleo de sustancias como carburantes o lubricantes, evitando su derramamiento y el abandono de los envases vacíos tras su uso.
- Los restos de tala no deben ser arrojados en el interior de simas y cuevas, ni tapar cavidades naturales.
- Se tomarán medidas para el mantenimiento de la cubierta forestal y para evitar procesos erosivos especialmente en las zonas kársticas; se tendrá especial cuidado con la construcción de pistas forestales, cuya conveniencia deberá ser adecuadamente evaluada.
- En el caso de descubrimiento de cavernas naturales en el transcurso de cualquier obra constructiva, pública o privada, se paralizará el desarrollo de la misma hasta la elaboración de un estudio específico y la adopción de medidas de protección precisas.
- Previamente al desarrollo de actividades concretas en cavidades, se realizarán catas previas que permitan la adopción de medidas protectoras.

Además, se deberá presentar justificación expresa de la inocuidad a aguas subterráneas, sin perjuicio de las autorizaciones sectoriales necesarias.

2. Condiciones adicionales en zonas de riesgo geológico (S12)

Se prohíbe cualquier tipo de vivienda. Para el resto de usos autorizables en una zona determinada los proyectos y actividades que se desarrollen deberán contener en su memoria justificativa de que no resulta afectado por el riesgo geológico existente, todo ello sin perjuicio de las autorizaciones sectoriales necesarias.

Además, si el riesgo geológico es específicamente de erosión, quedan prohibidos los usos constructivos salvo que se incluya en los proyectos de obras los estudios técnicos precisos que garanticen la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosión del suelo. Además, para el resto de usos autorizables en una zona determinada los proyectos y actividades que se desarrollen deberán contener en su memoria justificativa detalle del cumplimiento de las siguientes medidas:

- Las actividades forestales garantizarán la conservación de los recursos edáficos e hídricos y se favorecerá la implantación de arbolado de crecimiento medio o lento.
- Se mantendrá con criterio protector-restaurador la cubierta arbórea y arbustiva cuando ésta exista en la actualidad, y se evitarán aquellas actividades que afecten a la estabilidad del suelo, extremando el cuidado de las prácticas agroforestales necesarias en esas zonas.

3. Condiciones adicionales en áreas inundables en suelo no urbanizable (S13)

Se prohíbe cualquier tipo de vivienda. El resto de usos autorizables en una zona determinada estarán sujetos a las condiciones del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV y los Planes hidrológicos, en concreto:

a) Dentro de la zona de flujo preferente y la avenida de 100 años queda prohibido cualquier tipo de uso constructivo, nuevas edificaciones y áreas de acampada, aparcamiento de vehículos y modificación de la capacidad de desagüe en los términos del artículo. E.2.3 y 4 del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV.

b) Áreas dentro de la avenida de 100 a 500 años se permiten usos edificatorios preexistentes adoptando medidas correctoras contra el riesgo de inundación. Los nuevos usos edificatorios se situarán a cota no inundable para avenida de 500 años en los términos del artículo. E.2.5 del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV.

4. Condiciones adicionales por riesgos de cambio climático (S14)

Los usos autorizables en una zona determinada estarán sujetos a las condiciones del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV y los Planes hidrológicos, los planes territoriales específicos contra riesgos que se aprueben y la regulación ambiental específica (PORN, PRUG, ZEC o figuras similares).

Los riesgos son de distinta naturaleza, como incendios, tormentas u otros. Para cada parcela sujeta a un riesgo específico en la que se autoricen nuevos usos constructivos, los proyectos que los desarrollen deberán contener en su memoria justificativa detalle del modo en que dicho riesgo se evita.

5. Condiciones adicionales en los suelos potencialmente contaminados (S15)

De acuerdo con lo establecido en el artículo 23 y concordantes de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, cualquier actuación de las indicadas en el citado artículo requiere pronunciamiento favorable del órgano ambiental de la Comunidad Autónoma, emitido en el marco de los procedimientos de declaración de la calidad del suelo previsto en esa ley. Ese pronunciamiento es condición para la validez de cualquier licencia, autorización o resolución administrativa que autorice esa actuación.

Artículo 6.1.12. Condiciones adicionales de infraestructura verde (S21 a S23)

1. Condiciones adicionales en espacios naturales protegidos (S21)

Los usos autorizables en una zona determinada estarán sujetos la regulación ambiental específica (PORN, PRUG, ZEC o figuras similares) de carácter supramunicipal aplicable

al espacio protegido.

2. Condiciones adicionales en corredores ecológicos y otros espacios de interés natural multifuncionales (S22)

Los usos autorizables en una zona determinada y los proyectos y actividades que se desarrollen deberán contener en su memoria justificativa de la no afección negativa a la conectividad ecológica.

3. Condiciones adicionales en montes de utilidad pública (S23)

Los usos autorizables en una zona determinada estarán sujetos además a lo establecido en la Norma Foral de Montes nº 11/2007, de 26 de marzo.

Artículo 6.1.13. Condiciones adicionales de protección patrimonial (S31 a S32)

1. Condiciones adicionales de protección patrimonial (S31)

Se aplica este condicionante a las construcciones, asentamientos y entornos catalogados. Los usos autorizables están sujetos a regulación patrimonial específica además de la regulación aplicable por zona:

- a) Se estará a lo dispuesto en la ficha individualizada del ámbito o edificio catalogado y con protección patrimonial, así como la normativa de protección del presente Plan.
- b) Las edificaciones existentes en estos ámbitos podrán dividirse o cambiar el uso a uso vivienda a razón de 150 m² construidos por cada vivienda resultante, con un máximo de 4 viviendas.

2. Condiciones adicionales en zonas arqueológicas y de presunción (S32)

En las zonas arqueológicas y de presunción, antes de la realización de cualquier actuación constructiva se presentará, ante el órgano competente en materia de patrimonio cultural arqueológico, el estudio y, en su caso, el proyecto arqueológico previstos en el artículo 65 de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco. Sin la autorización del citado órgano no se podrá realizar en ellas ningún uso constructivo.

CAPÍTULO 6.2. RÉGIMEN DE LAS ZONAS J11 A J61

Artículo 6.2.1. Matriz de usos en zonas J11 a J61

Los usos autorizados en cada zona son los indicados en la matriz siguiente y resto de artículos de este capítulo.

ART.1.3.1.21. PROTECCIÓN AMBIENTAL	J11 EP	J21 MA	J31 F	J32 MR	J41 AV	J42 PR	J51 PM	J61 AS	Observaciones
1a) Protección ambiental (sin construcción).	1	1	2	2	2	2	1	1*	
ART.1.3.1.22. OCIO y ESPARCIMIENTO	J11	J21	J31	J32	J41	J42	J51	J61	Observaciones
2a) Recreo extensivo (sin construcción).	2	2	2	2	2	2	2	2*	
2b) Pequeñas áreas de recreo en el medio natural.	2	2	2	2	2	2	2	2*	
2c) Alojamientos en el medio rural.	3A	3A	2	2	2/3	2	3	2*	
2d) Equipamientos propios del suelo no urbanizable.	3	3	2	2	2/3	2	3	2*	
2e) Huertos de ocio.	3	3	3	3	2	2	3	2*	
2f) Actividades cinegéticas y piscícolas.	2	2	2	2	2	2	2	2*	
ART. 1.3.1.23. EXPLOTACIÓN de RECURSOS PRIMARIOS	J11	J21	J31	J32	J41	J42	J51	J61	Observaciones
3a) Prácticas agrícolas.	3	3	2	2	1	1	3	2*	
3b) Construcciones para agricultura.	3	3	3	3	2	2	3	3*	
3c) Invernaderos y viveros.	3	3	3	3	2	2	3	3*	
3d) Prácticas ganaderas extensivas.	2	2	2	2	2	2	1	2*	
3e) Construcciones para ganadería.	3	3	3	3	2	2	3	3*	
3f) Núcleos zoológicos propios de suelo no urbanizable.	3B	3B	3B	2	3B	2	3B	3B*	
3g) Acuicultura, silvicultura y prácticas forestales.	3	3	1	1	2A	2	3	2*	
3h) Construcciones forestales complementarias.	3	3	2	2	3	2	3	3*	
3i) Industrias agrarias y forestales tipo A.	3	3	3	3	2/3	2	3	3*	
3j) Industrias agrarias y forestales tipo B.	3	3	3	2	2/3	2	3	3*	
3k) Actividades extractivas.	3	3	2	2	2	2	3	2*	
ART. 1.3.1.24. COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS	J11	J21	J31	J32	J41	J42	J51	J61	Observaciones
4a) Vías de comunicaciones y transporte.	3	3	2	2	2	2	3	2*	
4b) Caminos rurales e itinerarios verdes.	2	2	2	2	2	2	2	2*	
4c) Líneas de tendido aéreo.	2	2	2	2	2	2	3	2*	
4d) Líneas subterráneas.	2	2	2	2	2	2	3	2*	
4e) Instalaciones técnicas tipo A.	3	3	3	2	2/3	2	3	2*	
4f) Instalaciones técnicas tipo B.	3	2	2	2	2	2	2	2*	
4g) Escombreras y vertederos RSU.	3	3	3	2	3	2	3	3*	
ART. 1.3.1.25. OTROS USOS EDIFICATORIOS	J11	J21	J31	J32	J41	J42	J51	J61	Observaciones
5a) Vivienda agraria vinculada.	3	3	3	3	2	2	3	3*	
5b) Vivienda nueva no vinculada a la actividad agraria.	3	3	3	3	3	3	3	3*	
5c) Industrias peligrosas.	3	3	3	2	2/3	2	3	3*	
5d) Otros equipamientos comunitarios.	3	3	2	2	2/3	2	3	2*	

LEYENDA de la matriz:

1: Uso CARACTERÍSTICO.

2: Uso COMPATIBLE. Con las siguientes consideraciones:

- Salvo que se prohíba expresamente para zona J11 o J21 por PORN, PRUG, ZEC o figura ambiental similar.
- Sujeto a PEAS si el uso exige evaluación de impacto ambiental y el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV lo requiere.
- A: En zona J41 no se admiten las prácticas forestales.

2/3: Uso COMPATIBLE en las áreas funcionales de Álava Central y Rioja-Alavesa y **PROHIBIDO** en el resto de Álava.

3: Uso PROHIBIDO. Con las siguientes consideraciones:

- Salvo que se admita expresamente para zona J11 o J21 por PORN, PRUG, ZEC o figura ambiental similar
- A: En zona J11 y J21 se admiten refugios de montaña y colonias de vacaciones en edificios existentes con límite de ampliación del 25 por ciento. No se permite campings.
- B: Los centros de estudio y recuperación de fauna autóctona se admiten en todas las categorías.

*** En ZONA J61 de protección de márgenes fluviales los usos admitidos y compatibles dependen, además de la zona inmediatamente contigua a la parcela concreta de la zona J61 que se analiza.**

Artículo 6.2.2. **Regulación de las categorías de especial protección y mejora ambiental (J11 y J21)**

1. Usos autorizados en la zona de especial protección. (J11)

Uso característico: 1a) Protección ambiental.

Usos compatibles, salvo que la regulación ambiental específica (PORN, PRUG, ZEC o figuras similares) los impida o con las limitaciones que establezca:

- 2a) Recreo extensivo.
- 2b) Pequeñas áreas de recreo en el medio natural.
- 2c) Alojamientos en el medio rural, sólo colonias de vacaciones y refugios de montaña en edificios existentes, con límite de ampliación del 25 por ciento, no se permiten campings.
- 2f) Actividades cinegéticas y piscícolas.
- 3d) Prácticas ganaderas extensivas.
- 3f) Núcleos zoológicos propios de suelo no urbanizable: sólo centros de estudio y recuperación de fauna autóctona.
- 4b) Caminos rurales e itinerarios verdes.
- 4c) Líneas de tendido aéreo.
- 4d) Líneas subterráneas.

Estos usos compatibles, cuando están sujetos a evaluación de impacto ambiental y además lo exige el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV, incluirán en dicha evaluación un análisis de la afección sobre la actividad agroforestal e incorporación de medidas correctoras en los términos recogidos en el PEAS.

Usos autorizables excepcionalmente: aquellos para los que exista regulación ambiental específica del espacio protegido (PORN, PRUG, ZEC o figuras similares) que los permita expresamente.

Usos prohibidos: Los restantes

Los planes o proyectos que desarrollen usos, edificios, construcciones e instalaciones en hábitats de interés comunitario deberán incluir un proyecto de restauración ambiental y adecuación paisajística acorde al entorno de los mismos.

2. Usos autorizados en la zona de mejora ambiental. (J21)

Uso característico: 1a) Protección ambiental.

Usos compatibles, salvo que la regulación ambiental específica (PORN, PRUG, ZEC o figuras similares) los impida o con las limitaciones que establezca:

Los mismos que en J11 y además,

4f) Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B.

Estos usos compatibles, cuando están sujetos a evaluación de impacto ambiental y además lo exige el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV, incluirán en dicha evaluación un análisis de la afección sobre la actividad agroforestal e incorporación de medidas correctoras en los términos recogidos en el PEAS.

Usos autorizables excepcionalmente: aquellos para los que exista regulación ambiental específica del espacio protegido que los permita expresamente (PORN, PRUG, ZEC o figuras similares).

Usos prohibidos: Los restantes

Artículo 6.2.3. Regulación de las categorías forestales (J31 y J32)

1. Usos autorizados en la zona forestal. (J31)

Uso característico: 3g) Acuicultura, silvicultura y prácticas forestales.

Usos compatibles:

1a) Protección ambiental.

2a) Recreo extensivo.

2b) Pequeñas áreas de recreo en el medio natural.

2c) Alojamientos en el medio rural.

2d) Equipamientos propios del suelo no urbanizable.

2f) Actividades cinegéticas y piscícolas.

3a) Prácticas agrícolas.

3d) Prácticas ganaderas extensivas.

3f) Núcleos zoológicos propios de suelo no urbanizable: sólo centros de estudio y recuperación de fauna autóctona.

3h) Construcciones forestales complementarias.

3k) Actividades extractivas.

4a) Vías de comunicaciones y transporte.

4b) Caminos rurales e itinerarios verdes.

4c) Líneas de tendido aéreo.

4d) Líneas subterráneas.

4f) Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B.

5d) Otros equipamientos comunitarios.

Estos usos compatibles, cuando están sujetos a evaluación de impacto ambiental y además lo exige el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV, incluirán en dicha evaluación un análisis de la afección sobre la actividad agroforestal e incorporación de medidas correctoras en los términos recogidos en el PEAS.

Usos prohibidos: Los restantes

2. Usos autorizados en la zona de monte ralo. (J32)

Uso característico: 3g) Acuicultura, silvicultura y prácticas forestales.

Usos compatibles:

Los mismos que en J31 y además

3f) Núcleos zoológicos propios de suelo no urbanizable distintos de centros de estudio y recuperación de fauna autóctona.

3j) Industrias agrarias y forestales tipo B.

4e) Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo A.

4g) Escombreras y vertederos RSU.

5c) Industrias peligrosas.

Estos usos compatibles, cuando están sujetos a evaluación de impacto ambiental y además lo exige el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV, incluirán en dicha evaluación un análisis de la afección sobre la actividad agroforestal e incorporación de medidas correctoras en los términos recogidos en el PEAS.

Usos prohibidos: Los restantes

Artículo 6.2.4. **Regulación de las categorías agroganaderas (J41 y J42)**

Usos autorizados en zona agroganadera de alto valor estratégico. (J41)

Uso característico: 3a) Prácticas agrícolas

Usos compatibles:

- 1a) Protección ambiental.
- 2a) Recreo extensivo.
- 2b) Pequeñas áreas de recreo en el medio natural.
- 2c) Alojamientos en el medio rural.
- 2d) Equipamientos propios del suelo no urbanizable.
- 2e) Huertos de ocio.
- 2f) Actividades cinegéticas y piscícolas.
- 3b) Construcciones para agricultura y actividades complementarias.
- 3c) Invernaderos y viveros.
- 3d) Prácticas ganaderas extensivas.
- 3e) Construcciones para ganadería y actividades complementarias.
- 3f) Núcleos zoológicos propios de suelo no urbanizable: sólo centros de estudio y recuperación de fauna autóctona.
- 3g) Acuicultura, silvicultura. No se admiten las prácticas forestales.
- 3i) Industrias agrarias y forestales tipo A.
- 3j) Industrias agrarias y forestales tipo B.
- 3k) Actividades extractivas.
- 4a) Vías de comunicaciones y transporte.
- 4b) Caminos rurales e itinerarios verdes.
- 4c) Líneas de tendido aéreo.
- 4d) Líneas subterráneas.
- 4e) Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo A.
- 4f) Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B.
- 5a) Vivienda agrarias vinculada.
- 5c) Industrias peligrosas.
- 5d) Otros equipamientos comunitarios.

Estos usos compatibles, cuando están sujetos a evaluación de impacto ambiental y además lo exige el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV, incluirán en dicha evaluación un análisis de la afección sobre la actividad agroforestal e incorporación de medidas correctoras en los términos recogidos en el PEAS.

Usos prohibidos: Los restantes

Usos autorizados en zona agroganadera de paisaje rural de transición. (J42)

Uso característico: 3a) Prácticas agrícolas

Usos compatibles:

- Los mismos que en J41.
- 3f) Núcleos zoológicos propios de suelo no urbanizable distintos de centros de estudio y recuperación de fauna autóctona.
- 3g) Acuicultura, silvicultura y prácticas forestales.
- 3h) Construcciones forestales complementarias.
- 4g) Escombreras y vertederos RSU.

Estos usos compatibles, cuando están sujetos a evaluación de impacto ambiental y además lo exige el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV, incluirán en dicha evaluación un análisis de la afección sobre la actividad agroforestal e incorporación de medidas correctoras en los términos recogidos en el PEAS.

Usos prohibidos: Los restantes

Artículo 6.2.5. Regulación de la categoría de pastos montanos y roquedos (J51)

Usos autorizados en zona de pastos montanos y roquedos. (J51)

Usos característicos: 1a) Protección ambiental y 3d) Prácticas ganaderas extensivas.

Usos compatibles:

- 2a) Recreo extensivo.
- 2b) Pequeñas áreas de recreo en el medio natural.
- 2f) Actividades cinegéticas y piscícolas.
- 3f) Núcleos zoológicos propios de suelo no urbanizable: sólo centros de estudio y recuperación de fauna autóctona.
- 4a) Vías de comunicaciones y transporte.
- 4b) Caminos rurales e itinerarios verdes.
- 4f) Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B.

Estos usos compatibles, cuando están sujetos a evaluación de impacto ambiental y además lo exige el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV, incluirán en dicha evaluación un análisis de la afección sobre la actividad agroforestal e incorporación de medidas correctoras en los términos recogidos en el PEAS.

Usos prohibidos: Los restantes

Artículo 6.2.6. Regulación de la zona de protección de aguas superficiales. (J61)

La zona de protección de aguas superficiales es una banda situada, a ambos lados de los ríos y arroyos, entre la línea de deslinde del dominio público hidráulico (cauce) y la general de retiro mínimo de la edificación según las distancias establecidas en el apartado F.1 del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV y a la que se aplica una protección adicional, del mencionado plan territorial sectorial.

La banda de protección tiene carácter lineal, estrecho y alargado y su dime y la autorización de usos en ella viene condicionada por la naturaleza de la zona inmediatamente contigua a la banda de protección. Así, para que un uso sea autorizable en una parcela concreta de la zona J61, debe ser autorizable en la zona contigua (fuera de la zona de protección) más próxima a la parcela J61 y además en este artículo.

Así tenemos que los usos autorizados en una determinada parcela de la zona J61 son:

Uso característico: 1a) Protección ambiental.

Usos compatibles: Aquellos autorizados en la zona inmediatamente contigua a la parcela que no estén prohibidos en el párrafo siguiente y cumpliendo en todo caso los retiros y otras condiciones previstas en el apartado F1 y resto de la Normativa del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV.

Estos usos compatibles, cuando están sujetos a evaluación de impacto ambiental y además lo exige el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV, incluirán en dicha evaluación un análisis de la afección sobre la actividad agroforestal e incorporación de medidas correctoras en los términos recogidos en el PEAS.

Usos prohibidos: Los prohibidos en la zona inmediatamente contigua a la de protección de aguas superficiales y en cualquier caso:

- 3b) Construcciones para agricultura y actividades complementarias.
- 3c) Invernaderos y viveros.
- 3e) Construcciones para ganadería y actividades complementarias.
- 3f) Núcleos zoológicos propios de suelo no urbanizable: sólo centros de estudio y recuperación de fauna autóctona.
- 3h) Construcciones forestales complementarias.
- 3i) Industrias agrarias y forestales tipo A.
- 3j) Industrias agrarias y forestales tipo B.
- 4g) Escombreras y vertederos RSU
- 5a) Vivienda agraria vinculada.
- 5b) Vivienda nueva no vinculada a la actividad agraria.
- 5c) Industrias peligrosas.

CAPÍTULO 6.3. RÉGIMEN DE LOS NÚCLEOS RURALES (J71)

Artículo 6.3.1. Regulación de los núcleos rurales (J71).

1. No existen **núcleos rurales en suelo no urbanizable** en el término municipal de Zigoitia.

CAPÍTULO 6.4. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE (D, E, F, G y H)

Artículo 6.4.1. Alcance de la regulación

Cada uno de los Sistemas Generales situados en el suelo no urbanizable queda regulado por la correspondiente legislación sectorial a la que remite esta Normativa Urbanística.

CAPÍTULO 6.5. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

1. En tanto sean formuladas y aprobadas definitivamente las "Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística" —mencionadas en el Artículo 4.3.5 "Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística" de este mismo Plan General—, el régimen jurídico-urbanístico de todas aquellas cuestiones y materias que han de ser reguladas en las mismas será el establecido en las disposiciones vigentes en el período anterior a la entrada en vigor del presente Plan, cualquiera que sea su rango y carácter normativo.

En concreto, se entenderán vigentes, en las condiciones indicadas en el siguiente apartado, las disposiciones que se citan a continuación:

- a) La Normativa de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Zigoitia, aprobadas definitivamente por el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Álava el 18 de julio de 2001 mediante la Orden Foral 695/2001 y publicadas en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava, BOTHA, núm. 105, de 14 de septiembre de 2001, así como las modificaciones de las mismas tramitadas y aprobadas definitivamente desde entonces, documentos que definen el régimen urbanístico general de aplicación en Zigoitia.
- b) Contenido y condiciones mínimas de las parcelaciones urbanísticas y de los proyectos y obras de urbanización, de edificación, de otras actuaciones urbanísticas y de actividades e instalaciones, regulados en los capítulos 2 y 4 del Título 2, en el capítulo 3 del Título 2 y en el Título 6, en lo que resulte de aplicación de las Normas Subsidiarias citadas.

2. La vigencia de las disposiciones mencionadas en el apartado anterior se entenderán condicionadas en el siguiente sentido:

- a) Con carácter general, se entenderán vigentes las determinaciones contenidas en las citadas disposiciones, incluidas aquéllas que complementen previsiones establecidas expresamente en el presente Plan.

Ahora bien, siempre que afecten a materias y cuestiones reguladas expresa e íntegramente en este Plan, así como en el supuesto de que su aplicación resulte contradictoria con las previsiones establecidas en él, prevalecerán las determinaciones contenidas en este último.

- b) La aprobación definitiva de las citadas "Ordenanzas complementarias de la ordenación urbanística" conllevará la derogación, en las condiciones que se establezcan en las mismas, de todas esas disposiciones, así como de la presente Disposición Transitoria.

B2 NORMAS PARTICULARES

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R1.1
NÚCLEO URBANO	LARRINOA	
I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE		
El ámbito queda delimitado en el plano P2.1A, incluyendo todo el núcleo urbano de este concejo con una superficie de 9.922 m ²		
II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN		
La ordenación asume la trama del núcleo urbano sin que se haya considerado necesario prever ningún desarrollo.		
III. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
III.1. Clasificación del suelo: urbano		
III.2. Calificación Global		
Calificación global predominante	A. Residencial	
Otro usos global presente en el ámbito	E1. Sistema General de comunicaciones; carretera	
III.3. Documento que contiene la ordenación pormenorizada		
El propio PGOU		
III.4. Condiciones de desarrollo y programación		
<p>En el suelo urbano consolidado y en el suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad; en el supuesto de que la parcela no tenga la condición de solar el propietario deberá efectuar las obras complementarias tal como se indica en el n. 2 del Artículo 4.4.3 de esta Normativa.</p> <p>En las actuaciones de dotación que puedan realizarse por incremento de edificabilidad, atendiendo a las características del núcleo urbano, la cesión de dotaciones prevista legalmente se monetizará de acuerdo con lo previsto en el Art. 7.3 de Decreto 123/2012.</p>		
III.5. Sistemas Generales a obtener incluido o adscritos		
El suelo del sistema general público incluido en el ámbito ha sido ya obtenido en su mayor parte, algunas ampliaciones para completar la zona de dominio público de la carretera se obtendrán con la expropiación prevista en la AD-1.1 y con la regularización de fincas previstas en las parcelas que se indican en el apartado IV.5 de esta ficha.		
III.6. Características básicas de los sistemas y condiciones mínimas de la urbanización		
<p>El abastecimiento de agua está resuelto mediante la conexión con la red de AMVISA de la que dispone. El saneamiento se resuelve mediante una fosa séptica de 5 m³. Estos sistemas, tal como informa el Consorcio de Aguas de Zigoitia, son suficientes para atender las demandas potenciales del Concejo.</p> <p>Las nuevas urbanizaciones deberán cumplir las condiciones que establecen el Plan y las ordenanzas municipales.</p> <p>Las nuevas urbanizaciones deberán cumplir las condiciones que establecen el Plan y las ordenanzas municipales.</p>		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R1.1
NÚCLEO URBANO	LARRINOA	
IV. ORDENACIÓN PORMENORIZADA		
IV.1. Categorización del suelo urbano		
De acuerdo con lo reflejado en el correspondiente plano P2, todo el suelo incluido en el ámbito es Suelo urbano, consolidado o no consolidado por incremento de edificabilidad		
De acuerdo con lo establecido en el n. 3 del artículo 4.1.1 de esta Normativa la distinción entre suelo urbano consolidado y no consolidado por incremento de edificabilidad se efectuará previamente a la solicitud de licencia de obras de edificación.		
IV.2. Calificación pormenorizada queda reflejada en el plano P4.1A, incluyendo:		
<ul style="list-style-type: none"> a.2. Asentamientos antiguos rurales a61. Unifamiliar e11. Carreteras e21. Peatonales e22. Calles peatonales con tolerancia g0. Equipamiento público: Genérico g8. Equipamiento público: Servicios públicos 		
IV.3. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento		
Queda fuera de ordenación una edificación en la parcela 3-27 pues ocupa suelo calificado como dominio público de la carretera.		
IV.4. Condiciones específicas y determinaciones de planeamiento recogido		
CE1 (parcela 3-44) Queda consolidado el volumen actual, permitiéndose el aumento de altura de cornisa manteniendo el perfil actual de una sola planta.		
CE2 Las parcelas 18 al 22, 42 y 43 del polígono 3 quedan vinculadas entre sí, sujetas al régimen que se indica en los puntos 4 a 6 del artículo 5.1.1 de esta Normativa. A la parcela 22 le afecta también una regulación de fincas.		
En este ámbito se encuentran la edificación protegidas identificadas en el plano P5.1A con los códigos LA.01 y LA.02 que quedan sometidos al régimen de protección que se establece en la ficha correspondiente de <u>B.3. Normativa y Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural</u> ; en todo caso a LA.01 es aplicable lo que establece en CE2.		
IV.5. Ámbito de regulación de fincas		
Se establece una nueva alineación en la parcela 22, incluida en el ámbito CE2/RF, lo que dará lugar a la correspondiente regularización de fincas de acuerdo con lo establecido en los artículos 4.4.3 y 4.7.3.		
IV.6. Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas		
AD-1.1	<u>Parcela:</u> 27 del polígono 3	
	<u>Superficie:</u> 26,71 m ²	
<u>Objetivo:</u> seguridad viaria en la travesía de la carretera, resolviendo el fuera de ordenación existente en ese punto.		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R1.1
NÚCLEO URBANO	LARRINOA	
<p><u>Condiciones de gestión:</u> la obtención por la Diputación Foral mediante expropiación del suelo de propiedad privada incluido en esta actuación deberá realizarse en un plazo de 4 años a partir de la entrada en vigor de este PGOU.</p> <p>La obtención del suelo exige el derribo e indemnización de los cuerpos de edificación situados parcialmente en la zona de dominio público de la carretera y que quedan declarados fuera de ordenación</p>		
V.7. Unidades de ejecución en actuaciones integradas		
El PGOU no incluye ninguna AI en este ámbito		
V. Condiciones especiales derivadas de las EAE y observaciones		
Todo el ámbito queda sujeto a la servidumbre aeronáutica del Aeropuerto de Vitoria, siendo por tanto de aplicación en todo él las determinaciones que se recogen en el Anexo I de esta Normativa.		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R1.2
NÚCLEO URBANO	NÚCLEOS ORIGINALES DE GOPEGI Y ONDATEGI	
I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE		
El ámbito queda delimitado en los planos P2.1A y P2.1BC, incluyendo los núcleos urbanos originales de los concejos de Gopegi y Ondategi, con la mayor parte de sus extensiones hasta finales del siglo XX, con una superficie total de 388.665 m ²		
II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN		
<p>La ordenación asume la trama de estos dos núcleos originales que en los que la extensión de Gopegi ha alcanzado cierta integración, sin perder características propias. La estructura de Gopegi se apoya en la travesía de la carretera, situándose al este de ella la mayor parte del núcleo urbano; sin embargo, hacia el oeste surge un vial que le conecta con Ondategi y alrededor de él se sitúan algunos equipamientos.</p> <p>La estructura de Ondategi se apoya un vial –Lagagorri- que lo recorre en arco de norte a sur. Una extensión de Ondategi se ha producido en el suelo del término concejil situado entre el río Zubialde y la carretera A-3304, y allí se sitúa los principales equipamientos municipales, incluido el Ayuntamiento.</p> <p>El PGOU asume esta ordenación, procurando favorecer el mantenimiento de la morfología urbana de los dos núcleos originales</p>		
III. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
III.1. Clasificación del suelo: urbano		
III.2. Calificación Global		
Calificación global predominante	A. Residencial	
Otros usos globales presentes en el ámbito	D1. Sistema General de Equipamiento comunitario privado	
	E1. Sistema General de Comunicaciones, calles y carreteras	
	F1. Sistema General de Espacios Libres	
	G1. Sistema General Equipamiento comunitario público	
III.3. Documento que contiene la ordenación pormenorizada		
El propio PGOU		
III.4. Condiciones de desarrollo y programación		
<p>En el suelo urbano consolidado y en el suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad; en el supuesto de que la parcela no tenga la condición de solar el propietario deberá efectuar las obras complementarias tal como se indica en el n. 2 del Artículo 4.4.3 de esta Normativa.</p> <p>En las Actuaciones Integradas que aún no han sido parceladas la cesión de dotaciones prevista en el Artº 6 del Decreto 123/2012, se llevará a cabo tal como se indica en la ficha urbanística correspondiente.</p>		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R1.2
NÚCLEO URBANO	NÚCLEOS ORIGINALES DE GOPEGI Y ONDATEGI	
<p>En las actuaciones de dotación que puedan realizarse por incremento de edificabilidad, atendiendo a las características del núcleo urbano, la cesión de dotaciones prevista legalmente se monetizará de acuerdo con lo previsto en el Art. 7.3 de Decreto 123/2012.</p>		
<p>Programación</p> <p>Plazo para ejecución de las actuaciones a partir de la entrada en vigor del Plan. Actuaciones integradas: 8 años.</p>		
<p>III.5. Sistemas Generales a obtener incluido o adscritos</p>		
<p>El suelo del sistema general público incluido en el ámbito ha sido ya obtenido en su mayor parte, algunas ampliaciones para completar la zona de dominio público de la carretera se obtendrán con las expropiaciones previstas en AD-1.2, AD-1.3 y AD-1.4 y con la regularización de fincas previstas en las parcelas que se indican en el apartado IV.5 de esta ficha.</p>		
<p>III.6. Características básicas de los sistemas y condiciones mínimas de la urbanización</p>		
<p>El abastecimiento de agua está resuelto mediante la conexión con la red de AMVISA de la que dispone. El saneamiento se resolverá mediante la EDAR, con sistema de depuración de filtros plantados con dos fases de tratamiento, que sirve a Gopegi y Ondategi, con capacidad de 500 hab.eq. Cuenta también con una fosa séptica con Decantador-Digestor-Clarificador-Infiltración, que agrupa las residuales de Gopegi junto al antiguo Ayuntamiento. Estos sistemas, tal como informa el Consorcio de Aguas de Zigoitia, son suficientes para atender las demandas potenciales del Concejo.</p> <p>Las nuevas urbanizaciones deberán cumplir las condiciones que establecen el Plan y las ordenanzas municipales.</p>		
<p>IV. ORDENACIÓN PORMENORIZADA</p>		
<p>IV.1. Categorización del suelo urbano</p>		
<p>De acuerdo con lo reflejado en el correspondiente plano P2, en este ámbito se distingue:</p> <p style="padding-left: 40px;">Suelo urbano, consolidado o no consolidado por incremento de edificabilidad</p> <p style="padding-left: 40px;">Suelo urbano no consolidado por la urbanización</p> <p>De acuerdo con lo establecido en el n. 3 del artículo 4.1.1 de esta Normativa la distinción entre suelo urbano consolidado y no consolidado por incremento de edificabilidad se efectuará previamente a la solicitud de licencia de obras de edificación.</p>		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R1.2
NÚCLEO URBANO	NÚCLEOS ORIGINALES DE GOPEGI Y ONDATEGI	
<p>IV.2. Calificación pormenorizada queda reflejada en el plano P4.1A, P4.1B y P4.1C, incluyendo:</p> <ul style="list-style-type: none"> a.2. Asentamientos antiguos rurales a51. Abierta de bajo desarrollo a61. Unifamiliar d8. Equipamiento público. Servicios públicos d9. Equipamiento privado. Religioso e12. Calles e21. Peatonales e22. Calles peatonales con tolerancia f11. Parques y jardines f14. Taludes y espacios de borde g1. Equipamiento público. Genérico g2. Equipamiento público. Docente g3. Equipamiento público. Cultural g4. Equipamiento público. Recreativo g5. Equipamiento público. Deportivo g6. Equipamiento público. Sanitario g8. Equipamiento público. Servicios públicos g10. Equipamiento público. Institucional 		
<p>IV.3. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento</p> <p>Quedan fuera de ordenación edificaciones situadas en las parcelas 3-84, 5-734 y 5-775, pues ocupan suelo calificado como dominio público de la carretera. Quedan además como disconformes con el planeamiento tipo B varias parcelas que ocupan suelo calificado como viario y para las que se establece una regulación de fincas tal como se recoge en los correspondientes planos P5.</p>		
<p>IV.4. Condiciones específicas y determinaciones de planeamiento recogido</p> <p>CE3 (parcela 3-731*) Queda consolidado la edificación existente, sin perjuicio de la posibilidad de realizar las construcciones que sean necesarias para el uso del cementerio, siempre dentro de los límites de la subzona.</p> <p>CE4 (parcela 2-895) Cualquier actuación en esta parcela exige que previamente se haya agregado a alguna de las parcelas contiguas obteniendo así acceso desde un vial público.</p> <p>CE5/RF (parcela 2-794) La regularización que incluye en este ámbito recoge la realidad física y dominical existente pero no reflejada en el catastro; la modificación catastral deberá realizarse antes de la concesión de licencia para cualquier actuación en los suelos afectados por esta regulación.</p> <p>CE6 (parcela 2-800) Queda consolidada la construcción actual, no permitiéndose ninguna ampliación.</p>		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R1.2	
NÚCLEO URBANO	NÚCLEOS ORIGINALES DE GOPEGI Y ONDATEGI		
<p>CE7 (parcela 2-2038) Edificabilidad máxima 1,60 m²/m², aplicando para los demás parámetros los establecidos en el art. 5.2.20 de la Normativa General.</p> <p>CE8/RF y CE9/RF (parcelas 2-2040 y 2-746) Se establece una regularización de fincas que supone una permuta del ámbito CE8/RF por el CE9/RF, de modo que CE8/RF queda agregado a la parcela 748 y CE9/RF se agrega a la parcela 2041. Esta regularización de fincas deberá realizarse, siguiendo la tramitación que se indica en el art. 4.4.3 de esta Normativa, antes del inicio de la unidad de ejecución UE-1.8. Si la regularización no se hubiese realizado con anterioridad, podrá tramitarse simultáneamente con el Programa de Actuación Urbanizadora de AI-1.8.</p> <p>CE10 (parcela 2-760) Las parcelas 752 y 760 quedan vinculadas entre sí, sujetas al régimen que se indica en los puntos 4 a 6 del artículo 5.1.1 de esta Normativa.</p> <p>CE11 (parcela 2-915) Edificabilidad 1.60 m²/m², perfil dos plantas más bajo cubierta; aplicando para los demás parámetros los establecidos en el art. 5.2.20.</p> <p>CE12 (parcela 2-1068) queda consolidado la edificación existente, sin perjuicio de la posibilidad de realizar las construcciones que sean necesarias para el uso del cementerio, siempre dentro de los límites de la subzona.</p> <p>CE13/RF (parcela 2-737, 2-738 y 2-739) Corresponde al ámbito de la UE-9 de las NNSS que ya ha sido ejecutada, pero cuyo proyecto de reparcelación no ha reflejado aún en el catastro.</p> <p>En este ámbito se encuentran las edificaciones y elementos protegidos identificados en los planos P5.1A, P5.1B y P5.1C con los códigos GO.01, GO.02, GO.04 a GO.12, ON.02 a ON.05 y ON.07 a ON.14 que quedan sometidos al régimen de protección que se establece en las fichas correspondientes de <u>B.3. Normativa y Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural</u>. A las parcelas en que se sitúan estos elementos, en los casos en que están calificadas como subzona a2, será de aplicación la ordenanza a2 en la medida en que su régimen de protección lo permita.</p>			
IV.5. Ámbito de regulación de fincas			
Se establece una nueva alineación en las parcelas identificadas con el código RF, lo que dará lugar a las correspondientes regularizaciones de fincas de acuerdo con lo establecido en los artículos 4.4.3 y 4.7.3.			
IV.6. Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas			
Quedan fuera de ordenación edificaciones situadas en las parcelas que se indican a continuación, con el objetivo y condiciones de gestión que se indican			
	<u>Polígono</u>	<u>Parcela</u>	<u>Superficie de la parcela afectada</u>
AD-1.2	3	84	79,64 m ²
AD-1.3	5	734	114,63 m ²
AD-1.4	5	775	100,34 m ²
<u>Objetivo:</u> seguridad viaria en la travesía de la carretera, resolviendo el fuera de ordenación existente en ese punto.			

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R1.2
NÚCLEO URBANO	NÚCLEOS ORIGINALES DE GOPEGI Y ONDATEGI	
<p><u>Condiciones de gestión:</u> la obtención por la Diputación Foral mediante expropiación del suelo de propiedad privada incluido en esta actuación deberá realizarse en un plazo de 4 años a partir de la entrada en vigor de este PGOU.</p> <p>La obtención del suelo exige el derribo e indemnización de los cuerpos de edificación situados parcialmente en la zona de dominio público de la carretera y que quedan declarados fuera de ordenación</p>		
IV.7. Unidades de ejecución en actuaciones integradas		
<p>El plan delimita once actuaciones integradas, identificadas en planos con los códigos AI-1.1 a AI-1.11; cada una de ellas incluye una única Unidad de Ejecución, sin perjuicio de que, de acuerdo con los procedimientos previstos en la Ley 2/2006, antes de su ejecución se delimite en cada una de ellas más de una unidad de ejecución. Su ordenación queda establecida en las fichas correspondientes incluidas en el Anexo II de esta Normativa.</p>		
V. Condiciones especiales derivadas de las EAE y observaciones		
<p>Todo el ámbito queda sujeto a la servidumbre aeronáutica del Aeropuerto de Vitoria, siendo por tanto de aplicación en todo él las determinaciones que se recogen en el Anexo I de esta Normativa.</p>		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R1.3
NÚCLEO URBANO	GOPEGI - GURUTZE	
I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE		
<p>El ámbito, con una superficie de 41.272 m² queda delimitado en el plano P 2.1BC, incluyendo el suelo urbanizable, situado al sudeste de Gopegi, parte en el término concejil de Ondategi y la mayor parte de Gopegi, y creado mediante la 2ª modificación de las NNSS, aprobada por Orden Foral 681/2004, de fecha 26 de julio. Este suelo fue ordenado pormenorizadamente mediante el correspondiente Plan Parcial SAUR-2 que ha sido ejecutado en su totalidad.</p>		
II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN		
<p>La ordenación se apoya en una calle en U que conecta con la calle Amaiur y a través de ella con la travesía de la A-3608. Una plaza en contacto con la calle Amaiur proporciona un espacio de relación.</p>		
III. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
III.1. Clasificación del suelo: urbano		
III.2. Calificación Global		
Calificación global predominante	A. Residencial	
No está presente en el área ningún otro uso global.		
III.3. Documento que contiene la ordenación pormenorizada		
Plan Parcial del SAUR-2 aprobado definitivamente por la Orden Foral 517/2004 (BOTH A n. 75 del 2/07/2004).		
III.4. Condiciones de desarrollo y programación		
El Plan Parcial que ordenó el ámbito ha sido ejecutado en su totalidad.		
III.5. Sistemas Generales a obtener incluido o adscritos		
En este AOP no se incluye ni queda adscrito ningún sistema general.		
III.6. Características básicas de los sistemas y condiciones mínimas de la urbanización		
<p>El abastecimiento de agua está resuelto mediante la conexión con la red de AMVISA de la que dispone. El saneamiento se resuelve mediante una EDAR de fangos activos (Depumaster) con una capacidad de 250 hab. Equivalentes. Estos sistemas, tal como informa el Consorcio de Aguas de Zigoitia, son suficientes para atender las demandas potenciales del concejo, incluido este sector.</p>		
IV. ORDENACIÓN PORMENORIZADA		
IV.1. Categorización del suelo urbano		
<p>De acuerdo con lo reflejado en el correspondiente plano P2, todo el suelo incluido en el ámbito es Suelo urbano, consolidado o no consolidado por incremento de edificabilidad</p> <p>De acuerdo con lo establecido en el n. 3 del artículo 4.1.1 de esta Normativa la distinción entre suelo urbano consolidado y no consolidado por incremento de edificabilidad se efectuará previamente a la solicitud de licencia de obras de edificación.</p>		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R1.3
NÚCLEO URBANO	GOPEGI - GURUTZE	
IV.2. Calificación pormenorizada		
Queda establecida por el Plan Parcial del SAUR-2 aprobado definitivamente por la Orden Foral 517/2004 (BOTHA n. 75 del 2/07/2004).		
IV.3. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento		
No existe en este ámbito ningún edificio en esa situación		
IV.4. Condiciones específicas y determinaciones de planeamiento recogido		
En este ámbito se encuentra un cruceo identificado en el plano P5.1C con el código ON.05, que queda sometido al régimen de protección que se establece en la ficha correspondiente del que se establece en la ficha correspondiente <u>de B.3. Normativa y Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural.</u>		
V. CONDICIONES ESPECIALES DERIVADAS DE LAS EAE Y OBSERVACIONES		
Todo el ámbito queda sujeto a la servidumbre aeronáutica del Aeropuerto de Vitoria, siendo por tanto de aplicación en todo él las determinaciones que se recogen en el Anexo I de esta Normativa.		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R1.4
NÚCLEO URBANO	GOPEGI - ZUBIALDE	
I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE		
El ámbito queda delimitado en el plano P2.1A, incluyendo el suelo urbanizable clasificado por las NNSS al oeste del núcleo original de Gopegi, quedando limitado al este por el río Zubialde, con una superficie aproximada de 25.917 m ² . Este suelo fue ordenado pormenorizadamente mediante el correspondiente Plan Parcial SAUR-1 que hasta la fecha no ha sido ejecutado.		
II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN		
El Plan Parcial aprobado definitivamente por Orden Foral 23/2008 ordena pormenorizadamente el sector mediante un vial que partiendo de la calle recorre el ámbito terminando en una rotonda que hace de fondo de saco, situada cerca de la carretera A-3510 y separada de ella por una zona verde, que podría permitir una conexión peatonal con el núcleo urbano de Gopegi.		
III. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
III.1. Clasificación del suelo: urbanizable sectorizado		
III.2. Calificación Global		
Calificación global predominante	A. Residencial	
No está presente en el área ningún otro uso global.		
III.3. Documento que contiene la ordenación pormenorizada		
El Plan Parcial del SAUR-1, aprobado definitivamente por Orden Foral 123/2000, de 4 de febrero (BOTHA n. 20 de 15/02/2008).		
III.4. Condiciones de desarrollo y programación		
El Plan Parcial prevé su ejecución mediante una única unidad de ejecución		
Programación		
El Programa de Actuación Urbanizadora correspondiente a este Plan Parcial, fue aprobado inicialmente por Resolución de la Alcaldía de fecha 26.11.2008, pero por distintas circunstancias el promotor, no llegó a aprobarse definitivamente. En consecuencia, no habiéndose iniciado el desarrollo del Plan Parcial de acuerdo con las etapas que preveía, y atendiendo a los desarrollos previstos por el nuevo PGOU, se establece un plazo de 8 años para la ejecución completa de la unidad de ejecución que incluye la totalidad de su ámbito.		
III.5. Sistemas Generales a obtener incluido o adscritos		
El AOP no incluye en su ámbito ningún sistema general público		
III.6. Condiciones vinculantes para la ordenación pormenorizada del sector		
Superficie total aproximada: 25.917 m ²		
Edificabilidad media sobre rasante: 0,25 m ² t/m ² s		
Edificabilidad urbanística sobre rasante: 6.479,25 m ²		
Subzonas predominante de ordenación pormenorizada: a61.		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R1.4
NÚCLEO URBANO	GOPEGI - ZUBIALDE	
III.7. Características básicas de los sistemas y condiciones mínimas de la urbanización		
<p>El abastecimiento de agua está resuelto mediante la conexión con la red de AMVISA de la que dispone. El saneamiento se resolverá mediante la EDAR que sirve a Gopegi y Ondategi, con capacidad de 500 hab.eq. Estos sistemas, tal como informa el Consorcio de Aguas de Zigoitia, son suficientes para atender las demandas potenciales del Concejo. La promoción del Plan Parcial deberá hacerse cargo de los gastos que suponga la conexión de la red interior del plan, con las redes generales.</p>		
IV. ORDENACIÓN PORMENORIZADA		
<p>Queda establecida por el Parcial del SAUR-1, aprobado definitivamente por Orden Foral 123/2000, de 4 de febrero (BOTH A n. 20 de 15/02/2008</p>		
V. CONDICIONES ESPECIALES DERIVADAS DE LAS EAE Y OBSERVACIONES		
<p>El tratamiento de los espacios libres, así como en la construcción y urbanización interior de las parcelas cercanas al río Zubialde se asegurará la función de corredor ecológico del entorno del río, evitando afectar a la vegetación de ribera existente.</p> <p>Todo el ámbito queda sujeto a la servidumbre aeronáutica del Aeropuerto de Vitoria, siendo por tanto de aplicación en todo él las determinaciones que se recogen en el Anexo I de esta Normativa.</p>		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R1.5
NÚCLEO URBANO	ONDATEGI - UNTZABE	
I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE		
El ámbito queda delimitado en el plano P 2.1BC. Tiene una superficie de 34.299 m ²		
II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN		
La clasificación como urbanizable de este ámbito y su posterior ordenación pormenorizada permiten un aumento de la oferta residencial en este núcleo, y completa la trama urbana del Ondategi aprovechando unos suelos que, por su topografía, propician una morfología urbana respetuosa con la del núcleo original.		
III. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
III.1. Clasificación del suelo: urbanizable sectorizado		
III.2. Calificación global: A. Residencial		
III.3. Documento que contendrá la ordenación pormenorizada		
Deberá ordenarse mediante un Plan Parcial del Sector		
III.4. Condiciones de desarrollo y programación		
Promoción privada Sistema de actuación: concertación Plazo para la aprobación definitiva del Plan Parcial: 8 años		
III.5. Sistemas Generales a obtener incluido o adscritos		
Queda adscrito a este sector el sistema general de equipamiento que el PGOU delimita en el ámbito AOP-EQ1, cuyo suelo, de acuerdo con lo previsto en el Art. 186.1 de la LSU se obtendrá gratuitamente por el Ayuntamiento con cargo a este sector AOP-R1.5.		
III.6. Condiciones vinculantes para el desarrollo del Plan Parcial		
Superficie total aproximada: 34.299 m ² Queda adscrito al sector un Sistema General de Equipamientos, correspondiente al ámbito AOP-EQ1, con una superficie de 18.847 m ² Densidad y nº de viviendas: 30,32 viviendas/ha, nº total de viviendas: 104 Edificabilidad media sobre rasante: 0,60 m ² /m ² Edificabilidad urbanística sobre rasante: 20.858,20 m ² Subzonas predominantes de ordenación pormenorizada: a51 Abierta de bajo desarrollo y a 61 Unifamiliar. Atendiendo a la densidad prevista y a la topografía de la zona se priorizará el uso de viviendas tipo D del art. 3.18 de la Normativa General. Usos compatibles: c1 terciario genérico hasta un 10% de la edificabilidad urbanística Criterios de trazado: El Plan Parcial establecerá una trama urbana jerarquiza, distinguiendo unas calles (e11) de las peatonales con tolerancia (e22). Deberá dar continuidad a todos los viales existentes en el AOP-R1.1 que dan acceso a este suelo urbanizable; debiendo calificar como e11 las que darán continuidad a las de igual calificación en AOP-R.1.1; además incluirá un vial de borde, separado con una zona verde del ámbito AOP-R1.7, de suelo urbanizable no sectorizado, que calificará también como e11.		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R1.5
NÚCLEO URBANO	ONDATEGI - UNTZABE	
III.7. Características básicas de los sistemas y condiciones mínimas de la urbanización		
<p>El sistema local de espacios libres y el dotacional como mínimo cumplirán los estándares establecidos en el Art. 9.1-2 del Decreto 123/2012.</p> <p>El abastecimiento de agua está resuelto mediante la conexión con la red de AMVISA de la que dispone. El saneamiento se resolverá mediante la EDAR que sirve a Gopegi y Ondategi, con capacidad de 500 hab.eq. Estos sistemas, tal como informa el Consorcio de Aguas de Zigoitia, son suficientes para atender las demandas potenciales del Concejo.</p> <p>Las nuevas urbanizaciones deberán cumplir las condiciones que establecen el Plan y las ordenanzas municipales.</p>		
IV. CONDICIONES ESPECIALES DERIVADAS DE LAS EAE Y OBSERVACIONES		
<p>El Plan Parcial que ordene pormenorizadamente este ámbito, de acuerdo con lo establecido en el art. 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, deben someterse a Evaluación Ambiental Estratégica.</p> <p>Hasta tanto no se disponga del Programa de Actuación Urbana del Sector, los usos y actividades previstas en el art. 21 de la Ley 2/2006 que, de acuerdo con el art. 22.4 de esa misma ley, puedan realizarse en este ámbito antes de su sectorización, deberán respetar las condiciones que se establecen para el suelo no urbanizable en la zona J41. Agroganadera de alto valor.</p> <p>Todo el ámbito queda sujeto a la servidumbre aeronáutica del Aeropuerto de Vitoria, siendo por tanto de aplicación en todo él las determinaciones que se recogen en el Anexo I de esta Normativa.</p>		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R1.6
NÚCLEO URBANO	GOPEGI - RESERVA	
I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE		
El ámbito queda delimitado en los planos P2.1AB y P2.1BC. Tiene una superficie de 36.445 m ²		
II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN		
Reserva de suelo para una posible ampliación del núcleo urbano en el término concejil de Gopegi, en una ubicación bien conectada con el resto del núcleo y que ayudaría a compensar el carácter longitudinal que, apoyándose en la carretera A-3608, ha adquirido este núcleo urbano.		
III. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
III.1. Clasificación del suelo: urbanizable no sectorizado		
III.2. Calificación global: A. Residencial		
Régimen de usos		
Tras su sectorización, se podrán implantar usos residenciales y aquellos otros que la Normativa general del plan considera compatibles con el residencial.		
Hasta su sectorización y posterior Programa de Actuación Urbanizadora, de acuerdo con lo establecido en el art. 22.4 de la Ley 2/2006, se podrán ejercer los usos y actividades previstas en el art. 21 de la misma ley, siempre que estén autorizadas en la categoría del suelo no urbanizable "J42. Agroganadera paisaje rural" y cumplan las condiciones que las Normas Generales establecen para esa categoría.		
III.3. Régimen de desarrollo y ejecución		
De acuerdo con lo establecido en el punto n. 4 del art. 4.3.1 de las Normas Generales antes del desarrollo de este suelo será necesaria la tramitación de plan de sectorización, a fin de dotarle de las determinaciones propias del suelo urbanizable sectorizado.		
III.4. Condiciones vinculantes para el Plan de Sectorización		
De acuerdo con lo previsto en el art. 53.3 de la Ley 2/2006, el Plan General establece como determinaciones que ha de respetar el Plan de sectorización, además de las condiciones de uso que se establecen en esta ficha, las siguientes:		
<ul style="list-style-type: none"> —El conjunto del suelo urbanizable no sectorizado de este ámbito debe incluirse al completo en el único Sector que delimite el Plan de Sectorización. —Se deberá incluir un viario principal que conecte los tramos urbanos que se produzcan en las carreteras A-4408 y A-4409, así como un viario secundario que le conecte con suelo urbano de Gopegi del AOP-R1.1. —Así mismo las infraestructuras propias deberán conectar con el sistema general de infraestructuras del núcleo urbano. 		
IV. CONDICIONES ESPECIALES DERIVADAS DE LAS EAE Y OBSERVACIONES		
Todo el ámbito queda sujeto a la servidumbre aeronáutica del Aeropuerto de Vitoria, siendo por tanto de aplicación en todo él las determinaciones que se recogen en el Anexo I de esta Normativa.		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R1.7
NÚCLEO URBANO	ONDATEGI - RESERVA	
I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE		
El ámbito queda delimitado en el plano P2.1BC. Tiene una superficie de 37.442 m ²		
II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN		
Reserva de suelo para una posible ampliación del núcleo urbano en el término concejil de Ondategi, en una ubicación bien conectada con el resto del núcleo.		
III. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
III.1. Clasificación del suelo: urbanizable no sectorizado		
III.2. Calificación global: A. Residencial		
Régimen de usos		
Tras su <u>sectorización</u> , se podrán implantar usos residenciales y aquellos otros que la Normativa general del plan considera compatibles con el residencial.		
Hasta su <u>sectorización y posterior Programa de Actuación Urbanizadora</u> , de acuerdo con lo establecido en el art. 22.4 de la Ley 2/2006, se podrán ejercer los usos y actividades previstas en el art. 21 de la misma ley, siempre que estén autorizadas en la categoría del suelo no urbanizable J41 Agroganadera de alto valor y cumplan las condiciones que las Normas Generales establecen para esa categoría, respetando y conservando en todo caso la vegetación de ribera del río Zubialde.		
III.3. Régimen de desarrollo y ejecución		
De acuerdo con lo establecido en el punto n. 4 del art. 4.3.1 de las Normas Generales antes del desarrollo de este suelo será necesaria la tramitación de plan de sectorización, a fin de dotarle de las determinaciones propias del suelo urbanizable sectorizado		
III.4. Condiciones vinculantes para el Plan de Sectorización		
De acuerdo con lo previsto en el art. 53.3 de la Ley 2/2006, el Plan General establece como determinaciones que ha de respetar el Plan de sectorización, además de las condiciones de uso que se establecen en esta ficha, las siguientes: <ul style="list-style-type: none"> —El conjunto del suelo urbanizable no sectorizado de este ámbito debe incluirse al completo en el único Sector que delimite el Plan de Sectorización. —Se deberá incluir un viario principal que conecte el acceso al ámbito por el norte (Bengolarra) y por el suroeste (prolongación de Sarragoa). —Así mismo las infraestructuras propias deberán conectar con el sistema general de infraestructuras del núcleo urbano. 		
IV. CONDICIONES ESPECIALES DERIVADAS DE LAS EAE Y OBSERVACIONES		
Todo el ámbito queda sujeto a la servidumbre aeronáutica del Aeropuerto de Vitoria, siendo por tanto de aplicación en todo él las determinaciones que se recogen en el Anexo I de esta Normativa.		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-EQ1
NÚCLEO URBANO	GOPEGI - EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	
I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE		
El ámbito queda delimitado en los planos P2.1AB y P2.1BC. Tiene una superficie de 18.847 m ²		
II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN		
El ámbito se destina a la implantación de un equipamiento deportivo al servicio de todo el municipio, en una ubicación que facilita su acceso desde los distintos núcleos urbanos.		
III. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
III.1. Clasificación del suelo: urbanizable sectorizado		
El ámbito queda adscrito al sector de suelo urbanizable AOP-R1.5, en consecuencia de acuerdo con lo previsto en el Art. 186.1 de la LSU este suelo se obtendrá mediante la ejecución de ese sector. En todo caso, antes de la ejecución del sector el Ayuntamiento podrá obtener ese suelo mediante uno de los procedimientos que establecen en los artículos 187 y 188 de la LSU.		
III.2. Calificación global: G1. Sistema General de equipamiento comunitario público		
III.3. Documento que contendrá la ordenación pormenorizada		
Deberá ordenarse mediante un Plan Especial		
III.4. Condiciones de desarrollo y programación		
Se desarrollará mediante una actuación de ejecución de dotaciones públicas. Plazo para la aprobación definitiva del Plan Especial: 8 años		
III.5. Condiciones vinculantes para el desarrollo del Plan Especial		
Superficie total aproximada: 18.847 m ² Edificabilidad media sobre rasante: 0,3 m ² /m ² Subzona predominante de g5 Deportivo, pudiéndose incluir cualquier otra subzona de equipamientos comunitario público. Se incluirá una subzona e13. Aparcamientos, el Plan Especial deberá justificar la dimensión necesaria para el caso de los eventos que puedan atraer le mayor volumen de público y su ubicación en un lugar que facilite una pronta evacuación. No se establecen condiciones de parcelación de modo que las instalaciones del equipamiento podrán situarse en una o más parcelas. El acceso al equipamiento podrá realizarse por la calle Amaiur y prolongación de Areatza.		
III.6. Características básicas de los sistemas y condiciones mínimas de la urbanización		
El abastecimiento de agua está resuelto mediante la conexión con la red de AMVISA de la que dispone. El saneamiento se resolverá mediante la EDAR que sirve a Gopegi y Ondategi, con capacidad de 500 hab.eq. Estos sistemas, tal como informa el Consorcio de Aguas de Zigoitia, son suficientes para atender las demandas potenciales del Concejo. Las nuevas urbanizaciones deberán cumplir las condiciones que establecen el Plan y las ordenanzas municipales.		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-EQ1
NÚCLEO URBANO	GOPEGI - EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	
IV. CONDICIONES ESPECIALES DERIVADAS DE LAS EAE Y OBSERVACIONES		
<p>El Plan Especial que ordene pormenorizadamente este ámbito, de acuerdo con lo establecido en el art. 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, deben someterse a Evaluación Ambiental Estratégica.</p> <p>Hasta tanto no se disponga del Programa de Actuación Urbana del Sector, los usos y actividades previstas en el art. 21 de la Ley 2/2006 que, de acuerdo con el art. 22.4 de esa misma ley, puedan realizarse en este ámbito antes de su sectorización, deberán respetar las condiciones que se establecen para el suelo no urbanizable en la zona J42. Agroganadera Paisaje Rural.</p> <p>Todo el ámbito queda sujeto a la servidumbre aeronáutica del Aeropuerto de Vitoria, siendo por tanto de aplicación en todo él las determinaciones que se recogen en el Anexo I de esta Normativa.</p>		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R2.1
NÚCLEO URBANO	ETXABARRI IBIÑA – NÚCLEO ORIGINAL	
I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE		
El ámbito queda delimitado en el plano P2.2AB, incluyendo el núcleo urbano original con una superficie de 235.908 m ²		
II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN		
La ordenación asume la trama del núcleo urbano, que se apoya en el antiguo camino que atraviesa el núcleo de norte a sur –actual travesía de la A-3604– y los caminos que de él salían hacia el este y el oeste-. Especialmente la zona central del núcleo mantiene la morfología urbana característica, reforzada por una arquitectura tradicional, que el Plan procura reforzar con la ordenanza a2.		
III. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
III.1. Clasificación del suelo: urbano		
III.2. Calificación Global		
Calificación global predominante	A. Residencial	
Otros usos globales presentes en el ámbito	D1. Sistema General de Equipamiento comunitario privado	
	E1. Sistema General de Comunicaciones, calles y carreteras	
	F1. Sistema General de Espacios libres	
	G1. Sistema General Equipamiento comunitario público	
III.3. Documento que contiene la ordenación pormenorizada		
El propio PGOU		
III.4. Condiciones de desarrollo y programación		
<p>En el suelo urbano consolidado y en el suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad; en el supuesto de que la parcela no tenga la condición de solar el propietario deberá efectuar las obras complementarias tal como se indica en el n. 2 del Artículo 4.4.3 de esta Normativa.</p> <p>En las Actuaciones Integradas que aún no han sido parceladas la cesión de dotaciones prevista en el Artº 6 del Decreto 123/2012, se llevará a cabo tal como se indica en la ficha urbanística correspondiente.</p> <p>En las actuaciones de dotación que puedan realizarse por incremento de edificabilidad, atendiendo a las características del núcleo urbano, la cesión de dotaciones prevista legalmente se monetizará de acuerdo con lo previsto en el Art. 7.3 de Decreto 123/2012.</p>		
Programación		
Plazo para ejecución de las actuaciones a partir de la entrada en vigor del Plan.		
Actuaciones integradas: 8 años.		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R2.1
NÚCLEO URBANO	ETXABARRI IBIÑA – NÚCLEO ORIGINAL	
III.5. Sistemas Generales a obtener incluido o adscritos		
<p>El suelo del sistema general público incluido en el ámbito ha sido ya obtenido en su mayor parte, algunas ampliaciones para completar la zona de dominio público de la carretera se obtendrán con la expropiación prevista en la AD-2.1 y con la regularización de fincas previstas en las parcelas que se indican en el apartado IV.5 de esta ficha.</p>		
III.6. Características básicas de los sistemas y condiciones mínimas de la urbanización		
<p>El abastecimiento de agua está resuelto mediante una captación propia, reforzado por la conexión con la red de AMVISA de la que dispone. El saneamiento se resuelve mediante una EDAR de lagunaje con decantación primaria, balsa artificial y canal decantador en cascada con filtro de macrofitas en flotación.</p> <p>Estos sistemas, tal como informa el Consorcio de Aguas de Zigoitia, son suficientes para atender las demandas potenciales del Concejo. No obstante está previsto reforzar el abastecimiento con un depósito alimentado por la captación de la que es concesionaria la Comunidad de usuarios Lespea, en la que participa el Ayuntamiento.</p> <p>Por otra parte, el lugar ocupado por la actual EDAR queda incluido en un nuevo sector de suelo urbanizable calificado para actividades económicas (AOP E2.6). En consecuencia, antes de la ejecución de las actuaciones que prevea el Plan Parcial de ese sector, el saneamiento del núcleo urbano deberá quedar resuelto mediante la EDAR que se construya en ese sector AOP E2.6.</p> <p>Las nuevas urbanizaciones deberán cumplir las condiciones que establecen el Plan y las ordenanzas municipales.</p>		
IV. ORDENACIÓN PORMENORIZADA		
IV.1. Categorización del suelo urbano		
<p>De acuerdo con lo reflejado en el correspondiente plano P2, en este ámbito se distingue:</p> <ul style="list-style-type: none"> Suelo urbano, consolidado o no consolidado por incremento de edificabilidad Suelo urbano no consolidado por la urbanización <p>De acuerdo con lo establecido en el n. 3 del artículo 4.1.1 de esta Normativa la distinción entre suelo urbano consolidado y no consolidado por incremento de edificabilidad se efectuará previamente a la solicitud de licencia de obras de edificación.</p>		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R2.1
NÚCLEO URBANO	ETXABARRI IBIÑA – NÚCLEO ORIGINAL	
<p>IV.2. Calificación pormenorizada queda reflejada en el plano P4.2A y P4.2B, incluyendo:</p> <ul style="list-style-type: none"> a2. Asentamientos antiguos rurales a61. Unifamiliar d9. Equipamiento privado: religioso e12. Calles e21. Peatonales e22. Calles peatonales con tolerancia f11. Parques y jardines f14. Taludes y espacios de borde g1. Equipamiento público: Genérico g4. Equipamiento público: Recreativo g5. Equipamiento público: Deportivo g8. Equipamiento público: Servicios públicos g9. Equipamiento público: Religioso 		
<p>IV.3. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento</p> <p>Quedan fuera de ordenación edificación situada en la parcela 6-682 y disconforme con el planeamiento tipo A la situada en 6-681, pues ocupan suelo calificado como dominio público de la carretera. Quedan además como disconformes con el planeamiento tipo B varias parcelas que ocupan suelo calificado como viario y para las que se establece una regulación de fincas tal como se recoge en los correspondientes planos P5.</p>		
<p>IV.4. Condiciones específicas y determinaciones de planeamiento recogido</p> <p>CE1 (parcela 6-718) Se establece una edificabilidad de 0,9 m²/m²; no se exige ninguna separación a linderos, la posición y características de la edificación deberá permitir el acceso libre a la parcela 1256 (calificada como f13) desde Eliza bidea.</p> <p>CE2 (parcela 6-722) Queda consolidada la edificación actual, no permitiéndose su ampliación ni nuevas edificaciones.</p> <p>CE3 (parcela 6-726) Queda consolidada la construcción actual, no permitiéndose la cubrición del frontón ni ninguna edificación.</p> <p>CE4 (parcela 6-684) Queda consolidada la edificación actual, no permitiéndose su ampliación.</p> <p>En este ámbito se encuentran las edificaciones y elementos protegidos identificados en los planos P5.2A y P5.2B con los códigos EB.01, EB.03 a EB.06 que quedan sometidos al régimen de protección que se establece en las fichas correspondientes de <u>B.3. Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico</u>. A las parcelas en que se sitúan estos elementos, en los casos en que están calificadas como subzona a2, será de aplicación la ordenanza a2 en la medida en que su régimen de protección lo permita.</p>		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R2.1
NÚCLEO URBANO	ETXABARRI IBIÑA – NÚCLEO ORIGINAL	
IV.5. Ámbito de regulación de fincas		
Se establece una nueva alineación en las parcelas identificadas con el código RF, lo que dará lugar a las correspondientes regularizaciones de fincas de acuerdo con lo establecido en los artículos 4.4.3 y 4.7.3.		
IV.6. Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas		
AD-2.1	Superficie de la parcela 682 del polígono 6.	
	87,70 m ²	
<u>Objetivo:</u> seguridad viaria en la travesía de la carretera, resolviendo el fuera de ordenación existente en ese punto.		
<u>Condiciones de gestión:</u> la obtención por la Diputación Foral mediante expropiación del suelo de propiedad privada incluido en esta actuación deberá realizarse en un plazo de 4 años a partir de la entrada en vigor de este PGOU. La obtención del suelo exige el derribo e indemnización de los cuerpos de edificación situados parcialmente en la zona de dominio público de la carretera y que quedan declarados fuera de ordenación		
IV.7. Unidades de ejecución en actuaciones integradas		
El plan delimita cinco actuaciones integradas, identificadas en planos con los códigos AI-2.1 a AI-2.5, incluyendo cada una de ellas una única Unidad de Ejecución, sin perjuicio de que, de acuerdo con los procedimientos previstos en la Ley 2/2006, antes de su ejecución se delimite en cada una de ellas más de una unidad de ejecución. Su ordenación queda establecida en las fichas correspondientes incluidas en el Anexo II de esta Normativa.		
V. Condiciones especiales derivadas de las EAE y observaciones		
Todo el ámbito queda sujeto a la servidumbre aeronáutica del Aeropuerto de Vitoria, que, en determinadas zonas, incluye la limitación de alturas para construcciones, instalaciones y plantaciones que quedan grafiadas en el plano P5.2A y P5.2B. Por tanto en todo el ámbito se aplicarán las determinaciones que se recogen en el Anexo I de esta Normativa.		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R2.2
NÚCLEO URBANO	ETXABARRI IBIÑA - BESALANDA	
I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE		
El ámbito queda delimitado en el plano P2.2AB, incluyendo el SAUR-1 de Etxabarri, situado al nordeste del núcleo urbano, que fue delimitado por las NNSS y ordenado por un Plan Parcial. Tiene una superficie de 47.051 m ²		
II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN		
La ordenación se apoya en una calle paralela al límite sudeste del suelo urbano y conectado pro ambos extremos con la trama urbana del núcleo original		
III. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
III.1. Clasificación del suelo: urbano		
III.2. Calificación Global		
Calificación global predominante	A. Residencial	
No está presente en el área ningún otro uso global.		
III.3. Documento que contiene la ordenación pormenorizada		
Plan Parcial SAUR-1 aprobado por la Orden Foral 569/2003 (BOTHA n. 74 del 27/06/2003)		
III.4. Condiciones de desarrollo y programación		
El Plan Parcial que ordenó el ámbito ha sido ejecutado en su totalidad		
III.5. Sistemas Generales a obtener incluido o adscritos		
En este AOP no se incluye ni queda adscrito ningún sistema general.		
III.6. Características básicas de los sistemas y condiciones mínimas de la urbanización		
El abastecimiento de agua está resuelto mediante una captación propia, reforzado por la conexión con la red de AMVISA de la que dispone. El saneamiento se resuelve mediante una EDAR de lagunaje con decantación primaria, balsa artificial y canal decantador en cascada con filtro de macrofitas en flotación. Estos sistemas, tal como informa el Consorcio de Aguas de Zigoitia, son suficientes para atender las demandas potenciales del Concejo; no obstante tal como se indica en el apartado II.5 de la ficha correspondiente a AOP-R2.1 está prevista la ampliación de ambos sistemas. Las nuevas urbanizaciones deberán cumplir las condiciones que establecen el Plan y las ordenanzas municipales.		
IV. ORDENACIÓN PORMENORIZADA		
IV.1. Categorización del suelo urbano		
De acuerdo con lo reflejado en el correspondiente plano P2, todo el suelo incluido en el ámbito es Suelo urbano, consolidado o no consolidado por incremento de edificabilidad De acuerdo con lo establecido en el n. 3 del artículo 4.1.1 de esta Normativa la distinción entre suelo urbano consolidado y no consolidado por incremento de edificabilidad se efectuará previamente a la solicitud de licencia de obras de edificación.		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R2.2
NÚCLEO URBANO	ETXABARRI IBIÑA - BESALANDA	
IV.2. Calificación pormenorizada:		
Queda establecida por el Plan Parcial SAUR-1 aprobado por la Orden Foral 646/2005 (BOTHÁ n. 128 del 14/11/2005)		
IV.3. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento		
No existe en este ámbito ningún edificio en esa situación		
IV.4. Condiciones específicas y determinaciones de planeamiento recogido		
No existen en este ámbito edificios ni parcelas sometidos a condiciones especiales		
V. CONDICIONES ESPECIALES DERIVADAS DE LAS EAE Y OBSERVACIONES		
Todo el ámbito queda sujeto a la servidumbre aeronáutica del Aeropuerto de Vitoria, que, en determinada zona, incluye la limitación de alturas para construcciones, instalaciones y plantaciones que quedan grafiadas en los planos P5.2A y P5.2B. Por tanto en todo el ámbito se aplicarán las determinaciones que se recogen en el Anexo I de esta Normativa.		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R2.3
NÚCLEO URBANO	ETXABARRI IBIÑA - MENDEBALDEA	
I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE		
El ámbito queda delimitado en el plano P2.2AB, incluyendo el SAUR-2 de Etxabarri, situado al oeste del núcleo urbano, que fue delimitado por las NNSS; el Plan Parcial que lo ordenará pormenorizadamente se encuentra en tramitación. El ámbito. tiene una superficie aproximada de 28.152 m ²		
II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN		
La ordenación se apoya en una calle paralela al límite sudeste del suelo urbano y conectado por ambos extremos con la trama urbana del núcleo original		
III. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
III.1. Clasificación del suelo: urbanizable sectorizado		
III.2. Calificación Global		
Calificación global predominante	A. Residencial	
No está presente en el área ningún otro uso global.		
III.3. Documento que contendrá la ordenación pormenorizada		
El Plan Parcial SAUR-2 que quedó aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento, y el expediente para su aprobación definitiva quedó suspendido por la Orden Foral 38/2011, de 24 de agosto.		
III.4. Condiciones de desarrollo y programación		
De acuerdo con lo establecido en la Orden Foral 38/2011, la documentación del Plan debe ser modificada para incluir los extremos que se indican en la misma Orden.		
III.5. Sistemas Generales a obtener incluido o adscritos		
El AOP no incluye en su ámbito ningún sistema general público, sin perjuicio las cargas urbanizadoras que suponen la participación en los sistemas de infraestructuras que se indican en el siguiente apartado (III.6)		
III.6. Condiciones vinculantes para la ordenación pormenorizada del sector		
Superficie total aproximada: 28.152 m ²		
Edificabilidad media sobre rasante: 0,25 m ² /m ² s		
Edificabilidad urbanística sobre rasante:7.038 m ²		
Subzonas predominante de ordenación pormenorizada: a61.		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R2.3
NÚCLEO URBANO	ETXABARRI IBIÑA - MENDEBALDEA	
III.7. Características básicas de los sistemas y condiciones mínimas de la urbanización		
<p>El Plan Parcial prevé la ampliación del sistema de abastecimiento de agua de que dispone Etxabarri mediante un depósito que será alimentado por la captación de la que es concesionaria la Comunidad de usuarios Lespea, en la que participa el Ayuntamiento de Zigoitia.</p> <p>De acuerdo con la Orden Foral n. 6 del apartado primero de las disposiciones que el Plan Parcial debe; "Determinar clara y concretamente el sistema de saneamiento propuesto, la situación de la nueva depuradora, su capacidad, las conexiones con la red de saneamiento existente y la del plan parcial y el coste de su ejecución.</p> <p>Las nuevas urbanizaciones deberán cumplir las condiciones que establecen el Plan y las ordenanzas municipales.</p>		
IV. CONDICIONES ESPECIALES DERIVADAS DE LAS EAE Y OBSERVACIONES		
<p>Tanto el proyecto de urbanización de la unidad de ejecución, como la construcción y urbanización interior de las parcelas tratarán de mantener la vegetación natural existente, procediendo a su reposición con vegetación adaptada a la zona. Se valorarán medidas compensatorias a la pérdida de esta superficie como la mejora ambiental del hábitat del monte de utilidad pública contiguo.</p> <p>Todo el ámbito queda sujeto a la servidumbre aeronáutica del Aeropuerto de Vitoria, afectado por la horizontal interna de elevación 553 m.s.n.m. Con fecha 20.07.2021 la Dirección General de Aviación Civil, haciendo uso de la posibilidad que contempla el Art. 33 del Decreto 584/1972, en su actual redacción, ha informado favorablemente el Plan Parcial que ordenará este ámbito</p>		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R2.4
NÚCLEO URBANO	ETXABARRI IBIÑA - ZELAIA	
I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE		
El ámbito queda delimitado en el plano P2.2AB, incluyendo el suelo situado al oeste de la calle Zelaia y que las NNSS clasificaron como no urbanizable e Tiene una superficie de 5.232 m ²		
II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN		
La clasificación y ordenación de estos suelos busca reforzar el carácter de la zona, completando la calle Zelaia en que se apoya.		
III. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
III.1. Clasificación del suelo: urbanizable sectorizado		
III.2. Calificación Global		
Calificación global característico	A. Residencial	
Usos compatibles los establecidos en el Art. 5.2.3 de la Normativa General		
III.3. Documento que contendrá la ordenación pormenorizada		
Plan Parcial		
III.4. Condiciones de desarrollo y programación		
Plazo para aprobación del Plan Parcial: 8 años Sistema de actuación por concertación. La urbanización deberá realizarse en una sola fase		
III.5. Sistemas Generales a obtener incluido o adscritos		
El AOP no incluye en su ámbito ni tiene adscrito ningún sistema general público		
III.6. Condiciones vinculantes para el desarrollo del Plan Parcial		
Superficie total aproximada: 5.232 m ² Densidad y nº de viviendas: 20 viviendas/ha, nº total de viviendas: 11 Edificabilidad media sobre rasante: 0,42 Edificabilidad urbanística sobre rasante: 2.200 m ² Subzonas predominante de ordenación pormenorizada: a61. Criterios básicos de ordenación: todas las parcelas tendrán frente a uno de los viales existentes en el entorno del sector.		
III.7. Características básicas de los sistemas y condiciones mínimas de la urbanización		
El abastecimiento de agua está resuelto mediante una captación propia, reforzado por la conexión con la red de AMVISA de la que dispone. El saneamiento se resuelve mediante una EDAR de lagunaje con decantación primaria, balsa artificial y canal decantador en cascada con filtro de macrofitas en flotación. Estos sistemas, tal como informa el Consorcio de Aguas de Zigoitia, son suficientes para atender las demandas potenciales del Concejo; no obstante tal como se indica en el apartado II.5 de la ficha correspondiente a AOP-R2.1 está prevista la ampliación de ambos sistemas.		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R2.4
NÚCLEO URBANO	ETXABARRI IBIÑA - ZELAIA	
Las nuevas urbanizaciones deberán cumplir las condiciones que establecen el Plan y las ordenanzas municipales.		
V. CONDICIONES ESPECIALES DERIVADAS DE LAS EAE Y OBSERVACIONES		
<p>El Plan Parcial que ordene pormenorizadamente este ámbito, de acuerdo con lo establecido en el art. 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, deben someterse a Evaluación Ambiental Estratégica.</p> <p>Hasta tanto no se disponga del Programa de Actuación Urbana del Sector, los usos y actividades previstas en el art. 21 de la Ley 2/2006 que, de acuerdo con el art. 22.4 de esa misma ley, puedan realizarse en este ámbito antes de su sectorización, deberán respetar las condiciones que se establecen para el suelo no urbanizable en la zona J51. Pastos montanos</p> <p>Todo el ámbito queda sujeto a la servidumbre aeronáutica del Aeropuerto de Vitoria, que incluye la limitación de alturas para construcciones, instalaciones y plantaciones que supone la horizontal interna de elevación a 553 m.s.n.m.</p>		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-E2.1
ZONA ACTIVIDAD ECONÓMICA	ETXABARRI IBIÑA - ITURZABALETA	
I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE		
El ámbito queda delimitado en el plano P 2.2C, incluyendo el SUI-1, situado al sur de la zona industrial de Etxabarri Ibiña, limitando al sur con la carretera N- 622, que fue delimitado por las NNSS y ordenado por las propias Normas. Tiene una superficie de 71.145 m ²		
II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN		
La ordenación da respuesta a la actividad económica implantada en ese ámbito, con acceso desde un vial continuación de la carretera A-3604.		
III. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
III.1. Clasificación del suelo: urbano		
III.2. Calificación Global		
Calificación global predominante	B. Industrial	
Otro uso global presente en el ámbito	E1. Sistema General de Comunicaciones, calles y carreteras	
III.3. Documento que contiene la ordenación pormenorizada		
PGOU		
III.4. Condiciones de desarrollo y programación		
Todo el ámbito está ya urbanizado.		
III.5. Sistemas Generales a obtener incluido o adscritos		
El suelo del sistema general público incluido en el ámbito ha sido ya obtenido		
III.6. Características básicas de los sistemas y condiciones mínimas de la urbanización		
El abastecimiento de agua está resuelto mediante varias captaciones propias, reforzado además por suministro de AMVISA. El saneamiento queda resuelto mediante una depuradora propia con filtro biológico que vierte al arroyo Iturzabaleta. Estos sistemas son suficientes para atender las demandas existentes.		
Las nuevas urbanizaciones deberán cumplir las condiciones que establecen el Plan y las ordenanzas municipales.		
IV. ORDENACIÓN PORMENORIZADA		
IV.1. Categorización del suelo urbano		
De acuerdo con lo reflejado en el correspondiente plano P2, todo el suelo incluido en el ámbito es Suelo urbano, consolidado o no consolidado por incremento de edificabilidad		
De acuerdo con lo establecido en el n. 3 del artículo 4.1.1 de esta Normativa la distinción entre suelo urbano consolidado y no consolidado por incremento de edificabilidad se efectuará previamente a la solicitud de licencia de obras de edificación.		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-E2.1
ZONA ACTIVIDAD ECONÓMICA	ETXABARRI IBIÑA - ITURZABALETA	
IV.2. Calificación pormenorizada:		
b12. Industrial aislada e12. Calle		
IV.3. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento		
No existe en este ámbito ningún edificio en esa situación		
IV.4. Condiciones específicas y determinaciones de planeamiento recogido		
No se permite la modificación de la parcelación existente. Por lo demás no existen en este ámbito edificios ni parcelas sometidos a condiciones especiales		
V. CONDICIONES ESPECIALES DERIVADAS DE LAS EAE Y OBSERVACIONES		
<p>— Todo el ámbito queda sujeto a la servidumbre aeronáutica del Aeropuerto de Vitoria, siendo por tanto de aplicación en todo él las determinaciones que se recogen en el Anexo I de esta Normativa. En todo caso, las alturas que el Plan permite a las actuaciones en este ámbito respetan sobradamente los límites de altura límite de obstáculo que establece estas servidumbres.</p> <p>— Tal como se refleja en el correspondiente plano P5, existen en el ámbito suelos potencialmente contaminados (PC), a los que será de aplicación lo establecido en el punto 5 del artículo 6.1.11 de la Normativa General.</p>		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-E2.2
ZONA ACTIVIDAD ECONÓMICA	ETXABARRI IBIÑA - PARQUE EMPRESARIAL GORBEIA	
I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE		
<p>El ámbito queda delimitado en el plano P2.2C, incluyendo el SAUI-1, que fue delimitado por las NNSS, situado al sur del núcleo urbano de Etxabarri Ibiña, Este sector quedó ordenado por un Plan Parcial. Una vez ejecutado el Plan por parte de Diputación Foral se construyó los ramales de conexión de la AP-1 con la carretera A-3604, las rotondas que incluyen estos ramales han reducido la superficie del sector que ha quedado con una dimensión de 225.774 m².</p>		
II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN		
<p>La ordenación se apoya en los viales que la conectan con la carretera A-3604, disponiendo las principales edificaciones en la parte norte del parque empresarial.</p>		
III. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
III.1. Clasificación del suelo: urbano		
III.2. Calificación Global y edificabilidad máxima		
Calificación global predominante	C. Terciario	
No está presente en el área ningún otro uso global.		
Se establece como edificabilidad máxima del ámbito 70.000 m ² .		
III.3. Documento que contiene la ordenación pormenorizada		
Plan Parcial. SAUI-1, aprobado por Orden Foral 123/2000 (BOTH A n. 35 del 22/03/2000)		
III.4. Condiciones de desarrollo y programación		
<p>El Plan Parcial que ordenó el ámbito ha sido ejecutado en su totalidad. El Plan Parcial no agota la edificabilidad que establece el PGOU para este ámbito; en consecuencia mediante una modificación de ordenación pormenorizada del Plan podrá ampliarse la edificabilidad que estableció el Plan Parcial; esta modificación deberá prever las cesiones dotacionales correspondientes al aumento de edificabilidad que establezca y justificar la suficiencia de las infraestructuras existentes o determinar el refuerzo necesario.</p>		
III.5. Sistemas Generales a obtener incluido o adscritos		
En este AOP no se incluye ni queda adscrito ningún sistema general.		
III.6. Características básicas de los sistemas y condiciones mínimas de la urbanización		
<p>El abastecimiento de agua está resuelto mediante una captación de la que es concesionaria la Comunidad de usuarios Lespea, integrada por el Parque Comercial –que cuenta con depósitos propios- y el Ayuntamiento de Zigoitia. El saneamiento queda resuelto mediante una depuradora propia con filtro biológico que vierte al arroyo Iturzabaleta. Estos sistemas son suficientes para atender las demandas existentes.</p> <p>Las nuevas urbanizaciones deberán cumplir las condiciones que establecen el Plan y las ordenanzas municipales.</p>		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-E2.2
ZONA ACTIVIDAD ECONÓMICA	ETXABARRI IBIÑA - PARQUE EMPRESARIAL GORBEIA	
IV. ORDENACIÓN PORMENORIZADA		
IV.1. Categorización del suelo urbano		
De acuerdo con lo reflejado en el correspondiente plano P2, todo el suelo incluido en el ámbito es Suelo urbano, consolidado o no consolidado por incremento de edificabilidad		
De acuerdo con lo establecido en el n. 3 del artículo 4.1.1 de esta Normativa la distinción entre suelo urbano consolidado y no consolidado por incremento de edificabilidad se efectuará previamente a la solicitud de licencia de obras de edificación.		
IV.2. Calificación pormenorizada:		
Queda establecida por el Plan Parcial. SAUI-1, aprobado por Orden Foral 123/2000 (BOTH A n. 35 del 22/03/2000)		
IV.3. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento		
No existe en este ámbito ningún edificio en esa situación		
IV.4. Condiciones específicas y determinaciones de planeamiento recogido		
No existen en este ámbito edificios ni parcelas sometidos a condiciones especiales		
V. CONDICIONES ESPECIALES DERIVADAS DE LAS EAE Y OBSERVACIONES		
—Todo el ámbito queda sujeto a la servidumbre aeronáutica del Aeropuerto de Vitoria, siendo por tanto de aplicación en todo él las determinaciones que se recogen en el Anexo I de esta Normativa. En todo caso, las alturas que el Plan permite a las actuaciones en este ámbito respetan sobradamente los límites de altura límite de obstáculo que establece estas servidumbres.		
—Tal como se refleja en el correspondiente plano P5, existen en el ámbito suelos potencialmente contaminados (PC), a los que será de aplicación lo establecido en el punto 5 del artículo 6.1.11 de la Normativa General.		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-E2.3
ZONA ACTIVIDAD ECONÓMICA	ETXABARRI IBIÑA - VENTACAÍDA	
I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE		
El ámbito queda delimitado en el plano P2.2C, incluyendo el SUI-2 de Etxabarri, situado al sur de la zona industrial y de la carretera N-622. Tiene una superficie de 26.536 m ² .		
II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN		
La ordenación establece una única manzana rodeada por un vial, con acceso desde la carretera N.622 y varios caminos.		
III. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
III.1. Clasificación del suelo: urbano		
III.2. Calificación Global		
Calificación global predominante	B. Industrial	
No está presente en el área ningún otro uso global.		
III.3. Documento que contiene la ordenación pormenorizada		
PGOU		
III.4. Condiciones de desarrollo y programación		
En el suelo urbano consolidado y en el suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad; en el supuesto de que la parcela no tenga la condición de solar el propietario deberá efectuar las obras complementarias tal como se indica en el n. 2 del Artículo 4.4.3 de esta Normativa.		
En las actuaciones de dotación que puedan realizarse por incremento de edificabilidad, atendiendo a las características del ámbito, la cesión de dotaciones prevista legalmente se monetizará de acuerdo con lo previsto en el Art. 7.3 de Decreto 123/2012.		
III.5. Sistemas Generales a obtener incluido o adscritos		
En este AOP no se incluye ni queda adscrito ningún sistema general.		
III.6. Características básicas de los sistemas y condiciones mínimas de la urbanización		
El abastecimiento de agua está resuelto mediante la conexión con la red de AMVISA de la que dispone. El saneamiento se resuelve mediante fosa séptica.		
Las nuevas urbanizaciones deberán cumplir las condiciones que establecen el Plan y las ordenanzas municipales.		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-E2.3
ZONA ACTIVIDAD ECONÓMICA	ETXABARRI IBIÑA - VENTACAÍDA	
IV. ORDENACIÓN PORMENORIZADA		
IV.1. Categorización del suelo urbano		
<p>De acuerdo con lo reflejado en el correspondiente plano P2, todo el suelo incluido en el ámbito es Suelo urbano, consolidado o no consolidado por incremento de edificabilidad</p> <p>De acuerdo con lo establecido en el n. 3 del artículo 4.1.1 de esta Normativa la distinción entre suelo urbano consolidado y no consolidado por incremento de edificabilidad se efectuará previamente a la solicitud de licencia de obras de edificación.</p>		
IV.2. Calificación pormenorizada:		
<p>b11. Industria intensiva</p> <p>b12 Industria aislada</p> <p>e12. Calles</p>		
IV.3. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento		
<p>No existe en este ámbito ningún edificio fuera de ordenación, pero si algunos disconformes con el planeamiento por no respetar la línea de edificación de la carretera.</p>		
IV.4. Condiciones específicas y determinaciones de planeamiento recogido		
<p>No se permite la modificación de la parcelación existente. Por lo demás no existen en este ámbito edificios ni parcelas sometidos a condiciones especiales</p>		
V. CONDICIONES ESPECIALES DERIVADAS DE LAS EAE Y OBSERVACIONES		
<p>—Todo el ámbito queda sujeto a la servidumbre aeronáutica del Aeropuerto de Vitoria, siendo por tanto de aplicación en todo él las determinaciones que se recogen en el Anexo I de esta Normativa. En todo caso, las alturas que el Plan permite a las actuaciones en este ámbito respetan sobradamente los límites de altura límite de obstáculo que establece estas servidumbres.</p> <p>—Tal como se refleja en el correspondiente plano P5, existen en el ámbito suelos potencialmente contaminados (PC), a los que será de aplicación lo establecido en el punto 5 del artículo 6.1.11 de la Normativa General.</p>		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-E2.4
ZONA ACTIVIDAD ECONÓMICA	ETXABARRI IBIÑA - SARGINITURRI	
I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE		
El ámbito queda delimitado en el plano P2.2C, incluyendo el SAUI-2 delimitado por las NNSS, situado al sureste de la zona industrial de Etxabarrí Ibiña, limitando al sur con la carretera. Este sector quedó ordenado por un Plan Parcial. Tiene una superficie de 43.169 m ²		
II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN		
La ordenación se apoya en el vial situado al oeste del ámbito y otro que conectado que da acceso a las parcelas situadas a los dos lados.		
III. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
III.1. Clasificación del suelo: urbano		
III.2. Calificación Global		
Calificación global predominante	C. Terciario	
No está presente en el área ningún otro uso global.		
III.3. Documento que contiene la ordenación pormenorizada		
Plan Parcial SAUI-2 aprobado por: Orden Foral 630/2002 (BOTH A n. 87 del 2/08/2002).		
III.4. Condiciones de desarrollo y programación		
El Plan Parcial que ordenó el ámbito ha sido ejecutado en su totalidad		
III.5. Sistemas Generales a obtener incluido o adscritos		
En este AOP no se incluye ni queda adscrito ningún sistema general.		
III.6. Características básicas de los sistemas y condiciones mínimas de la urbanización		
El abastecimiento de agua está resuelto mediante una captación propia situada en el propio ámbito, tras la depuración del agua se acumula en un depósito de 170 m ³ . El saneamiento queda resuelto mediante una depuradora propia que vierte al arroyo Iturzabaleta. Estos sistemas son suficientes para atender las demandas existentes. Las nuevas urbanizaciones deberán cumplir las condiciones que establecen el Plan y las ordenanzas municipales.		
IV. ORDENACIÓN PORMENORIZADA		
IV.1. Categorización del suelo urbano		
De acuerdo con lo reflejado en el correspondiente plano P2, todo el suelo incluido en el ámbito es Suelo urbano, consolidado o no consolidado por incremento de edificabilidad De acuerdo con lo establecido en el n. 3 del artículo 4.1.1 de esta Normativa la distinción entre suelo urbano consolidado y no consolidado por incremento de edificabilidad se efectuará previamente a la solicitud de licencia de obras de edificación.		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-E2.4
ZONA ACTIVIDAD ECONÓMICA	ETXABARRI IBIÑA - SARGINITURRI	
IV.2. Calificación pormenorizada		
Queda establecida por el Plan Parcial. SAUI-1, aprobado por Orden Foral 123/2000 (BOTH A n. 35 del 22/03/2000)		
IV.3. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento		
No existe en este ámbito ningún edificio en esa situación		
IV.4. Condiciones específicas y determinaciones de planeamiento recogido		
No existen en este ámbito edificios ni parcelas sometidos a condiciones especiales		
V. CONDICIONES ESPECIALES DERIVADAS DE LAS EAE Y OBSERVACIONES		
<p>—Todo el ámbito queda sujeto a la servidumbre aeronáutica del Aeropuerto de Vitoria, siendo por tanto de aplicación en todo él las determinaciones que se recogen en el Anexo I de esta Normativa. En todo caso, las alturas que el Plan permite a las actuaciones en este ámbito respetan sobradamente los límites de altura límite de obstáculo que establece estas servidumbres.</p> <p>—Tal como se refleja en el correspondiente plano P5, existen en el ámbito suelos potencialmente contaminados (PC), a los que será de aplicación lo establecido en el punto 5 del artículo 6.1.11 de la Normativa General.</p>		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-E2.5
ZONA ACTIVIDAD ECONÓMICA	ETXABARRI IBIÑA - ANDALUZAGA	
I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE		
El ámbito queda delimitado en el plano P2.2C, incluyendo el SAUI-3, situado al este de la zona industrial de Etxabarri Ibiña, que fue delimitado por las NNSS y ordenado por un Plan Parcial. Tiene una superficie de 98.279 m ²		
II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN		
La ordenación se apoya en una red viaria formada por tres viales paralelos orientados NO-SE y conectados entre sí en los extremos norte y sur. El conjunto de la red queda conectado por el norte con el vial que prolonga la carretera A-3604		
III. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
III.1. Clasificación del suelo: urbano		
III.2. Calificación Global		
Calificación global predominante	BC. Actividad económica	
No está presente en el área ningún otro uso global.		
III.3. Documento que contiene la ordenación pormenorizada		
Plan Parcial SAUI-3, aprobado por Orden Foral 122/2011 (BOTH A n. 39 del 30/03/2011)		
III.4. Condiciones de desarrollo y programación		
El Plan Parcial prevé su ejecución mediante una única unidad de ejecución		
Programación		
Con fecha 5 de marzo de 2012 fue aprobado definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora de la unidad de ejecución prevista que se llevará cabo mediante el sistema de concertación. El 11 de julio de 2022 se aprobó inicialmente el convenio urbanístico del sector (BOTH A n. 99 del 31/08/2022), en que el propietario único del suelo incluido en la actuación se compromete a presentar el proyecto de reparcelación en el plazo de quince días desde la aprobación definitiva del convenio		
III.5. Sistemas Generales a obtener incluido o adscritos		
En este AOP no se incluye ni tiene adscrito ningún sistema general.		
III.6. Condiciones vinculantes para la ordenación pormenorizada del sector		
Superficie total aproximada: 98.279 m ²		
Edificabilidad media sobre rasante: 0,7 m ² t/m ² s		
Edificabilidad urbanística sobre rasante: 68.795,30 m ²		
Subzonas predominante de ordenación pormenorizada: bc2.		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-E2.5
ZONA ACTIVIDAD ECONÓMICA	ETXABARRI IBIÑA - ANDALUZAGA	
III.7. Características básicas de los sistemas y condiciones mínimas de la urbanización		
<p>El abastecimiento de agua está resuelto mediante una captación de la que es concesionaria la Comunidad de usuarios Lespea, integrada por el Parque Comercial –que cuenta con depósitos propios- y el Ayuntamiento de Zigoitia. Para la resolución del saneamiento el Plan Parcial prevé una depuradora propia con vertido al arroyo Iturzabaleta.</p> <p>Las nuevas urbanizaciones deberán cumplir las condiciones que establecen el Plan y las ordenanzas municipales.</p>		
IV. ORDENACIÓN PORMENORIZADA		
IV.1. Categorización del suelo urbano		
<p>De acuerdo con lo reflejado en el correspondiente plano P2, todo el suelo incluido en el ámbito es Suelo urbano, consolidado o no consolidado por incremento de edificabilidad</p> <p>De acuerdo con lo establecido en el n. 3 del artículo 4.1.1 de esta Normativa la distinción entre suelo urbano consolidado y no consolidado por incremento de edificabilidad se efectuará previamente a la solicitud de licencia de obras de edificación.</p>		
IV.2. Calificación pormenorizada:		
Queda establecida por el Plan Parcial SAUI-3, aprobado por Orden Foral 122/2011 (BOTHA n. 39 del 30/03/2011)		
IV.3. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento		
No existe en este ámbito ningún edificio en esa situación		
IV.4. Condiciones específicas y determinaciones de planeamiento recogido		
No existen en este ámbito edificios ni parcelas sometidos a condiciones especiales		
V. CONDICIONES ESPECIALES DERIVADAS DE LAS EAE Y OBSERVACIONES		
<p>Todo el ámbito queda sujeto a la servidumbre aeronáutica del Aeropuerto de Vitoria, que incluye la limitación de alturas para construcciones, instalaciones y plantaciones que quedan grafiadas en el plano P5.2A. Por tanto en todo el ámbito se aplicarán las determinaciones que se recogen en el Anexo I de esta Normativa.</p>		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-E2.6
ZONA ACTIVIDAD ECONÓMICA	ETXABARRI IBIÑA - KURTZABARRI	
I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE		
El ámbito queda delimitado en el plano P2.2C, incluyendo el suelo situado al nordeste de la zona destinada a actividades económicas en las NNSS. Tiene una superficie de 202.025 m ²		
II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN		
La clasificación y ordenación de estos suelos busca reforzar la actividad económica en el municipio aprovechando la potencialidad de estos suelos por su fácil conexión con la red de carreteras de Álava, en la zona en que se une la AP-1, la N-.622 con Bizkaia y la A-1. La ordenación prevé una parcela destinada a la EDAR que dará servicio al sector; la superficie calificada para este uso permite alojar una EDAR capaz también servir al núcleo urbano de Etxabarri.		
El ámbito, con una superficie de 202.025 m ² está compuesto por dos zona separadas entre sí por uno de los ramales de la AP-1 que conecta con la carretera A-3604		
III. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
III.1. Clasificación del suelo: urbanizable sectorizado		
III.2. Calificación Global		
Calificación global característico	BC. Actividad económica.	
III.3. Documento que contendrá la ordenación pormenorizada		
Plan Parcial		
III.4. Condiciones de desarrollo y programación		
Plazo para aprobación del Plan Parcial: 8 años		
Sistema de actuación por concertación.		
La urbanización podrá realizarse en varias fases, siempre que la primera incluya la solución del tratamiento y depuración de las aguas residuales procedentes de ámbito.		
III.5. Sistemas Generales a obtener incluido o adscritos		
El AOP incluye en su ámbito un sistema general de infraestructuras (saneamiento)		
III.6. Condiciones vinculantes para el desarrollo del Plan Parcial		
Superficie total aproximada: 202.025 m ²		
Edificabilidad media sobre rasante: 0,70 m ² / m ² s		
Edificabilidad urbanística sobre rasante:141.417,50 m ²		
Subzonas predominante de ordenación pormenorizada: bc.2.		
Criterios básicos de ordenación: El acceso desde la red de carreteras a cada una de las dos zonas que componen el sector deberá situarse en las rotondas existentes.		
El Plan parcial debe incluir un vial que permite el acceso al suelo no urbanizable en que se sitúa la EDAR que da servicio al núcleo urbano de Etxabarri.		
Solo podrá ocuparse con placas fotovoltaicas sobre el terreno el 20 por ciento del área de ocupación de las futuras edificaciones.		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-E2.6
ZONA ACTIVIDAD ECONÓMICA	ETXABARRI IBIÑA - KURTZABARRI	
III.7. Características básicas de los sistemas y condiciones mínimas de la urbanización		
<p>El abastecimiento de agua podrá resolverse mediante la conexión con la red de AMVISA o desde el depósito previsto en El Grillo alimentado por el agua procedente de la captación de la que se concesionaria la Comunidad de usuarios Lespea. El Plan Parcial deberá incluir el estudio técnico y económico necesario para asegurar el abastecimiento de todo el ámbito.</p> <p>El saneamiento deberá resolverse mediante una EDAR que se situará el propio ámbito del Sector.</p> <p>Las nuevas urbanizaciones deberán cumplir las condiciones que establecen el Plan y las ordenanzas municipales.</p>		
V. CONDICIONES ESPECIALES DERIVADAS DE LAS EAE Y OBSERVACIONES		
<p>El Plan Parcial que ordene pormenorizadamente este ámbito, de acuerdo con lo establecido en el art. 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, deben someterse a Evaluación Ambiental Estratégica.</p> <p>Hasta tanto no se disponga del Programa de Actuación Urbana del Sector, los usos y actividades previstas en el art. 21 de la Ley 2/2006 que, de acuerdo con el art. 22.4 de esa misma ley, puedan realizarse en este ámbito antes de su sectorización, deberán respetar las condiciones que se establecen para el suelo no urbanizable en la zona J41. Agroganadera de alto valor. Todo el ámbito queda sujeto a la servidumbre aeronáutica del Aeropuerto de Vitoria, que incluye la limitación de alturas para construcciones, instalaciones y plantaciones que quedan grafiadas en el plano P5.2A. Por tanto en todo el ámbito se aplicarán las determinaciones que se recogen en el Anexo I de esta Normativa.</p>		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R3.1
NÚCLEO URBANO	MURUA – NÚCLEO ORIGINAL	
II. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE		
El ámbito queda delimitado en el plano P2.3, incluyendo el núcleo urbano original con una superficie de 218.296 m ²		
II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN		
La ordenación asume la trama del núcleo urbano, que se apoya en dos viales que confluyen al sur del núcleo uno de ellos coincide con la carretera A-3608 el otro tras atravesar el núcleo se interna en el Parque Natural Gorbeia. Actualmente el núcleo urbano presenta varias zonas relativamente separadas, la ordenación del Plan trata de dar una mayor cohesión al conjunto; en ese mismo sentido incluye la ordenación de un suelo urbanizable (AOP-R3.3) situada en el interior de núcleo original.		
III. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
III.1. Clasificación del suelo: urbano		
III.2. Calificación Global		
Calificación global predominante	A. Residencial	
Otros usos globales presentes en el ámbito	D1. Sistema General de Equipamiento comunitario privado	
	E1. Sistema General de Comunicaciones, calles y carreteras	
	G1. Sistema General Equipamiento comunitario público	
	I. Sistema General Hidráulico	
III.3. Documento que contiene la ordenación pormenorizada		
El propio PGOU		
III.4. Condiciones de desarrollo y programación		
<p>En el suelo urbano consolidado y en el suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad; en el supuesto de que la parcela no tenga la condición de solar el propietario deberá efectuar las obras complementarias tal como se indica en el n. 2 del Artículo 4.4.3 de esta Normativa.</p> <p>En las Actuaciones Integradas que aún no han sido parceladas la cesión de dotaciones prevista en el Artº 6 del Decreto 123/2012, se llevará a cabo tal como se indica en la ficha urbanística correspondiente.</p> <p>En las actuaciones de dotación que puedan realizarse por incremento de edificabilidad, atendiendo a las características del núcleo urbano, la cesión de dotaciones prevista legalmente se monetizará de acuerdo con lo previsto en el Art. 7.3 de Decreto 123/2012.</p>		
Programación		
Plazo para ejecución de las actuaciones a partir de la entrada en vigor del Plan.		
Actuaciones integradas: 8 años.		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R3.1
NÚCLEO URBANO	MURUA – NÚCLEO ORIGINAL	
III.5. Sistemas Generales a obtener incluido o adscritos		
El suelo del sistema general público incluido en el ámbito ha sido ya obtenido.		
III.6. Características básicas de los sistemas y condiciones mínimas de la urbanización		
<p>El abastecimiento de agua está resuelto mediante dos captaciones propias, reforzado por la conexión con la red de AMVISA de la que dispone. El saneamiento se resuelve mediante una EDAR de fangos activos (Depumaster) con de capacidad de 237 hab.eq. Estos sistemas, tal como informa el Consorcio de Aguas de Zigoitia, son suficientes para atender las demandas potenciales del Concejo.</p> <p>Las nuevas urbanizaciones deberán cumplir las condiciones que establecen el Plan y las ordenanzas municipales.</p>		
IV. ORDENACIÓN PORMENORIZADA		
IV.1. Categorización del suelo urbano		
<p>De acuerdo con lo reflejado en el correspondiente plano P2, en este ámbito se distingue:</p> <p style="padding-left: 40px;">Suelo urbano, consolidado o no consolidado por incremento de edificabilidad</p> <p style="padding-left: 40px;">Suelo urbano no consolidado por la urbanización</p> <p>De acuerdo con lo establecido en el n. 3 del artículo 4.1.1 de esta Normativa la distinción entre suelo urbano consolidado y no consolidado por incremento de edificabilidad se efectuará previamente a la solicitud de licencia de obras de edificación.</p>		
IV.2. Calificación pormenorizada queda reflejada en el plano P4.3A y P4.3B, incluyendo:		
<ul style="list-style-type: none"> a.2. Asentamientos antiguos rurales a61. Vivienda unifamiliar d9. Equipamiento privado: religioso e12. Calles e21. Peatonales e22. Calles peatonales con tolerancia f11. Parques y jardines f14. Taludes y espacios de borde g1. Equipamiento público: Genérico g4. Equipamiento público: Recreativo g8. Equipamiento público: Servicios públicos i. Dominio público hidráulico 		
IV.3. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento		
No existe en este ámbito ningún edificio fuera de ordenación, aunque quedan disconformes con el planeamiento las parcelas con nueva alineación que se indican en el apartado IV.5 de esta ficha.		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R3.1
NÚCLEO URBANO	MURUA – NÚCLEO ORIGINAL	
IV.4. Condiciones específicas y determinaciones de planeamiento recogido		
<p>CE1/RF (parcela 3-339) La regularización que incluye en este ámbito recoge la realidad física y dominical existente, pero no reflejada en el catastro; mediante la tramitación de una regularización de fincas se deberá actualizar su reflejo en el catastro.</p> <p>CE2 (parcela 3-722) Queda consolidado el volumen actual, no permitiéndose su ampliación.</p> <p>CE3 (parcelas 107 a 115, 394, 398 y 404 del polígono 3) Las edificaciones y el suelo incluido en este ámbito constituyen un complejo inmobiliario, tal como este queda definido y regulado en la Ley 49/1960, sobre propiedad horizontal. Las parcelas catastrales incluidas en este complejo quedan distribuidas entre distintas subzonas residenciales, tal como determinan los planos P4.3A y 3B, con las condiciones específicas que se indican a continuación:</p> <p style="padding-left: 40px;">Parcelas 3-107 a 3-115. Queda consolidado el volumen edificatorio actual, no permitiéndose su ampliación, sin perjuicio de las construcciones auxiliares que el art. 5.1.20 permite para el espacio libre privado no edificable.</p> <p style="padding-left: 40px;">Parcela 3-394. Es aplicable, sin restricciones, la ordenanza a61, debiéndose tramitar previamente a la concesión de licencia un estudio de detalle.</p> <p style="padding-left: 40px;">Parcela 3-398: las condiciones establecidas en el art. 5.1.20 para el espacio libre privado no edificable.</p> <p style="padding-left: 40px;">Parcela 3-404. Queda consolidado el volumen actual, no permitiéndose su ampliación. La edificación solo podrá albergar aparcamientos u otros usos auxiliares al residencial.</p> <p>CE4 (parcela 3-136) Queda consolidado el volumen actual, no permitiéndose su ampliación.</p> <p>CE5 Las parcelas 5-690 y 5-588A quedan vinculadas entre sí, sujetas al régimen que se indica en los puntos 4 a 6 del artículo 5.1.1 de esta Normativa</p> <p>En este ámbito se encuentran las edificaciones y elementos protegidos identificados en los planos P5.3A y P5.3B con los códigos MU.02, MU.03, MU.06 y de MU.08 a MU.18 que quedan sometidos al régimen de protección que se establece en las fichas correspondientes de <u>B.3. Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico</u>. A las parcelas en que se sitúan estos elementos, en los casos en que están calificadas como subzona a2, será de aplicación la ordenanza a2 en la medida en que su régimen de protección lo permita.</p>		
IV.5. Ámbito de regulación de fincas		
Se establece una nueva alineación en las parcelas identificadas con el código RF, lo que dará lugar a las correspondientes regularizaciones de fincas de acuerdo con lo establecido en los artículos 4.4.3 y 4.7.3.		
IV.6. Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas		
El PGOU no incluye ninguna AEDP en este ámbito		
IV.7. Unidades de ejecución en actuaciones integradas		
El plan delimita ocho actuaciones integradas, identificadas en planos con los códigos: AI-3.1 a AI-3.8, incluyendo cada una de ellas una única Unidad de Ejecución, sin		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R3.1
NÚCLEO URBANO	MURUA – NÚCLEO ORIGINAL	
<p>perjuicio de que, de acuerdo con los procedimientos previstos en la Ley 2/2006, antes de su ejecución se delimite en cada una de ellas más de una unidad de ejecución.</p> <p>La AI-3.3, correspondiente a las UE-7 de las NNSS ha iniciado su ejecución, pero no ha llegado a aprobarse el proyecto de reparcelación. La ordenación de las demás unidades queda establecida en las fichas correspondientes incluidas en el Anexo II de esta Normativa.</p>		
<p>V. Condiciones especiales derivadas de las EAE y observaciones</p>		
<p>En las seis unidades de ejecución de esta AOP deberán conservarse los setos arbóreo- arbustivos de los bordes de las actuaciones. En caso de tener que eliminarse se plantarán los metros lineales correspondientes en otro punto de la parcela:</p> <p>Todo el ámbito queda sujeto a la servidumbre aeronáutica del Aeropuerto de Vitoria, siendo por tanto de aplicación en todo él las determinaciones que se recogen en el Anexo I de esta Normativa. En todo caso, las alturas que el Plan permite a las actuaciones en este ámbito respetan sobradamente los límites de altura límite de obstáculo que establece estas servidumbres</p>		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R3.2
NÚCLEO URBANO	MURUA - ZUBIKO	
II. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE		
El ámbito queda delimitado en el plano P 2.3, incluyendo el suelo urbanizable en régimen transitorio que las NNSS recogieron en Murua, situado al sudeste del núcleo urbano, tiene una superficie de 29.560 m ² . Este suelo fue ordenado pormenorizadamente mediante el correspondiente Plan Parcial 5 que ha sido ejecutado en su totalidad.		
II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN		
La ordenación se apoya en la travesía de la carretera y en una calle longitudinal que recorre de norte a sur la parte central del Sector, conectado por ambos extremos con la travesía de la A-3608.		
III. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
III.1. Clasificación del suelo: urbano		
III.2. Calificación Global		
Calificación global predominante	A. Residencial	
No está presente en el área ningún otro uso global.		
III.3. Documento que contiene la ordenación pormenorizada		
Plan Parcial del Sector 5 aprobado definitivamente por la Orden Foral 1236/2002 (BOTH A n. 110 del 22/09/2003).		
III.4. Condiciones de desarrollo y programación		
El Plan Parcial que ordenó el ámbito ha sido ejecutado en su totalidad.		
III.5. Sistemas Generales a obtener incluido o adscritos		
En este AOP no se incluye ni queda adscrito ningún sistema general.		
III.6. Características básicas de los sistemas y condiciones mínimas de la urbanización		
El abastecimiento de agua está resuelto mediante dos captaciones propias, reforzado por la conexión con la red de AMVISA de la que dispone. El saneamiento se resuelve mediante una EDAR de fangos activos (Depumaster) con de capacidad de 237 hab.eq. Estos sistemas, tal como informa el Consorcio de Aguas de Zigoitia, son suficientes para atender las demandas potenciales del Concejo. Las nuevas urbanizaciones deberán cumplir las condiciones que establecen el Plan y las ordenanzas municipales.		
IV. ORDENACIÓN PORMENORIZADA		
IV.1. Categorización del suelo urbano		
De acuerdo con lo reflejado en el correspondiente plano P2, todo el suelo incluido en el ámbito es Suelo urbano, consolidado o no consolidado por incremento de edificabilidad De acuerdo con lo establecido en el n. 3 del artículo 4.1.1 de esta Normativa la distinción entre suelo urbano consolidado y no consolidado por incremento de edificabilidad se efectuará previamente a la solicitud de licencia de obras de edificación.		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R3.2
NÚCLEO URBANO	MURUA - ZUBIKO	
IV.2. Calificación pormenorizada		
Queda establecida por el Plan Parcial del Sector 5 aprobado definitivamente por la Orden Foral 1236/2002 (BOTH A n. 110 del 22/09/2003)		
IV.3. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento		
No existe en este ámbito ningún edificio en esa situación		
IV.4. Condiciones específicas y determinaciones de planeamiento recogido		
No existen en este ámbito edificios ni parcelas sometidos a condiciones especiales		
V. CONDICIONES ESPECIALES DERIVADAS DE LAS EAE Y OBSERVACIONES		
Todo el ámbito queda sujeto a la servidumbre aeronáutica del Aeropuerto de Vitoria, siendo por tanto de aplicación en todo él las determinaciones que se recogen en el Anexo I de esta Normativa. En todo caso, las alturas que el Plan permite a las actuaciones en este ámbito respetan sobradamente los límites de altura límite de obstáculo que establece estas servidumbres.		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R3.3
NÚCLEO URBANO	MURUA - DOMINIZUBI	
I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE		
El ámbito queda delimitado en el plano P2.3, incluyendo el suelo urbanizable clasificado por las NNSS situado en el interior del núcleo urbano de Murua, con una superficie de 23.715 m ²		
II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN		
El PGOU ordena pormenorizadamente ese suelo urbanizable, buscando así facilitar su ejecución y su integración en la trama urbana. Con este fin, incluyendo todo el suelo en una única actuación integrada se delimitan varias unidades de ejecución que puedan realizarse independientemente.		
III. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
III.1. Clasificación del suelo: urbanizable sectorizado		
III.2. Calificación Global		
Calificación global predominante	A. Residencial	
No está presente en el área ningún otro uso global.		
III.3. Documento que contiene la ordenación pormenorizada		
El propio PGOU.		
III.4. Condiciones de desarrollo y programación		
<p>Todo el suelo del AOP queda ordenado pormenorizadamente e incluido en una única actuación integrada (AI-3.9), distribuida en tres unidades de ejecución, sin perjuicio de la posible modificación de esa distribución de acuerdo con lo previsto en la Ley 2/2006.</p> <p>La ordenación incluye la cesión de dotaciones prevista en el Artº 6 del Decreto 123/2012.</p>		
Programación		
Plazo para ejecución de la Actuación Integrada. 8 años a partir de la entrada en vigor del Plan.		
III.5. Sistemas Generales a obtener incluido o adscritos		
El AOP no incluye en su ámbito ningún sistema general público		
III.6. Condiciones vinculantes para la ordenación pormenorizada del sector		
Superficie total aproximada: 23.715 m ²		
Densidad y nº de viviendas: 13 viviendas/ha, nº total de viviendas: 31		
Edificabilidad media sobre rasante: 0,29		
Edificabilidad urbanística sobre rasante: 6.987 m ²		
Subzonas predominante de ordenación pormenorizada: a61.		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R3.3
NÚCLEO URBANO	MURUA - DOMINIZUBI	
III.7. Características básicas de los sistemas y condiciones mínimas de la urbanización		
<p>El abastecimiento de agua está resuelto mediante dos captaciones propias, reforzado por la conexión con la red de AMVISA de la que dispone. El saneamiento se resuelve mediante una EDAR de fangos activos (Depumaster) con de capacidad de 2237 hab.eq. Estos sistemas, tal como informa el Consorcio de Aguas de Zigoitia, son suficientes para atender las demandas potenciales del Concejo.</p> <p>Las nuevas urbanizaciones deberán cumplir las condiciones que establecen el Plan y las ordenanzas municipales.</p>		
IV. ORDENACIÓN PORMENORIZADA		
IV.1. Categorización del suelo urbano		
<p>De acuerdo con lo reflejado en el correspondiente plano P2, todo el suelo incluido en el ámbito es Suelo urbano, consolidado o no consolidado por incremento de edificabilidad</p> <p>De acuerdo con lo establecido en el n. 3 del artículo 4.1.1 de esta Normativa la distinción entre suelo urbano consolidado y no consolidado por incremento de edificabilidad se efectuará previamente a la solicitud de licencia de obras de edificación.</p>		
IV.2. Calificación pormenorizada queda reflejada en los planos P4.3A y P4.3B incluyendo:		
<ul style="list-style-type: none"> a61. Unifamiliar e22. Calles peatonales con tolerancia f11. Parques y jardines g1. Equipamiento público: Genérico 		
IV.3. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento		
No existe en este ámbito ningún edificio en esa situación		
IV.4. Condiciones específicas y determinaciones de planeamiento recogido		
No existen en este ámbito edificios ni parcelas sometidos a condiciones especiales		
III.5. Características básicas de los sistemas y condiciones mínimas de la urbanización		
<p>El abastecimiento de agua está resuelto mediante dos captaciones propias, reforzado por la conexión con la red de AMVISA de la que dispone. El saneamiento se resuelve mediante una EDAR de fangos activos (Depumaster) con de capacidad de 237 hab.eq. Estos sistemas, tal como informa el Consorcio de Aguas de Zigoitia, son suficientes para atender las demandas potenciales del Concejo.</p> <p>Las nuevas urbanizaciones deberán cumplir las condiciones que establecen el Plan y las ordenanzas municipales.</p>		
IV.6. Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas		
El PGOU no incluye ninguna AEDP en este ámbito		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R3.3
NÚCLEO URBANO	MURUA - DOMINIZUBI	
IV.7. Unidades de ejecución en actuaciones integradas		
<p>El plan delimita una única actuación integrada (AI-3.9), que queda distribuida entre tres unidades de ejecución, sin perjuicio de que, de acuerdo con los procedimientos previstos en la Ley 2/2006, antes de su ejecución se modifique la delimitación de estas unidades de ejecución.</p>		
V. CONDICIONES ESPECIALES DERIVADAS DE LAS EAE Y OBSERVACIONES		
<p>En la ejecución de las unidades de este AOP, se evitará totalmente la afección de la inundabilidad a las edificaciones, teniendo en cuenta el estudio de inundabilidad que refleja el Plan. En estas unidades de ejecución, tanto en el proyecto de urbanización como en la construcción y urbanización interior de las parcelas resultantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) se impulsará la función de corredor ecológico del entorno del arroyo, así como la conservación de la vegetación de ribera existente b) deberán conservarse los setos arbóreo-arbustivos de los bordes de la actuación. En caso de tener que eliminarse se plantarán los metros lineales correspondientes en otro punto de la parcela. <p>Todo el ámbito queda sujeto a la servidumbre aeronáutica del Aeropuerto de Vitoria, siendo por tanto de aplicación en todo él las determinaciones que se recogen en el Anexo I de esta Normativa. En todo caso, las alturas que el Plan permite a las actuaciones en este ámbito respetan sobradamente los límites de altura límite de obstáculo que establece estas servidumbres.</p>		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R4A.1
NÚCLEO URBANO	BERRIKANO –NÚCLEO ORIGINAL	
I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE		
El ámbito queda delimitado en el plano P2.4, incluyendo el núcleo urbano original con una superficie de 185.183 m ²		
II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN		
La ordenación asume la trama del núcleo urbano, en la que el reducido asentamiento original se ha desarrollado mediante parcelaciones convencionales que se apoyan en el camino a Eribe y la travesía de la carretera A-4407.		
III. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
III.1. Clasificación del suelo: urbano		
III.2. Calificación Global		
Calificación global predominante	A. Residencial	
Otros usos globales presentes en el ámbito	D1. Sistema General de Equipamiento comunitario privado	
	E1. Sistema General de Comunicaciones, calles y carreteras	
	F1. Sistema General de Espacios Libres	
	G1. Sistema General Equipamiento comunitario público	
III.3. Documento que contiene la ordenación pormenorizada		
El propio PGOU		
III.4. Condiciones de desarrollo y programación		
<p>En el suelo urbano consolidado y en el suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad; en el supuesto de que la parcela no tenga la condición de solar el propietario deberá efectuar las obras complementarias tal como se indica en el n. 2 del Artículo 4.4.3 de esta Normativa.</p> <p>En las Actuaciones Integradas que aún no han sido parceladas la cesión de dotaciones prevista en el Artº 6 del Decreto 123/2012, se llevará a cabo tal como se indica en la ficha urbanística correspondiente.</p> <p>En las actuaciones de dotación que puedan realizarse por incremento de edificabilidad, atendiendo a las características del núcleo urbano, la cesión de dotaciones prevista legalmente se monetizará de acuerdo con lo previsto en el Art. 7.3 de Decreto 123/2012.</p>		
Programación		
Plazo para ejecución de las actuaciones a partir de la entrada en vigor del Plan. Actuaciones integradas: 8 años.		
III.5. Sistemas Generales a obtener incluido o adscritos		
El suelo del sistema general público incluido en el ámbito ha sido ya obtenido.		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R4A.1
NÚCLEO URBANO	BERRIKANO –NÚCLEO ORIGINAL	
III.6. Características básicas de los sistemas y condiciones mínimas de la urbanización		
<p>El abastecimiento de agua está resuelto mediante una captación propia, reforzado por la conexión con la red de AMVISA de la que dispone. Estos sistemas, tal como informa el Consorcio de Aguas de Zigoitia, son suficientes para atender las demandas actuales del Concejo, aunque sería deseable dotar al núcleo urbano de una EDAR. En este sentido el sector de suelo urbanizable (AOP-R3A.4) prevé la construcción de una EDAR que dará servicio a todo el núcleo urbano.</p> <p>Las nuevas urbanizaciones deberán cumplir las condiciones que establecen el Plan y las ordenanzas municipales.</p>		
IV. ORDENACIÓN PORMENORIZADA		
IV.1. Categorización del suelo urbano		
<p>De acuerdo con lo reflejado en el correspondiente plano P2, en este ámbito se distingue:</p> <p style="padding-left: 40px;">Suelo urbano, consolidado o no consolidado por incremento de edificabilidad</p> <p style="padding-left: 40px;">Suelo urbano no consolidado por la urbanización</p> <p>De acuerdo con lo establecido en el n. 3 del artículo 4.1.1 de esta Normativa la distinción entre suelo urbano consolidado y no consolidado por incremento de edificabilidad se efectuará previamente a la solicitud de licencia de obras de edificación.</p>		
IV.2. Calificación pormenorizada queda reflejada en los planos P4.4A, incluyendo:		
<ul style="list-style-type: none"> a.2. Asentamientos antiguos rurales a61. Unifamiliar d9. Equipamiento privado: religioso e11. Carreteras e12. Calles e21. Peatonales e22. Calles peatonales con tolerancia f11. Parques y jardines f14. Taludes y espacios de borde g1. Equipamiento público: Genérico g4. Equipamiento público: Recreativo g5. Equipamiento público: Deportivo g8. Equipamiento público: Servicios público 		
IV.3. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento		
<p>No existe en este ámbito ningún edificio fuera de ordenación, aunque quedan disconformes con el planeamiento las parcelas con nueva alineación que se indican en el apartado IV.5 de esta ficha.</p>		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R4A.1
NÚCLEO URBANO	BERRIKANO –NÚCLEO ORIGINAL	
IV.4. Condiciones específicas y determinaciones de planeamiento recogido		
<p>CE1 (parcela 6-352) Quedan consolidadas las edificaciones existentes, no permitiéndose aumento de sus volúmenes.</p> <p>CE2 (parcela 6-369) Queda consolidado sin perjuicio de realizar en las obras que se consideren necesarias para el uso de cementerio, siempre dentro de los límites de la subzona.</p> <p>En este ámbito se encuentran las edificaciones y elementos protegidos identificados en el plano P5.4A con los códigos BE.02 a BE.06, que quedan sometidos al régimen de protección que se establece en las fichas correspondientes de <u>B.3. Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico</u>. A la parcela en la que se sitúa BE.06 se aplicará la ordenanza a2 en la medida en que su régimen de protección lo permita.</p>		
IV.5. Ámbito de regulación de fincas		
Se establece una nueva alineación en las parcelas identificadas con el código RF, lo que dará lugar a las correspondientes regularizaciones de fincas de acuerdo con lo establecido en los artículos 4.4.3 y 4.7.3.		
IV.6. Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas		
El PGOU no incluye ninguna AEDP en este ámbito		
IV.7. Unidades de ejecución en actuaciones integradas		
El plan delimita dos actuaciones integradas: AI-4A.1 y AI-4A.2, incluyendo cada una de ellas una única Unidad de Ejecución, sin perjuicio de que, de acuerdo con los procedimientos previstos en la Ley 2/2006, antes de su ejecución se delimite en cada una de ellas más de una unidad de ejecución. Su ordenación queda establecida en las fichas correspondientes incluidas en el Anexo II de esta Normativa.		
V. Condiciones especiales derivadas de las EAE y observaciones		
Todo el ámbito queda sujeto a la servidumbre aeronáutica del Aeropuerto de Vitoria, siendo por tanto de aplicación en todo él las determinaciones que se recogen en el Anexo I de esta Normativa. En todo caso, las alturas que el Plan permite a las actuaciones en este ámbito respetan sobradamente los límites de altura límite de obstáculo que establece estas servidumbres		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R4A.2
NÚCLEO URBANO	BERRIKANO - TXANDOLORMA	
I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE		
El ámbito queda delimitado en el plano P 2.4, corresponde al suelo urbano resultado de la ejecución del Sector SAUR-2 de Berrikano en las NNSS, se sitúa al este del núcleo original y al sur de la travesía de la carretera A-4407. Tiene una superficie de 20.713 m ²		
II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN		
La ordenación se apoya en una calle que atraviesa de este a oeste el Sector, conectada al oeste con la calle Eskarpe perpendicular a la travesía.		
III. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
III.1. Clasificación del suelo: urbano		
III.2. Calificación Global		
Calificación global predominante	A. Residencial	
III.3. Documento que contiene la ordenación pormenorizada		
Plan Parcial SAUR-2 de Berrikano aprobado por la Orden Foral 645/2005 (BOTH A n. 96 del 29/08/2005)		
III.4. Condiciones de desarrollo y programación		
El Plan Parcial que ordenó el ámbito ha sido ya ejecutado en su totalidad.		
III.5. Sistemas Generales a obtener incluido o adscritos		
En este AOP no se incluye ni queda adscrito ningún sistema general.		
III.6. Características básicas de los sistemas y condiciones mínimas de la urbanización		
<p>El abastecimiento de agua está resuelto mediante una captación propia, reforzado por la conexión con la red de AMVISA de la que dispone. Estos sistemas, tal como informa el Consorcio de Aguas de Zigoitia, son suficientes para atender las demandas actuales del Concejo, aunque sería deseable dotar al núcleo urbano de una EDAR. En este sentido el sector de suelo urbanizable (AOP-R3A.4) prevé la construcción de una EDAR que dará servicio a todo el núcleo urbano.</p> <p>Las nuevas urbanizaciones deberán cumplir las condiciones que establecen el Plan y las ordenanzas municipales.</p>		
IV. ORDENACIÓN PORMENORIZADA		
IV.1. Categorización del suelo urbano		
<p>De acuerdo con lo reflejado en el correspondiente plano P2, todo el suelo incluido en el ámbito es Suelo urbano, consolidado o no consolidado por incremento de edificabilidad</p> <p>De acuerdo con lo establecido en el n. 3 del artículo 4.1.1 de esta Normativa la distinción entre suelo urbano consolidado y no consolidado por incremento de edificabilidad se efectuará previamente a la solicitud de licencia de obras de edificación.</p>		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R4A.2
NÚCLEO URBANO	BERRIKANO - TXANDOLORMA	
IV.2. Calificación pormenorizada		
Queda establecida por el Plan Parcial SAUR-2 de Berrikano aprobado por la Orden Foral 645/2005 (BOTH A n. 96 del 29/08/2005).		
IV.3. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento		
No existe en este ámbito ningún edificio en esa situación		
IV.4. Condiciones específicas y determinaciones de planeamiento recogido		
No existen en este ámbito edificios ni parcelas sometidos a condiciones especiales		
V. CONDICIONES ESPECIALES DERIVADAS DE LAS EAE Y OBSERVACIONES		
Todo el ámbito queda sujeto a la servidumbre aeronáutica del Aeropuerto de Vitoria, siendo por tanto de aplicación en todo él las determinaciones que se recogen en el Anexo I de esta Normativa. En todo caso, las alturas que el Plan permite a las actuaciones en este ámbito respetan sobradamente los límites de altura límite de obstáculo que establece estas servidumbres.		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R4A.3
NÚCLEO URBANO	BERRIKANO - ANITXEA	
I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE		
El ámbito queda delimitado en el plano P 2.4, corresponde al suelo urbano resultado de la ejecución del Sector SAUR-1 de Berrikano en las NNSS, se sitúa al sur del núcleo original y al este de la travesía de la carretera A- A-4407. Tiene una superficie de 24.552 m ²		
II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN		
La ordenación se apoya en una calle que atraviesa el Sector de esta a oeste; la trama urbana se completa con la prolongación de la calle Iturbe en dirección norte sur.		
III. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
III.1. Clasificación del suelo: urbano		
III.2. Calificación Global		
Calificación global predominante	A. Residencial	
III.3. Documento que contiene la ordenación pormenorizada		
Plan Parcial Sector SAUR-1 de Berrikano en las NNSS aprobado por la Orden Foral 30/2003 (BOTHA n. 18 del 14/02/2003)		
III.4. Condiciones de desarrollo y programación		
El Plan Parcial que ordenó el ámbito ha sido ya ejecutado en su totalidad.		
III.5. Sistemas Generales a obtener incluido o adscritos		
En este AOP no se incluye ni queda adscrito ningún sistema general.		
III.6. Características básicas de los sistemas y condiciones mínimas de la urbanización		
<p>El abastecimiento de agua está resuelto mediante una captación propia, reforzado por la conexión con la red de AMVISA de la que dispone. Estos sistemas, tal como informa el Consorcio de Aguas de Zigoitia, son suficientes para atender las demandas actuales del Concejo, aunque sería deseable dotar al núcleo urbano de una EDAR. En este sentido el sector de suelo urbanizable (AOP-R3A.4) prevé la construcción de una EDAR que dará servicio a todo el núcleo urbano.</p> <p>Las nuevas urbanizaciones deberán cumplir las condiciones que establecen el Plan y las ordenanzas municipales.</p>		
IV. ORDENACIÓN PORMENORIZADA		
IV.1. Categorización del suelo urbano		
De acuerdo con lo reflejado en el correspondiente plano P2, todo el suelo incluido en el ámbito es Suelo urbano, consolidado o no consolidado por incremento de edificabilidad		
De acuerdo con lo establecido en el n. 3 del artículo 4.1.1 de esta Normativa la distinción entre suelo urbano consolidado y no consolidado por incremento de edificabilidad se efectuará previamente a la solicitud de licencia de obras de edificación.		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R4A.3
NÚCLEO URBANO	BERRIKANO - ANITXEA	
IV.2. Calificación pormenorizada		
Queda establecida por el Plan Parcial SAUR-5 aprobado por la Orden Foral 66/2003 (BOTHÁ n. 110 del 22/09/2003)		
IV.3. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento		
No existe en este ámbito ningún edificio en esa situación		
IV.4. Condiciones específicas y determinaciones de planeamiento recogido		
No existen en este ámbito edificios ni parcelas sometidos a condiciones especiales		
V. CONDICIONES ESPECIALES DERIVADAS DE LAS EAE Y OBSERVACIONES		
Todo el ámbito queda sujeto a la servidumbre aeronáutica del Aeropuerto de Vitoria, siendo por tanto de aplicación en todo él las determinaciones que se recogen en el Anexo I de esta Normativa. En todo caso, las alturas que el Plan permite a las actuaciones en este ámbito respetan sobradamente los límites de altura límite de obstáculo que establece estas servidumbres.		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R4A.4
NÚCLEO URBANO	BERRIKANO - ESKARPE	
I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE		
El ámbito queda delimitado en el plano P 2.4, corresponde al suelo urbanizable. Tiene una superficie de 11.794 m ²		
II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN		
La clasificación como urbanizable de este ámbito y su posterior ordenación pormenorizada permite un aumento de la oferta residencial en este núcleo, y continúa la trama urbana que han configurado los sectores previstos en las NNSS y ya ejecutados.		
III. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
III.1. Clasificación del suelo: urbanizable sectorizado		
III.2. Calificación global: A. Residencial		
III.3. Documento que contendrá la ordenación pormenorizada		
Deberá ordenarse pormenorizadamente mediante un Plan Parcial		
III.4. Condiciones de desarrollo y programación		
Promoción privada Sistema de actuación: concertación Plazo para la aprobación definitiva del Plan Parcial: 8 años		
III.5. Sistemas Generales a obtener incluido o adscritos		
El AOP no incluye en su ámbito ni tiene adscrito ningún sistema general público		
III.6. Condiciones vinculantes para el desarrollo del Plan Parcial		
Superficie total aproximada: 9.988 m ² Densidad y nº de viviendas: 20,02 viviendas/ha, nº total de viviendas: 20 Edificabilidad media sobre rasante: 0,25 Edificabilidad urbanística sobre rasante: 4.000 m ² Subzonas predominantes de ordenación pormenorizada: a.62 Edificación residencial aislada Usos compatibles: c1 terciario genérico hasta un 20% de la edificabilidad urbanística La promoción del sector se hará cargo de la EDAR que debe instalarse para resolver el saneamiento		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R4A.4
NÚCLEO URBANO	BERRIKANO - ESKARPE	
III.7. Características básicas de los sistemas y condiciones mínimas de la urbanización		
<p>El sistema local de espacios libres y el dotacional como mínimo cumplirán los estándares establecidos en el Art. 9.1-2 del Decreto 123/2012.</p> <p>La ordenación establecerá un viario que partiendo de la calle Eskarpe dispondrá parcelas al norte y al sur: no se incluirá ninguna calle en fondo de saco, de modo que en el futuro sea posible continuar la trama urbana de este sector.</p> <p>Tal como informe el Consorcio de Aguas de Zigoitia el sistema de abastecimiento de agua de que dispone Berrikano es suficiente para atender las necesidades de ese sector.</p> <p>Sin embargo, para resolver el saneamiento será necesaria la instalación de una EDAR que atienda las necesidades potenciales de todo el núcleo urbano al añadir las de este sector.</p> <p>Las nuevas urbanizaciones deberán cumplir las condiciones que establecen el Plan y las ordenanzas municipales.</p>		
IV. CONDICIONES ESPECIALES DERIVADAS DE LAS EAE Y OBSERVACIONES		
<p>El Plan Parcial que ordene pormenorizadamente este ámbito, de acuerdo con lo establecido en el art. 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, deben someterse a Evaluación Ambiental Estratégica.</p> <p>Hasta tanto no se disponga del Programa de Actuación Urbana del Sector, los usos y actividades previstas en el art. 21 de la Ley 2/2006 que, de acuerdo con el art. 22.4 de esa misma ley, puedan realizarse en este ámbito antes de su sectorización, deberán respetar las condiciones que se establecen para el suelo no urbanizable en la zona J32. Monte ralo Todo el ámbito queda sujeto a la servidumbre aeronáutica del Aeropuerto de Vitoria, siendo por tanto de aplicación en todo él las determinaciones que se recogen en el Anexo I de esta Normativa. En todo caso, las alturas que el Plan permite a las actuaciones en este ámbito respetan sobradamente los límites de altura límite de obstáculo que establece estas servidumbres.</p>		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R4B
NÚCLEO URBANO	ERIBE	
I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE		
El ámbito queda delimitado en el plano P2.4, incluyendo todo el núcleo urbano con una superficie de 85.409 m ²		
II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN		
La ordenación asume la trama del núcleo urbano; la zona original se apoya en dos antiguos caminos que salían del camino que llevaba de Berrikano; posteriormente se ha desarrollado una zona apoyada en el lado norte del camino a Buruaga.		
III. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
III.1. Clasificación del suelo: urbano		
III.2. Calificación Global		
Calificación global predominante	A. Residencial	
Otros usos globales presentes en el ámbito	D1. Sistema General de Equipamiento comunitario privado	
	E1. Sistema General de Comunicaciones, calles y carreteras	
	G1. Sistema General de Equipamiento comunitario privado	
III.3. Documento que contiene la ordenación pormenorizada		
El propio PGOU		
III.4. Condiciones de desarrollo y programación		
<p>En el suelo urbano consolidado y en el suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad; en el supuesto de que la parcela no tenga la condición de solar el propietario deberá efectuar las obras complementarias tal como se indica en el n. 2 del Artículo 4.4.3 de esta Normativa.</p> <p>En las Actuaciones Integradas que aún no han sido parceladas la cesión de dotaciones prevista en el Artº 6 del Decreto 123/2012, se llevará a cabo tal como se indica en la ficha urbanística correspondiente.</p> <p>En las actuaciones de dotación que puedan realizarse por incremento de edificabilidad, atendiendo a las características del núcleo urbano, la cesión de dotaciones prevista legalmente se monetizará de acuerdo con lo previsto en el Art. 7.3 de Decreto 123/2012.</p>		
Programación		
Plazo para ejecución de las actuaciones a partir de la entrada en vigor del Plan.		
Actuaciones integradas: 8 años.		
III.5. Sistemas Generales a obtener incluido o adscritos		
El suelo del sistema general público incluido en el ámbito ha sido ya obtenido.		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R4B
NÚCLEO URBANO	ERIBE	
III.6. Características básicas de los sistemas y condiciones mínimas de la urbanización		
<p>El abastecimiento de agua está resuelto mediante una captación propia, reforzado por la conexión con la red de AMVISA de la que dispone. Para el saneamiento dispone de una fosa séptica. Estos sistemas, tal como informa el Consorcio de Aguas de Zigoitia, son suficientes para atender las demandas potenciales del Concejo.</p> <p>Las nuevas urbanizaciones deberán cumplir las condiciones que establecen el Plan y las ordenanzas municipales.</p>		
IV. ORDENACIÓN PORMENORIZADA		
IV.1. Categorización del suelo urbano		
<p>De acuerdo con lo reflejado en el correspondiente plano P2, en este ámbito se distingue:</p> <p style="padding-left: 40px;">Suelo urbano, consolidado o no consolidado por incremento de edificabilidad</p> <p style="padding-left: 40px;">Suelo urbano no consolidado por la urbanización</p> <p>De acuerdo con lo establecido en el n. 3 del artículo 4.1.1 de esta Normativa la distinción entre suelo urbano consolidado y no consolidado por incremento de edificabilidad se efectuará previamente a la solicitud de licencia de obras de edificación.</p>		
IV.2. Calificación pormenorizada queda reflejada en los planos P4.4B, incluyendo:		
<ul style="list-style-type: none"> a.2. Asentamientos antiguos rurales a61. Unifamiliar d9. Equipamiento privado: Religioso e12. Calles e21. Peatonales e22. Calles peatonales con tolerancia f11. Parques y jardines f14. Taludes y espacios de borde g1. Equipamiento público: Genérico h1. Abastecimiento de agua. 		
IV.3. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento		
<p>No existe en este ámbito ningún edificio fuera de ordenación, aunque quedan disconformes con el planeamiento las parcelas con nueva alineación que se indican en el apartado IV.5 de esta ficha.</p>		
IV.4. Condiciones específicas y determinaciones de planeamiento recogido		
<p>CE1 (parcela 5-618) Perfil 2 / 0; Altura de cumbre: 8.0; ocupación máxima de parcela: la actual.</p> <p>CE2 (parcela 5-622) Queda consolidado en su volumen actual, sin que se permita ningún aumento de volumen.</p> <p>En este ámbito se encuentran las edificaciones y elementos protegidos identificados en el plano P5.4B con los códigos ER.01, ER.02 y ER.03, que quedan sometidos al régimen de protección que se establece en las fichas correspondientes de <u>B.3. Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico</u>.</p>		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R4B
NÚCLEO URBANO	ERIBE	
IV.5. Ámbito de regulación de fincas		
Se establece una nueva alineación en las parcelas identificadas con el código RF, lo que dará lugar a las correspondientes regularizaciones de fincas de acuerdo con lo establecido en los artículos 4.4.3 y 4.7.3.		
IV.6. Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas		
El PGOU no incluye ninguna AEDP en este ámbito		
IV.7. Unidades de ejecución en actuaciones integradas		
El plan delimita una única actuación integrada: AI-4B.1, que incluye una única Unidad de Ejecución, sin perjuicio de que, de acuerdo con los procedimientos previstos en la Ley 2/2006, antes de su ejecución se delimite en ella más de una unidad de ejecución. Su ordenación queda establecida en las fichas correspondientes incluidas en el Anexo II de esta Normativa.		
V. Condiciones especiales derivadas de las EAE y observaciones		
Todo el ámbito queda sujeto a la servidumbre aeronáutica del Aeropuerto de Vitoria, siendo por tanto de aplicación en todo él las determinaciones que se recogen en el Anexo I de esta Normativa. En todo caso, las alturas que el Plan permite a las actuaciones en este ámbito respetan sobradamente los límites de altura límite de obstáculo que establece estas servidumbres		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R4C
NÚCLEO URBANO	MANURGA	
I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE		
El ámbito queda delimitado en el plano P2.4, incluyendo todo el núcleo urbano con una superficie de 117.251 m ²		
II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN		
La ordenación asume la trama del núcleo urbano, dividida en dos zonas por la carretera, reforzando la morfología tradicional mediante la asignación de la ordenanza propia del núcleo rural original en los huecos existentes entre esas dos zonas. La ordenación hace posible la modificación del trazado de la travesía evitando una fuerte curva que existe actualmente.		
III. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
III.1. Clasificación del suelo: urbano		
III.2. Calificación Global		
Calificación global predominante	A. Residencial	
Otros usos globales presentes en el ámbito	D1. Sistema General de Equipamiento comunitario privado	
	E1. Sistema General de Comunicaciones, calles y carreteras	
	G1. Sistema General de Equipamiento comunitario privado	
III.3. Documento que contiene la ordenación pormenorizada		
El propio PGOU		
III.4. Condiciones de desarrollo y programación		
En el suelo urbano consolidado y en el suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad; en el supuesto de que la parcela no tenga la condición de solar el propietario deberá efectuar las obras complementarias tal como se indica en el n. 2 del Artículo 4.4.3 de esta Normativa.		
En las Actuaciones Integradas que aún no han sido parceladas la cesión de dotaciones prevista en el Artº 6 del Decreto 123/2012, se llevará a cabo tal como se indica en la ficha urbanística correspondiente.		
En las actuaciones de dotación que puedan realizarse por incremento de edificabilidad, atendiendo a las características del núcleo urbano, la cesión de dotaciones prevista legalmente se monetizará de acuerdo con lo previsto en el Art. 7.3 de Decreto 123/2012.		
Programación		
Plazo para ejecución de las actuaciones a partir de la entrada en vigor del Plan. Actuaciones integradas: 8 años.		
III.5. Sistemas Generales a obtener incluido o adscritos		
El suelo del sistema general público incluido en el ámbito ha sido ya obtenido.		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R4C
NÚCLEO URBANO	MANURGA	
III.6. Características básicas de los sistemas y condiciones mínimas de la urbanización		
<p>El abastecimiento de agua está resuelto mediante una captación propia, reforzado por la conexión con la red de AMVISA de la que dispone. El saneamiento se resuelve mediante una fosa séptica de 100 m³. Estos sistemas, tal como informa el Consorcio de Aguas de Zigoitia, son suficientes para atender las demandas potenciales del Concejo.</p> <p>Las nuevas urbanizaciones deberán cumplir las condiciones que establecen el Plan y las ordenanzas municipales.</p>		
IV. ORDENACIÓN PORMENORIZADA		
IV.1. Categorización del suelo urbano		
<p>De acuerdo con lo reflejado en el correspondiente plano P2, en este ámbito se distingue:</p> <p style="padding-left: 40px;">Suelo urbano, consolidado o no consolidado por incremento de edificabilidad</p> <p style="padding-left: 40px;">Suelo urbano no consolidado por la urbanización</p> <p>De acuerdo con lo establecido en el n. 3 del artículo 4.1.1 de esta Normativa la distinción entre suelo urbano consolidado y no consolidado por incremento de edificabilidad se efectuará previamente a la solicitud de licencia de obras de edificación.</p>		
IV.2. Calificación pormenorizada queda reflejada en los planos P4.4C, incluyendo:		
<ul style="list-style-type: none"> a.2. Asentamientos antiguos rurales a61. Unifamiliar d9. Equipamiento privado: religioso e12. Calles e21. Peatonales e22. Calles peatonales con tolerancia f11. Parques y jardines f14. Taludes y espacios de borde g1. Equipamiento público: Genérico g4. Equipamiento público: Recreativo g8. Equipamiento público: Servicios públicos 		
IV.3. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento		
<p>Quedan fuera de ordenación edificaciones situadas en las parcelas 2-807, 3-45 y 2-841, pues ocupan suelo calificado como dominio público de la carretera. Quedan además como disconformes con el planeamiento tipo B varias parcelas que ocupan suelo calificado como viario y para las que se establece una regulación de fincas tal como se recoge en los correspondientes planos P5.</p>		

ZIGOITIA	ÁREA		AOP-R4C
NÚCLEO URBANO	MANURGA		
IV.4. Condiciones específicas y determinaciones de planeamiento recogido			
<p>En este ámbito se encuentran las edificaciones y elementos protegidos identificados en el plano P5.4C con los códigos MA.01 a MA.10 que quedan sometidos al régimen de protección que se establece en las fichas correspondientes de <u>B.3. Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico</u>. A las parcelas en que se sitúan estos elementos, en los casos en que están calificadas como subzona a2, será de aplicación la ordenanza a2 en la medida en que su régimen de protección lo permita.</p>			
IV.5. Ámbito de regulación de fincas			
<p>Se establece una nueva alineación en las parcelas identificadas con el código RF, lo que dará lugar a las correspondientes regularizaciones de fincas de acuerdo con lo establecido en los artículos 4.4.3 y 4.7.3.</p>			
IV.6. Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas			
<p>Quedan fuera de ordenación edificaciones situadas en las parcelas que se indican a continuación, con el objetivo y condiciones de gestión que se indican</p>			
	<u>Polígono</u>	<u>Parcela</u>	<u>Superficie de la parcela afectada</u>
AD-4C.2	2	807	62,00 m ²
AD-4C.3	3	45	50,23 m ²
AD-4C.4	2	841	82,61 m ²
<p><u>Objetivo:</u> seguridad viaria en la travesía de la carretera, resolviendo el fuera de ordenación existente en ese punto.</p>			
<p><u>Condiciones de gestión:</u> la obtención por la Diputación Foral mediante expropiación del suelo de propiedad privada incluido en esta actuación deberá realizarse en un plazo de 4 años a partir de la entrada en vigor de este PGOU.</p> <p>La obtención del suelo exige el derribo e indemnización de los cuerpos de edificación situados parcialmente en la zona de dominio público de la carretera y que quedan declarados fuera de ordenación</p>			
IV.7. Unidades de ejecución en actuaciones integradas			
<p>El plan delimita cinco actuaciones integradas, identificadas en planos con los códigos AI-4C.1 a AI-4C.5, incluyendo cada una de ellas una única Unidad de Ejecución, sin perjuicio de que, de acuerdo con los procedimientos previstos en la Ley 2/2006, antes de su ejecución se delimite en cada una de ellas más de una unidad de ejecución. Su ordenación queda establecida en las fichas correspondientes incluidas en el Anexo II de esta Normativa.</p>			

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R4C
NÚCLEO URBANO	MANURGA	
V. Condiciones especiales derivadas de las EAE y observaciones		
<p>En la ejecución de las cinco unidades previstas en la AOP, deberán conservarse los setos arbóreo-arbustivos de los bordes de las actuaciones. En caso de tener que eliminarse se plantarán los metros lineales correspondientes en otro punto de la parcela. Así mismo, dadas las pendientes de esas unidades, el proyecto fijará las rasantes de las parcelas resultantes, de modo que se produzcan pendientes suaves en el interior de la parcela reduciendo los desniveles en el límite de la actuación sustituyendo siempre que sea posible los muros de contención por taludes y evitando alturas de más de 2 m. Cuando se considere preferible utilizar muros de contención, su altura no debe superar 1.5 m y se realizarán de piedra seca o de hormigón armado revestido con mampuesto de piedra vista.</p> <p>Parte del ámbito queda sujeto a la servidumbre aeronáutica del Aeropuerto de Vitoria, siendo por tanto de aplicación en la superficie que queda delimitada en el plano P5.4C las determinaciones que se recogen en el Anexo I de esta Normativa. En todo caso, las alturas que el Plan permite a las actuaciones en este ámbito respetan sobradamente los límites de altura límite de obstáculo que establece estas servidumbres</p>		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R5A
NÚCLEO URBANO	LETONA	
I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE		
El ámbito queda delimitado en el plano P2.5 y ocupa una superficie de 48.783 m ²		
II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN		
El núcleo urbano se organiza sobre una trama urbana sencilla, que se ha prologado durante el siglo XX hacia el sureste. El Plan consolida esta trama.		
III. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
III.1. Clasificación del suelo: urbano		
III.2. Calificación Global		
Calificación global predominante	A. Residencial	
Otros usos globales presentes en el ámbito	D1. Sistema General de Equipamiento comunitario privado	
	E1. Sistema General de Comunicaciones, calles y carreteras	
	F1 Sistema General de Espacios Libres	
	G1. Sistema General de Equipamiento comunitario público	
III.3. Documento que contiene la ordenación pormenorizada		
El propio PGOU		
III.4. Condiciones de desarrollo y programación		
<p>En el suelo urbano consolidado y en el suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad; en el supuesto de que la parcela no tenga la condición de solar el propietario deberá efectuar las obras complementarias tal como se indica en el n. 2 del Artículo 4.4.3 de esta Normativa.</p> <p>En las actuaciones de dotación que puedan realizarse por incremento de edificabilidad, atendiendo a las características del núcleo urbano, la cesión de dotaciones prevista legalmente se monetizará de acuerdo con lo previsto en el Art. 7.3 de Decreto 123/2012.</p>		
III.5. Sistemas Generales a obtener incluido o adscritos		
El suelo del sistema general público incluido en el ámbito ha sido ya obtenido.		
III.6. Características básicas de los sistemas y condiciones mínimas de la urbanización		
<p>El abastecimiento de agua está resuelto mediante la conexión con la red de AMVISA. La depuración del saneamiento cuenta con una fosa séptica con una capacidad de 55 m³. Estos sistemas tal como informa el Consorcio de Aguas de Zigoitia son suficientes para atender las demandas potenciales del concejo.</p> <p>Las nuevas urbanizaciones deberán cumplir las condiciones que establecen el Plan y las ordenanzas municipales.</p>		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R5A
NÚCLEO URBANO	LETONA	
IV. ORDENACIÓN PORMENORIZADA		
IV.1. Categorización del suelo urbano		
De acuerdo con lo reflejado en el correspondiente plano P2, en este ámbito solo existe Suelo urbano, consolidado o no consolidado por incremento de edificabilidad		
De acuerdo con lo establecido en el n. 3 del artículo 4.1.1 de esta Normativa la distinción entre suelo urbano consolidado y no consolidado por incremento de edificabilidad se efectuará previamente a la solicitud de licencia de obras de edificación.		
IV.2. Calificación pormenorizada queda reflejada en el plano P4.5A, incluyendo:		
<ul style="list-style-type: none"> a.2. Asentamientos antiguos rurales a61. Unifamiliar d.9 Equipamiento privado. Religioso e22. Peatonales con tolerancia f11. Parques y jardines g1. Equipamiento público. Genérico 		
IV.3. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento		
No existe en este ámbito ningún edificio fuera de ordenación, aunque quedan disconformes con el planeamiento las parcelas con nueva alineación que se indican en el apartado IV.5 de esta ficha.		
IV.4. Condiciones específicas y determinaciones de planeamiento recogido		
CE1 Las parcelas 379 y 596 del polígono 6 quedan vinculadas entre sí, sujetas al régimen que se indica en los puntos 4 a 6 del artículo 5.1.1 de esta Normativa.		
En este ámbito se encuentran las edificaciones protegidas identificadas en el plano P5.5A con los códigos LE.01 y LE.02 que quedan sometidos al régimen de protección que se establece en las fichas correspondientes de <u>B.3. Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico</u> . A la parcela en la que se sitúa LE.02 se aplicará la ordenanza a2 en la medida en que su régimen de protección lo permita.		
IV.5. Ámbito de regulación de fincas		
Se establece una nueva alineación en la parcela 273B del polígono 1, lo que dará lugar a la correspondiente regularización de fincas de acuerdo con lo establecido en los artículos 4.4.3 y 4.7.3.		
IV.6. Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas		
En esta AOP no se prevé ninguna actuación de ejecución de dotaciones públicas		
IV.7. Unidades de ejecución en actuaciones integradas		
En esta AOP no se prevé ninguna actuación integrada		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R5A
NÚCLEO URBANO	LETONA	
V. CONDICIONES ESPECIALES DERIVADAS DE LAS EAE Y OBSERVACIONES		
<p>La construcción y urbanización interior de las parcelas en las que se actúe deberán adaptarse a la topografía existente de modo que se produzcan pendientes suaves en el interior de la parcela reduciendo los desniveles en el límite de la actuación sustituyendo siempre que sea posible los muros de contención por taludes que permitan el mantenimiento de la vegetación y evitando desniveles de más de 2 m.</p> <p>Todo el ámbito queda sujeto a la servidumbre aeronáutica del Aeropuerto de Vitoria, siendo por tanto de aplicación en todo él las determinaciones que se recogen en el Anexo I de esta Normativa.</p>		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R5B
NÚCLEO URBANO	OLANO	
I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE		
La AOP queda delimitada en el plano P2.5 y tiene una superficie de 47.733 m ²		
II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN		
El núcleo urbano se organiza sobre una trama urbana sencilla, que se desarrolla a partir de la zona de la Iglesia. En la zona central la edificación existente mantiene la tipología tradicional, que no está presente en la zona periférica. El Plan consolida esta morfología urbana.		
III. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
III.1. Clasificación del suelo: urbano		
III.2. Calificación Global		
Calificación global	A. Residencial	
Otros usos globales presentes en el ámbito	D1. Sistema General de Equipamiento comunitario privado	
	E1. Sistema General de Comunicaciones, calles y carreteras	
	G1. Sistema General de Equipamiento comunitario público	
III.3. Documento que contiene la ordenación pormenorizada		
El propio PGOU		
III.4. Condiciones de desarrollo y programación		
<p>En el suelo urbano consolidado y en el suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad; en el supuesto de que la parcela no tenga la condición de solar el propietario deberá efectuar las obras complementarias tal como se indica en el n. 2 del Artículo 4.4.3 de esta Normativa.</p> <p>En las actuaciones de dotación que puedan realizarse por incremento de edificabilidad, atendiendo a las características del núcleo urbano, la cesión de dotaciones prevista legalmente se monetizará de acuerdo con lo previsto en el Art. 7.3 de Decreto 123/2012.</p>		
III.5. Sistemas Generales a obtener incluido o adscritos		
El suelo del sistema general público incluido en el ámbito ha sido ya obtenido.		
III.6. Características básicas de los sistemas y condiciones mínimas de la urbanización		
<p>El abastecimiento de agua está resuelto mediante la conexión con la red de AMVISA. La depuración del saneamiento cuenta con una fosa séptica con una capacidad de 30 m³. Estos sistemas, tal como informa el Consorcio de Aguas de Zigoitia, son suficientes para atender las demandas potenciales del concejo, incluidos los tres AOP delimitados por el PGOU.</p> <p>Las nuevas urbanizaciones deberán cumplir las condiciones que establecen el Plan y las ordenanzas municipales.</p>		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R5B
NÚCLEO URBANO	OLANO	
IV. ORDENACIÓN PORMENORIZADA		
IV.1. Categorización del suelo urbano		
De acuerdo con lo reflejado en el plano correspondiente plano P2, en este ámbito solo existe Suelo urbano, consolidado o no consolidado por incremento de edificabilidad		
De acuerdo con lo establecido en el n. 3 del artículo 4.1.1 de esta Normativa la distinción entre suelo urbano consolidado y no consolidado por incremento de edificabilidad se efectuará previamente a la solicitud de licencia de obras de edificación.		
IV.2. Calificación pormenorizada: queda reflejada en el plano P4.5B, incluyendo:		
<ul style="list-style-type: none"> a.2. Asentamientos antiguos rurales a61. Unifamiliar d.9 Equipamiento privado: religioso e22. Peatonales con tolerancia f11. Parques y jardines g8. Equipamiento público: Servicios públicos 		
IV.3. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento		
No existe en este ámbito ningún edificio fuera de ordenación, aunque quedan disconformes con el planeamiento las parcelas con nueva alineación que se indican en el apartado IV.5 de esta ficha		
IV.4. Condiciones especiales y determinaciones de planeamiento recogido		
CE1 (parcela 2-1541A) Queda consolidado la edificación existente, sin perjuicio de la posibilidad de realizar las construcciones que sean necesarias para el uso del cementerio, siempre dentro de los límites de la subzona.		
CE2 y CE3 (parcela 2-1541B*) Perfil 2 /0, altura máxima de cumbrera 9,00 m., edificabilidad 0. 5 m ² /m ² , ocupación máxima de parcela 30%.		
En este ámbito se encuentran las edificaciones y elementos protegidos identificados en el plano P5.5B con los códigos OL.01 a OL.05 que quedan sometidos al régimen de protección que se establece en las fichas correspondientes de <u>B.3. Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico</u> . A las parcelas en las que se sitúan OL.02 y OL.05 se aplicará la ordenanza a2 en la medida en que su régimen de protección lo permita.		
IV.5. Ámbito de regulación de fincas		
Se establece una nueva alineación en las parcelas identificadas con el código RF, lo que dará lugar a las correspondientes regularizaciones de fincas de acuerdo con lo establecido en los artículos 4.4.3 y 4.7.3.		
IV.6. Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas		
AD-5B.1	Superficie de la subparcela 1541B del polígono 2	
	3.739,69 m ²	
Objetivo: Disponer de unas parcelas en suelo urbano para equipamiento		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R5B
NÚCLEO URBANO	OLANO	
<p><u>Condiciones de gestión:</u> la actuación es promovida por la Junta Administrativa del Concejo, propietaria del suelo de la actuación. La propia Junta se hará cargo de la urbanización del vial, incluidas sus infraestructuras urbanas necesarias.</p> <p>En su ejecución deberán tener en cuenta las condiciones ambientales que se recogen en el apartado V de esta ficha.</p> <p>La actuación se realizará en el plazo de 8 años.</p>		
IV.7. Unidades de ejecución en actuaciones integradas		
En esta AOP no se prevé ninguna actuación integrada		
V. CONDICIONES ESPECIALES DERIVADAS DE LAS EAE Y OBSERVACIONES		
<p>En la Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas prevista deberán conservarse los setos arbóreo-arbustivos de los bordes de las actuaciones. En caso de tener que eliminarse se plantará con especies autóctonas una superficie equivalente a la desaparecida.</p> <p>Este mismo criterio se tendrá en cuenta en las actuaciones que puedan llevarse a cabo en las parcelas del ámbito; manteniendo los setos arbóreo-arbustivos que pueda haber en los bordes de la parcela; sustituyéndolos, cuando sea necesario, por un plantación lineal equivalente en otro punto de la parcela. Además se deberá atender a la pendiente existente, de modo que en la urbanización interior de la parcela se eviten pendientes fuertes, reduciendo los desniveles y sustituyendo siempre que sea posible los muros de contención por taludes y evitando alturas de más de 2 m. Cuando se considere preferible utilizar muros de contención, su altura no debe superar 1.5 m y se realizarán de piedra seca o de hormigón armado revestido con mampuesto de piedra vista.</p> <p>Parte del ámbito –tal como se refleja en el plano P5.5B- .queda sujeto a la servidumbre aeronáutica del Aeropuerto de Vitoria, siendo por tanto de aplicación en esa parte las determinaciones que se recogen en el Anexo I de esta Normativa</p>		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R5C
NÚCLEO URBANO	ZAITEGI	
I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE		
La AOP queda delimitada en el plano P2.5 y tiene una superficie de 38.597 m ²		
II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN		
El núcleo urbano se organiza sobre una trama urbana sencilla, que se sitúa al norte de la iglesia, limitado por un escarpe que determina una línea este oeste sobre la que se ha apoyado una prolongación del núcleo original hacia el oeste. Además discontinuo con ese núcleo, junto a la carretera hay otra pequeña zona urbana. El Plan consolida esta morfología urbana.		
III. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
III.1. Clasificación del suelo: urbano		
III.2. Calificación Global		
Calificación global	A. Residencial	
F1Otros usos globales presentes en el ámbito	D1. Sistema General de Equipamiento comunitario Privado	
	F1. Sistema General de Espacios Libres	
	G1. Sistema General de Equipamiento comunitario público	
III.3. Documento que contiene la ordenación pormenorizada		
El propio PGOU		
III.4. Condiciones de desarrollo y programación		
<p>En el suelo urbano consolidado y en el suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad; en el supuesto de que la parcela no tenga la condición de solar el propietario deberá efectuar las obras complementarias tal como se indica en el n. 2 del Artículo 4.4.3 de esta Normativa.</p> <p>En las actuaciones de dotación que puedan realizarse por incremento de edificabilidad, atendiendo a las características del núcleo urbano, la cesión de dotaciones prevista legalmente se monetizará de acuerdo con lo previsto en el Art. 7.3 de Decreto 123/2012.</p>		
III.5. Sistemas Generales a obtener incluido o adscritos		
El suelo del sistema general público incluido en el ámbito ha sido ya obtenido.		
III.6. Características básicas de los sistemas y condiciones mínimas de la urbanización		
<p>El abastecimiento de agua está resuelto mediante la conexión con la red de AMVISA. La depuración del saneamiento cuenta con tres fosas sépticas, cada una con una capacidad de 25 m³. Estos sistemas, tal como informa el Consorcio de Aguas de Zigoitia, son suficientes para atender las demandas potenciales del concejo, incluidos los tres AOP delimitados por el PGOU.</p> <p>Las nuevas urbanizaciones deberán cumplir las condiciones que establecen el Plan y las ordenanzas municipales.</p>		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R5C
NÚCLEO URBANO	ZAITEGI	
IV. ORDENACIÓN PORMENORIZADA		
IV.1. Categorización del suelo urbano		
De acuerdo con lo reflejado en el plano correspondiente plano P2, en este ámbito solo existe Suelo urbano, consolidado o no consolidado por incremento de edificabilidad		
De acuerdo con lo establecido en el n. 3 del artículo 4.1.1 de esta Normativa la distinción entre suelo urbano consolidado y no consolidado por incremento de edificabilidad se efectuará previamente a la solicitud de licencia de obras de edificación.		
IV.2. Calificación pormenorizada: queda reflejada en el plano P4.5C.		
<ul style="list-style-type: none"> a.2. Asentamientos antiguos rurales a61. Unifamiliar d.9 Equipamiento privado. Religioso e22. Peatonales con tolerancia f11. Parques y jardines f14. Taludes y espacios de borde g1. Equipamiento público. Genérico. g4. Equipamiento público. Recreativo. g8. Equipamiento público. Servicios públicos 		
IV.3. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento		
Queda fuera de ordenación una edificación situada en la parcela 2-168, pues ocupa suelo calificado como dominio público de la carretera. Quedan además como disconformes con el planeamiento tipo B varias parcelas que ocupan suelo calificado como viario y para las que se establece una regulación de fincas tal como se recoge en los correspondientes planos P5.		
IV.4. Condiciones específicas y determinaciones de planeamiento recogido		
CE1 (parcela 2-211) Queda consolidado la edificación existente, sin perjuicio de la posibilidad de realizar las construcciones que sean necesarias para el uso del cementerio, siempre dentro de los límites de la subzona.		
CE2 (parcela 2-2031) Queda consolidado el perfil existente se permite ampliación del 50% de su edificabilidad; esta posible ampliación no podrá superar la rasante de la cubierta de la edificación actual.		
En este ámbito se encuentran las edificaciones y elementos protegidos identificados en el plano P5.5C con los códigos ZA.01 a ZA.06 que quedan sometidos al régimen de protección que se establece en las fichas correspondientes de B.3. Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico . A las parcelas en las que se sitúan ZA.01 y ZA.05 se aplicará la ordenanza a2 en la medida en que su régimen de protección lo permita.		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R5C
NÚCLEO URBANO	ZAITEGI	
IV.5. Ámbito de regulación de fincas		
Se establece una nueva alineación en las parcelas identificadas con el código RF, lo que dará lugar a las correspondientes regularizaciones de fincas de acuerdo con lo establecido en los artículos 4.4.3 y 4.7.3.		
IV.6. Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas		
AD-5C.1	<u>Parcela:</u> 168 del polígono 2	
	<u>Superficie:</u> 43,37 m ²	
<u>Objetivo:</u> seguridad viaria en la travesía de la carretera, resolviendo el fuera de ordenación existente en ese punto.		
<u>Condiciones de gestión:</u> la obtención por la Diputación Foral mediante expropiación del suelo de propiedad privada incluido en esta actuación deberá realizarse en un plazo de 4 años a partir de la entrada en vigor de este PGOU. La obtención del suelo exige el derribo e indemnización de los cuerpos de edificación situados parcialmente en la zona de dominio público de la carretera y que quedan declarados fuera de ordenación		
IV.7. Unidades de ejecución en actuaciones integradas		
En esta AOP no se prevé ninguna actuación integrada		
V. CONDICIONES ESPECIALES DERIVADAS DE LAS EAE Y OBSERVACIONES		
La construcción y urbanización interior de las parcelas en las que se actúe deberán adaptarse a la topografía existente de modo que se produzcan pendientes suaves en el interior de la parcela reduciendo los desniveles en el límite de la actuación sustituyendo siempre que sea posible los muros de contención por taludes que permitan el mantenimiento de la vegetación y evitando desniveles de más de 2 m. Cuando se considere preferible utilizar muros de contención, su altura no debe superar 1.5 m y se realizarán de piedra seca o de hormigón armado revestido con mampuesto de piedra vista.		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R6A.1
NÚCLEO URBANO	APODAKA - NÚCLEO ORIGINAL	
I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE		
El ámbito queda delimitado en el plano P2.6, situada en la parte norte del núcleo urbano, con una superficie de 155.184 m ²		
II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN		
La trama urbana del núcleo original de Apodaka está, prácticamente en su totalidad, consolidada por la urbanización, conservando un elevado número de solares sin edificar. En esta situación la ordenación del PGOU mantiene la unidad de ejecución de las NNSS, actualmente en tramitación, y delimita un par de actuaciones integradas en suelos centrales a fin de enriquecer en lo posible el tejido urbano. Una de estas actuaciones, permite establecer un acceso a la población desde la carretera A-4406, en un lugar más adecuado que el actual.		
III. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
III.1. Clasificación del suelo: urbano		
III.2. Calificación Global		
Calificación global predominante	A. Residencial	
Otros usos globales presentes en el ámbito	D1. Sistema General de Equipamiento comunitario privado	
	G1. Sistema General de Equipamiento comunitario público	
III.3. Documento que contiene la ordenación pormenorizada		
El propio PGOU		
III.4. Condiciones de desarrollo y programación		
<p>En el suelo urbano consolidado y en el suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad; en el supuesto de que la parcela no tenga la condición de solar el propietario deberá efectuar las obras complementarias tal como se indica en el n. 2 del Artículo 4.4.3 de esta Normativa.</p> <p>En las Actuaciones Integradas la cesión de dotaciones prevista en el Artº 6 del Decreto 123/2012, se llevará a cabo tal como se indica en la ficha urbanística correspondiente.</p> <p>En las actuaciones de dotación que puedan realizarse por incremento de edificabilidad, atendiendo a las características del núcleo urbano, la cesión de dotaciones prevista legalmente se monetizará de acuerdo con lo previsto en el Art. 7.3 de Decreto 123/2012.</p>		
Programación		
Plazo para ejecución de las actuaciones a partir de la entrada en vigor del Plan. Actuaciones integradas: 8 años.		
III.5. Sistemas Generales a obtener incluido o adscritos		
El suelo del sistema general público incluido en el ámbito ha sido ya obtenido.		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R6A.1
NÚCLEO URBANO	APODAKA - NÚCLEO ORIGINAL	
III.6. Características básicas de los sistemas y condiciones mínimas de la urbanización		
<p>El abastecimiento de agua está resuelto mediante la conexión con la red de AMVISA. La depuración del saneamiento cuenta con una EDAR con una capacidad de 500 hab. Equivalentes. Estos sistemas tal como informa el Consorcio de Aguas de Zigoitia son suficientes para atender las demandas potenciales del concejo, incluidos los tres AOP delimitados por el PGOU.</p> <p>Las nuevas urbanizaciones deberán cumplir las condiciones que establecen el Plan y las ordenanzas municipales.</p>		
IV. ORDENACIÓN PORMENORIZADA		
IV.1. Categorización del suelo urbano		
<p>De acuerdo con lo reflejado en el correspondiente plano P2, en este ámbito se distingue</p> <p style="padding-left: 40px;">Suelo urbano, consolidado o no consolidado por incremento de edificabilidad</p> <p style="padding-left: 40px;">Suelo urbano no consolidado por la urbanización</p> <p>De acuerdo con lo establecido en el n. 3 del artículo 4.1.1 de esta Normativa la distinción entre suelo urbano consolidado y no consolidado por incremento de edificabilidad se efectuará previamente a la solicitud de licencia de obras de edificación.</p>		
IV.2. Calificación pormenorizada queda reflejada en el plano P4.6A, incluyendo:		
<ul style="list-style-type: none"> a.2. Asentamientos antiguos rurales a61. Unifamiliar d.9 Equipamiento privado: religioso e12. Calles e21. Peatonales e22. Peatonales con tolerancia f11. Parques y jardines f13. Plazas y áreas peatonales f14. Taludes y espacios de borde g1. Equipamiento público: Genérico g4. Equipamiento público: Recreativo 		
IV.3. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento		
<p>No existe en este ámbito ningún edificio fuera de ordenación, aunque quedan disconformes con el planeamiento las parcelas con nueva alineación que se indican en el apartado IV.5 de esta ficha.</p>		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R6A.1
NÚCLEO URBANO	APODAKA - NÚCLEO ORIGINAL	
IV.4. Condiciones específicas y determinaciones de planeamiento recogido		
<p>CE1 Las parcelas 638 y 639 del polígono 1 quedan vinculadas entre sí, sujetas al régimen que se indica en los puntos 4 a 6 del artículo 5.1.1 de esta Normativa.</p> <p>En este ámbito se encuentran las edificaciones y elementos protegidos identificados en el plano P5.6A con los códigos AP.02, AP.03, AP.04 y AP.06 que quedan sometidos al régimen de protección que se establece en las fichas correspondientes de <u>B.3. Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico</u>. Las edificaciones existentes en la parcela en que se sitúa AP.05 podrán ampliarse respetando las alturas que se marcan en plano y una edificabilidad máxima de 0,7 m²/m².</p>		
IV.5. Ámbito de regulación de fincas		
<p>Se establece una nueva alineación en las parcelas identificadas con el código RF, lo que dará lugar a las correspondientes regularizaciones de fincas de acuerdo con lo establecido en los artículos 4.4.3 y 4.7.3.</p>		
IV.6. Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas		
<p>En esta AOP no se prevé ninguna actuación de ejecución de dotaciones públicas</p>		
IV.7. Unidades de ejecución en actuaciones integradas		
<p>En esta AOP quedan delimitadas tres actuaciones integradas AI-6A.1, AI-6A.2 y AI-6A.3, cada una de ellas con una única unidad de ejecución, sin perjuicio de que, de acuerdo con los procedimientos previstos en la Ley 2/2006, antes de su ejecución se delimite en cada una de ellas más de una unidad de ejecución. La AI-6A.3 corresponde a la UE-6 de Apodaka en las NNSS, ha iniciado su ejecución antes de la aprobación de este Plan y queda ordenada por lo establecido en las NNSS. La ordenación de las demás unidades de ejecución queda establecida en las fichas correspondientes incluidas en el Anexo II de esta Normativa.</p>		
V. CONDICIONES ESPECIALES DERIVADAS DE LAS EAE Y OBSERVACIONES		
<p>—Todo el ámbito queda sujeto a la servidumbre aeronáutica del Aeropuerto de Vitoria, que incluye la limitación de alturas para construcciones, instalaciones y plantaciones que quedan grafiadas en el plano P5.6A. En todo el ámbito se aplicarán las determinaciones que se recogen en el Anexo I de esta Normativa.</p> <p>—Tal como se refleja en el correspondiente plano P5, existen en el ámbito suelos potencialmente contaminados (PC), a los que será de aplicación lo establecido en el punto 5 del artículo 6.1.11 de la Normativa General.</p>		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R6A.2
NÚCLEO URBANO	APODAKA - LUGORRI	
II. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE		
La AOP queda delimitada en el plano P2.6, situada en la parte sudeste del núcleo urbano, con una superficie de 30.719 m ²		
II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN		
La trama urbana de este ámbito organiza el espacio vacante hasta finales del siglo XX, en el interior del AOP-R6A.1, proporcionando una conexión viaria en las calles Goiko Anda y Arbina en las que se había apoyado una primera ampliación del núcleo original.		
III. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
III.1. Clasificación del suelo: urbano		
III.2. Calificación Global		
Calificación global	A. Residencial	
Otros usos globales presentes en el ámbito	E1. Sistema General de Comunicaciones	
III.3. Documento que contiene la ordenación pormenorizada		
Plan Parcial R.1, aprobado por Orden Foral 13/01, de 15 de enero de 2001 (BOTHA nº 30 de 12.03.2001)		
III.4. Condiciones de desarrollo y programación		
El Plan Parcial que ordenó el AOP ha sido ejecutado en su totalidad, por tanto en los solares vacantes se actuará mediante actuaciones aisladas.		
III.5. Sistemas Generales a obtener incluido o adscritos		
El suelo del sistema general público incluido en el ámbito ha sido ya obtenido.		
III.6. Características básicas de los sistemas y condiciones mínimas de la urbanización		
El abastecimiento de agua está resuelto mediante la conexión con la red de AMVISA. La depuración del saneamiento cuenta con una EDAR con una capacidad de 500 hab. Equivalentes. Estos sistemas, tal como informa el Consorcio de Aguas de Zigoitia, son suficientes para atender las demandas potenciales del concejo, incluidos los tres AOP delimitados por el PGOU.		
Las nuevas urbanizaciones deberán cumplir las condiciones que establecen el Plan y las ordenanzas municipales.		
IV. ORDENACIÓN PORMENORIZADA		
IV.1. Categorización del suelo urbano		
De acuerdo con lo reflejado en el plano correspondiente plano P2, en este ámbito solo existe Suelo urbano, consolidado o no consolidado por incremento de edificabilidad		
De acuerdo con lo establecido en el n. 3 del artículo 4.1.1 de esta Normativa la distinción entre suelo urbano consolidado y no consolidado por incremento de edificabilidad se efectuará previamente a la solicitud de licencia de obras de edificación.		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R6A.2
NÚCLEO URBANO	APODAKA - LUGORRI	
IV.2. Calificación pormenorizada:		
Queda establecida por el Plan Parcial R.1, aprobado por Orden Foral 13/01, de 15 de enero de 2001 (BOTH A nº 30 de 12.03.2001).		
IV.3. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento		
No existe en este ámbito ningún edificio en esa situación		
IV.4. Condiciones específicas y determinaciones de planeamiento recogido		
No existen en este ámbito edificios ni parcelas sometidos a condiciones especiales.		
IV.5. Ámbito de regulación de fincas		
No se prevé en el ámbito ninguna regularización de fincas		
IV.6. Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas		
El PGOU no incluye ninguna AEDP en este ámbito		
V. CONDICIONES ESPECIALES DERIVADAS DE LAS EAE Y OBSERVACIONES		
Todo el ámbito queda sujeto a la servidumbre aeronáutica del Aeropuerto de Vitoria, que incluye la limitación de alturas para construcciones, instalaciones y plantaciones que quedan grafiadas en el plano P5.6A. En todo el ámbito se aplicarán las determinaciones que se recogen en el Anexo I de esta Normativa.		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R6A.3
NÚCLEO URBANO	APODAKA - PARRANDARIOS	
I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE		
El ámbito queda delimitado en el plano P2.6, situada en la parte sudeste del núcleo urbano, con una superficie de 33.398 m ²		
II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN		
La trama urbana de este ámbito organiza el espacio situado al suroeste de la población, proporcionando una conexión viaria entre las calles Behekolanda y Arbina en las que se había apoyado una primera ampliación del núcleo original I.		
III. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
III.1. Clasificación del suelo: urbano		
III.2. Calificación Global		
Calificación global predominante	A. Residencial	
Otros usos globales presentes en el ámbito	E1. Sistema General de Comunicaciones	
III.3. Documento que contiene la ordenación pormenorizada		
Plan Parcial SAUR-1 aprobado por la Orden Foral 765/2003 (BOTHA n. 85 del 21/07/2003)		
III.4. Condiciones de desarrollo y programación		
El Plan Parcial que ordenó el AOP ha sido ejecutado en su totalidad, por tanto en los solares vacantes se actuará mediante actuaciones aisladas.		
III.5. Sistemas Generales a obtener incluido o adscritos		
El suelo del sistema general público incluido en el ámbito ha sido ya obtenido.		
III.6. Características básicas de los sistemas y condiciones mínimas de la urbanización		
El abastecimiento de agua está resuelto mediante la conexión con la red de AMVISA. La depuración del saneamiento cuenta con una EDAR con una capacidad de 500 hab. Equivalentes. Estos sistemas, tal como informa el Consorcio de Aguas de Zigoitia, son suficientes para atender las demandas potenciales del concejo, incluidos los tres AOP delimitados por el PGOU. Las nuevas urbanizaciones deberán cumplir las condiciones que establecen el Plan y las ordenanzas municipales.		
IV. ORDENACIÓN PORMENORIZADA		
IV.1. Categorización del suelo urbano		
De acuerdo con lo reflejado en el plano correspondiente plano P2, en este ámbito solo existe Suelo urbano, consolidado o no consolidado por incremento de edificabilidad De acuerdo con lo establecido en el n. 3 del artículo 4.1.1 de esta Normativa la distinción entre suelo urbano consolidado y no consolidado por incremento de edificabilidad se efectuará previamente a la solicitud de licencia de obras de edificación.		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R6A.3
NÚCLEO URBANO	APODAKA - PARRANDARIOS	
IV.2. Calificación pormenorizada		
Queda establecida por el Plan Parcial SAUR-1, aprobado por la Orden Foral 765/2003 (BOTH A n. 85 del 21/07/2003)		
IV.3. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento		
No existe en este ámbito ningún edificio en esa situación		
IV.4. Condiciones específicas y determinaciones de planeamiento recogido		
No existen en este ámbito edificios ni parcelas sometidos a condiciones especiales.		
IV.5. Ámbito de regulación de fincas		
No se prevé en el ámbito ninguna regularización de fincas		
IV.6. Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas		
El PGOU no incluye ninguna AEDP en este ámbito		
V. CONDICIONES ESPECIALES DERIVADAS DE LAS EAE Y OBSERVACIONES		
Todo el ámbito queda sujeto a la servidumbre aeronáutica del Aeropuerto de Vitoria, que incluye la limitación de alturas para construcciones, instalaciones y plantaciones que quedan grafiadas en el plano P5.6A. En todo el ámbito se aplicarán las determinaciones que se recogen en el Anexo I de esta Normativa		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R6B
NÚCLEO URBANO	BURUAGA	
I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE		
El ámbito queda delimitado en el plano P2.6, situada en la parte sudeste del núcleo urbano, con una superficie de 75.509 m ²		
II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN		
La ordenación asume la trama del núcleo urbano, situado en un cruce de caminos, y el carácter de la edificación que, en su mayor parte, ha perdido el carácter de la arquitectura tradicional en Zigoitia; aunque incluye en la subzona “a2 antiguos núcleos rurales” las construcciones que mantienen ese carácter.		
No obstante, atendiendo a la demanda residencial comprobada desde la aprobación de las NNSS y la previsible a corto y medio plazo, desclasifica el suelo urbanizable que establecían las NNSS.		
III. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
III.1. Clasificación del suelo: urbano		
III.2. Calificación Global		
Calificación global predominante	A. Residencial	
Otros usos globales presentes en el ámbito	D1. Sistema General de Equipamiento comunitario privado	
	E1. Sistema General de Comunicaciones, calles y carreteras	
	G1. Sistema General Equipamiento comunitario público	
III.3. Documento que contiene la ordenación pormenorizada		
El propio PGOU		
III.4. Condiciones de desarrollo y programación		
En el suelo urbano consolidado y en el suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad; en el supuesto de que la parcela no tenga la condición de solar el propietario deberá efectuar las obras complementarias tal como se indica en el n. 2 del Artículo 4.4.3 de esta Normativa.		
En las actuaciones de dotación que puedan realizarse por incremento de edificabilidad, atendiendo a las características del núcleo urbano, la cesión de dotaciones prevista legalmente se monetizará de acuerdo con lo previsto en el Art. 7.3 de Decreto 123/2012.		
III.5. Sistemas Generales a obtener incluido o adscritos		
El suelo del sistema general público incluido en el ámbito ha sido ya obtenido.		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R6B
NÚCLEO URBANO	BURUAGA	
III.6. Características básicas de los sistemas y condiciones mínimas de la urbanización		
<p>El abastecimiento de agua está resuelto mediante una captación propia, aunque ocasionalmente utiliza la conexión con la red de AMVISA de la que dispone. El saneamiento se resuelve mediante fosa séptica de 50 m³ con filtro biológico. Estos sistemas, tal como informa el Consorcio de Aguas de Zigoitia, son suficientes para atender las demandas potenciales del concejo.</p> <p>Las nuevas urbanizaciones deberán cumplir las condiciones que establecen el Plan y las ordenanzas municipales.</p>		
IV. ORDENACIÓN PORMENORIZADA		
IV.1. Categorización del suelo urbano		
<p>De acuerdo con lo reflejado en el plano correspondiente plano P2, en este ámbito solo existe Suelo urbano, consolidado o no consolidado por incremento de edificabilidad</p> <p>De acuerdo con lo establecido en el n. 3 del artículo 4.1.1 de esta Normativa la distinción entre suelo urbano consolidado y no consolidado por incremento de edificabilidad se efectuará previamente a la solicitud de licencia de obras de edificación.</p>		
IV.2. Calificación pormenorizada queda reflejada en el plano P4.6B, incluyendo:		
<ul style="list-style-type: none"> a2. Asentamientos antiguos rurales a61. Unifamiliar d9. Equipamiento privado: religioso e12. Calles e21. Peatonales e22. Peatonales con tolerancia f14. Taludes y espacios de borde g1. Equipamiento público: Genérico g8. Equipamiento público: Servicios públicos 		
IV.3. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento		
<p>No existe en este ámbito ningún edificio fuera de ordenación, aunque quedan disconformes con el planeamiento las parcelas con nueva alineación que se indican en el apartado IV.5 de esta ficha.</p>		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R6B
NÚCLEO URBANO	BURUAGA	
IV.4. Condiciones específicas y determinaciones de planeamiento recogido		
<p>CE1 Las parcelas 203 y 1336 del polígono 6 quedan vinculadas entre sí, sujetas al régimen que se indica en los puntos 4 a 6 del artículo 5.1.1 de esta Normativa.</p> <p>En este ámbito se encuentran las edificaciones y elementos protegidos identificados en el plano P5.6B con los códigos BU.01 a BU.06 que quedan sometidos al régimen de protección que se establece en las fichas correspondientes de <u>B.3. Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico</u>. A las parcelas en que se sitúan estos elementos, en los casos en que están calificadas como subzona a2, será de aplicación la ordenanza a2 en la medida en que su régimen de protección lo permita</p>		
IV.5. Ámbito de regulación de fincas		
<p>Se establece una nueva alineación en las parcelas identificadas con el código RF, lo que dará lugar a las correspondientes regularizaciones de fincas de acuerdo con lo establecido en los artículos 4.4.3 y 4.7.3.</p>		
IV.6. Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas		
<p>El PGOU no incluye ninguna AEDP en este ámbito</p>		
IV.7. Unidades de ejecución en actuaciones integradas		
<p>En este AOP el PGOU no prevé ninguna unidad de ejecución.</p>		
V. Condiciones especiales derivadas de las EAE y observaciones		
<p>—Todo el ámbito queda sujeto a la servidumbre aeronáutica del Aeropuerto de Vitoria, que incluye la limitación de alturas para construcciones, instalaciones y plantaciones que quedan grafiadas en el plano P5.6B. En todo el ámbito se aplicarán las determinaciones que se recogen en el Anexo I de esta Normativa.</p> <p>—Tal como se refleja en el correspondiente plano P5, existen en el ámbito suelos potencialmente contaminados (PC), a los que será de aplicación lo establecido en el punto 5 del artículo 6.1.11 de la Normativa General.</p>		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R6C
NÚCLEO URBANO	MENDAROKETA	
I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE		
El ámbito queda delimitado en el plano P2.6, situada en la parte sudeste del núcleo urbano, con una superficie de 38.576 m ²		
II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN		
La ordenación asume la trama del núcleo urbano, que se apoya en el trazado de la carretera A-3604, con una pequeña ampliación, no consolidada por la urbanización, situada al norte en el centro de la travesía.		
III. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
III.1. Clasificación del suelo: urbano		
III.2. Calificación Global		
Calificación global predominante	A. Residencial	
Otros usos globales presentes en el ámbito	D1. Sistema General de Equipamiento comunitario privado	
	E1. Sistema General de Comunicaciones, calles y carreteras	
	G1. Sistema General Equipamiento comunitario público.	
III.3. Documento que contiene la ordenación pormenorizada		
El propio PGOU		
III.4. Condiciones de desarrollo y programación		
<p>En el suelo urbano consolidado y en el suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad; en el supuesto de que la parcela no tenga la condición de solar el propietario deberá efectuar las obras complementarias tal como se indica en el n. 2 del Artículo 4.4.3 de esta Normativa.</p> <p>En las Actuación Integradas la cesión de dotaciones prevista en el Artº 6 del Decreto 123/2012, se llevará a cabo tal como se indica en la ficha urbanística correspondiente.</p> <p>En las actuaciones de dotación que puedan realizarse por incremento de edificabilidad, atendiendo a las características del núcleo urbano, la cesión de dotaciones prevista legalmente se monetizará de acuerdo con lo previsto en el Art. 7.3 de Decreto 123/2012.</p>		
Programación		
Plazo para ejecución de las actuaciones a partir de la entrada en vigor del Plan.		
Actuación integrada: 8 años.		
Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas: 4 años		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R6C
NÚCLEO URBANO	MENDAROKETA	
III.5. Sistemas Generales a obtener incluido o adscritos		
<p>El suelo del sistema general público incluido en el ámbito ha sido ya obtenido en su mayor parte, algunas ampliaciones para completar la zona de dominio público de la carretera se obtendrán con la expropiación prevista en la AD-6C.1 y con la regularización de fincas previstas en las parcelas que se indican en el apartado IV.5 de esta ficha.</p>		
III.6. Características básicas de los sistemas y condiciones mínimas de la urbanización		
<p>El abastecimiento de agua está resuelto mediante la conexión con la red de AMVISA de la que dispone. El saneamiento se resuelve mediante fosa séptica de 25 m³ con decantación, digestión y filtro biológico. Estos sistemas, tal como informa el Consorcio de Aguas de Zigoitia, son suficientes para atender las demandas potenciales del concejo.</p> <p>Las nuevas urbanizaciones deberán cumplir las condiciones que establecen el Plan y las ordenanzas municipales.</p>		
IV. ORDENACIÓN PORMENORIZADA		
IV.1. Categorización del suelo urbano		
<p>De acuerdo con lo reflejado en el correspondiente plano P2, en este ámbito se distingue</p> <ul style="list-style-type: none"> Suelo urbano, consolidado o no consolidado por incremento de edificabilidad Suelo urbano no consolidado por la urbanización <p>De acuerdo con lo establecido en el n. 3 del artículo 4.1.1 de esta Normativa la distinción entre suelo urbano consolidado y no consolidado por incremento de edificabilidad se efectuará previamente a la solicitud de licencia de obras de edificación.</p>		
IV.2. Calificación pormenorizada queda reflejada en el plano P4.6C, incluyendo:		
<ul style="list-style-type: none"> a.2. Asentamientos antiguos rurales a61. Unifamiliar d9. Equipamiento privado: religioso e11. Carreteras e21. Peatonales e22. Peatonales con tolerancia f11. Parques y jardines f14. Taludes y espacios de borde g1. Equipamiento público. Genérico 		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R6C
NÚCLEO URBANO	MENDAROKETA	
IV.3. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento		
<p>Queda fuera de ordenación el edificio situado en la parcela 466 del polígono 6, parcialmente incluida en la AEDP-6C.1; y disconformes con el planeamiento, tipo A, las edificaciones que se señalan en las parcelas 467 y 1339. Todas ellas quedan identificadas en el plano P 5.6C.</p> <p>Además, quedan también disconformes con el planeamiento las parcelas con nueva alineación que se indican en el apartado IV.5 de esta ficha.</p>		
IV.4. Condiciones específicas y determinaciones de planeamiento recogido		
<p>En este ámbito se encuentran las edificaciones y elementos protegidos identificados en el plano P5.6B con los códigos ME.01, ME.02 y ME.03 que quedan sometidos al régimen de protección que se establece en las fichas correspondientes de <u>B.3. Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico</u>. A la parcela en la que se sitúa ME.03 se aplicará la ordenanza a2 en la medida en que su régimen de protección lo permita.</p>		
IV.5. Ámbito de regulación de fincas		
<p>Se establece una nueva alineación en las parcelas identificadas con el código RF, lo que dará lugar a las correspondientes regularizaciones de fincas de acuerdo con lo establecido en los artículos 4.4.3 y 4.7.3.</p>		
IV.6. Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas		
AD-6C.1	<u>Parcela:</u> 466 del polígono 6	
	<u>Superficie:</u> 9,38 m ²	
<u>Objetivo:</u> seguridad viaria en la travesía de la carretera, resolviendo el fuera de ordenación existente en ese punto.		
<p><u>Condiciones de gestión:</u> la obtención por la Diputación Foral mediante expropiación del suelo de propiedad privada incluido en esta actuación deberá realizarse en un plazo de 4 años a partir de la entrada en vigor de este PGOU.</p> <p>La obtención del suelo exige el derribo e indemnización de los cuerpos de edificación situados parcialmente en la zona de dominio público de la carretera y que quedan declarados fuera de ordenación</p>		
IV.7. Unidades de ejecución en actuaciones integradas		
<p>El plan delimita en este AOP la actuación integrada AI-6C.1 distribuida entre 4 unidades de ejecución, sin perjuicio de que, de acuerdo con los procedimientos previstos en la Ley 2/2006, antes de su ejecución se modifique esta delimitación de las unidades de ejecución. Su ordenación queda establecida en las fichas correspondientes incluidas en el Anexo II de esta Normativa.</p>		
V. Condiciones especiales derivadas de las EAE y observaciones		
<p>Todo el ámbito queda sujeto a la servidumbre aeronáutica del Aeropuerto de Vitoria, que incluye la limitación de alturas para construcciones, instalaciones y plantaciones que quedan grafiadas en el plano P5.6C. En todo el ámbito se aplicarán las determinaciones que se recogen en el Anexo I de esta Normativa.</p>		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R7A
NÚCLEO URBANO	ETXAGUEN	
I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE		
La AOP queda delimitada en el plano P2.7, con una superficie total 92.472 m ² .		
II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN		
El Plan asume la ordenación Etxaguen tal como lo hicieron las Normas Subsidiarias vigentes hasta la fecha, incorporando las actuaciones realizadas en la travesía de la carretera A-		
III. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
III.1. Clasificación del suelo: urbano		
III.2. Calificación Global		
Calificación global predominante	A. Residencial	
Otros usos globales presentes en el ámbito	E1. Sistema General de Comunicaciones, calles y carreteras	
	I. Sistema General hidráulico	
III.3. Documento que contiene la ordenación pormenorizada		
El propio PGOU		
III.4. Condiciones de desarrollo y programación		
<p>En el suelo urbano consolidado y en el suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad; en el supuesto de que la parcela no tenga la condición de solar el propietario deberá efectuar las obras complementarias tal como se indica en el n. 2 del Artículo 4.4.3 de esta Normativa.</p> <p>En las actuaciones de dotación que puedan realizarse por incremento de edificabilidad, atendiendo a las características del núcleo urbano, la cesión de dotaciones prevista legalmente se monetizará de acuerdo con lo previsto en el Art. 7.3 de Decreto 123/2012.</p>		
III.5. Sistemas Generales a obtener incluido o adscritos		
El suelo del sistema general público incluido en el ámbito ha sido ya obtenido.		
III.6. Características básicas de los sistemas y condiciones mínimas de la urbanización		
<p>El abastecimiento de agua está resuelto mediante depósito alimentado desde Etxaguen que cuenta con captación propia, aunque ocasionalmente utiliza la conexión con la red de AMVISA de la que dispone. El saneamiento se resuelve mediante fosa séptica de 120 m³ con filtro biológico. Estos sistemas, tal como informa el Consorcio de Aguas de Zigoitia, son suficientes para atender las demandas potenciales del concejo.</p> <p>Las nuevas urbanizaciones deberán cumplir las condiciones que establecen el Plan y las ordenanzas municipales.</p>		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R7A
NÚCLEO URBANO	ETXAGUEN	
IV. ORDENACIÓN PORMENORIZADA		
IV.1. Categorización del suelo urbano		
De acuerdo con lo reflejado en el correspondiente plano P2, todo el suelo incluido en el ámbito es Suelo urbano, consolidado o no consolidado por incremento de edificabilidad		
De acuerdo con lo establecido en el n. 3 del artículo 4.1.1 de esta Normativa la distinción entre suelo urbano consolidado y no consolidado por incremento de edificabilidad se efectuará previamente a la solicitud de licencia de obras de edificación.		
IV.2. Calificación pormenorizada queda reflejada en el plano P4.7A, incluyendo:		
<ul style="list-style-type: none"> a2. Asentamientos antiguos rurales a61. Unifamiliar e11. Carreteras e12. Calles e21. Peatonales e22. Peatonales con tolerancia f14. Taludes y espacios de borde i. Dominio público hidráulico 		
IV.3. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento		
No existe en este ámbito ningún edificio fuera de ordenación, aunque quedan disconformes con el planeamiento las parcelas con nueva alineación que se indican en el apartado IV.5 de esta ficha.		
IV.4. Condiciones específicas y determinaciones de planeamiento recogido		
<p>CE1 La parcela 4-308 queda sujeta a las condiciones que se recogen en el Convenio suscrito el 16 de marzo de 2009 entre la Diputación Foral de Álava, el Ayuntamiento de Zigoitia y el Concejo de Etxaguen con motivo de la ejecución del “proyecto de construcción y acondicionamiento de la carretera A-3608 en la travesía de Etxaguen”. En concreto:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Antes de la concesión de licencia para actuar en la parcela el promotor deberá abonar, en la cuantía que se indica en el citado convenio, el costo de la urbanización del frente de su parcela que ya fue realizado. b) La edificabilidad que corresponde a la parcela se aplicará a la parcela primitiva, antes de la cesión de los 146 m² que ya fueron urbanizados. <p>CE2 La parcelas 4-407 queda sujeta a las condiciones recogidas en el Convenio citado para CE1. El proyecto de urbanización de la AI-7A.2 en que se incluye la parcela deberá recoger la cuantía que se indica para esta parcela en ese Convenio.</p>		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R7A
NÚCLEO URBANO	ETXAGUEN	
<p>En este ámbito se encuentran las edificaciones y elementos protegidos identificados en el plano P5.6B con los códigos EG.01 y de EG.03 a EG.07 que quedan sometidos al régimen de protección que se establece en las fichas correspondientes de <u>B.3. Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico</u>. A las parcelas incluidas en la subzona a2 se aplicará la ordenanza a2 en la medida en que su régimen de protección lo permita.</p>		
IV.5. Ámbito de regulación de fincas		
<p>Se establece una nueva alineación en las parcelas identificadas con el código RF, lo que dará lugar a las correspondientes regularizaciones de fincas de acuerdo con lo establecido en los artículos 4.4.3 y 4.7.3.</p>		
IV.6. Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas		
<p>El PGOU no incluye ninguna AEDP en este ámbito</p>		
IV.7. Unidades de ejecución en actuaciones integradas		
<p>El plan delimita dos actuaciones integradas, identificadas en planos con los códigos: AI-7A.1 a AI-7A.2, incluyendo cada una de ellas una única Unidad de Ejecución, sin perjuicio de que, de acuerdo con los procedimientos previstos en la Ley 2/2006, antes de su ejecución se delimite en cada una de ellas más de una unidad de ejecución.</p> <p>La AI-7A.1 queda establecida en el Anexo II de esta Normativa. La AI-7A.2, que se corresponde con la UE-2 de las NNSS, ha iniciado su urbanización, con motivo del Convenio al que se hace referencia en el apartado IV.4 de esta ficha, al establecer las condiciones especiales a que queda sometida la parcela identificada con el código CE1. Por tanto, antes de su ejecución, deberá hacerse cargo del costo de la urbanización del frente de la unidad sobre la travesía de la carretera, tal como se recoge en el citado Convenio.</p>		
V. Condiciones especiales derivadas de las EAE y observaciones		
<p>Todo el ámbito queda sujeto a la servidumbre aeronáutica del Aeropuerto de Vitoria, siendo por tanto de aplicación en todo él las determinaciones que se recogen en el Anexo I de esta Normativa.</p>		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R7B
NÚCLEO URBANO	SAN PEDRO	
I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE		
La AOP queda delimitada en el plano P2.7, con una superficie total 45.255 m ² , queda formado por cuatro ámbitos discontinuos		
II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN		
El Plan asume la ordenación del Barrio de San Pedro tal como lo hicieron las Normas Subsidiarias vigentes hasta la fecha, con especial atención a los tramos urbanos de la carretera en los que se fijan nuevas alineaciones para obtener unas condiciones de seguridad adecuadas.		
III. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
III.1. Clasificación del suelo: urbano		
III.2. Calificación Global		
Calificación global predominante	A. Residencial	
Otros usos globales presentes en el ámbito	E1. Sistema General de Comunicaciones, calles y carreteras	
III.3. Documento que contiene la ordenación pormenorizada		
El propio PGOU		
III.4. Condiciones de desarrollo y programación		
<p>En el suelo urbano consolidado y en el suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad; en el supuesto de que la parcela no tenga la condición de solar el propietario deberá efectuar las obras complementarias tal como se indica en el n. 2 del Artículo 4.4.3 de esta Normativa.</p> <p>En las actuaciones de dotación que puedan realizarse por incremento de edificabilidad, atendiendo a las características del núcleo urbano, la cesión de dotaciones prevista legalmente se monetizará de acuerdo con lo previsto en el Art. 7.3 de Decreto 123/2012.</p>		
III.5. Sistemas Generales a obtener incluido o adscritos		
El suelo del sistema general público incluido en el ámbito ha sido ya obtenido.		
III.6. Características básicas de los sistemas y condiciones mínimas de la urbanización		
<p>El abastecimiento de agua está resuelto mediante depósito alimentado desde Etxaguen que cuenta con captación propia, aunque ocasionalmente utiliza la conexión con la red de AMVISA de la que dispone. El saneamiento se resuelve mediante fosa séptica de 60 m³ con filtro biológico. Estos sistemas, tal como informa el Consorcio de Aguas de Zigoitia, son suficientes para atender las demandas potenciales del concejo.</p> <p>Las nuevas urbanizaciones deberán cumplir las condiciones que establecen el Plan y las ordenanzas municipales.</p>		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R7B
NÚCLEO URBANO	SAN PEDRO	
IV. ORDENACIÓN PORMENORIZADA		
IV.1. Categorización del suelo urbano		
De acuerdo con lo reflejado en el correspondiente plano P2, todo el suelo incluido en el ámbito es Suelo urbano, consolidado o no consolidado por incremento de edificabilidad		
De acuerdo con lo establecido en el n. 3 del artículo 4.1.1 de esta Normativa la distinción entre suelo urbano consolidado y no consolidado por incremento de edificabilidad se efectuará previamente a la solicitud de licencia de obras de edificación.		
IV.2. Calificación pormenorizada queda reflejada en el plano P4.7B, incluyendo:		
<ul style="list-style-type: none"> a2. Asentamientos antiguos rurales a61. Unifamiliar e11. Carreteras e12, Calles e21. Peatonales e22. Peatonales con tolerancia f14. Taludes y espacios de borde 		
IV.3. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento		
No existe en este ámbito ningún edificio fuera de ordenación, aunque quedan disconformes con el planeamiento las parcelas con nueva alineación que se indican en el apartado IV.5 de esta ficha.		
IV.4. Condiciones específicas y determinaciones de planeamiento recogido		
En este ámbito se encuentra una zona de presunción arqueológica (ZE.02), las parcelas afectadas por esa zona quedan sometidas al régimen de protección que se establece en la ficha correspondiente de <u>B.3. Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico</u> .		
IV.5. Ámbito de regulación de fincas		
Se establece una nueva alineación en las parcelas identificadas con el código RF, lo que dará lugar a las correspondientes regularizaciones de fincas de acuerdo con lo establecido en los artículos 4.4.3 y 4.7.3.		
IV.6. Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas		
El PGOU no incluye ninguna AEDP en este ámbito		
IV.7. Unidades de ejecución en actuaciones integradas		
En este AOP el PGOU no prevé ninguna unidad de ejecución.		
V. Condiciones especiales derivadas de las EAE y observaciones		
Todo el ámbito queda sujeto a la servidumbre aeronáutica del Aeropuerto de Vitoria, siendo por tanto de aplicación en todo él las determinaciones que se recogen en el Anexo I de esta Normativa.		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R8A
NÚCLEO URBANO	ACOSTA / OKOIZTA	
III. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE		
El ámbito queda delimitado en el plano P2.8, incluyendo todo el núcleo urbano con una superficie de 76.114 m ²		
II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN		
La ordenación asume la trama del núcleo urbano, que se apoya en el trazado de un antiguo camino con tres zonas consolidadas separadas entre sí. La ordenación prevista por el Plan, manteniendo básicamente la ordenación que establecían las NNSS trata dar continuidad a esas zonas		
III. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
III.1. Clasificación del suelo: urbano		
III.2. Calificación Global		
Calificación global predominante	A. Residencial	
Otros usos globales presentes en el ámbito	D1. Sistema General de Equipamiento comunitario privado	
	E1. Sistema General de Comunicaciones, calles y carreteras	
	G1. Sistema General Equipamiento comunitario público	
	I. Sistema General Hidráulico	
III.3. Documento que contiene la ordenación pormenorizada		
El propio PGOU		
III.4. Condiciones de desarrollo y programación		
<p>En el suelo urbano consolidado y en el suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad; en el supuesto de que la parcela no tenga la condición de solar el propietario deberá efectuar las obras complementarias tal como se indica en el n. 2 del Artículo 4.4.3 de esta Normativa.</p> <p>En las Actuaciones Integradas que aún no han sido parceladas la cesión de dotaciones prevista en el Artº 6 del Decreto 123/2012, se llevará a cabo tal como se indica en la ficha urbanística correspondiente.</p> <p>En las actuaciones de dotación que puedan realizarse por incremento de edificabilidad, atendiendo a las características del núcleo urbano, la cesión de dotaciones prevista legalmente se monetizará de acuerdo con lo previsto en el Art. 7.3 de Decreto 123/2012.</p>		
Programación		
Plazo para ejecución de las actuaciones a partir de la entrada en vigor del Plan. Actuaciones integradas: 8 años.		
III.5. Sistemas Generales a obtener incluido o adscritos		
El suelo del sistema general público incluido en el ámbito ha sido ya obtenido.		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R8A
NÚCLEO URBANO	ACOSTA / OKOIZTA	
III.6. Características básicas de los sistemas y condiciones mínimas de la urbanización		
<p>El abastecimiento de agua está resuelto mediante una captación propia, reforzado por la conexión con la red de AMVISA de la que dispone. El saneamiento se resuelve mediante fosa séptica, compartida con Zestafe, de 60 m³ con decantación, digestión y filtro biológico. Estos sistemas, tal como informa el Consorcio de Aguas de Zigoitia, son suficientes para atender las demandas potenciales del Concejo.</p> <p>Las nuevas urbanizaciones deberán cumplir las condiciones que establecen el Plan y las ordenanzas municipales.</p>		
IV. ORDENACIÓN PORMENORIZADA		
IV.1. Categorización del suelo urbano		
<p>De acuerdo con lo reflejado en el correspondiente plano P2, en este ámbito se distingue:</p> <p style="padding-left: 40px;">Suelo urbano, consolidado o no consolidado por incremento de edificabilidad</p> <p style="padding-left: 40px;">Suelo urbano no consolidado por la urbanización</p> <p>De acuerdo con lo establecido en el n. 3 del artículo 4.1.1 de esta Normativa la distinción entre suelo urbano consolidado y no consolidado por incremento de edificabilidad se efectuará previamente a la solicitud de licencia de obras de edificación.</p>		
IV.2. Calificación pormenorizada queda reflejada en el plano P4.8A, incluyendo:		
<ul style="list-style-type: none"> a.2. Asentamientos antiguos rurales a61. Unifamiliar d8. Equipamiento privado: Servicios públicos d9. Equipamiento privado: Religioso e12. Calles e21. Peatonales e22. calles peatonales con tolerancia f11. Parques y jardines f14. Taludes y espacios de borde g1. Equipamiento público: Genérico h1. Abastecimiento de agua i. Dominio público hidráulico 		
IV.3. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento		
No existe en este ámbito ningún edificio en esa situación		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R8A
NÚCLEO URBANO	ACOSTA / OKOIZTA	
IV.4. Condiciones específicas y determinaciones de planeamiento recogido		
<p>CE1 (parcela 2-166). Queda consolidadas las construcciones existentes destinadas al abastecimiento de agua, permitiéndose las ampliaciones con un aumento de ocupación de parcela hasta duplicar la actual, y con una planta sobre rasante que técnicamente sean necesarias, con una ocupación de parcela.</p> <p>En este ámbito se encuentran las edificaciones y elementos protegidos identificados en el plano P5.8A con los códigos AC.01 a AC-05.que quedan sometidos al régimen de protección que se establece en las fichas correspondientes de <u>B.3. Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico</u>. A las parcelas en las que se sitúa AC.03 y AC.04 se aplicará la ordenanza a2 en la medida en que su régimen de protección lo permita.</p>		
IV.5. Ámbito de regulación de fincas		
No se prevé en el ámbito ninguna regularización de fincas		
IV.6. Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas		
El PGOU no incluye ninguna AEDP en este ámbito		
IV.7. Unidades de ejecución en actuaciones integradas		
<p>El plan delimita cuatro actuaciones integradas: AI-8A.1, AI-8A.2, AI-8A.3 y AI-8A.4, incluyendo cada una de ellas una única Unidad de Ejecución, sin perjuicio de que, de acuerdo con los procedimientos previstos en la Ley 2/2006, antes de su ejecución se delimite en cada una de ellas más de una unidad de ejecución.</p> <p>La AI-8A.1, correspondiente a las UE-7 de las NNSS ha sido ya reparcelada, pero está pendiente de su urbanización. La ordenación de las demás unidades queda establecida en las fichas correspondientes incluidas en el Anexo II de esta Normativa.</p>		
V. Condiciones especiales derivadas de las EAE y observaciones		
<p>La construcción y urbanización interior de las parcelas resultantes en las cuatro unidades de ejecución del ámbito deberán adaptarse a la topografía existente de modo que se produzcan pendientes suaves en el interior de la parcela reduciendo los desniveles en el límite de la actuación sustituyendo siempre que sea posible los muros de contención por taludes que permitan el mantenimiento de la vegetación y evitando desniveles de más de 2 m. En caso de que considere preferible utilizar muros de contención, su altura no debe superar 1.5 m y se realizarán de piedra seca o de hormigón armado revestido con mampuesto de piedra vista.</p> <p>Todo el ámbito queda sujeto a la servidumbre aeronáutica del Aeropuerto de Vitoria, siendo por tanto de aplicación en todo él las determinaciones que se recogen en el Anexo I de esta Normativa. En todo caso, las alturas que el Plan permite a las actuaciones en este ámbito respetan sobradamente los límites de altura límite de obstáculo que establece estas servidumbres</p>		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R8B.1
NÚCLEO URBANO	ZESTAFE – NÚCLEO ORIGINAL	
I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE		
El ámbito queda delimitado en el plano P 2.8, incluyendo todo el núcleo urbano con una superficie de 70.708 m ²		
II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN		
La ordenación asume la trama del núcleo urbano original que, aunque ha renovado y completado su edificación, mantiene básicamente su estructura, apoyada en dos antiguos caminos, uno hacia el oeste le une a Gopegi, otro al sur hacia Eribe. El suelo vacante existente en la zona central se ordena mediante una actuación integrada.		
III. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
III.1. Clasificación del suelo: urbano		
III.2. Calificación Global		
Calificación global predominante	A. Residencial	
Otros usos globales presentes en el ámbito	D1. Sistema General de Equipamiento comunitario privado	
	E1. Sistema General de Comunicaciones, calles y carreteras	
	G1. Sistema General Equipamiento comunitario público	
	I. Sistema General hidráulico	
III.3. Documento que contiene la ordenación pormenorizada		
El propio PGOU		
III.4. Condiciones de desarrollo y programación		
<p>En el suelo urbano consolidado y en el suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad; en el supuesto de que la parcela no tenga la condición de solar el propietario deberá efectuar las obras complementarias tal como se indica en el n. 2 del Artículo 4.4.3 de esta Normativa.</p> <p>En la Actuación Integrada la cesión de dotaciones prevista en el Artº 6 del Decreto 123/2012, se llevará a cabo tal como se indica en la ficha urbanística correspondiente</p> <p>En las actuaciones de dotación que puedan realizarse por incremento de edificabilidad, atendiendo a las características del núcleo urbano, la cesión de dotaciones prevista legalmente se monetizará de acuerdo con lo previsto en el Art. 7.3 de Decreto 123/2012.</p>		
III.5. Sistemas Generales a obtener incluido o adscritos		
El suelo del sistema general público incluido en el ámbito ha sido ya obtenido.		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R8B.1
NÚCLEO URBANO	ZESTAFE – NÚCLEO ORIGINAL	
III.6. Características básicas de los sistemas y condiciones mínimas de la urbanización		
<p>El abastecimiento de agua está resuelto mediante una captación propia, reforzado por la conexión con la red de AMVISA de la que dispone. El saneamiento se resuelve mediante fosa séptica, compartida con Acosta, de 60 m³ con decantación, digestión y filtro biológico. Estos sistemas, tal como informa el Consorcio de Aguas de Zigoitia, son suficientes para atender las demandas potenciales del concejo.</p> <p>Las nuevas urbanizaciones deberán cumplir las condiciones que establecen el Plan y las ordenanzas municipales.</p>		
IV. ORDENACIÓN PORMENORIZADA		
IV.1. Categorización del suelo urbano		
<p>De acuerdo con lo reflejado en el correspondiente plano P2, se distingue</p> <ul style="list-style-type: none"> Suelo urbano, consolidado o no consolidado por incremento de edificabilidad Suelo urbano no consolidado por la urbanización <p>De acuerdo con lo establecido en el n. 3 del artículo 4.1.1 de esta Normativa la distinción entre suelo urbano consolidado y no consolidado por incremento de edificabilidad se efectuará previamente a la solicitud de licencia de obras de edificación.</p>		
IV.2. Calificación pormenorizada queda reflejada en el plano P4.8B, incluyendo:		
<ul style="list-style-type: none"> a.2. Asentamientos antiguos rurales a61. Unifamiliar d9. Equipamiento privado: religioso e12. Calles e21. Peatonales e22. Peatonales con tolerancia f11. Parques y jardines f14. Taludes y espacios de borde g1. Equipamiento público: Genérico g4. Equipamiento público: Recreativo g8. Equipamiento público: Servicios público 		
IV.3. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento		
<p>No existe en este ámbito ningún edificio fuera de ordenación, aunque quedan disconformes con el planeamiento las parcelas con nueva alineación que se indican en el apartado IV.5 de esta ficha.</p>		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R8B.1
NÚCLEO URBANO	ZESTAFE – NÚCLEO ORIGINAL	
IV.4. Condiciones específicas y determinaciones de planeamiento recogido		
<p>CE1 (parcela 5-516) Queda consolidado la edificación existente, sin perjuicio de la posibilidad de realizar las construcciones que sean necesarias para el uso del cementerio, siempre dentro de los límites de la subzona.</p> <p>En este ámbito se encuentran las edificaciones y elementos protegidos identificados en el plano P5.8B con los códigos ZE.01 y ZE.03 a ZE.07 que quedan sometidos al régimen de protección que se establece en las fichas correspondientes de <u>B.3. Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico</u>. A la parcela en la que se sitúa ZE.04 se aplicará la ordenanza a2 en la medida en que su régimen de protección El equipamiento g1 situado en la parcela de ZE.05 queda consolidado en su volumen actual, no permitiéndose más aumento de volumen que el que supone aumentar una planta al cuerpo edificatorio que actualmente tiene una única planta..</p>		
IV.5. Ámbito de regulación de fincas		
Se establece una nueva alineación en las parcelas identificadas con el código RF, lo que dará lugar a las correspondientes regularizaciones de fincas de acuerdo con lo establecido en los artículos 4.4.3 y 4.7.3.		
IV.6. Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas		
El PGOU no incluye ninguna AEDP en este ámbito		
IV.7. Unidades de ejecución en actuaciones integradas		
El plan delimita una actuación integrada: AI-8B.1 que incluye una única Unidad de Ejecución, sin perjuicio de que, de acuerdo con los procedimientos previstos en la Ley 2/2006, antes de su ejecución se delimite en ella más de una unidad de ejecución. Su ordenación queda establecida en la ficha correspondiente incluida en el Anexo II de esta Normativa.		
V. CONDICIONES ESPECIALES DERIVADAS DE LAS EAE Y OBSERVACIONES		
<p>La construcción y urbanización interior de las parcelas en las que se actúe deberán adaptarse a la topografía existente de modo que se produzcan pendientes suaves en el interior de la parcela reduciendo los desniveles en el límite de la actuación sustituyendo siempre que sea posible los muros de contención por taludes que permitan el mantenimiento de la vegetación y evitando desniveles de más de 2 m. Cuando se considere preferible utilizar muros de contención, su altura no debe superar 1.5 m y se realizarán de piedra seca o de hormigón armado revestido con mampuesto de piedra vista.</p> <p>Todo el ámbito queda sujeto a la servidumbre aeronáutica del Aeropuerto de Vitoria, siendo por tanto de aplicación en todo él las determinaciones que se recogen en el Anexo I de esta Normativa. En todo caso, las alturas que el Plan permite a las actuaciones en este ámbito respetan sobradamente los límites de altura límite de obstáculo que establece estas servidumbres.</p>		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R8B.2
NÚCLEO URBANO	ZESTAFE-KANPANPE	
I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE		
El ámbito queda delimitado en el plano P 2.8, incluyendo el SAUR-1 de Zestafe, situado al sudeste del núcleo urbano, que fue delimitado por las NNSS y ordenado por un Plan Parcial. Tiene una superficie aproximada de 16.031 m ²		
II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN		
La ordenación se apoya en una calle paralela al límite sudeste del suelo urbano y conectado pro ambos extremos con la trama urbana del núcleo original		
III. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
III.1. Clasificación del suelo: urbanizable sectorizado		
III.2. Calificación Global		
Calificación global predominante	A. Residencial	
No está presente en el área ningún otro uso global.		
III.3. Documento que contiene la ordenación pormenorizada		
Plan Parcial SAUR-1 aprobado por la Orden Foral 646/2005 (BOTH A n. 128 del 14/11/2005)		
III.4. Condiciones de desarrollo y programación		
El Plan Parcial que ordenó el ámbito ha sido reparcelado, pero queda pendiente su urbanización, habiéndose superado el plazo previsto para ello.		
III.5. Sistemas Generales a obtener incluido o adscritos		
En este AOP no se incluye ni queda adscrito ningún sistema general.		
III.6. Condiciones vinculantes para la ordenación pormenorizada del sector		
Superficie total aproximada 16.031 m ²		
Edificabilidad media sobre rasante: 0,25 m ² /m ² s		
Edificabilidad urbanística sobre rasante: 4.007,75 m ²		
Subzonas predominante de ordenación pormenorizada: a61.		
III.7. Características básicas de los sistemas y condiciones mínimas de la urbanización		
El abastecimiento de agua está resuelto mediante una captación propia, reforzado por la conexión con la red de AMVISA de la que dispone. El saneamiento se resuelve mediante fosa séptica, compartida con Acosta, de 60 m ³ con decantación, digestión y filtro biológico. Estos sistemas, tal como informa el Consorcio de Aguas de Zigoitia, son suficientes para atender las demandas potenciales del concejo, incluido este sector.		
Las nuevas urbanizaciones deberán cumplir las condiciones que establecen el Plan y las ordenanzas municipales.		

ZIGOITIA	ÁREA	AOP-R8B.2
NÚCLEO URBANO	ZESTAFE-KANPANPE	
IV. ORDENACIÓN PORMENORIZADA		
IV.1. Calificación pormenorizada		
Queda establecida por el Plan Parcial SAUR-1 aprobado por la Orden Foral 646/2005 (BOTH A n. 128 del 14/11/2005)		
IV.2. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento		
No existe en este ámbito ningún edificio en esa situación		
IV.3. Condiciones específicas y determinaciones de planeamiento recogido		
No existen en este ámbito edificios ni parcelas sometidos a condiciones especiales		
V. CONDICIONES ESPECIALES DERIVADAS DE LAS EAE Y OBSERVACIONES		
Todo el ámbito queda sujeto a la servidumbre aeronáutica del Aeropuerto de Vitoria, siendo por tanto de aplicación en todo él las determinaciones que se recogen en el Anexo I de esta Normativa. En todo caso, las alturas que el Plan permite a las actuaciones en este ámbito respetan sobradamente los límites de altura límite de obstáculo que establece estas servidumbres.		

CONSECUENCIAS NORMATIVAS DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

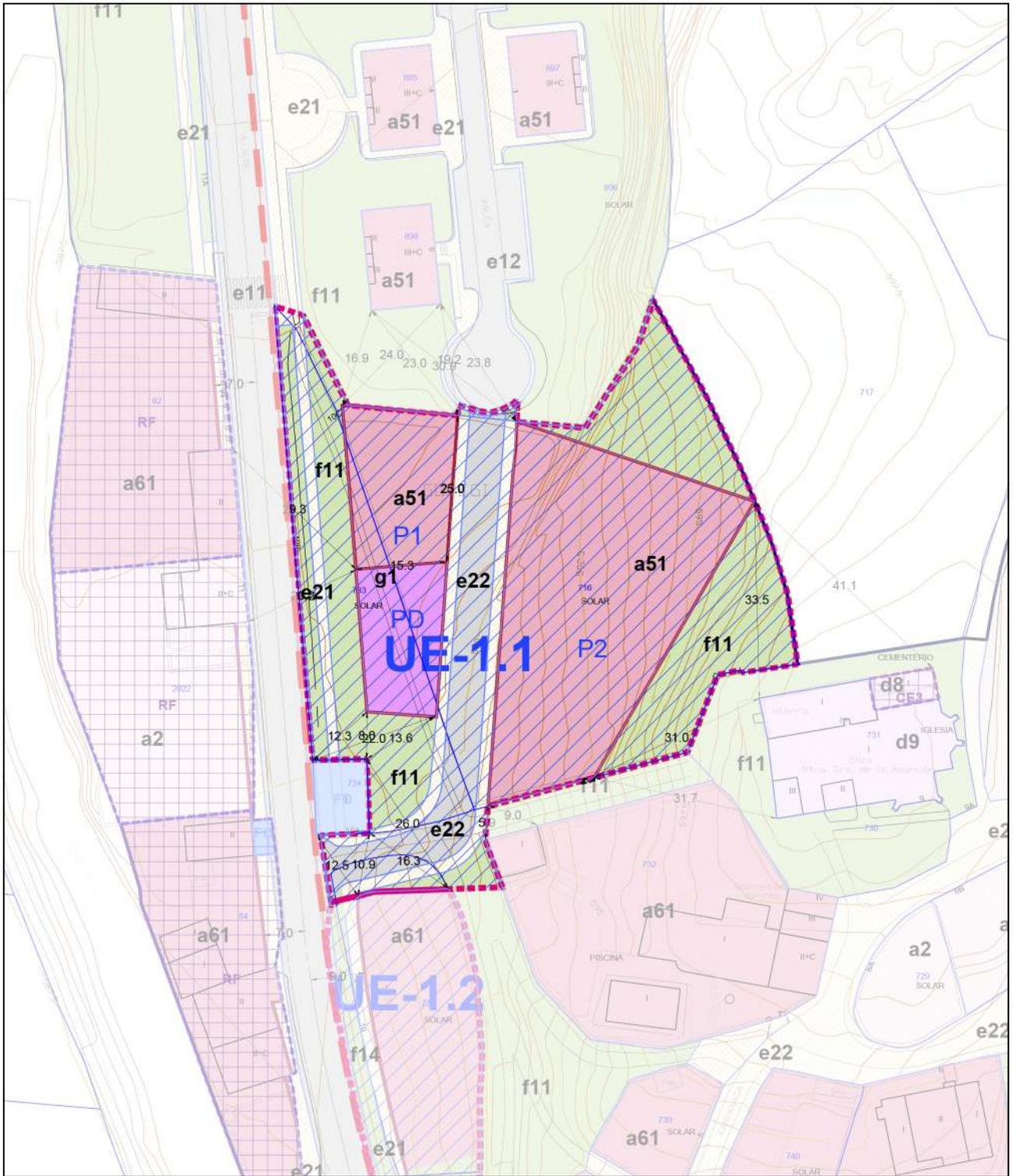
1. Parte del término municipal de Zigoitia queda afectado por las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria, tal como han quedado definidas por el Real Decreto 1031/2020, de 17 de noviembre, por el que se modifican las servidumbres del Aeropuerto de Vitoria.
2. Las zonas afectadas por estas servidumbres quedan reflejadas en los planos P5 de los núcleos urbanos, a los que afecta esta limitación y en los P1A que recogen todo el término municipal. Cuando es el caso se indican los límites de altura límite de obstáculos que suponen esas servidumbres
3. El Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas (BOE núm. 69, de 21 de marzo de 1972), modificado por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, (BOE núm. 118, de 17 de mayo de 2013), establece el marco normativo en materia de servidumbres aeronáuticas, con las consecuencias que se recogen a continuación con referencia a los artículos de ese decreto.
4. De acuerdo con lo establecido en el Artº 10 las instalaciones previstas en la zona de servidumbre no deben emitir humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Vitoria, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.
5. En conformidad con lo establecido en el Art. 31 las construcciones, instalaciones o plantaciones situadas en la zona sujeta a servidumbre aeronáutica requieren para ser llevadas acuerdo previo favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).
 - En las actuaciones que requieren licencia municipal este acuerdo será solicitado por el Ayuntamiento y es condición necesaria para la concesión de la licencia.
 - En las actuaciones que no están sometidas a licencia municipal, la solicitud debe realizarla el interesado.
6. No es necesario solicitar ese acuerdo favorable de AESA cuando:
 - Se deseen realizar trabajos que no supongan un incremento de la altura autorizada: reformas interiores, cambio de cubiertas, construcción de barbacoas, vallados, placas fotovoltaicas para autoconsumo, etc.
 - Se deseen realizar trabajos que no supongan un incremento de altura sobre la cota de terreno existente: obras subterráneas, piscinas, huertos sin árboles, movimientos de tierra.
7. No obstante, en estos casos, también sería necesario el acuerdo favorable si los medios auxiliares necesarios para llevarlos a cabo (grúas torre, grúas móviles, andamios, camiones grúa, excavadoras, etc. que sobrepasen la altura de las edificaciones existentes).
8. De acuerdo con lo establecido en el Artº 30, con carácter general solo serán autorizadas las construcciones, instalaciones y plantaciones que no superen los límites de altura que fijan las servidumbres establecidas. Alturas que quedan reflejadas en los planos P5 en los núcleos urbanos y P1A.
9. No obstante, de acuerdo con el Art. 33, AESA podrá conceder autorizaciones excepcionales para aquellas construcciones e instalaciones que superen las alturas fijadas por las servidumbres tomando como base el estudio de seguridad aeronáutica presentado

por el promotor en el que se acredite que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves o que se trata de un supuesto de apantallamiento.

10. Una vez que este Plan haya sido informado favorablemente por la Dirección General de Aviación Civil, y conforme a lo previsto en ese informe, la tramitación del acuerdo previo favorable de las actuaciones contempladas en este Plan se llevará a cabo de acuerdo con lo previsto el art. 32 del citado decreto.

11. En estos casos el plazo para la emisión del acuerdo previo será de tres meses, transcurridos los cuales se entenderá emitido en sentido favorable. Este plazo quedará interrumpido por la solicitud de información adicional que AESA puede solicitar si lo considera necesario.

ANEXO II
FICHAS URBANÍSTICAS DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS



BIZITEGITARRAKO AZPIZONA PRIVATUAK / SUBZONAS PRIVADAS RESIDENCIALES

a2 Antzinako landa kokalekuak Asentamientos antiguos rurales	a51 Garapen baxuko irekia Abierta de bajo desarrollo
	a61 Familiabakarra Unifamiliar

KOMUNIKAZIOTARRAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE COMUNICACIONES

e11 Errepideak Carreteras	e21 Oinezkoentzakoak Peatonales
e12 Kaleak Calle	e22 Oinezkoentzako tolerantziadunak Peatonales con tolerancia
e13 Aparkalekua Aparcamientos	e3 Trenbide komunikazioak Comunicaciones ferroviarias

ESPASIO LIBRETARRAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE ESPACIOS LIBRES

f11 Parkeak eta lorategiak Parques y jardines	f13 Plazak eta oinezkoentzako eremuak Plazas y áreas peatonales
f12 Haurrentzako jolastokiak Áreas de juego de niños	f14 Ezpondak eta ertz guneak Taludes y espacios de borde

HIRI LURZORUA ETA LURZORU URBANIZAGARRIA / SUELO URBANO Y URBANIZABLE

AI Urbanizazio bidez finkatu gabeko hiri-lurzorua E.U. an
Suelo urbano no consolidado por la urbanización en U.E.

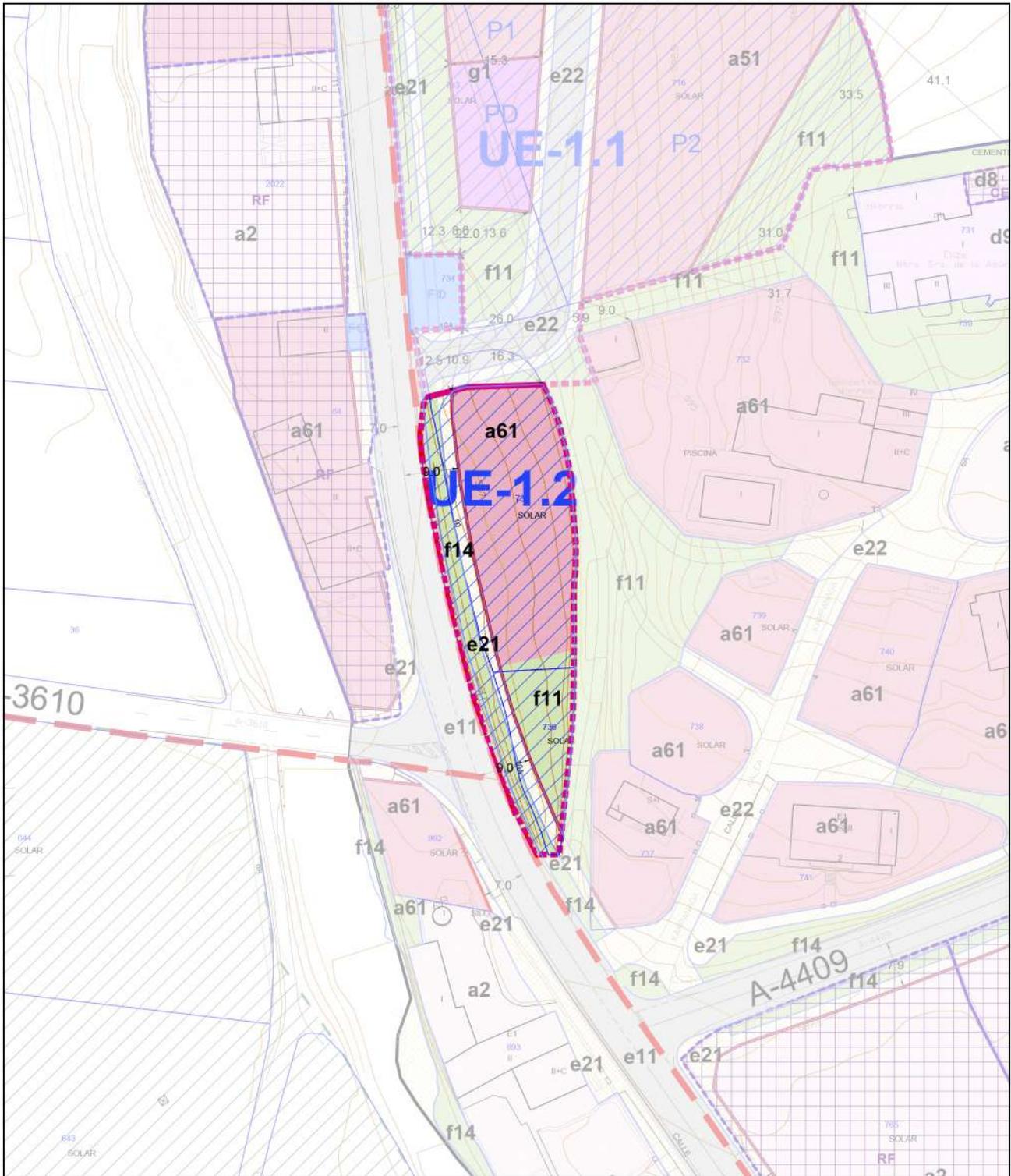
BESTE ZEGAZTAPENAK / OTRAS DETERMINACIONES

- RF/CFE** Baldintza berezipean dauden eraikin eta lursailak
Edificios y parcelas sometidos a condiciones específicas
- FO/DF** Antolamenduz kanpo / Plangintzarekin bat ez datorrena
Fuera de ordenación / Disconforme con el planeamiento
- Lursailaren lerrotadura berria / Nueva alineación de parcela
- CR** Gerorako antolaketa eremuak
Ámbitos de ordenación remitida

KALIFIKAZIO XEHATUA / ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ESKALA / ESCALA 1:1000

Actuación integrada				AI-1.1
Localización				Gopegi
CONDICIONES GENERALES				
Ámbito de Ordenación Pormenorizada				AOP-1
Clase y categoría de suelo				urbano no consolidado
Superficie total de la Actuación				5.459,00 m ²
Superficie con derecho a edificabilidad urbanística				5.188,60 m ²
Parcelación actual				
Parcelas originarias incluidas en la Actuación (Polígono-parcelas)				5-716, 733, 735*
(*) la parcela marcada con un asterisco se incluye sólo parcialmente				
Parcelación resultante				Superficie
Parcelas lucrativas	P1			461,00 m ²
	P2			1.703,00 m ²
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación				2.164,00 m ²
Suelo público resultante	espacio público urbanizado			1.139,00 m ²
	zona verde			1.817,00 m ²
	equipamiento público			339,00 m ²
Superficie total de uso público resultante				3.295,00 m ²
Uso característico de la Actuación Integrada			Plurifamiliar en edif. compacta abierta de baja densidad	
Edificabilidad	Edificabilidad física			2.414,44 m ² t
	Edificabilidad urbanística			2.075,44 m ² t
	Edificabilidad urbanística sobre rasante			2.075,44 m ² t
	Edificabilidad ponderada	coeficiente	1,0	2.075,44 m ² t
	Edificabilidad urbanística media de la actuación			0,40 m ² /m ² s
Cesión de suelo dotacional y aprovechamiento				
Deberá cederse el suelo dotacional y el necesario para materializar la edificabilidad que le corresponda al Ayuntamiento, de acuerdo con la legislación vigente en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación				
CONDICIONES DE GESTIÓN				
El Plan General delimita en esta Actuación Integrada una única Unidad de Ejecución; sin perjuicio de la posibilidad de modificar esa delimitación por cualquiera de los procedimientos previstos en el Artº 144 de la Ley 2/2006.				
Para la ejecución de la Unidad se establece el Sistema de Concertación, sin perjuicio de su posible modificación justificada al aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora, tal como se prevé en el Artº 149.4 de la Ley 2/2004				
La ejecución de la Unidad se realizará mediante el Programa de Actuación Urbanizadora que deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en el Artº 144 de la Ley 2/2006 en el plazo de 8 años a partir de la entrada en vigor de este Plan				
Condiciones del proyecto de reparcelación	La parcela P1 es indivisible; la P2 podrá distribuirse entre dos parcelas con la superficies adecuadas para que en cada una de ellas pueda situarse un bloque (a51)			
Condiciones del proyecto de urbanización	El proyecto de urbanización resolverá la superficie incluida en la actuación de acuerdo con la zonificación pormenorizada que recoge el plano P4 correspondiente			
CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN				
Edificación residencial	Las establecidas en la Ordenanza de la subzona a51 Las posición de los bloques en las parcelas resultantes serán establecidas mediante un estudio de detalle			
Equipamiento	Altura	II / 0	edificabilidad	339,00 m ² t
CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO				
	subzona		edificabilidad	nº de viviendas
P1	a51		691,81 m ² t	6
P2	a51		1.383,63 m ² t	12
CONDICIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL				
El proyecto de urbanización de la unidad conservará los robles y nogales existentes junto a la carretera integrándolos en las zonas verdes. Además, en lo posible, tanto en el proyecto de urbanización como en la urbanización interior de las parcelas resultantes, se conservarán los setos y bosquetes presentes en la unidad, en otro caso se deberá plantar con especies autóctonas una superficie equivalente a la desaparecida				



BIZITEGITARAKO AZPIZONA PRIBATUAK / SUBZONAS PRIVADAS RESIDENCIALES

a2 Antzinako landa kokalekuak Asentamientos antiguos rurales	a51 Garapen baxuko irekia Abierta de bajo desarrollo
	a61 Familiabakarra Unifamiliar

KOMUNIKAZIOTARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE COMUNICACIONES

e11 Errepideak Carreteras	e21 Oinezkoentzakoak Peatonales
e12 Kaleak Calles	e22 Oinezkoentzako tolerantziadunak Peatonales con tolerancia
e13 Aparkalekua Aparcamientos	e3 Trenbide komunikazioak Comunicaciones ferroviarias

ESPazio LIBRETARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE ESPACIOS LIBRES

f11 Parkeak eta lorategiak Parques y jardines	f13 Plazak eta oinezkoentzako eremuak Plazas y áreas peatonales
f12 Haurrentzako jolastokiak Áreas de juego de niños	f14 Ezpondak eta ertz guneak Taludes y espacios de borde

HIRI LURZORUA ETA LURZORU URBANIZAGARRIA / SUELO URBANO Y URBANIZABLE

AI Urbanizazio bidez finkatu gabeko hiri-lurzorua E.U. an Suelo urbano no consolidado por la urbanización en U.E.

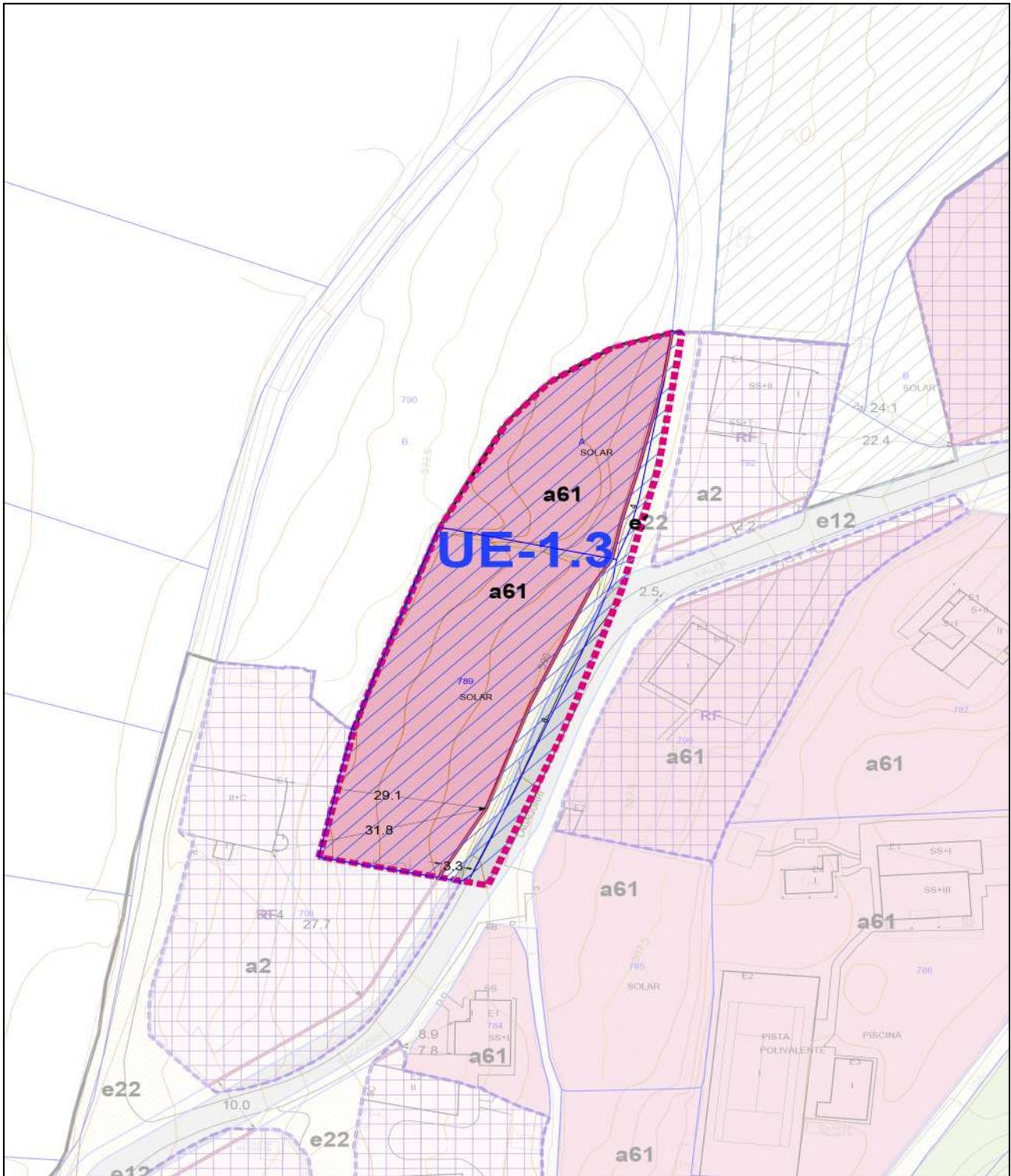
BESTE ZEGAZTAPENAK / OTRAS DETERMINACIONES

RFICE Baldintza berezipean dauden eraikin eta lursailak Edificios y parcelas sometidos a condiciones específicas
FO/DP Antolamenduz kanpo / Plangintzarekin bat ez datorrena Fuera de ordenación / Disconforme con el planeamiento
— Lursailaren lerrokadura berria / Nueva alineación de parcela
CR Gerorako antolaketa eremuak Ámbitos de ordenación remitida

KALIFIKAZIO XEHATUA / ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ESKALA / ESCALA 1:1000

Actuación integrada			AI-1.2
Localización			Gopegi
CONDICIONES GENERALES			
Ámbito de Ordenación Pormenorizada			AOP-1
Clase y categoría de suelo			urbano no consolidado
Superficie total de la Actuación			1.451,00 m ²
Superficie con derecho a edificabilidad urbanística			1.290,77 m ²
Parcelación actual			
Parcelas originarias incluidas en la Actuación (Polígono-parcelas)			5-735, 736
Parcelación resultante			Superficie
Parcela lucrativa	P1		806,00 m ²
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación			806,00 m ²
Suelo público resultante	espacio público urbanizado		85,00 m ²
	zona verde		560,00 m ²
Superficie total de uso público resultante			645,00 m ²
Uso característico de la Actuación Integrada		Vivienda unifamiliar aislada	
Edificabilidad	Edificabilidad física		516,31 m ² t
	Edificabilidad urbanística		516,31 m ² t
	Edificabilidad urbanística sobre rasante		516,31 m ² t
	Edificabilidad ponderada	coeficiente	1,0
	Edificabilidad urbanística media de la actuación		0,40 m ² t/m ² s
Cesión de suelo dotacional y aprovechamiento			
Deberá cederse el suelo dotacional y el necesario para materializar la edificabilidad que le corresponda al Ayuntamiento, de acuerdo con la legislación vigente en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación			
CONDICIONES DE GESTIÓN			
El Plan General delimita en esta Actuación Integrada una única Unidad de Ejecución; sin perjuicio de la posibilidad de modificar esa delimitación por cualquiera de los procedimientos previstos en el Artº 144 de la Ley 2/2006.			
Para la ejecución de la Unidad se establece el Sistema de Concertación, sin perjuicio de su posible modificación justificada al aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora, tal como se prevé en el Artº 149.4 de la Ley 2/2004			
La ejecución de la Unidad se realizará mediante el Programa de Actuación Urbanizadora que deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en el Artº 144 de la Ley 2/2006 en el plazo de 8 años a partir de la entrada en vigor de este Plan			
Condiciones del proyecto de reparcelación	El proyecto de reparcelación podrá distribuir la parcela P1 entre un máximo de 9 parcelas; la P2, en 5; la P3, en 5; y la P4, en 9; de modo que cada una de ellas tenga una superficie de al menos 350 m ² y un lindero frontal con un mínimo de 9 m.		
Condiciones del proyecto de urbanización	El proyecto de urbanización resolverá la superficie incluida en la actuación de acuerdo con la zonificación pormenorizada que recoge el plano P4 correspondiente		
CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN			
Edificación residencial	Las establecidas en la Ordenanza de la subzona a61		
CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO			
	subzona	edificabilidad	nº de viviendas
P1	a61	516,31 m ²	2
CONDICIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL			
Tanto en el proyecto de urbanización de la unidad como en la urbanización interior de las parcelas resultantes, se conservarán los setos y bosquetes presentes en la unidad, en otro caso se deberá plantar con especies autóctonas una superficie equivalente a la desaparecida.			



BIZITEGITARAKO AZPIZONA PRIBATUAK / SUBZONAS PRIVADAS RESIDENCIALES

a2 Antzinako landa kokalekuak Asentamientos antiguos rurales	a51 Garapen baxuko irekia Abierta de bajo desarrollo
	a61 Familiabakarra Unifamiliar

KOMUNIKAZIOTARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE COMUNICACIONES

e11 Errepideak Carreteras	e21 Oinezkoentzakoak Peatonales
e12 Kaleak Calles	e22 Oinezkoentzako tolerantziadunak Peatonales con tolerancia
e13 Aparkalekua Aparcamientos	e3 Trenbide komunikazioak Comunicaciones ferroviarias

ESPazio LIBRETARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE ESPACIOS LIBRES

f11 Parkeak eta lorategiak Parques y jardines	f13 Plazak eta oinezkoentzako eremuak Plazas y áreas peatonales
f12 Haurrentzako jolastokiak Áreas de juego de niños	f14 Ezpondak eta ertz guneak Taludes y espacios de borde

HIRI LURZORUA ETA LURZORU URBANIZAGARRIA / SUELO URBANO Y URBANIZABLE

AI Urbanizazio bidez finkatu gabeko hiri-lurzorua E.U. an
Suelo urbano no consolidado por la urbanización en U.E.

BESTE ZEGAZTAPENAK / OTRAS DETERMINACIONES

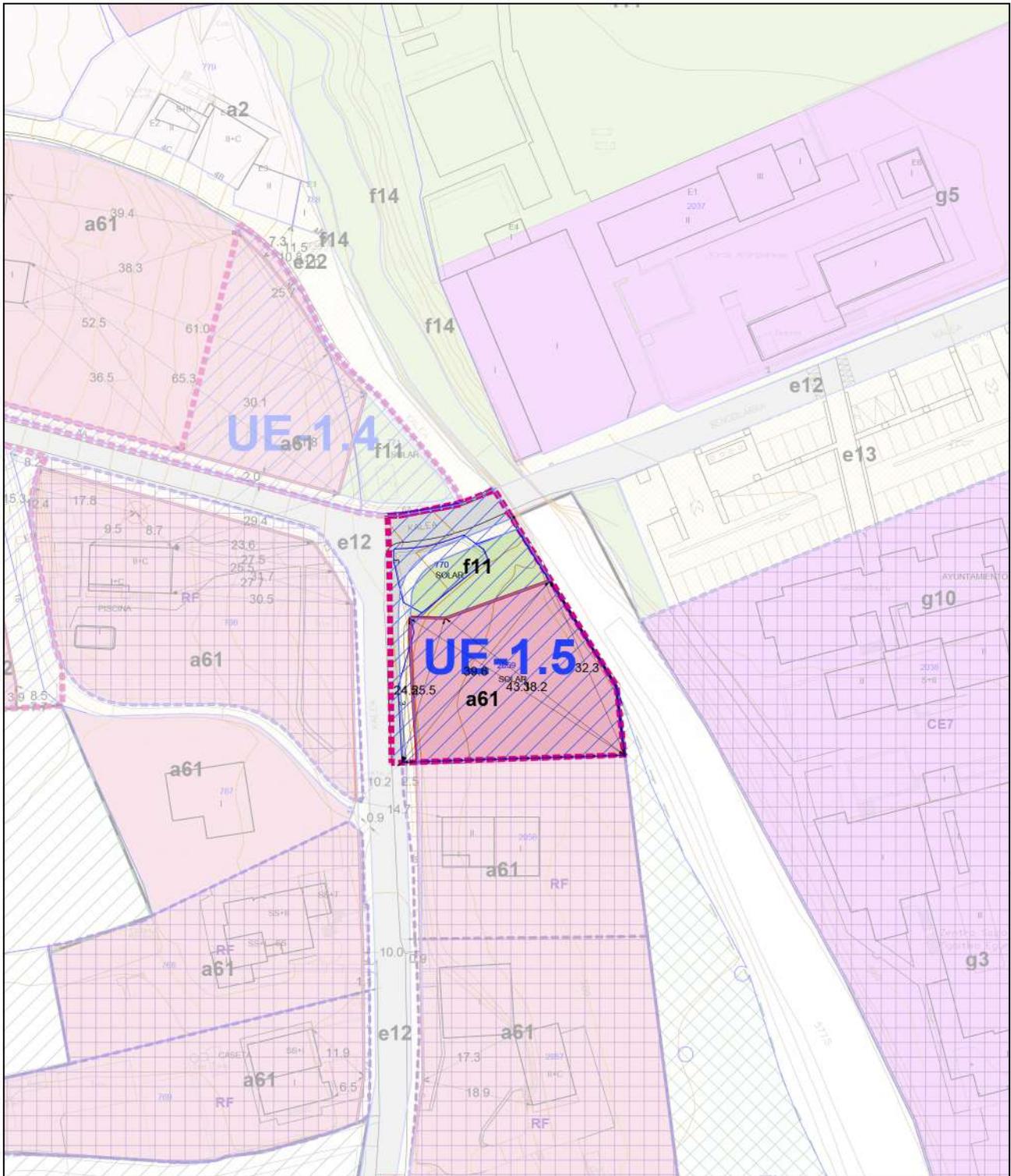
- RFICE** Baldintza berezipean dauden eraikin eta lursailak
Edificios y parcelas sometidos a condiciones específicas
- FOD/DF** Antolamenduz kanpo / Plangintzarekin bat ez datorrena
Fuera de ordenación / Disconforme con el planeamiento
- Lursailaren lerrokadura berria / Nueva alineación de parcela
- OR** Gerorako antolaketa eremuak
Ámbitos de ordenación remitida

KALIFIKAZIO XEHATUA / ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ESKALA / ESCALA 1:1000

Actuación integrada			AI-1.3
Localización			Ondategi
CONDICIONES GENERALES			
Ámbito de Ordenación Pormenorizada			AOP-1
Clase y categoría de suelo			urbano no consolidado
Superficie total de la Actuación			2.426,63 m ²
Superficie con derecho a edificabilidad urbanística			2.223,00 m ²
Parcelación actual			
Parcelas originarias incluidas en la Actuación (Polígono-parcelas)			2-789, 790A
Parcelación resultante			Superficie
Parcela lucrativa	P1		2.026,00 m ²
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación			2.026,00 m ²
Suelo público resultante	espacio público urbanizado		400,63 m ²
Superficie total de uso público resultante			400,63 m ²
Uso característico de la Actuación Integrada		Vivienda unifamiliar aislada	
Edificabilidad	Edificabilidad física		889,20 m ² t
	Edificabilidad urbanística		889,20 m ² t
	Edificabilidad urbanística sobre rasante		889,20 m ² t
	Edificabilidad ponderada	coeficiente 1,0	889,20 m ² t
	Edificabilidad urbanística media de la actuación		0,40 m ² t/m ² s
Cesión de suelo dotacional y aprovechamiento			
Deberá cederse el suelo dotacional y el necesario para materializar la edificabilidad que le corresponda al Ayuntamiento, de acuerdo con la legislación vigente en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación. Como las características del área y de la actuación no permiten la materialización de los estándares, estos se compensarán económicamente de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente.			
CONDICIONES DE GESTIÓN			
El Plan General delimita en esta Actuación Integrada una única Unidad de Ejecución; sin perjuicio de la posibilidad de modificar esa delimitación por cualquiera de los procedimientos previstos en el Artº 144 de la Ley 2/2006.			
Para la ejecución de la Unidad se establece el Sistema de Concertación, sin perjuicio de su posible modificación justificada al aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora, tal como se prevé en el Artº 149.4 de la Ley 2/2004			
La ejecución de la Unidad se realizará mediante el Programa de Actuación Urbanizadora que deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en el Artº 144 de la Ley 2/2006 en el plazo de 8 años a partir de la entrada en vigor de este Plan			
Condiciones del proyecto de reparcelación	La parcela lucrativa resultante podrá reparcelarse en un máximo de 5 parcelas de modo que cada una tenga una superficie de, al menos, 350 m ² y un lindero frontal con un mínimo de 9 m.		
Condiciones del proyecto de urbanización	El proyecto de urbanización resolverá la superficie incluida en la actuación de acuerdo con la zonificación pormenorizada que recoge el plano P4 correspondiente		
CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN			
Edificación residencial	Las establecidas en la Ordenanza de la subzona a61		
CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO			
	subzona	edificabilidad	nº de viviendas
P1	a61	889,20 m ²	5

Actuación integrada			AI-1.4
Localización			Ondategi
CONDICIONES GENERALES			
Ámbito de Ordenación Pormenorizada			AOP-1
Clase y categoría de suelo			urbano no consolidado
Superficie total de la Actuación			1.239,00 m ²
Superficie con derecho a edificabilidad urbanística			1.239,00 m ²
Parcelación actual			
Parcelas originarias incluidas en la Actuación (Polígono-parcelas)			2-771, 772*
(*) la parcela marcada con un asterisco se incluye sólo parcialmente			
Parcelación resultante			Superficie
Parcela lucrativa	P1		784,00 m ²
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación			784,00 m ²
Suelo público resultante	espacio público urbanizado		266,00 m ²
	zona verde		189,00 m ²
Superficie total de uso público resultante			455,00 m ²
Uso característico de la Actuación Integrada		Vivienda unifamiliar aislada	
Edificabilidad	Edificabilidad física		495,60 m ² t
	Edificabilidad urbanística		495,60 m ² t
	Edificabilidad urbanística sobre rasante		495,60 m ² t
	Edificabilidad ponderada	coeficiente 1,0	495,60 m ² t
	Edificabilidad urbanística media de la actuación		0,40 m ² t/m ² s
Cesión de suelo dotacional y aprovechamiento			
Deberá cederse el suelo dotacional y el necesario para materializar la edificabilidad que le corresponda al Ayuntamiento, de acuerdo con la legislación vigente en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación. Como las características del área y de la actuación no permiten la materialización de los estándares, estos se compensarán económicamente de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente.			
CONDICIONES DE GESTIÓN			
El Plan General delimita en esta Actuación Integrada una única Unidad de Ejecución; sin perjuicio de la posibilidad de modificar esa delimitación por cualquiera de los procedimientos previstos en el Artº 144 de la Ley 2/2006.			
Para la ejecución de la Unidad se establece el Sistema de Concertación, sin perjuicio de su posible modificación justificada al aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora, tal como se prevé en el Artº 149.4 de la Ley 2/2004			
La ejecución de la Unidad se realizará mediante el Programa de Actuación Urbanizadora que deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en el Artº 144 de la Ley 2/2006 en el plazo de 8 años a partir de la entrada en vigor de este Plan			
Condiciones del proyecto de reparcelación	La parcela lucrativa resultante podrá reparcelarse en 2 parcelas de modo que cada una tenga una superficie de, al menos, 350 m ² y un linderó frontal con un mínimo de 9 m.		
Condiciones del proyecto de urbanización	El proyecto de urbanización resolverá la superficie incluida en la actuación de acuerdo con la zonificación pormenorizada que recoge el plano P4 correspondiente		
CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN			
Edificación residencial	Las establecidas en la Ordenanza de la subzona a61		
CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO			
	subzona	edificabilidad	nº de viviendas
P1	a61	495,60 m ²	2
CONDICIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL			
En la ejecución de unidad se impulsará la función de corredor ecológico de los dominios públicos hidráulicos del río Zubialde y la conservación de la vegetación de ribera existente. El proyecto de urbanización deberá contar con un apartado de integración ambiental, en su caso con su dotación económica, que garantice la no afección a la vegetación de ribera existente ni durante la fase de obras ni posteriormente.			



BIZITEGITARAKO AZPIZONA PRIBATUAK / SUBZONAS PRIVADAS RESIDENCIALES

a2 Antzinako landa kokalekuak Asentamientos antiguos rurales	a51 Garapen baxuko irekia Abierta de bajo desarrollo
	a61 Familiabakarra Unifamiliar

KOMUNIKAZIOTARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE COMUNICACIONES

e11 Errepideak Carreteras	e21 Oinezkoentzakoak Peatonales
e12 Kaleak Calles	e22 Oinezkoentzako tolerantziadunak Peatonales con tolerancia
e13 Aparkalekua Aparcamientos	e3 Trenbide komunikazioak Comunicaciones ferroviarias

ESPazio LIBRETARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE ESPACIOS LIBRES

f11 Parkeak eta lorategiak Parques y jardines	f13 Plazak eta oinezkoentzako eremuak Plazas y áreas peatonales
f12 Haurrentzako jolastokiak Áreas de juego de niños	f14 Ezpondak eta ertz guneak Taludes y espacios de borde

HIRI LURZORUA ETA LURZORU URBANIZAGARRIA / SUELO URBANO Y URBANIZABLE

AI Urbanizazio bidez finkatu gabeko hiri-lurzorua E.U. an Suelo urbano no consolidado por la urbanización en U.E.

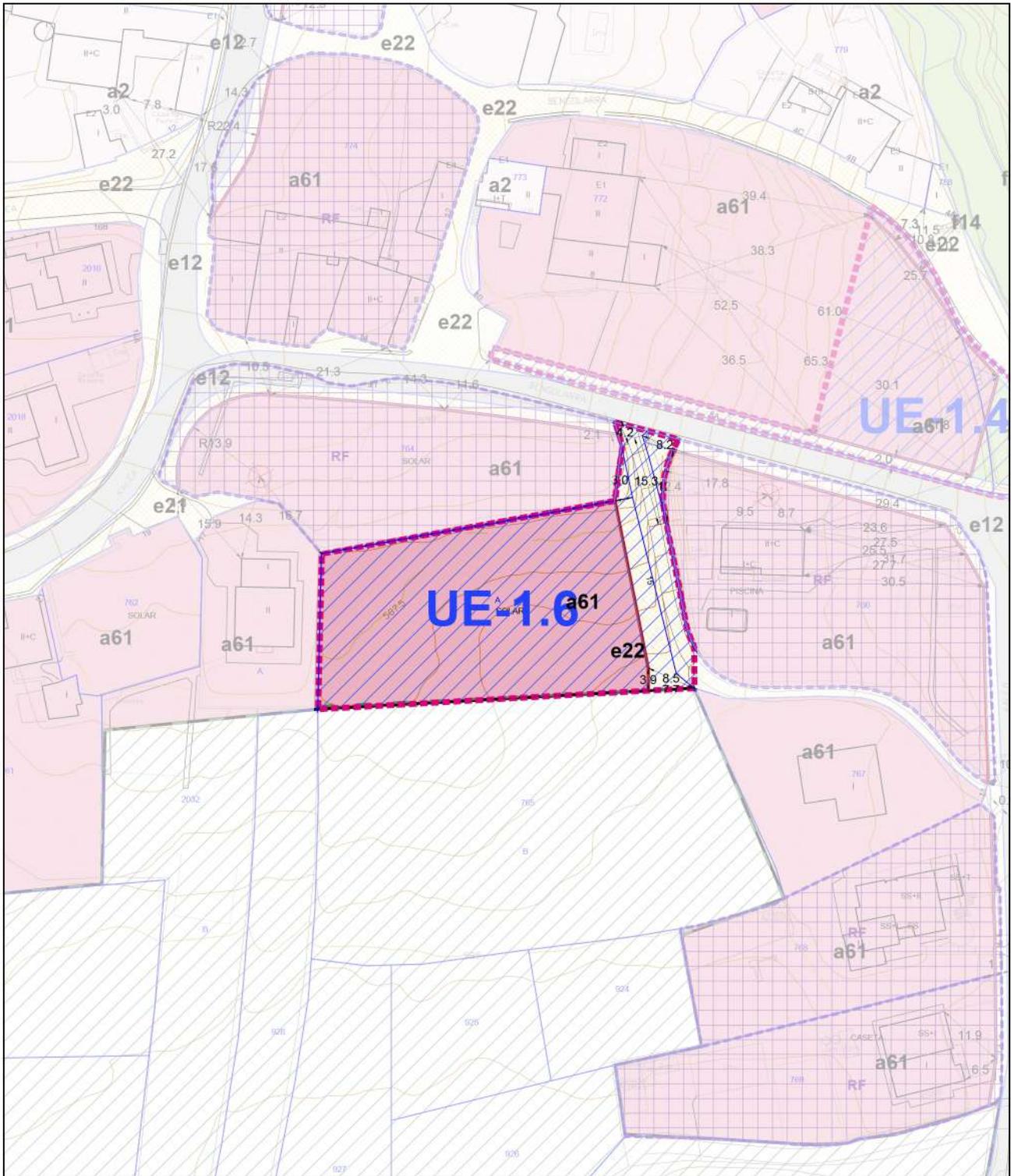
BESTE ZEGAZTAPENAK / OTRAS DETERMINACIONES

RFICE Baldintza berezipean dauden eraikin eta lursailak Edificios y parcelas sometidos a condiciones específicas
FO/DP Antolamenduz kanpo / Plangintzarekin bat ez datorrena Fuera de ordenación / Disconforme con el planeamiento
— Lursailaren lerrokadura berria / Nueva alineación de parcela
CR Gerorako antolaketa eremuak Ámbitos de ordenación remitida

KALIFIKAZIO XEHATUA / ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ESKALA / ESCALA 1:1000

Actuación integrada			AI-1.5
Localización			Ondategi
CONDICIONES GENERALES			
Ámbito de Ordenación Pormenorizada			AOP-1
Clase y categoría de suelo			urbano no consolidado
Superficie total de la Actuación			1.366,00 m ²
Superficie con derecho a edificabilidad urbanística			1.151,00 m ²
Parcelación actual			
Parcelas originarias incluidas en la Actuación (Polígono-parcelas)			2-770, 2059
Parcelación resultante			Superficie
Parcela lucrativa	P1		859,00 m ²
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación			859,00 m ²
Suelo público resultante	espacio público urbanizado		302,00 m ²
	zona verde		205,00 m ²
Superficie total de uso público resultante			507,00 m ²
Uso característico de la Actuación Integrada		Vivienda unifamiliar aislada	
Edificabilidad	Edificabilidad física		460,40 m ² t
	Edificabilidad urbanística		460,40 m ² t
	Edificabilidad urbanística sobre rasante		460,40 m ² t
	Edificabilidad ponderada	coeficiente	1,0
	Edificabilidad urbanística media de la actuación		0,40 m ² /m ² s
Cesión de suelo dotacional y aprovechamiento			
Deberá cederse el suelo dotacional y el necesario para materializar la edificabilidad que le corresponda al Ayuntamiento, de acuerdo con la legislación vigente en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación. Como las características del área y de la actuación no permiten la materialización de los estándares, estos se compensarán económicamente de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente.			
CONDICIONES DE GESTIÓN			
El Plan General delimita en esta Actuación Integrada una única Unidad de Ejecución; sin perjuicio de la posibilidad de modificar esa delimitación por cualquiera de los procedimientos previstos en el Artº 144 de la Ley 2/2006.			
Para la ejecución de la Unidad se establece el Sistema de Concertación, sin perjuicio de su posible modificación justificada al aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora, tal como se prevé en el Artº 149.4 de la Ley 2/2004			
La ejecución de la Unidad se realizará mediante el Programa de Actuación Urbanizadora que deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en el Artº 144 de la Ley 2/2006 en el plazo de 8 años a partir de la entrada en vigor de este Plan			
Condiciones del proyecto de reparcelación	La parcela resultante es única e indivisible		
Condiciones del proyecto de urbanización	El proyecto de urbanización resolverá la superficie incluida en la actuación de acuerdo con la zonificación pormenorizada que recoge el plano P4 correspondiente		
CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN			
Edificación residencial	Las establecidas en la Ordenanza de la subzona a61		
CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO			
	subzona	edificabilidad	nº de viviendas
P1	a61	460,40 m ²	2
CONDICIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL			
En la ejecución de unidad se impulsará la función de corredor ecológico de los dominios públicos hidráulicos del río Zubialde y la conservación de la vegetación de ribera existente. El proyecto de urbanización deberá contar con un apartado de integración ambiental, en su caso con su dotación económica, que garantice la no afección a la vegetación de ribera existente ni durante la fase de obras ni posteriormente.			



BIZITEGITARRAKO AZPIZONA PRIBATUAK / SUBZONAS PRIVADAS RESIDENCIALES

a2 Antzinako landa kokalekuak Asentamientos antiguos rurales	a51 Garapen baxuko irekia Abierta de bajo desarrollo
	a61 Familiabakarra Unifamiliar

KOMUNIKAZIOTARRAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE COMUNICACIONES

e11 Errepideak Carreteras	e21 Oinezkoentzakoak Peatonales
e12 Kaleak Calles	e22 Oinezkoentzako tolerantziadunak Peatonales con tolerancia
e13 Aparkalekua Aparcamientos	e3 Trenbide komunikazioak Comunicaciones ferroviarias

ESPazio LIBRETARRAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE ESPACIOS LIBRES

f11 Parkeak eta lorategiak Parques y jardines	f13 Plazak eta oinezkoentzako eremuak Plazas y áreas peatonales
f12 Haurrentzako jolastokiak Áreas de juego de niños	f14 Ezpondak eta ertz guneak Taludes y espacios de borde

HIRI LURZORUA ETA LURZORU URBANIZAGARRIA / SUELO URBANO Y URBANIZABLE

AI Urbanizazio bidez finkatu gabeko hiri-lurzorua E.U. an Suelo urbano no consolidado por la urbanización en U.E.

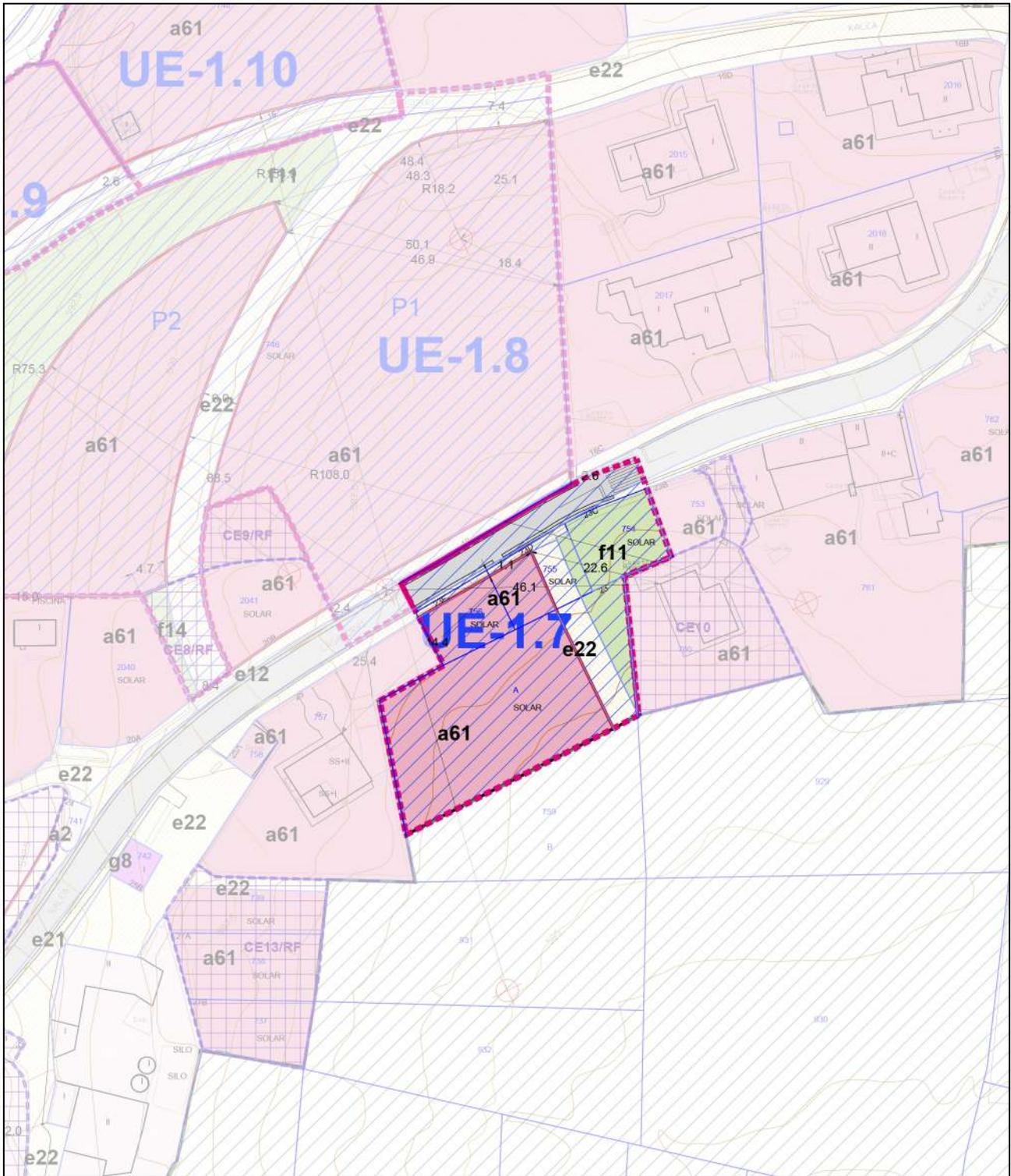
BESTE ZEGAZTAPENAK / OTRAS DETERMINACIONES

RF/CE Baldintza berezipean dauden eraikin eta lursailak Edificios y parcelas sometidos a condiciones específicas
FO/DP Antolamenduz kanpo / Plangintzarekin bat ez datorrena Fuera de ordenación / Disconforme con el planeamiento
— Lursailaren lerrokadura berria / Nueva alineación de parcela
CR Gerorako antolaketa eremuak Ámbitos de ordenación remitida

KALIFIKAZIO XEHATUA / ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ESKALA / ESCALA 1:1000

Actuación integrada			AI-1.6
Localización			Ondategi
CONDICIONES GENERALES			
Ámbito de Ordenación Pormenorizada			AOP-1
Clase y categoría de suelo			urbano no consolidado
Superficie total de la Actuación			1.925,00 m ²
Superficie con derecho a edificabilidad urbanística			1.717,00 m ²
Parcelación actual			
Parcelas originarias incluidas en la Actuación (Polígono-parcelas)			2-764*, 765A
(*) la parcela marcada con un asterisco se incluye sólo parcialmente			
Parcelación resultante			Superficie
Parcela lucrativa	P1		1.569,00 m ²
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación			1.569,00 m ²
Suelo público resultante	espacio público urbanizado		356,00 m ²
Superficie total de uso público resultante			356,00 m ²
Uso característico de la Actuación Integrada		Vivienda unifamiliar aislada	
Edificabilidad	Edificabilidad física		686,80 m ² t
	Edificabilidad urbanística		686,80 m ² t
	Edificabilidad urbanística sobre rasante		686,80 m ² t
	Edificabilidad ponderada	coeficiente	1,0
	Edificabilidad urbanística media de la actuación		0,40 m ² t/m ² s
Cesión de suelo dotacional y aprovechamiento			
Deberá cederse el suelo dotacional y el necesario para materializar la edificabilidad que le corresponda al Ayuntamiento, de acuerdo con la legislación vigente en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación. Como las características del área y de la actuación no permiten la materialización de los estándares, estos se compensarán económicamente de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente.			
CONDICIONES DE GESTIÓN			
El Plan General delimita en esta Actuación Integrada una única Unidad de Ejecución; sin perjuicio de la posibilidad de modificar esa delimitación por cualquiera de los procedimientos previstos en el Artº 12525 de la Ley 2/20025.			
Para la ejecución de la Unidad se establece el Sistema de Concertación, sin perjuicio de su posible modificación justificada al aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora, tal como se prevé en el Artº 1259.25 de la Ley 2/20025			
La ejecución de la Unidad se realizará mediante el Programa de Actuación Urbanizadora que deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en el Artº 12525 de la Ley 2/20025 en el plazo de 8 años a partir de la entrada en vigor de este Plan			
Condiciones del proyecto de reparcelación	La parcela lucrativa resultante podrá reparcelarse en 2 parcelas de modo que cada una tenga una superficie de, al menos, 400 m ² y un linder frontal con un mínimo de 9 m.		
Condiciones del proyecto de urbanización	El proyecto de urbanización resolverá la superficie incluida en la actuación de acuerdo con la zonificación pormenorizada que recoge el plano P4 correspondiente		
CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN			
Edificación residencial	Las establecidas en la Ordenanza de la subzona a61		
CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO			
	subzona	edificabilidad	nº de viviendas
P1	a61	686,80 m ²	3



BIZITEGITARAKO AZPIZONA PRIBATUAK / SUBZONAS PRIVADAS RESIDENCIALES	
a2 Antzinako landa kokalekuak Asentamientos antiguos rurales	a51 Garapen baxuko irekia Abierta de bajo desarrollo
	a61 Familiabakarra Unifamiliar

KOMUNIKAZIOTARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE COMUNICACIONES	
e11 Errepideak Carreteras	e21 Oinezkoentzakoak Peatonales
e12 Kaleak Calles	e22 Oinezkoentzako tolerantziadunak Peatonales con tolerancia
e13 Aparkalekua Aparcamientos	e3 Trenbide komunikazioak Comunicaciones ferroviarias

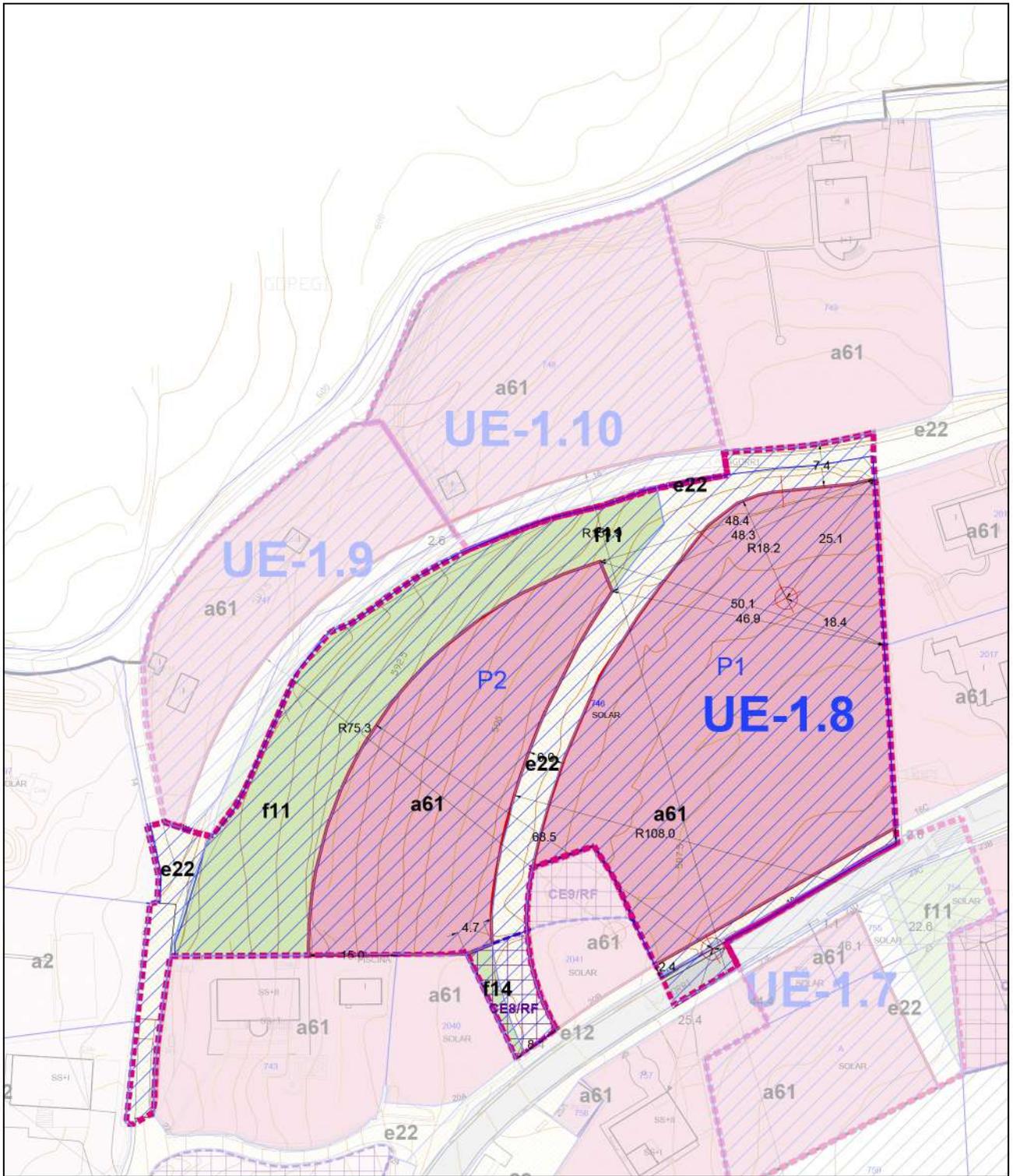
ESPazio LIBRETARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE ESPACIOS LIBRES	
f11 Parkeak eta lorategiak Parques y jardines	f13 Plazak eta oinezkoentzako eremuak Plazas y áreas peatonales
f12 Haurrentzako jolastokiak Áreas de juego de niños	f14 Ezpondak eta ertz guneak Taludes y espacios de borde

HIRI LURZORUA ETA LURZORU URBANIZAGARRIA / SUELO URBANO Y URBANIZABLE	
AI	Urbanizazio bidez finkatu gabeko hiri-lurzorua E.U.an Suelo urbano no consolidado por la urbanización en U.E.

BESTE ZEGAZTAPENAK / OTRAS DETERMINACIONES	
RFICE	Baldintza berezipean dauden eraikin eta lursailak Edificios y parcelas sometidos a condiciones específicas
FO/DF	Antolamenduz kanpo / Plangintzarekin bat ez datorrena Fuera de ordenación / Disconforme con el planeamiento
—	Lursailaren lerrokadura berria / Nueva alineación de parcela
OR	Gerorako antolaketa eremuak Ámbitos de ordenación remitida

KALIFIKAZIO XEHATUA / ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
ESKALA / ESCALA 1:1000	

Actuación integrada			AI-1.7
Localización			Ondategi
CONDICIONES GENERALES			
Ámbito de Ordenación Pormenorizada			AOP-1
Clase y categoría de suelo			urbano no consolidado
Superficie total de la Actuación			1.769,00 m ²
Superficie con derecho a edificabilidad urbanística			1.523,00 m ²
Parcelación actual			
Parcelas originarias incluidas en la Actuación (Polígono-parcelas)			2-754, 755, 756, 759A
Parcelación resultante			Superficie
Parcela lucrativa	P1		1.037,00 m ²
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación			1.037,00 m ²
Suelo público resultante	espacio público urbanizado		433,00 m ²
	zona verde		299,00 m ²
Superficie total de uso público resultante			732,00 m ²
Uso característico de la Actuación Integrada		Vivienda unifamiliar aislada	
Edificabilidad	Edificabilidad física		609,20 m ² t
	Edificabilidad urbanística		609,20 m ² t
	Edificabilidad urbanística sobre rasante		609,20 m ² t
	Edificabilidad ponderada	coeficiente	1,0
	Edificabilidad urbanística media de la actuación		0,40 m ² t/m ² s
Cesión de suelo dotacional y aprovechamiento			
Deberá cederse el suelo dotacional y el necesario para materializar la edificabilidad que le corresponda al Ayuntamiento, de acuerdo con la legislación vigente en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación. Como las características del área y de la actuación no permiten la materialización de los estándares, estos se compensarán económicamente de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente.			
CONDICIONES DE GESTIÓN			
El Plan General delimita en esta Actuación Integrada una única Unidad de Ejecución; sin perjuicio de la posibilidad de modificar esa delimitación por cualquiera de los procedimientos previstos en el Artº 144 de la Ley 2/2006.			
Para la ejecución de la Unidad se establece el Sistema de Concertación, sin perjuicio de su posible modificación justificada al aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora, tal como se prevé en el Artº 149.4 de la Ley 2/2004			
La ejecución de la Unidad se realizará mediante el Programa de Actuación Urbanizadora que deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en el Artº 144 de la Ley 2/2006 en el plazo de 8 años a partir de la entrada en vigor de este Plan			
Condiciones del proyecto de reparcelación	La parcela lucrativa resultante podrá reparcelarse en 2 parcelas de modo que cada una tenga una superficie de, al menos, 400 m ² y un linder frontal con un mínimo de 9 m.		
Condiciones del proyecto de urbanización	El proyecto de urbanización resolverá la superficie incluida en la actuación de acuerdo con la zonificación pormenorizada que recoge el plano P4 correspondiente		
CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN			
Edificación residencial	Las establecidas en la Ordenanza de la subzona a61		
CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO			
	subzona	edificabilidad	nº de viviendas
P1	a61	609,20 m ²	2



BIZITEGITARAKO AZPIZONA PRIBATUAK / SUBZONAS PRIVADAS RESIDENCIALES

a2 Antzinako landa kokalekuak Asentamientos antiguos rurales	a51 Garapen baxuko irekia Abierta de bajo desarrollo
	a61 Familiabakarra Unifamiliar

KOMUNIKAZIOTARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE COMUNICACIONES

e11 Errepedeak Carreteras	e21 Oinezkoentzakoak Peatonales
e12 Kaleak Calles	e22 Oinezkoentzako tolerantziadunak Peatonales con tolerancia
e13 Aparkekua Aparcamientos	e3 Trenbide komunikazioak Comunicaciones ferroviarias

ESPASIO LIBRETARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE ESPACIOS LIBRES

f11 Parkeak eta lorategiak Parques y jardines	f13 Plazak eta oinezkoentzako eremuak Plazas y áreas peatonales
f12 Haurrentzako jolastokiak Áreas de juego de niños	f14 Ezpondak eta ertz guneak Taludes y espacios de borde

HIRI LURZORUA ETA LURZORU URBANIZAGARRIA / SUELO URBANO Y URBANIZABLE

A1 Urbanizazio bidez finkatu gabeko hiri-lurzorua E.U. an Suelo urbano no consolidado por la urbanización en U.E.

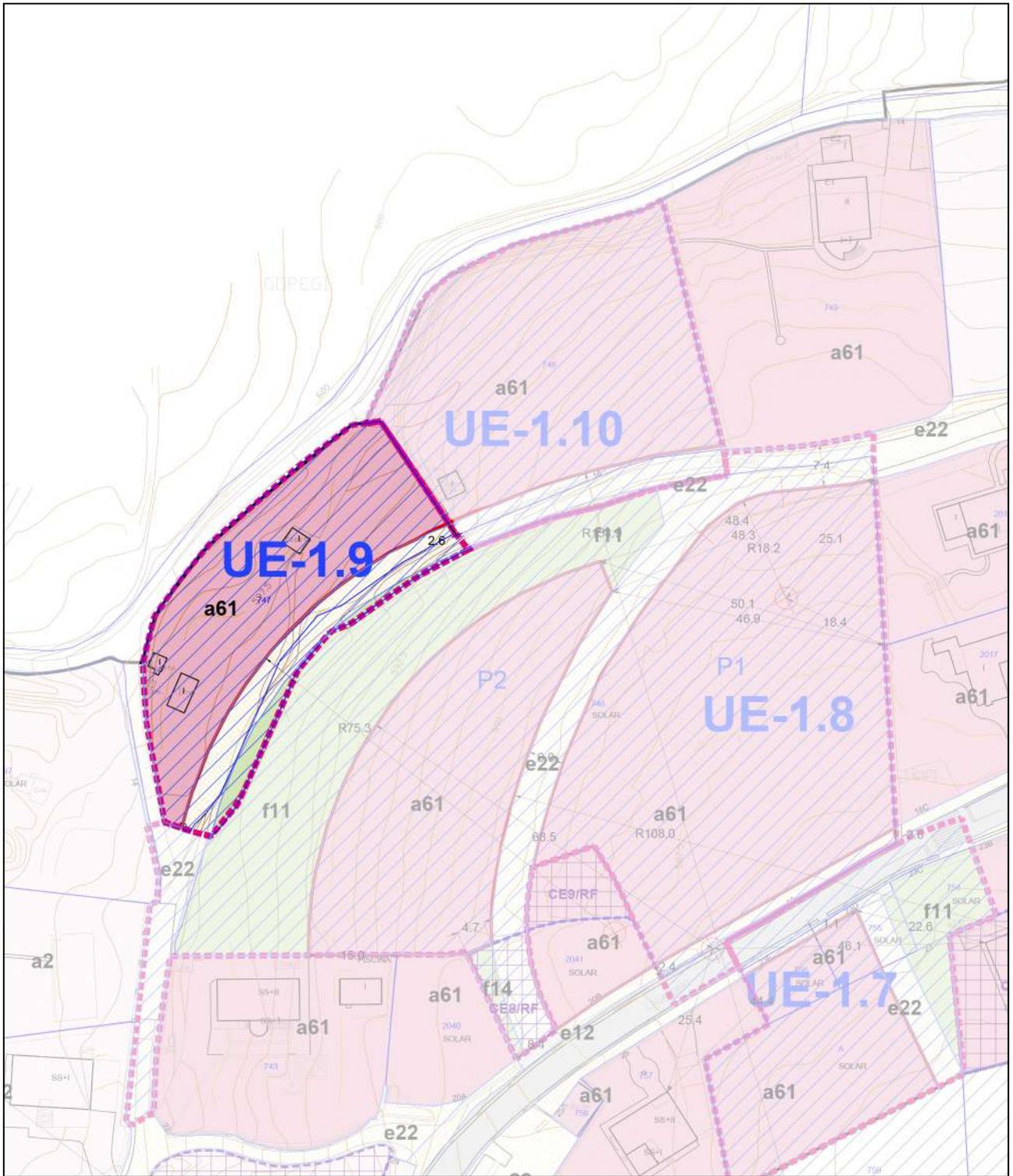
BESTE ZEGAZTAPENAK / OTRAS DETERMINACIONES

RFICE Baldintza berezipean dauden eraikin eta lursailak Edificios y parcelas sometidos a condiciones específicas
FOD/DF Antolamenduz kanpo / Plangintzarekin bat ez datorrena Fuera de ordenación / Disconforme con el planeamiento
— Lursailaren lerrokadura berria / Nueva alineación de parcela
OR Gerorako antolaketa eremuak Ámbitos de ordenación remitida

KALIFIKAZIO XEHATUA / ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ESKALA / ESCALA 1:1000

Actuación integrada		AI-1.8	
Localización		Ondategi	
CONDICIONES GENERALES			
Ámbito de Ordenación Pormenorizada		AOP-1	
Clase y categoría de suelo		urbano no consolidado	
Superficie total de la Actuación		7.858,00 m ²	
Superficie con derecho a edificabilidad urbanística		7.429,00 m ²	
Parcelación actual			
Parcelas originarias incluidas en la Actuación (Polígono-parcelas)		2-746*, 2041*	
(*) la parcela marcada con un asterisco se incluye sólo parcialmente			
Parcelación resultante		Superficie	
Parcelas lucrativas	P1	3.215,00 m ²	
	P2	1.725,00 m ²	
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación		4.940,00 m ²	
Suelo público resultante	espacio público urbanizado		1.213,00 m ²
	zona verde		1.705,00 m ²
Superficie total de uso público resultante		2.918,00 m ²	
Uso característico de la Actuación Integrada		Vivienda unifamiliar aislada	
Edificabilidad	Edificabilidad física		2.971,60 m ² t
	Edificabilidad urbanística		2.971,60 m ² t
	Edificabilidad urbanística sobre rasante		2.971,60 m ² t
	Edificabilidad ponderada	coeficiente 1,0	2.971,60 m ² t
	Edificabilidad urbanística media de la actuación		0,40 m ² /m ² s
Cesión de suelo dotacional y aprovechamiento			
Deberá cederse el suelo dotacional y el necesario para materializar la edificabilidad que le corresponda al Ayuntamiento, de acuerdo con la legislación vigente en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación. Como las características del área y de la actuación no permiten la materialización de los estándares, estos se compensarán económicamente de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente.			
CONDICIONES DE GESTIÓN			
El Plan General delimita en esta Actuación Integrada una única Unidad de Ejecución; sin perjuicio de la posibilidad de modificar esa delimitación por cualquiera de los procedimientos previstos en el Artº 144 de la Ley 2/2006.			
Para la ejecución de la Unidad se establece el Sistema de Concertación, sin perjuicio de su posible modificación justificada al aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora, tal como se prevé en el Artº 149.4 de la Ley 2/2004			
La ejecución de la Unidad se realizará mediante el Programa de Actuación Urbanizadora que deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en el Artº 144 de la Ley 2/2006 en el plazo de 8 años a partir de la entrada en vigor de este Plan			
Condiciones del proyecto de reparcelación	El proyecto de reparcelación podrá distribuir la parcela P1 entre un máximo de 8 parcelas y la P2 un máximo de 4, de modo que cada una de ellas tenga una superficie de, al menos, 350 m ² y un lindero frontal con un mínimo de 9 m.		
Condiciones del proyecto de urbanización	El proyecto de urbanización resolverá la superficie incluida en la actuación de acuerdo con la zonificación pormenorizada que recoge el plano P4 correspondiente		
CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN			
Edificación residencial	Las establecidas en la Ordenanza de la subzona a61		
CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO			
	subzona	edificabilidad	nº de viviendas
P1	a61	1.981,07 m ²	8
P2	a61	990,53 m ²	4



BIZITEGITARAKO AZPIZONA PRIBATUAK / SUBZONAS PRIVADAS RESIDENCIALES

a2 Antzinako landa kokalekuak Asentamientos antiguos rurales	a51 Garapen baxuko irekia Abierta de bajo desarrollo
	a61 Familiabakarra Unifamiliar

KOMUNIKAZIOTARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE COMUNICACIONES

e11 Errepideak Carreteras	e21 Oinezkoentzakoak Peatonales
e12 Kaleak Calles	e22 Oinezkoentzako tolerantziadunak Peatonales con tolerancia
e13 Aparkalekua Aparcamientos	e3 Trenbide komunikazioak Comunicaciones ferroviarias

ESPazio LIBRETARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE ESPACIOS LIBRES

f11 Parkeak eta lorategiak Parques y jardines	f13 Plazak eta oinezkoentzako eremuak Plazas y áreas peatonales
f12 Haurrentzako jolastokiak Áreas de juego de niños	f14 Ezpondak eta ertz guneak Taludes y espacios de borde

HIRI LURZORUA ETA LURZORU URBANIZAGARRIA / SUELO URBANO Y URBANIZABLE

AI Urbanizazio bidez finkatu gabeko hiri-lurzorua E.U. an
Suelo urbano no consolidado por la urbanización en U.E.

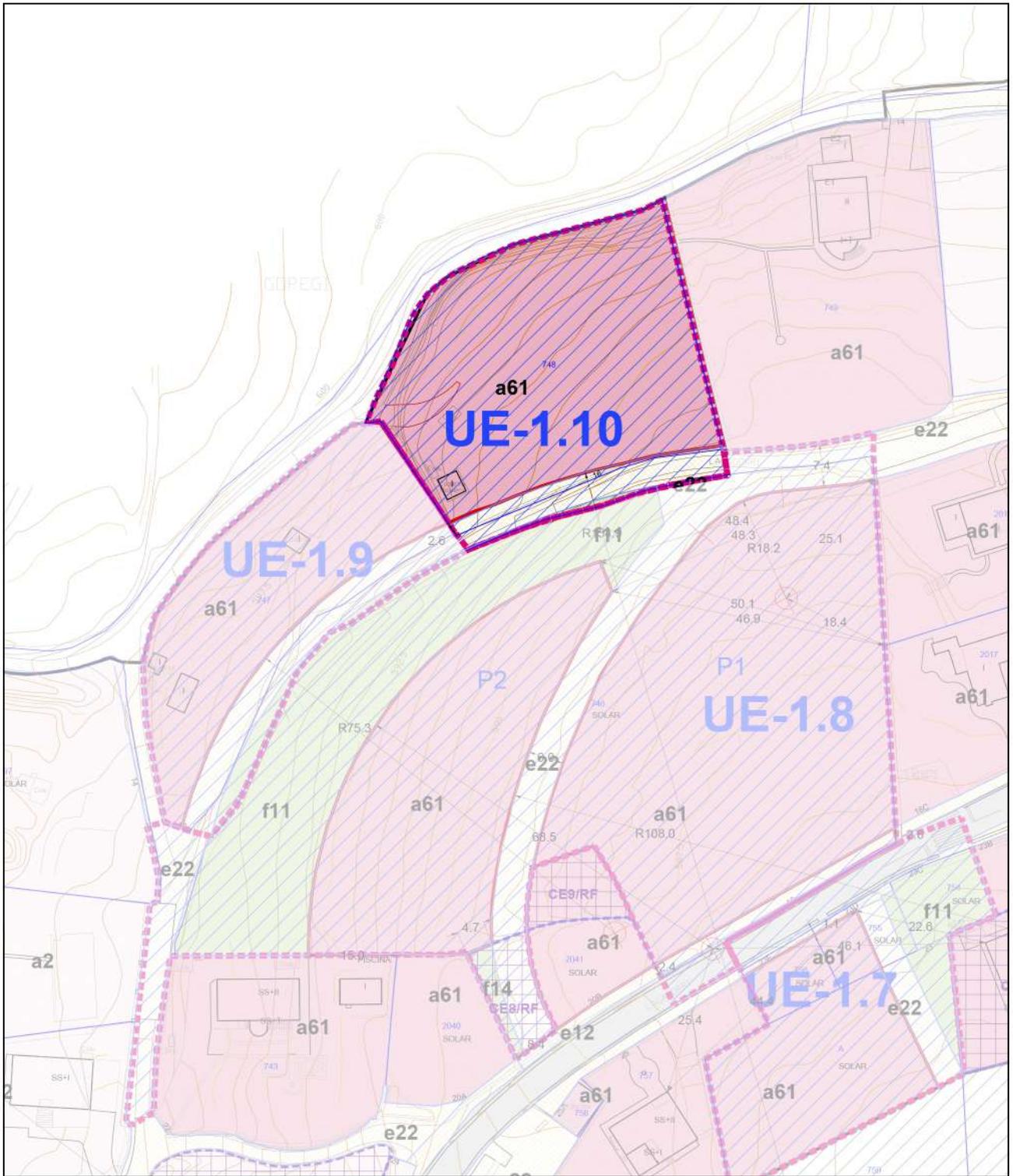
BESTE ZEGAZTAPENAK / OTRAS DETERMINACIONES

- RFICE** Baldintza berezipean dauden eraikin eta lursailak
Edificios y parcelas sometidos a condiciones específicas
- FO/DF** Antolamenduz kanpo / Plangintzarekin bat ez datorrena
Fuera de ordenación / Disconforme con el planeamiento
- Lursailaren lerrokadura berria / Nueva alineación de parcela
- CR** Gerorako antolaketa eremuak
Ámbitos de ordenación remitida

KALIFIKAZIO XEHATUA / ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ESKALA / ESCALA 1:1000

Actuación integrada		AI-1.9	
Localización		Ondategi	
CONDICIONES GENERALES			
Ámbito de Ordenación Pormenorizada		AOP-1	
Clase y categoría de suelo		urbano no consolidado	
Superficie total de la Actuación		1.758,29 m ²	
Superficie con derecho a edificabilidad urbanística		1.523,00 m ²	
Parcelación actual			
Parcelas originarias incluidas en la Actuación (Polígono-parcelas)		2-747	
Parcelación resultante		Superficie	
Parcela lucrativa	P1	1.302,00 m ²	
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación		1.302,00 m ²	
Suelo público resultante	espacio público urbanizado	456,29 m ²	
Superficie total de uso público resultante		456,29 m ²	
Uso característico de la Actuación Integrada		Vivienda unifamiliar aislada	
Edificabilidad	Edificabilidad física		609,20 m ² t
	Edificabilidad urbanística		609,20 m ² t
	Edificabilidad urbanística sobre rasante		609,20 m ² t
	Edificabilidad ponderada	coeficiente 1,0	609,20 m ² t
	Edificabilidad urbanística media de la actuación		0,40 m ² t/m ² s
Cesión de suelo dotacional y aprovechamiento			
Deberá cederse el suelo dotacional y el necesario para materializar la edificabilidad que le corresponda al Ayuntamiento, de acuerdo con la legislación vigente en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación. Como las características del área y de la actuación no permiten la materialización de los estándares, estos se compensarán económicamente de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente.			
CONDICIONES DE GESTIÓN			
El Plan General delimita en esta Actuación Integrada una única Unidad de Ejecución; sin perjuicio de la posibilidad de modificar esa delimitación por cualquiera de los procedimientos previstos en el Artº 144 de la Ley 2/2006.			
Para la ejecución de la Unidad se establece el Sistema de Concertación, sin perjuicio de su posible modificación justificada al aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora, tal como se prevé en el Artº 149.4 de la Ley 2/2004			
La ejecución de la Unidad se realizará mediante el Programa de Actuación Urbanizadora que deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en el Artº 144 de la Ley 2/2006 en el plazo de 8 años a partir de la entrada en vigor de este Plan			
Condiciones del proyecto de reparcelación	La parcela lucrativa resultante podrá reparcelarse en un máximo de 3 parcelas de modo que cada una tenga una superficie de, al menos, 400 m ² y un lindero frontal con un mínimo de 9 m.		
Condiciones del proyecto de urbanización	El proyecto de urbanización resolverá la superficie incluida en la actuación de acuerdo con la zonificación pormenorizada que recoge el plano P4 correspondiente		
CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN			
Edificación residencial	Las establecidas en la Ordenanza de la subzona a61		
CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO			
	subzona	edificabilidad	nº de viviendas
P1	a61	609,20 m ²	2



BIZITEGITARAKO AZPIZONA PRIBATUAK / SUBZONAS PRIVADAS RESIDENCIALES

a2 Antzinako landa kokalekuak Asentamientos antiguos rurales	a51 Garapen baxuko irekia Abierta de bajo desarrollo
	a61 Familiabakarra Unifamiliar

KOMUNIKAZIOTARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE COMUNICACIONES

e11 Errepideak Carreteras	e21 Oinezkoentzakoak Peatonales
e12 Kaleak Calles	e22 Oinezkoentzako tolerantziadunak Peatonales con tolerancia
e13 Aparkalekua Aparcamientos	e3 Trenbide komunikazioak Comunicaciones ferroviarias

ESPazio LIBRETARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE ESPACIOS LIBRES

f11 Parkeak eta lorategiak Parques y jardines	f13 Plazak eta oinezkoentzako eremuak Plazas y áreas peatonales
f12 Haurrentzako jolastokiak Áreas de juego de niños	f14 Ezpondak eta ertz guneak Taludes y espacios de borde

HIRI LURZORUA ETA LURZORU URBANIZAGARRIA / SUELO URBANO Y URBANIZABLE

AI Urbanizazio bidez finkatu gabeko hiri-lurzorua E.U. an
Suelo urbano no consolidado por la urbanización en U.E.

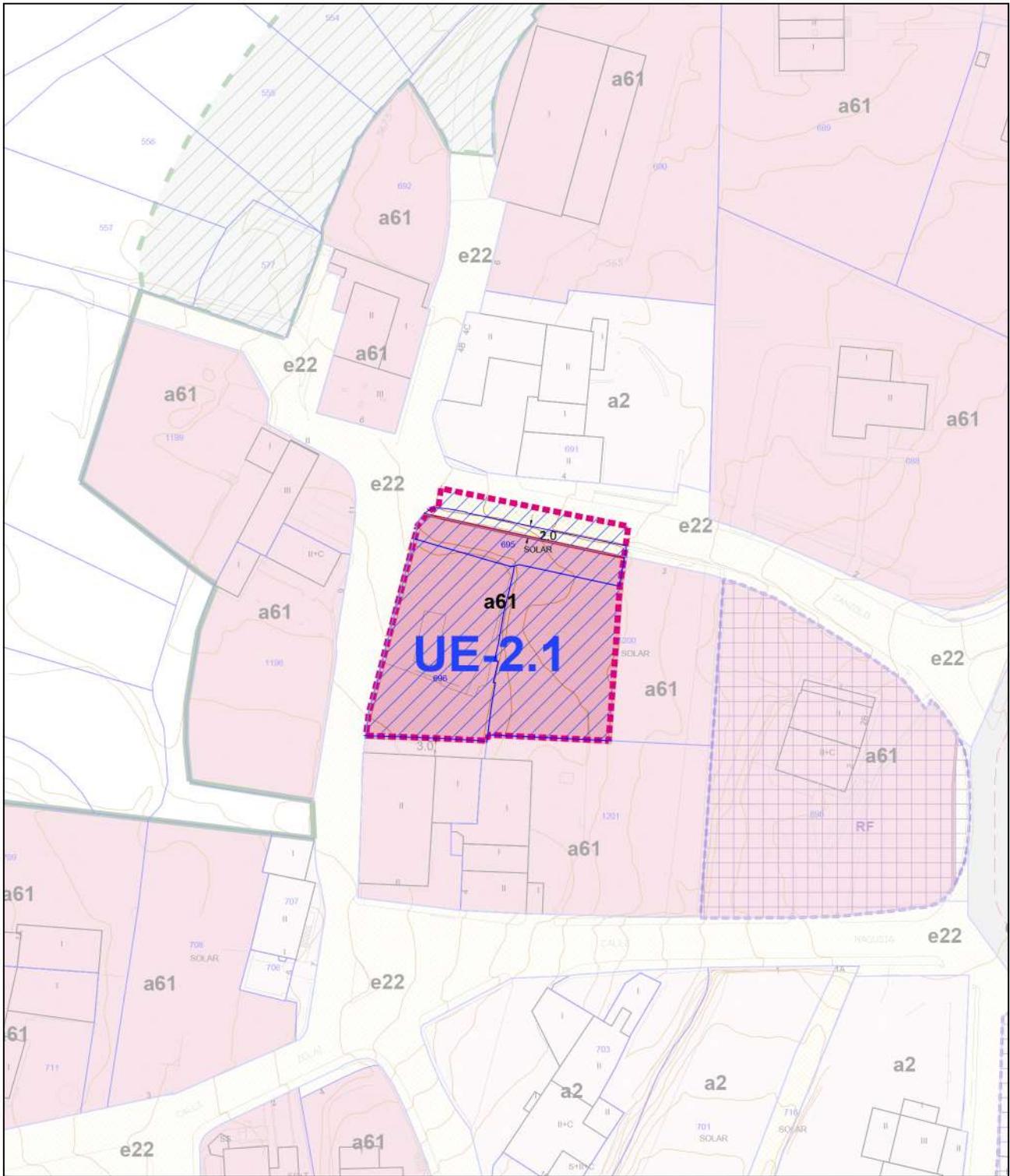
BESTE ZEGAZTAPENAK / OTRAS DETERMINACIONES

- RFICE** Baldintza berezipean dauden eraikin eta lursailak
Edificios y parcelas sometidos a condiciones específicas
- FO/DF** Antolamenduz kanpo / Plangintzarekin bat ez datorrena
Fuera de ordenación / Disconforme con el planeamiento
- Lursailaren lerrokadura berria / Nueva alineación de parcela
- CR** Gerorako antolaketa eremuak
Ámbitos de ordenación remitida

KALIFIKAZIO XEHATUA / ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ESKALA / ESCALA 1:1000

Actuación integrada			AI-1.10
Localización			Ondategi
CONDICIONES GENERALES			
Ámbito de Ordenación Pormenorizada			AOP-1
Clase y categoría de suelo			urbano no consolidado
Superficie total de la Actuación			2.317,60 m ²
Superficie con derecho a edificabilidad urbanística			2.126,00 m ²
Parcelación actual			
Parcelas originarias incluidas en la Actuación (Polígono-parcelas)			2-748
Parcelación resultante			Superficie
Parcela lucrativa	P1		2.049,00 m ²
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación			2.049,00 m ²
Suelo público resultante	espacio público urbanizado		268,60 m ²
Superficie total de uso público resultante			268,60 m ²
Uso característico de la Actuación Integrada		Vivienda unifamiliar aislada	
Edificabilidad	Edificabilidad física		850,40 m ² t
	Edificabilidad urbanística		850,40 m ² t
	Edificabilidad urbanística sobre rasante		850,40 m ² t
	Edificabilidad ponderada	coeficiente 1,0	850,40 m ² t
	Edificabilidad urbanística media de la actuación		0,40 m ² t/m ² s
Cesión de suelo dotacional y aprovechamiento			
Deberá cederse el suelo dotacional y el necesario para materializar la edificabilidad que le corresponda al Ayuntamiento, de acuerdo con la legislación vigente en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación. Como las características del área y de la actuación no permiten la materialización de los estándares, estos se compensarán económicamente de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente.			
CONDICIONES DE GESTIÓN			
El Plan General delimita en esta Actuación Integrada una única Unidad de Ejecución; sin perjuicio de la posibilidad de modificar esa delimitación por cualquiera de los procedimientos previstos en el Artº 144 de la Ley 2/2006.			
Para la ejecución de la Unidad se establece el Sistema de Concertación, sin perjuicio de su posible modificación justificada al aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora, tal como se prevé en el Artº 149.4 de la Ley 2/2004			
La ejecución de la Unidad se realizará mediante el Programa de Actuación Urbanizadora que deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en el Artº 144 de la Ley 2/2006 en el plazo de 8 años a partir de la entrada en vigor de este Plan			
Condiciones del proyecto de reparcelación	La parcela lucrativa resultante podrá reparcelarse en un máximo de 3 parcelas de modo que cada una tenga una superficie de, al menos, 400 m ² y un lindero frontal con un mínimo de 9 m.		
Condiciones del proyecto de urbanización	El proyecto de urbanización resolverá la superficie incluida en la actuación de acuerdo con la zonificación pormenorizada que recoge el plano P4 correspondiente		
CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN			
Edificación residencial	Las establecidas en la Ordenanza de la subzona a61		
CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO			
	subzona	edificabilidad	nº de viviendas
P1	a61	850,40 m ²	3



BIZITEGITARAKO AZPIZONA PRIBATUAK / SUBZONAS PRIVADAS RESIDENCIALES

a2 Antzinako landa kokalekuak Asentamientos antiguos rurales	a51 Garapen baxuko irekia Abierta de bajo desarrollo
	a61 Familiabakarra Unifamiliar

KOMUNIKAZIOTARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE COMUNICACIONES

e11 Errepideak Carreteras	e21 Oinezkoentzakoak Peatonales
e12 Kaleak Calles	e22 Oinezkoentzako tolerantziadunak Peatonales con tolerancia
e13 Aparkalekua Aparcamientos	e3 Trenbide komunikazioak Comunicaciones ferroviarias

ESPazio LIBRETARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE ESPACIOS LIBRES

f11 Parkeak eta lorategiak Parques y jardines	f13 Plazak eta oinezkoentzako eremuak Plazas y áreas peatonales
f12 Haurrentzako jolastokiak Áreas de juego de niños	f14 Ezpondak eta ertz guneak Taludes y espacios de borde

HIRI LURZORUA ETA LURZORU URBANIZAGARRIA / SUELO URBANO Y URBANIZABLE

AI Urbanizazio bidez finkatu gabeko hiri-lurzorua E.U. an Suelo urbano no consolidado por la urbanización en U.E.

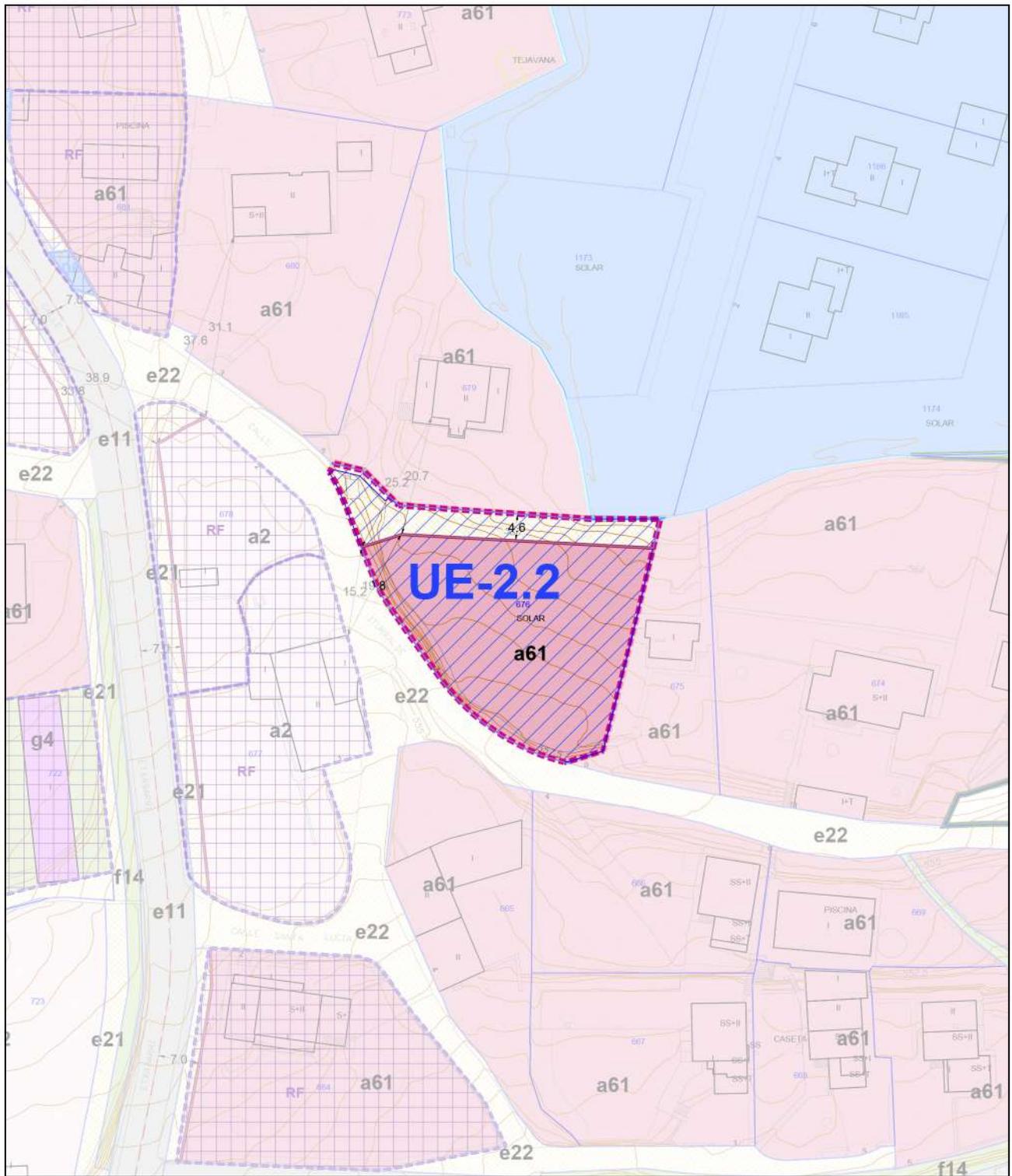
BESTE ZEGAZTAPENAK / OTRAS DETERMINACIONES

RFICE Baldintza berezipean dauden eraikin eta lursailak Edificios y parcelas sometidos a condiciones específicas
FO/DP Antolamenduz kanpo / Plangintzarekin bat ez datorrena Fuera de ordenación / Disconforme con el planeamiento
— Lursailaren lerrokadura berria / Nueva alineación de parcela
CR Gerorako antolaketa eremuak Ámbitos de ordenación remitida

KALIFIKAZIO XEHATUA / ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ESKALA / ESCALA 1:1000

Actuación integrada			AI-2.1
Localización			Etxabarri
CONDICIONES GENERALES			
Ámbito de Ordenación Pormenorizada			AOP-2
Clase y categoría de suelo			urbano no consolidado
Superficie total de la Actuación			1.492,00 m ²
Superficie con derecho a edificabilidad urbanística			1.387,00 m ²
Parcelación actual			
Parcelas originarias incluidas en la Actuación (Polígono-parcelas)			6-695, 696, 1200*
(*) la parcela marcada con un asterisco se incluye sólo parcialmente			
Parcelación resultante			Superficie
Parcela lucrativa	P1		1.322,00 m ²
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación			1.322,00 m ²
Suelo público resultante	espacio público urbanizado		170,00 m ²
Superficie total de uso público resultante			170,00 m ²
Uso característico de la Actuación Integrada		Vivienda unifamiliar aislada	
Edificabilidad	Edificabilidad física		554,80 m ² t
	Edificabilidad urbanística		554,80 m ² t
	Edificabilidad urbanística sobre rasante		554,80 m ² t
	Edificabilidad ponderada	coeficiente 1,0	554,80 m ² t
	Edificabilidad urbanística media de la actuación		0,40 m ² t/m ² s
Cesión de suelo dotacional y aprovechamiento			
Deberá cederse el suelo dotacional y el necesario para materializar la edificabilidad que le corresponda al Ayuntamiento, de acuerdo con la legislación vigente en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación. Como las características del área y de la actuación no permiten la materialización de los estándares, estos se compensarán económicamente de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente.			
CONDICIONES DE GESTIÓN			
El Plan General delimita en esta Actuación Integrada una única Unidad de Ejecución; sin perjuicio de la posibilidad de modificar esa delimitación por cualquiera de los procedimientos previstos en el Artº 144 de la Ley 2/2006.			
Para la ejecución de la Unidad se establece el Sistema de Concertación, sin perjuicio de su posible modificación justificada al aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora, tal como se prevé en el Artº 149.4 de la Ley 2/2004			
La ejecución de la Unidad se realizará mediante el Programa de Actuación Urbanizadora que deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en el Artº 144 de la Ley 2/2006 en el plazo de 8 años a partir de la entrada en vigor de este Plan			
Condiciones del proyecto de reparcelación	La parcela lucrativa resultante podrá reparcelarse en 2 parcelas de modo que cada una tenga una superficie de, al menos, 400 m ² y un linder frontal con un mínimo de 9 m.		
Condiciones del proyecto de urbanización	El proyecto de urbanización resolverá la superficie incluida en la actuación de acuerdo con la zonificación pormenorizada que recoge el plano P4 correspondiente		
CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN			
Edificación residencial	Las establecidas en la Ordenanza de la subzona a61		
CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO			
	subzona	edificabilidad	nº de viviendas
P1	a61	554,80 m ²	2



BIZITEGITARAKO AZPIZONA PRIBATUAK / SUBZONAS PRIVADAS RESIDENCIALES

a2 Antzinako landa kokalekuak Asentamientos antiguos rurales	a51 Garapen baxuko irekia Abierta de bajo desarrollo
	a61 Familiabakarra Unifamiliar

KOMUNIKAZIOTARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE COMUNICACIONES

e11 Errepedeak Carreteras	e21 Oinezkoentzakoak Peatonales
e12 Kaleak Calles	e22 Oinezkoentzako tolerantziadunak Peatonales con tolerancia
e13 Aparkalekua Aparcamientos	e3 Trenbide komunikazioak Comunicaciones ferroviarias

ESPazio LIBRETARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE ESPACIOS LIBRES

f11 Parkeak eta lorategiak Parques y jardines	f13 Plazak eta oinezkoentzako eremuak Plazas y áreas peatonales
f12 Haurrentzako jolastokiak Áreas de juego de niños	f14 Ezpondak eta ertz guneak Taludes y espacios de borde

HIRI LURZORUA ETA LURZORU URBANIZAGARRIA / SUELO URBANO Y URBANIZABLE

A1	Urbanizazio bidez finkatu gabeko hiri-lurzorua E. U. an Suelo urbano no consolidado por la urbanización en U.E.
-----------	--

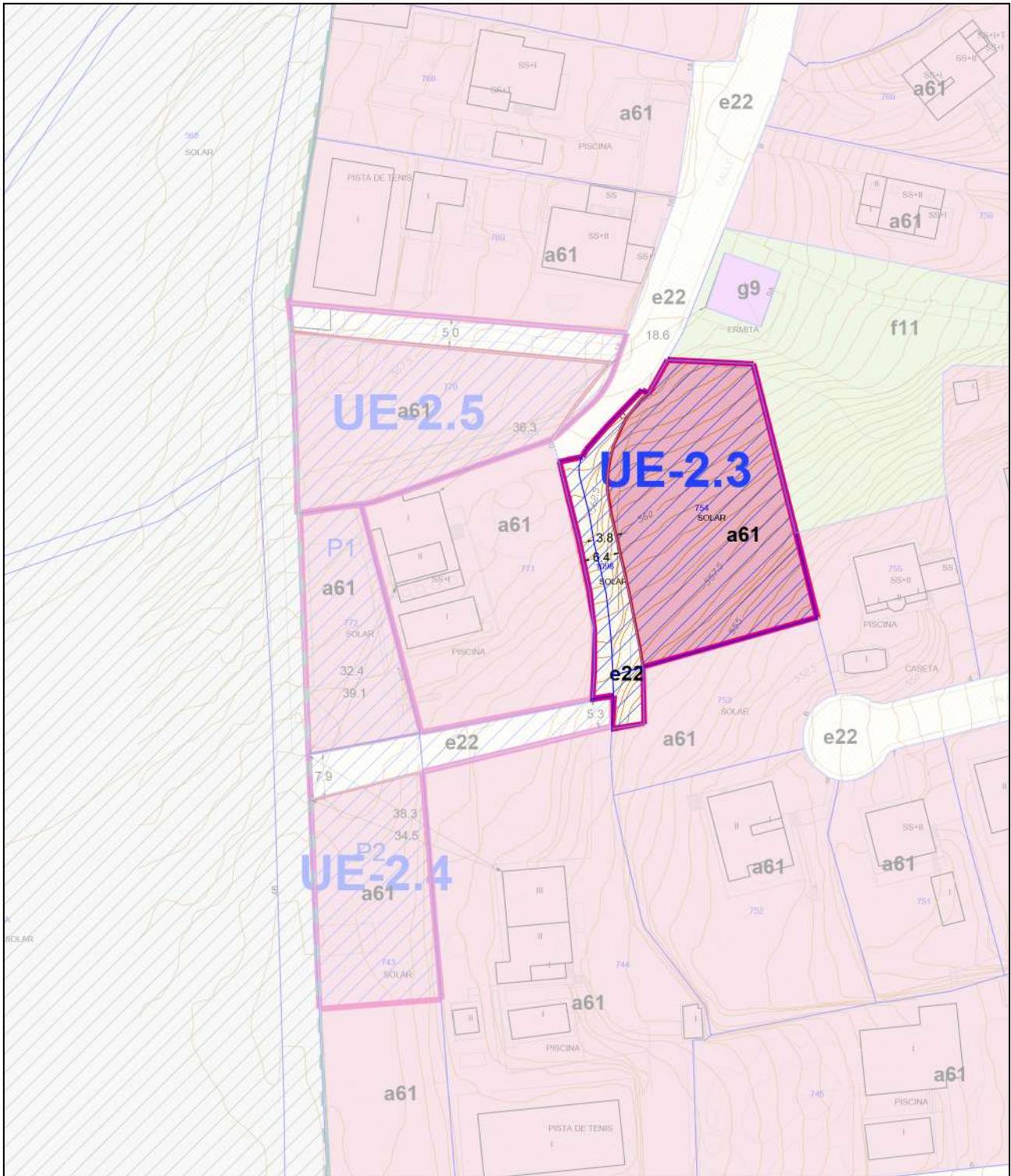
BESTE ZEGAZTAPENAK / OTRAS DETERMINACIONES

RF/CE	Baldintza berezipean dauden eraikin eta lursailak Edificios y parcelas sometidos a condiciones específicas
FO/DP	Antolamenduz kanpo / Plangintzarekin bat ez datorrena Fuera de ordenación / Disconforme con el planeamiento
—	Lursailaren lerrokadura berria / Nueva alineación de parcela
CR	Gerorako antolaketa eremuak Ámbitos de ordenación remitida

KALIFIKAZIO XEHATUA / ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ESKALA / ESCALA 1:1000

Actuación integrada			AI-2.2
Localización			Etxabarri
CONDICIONES GENERALES			
Ámbito de Ordenación Pormenorizada			AOP-2
Clase y categoría de suelo			urbano no consolidado
Superficie total de la Actuación			1.557,68 m ²
Superficie con derecho a edificabilidad urbanística			1.546,00 m ²
Parcelación actual			
Parcelas originarias incluidas en la Actuación (Polígono-parcelas)			6-676
Parcelación resultante			Superficie
Parcela lucrativa	P1		1.259,00 m ²
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación			1.259,00 m ²
Suelo público resultante	espacio público urbanizado		298,68 m ²
Superficie total de uso público resultante			298,68 m ²
Uso característico de la Actuación Integrada		Vivienda unifamiliar aislada	
Edificabilidad	Edificabilidad física		618,40 m ² t
	Edificabilidad urbanística		618,40 m ² t
	Edificabilidad urbanística sobre rasante		618,40 m ² t
	Edificabilidad ponderada	coeficiente	1,0
	Edificabilidad urbanística media de la actuación		0,40 m ² t/m ² s
Cesión de suelo dotacional y aprovechamiento			
Deberá cederse el suelo dotacional y el necesario para materializar la edificabilidad que le corresponda al Ayuntamiento, de acuerdo con la legislación vigente en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación. Como las características del área y de la actuación no permiten la materialización de los estándares, estos se compensarán económicamente de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente.			
CONDICIONES DE GESTIÓN			
El Plan General delimita en esta Actuación Integrada una única Unidad de Ejecución; sin perjuicio de la posibilidad de modificar esa delimitación por cualquiera de los procedimientos previstos en el Artº 144 de la Ley 2/2006.			
Para la ejecución de la Unidad se establece el Sistema de Concertación, sin perjuicio de su posible modificación justificada al aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora, tal como se prevé en el Artº 149.4 de la Ley 2/2004			
La ejecución de la Unidad se realizará mediante el Programa de Actuación Urbanizadora que deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en el Artº 144 de la Ley 2/2006 en el plazo de 8 años a partir de la entrada en vigor de este Plan			
Condiciones del proyecto de reparcelación	La parcela lucrativa resultante podrá reparcelarse en 2 parcelas de modo que cada una tenga una superficie de, al menos, 400 m ² y un lindero frontal con un mínimo de 9 m.		
Condiciones del proyecto de urbanización	El proyecto de urbanización resolverá la superficie incluida en la actuación de acuerdo con la zonificación pormenorizada que recoge el plano P4 correspondiente		
CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN			
Edificación residencial	Las establecidas en la Ordenanza de la subzona a61		
CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO			
	subzona	edificabilidad	nº de viviendas
P1	a61	618,40 m ²	2



BIZITEGITARAKO AZPIZONA PRIBATUAK / SUBZONAS PRIVADAS RESIDENCIALES

a2 Antzinako landa kokalekuak Asentamientos antiguos rurales	a51 Garapen baxuko irekia Abierta de bajo desarrollo
	a61 Familiabakarra Unifamiliar

KOMUNIKAZIOTARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE COMUNICACIONES

e11 Errepideak Carreteras	e21 Oinezkoentzakoak Peatonales
e12 Kaleak Calles	e22 Oinezkoentzako tolerantziadunak Peatonales con tolerancia
e13 Aparkalekua Aparcamientos	e3 Trenbide komunikazioak Comunicaciones ferroviarias

ESPASIO LIBRETARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE ESPACIOS LIBRES

f11 Parkeak eta lorategiak Parques y jardines	f13 Plazak eta oinezkoentzako eremuak Plazas y áreas peatonales
f12 Haurrentzako jolastokiak Áreas de juego de niños	f14 Ezpondak eta ertz guneak Taludes y espacios de borde

HIRI LURZORUA ETA LURZORU URBANIZAGARRIA / SUELO URBANO Y URBANIZABLE

A1 Urbanizazio bidez finkatu gabeko hiri-lurzorua E.U.an Suelo urbano no consolidado por la urbanización en U.E.
--

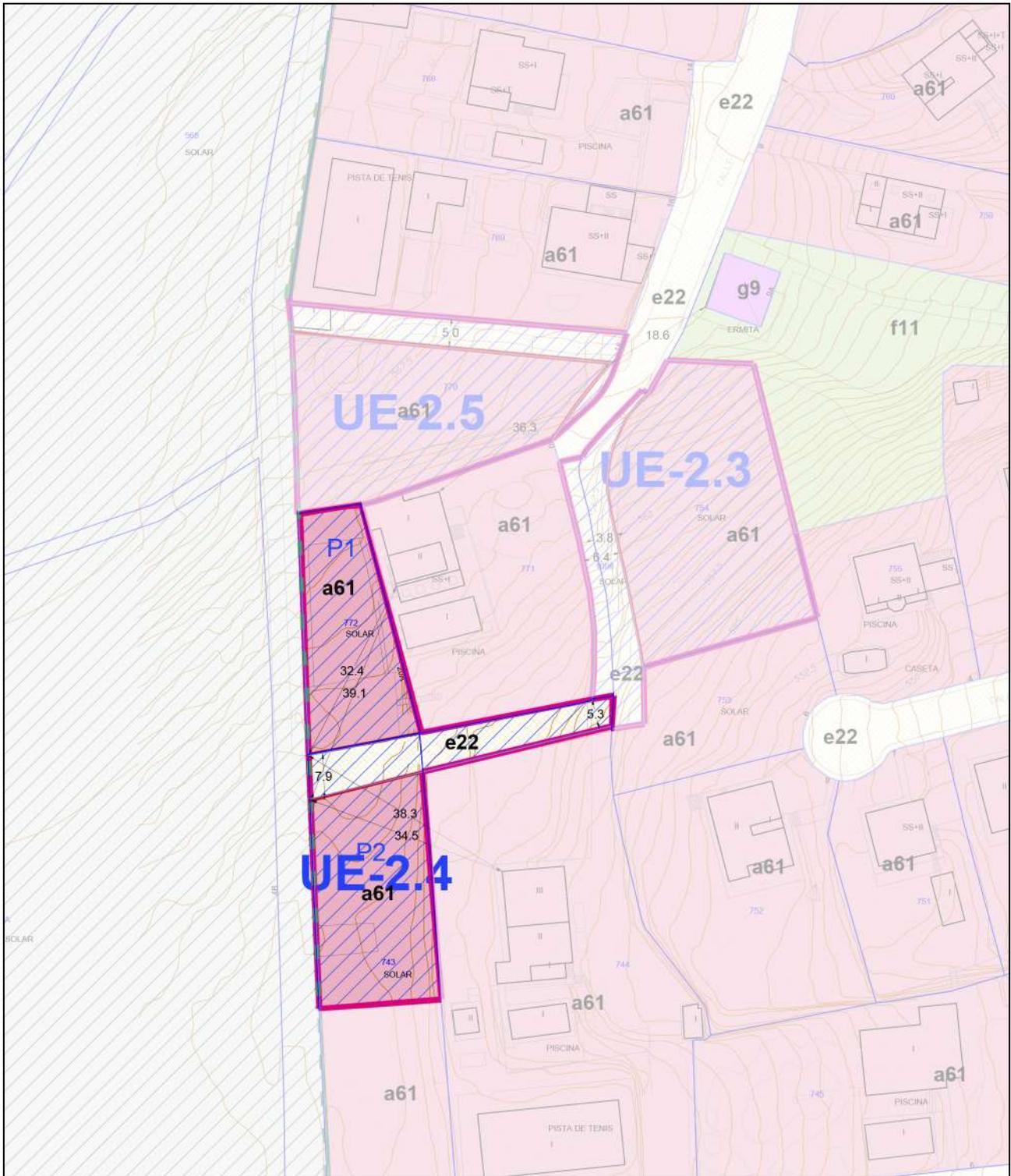
BESTE ZEGAZTAPENAK / OTRAS DETERMINACIONES

RFICE Baldintza berezipean dauden eraikin eta lursailak Edificios y parcelas sometidos a condiciones específicas
FO/DP Antolamenduz kanpo / Plangintzarekin bat ez datorrena Fuera de ordenación / Disconforme con el planeamiento
— Lursailaren lerrokadura berria / Nueva alineación de parcela
OR Gerorako antolaketa eremuak Ámbitos de ordenación remitida

KALIFIKAZIO XEHATUA / ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ESKALA / ESCALA 1:1000

Actuación integrada			AI-2.3
Localización			Etxabarri
CONDICIONES GENERALES			
Ámbito de Ordenación Pormenorizada			AOP-2
Clase y categoría de suelo			urbano no consolidado
Superficie total de la Actuación			1.656,62 m ²
Superficie con derecho a edificabilidad urbanística			1.656,62 m ²
Parcelación actual			
Parcelas originarias incluidas en la Actuación (Polígono-parcelas)			6-753*, 754, 1098
(*) la parcela marcada con un asterisco se incluye sólo parcialmente			
Parcelación resultante			Superficie
Parcela lucrativa	P1		1.307,00 m ²
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación			1.307,00 m ²
Suelo público resultante	espacio público urbanizado		349,62 m ²
Superficie total de uso público resultante			349,62 m ²
Uso característico de la Actuación Integrada		Vivienda unifamiliar aislada	
Edificabilidad	Edificabilidad física		662,65 m ² t
	Edificabilidad urbanística		662,65 m ² t
	Edificabilidad urbanística sobre rasante		662,65 m ² t
	Edificabilidad ponderada	coeficiente 1,0	662,65 m ² t
	Edificabilidad urbanística media de la actuación		0,40 m ² t/m ² s
Cesión de suelo dotacional y aprovechamiento			
Deberá cederse el suelo dotacional y el necesario para materializar la edificabilidad que le corresponda al Ayuntamiento, de acuerdo con la legislación vigente en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación. Como las características del área y de la actuación no permiten la materialización de los estándares, estos se compensarán económicamente de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente.			
CONDICIONES DE GESTIÓN			
El Plan General delimita en esta Actuación Integrada una única Unidad de Ejecución; sin perjuicio de la posibilidad de modificar esa delimitación por cualquiera de los procedimientos previstos en el Artº 144 de la Ley 2/2006.			
Para la ejecución de la Unidad se establece el Sistema de Concertación, sin perjuicio de su posible modificación justificada al aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora, tal como se prevé en el Artº 149.4 de la Ley 2/2004			
La ejecución de la Unidad se realizará mediante el Programa de Actuación Urbanizadora que deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en el Artº 144 de la Ley 2/2006 en el plazo de 8 años a partir de la entrada en vigor de este Plan			
Condiciones del proyecto de reparcelación	La parcela lucrativa resultante podrá reparcelarse en un máximo de 3 parcelas de modo que cada una tenga una superficie de, al menos, 400 m ² y un lindero frontal con un mínimo de 9 m.		
Condiciones del proyecto de urbanización	El proyecto de urbanización resolverá la superficie incluida en la actuación de acuerdo con la zonificación pormenorizada que recoge el plano P4 correspondiente		
CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN			
Edificación residencial	Las establecidas en la Ordenanza de la subzona a61		
CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO			
	subzona	edificabilidad	nº de viviendas
P1	a61	662,65 m ²	3



BIZITEGITARAKO AZPIZONA PRIBATUAK / SUBZONAS PRIVADAS RESIDENCIALES

a2 Antzinako landa kokalekuak Asentamientos antiguos rurales	a51 Garapen baxuko irekia Abierta de bajo desarrollo
	a61 Familiabakarra Unifamiliar

KOMUNIKAZIOTARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE COMUNICACIONES

e11 Errepideak Carreteras	e21 Oinezkoentzakoak Peatonales
e12 Kaleak Calles	e22 Oinezkoentzako tolerantziadunak Peatonales con tolerancia
e13 Aparkalekua Aparcamientos	e3 Trenbide komunikazioak Comunicaciones ferroviarias

ESPASIO LIBRETARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE ESPACIOS LIBRES

f11 Parkeak eta lorategiak Parques y jardines	f13 Plazak eta oinezkoentzako eremuak Plazas y áreas peatonales
f12 Haurrentzako jolastokiak Áreas de juego de niños	f14 Ezpondak eta ertz guneak Taludes y espacios de borde

HIRI LURZORUA ETA LURZORU URBANIZAGARRIA / SUELO URBANO Y URBANIZABLE

AI Urbanizazio bidez finkatu gabeko hiri-lurzorua E.U. an
Suelo urbano no consolidado por la urbanización en U.E.

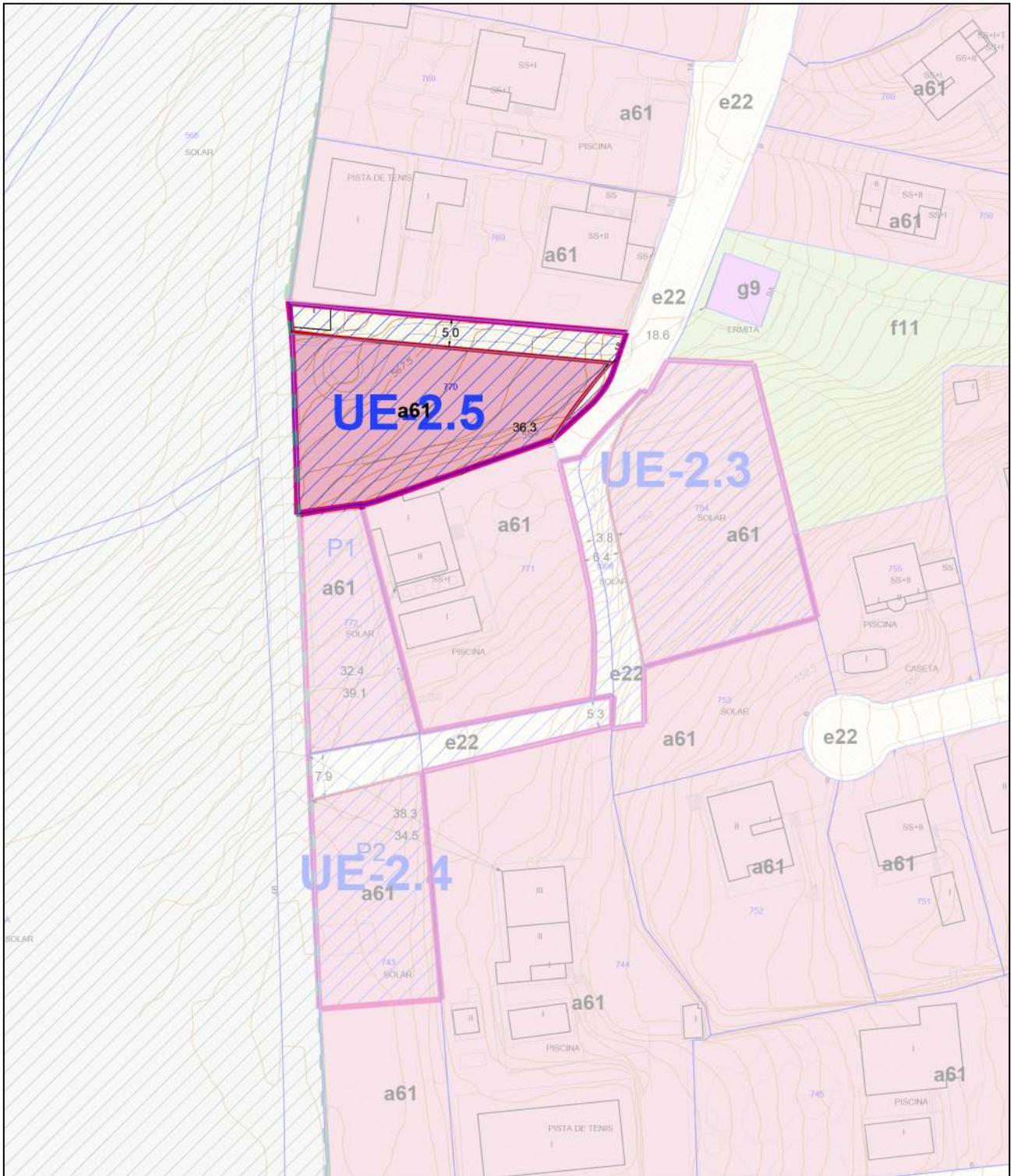
BESTE ZEGAZTAPENAK / OTRAS DETERMINACIONES

- RFICE** Baldintza berezipean dauden eraikin eta lursailak
Edificios y parcelas sometidos a condiciones específicas
- FO/DP** Antolamenduz kanpo / Plangintzarekin bat ez datorrena
Fuera de ordenación / Disconforme con el planeamiento
- Lursailaren lerrokadura berria / Nueva alineación de parcela
- OR** Gerorako antolaketa eremuak
Ámbitos de ordenación remitida

KALIFIKAZIO XEHATUA / ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ESKALA / ESCALA 1:1000

Actuación integrada			AI-2.4
Localización			Etxebarri
CONDICIONES GENERALES			
Ámbito de Ordenación Pormenorizada			AOP-2
Clase y categoría de suelo			urbano no consolidado
Superficie total de la Actuación			1.670,81 m ²
Superficie con derecho a edificabilidad urbanística			1.670,81 m ²
Parcelación actual			
Parcelas originarias incluidas en la Actuación (Polígono-parcelas)			6-743, 772, 774*
(*) la parcela marcada con un asterisco se incluye sólo parcialmente			
Parcelación resultante			Superficie
Parcelas lucrativas	P1		596,00 m ²
	P2		744,00 m ²
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación			1.340,00 m ²
Suelo público resultante		espacio público urbanizado	330,81 m ²
Superficie total de uso público resultante			330,81 m ²
Uso característico de la Actuación Integrada		Vivienda unifamiliar aislada	
Edificabilidad	Edificabilidad física		668,32 m ² t
	Edificabilidad urbanística		668,32 m ² t
	Edificabilidad urbanística sobre rasante		668,32 m ² t
	Edificabilidad ponderada	coeficiente 1,0	668,32 m ² t
	Edificabilidad urbanística media de la actuación		0,40 m ² t/m ² s
Cesión de suelo dotacional y aprovechamiento			
Deberá cederse el suelo dotacional y el necesario para materializar la edificabilidad que le corresponda al Ayuntamiento, de acuerdo con la legislación vigente en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación. Como las características del área y de la actuación no permiten la materialización de los estándares, estos se compensarán económicamente de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente.			
CONDICIONES DE GESTIÓN			
El Plan General delimita en esta Actuación Integrada una única Unidad de Ejecución; sin perjuicio de la posibilidad de modificar esa delimitación por cualquiera de los procedimientos previstos en el Artº 144 de la Ley 2/2006.			
Para la ejecución de la Unidad se establece el Sistema de Concertación, sin perjuicio de su posible modificación justificada al aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora, tal como se prevé en el Artº 149.4 de la Ley 2/2004			
La ejecución de la Unidad se realizará mediante el Programa de Actuación Urbanizadora que deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en el Artº 144 de la Ley 2/2006 en el plazo de 8 años a partir de la entrada en vigor de este Plan			
Condiciones del proyecto de reparcelación	Las dos parcelas resultantes reflejadas en plano (P1 y P2) son indivisibles		
Condiciones del proyecto de urbanización	El proyecto de urbanización resolverá la superficie incluida en la actuación de acuerdo con la zonificación pormenorizada que recoge el plano P4 correspondiente		
CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN			
Edificación residencial	Las establecidas en la Ordenanza de la subzona a61		
CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO			
	subzona	edificabilidad	nº de viviendas
P1	a61	222,77 m ²	1
P2	a61	445,55 m ²	2



BIZITEGITARAKO AZPIZONA PRIBATUAK / SUBZONAS PRIVADAS RESIDENCIALES

a2 Antzinako landa kokalekuak Asentamientos antiguos rurales	a51 Garapen baxuko irekia Abierta de bajo desarrollo
	a61 Familiabakarra Unifamiliar

KOMUNIKAZIOTARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE COMUNICACIONES

e11 Errepideak Carreteras	e21 Oinezkoentzakoak Peatonales
e12 Kaleak Calles	e22 Oinezkoentzako tolerantziadunak Peatonales con tolerancia
e13 Aparkalekua Aparcamientos	e3 Trenbide komunikazioak Comunicaciones ferroviarias

ESPASIO LIBRETARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE ESPACIOS LIBRES

f11 Parkeak eta lorategiak Parques y jardines	f13 Plazak eta oinezkoentzako eremuak Plazas y áreas peatonales
f12 Haurrentzako jolastokiak Áreas de juego de niños	f14 Ezpondak eta ertz guneak Taludes y espacios de borde

HIRI LURZORUA ETA LURZORU URBANIZAGARRIA / SUELO URBANO Y URBANIZABLE

A1 Urbanizazio bidez finkatu gabeko hiri-lurzorua E.U.an Suelo urbano no consolidado por la urbanización en U.E.
--

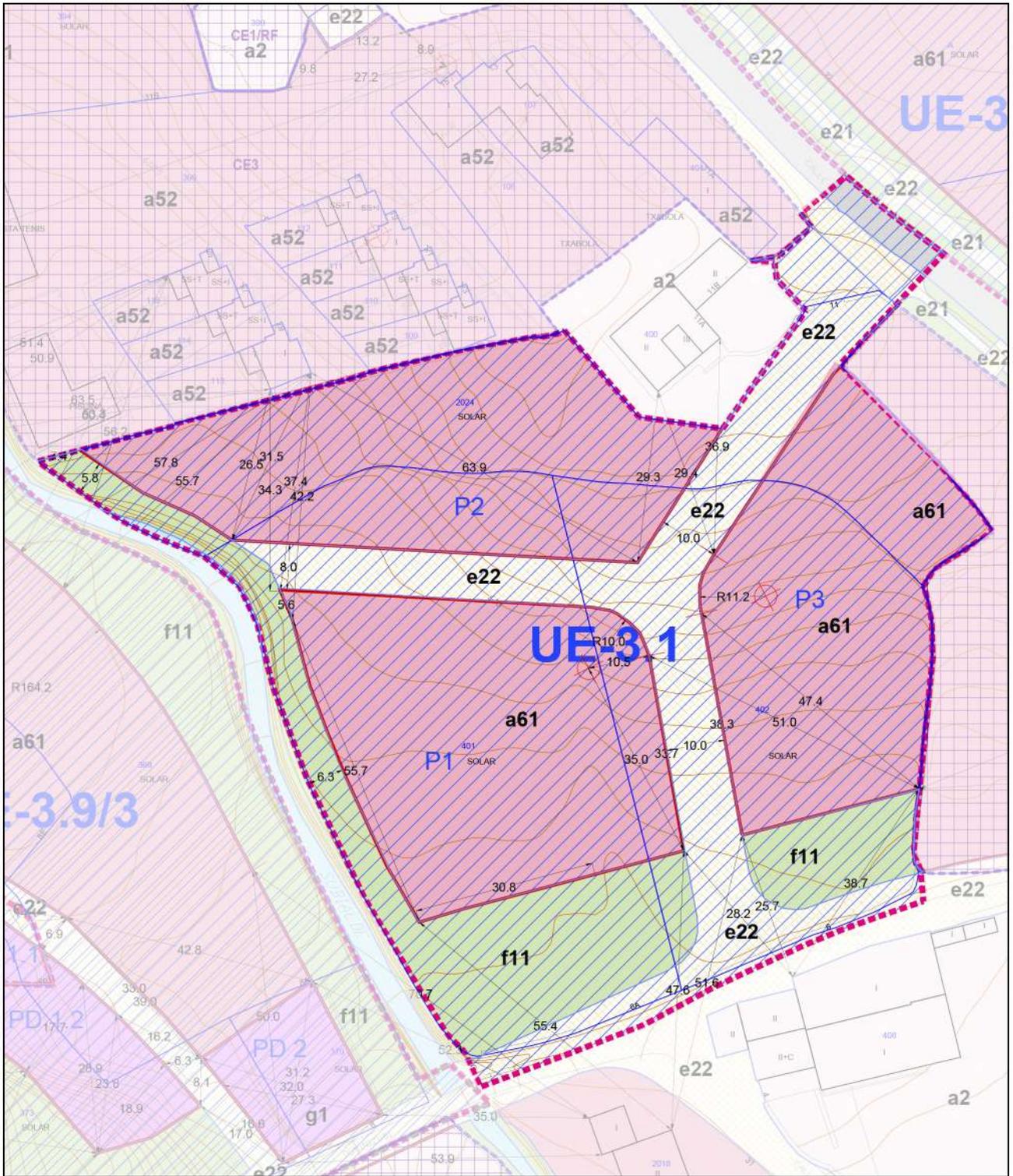
BESTE ZEGAZTAPENAK / OTRAS DETERMINACIONES

RFICE Baldintza berezipean dauden eraikin eta lursailak Edificios y parcelas sometidos a condiciones específicas
FO/DP Antolamenduz kanpo / Plangintzarekin bat ez datorrena Fuera de ordenación / Disconforme con el planeamiento
— Lursailaren lerrokadura berria / Nueva alineación de parcela
CR Gerorako antolaketa eremuak Ámbitos de ordenación remitida

KALIFIKAZIO XEHATUA / ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ESKALA / ESCALA 1:1000

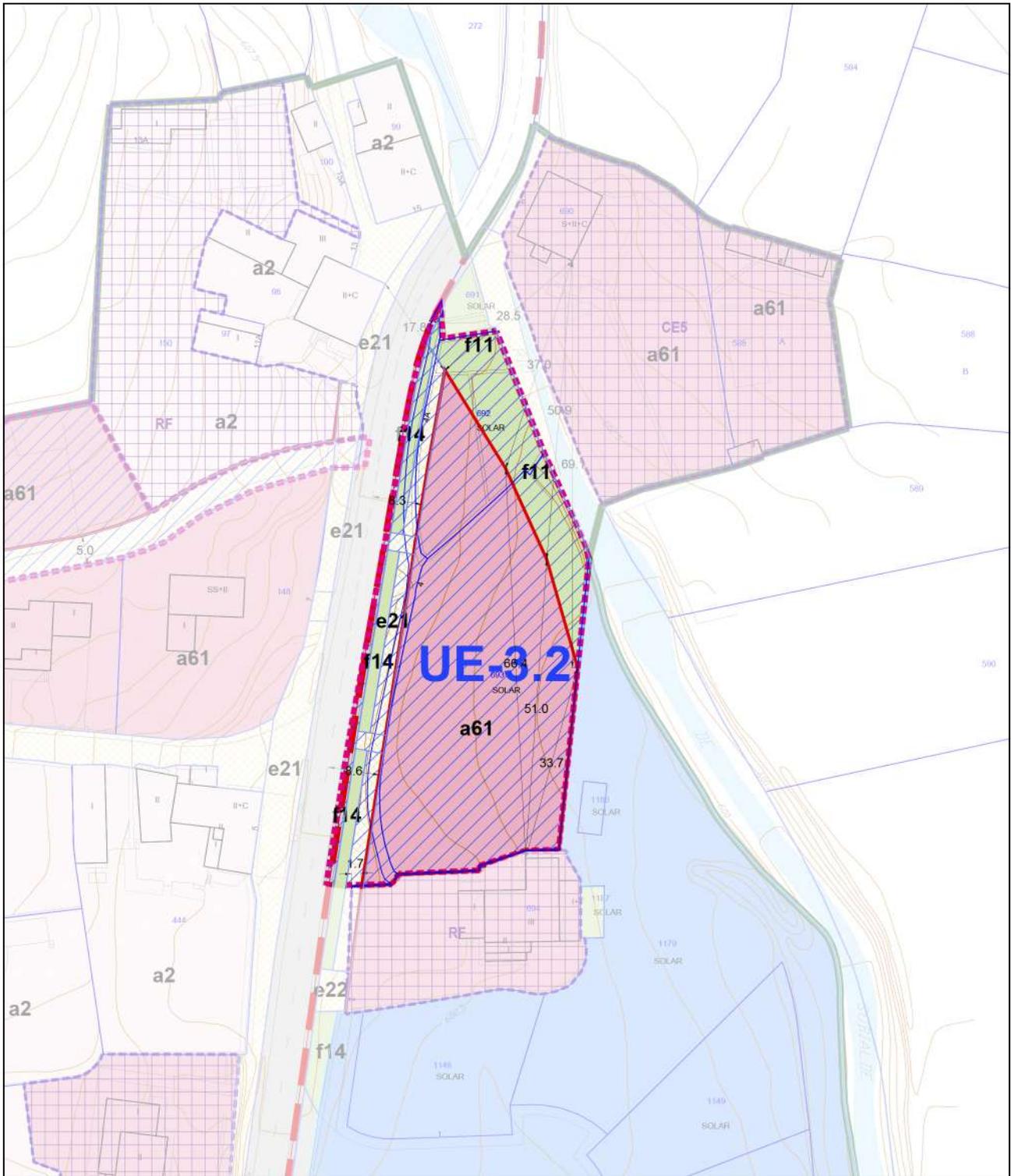
Actuación integrada			AI-2.5
Localización			Etxebarri
CONDICIONES GENERALES			
Ámbito de Ordenación Pormenorizada			AOP-2
Clase y categoría de suelo			urbano no consolidado
Superficie total de la Actuación			1.388,00 m ²
Superficie con derecho a edificabilidad urbanística			1.388,00 m ²
Parcelación actual			
Parcelas originarias incluidas en la Actuación (Polígono-parcelas)			6-770
Parcelación resultante			Superficie
Parcela lucrativa	P1		1.069,00 m ²
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación			1.069,00 m ²
Suelo público resultante	espacio público urbanizado		319,00 m ²
Superficie total de uso público resultante			319,00 m ²
Uso característico de la Actuación Integrada		Vivienda unifamiliar aislada	
Edificabilidad	Edificabilidad física		555,20 m ² t
	Edificabilidad urbanística		555,20 m ² t
	Edificabilidad urbanística sobre rasante		555,20 m ² t
	Edificabilidad ponderada	coeficiente	1,0
	Edificabilidad urbanística media de la actuación		0,40 m ² t/m ² s
Cesión de suelo dotacional y aprovechamiento			
Deberá cederse el suelo dotacional y el necesario para materializar la edificabilidad que le corresponda al Ayuntamiento, de acuerdo con la legislación vigente en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación. Como las características del área y de la actuación no permiten la materialización de los estándares, estos se compensarán económicamente de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente.			
CONDICIONES DE GESTIÓN			
El Plan General delimita en esta Actuación Integrada una única Unidad de Ejecución; sin perjuicio de la posibilidad de modificar esa delimitación por cualquiera de los procedimientos previstos en el Artº 144 de la Ley 2/2006.			
Para la ejecución de la Unidad se establece el Sistema de Concertación, sin perjuicio de su posible modificación justificada al aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora, tal como se prevé en el Artº 149.4 de la Ley 2/2004			
La ejecución de la Unidad se realizará mediante el Programa de Actuación Urbanizadora que deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en el Artº 144 de la Ley 2/2006 en el plazo de 8 años a partir de la entrada en vigor de este Plan			
Condiciones del proyecto de reparcelación	La parcela lucrativa resultante podrá reparcelarse en 2 parcelas de modo que cada una tenga una superficie de, al menos, 400 m ² y un lindero frontal con un mínimo de 9 m.		
Condiciones del proyecto de urbanización	El proyecto de urbanización resolverá la superficie incluida en la actuación de acuerdo con la zonificación pormenorizada que recoge el plano P4 correspondiente		
CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN			
Edificación residencial	Las establecidas en la Ordenanza de la subzona a61		
CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO			
	subzona	edificabilidad	nº de viviendas
P1	a61	555,20 m ²	2



BIZITEGITARRAKO AZPIZONA PRIBATUAK / SUBZONAS PRIVADAS RESIDENCIALES	
a2 Antzinako landa kokalekuak Asentamientos antiguos rurales	a51 Garapen baxuko irekia Abierta de bajo desarrollo
	a61 Familiabakarra Unifamiliar
KOMUNIKAZIOTARRAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE COMUNICACIONES	
e11 Errepideak Carreteras	e21 Oinezkoentzakoak Peatonales
e12 Kaleak Calles	e22 Oinezkoentzako tolerantziadunak Peatonales con tolerancia
e13 Aparkalekua Aparcamientos	e3 Trenbide komunikazioak Comunicaciones ferroviarias
ESPazio LIBRETARRAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE ESPACIOS LIBRES	
f11 Parkeak eta lorategiak Parques y jardines	f13 Plazak eta oinezkoentzako eremuak Plazas y áreas peatonales
f12 Haurrentzako jolastokiak Áreas de juego de niños	f14 Ezpondak eta ertz guneak Taludes y espacios de borde

HIRI LURZORUA ETA LURZORU URBANIZAGARRIA / SUELO URBANO Y URBANIZABLE	
AI	Urbanizazio bidez finkatu gabeko hiri-lurzorua E.U.an Suelo urbano no consolidado por la urbanización en U.E.
BESTE ZEGAZTAPENAK / OTRAS DETERMINACIONES	
RFICE	Baldintza berezipean dauden eraikin eta lursailak Edificios y parcelas sometidos a condiciones específicas
FO/DF	Antolamenduz kanpo / Plangintzarekin bat ez datorrena Fuera de ordenación / Disconforme con el planeamiento
—	Lursailaren lerrokadura berria / Nueva alineación de parcela
CR	Gerorako antolaketa eremuak Ámbitos de ordenación remitida
KALIFIKAZIO XEHATUA / ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
ESKALA / ESCALA 1:1000	

Actuación integrada			AI-3.1
Localización			Murua
CONDICIONES GENERALES			
Ámbito de Ordenación Pormenorizada			AOP-3
Clase y categoría de suelo			urbano no consolidado
Superficie total de la Actuación			12.386,91 m ²
Superficie con derecho a edificabilidad urbanística			11.819,00 m ²
Parcelación actual			
Parcelas originarias incluidas en la Actuación (Polígono-parcelas)			3-401, 402, 2024
Parcelación resultante			Superficie
Parcelas lucrativas	P1		2.704,00 m ²
	P2		2.603,00 m ²
	P3		2.416,00 m ²
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación			7.723,00 m ²
Suelo público resultante	espacio público urbanizado		2.637,91 m ²
	zona verde		2.026,00 m ²
Superficie total de uso público resultante			4.663,91 m ²
Uso característico de la Actuación Integrada		Vivienda unifamiliar aislada	
Edificabilidad	Edificabilidad física		4.727,60 m ² t
	Edificabilidad urbanística		4.727,60 m ² t
	Edificabilidad urbanística sobre rasante		4.727,60 m ² t
	Edificabilidad ponderada	coeficiente 1,0	4.727,60 m ² t
	Edificabilidad urbanística media de la actuación		0,40 m ² t/m ² s
Cesión de suelo dotacional y aprovechamiento			
Deberá cederse el suelo dotacional y el necesario para materializar la edificabilidad que le corresponda al Ayuntamiento, de acuerdo con la legislación vigente en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación. Como las características del área y de la actuación no permiten la materialización de los estándares, estos se compensarán económicamente de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente.			
CONDICIONES DE GESTIÓN			
El Plan General delimita en esta Actuación Integrada una única Unidad de Ejecución; sin perjuicio de la posibilidad de modificar esa delimitación por cualquiera de los procedimientos previstos en el Artº 144 de la Ley 2/2006.			
Para la ejecución de la Unidad se establece el Sistema de Concertación, sin perjuicio de su posible modificación justificada al aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora, tal como se prevé en el Artº 149.4 de la Ley 2/2004			
La ejecución de la Unidad se realizará mediante el Programa de Actuación Urbanizadora que deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en el Artº 144 de la Ley 2/2006 en el plazo de 8 años a partir de la entrada en vigor de este Plan			
Condiciones del proyecto de reparcelación	El proyecto de reparcelación podrá distribuir la parcela P1 entre un máximo de 6 parcela; la P2, en 4; y la P3 en 6, de modo que cada una de ellas tenga una superficie de, al menos, 350 m ² y un lindero frontal con un mínimo de 9 m.		
Condiciones del proyecto de urbanización	El proyecto de urbanización resolverá la superficie incluida en la actuación de acuerdo con la zonificación pormenorizada que recoge el plano P4 correspondiente		
CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN			
Edificación residencial	Las establecidas en la Ordenanza de la subzona a61		
CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO			
	subzona	edificabilidad	nº de viviendas
P1	a61	1.741,75 m ²	7
P2	a61	1.492,93 m ²	6
P3	a61	1.492,93 m ²	6
CONDICIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL			
En la ejecución de la unidad deberán conservarse los setos arbóreo- arbustivos de los bordes de las actuaciones. En caso de tener que eliminarse se plantarán los metros lineales correspondientes en otro punto de la parcela			



BIZITEGITARAKO AZPIZONA PRIBATUAK / SUBZONAS PRIVADAS RESIDENCIALES

a2 Antzinako landa kokalekuak Asentamientos antiguos rurales	a51 Garapen baxuko irekia Abierta de bajo desarrollo
	a61 Familiabakarra Unifamiliar

KOMUNIKAZIOTARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE COMUNICACIONES

e11 Errepedeak Carreteras	e21 Oinezkoentzakoak Peatonales
e12 Kaleak Calles	e22 Oinezkoentzako tolerantziadunak Peatonales con tolerancia
e13 Aparkekua Aparcamientos	e3 Trenbide komunikazioak Comunicaciones ferroviarias

ESPASIO LIBRETARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE ESPACIOS LIBRES

f11 Parkeak eta lorategiak Parques y jardines	f13 Plazak eta oinezkoentzako eremuak Plazas y áreas peatonales
f12 Haurrentzako jolastokiak Áreas de juego de niños	f14 Ezpondak eta ertz guneak Taludes y espacios de borde

HIRI LURZORUA ETA LURZORU URBANIZAGARRIA / SUELO URBANO Y URBANIZABLE

AI Urbanizazio bidez finkatu gabeko hiri-lurzorua E.U.an Suelo urbano no consolidado por la urbanización en U.E.
--

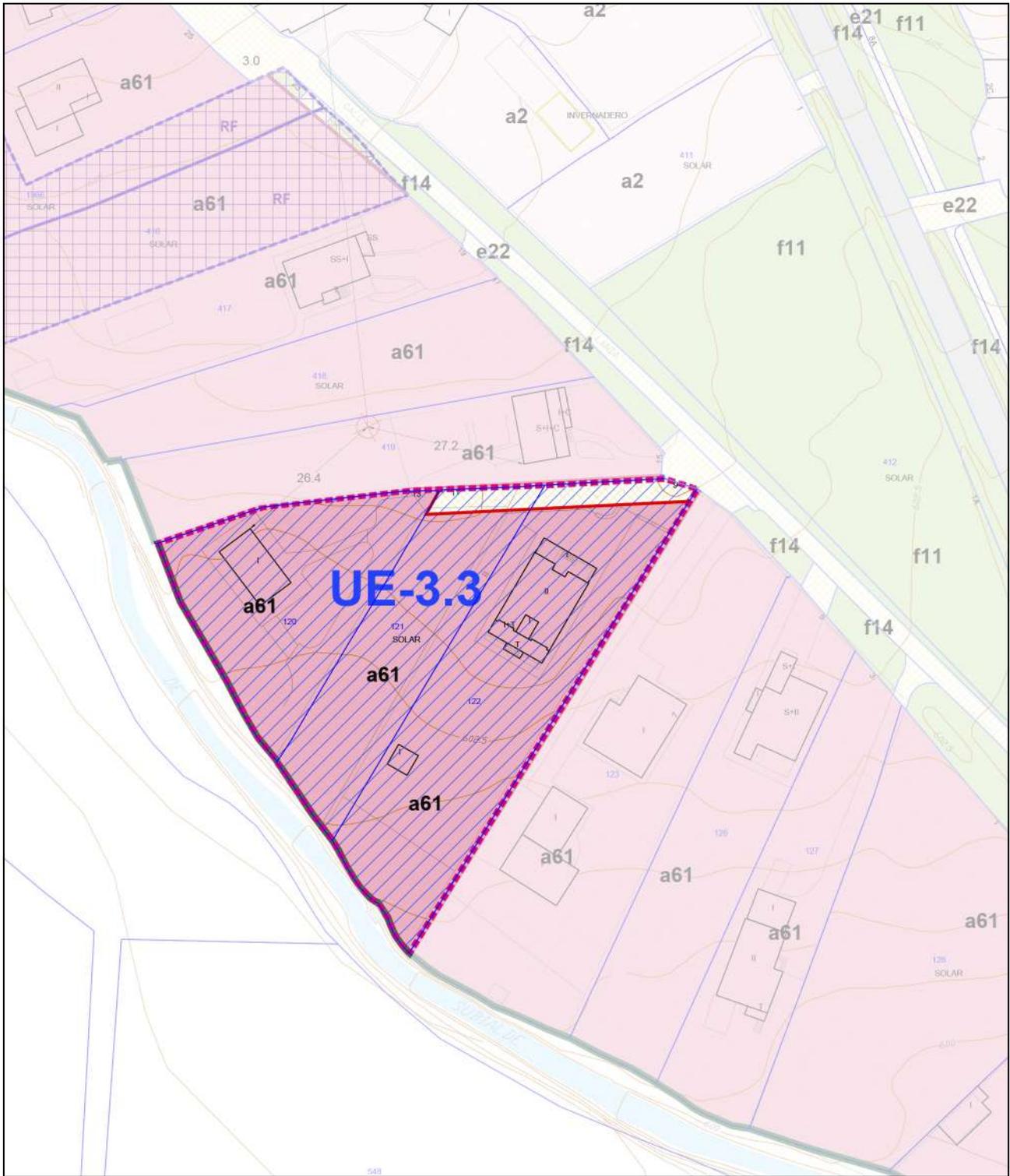
BESTE ZEGAZTAPENAK / OTRAS DETERMINACIONES

RFICE Baldintza berezipean dauden eraikin eta lursailak Edificios y parcelas sometidos a condiciones específicas
FO/DF Antolamenduz kanpo / Plangintzarekin bat ez datorrena Fuera de ordenación / Disconforme con el planeamiento
— Lursailaren lerrokadura berria / Nueva alineación de parcela
CR Gerorako antolaketa eremuak Ámbitos de ordenación remitida

KALIFIKAZIO XEHATUA / ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ESKALA / ESCALA 1:1000

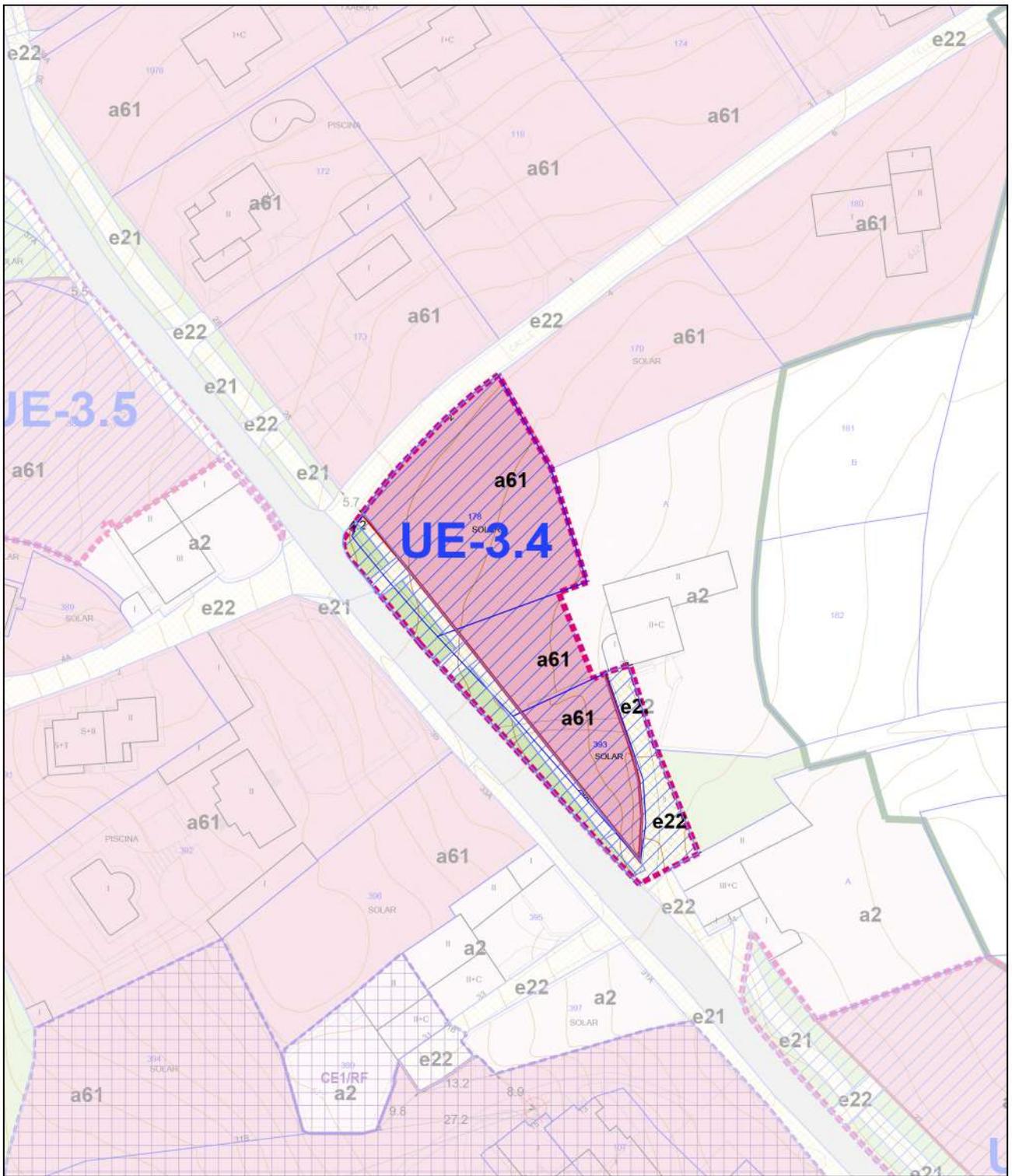
Actuación integrada			AI-3.2
Localización			Murua
CONDICIONES GENERALES			
Ámbito de Ordenación Pormenorizada			AOP-3
Clase y categoría de suelo			urbano no consolidado
Superficie total de la Actuación			2.870,57 m ²
Superficie con derecho a edificabilidad urbanística			2.506,00 m ²
Parcelación actual			
Parcelas originarias incluidas en la Actuación (Polígono-parcelas)			5-692, 693 y 694*
Parcelación resultante			Superficie
Parcela lucrativa	P1		1.950,00 m ²
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación			1.950,00 m ²
Suelo público resultante	espacio público urbanizado		505,57 m ²
	zona verde		415,00 m ²
Superficie total de uso público resultante			920,57 m ²
Uso característico de la Actuación Integrada		Vivienda unifamiliar aislada	
Edificabilidad	Edificabilidad física		1.002,40 m ² t
	Edificabilidad urbanística		1.002,40 m ² t
	Edificabilidad urbanística sobre rasante		1.002,40 m ² t
	Edificabilidad ponderada	coeficiente	1,0
	Edificabilidad urbanística media de la actuación		0,40 m ² t/m ² s
Cesión de suelo dotacional y aprovechamiento			
Deberá cederse el suelo dotacional y el necesario para materializar la edificabilidad que le corresponda al Ayuntamiento, de acuerdo con la legislación vigente en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación. Como las características del área y de la actuación no permiten la materialización de los estándares, estos se compensarán económicamente de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente.			
CONDICIONES DE GESTIÓN			
El Plan General delimita en esta Actuación Integrada una única Unidad de Ejecución; sin perjuicio de la posibilidad de modificar esa delimitación por cualquiera de los procedimientos previstos en el Artº 144 de la Ley 2/2006.			
Para la ejecución de la Unidad se establece el Sistema de Concertación, sin perjuicio de su posible modificación justificada al aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora, tal como se prevé en el Artº 149.4 de la Ley 2/2004			
La ejecución de la Unidad se realizará mediante el Programa de Actuación Urbanizadora que deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en el Artº 144 de la Ley 2/2006 en el plazo de 8 años a partir de la entrada en vigor de este Plan			
Condiciones del proyecto de reparcelación	La parcela lucrativa resultantes podrá distribuirse entre un máximo de 4 parcelas, de modo que cada una de ellas tenga una superficie de, al menos, 350 m ² y un linderó frontal con un mínimo de 9 m.		
Condiciones del proyecto de urbanización	El proyecto de urbanización resolverá la superficie incluida en la actuación de acuerdo con la zonificación pormenorizada que recoge el plano P4 correspondiente		
CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN			
Edificación residencial	Las establecidas en la Ordenanza de la subzona a61		
CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO			
	subzona	edificabilidad	nº de viviendas
P1	a61	1.002,40 m ²	4
CONDICIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL			
Además de la conservación de los setos arbóreos que se indican en la ficha de la AOP-R3.1 con carácter general, tanto en el proyecto de urbanización de la unidad, como en la construcción y urbanización interior de las parcelas resultantes, se impulsará la función de corredor ecológico de los dominios públicos hidráulicos y la conservación de la vegetación de ribera existente.			



BIZITEGITARAKO AZPIZONA PRIBATUAK / SUBZONAS PRIVADAS RESIDENCIALES	
a2 Antzinako landa kokalekuak Asentamientos antiguos rurales	a51 Garapen baxuko irekia Abierta de bajo desarrollo
	a61 Familiabakarra Unifamiliar
KOMUNIKAZIOTARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE COMUNICACIONES	
e11 Errepideak Carreteras	e21 Oinezkoentzakoak Peatonales
e12 Kaleak Calles	e22 Oinezkoentzako tolerantziadunak Peatonales con tolerancia
e13 Aparkalekua Aparcamientos	e3 Trenbide komunikazioak Comunicaciones ferroviarias
ESPazio LIBRETARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE ESPACIOS LIBRES	
f11 Parkeak eta lorategiak Parques y jardines	f13 Plazak eta oinezkoentzako eremuak Plazas y áreas peatonales
f12 Haurrentzako jolastokiak Áreas de juego de niños	f14 Ezpondak eta ertz guneak Taludes y espacios de borde

HIRI LURZORUA ETA LURZORU URBANIZAGARRIA / SUELO URBANO Y URBANIZABLE	
A1	Urbanizazio bidez finkatu gabeko hiri-lurzorua E.U. an Suelo urbano no consolidado por la urbanización en U.E.
BESTE ZEGAZTAPENAK / OTRAS DETERMINACIONES	
RFICE	Baldintza berezipean dauden eraikin eta lursailak Edificios y parcelas sometidos a condiciones específicas
FO/DF	Antolamenduz kanpo / Plangintzarekin bat ez datorrena Fuera de ordenación / Disconforme con el planeamiento
	Lursailaren lerrokadura berria / Nueva alineación de parcela
CR	Gerorako antolaketa eremuak Ámbitos de ordenación remitida
KALIFIKAZIO XEHATUA / ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
ESKALA / ESCALA 1:1000	

Actuación integrada	AI-3.3
Localización	Murua
CONDICIONES GENERALES	
Ámbito de Ordenación Pormenorizada	AOP-R3
Clase y categoría de suelo	urbano no consolidado
<p>Corresponde a la unidad UE-3 de Murua de las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas por la Orden Foral 695/2000, según modificación aprobada por Orden Foral 464 del 3 de enero de 1991</p> <p>La Unidad está en ejecución, habiéndose aprobado Estatutos y Base de Actuación, por el Pleno del Ayuntamiento (BOTHA n 21 de 20/02(1995) Constitución de la Junta de Compensación por Orden Foral 504/1996 (BOTHA nº 94, del 19/08/1996) Proyecto de urbanización presentado en marzo 1997, informado por el Arquitecto Municipal en su informe del 24 de marzo de 2014: Con base a ese informe se requiere a la Junta de Compensación la presentación del correspondiente proyecto de reparcelación.</p>	
CONDICIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL	
<p>Además de la conservación de los setos arbóreos que se indican en la ficha de la AOP-R3.1 con carácter general, tanto en el proyecto de urbanización de la unidad, como en la construcción y urbanización interior de las parcelas resultantes, se impulsará la función de corredor ecológico de los dominios públicos hidráulicos y la conservación de la vegetación de ribera existente.</p>	



BIZITEGITARAKO AZPIZONA PRIBATUAK / SUBZONAS PRIVADAS RESIDENCIALES

a2 Antzinako landa kokalekuak Asentamientos antiguos rurales	a51 Garapen baxuko irekia Abierta de bajo desarrollo
	a61 Familiabakarra Unifamiliar

KOMUNIKAZIOTARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE COMUNICACIONES

e11 Errepideak Carreteras	e21 Oinezkoentzakoak Peatonales
e12 Kaleak Calles	e22 Oinezkoentzako tolerantziadunak Peatonales con tolerancia
e13 Aparkalekua Aparcamientos	e3 Trenbide komunikazioak Comunicaciones ferroviarias

ESPASIO LIBRETARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE ESPACIOS LIBRES

f11 Parkeak eta lorategiak Parques y jardines	f13 Plazak eta oinezkoentzako eremuak Plazas y áreas peatonales
f12 Haurrentzako jolastokiak Áreas de juego de niños	f14 Ezpondak eta ertz guneak Taludes y espacios de borde

HIRI LURZORUA ETA LURZORU URBANIZAGARRIA / SUELO URBANO Y URBANIZABLE

A1 Urbanizazio bidez finkatu gabeko hiri-lurzorua E.U. an Suelo urbano no consolidado por la urbanización en U.E.

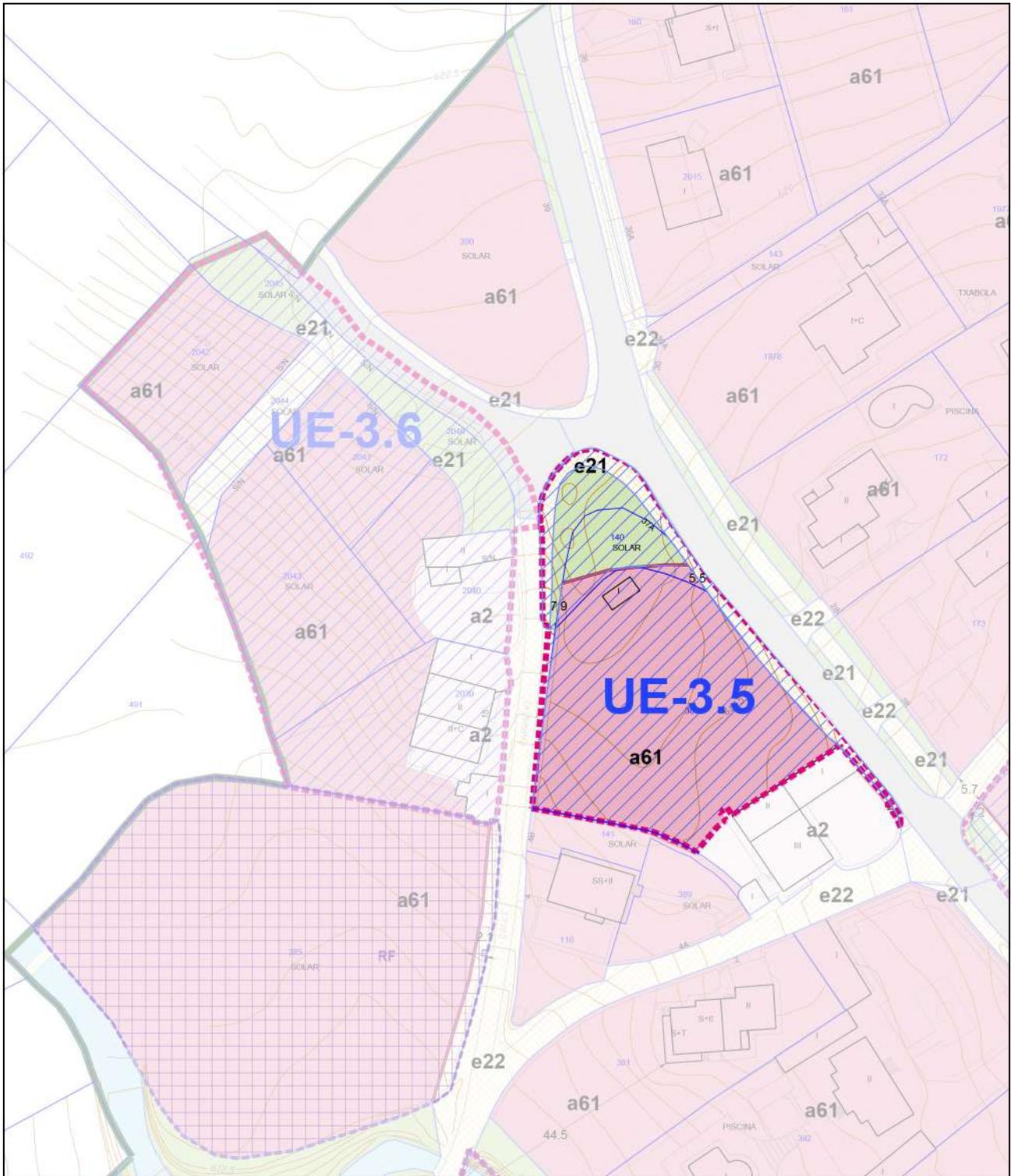
BESTE ZEGAZTAPENAK / OTRAS DETERMINACIONES

RFICE Baldintza berezipean dauden eraikin eta lursailak Edificios y parcelas sometidos a condiciones específicas
FO/DP Antolamenduz kanpo / Plangintzarekin bat ez datorrena Fuera de ordenación / Disconforme con el planeamiento
— Lursailaren lerrokadura berria / Nueva alineación de parcela
CR Gerorako antolaketa eremuak Ámbitos de ordenación remitida

KALIFIKAZIO XEHATUA / ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ESKALA / ESCALA 1:1000

Actuación integrada			AI-3.4
Localización			Murua
CONDICIONES GENERALES			
Ámbito de Ordenación Pormenorizada			AOP-3
Clase y categoría de suelo			urbano no consolidado
Superficie total de la Actuación			2.079,08 m ²
Superficie con derecho a edificabilidad urbanística			1.654,00 m ²
Parcelación actual			
Parcelas originarias incluidas en la Actuación (Polígono-parcelas)			3-178, 181A*, 393
(*) la parcela marcada con un asterisco se incluye sólo parcialmente			
Parcelación resultante			Superficie
Parcela lucrativa	P1		1.486,00 m ²
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación			1.486,00 m ²
Suelo público resultante	espacio público urbanizado		385,54 m ²
	zona verde		207,54 m ²
Superficie total de uso público resultante			593,08 m ²
Uso característico de la Actuación Integrada		Vivienda unifamiliar aislada	
Edificabilidad	Edificabilidad física		661,60 m ² t
	Edificabilidad urbanística		661,60 m ² t
	Edificabilidad urbanística sobre rasante		661,60 m ² t
	Edificabilidad ponderada	coeficiente 1,0	661,60 m ² t
	Edificabilidad urbanística media de la actuación		0,40 m ² t/m ² s
Cesión de suelo dotacional y aprovechamiento			
Deberá cederse el suelo dotacional y el necesario para materializar la edificabilidad que le corresponda al Ayuntamiento, de acuerdo con la legislación vigente en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación. Como las características del área y de la actuación no permiten la materialización de los estándares, estos se compensarán económicamente de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente.			
CONDICIONES DE GESTIÓN			
El Plan General delimita en esta Actuación Integrada una única Unidad de Ejecución; sin perjuicio de la posibilidad de modificar esa delimitación por cualquiera de los procedimientos previstos en el Artº 144 de la Ley 2/2006.			
Para la ejecución de la Unidad se establece el Sistema de Concertación, sin perjuicio de su posible modificación justificada al aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora, tal como se prevé en el Artº 149.4 de la Ley 2/2004			
La ejecución de la Unidad se realizará mediante el Programa de Actuación Urbanizadora que deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en el Artº 144 de la Ley 2/2006 en el plazo de 8 años a partir de la entrada en vigor de este Plan			
Condiciones del proyecto de reparcelación	La parcela lucrativa resultantes podrá distribuirse entre un máximo de 3 parcelas, de modo que cada una de ellas tenga una superficie de, al menos, 350 m ² y un lindero frontal con un mínimo de 9 m.		
Condiciones del proyecto de urbanización	El proyecto de urbanización resolverá la superficie incluida en la actuación de acuerdo con la zonificación pormenorizada que recoge el plano P4 correspondiente		
CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN			
Edificación residencial	Las establecidas en la Ordenanza de la subzona a61		
CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO			
	subzona	edificabilidad	nº de viviendas
P1	a61	661,60 m ²	3
CONDICIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL			
En la ejecución de la unidad deberán conservarse los setos arbóreo- arbustivos de los bordes de las actuaciones. En caso de tener que eliminarse se plantarán los metros lineales correspondientes en otro punto de la parcela			



BIZITEGITARAKO AZPIZONA PRIBATUAK / SUBZONAS PRIVADAS RESIDENCIALES

a2 Antzinako landa kokalekuak Asentamientos antiguos rurales	a51 Garapen baxuko irekia Abierta de bajo desarrollo
	a61 Familiabakarra Unifamiliar

KOMUNIKAZIOTARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE COMUNICACIONES

e11 Errepideak Carreteras	e21 Oinezkoentzakoak Peatonales
e12 Kaleak Calles	e22 Oinezkoentzako tolerantziadunak Peatonales con tolerancia
e13 Aparkalekua Aparcamientos	e3 Trenbide komunikazioak Comunicaciones ferroviarias

ESPazio LIBRETARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE ESPACIOS LIBRES

f11 Parkeak eta lorategiak Parques y jardines	f13 Plazak eta oinezkoentzako eremuak Plazas y áreas peatonales
f12 Haurrentzako jolastokiak Áreas de juego de niños	f14 Ezpondak eta ertz guneak Taludes y espacios de borde

HIRI LURZORUA ETA LURZORU URBANIZAGARRIA / SUELO URBANO Y URBANIZABLE

A1 Urbanizazio bidez finkatu gabeko hiri-lurzorua E.U. an Suelo urbano no consolidado por la urbanización en U.E.

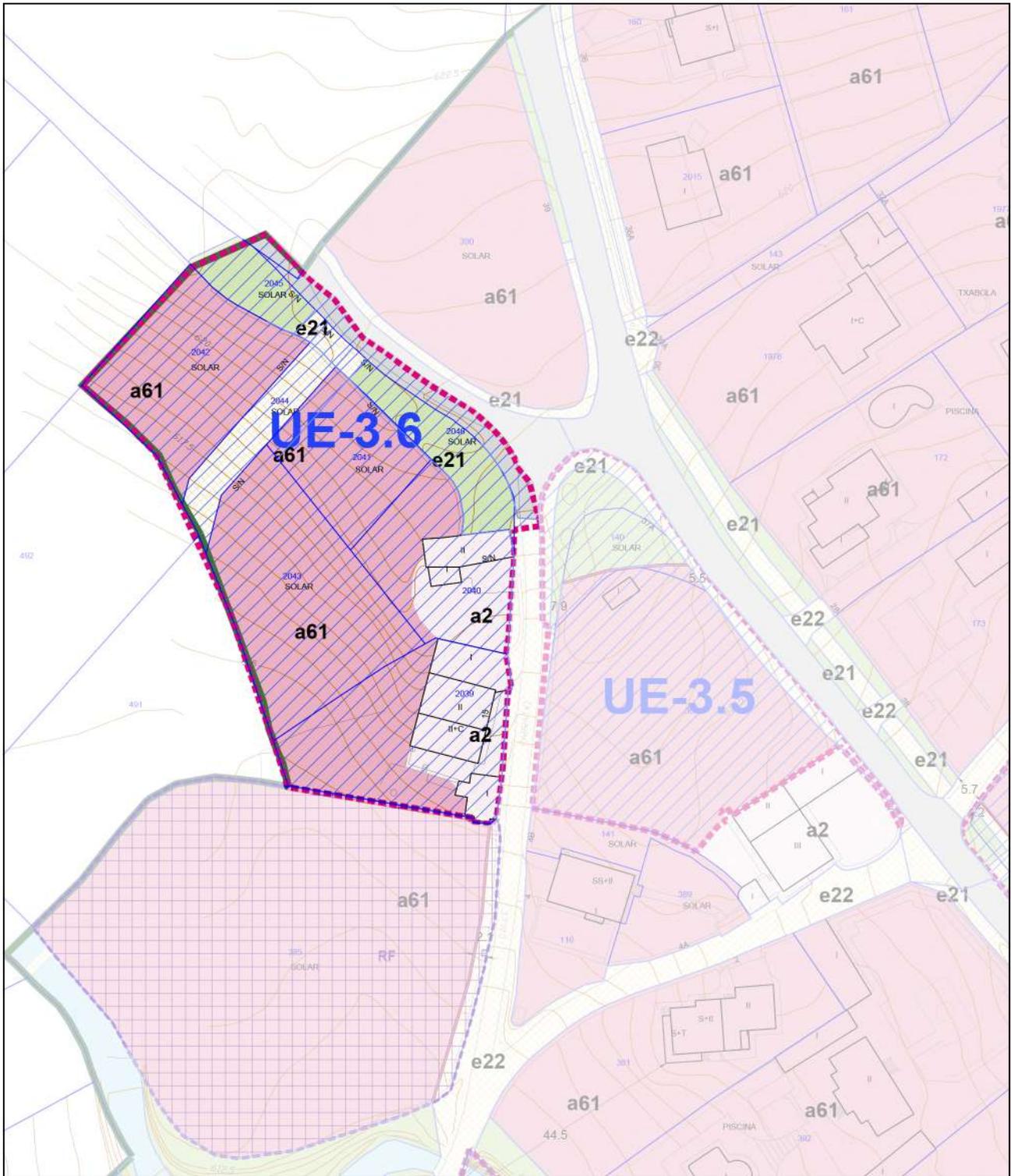
BESTE ZEGAZTAPENAK / OTRAS DETERMINACIONES

RFICE Baldintza berezipean dauden eraikin eta lursailak Edificios y parcelas sometidos a condiciones específicas
FO/DP Antolamenduz kanpo / Plangintzarekin bat ez datorrena Fuera de ordenación / Disconforme con el planeamiento
— Lursailaren lerrokadura berria / Nueva alineación de parcela
OR Gerorako antolaketa eremuak Ámbitos de ordenación remitida

KALIFIKAZIO XEHATUA / ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ESKALA / ESCALA 1:1000

Actuación integrada			AI-3.5
Localización			Murua
CONDICIONES GENERALES			
Ámbito de Ordenación Pormenorizada			AOP-3
Clase y categoría de suelo			urbano no consolidado
Superficie total de la Actuación			2.157,17 m ²
Superficie con derecho a edificabilidad urbanística			1.773,00 m ²
Parcelación actual			
Parcelas originarias incluidas en la Actuación (Polígono-parcelas)			3-388*, 140
Parcelación resultante			Superficie
Parcela lucrativa	P1		1.610,00 m ²
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación			1.610,00 m ²
Suelo público resultante	espacio público urbanizado		248,56 m ²
	zona verde		298,61 m ²
Superficie total de uso público resultante			547,17 m ²
Uso característico de la Actuación Integrada		Vivienda unifamiliar aislada	
Edificabilidad	Edificabilidad física		709,20 m ² t
	Edificabilidad urbanística		709,20 m ² t
	Edificabilidad urbanística sobre rasante		709,20 m ² t
	Edificabilidad ponderada	coeficiente	1,0
	Edificabilidad urbanística media de la actuación		0,40 m ² t/m ² s
Cesión de suelo dotacional y aprovechamiento			
Deberá cederse el suelo dotacional y el necesario para materializar la edificabilidad que le corresponda al Ayuntamiento, de acuerdo con la legislación vigente en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación. Como las características del área y de la actuación no permiten la materialización de los estándares, estos se compensarán económicamente de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente.			
CONDICIONES DE GESTIÓN			
El Plan General delimita en esta Actuación Integrada una única Unidad de Ejecución; sin perjuicio de la posibilidad de modificar esa delimitación por cualquiera de los procedimientos previstos en el Artº 144 de la Ley 2/2006.			
Para la ejecución de la Unidad se establece el Sistema de Concertación, sin perjuicio de su posible modificación justificada al aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora, tal como se prevé en el Artº 149.4 de la Ley 2/2004			
La ejecución de la Unidad se realizará mediante el Programa de Actuación Urbanizadora que deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en el Artº 144 de la Ley 2/2006 en el plazo de 8 años a partir de la entrada en vigor de este Plan			
Condiciones del proyecto de reparcelación	La parcela lucrativa resultantes podrá distribuirse entre un máximo de 3 parcelas, de modo que cada una de ellas tenga una superficie de, al menos, 350 m ² y un linderó frontal con un mínimo de 9 m.		
Condiciones del proyecto de urbanización	El proyecto de urbanización resolverá la superficie incluida en la actuación de acuerdo con la zonificación pormenorizada que recoge el plano P4 correspondiente		
CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN			
Edificación residencial	Las establecidas en la Ordenanza de la subzona a61		
CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO			
	subzona	edificabilidad	nº de viviendas
P1	a61	709,20 m ²	3
CONDICIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL			
En la ejecución de la unidad deberán conservarse los setos arbóreo- arbustivos de los bordes de las actuaciones. En caso de tener que eliminarse se plantarán los metros lineales correspondientes en otro punto de la parcela			



BIZITEGITARAKO AZPIZONA PRIBATUAK / SUBZONAS PRIVADAS RESIDENCIALES

a2 Antzinako landa kokalekuak Asentamientos antiguos rurales	a51 Garapen baxuko irekia Abierta de bajo desarrollo
	a61 Familiabakarra Unifamiliar

KOMUNIKAZIOTARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE COMUNICACIONES

e11 Errepideak Carreteras	e21 Oinezkoentzakoak Peatonales
e12 Kaleak Calles	e22 Oinezkoentzako tolerantziadunak Peatonales con tolerancia
e13 Aparkalekua Aparcamientos	e3 Trenbide komunikazioak Comunicaciones ferroviarias

ESPazio LIBRETARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE ESPACIOS LIBRES

f11 Parkeak eta lorategiak Parques y jardines	f13 Plazak eta oinezkoentzako eremuak Plazas y áreas peatonales
f12 Haurrentzako jolastokiak Áreas de juego de niños	f14 Ezpondak eta ertz guneak Taludes y espacios de borde

HIRI LURZORUA ETA LURZORU URBANIZAGARRIA / SUELO URBANO Y URBANIZABLE

A1 Urbanizazio bidez finkatu gabeko hiri-lurzorua E.U.an Suelo urbano no consolidado por la urbanización en U.E.
--

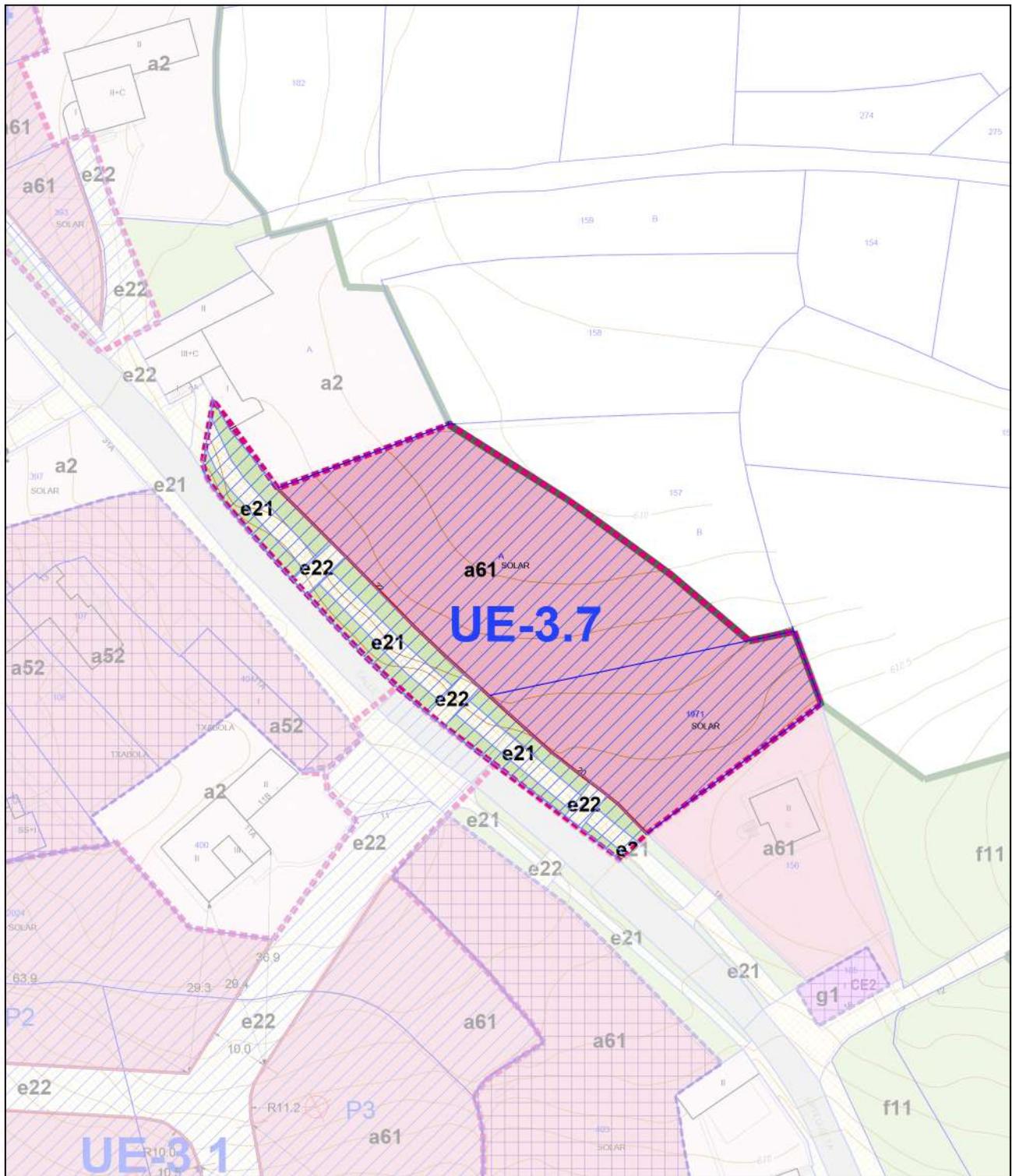
BESTE ZEGAZTAPENAK / OTRAS DETERMINACIONES

RFICE Baldintza berezipean dauden eraikin eta lursailak Edificios y parcelas sometidos a condiciones específicas
FO/DP Antolamenduz kanpo / Plangintzarekin bat ez datorrena Fuera de ordenación / Disconforme con el planeamiento
— Lursailaren lerrokadura berria / Nueva alineación de parcela
CR Gerorako antolaketa eremuak Ámbitos de ordenación remitida

KALIFIKAZIO XEHATUA / ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ESKALA / ESCALA 1:1000

Actuación integrada	AI-3.6
Localización	Murua
CONDICIONES GENERALES	
Ámbito de Ordenación Pormenorizada	AOP-R3
Clase y categoría de suelo	urbano no consolidado
<p>Corresponde a la unidad UE-6 de Murua de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, tal como quedo ordenada por el Plan Especial aprobado por la Orden Foral 405/2012</p> <p>La Unidad está en ejecución, habiendo sido ya reparcelado de acuerdo con el proyecto de reparcelción aprobado po Resolución de Alcaldía nº 343, de 30/06/2018.</p> <p>Queda pendiente su urbanización.</p>	
CONDICIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL	
En la ejecución de la unidad deberán conservarse los setos arbóreo- arbustivos de los bordes de las actuaciones. En caso de tener que eliminarse se plantarán los metros lineales correspondientes en otro punto de la parcela	



BIZITEGITARAKO AZPIZONA PRIBATUAK / SUBZONAS PRIVADAS RESIDENCIALES

a2 Antzinako landa kokalekuak Asentamientos antiguos rurales	a51 Garapen baxuko irekia Abierta de bajo desarrollo
	a61 Familiabakarra Unifamiliar

KOMUNIKAZIOTARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE COMUNICACIONES

e11 Errepideak Carreteras	e21 Oinezkoentzakoak Peatonales
e12 Kaleak Calles	e22 Oinezkoentzako tolerantziadunak Peatonales con tolerancia
e13 Aparkalekua Aparcamientos	e3 Trenbide komunikazioak Comunicaciones ferroviarias

ESPazio LIBRETARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE ESPACIOS LIBRES

f11 Parkeak eta lorategiak Parques y jardines	f13 Plazak eta oinezkoentzako eremuak Plazas y áreas peatonales
f12 Haurrentzako jolastokiak Áreas de juego de niños	f14 Ezpondak eta ertz guneak Taludes y espacios de borde

HIRI LURZORUA ETA LURZORU URBANIZAGARRIA / SUELO URBANO Y URBANIZABLE

AI Urbanizazio bidez finkatu gabeko hiri-lurzorua E.U.an Suelo urbano no consolidado por la urbanización en U.E.
--

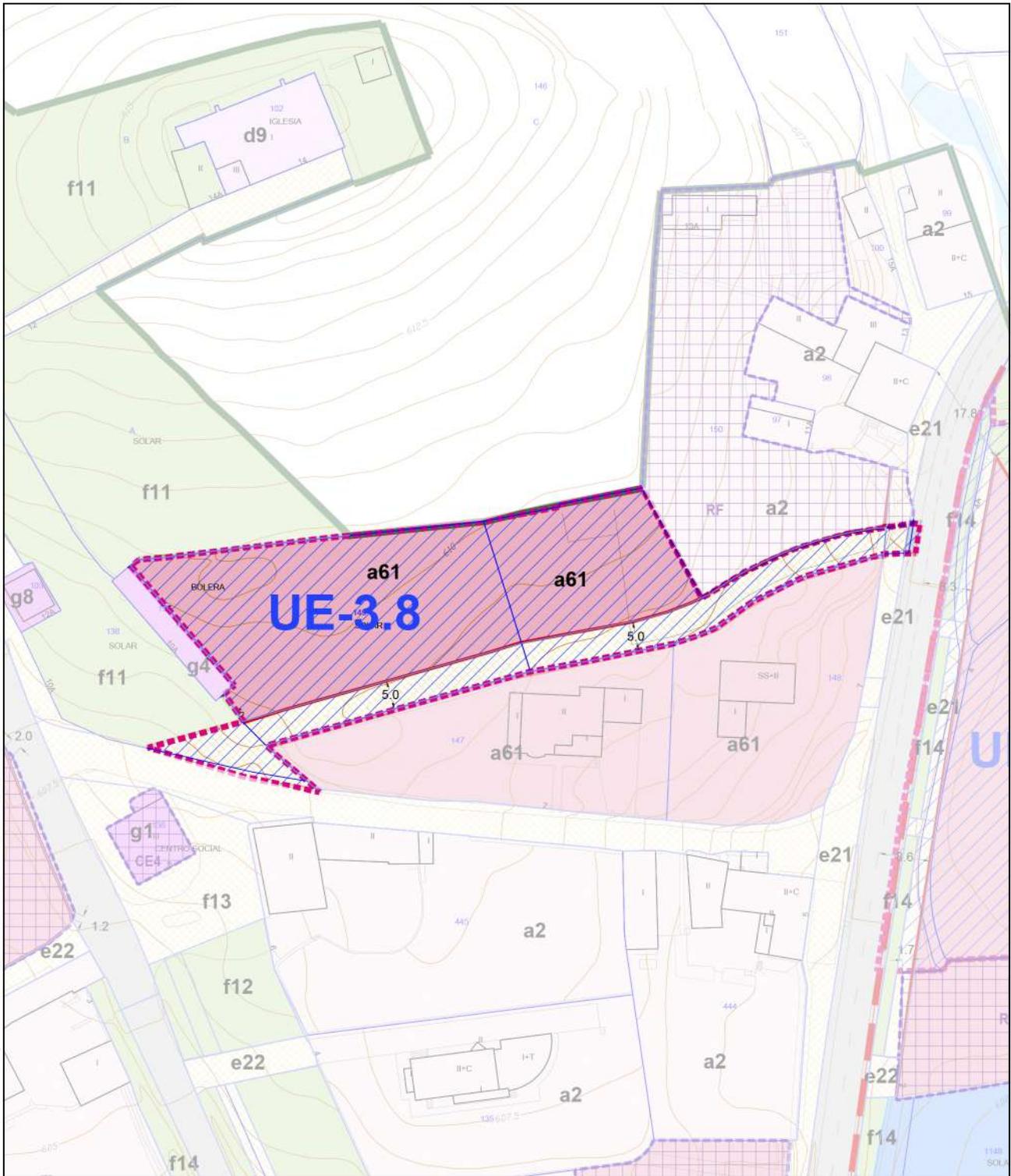
BESTE ZEGAZTAPENAK / OTRAS DETERMINACIONES

RFICE Baldintza berezipean dauden eraikin eta lursailak Edificios y parcelas sometidos a condiciones específicas
FO/DP Antolamenduz kanpo / Plangintzarekin bat ez datorrena Fuera de ordenación / Disconforme con el planeamiento
— Lursailaren lerrokadura berria / Nueva alineación de parcela
OR Gerorako antolaketa eremuak Ámbitos de ordenación remitida

KALIFIKAZIO XEHATUA / ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ESKALA / ESCALA 1:1000

Actuación integrada			AI-3.7
Localización			Murua
CONDICIONES GENERALES			
Ámbito de Ordenación Pormenorizada			AOP-3
Clase y categoría de suelo			urbano no consolidado
Superficie total de la Actuación			3.669,25 m ²
Superficie con derecho a edificabilidad urbanística			2.803,00 m ²
Parcelación actual			
Parcelas originarias incluidas en la Actuación (Polígono-parcelas)			3-157A, 1971
Parcelación resultante			Superficie
Parcela lucrativa	P1		2.800,00 m ²
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación			2.800,00 m ²
Suelo público resultante	espacio público urbanizado		395,32 m ²
	zona verde		473,93 m ²
Superficie total de uso público resultante			869,25 m ²
Uso característico de la Actuación Integrada		Vivienda unifamiliar aislada	
Edificabilidad	Edificabilidad física		1.121,20 m ² t
	Edificabilidad urbanística		1.121,20 m ² t
	Edificabilidad urbanística sobre rasante		1.121,20 m ² t
	Edificabilidad ponderada	coeficiente	1,0
	Edificabilidad urbanística media de la actuación		0,40 m ² t/m ² s
Cesión de suelo dotacional y aprovechamiento			
Deberá cederse el suelo dotacional y el necesario para materializar la edificabilidad que le corresponda al Ayuntamiento, de acuerdo con la legislación vigente en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación. Como las características del área y de la actuación no permiten la materialización de los estándares, estos se compensarán económicamente de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente.			
CONDICIONES DE GESTIÓN			
El Plan General delimita en esta Actuación Integrada una única Unidad de Ejecución; sin perjuicio de la posibilidad de modificar esa delimitación por cualquiera de los procedimientos previstos en el Artº 144 de la Ley 2/2006.			
Para la ejecución de la Unidad se establece el Sistema de Concertación, sin perjuicio de su posible modificación justificada al aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora, tal como se prevé en el Artº 149.4 de la Ley 2/2004			
La ejecución de la Unidad se realizará mediante el Programa de Actuación Urbanizadora que deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en el Artº 144 de la Ley 2/2006 en el plazo de 8 años a partir de la entrada en vigor de este Plan			
Condiciones del proyecto de reparcelación	La parcela lucrativa resultantes podrá distribuirse entre un máximo de 4 parcelas, de modo que cada una de ellas tenga una superficie de, al menos, 350 m ² y un linderro frontal con un mínimo de 9 m.		
Condiciones del proyecto de urbanización	El proyecto de urbanización resolverá la superficie incluida en la actuación de acuerdo con la zonificación pormenorizada que recoge el plano P4 correspondiente		
CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN			
Edificación residencial	Las establecidas en la Ordenanza de la subzona a61		
CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO			
	subzona	edificabilidad	nº de viviendas
P1	a61	1.121,20 m ²	4
CONDICIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL			
En la ejecución de la unidad deberán conservarse los setos arbóreo- arbustivos de los bordes de las actuaciones. En caso de tener que eliminarse se plantarán los metros lineales correspondientes en otro punto de la parcela			



BIZITEGITARAKO AZPIZONA PRIBATUAK / SUBZONAS PRIVADAS RESIDENCIALES

a2 Antzinako landa kokalekuak Asentamientos antiguos rurales	a51 Garapen baxuko irekia Abierta de bajo desarrollo
	a61 Familiabakarra Unifamiliar

KOMUNIKAZIOTARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE COMUNICACIONES

e11 Errepideak Carreteras	e21 Oinezkoentzakoak Peatonales
e12 Kaleak Calles	e22 Oinezkoentzako tolerantziadunak Peatonales con tolerancia
e13 Aparkalekua Aparcamientos	e3 Trenbide komunikazioak Comunicaciones ferroviarias

ESPASIO LIBRETARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE ESPACIOS LIBRES

f11 Parkeak eta lorategiak Parques y jardines	f13 Plazak eta oinezkoentzako eremuak Plazas y áreas peatonales
f12 Haurrentzako jolastokiak Áreas de juego de niños	f14 Ezpondak eta ertz guneak Taludes y espacios de borde

HIRI LURZORUA ETA LURZORU URBANIZAGARRIA / SUELO URBANO Y URBANIZABLE

AI Urbanizazio bidez finkatu gabeko hiri-lurzorua E.U. an
Suelo urbano no consolidado por la urbanización en U.E.

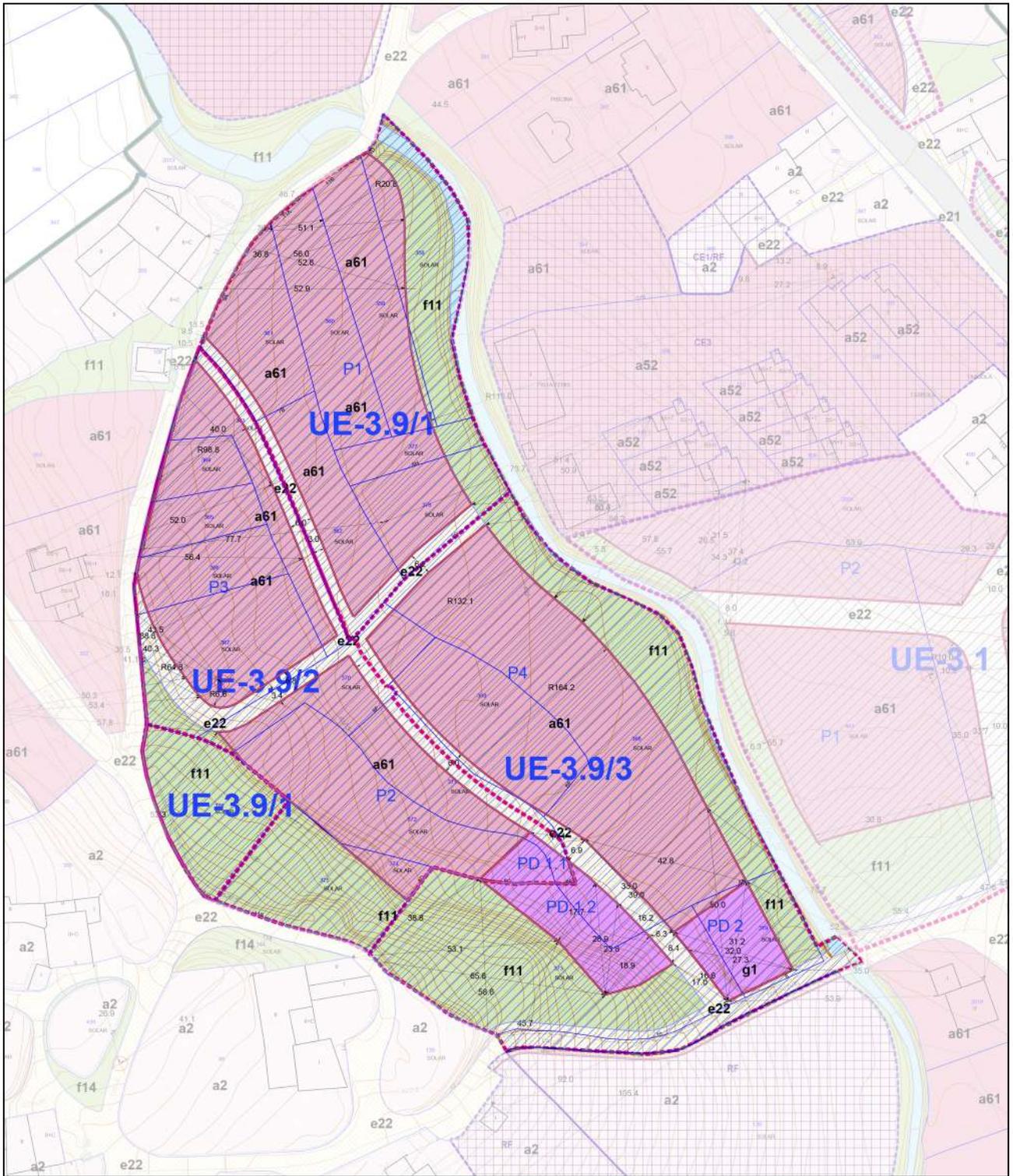
BESTE ZEGAZTAPENAK / OTRAS DETERMINACIONES

- RFICE** Baldintza berezipean dauden eraikin eta lursailak
Edificios y parcelas sometidos a condiciones específicas
- FO/DP** Antolamenduz kanpo / Plangintzarekin bat ez datorrena
Fuera de ordenación / Disconforme con el planeamiento
- Lursailaren lerrokadura berria / Nueva alineación de parcela
- CR** Gerorako antolaketa eremuak
Ámbitos de ordenación remitida

KALIFIKAZIO XEHATUA / ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ESKALA / ESCALA 1:1000

Actuación integrada		AI-3.8	
Localización		Murua	
CONDICIONES GENERALES			
Ámbito de Ordenación Pormenorizada		AOP-3	
Clase y categoría de suelo		urbano no consolidado	
Superficie total de la Actuación		2.749,26 m ²	
Superficie con derecho a edificabilidad urbanística		2.711,00 m ²	
Parcelación actual			
Parcelas originarias incluidas en la Actuación (Polígono-parcelas)		3-138*, 149, 150*	
(*) la parcela marcada con un asterisco se incluye sólo parcialmente			
Parcelación resultante		Superficie	
Parcela lucrativa	P1	2.022,00 m ²	
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación		2.022,00 m ²	
Suelo público resultante	espacio público urbanizado	727,26 m ²	
Superficie total de uso público resultante		727,26 m ²	
Uso característico de la Actuación Integrada		Vivienda unifamiliar aislada	
Edificabilidad	Edificabilidad física		1.084,40 m ² t
	Edificabilidad urbanística		1.084,40 m ² t
	Edificabilidad urbanística sobre rasante		1.084,40 m ² t
	Edificabilidad ponderada	coeficiente 1,0	1.084,40 m ² t
	Edificabilidad urbanística media de la actuación		0,40 m ² t/m ² s
Cesión de suelo dotacional y aprovechamiento			
Deberá cederse el suelo dotacional y el necesario para materializar la edificabilidad que le corresponda al Ayuntamiento, de acuerdo con la legislación vigente en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación. Como las características del área y de la actuación no permiten la materialización de los estándares, estos se compensarán económicamente de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente.			
CONDICIONES DE GESTIÓN			
El Plan General delimita en esta Actuación Integrada una única Unidad de Ejecución; sin perjuicio de la posibilidad de modificar esa delimitación por cualquiera de los procedimientos previstos en el Artº 144 de la Ley 2/2006.			
Para la ejecución de la Unidad se establece el Sistema de Concertación, sin perjuicio de su posible modificación justificada al aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora, tal como se prevé en el Artº 149.4 de la Ley 2/2004			
La ejecución de la Unidad se realizará mediante el Programa de Actuación Urbanizadora que deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en el Artº 144 de la Ley 2/2006 en el plazo de 8 años a partir de la entrada en vigor de este Plan			
Condiciones del proyecto de reparcelación	La parcela lucrativa resultantes podrá distribuirse entre un máximo de 4 parcelas, de modo que cada una de ellas tenga una superficie de, al menos, 350 m ² y un linderó frontal con un mínimo de 9 m.		
Condiciones del proyecto de urbanización	El proyecto de urbanización resolverá la superficie incluida en la actuación de acuerdo con la zonificación pormenorizada que recoge el plano P4 correspondiente		
CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN			
Edificación residencial	Las establecidas en la Ordenanza de la subzona a61		
CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO			
	subzona	edificabilidad	nº de viviendas
P1	a61	1.084,40 m ²	4
CONDICIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL			
En la ejecución de la unidad deberán conservarse los setos arbóreo- arbustivos de los bordes de las actuaciones. En caso de tener que eliminarse se plantarán los metros lineales correspondientes en otro punto de la parcela			



BIZITEGITARAKO AZPIZONA PRIBATUAK / SUBZONAS PRIVADAS RESIDENCIALES

a2 Antzinako landa kokalekuak Asentamientos antiguos rurales	a51 Garapen baxuko irekia Abierta de bajo desarrollo
	a61 Familiabakarra Unifamiliar

KOMUNIKAZIOTARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE COMUNICACIONES

e11 Errepideak Carreteras	e21 Oinezkoentzakoak Peatonales
e12 Kaleak Calles	e22 Oinezkoentzako tolerantziadunak Peatonales con tolerancia
e13 Aparkalekua Aparcamientos	e3 Trenbide komunikazioak Comunicaciones ferroviarias

ESPazio LIBRETARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE ESPACIOS LIBRES

f11 Parkeak eta lorategiak Parques y jardines	f13 Plazak eta oinezkoentzako eremuak Plazas y áreas peatonales
f12 Haurrentzako jolastokiak Áreas de juego de niños	f14 Ezpondak eta ertz guneak Taludes y espacios de borde

HIRI LURZORUA ETA LURZORU URBANIZAGARRIA / SUELO URBANO Y URBANIZABLE

AI Urbanizazio bidez finkatu gabeko hiri-lurzorua E.U. an
Suelo urbano no consolidado por la urbanización en U.E.

BESTE ZEGAZTAPENAK / OTRAS DETERMINACIONES

RFICE Baldintza berezipean dauden eraikin eta lursailak Edificios y parcelas sometidos a condiciones específicas
FO/DF Antolamenduz kanpo / Plangintzarekin bat ez datorrena Fuera de ordenación / Disconforme con el planeamiento
— Lursailaren lerrokadura berria / Nueva alineación de parcela
CR Gerorako antolaketa eremuak Ámbitos de ordenación remitida

KALIFIKAZIO XEHATUA / ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ESKALA / ESCALA 1:1500

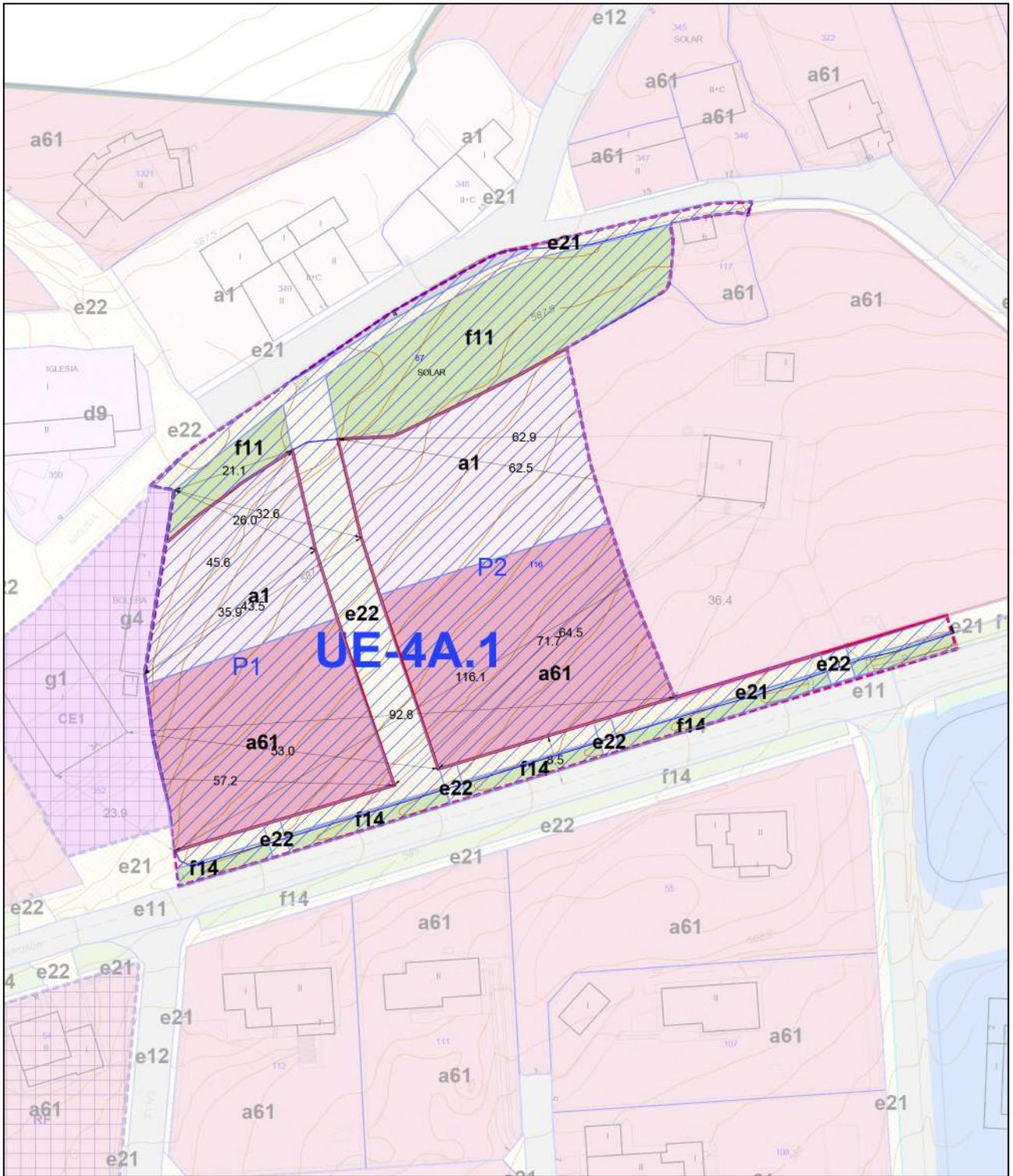
Actuación integrada				AI-3.9
Localización				Murua
CONDICIONES GENERALES				
Ámbito de Ordenación Pormenorizada				AOP-3
Clase y categoría de suelo				urbano no consolidado
Superficie total de la Actuación				23.715,00 m ²
Superficie con derecho a edificabilidad urbanística				23.291,00 m ²
Parcelación actual				
Parcelas originarias incluidas en la Actuación (Polígono-parcelas)			Pol. 3 parcelas 358 a 379	
Parcelación resultante				Superficie
Parcelas lucrativas	P1			4.167,00 m ²
	P2			2.175,00 m ²
	P3			2.574,00 m ²
	P4			4.236,00 m ²
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación				13.152,00 m ²
Suelo público resultante	espacio público urbanizado			2.813,00 m ²
	zona verde			6.403,00 m ²
	equipamiento público	D1 =D1.1 + D1.2		854,00 m ²
		D2		493,00 m ²
Superficie total de uso público resultante				10.563,00 m ²
Uso característico de la Actuación Integrada			Vivienda unifamiliar aislada	
Edificabilidad	Edificabilidad física			8.149,30 m ² t
	Edificabilidad urbanística			6.987,30 m ² t
	Edificabilidad urbanística sobre rasante			6.987,30 m ² t
	Edificabilidad ponderada	coeficiente	1,0	6.987,30 m ² t
	Edificabilidad urbanística media de la actuación			0,30 m ² t/m ² s
Cesión de suelo dotacional y aprovechamiento				
Deberá cederse el suelo dotacional y el necesario para materializar la edificabilidad que le corresponda al Ayuntamiento, de acuerdo con la legislación vigente en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación				
CONDICIONES DE GESTIÓN				
El Plan General delimita en esta Actuación Integrada una única Unidad de Ejecución; sin perjuicio de la posibilidad de modificar esa delimitación por cualquiera de los procedimientos previstos en el Artº 144 de la Ley 2/2006.				
Para la ejecución de la Unidad se establece el Sistema de Concertación, sin perjuicio de su posible modificación justificada al aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora, tal como se prevé en el Artº 149.4 de la Ley 2/2004				
La ejecución de la Unidad se realizará mediante el Programa de Actuación Urbanizadora que deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en el Artº 144 de la Ley 2/2006 en el plazo de 8 años a partir de la entrada en vigor de este Plan				
Condiciones del proyecto de reparcelación	El proyecto de reparcelación podrá distribuir la parcela P1 entre un máximo de 9 parcelas; la P2, en 5; la P3, en 5; y la P4, en 9; de modo que cada una de ellas tenga una superficie de al menos 350 m ² y un linderó frontal con un mínimo de 9 m.			
Condiciones del proyecto de urbanización	El proyecto de urbanización resolverá la superficie incluida en la actuación de acuerdo con la zonificación pormenorizada que recoge el plano P4 correspondiente			
CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN				
Edificación residencial	Las establecidas en la Ordenanza de la subzona a61			
Equipamiento D1	Altura	II / 0	edificabilidad	854,00 m ²
Equipamiento D2	Altura	II / 0	edificabilidad	493,00 m ²
CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO				
	subzona / uso		edificabilidad	nº de viviendas
P1	a61		2.253,97 m ²	10
P2	a61		1.126,98 m ²	5
P3	a61		1.126,98 m ²	5
P4	a61		2.479,36 m ²	11

Delimitación de las Unidades de Ejecución de la AI-3.9 en Murua

	UE-3.9/1	UE-3.9/2	UE-3.9/3
Polígono 3 parcelas	358, 359, 360, 361, 362, 376, 377, 378	363, 364, 365, 366, 367, 370*, 371, 372, 374, 375	368, 369, 370*, 373, 379
Superficies			
total de la unidad	6.750,00	7.002,00	9.963,00
con derecho a edificabilidad urbanística	6.750,00	7.002,00	9.963,00
Parcelación resultante			
parcelas lucrativa	4.167,00		
zona verde	1.990,00	1.127,00	3.286,00
parcela dotacional	—	185,00	1.162,00
Edificabilidad			
física	2.025,00	2.285,60	4.023,70
urbanística	2.025,00	2.100,60	2.861,70
urbanística sobre rasante	2.025,00	2.100,60	2.861,70
pondera	2.025,00	2.100,60	2.861,70
Número de viviendas	10	10	11
nº máximo parcelas resultantes	9	10	9

CONDICIONES DE GESTIÓN

La posible modificación de la delimitación de las Unidades de Ejecución contenida en el PGOU, incluye la correspondiente distribución de las superficies que se recogen en esta tabla.



BIZITEGITARAKO AZPIZONA PRIBATUAK / SUBZONAS PRIVADAS RESIDENCIALES

a2 Antzinako landa kokalekuak Asentamientos antiguos rurales	a51 Garapen baxuko irekia Abierta de bajo desarrollo
	a61 Familiabakarra Unifamiliar

KOMUNIKAZIOTARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE COMUNICACIONES

e11 Errepideak Carreteras	e21 Oinezkoentzakoak Peatonales
e12 Kaleak Calles	e22 Oinezkoentzako tolerantziadunak Peatonales con tolerancia
e13 Aparkalekua Aparcamientos	e3 Trenbide komunikazioak Comunicaciones ferroviarias

ESPASIO LIBRETARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE ESPACIOS LIBRES

f11 Parkeak eta lorategiak Parques y jardines	f13 Plazak eta oinezkoentzako eremuak Plazas y áreas peatonales
f12 Haurrentzako jolastokiak Áreas de juego de niños	f14 Ezpondak eta ertz guneak Taludes y espacios de borde

HIRI LURZORUA ETA LURZORU URBANIZAGARRIA / SUELO URBANO Y URBANIZABLE

A1 Urbanizazio bidez finkatu gabeko hiri-lurzorua E.U. an Suelo urbano no consolidado por la urbanización en U.E.

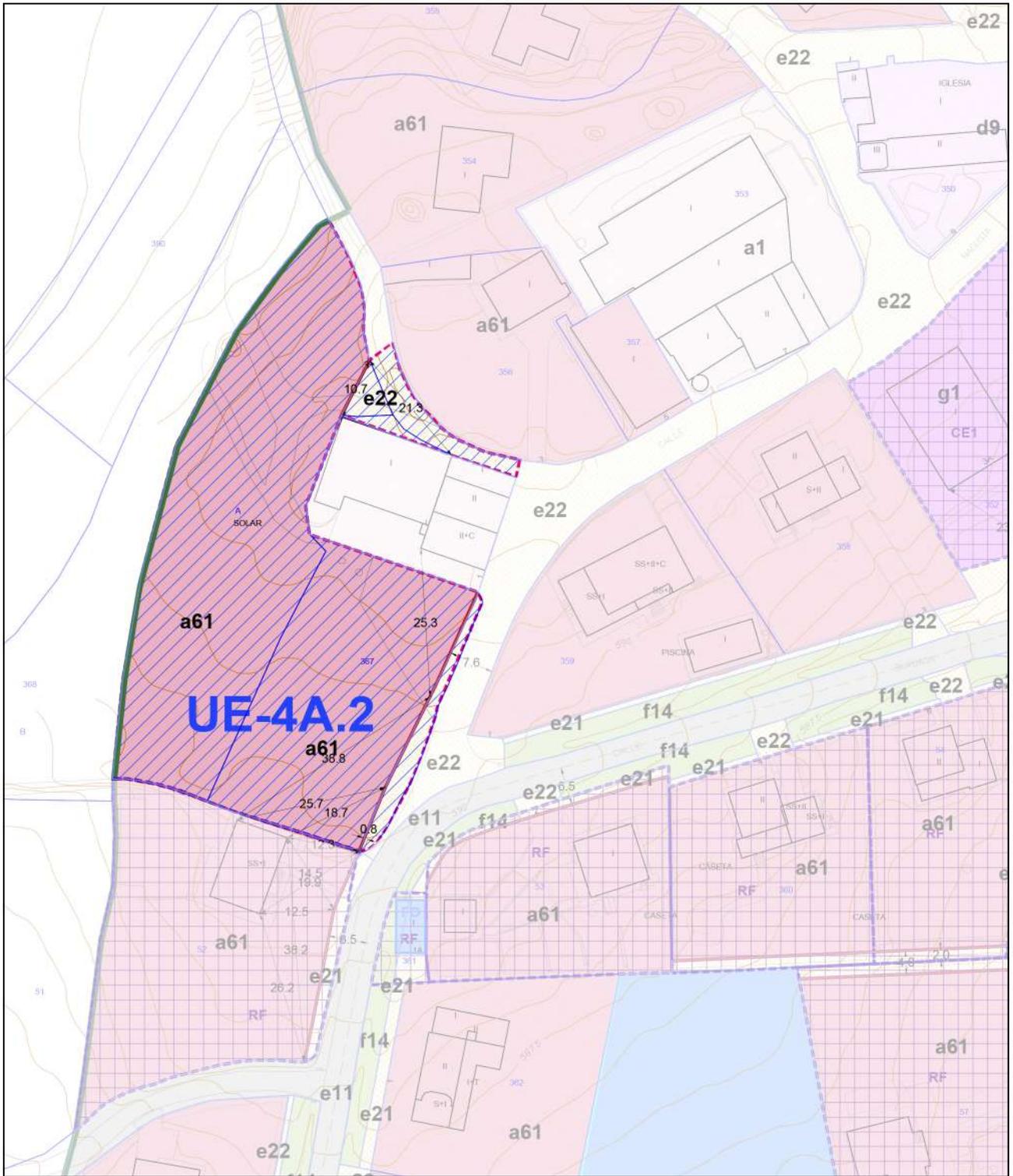
BESTE ZEGAZTAPENAK / OTRAS DETERMINACIONES

RFICE Baldintza berezipean dauden eraikin eta lursailak Edificios y parcelas sometidos a condiciones específicas
FO/DP Antolamenduz kanpo / Plangintzarekin bat ez datorrena Fuera de ordenación / Disconforme con el planeamiento
— Lursailaren lerrokadura berria / Nueva alineación de parcela
OR Gerorako antolaketa eremuak Ámbitos de ordenación remitida

KALIFIKAZIO XEHATUA / ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ESKALA / ESCALA 1:1000

Actuación integrada			AI-4A.1
Localización			Berriano
CONDICIONES GENERALES			
Ámbito de Ordenación Pormenorizada			AOP-4A
Clase y categoría de suelo			urbano no consolidado
Superficie total de la Actuación			6.963,00 m ²
Superficie con derecho a edificabilidad urbanística			6.546,00 m ²
Parcelación actual			
Parcelas originarias incluidas en la Actuación (Polígono-parcelas)			6-87, 116*
(*) la parcela marcada con un asterisco se incluye sólo parcialmente			
Parcelación resultante			Superficie
Parcelas lucrativas	P1		1.810,00 m ²
	P2		2.402,00 m ²
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación			4.212,00 m ²
Suelo público resultante	espacio público urbanizado		1.662,00 m ²
	zona verde		1.089,00 m ²
Superficie total de uso público resultante			2.751,00 m ²
Uso característico de la Actuación Integrada		Vivienda unifamiliar aislada	
Edificabilidad	Edificabilidad física		2.618,40 m ² t
	Edificabilidad urbanística		2.618,40 m ² t
	Edificabilidad urbanística sobre rasante		2.618,40 m ² t
	Edificabilidad ponderada	coeficiente 1,0	2.618,40 m ² t
	Edificabilidad urbanística media de la actuación		0,40 m ² /m ² s
Cesión de suelo dotacional y aprovechamiento			
Deberá cederse el suelo dotacional y el necesario para materializar la edificabilidad que le corresponda al Ayuntamiento, de acuerdo con la legislación vigente en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación. Como las características del área y de la actuación no permiten la materialización de los estándares, estos se compensarán económicamente de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente.			
CONDICIONES DE GESTIÓN			
El Plan General delimita en esta Actuación Integrada una única Unidad de Ejecución; sin perjuicio de la posibilidad de modificar esa delimitación por cualquiera de los procedimientos previstos en el Artº 144 de la Ley 2/2006.			
Para la ejecución de la Unidad se establece el Sistema de Concertación, sin perjuicio de su posible modificación justificada al aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora, tal como se prevé en el Artº 149.4 de la Ley 2/2004			
La ejecución de la Unidad se realizará mediante el Programa de Actuación Urbanizadora que deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en el Artº 144 de la Ley 2/2006 en el plazo de 8 años a partir de la entrada en vigor de este Plan			
Condiciones del proyecto de reparcelación	El proyecto de reparcelación podrá distribuir la parcela P1 entre un máximo de 4 parcelas y la P2 un máximo de 6, de modo que cada una de ellas tenga una superficie de, al menos, 400 m ² y un lindero frontal con un mínimo de 9 m.		
Condiciones del proyecto de urbanización	El proyecto de urbanización resolverá la superficie incluida en la actuación de acuerdo con la zonificación pormenorizada que recoge el plano P4 correspondiente		
CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN			
Una vez realizado el proyecto de reparcelación, las nuevas parcelas contiguas a la zona verde (f11) deberán aplicar la ordenanza a2, el resto de las parcelas la ordenanza a61			
CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO			
	subzona	edificabilidad	nº de viviendas
P1	a2/a61	1.047,36 m ²	4
P2	a2/a61	1.571,04 m ²	6



BIZITEGITARAKO AZPIZONA PRIBATUAK / SUBZONAS PRIVADAS RESIDENCIALES

a2 Antzinako landa kokalekuak Asentamientos antiguos rurales	a51 Garapen baxuko irekia Abierta de bajo desarrollo
	a61 Familiabakarra Unifamiliar

KOMUNIKAZIOTARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE COMUNICACIONES

e11 Errepideak Carreteras	e21 Oinezkoentzakoak Peatonales
e12 Kaleak Calles	e22 Oinezkoentzako tolerantziadunak Peatonales con tolerancia
e13 Aparkalekua Aparcamientos	e3 Trenbide komunikazioak Comunicaciones ferroviarias

ESPazio LIBRETARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE ESPACIOS LIBRES

f11 Parkeak eta lorategiak Parques y jardines	f13 Plazak eta oinezkoentzako eremuak Plazas y áreas peatonales
f12 Haurrentzako jolastokiak Áreas de juego de niños	f14 Ezpondak eta ertz guneak Taludes y espacios de borde

HIRI LURZORUA ETA LURZORU URBANIZAGARRIA / SUELO URBANO Y URBANIZABLE

A1 Urbanizazio bidez finkatu gabeko hiri-lurzorua E.U.an Suelo urbano no consolidado por la urbanización en U.E.
--

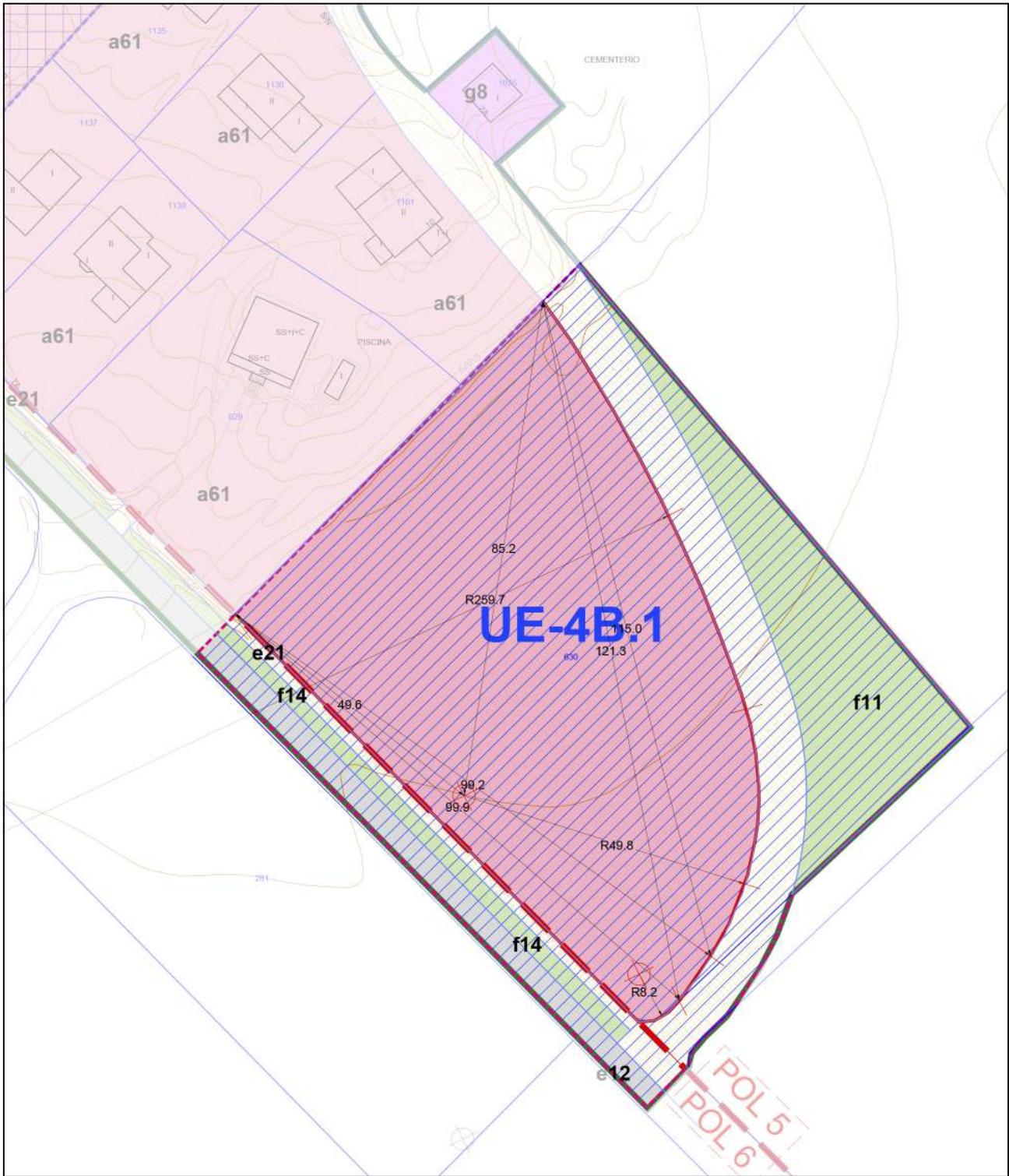
BESTE ZEGAZTAPENAK / OTRAS DETERMINACIONES

RF/CF Baldintza berezipean dauden eraikin eta lursailak Edificios y parcelas sometidos a condiciones específicas
FO/DP Antolamenduz kanpo / Plangintzarekin bat ez datorrena Fuera de ordenación / Disconforme con el planeamiento
— Lursailaren lerrokadura berria / Nueva alineación de parcela
CR Gerorako antolaketa eremuak Ámbitos de ordenación remitida

KALIFIKAZIO XEHATUA / ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ESKALA / ESCALA 1:1000

Actuación integrada			AI-4A.2
Localización			Berriano
CONDICIONES GENERALES			
Ámbito de Ordenación Pormenorizada			AOP-4A
Clase y categoría de suelo			urbano no consolidado
Superficie total de la Actuación			3.751,20 m ²
Superficie con derecho a edificabilidad urbanística			3.631,00 m ²
Parcelación actual			
Parcelas originarias incluidas en la Actuación (Polígono-parcelas)			6-367*, 368A
(*) la parcela marcada con un asterisco se incluye sólo parcialmente			
Parcelación resultante			Superficie
Parcela lucrativa	P1		3.463,00 m ²
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación			3.463,00 m ²
Suelo público resultante	espacio público urbanizado		288,20 m ²
Superficie total de uso público resultante			288,20 m ²
Uso característico de la Actuación Integrada		Vivienda unifamiliar aislada	
Edificabilidad	Edificabilidad física		1.452,40 m ² t
	Edificabilidad urbanística		1.452,40 m ² t
	Edificabilidad urbanística sobre rasante		1.452,40 m ² t
	Edificabilidad ponderada	coeficiente 1,0	1.452,40 m ² t
	Edificabilidad urbanística media de la actuación		0,40 m ² t/m ² s
Cesión de suelo dotacional y aprovechamiento			
Deberá cederse el suelo dotacional y el necesario para materializar la edificabilidad que le corresponda al Ayuntamiento, de acuerdo con la legislación vigente en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación. Como las características del área y de la actuación no permiten la materialización de los estándares, estos se compensarán económicamente de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente.			
CONDICIONES DE GESTIÓN			
El Plan General delimita en esta Actuación Integrada una única Unidad de Ejecución; sin perjuicio de la posibilidad de modificar esa delimitación por cualquiera de los procedimientos previstos en el Artº 144 de la Ley 2/2006.			
Para la ejecución de la Unidad se establece el Sistema de Concertación, sin perjuicio de su posible modificación justificada al aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora, tal como se prevé en el Artº 149.4 de la Ley 2/2004			
La ejecución de la Unidad se realizará mediante el Programa de Actuación Urbanizadora que deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en el Artº 144 de la Ley 2/2006 en el plazo de 8 años a partir de la entrada en vigor de este Plan			
Condiciones del proyecto de reparcelación	La parcela lucrativa resultante podrá reparcelarse en un máximo de 4 parcelas de modo que cada una tenga una superficie de, al menos, 400 m ² y un lindero frontal con un mínimo de 9 m.		
Condiciones del proyecto de urbanización	El proyecto de urbanización resolverá la superficie incluida en la actuación de acuerdo con la zonificación pormenorizada que recoge el plano P4 correspondiente		
CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN			
Edificación residencial	Las establecidas en la Ordenanza de la subzona a61		
CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO			
	subzona	edificabilidad	nº de viviendas
P1	a61	1.452,40 m ²	6
CONDICIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL			
La construcción y urbanización interior de la parcela resultante en unidad deberá retirarse al menos un metro del perímetro del nogal existente en la zona sureste de la parcela			



BIZITEGITARAKO AZPIZONA PRIBATUAK / SUBZONAS PRIVADAS RESIDENCIALES

a2 Antzinako landa kokalekuak Asentamientos antiguos rurales	a51 Garapen baxuko irekia Abierta de bajo desarrollo
	a61 Familiabakarra Unifamiliar

KOMUNIKAZIOTARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE COMUNICACIONES

e11 Errepideak Carreteras	e21 Oinezkoentzakoak Peatonales
e12 Kaleak Calles	e22 Oinezkoentzako tolerantziadunak Peatonales con tolerancia
e13 Aparkalekua Aparcamientos	e3 Trenbide komunikazioak Comunicaciones ferroviarias

ESPazio LIBRETARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE ESPACIOS LIBRES

f11 Parkeak eta lorategiak Parques y jardines	f13 Plazak eta oinezkoentzako eremuak Plazas y áreas peatonales
f12 Haurrentzako jolastokiak Áreas de juego de niños	f14 Ezpondak eta ertz guneak Taludes y espacios de borde

HIRI LURZORUA ETA LURZORU URBANIZAGARRIA / SUELO URBANO Y URBANIZABLE

A1 Urbanizazio bidez finkatu gabeko hiri-lurzorua E.U.an Suelo urbano no consolidado por la urbanización en U.E.
--

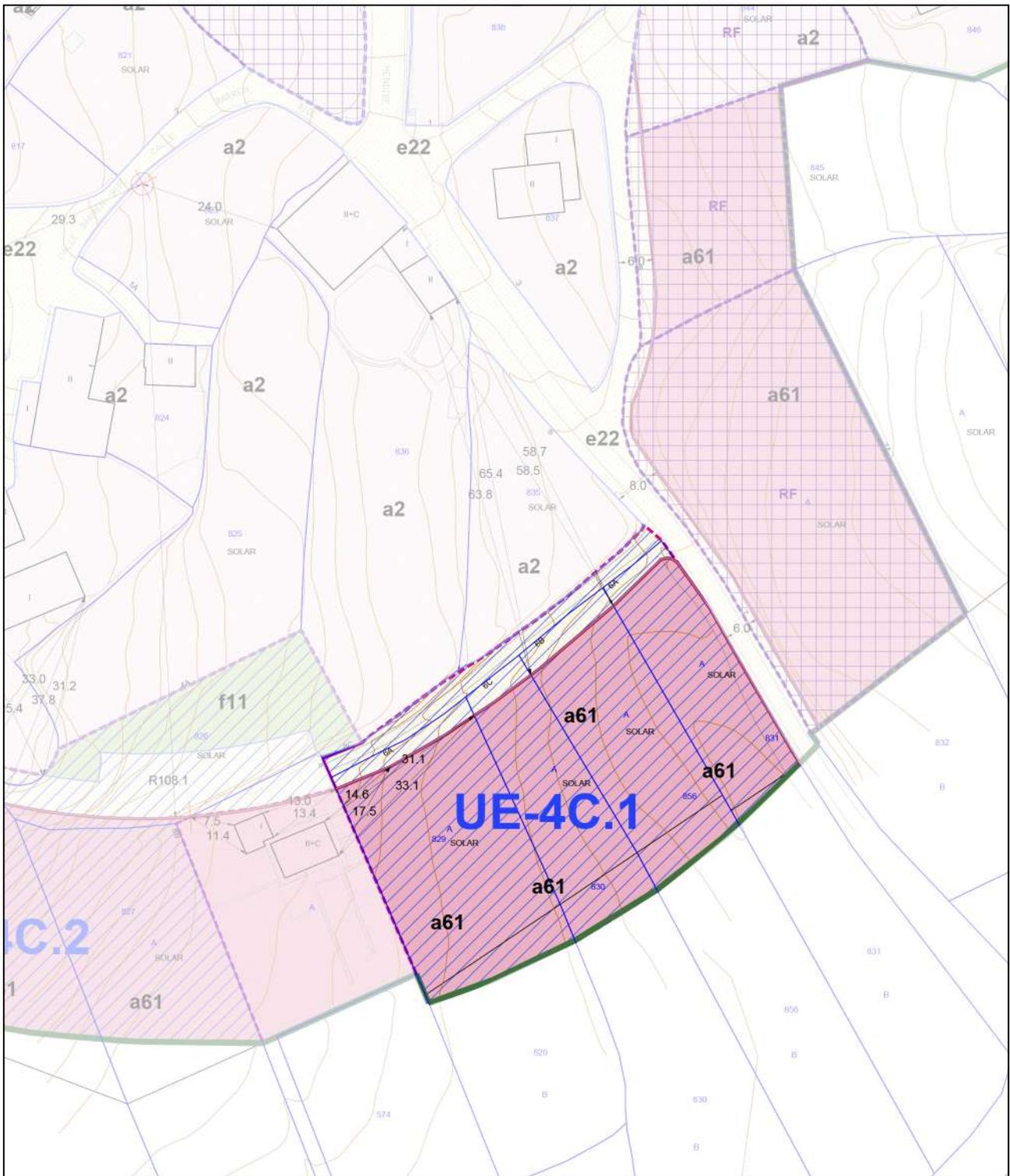
BESTE ZEGAZTAPENAK / OTRAS DETERMINACIONES

RFICE Baldintza berezipean dauden eraikin eta lursailak Edificios y parcelas sometidos a condiciones específicas
FO/DF Antolamenduz kanpo / Plangintzarekin bat ez datorrena Fuera de ordenación / Disconforme con el planeamiento
— Lursailaren lerrokadura berria / Nueva alineación de parcela
OR Gerorako antolaketa eremuak Ámbitos de ordenación remitida

KALIFIKAZIO XEHATUA / ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ESKALA / ESCALA 1:1000

Actuación integrada			AI-4B.1
Localización			Eribe
CONDICIONES GENERALES			
Ámbito de Ordenación Pormenorizada			AOP-4B
Clase y categoría de suelo			urbano no consolidado
Superficie total de la Actuación			9.178,00 m ²
Superficie con derecho a edificabilidad urbanística			7.990,00 m ²
Parcelación actual			
Parcelas originarias incluidas en la Actuación (Polígono-parcelas)			5-630*
(*) la parcela marcada con un asterisco se incluye sólo parcialmente			
Parcelación resultante			Superficie
Parcela lucrativa	P1		5.698,00 m ²
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación			5.698,00 m ²
Suelo público resultante	espacio público urbanizado		1.703,00 m ²
	zona verde		1.777,00 m ²
Superficie total de uso público resultante			3.480,00 m ²
Uso característico de la Actuación Integrada		Vivienda unifamiliar aislada	
Edificabilidad	Edificabilidad física		3.196,00 m ² t
	Edificabilidad urbanística		3.196,00 m ² t
	Edificabilidad urbanística sobre rasante		3.196,00 m ² t
	Edificabilidad ponderada	coeficiente 1,0	3.196,00 m ² t
	Edificabilidad urbanística media de la actuación		0,40 m ² t/m ² s
Cesión de suelo dotacional y aprovechamiento			
Deberá cederse el suelo dotacional y el necesario para materializar la edificabilidad que le corresponda al Ayuntamiento, de acuerdo con la legislación vigente en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación. Como las características del área y de la actuación no permiten la materialización de los estándares, estos se compensarán económicamente de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente.			
CONDICIONES DE GESTIÓN			
El Plan General delimita en esta Actuación Integrada una única Unidad de Ejecución; sin perjuicio de la posibilidad de modificar esa delimitación por cualquiera de los procedimientos previstos en el Artº 144 de la Ley 2/2006.			
Para la ejecución de la Unidad se establece el Sistema de Concertación, sin perjuicio de su posible modificación justificada al aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora, tal como se prevé en el Artº 149.4 de la Ley 2/2004			
La ejecución de la Unidad se realizará mediante el Programa de Actuación Urbanizadora que deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en el Artº 144 de la Ley 2/2006 en el plazo de 8 años a partir de la entrada en vigor de este Plan			
Condiciones del proyecto de reparcelación	El proyecto de reparcelación podrá distribuir la parcela entre un máximo de 7 parcelas, de modo que cada una de ellas tenga una superficie de, al menos, 400 m ² y un lindero frontal con un mínimo de 9 m.		
Condiciones del proyecto de urbanización	El proyecto de urbanización resolverá la superficie incluida en la actuación de acuerdo con la zonificación pormenorizada que recoge el plano P4 correspondiente		
CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN			
Edificación residencial	Las establecidas en la Ordenanza de la subzona a61		
CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO			
	subzona	edificabilidad	nº de viviendas
P1	a61	3.196,00 m ²	13



BIZITEGITARAKO AZPIZONA PRIBATUAK / SUBZONAS PRIVADAS RESIDENCIALES

a2	Antzinako landa kokalekuak Asentamientos antiguos rurales	a51	Garapen baxuko irekia Abierta de bajo desarrollo
		a61	Familiabakarra Unifamiliar

KOMUNIKAZIOTARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE COMUNICACIONES

e11	Errepideak Carreteras	e21	Oinezkoentzakoak Peatonales
e12	Kaleak Calles	e22	Oinezkoentzako tolerantziadunak Peatonales con tolerancia
e13	Aparkalekua Aparcamientos	e3	Trenbide komunikazioak Comunicaciones ferroviarias

ESPazio LIBRETARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE ESPACIOS LIBRES

f11	Parkeak eta lorategiak Parques y jardines	f13	Piazak eta oinezkoentzako eremuak Plazas y áreas peatonales
f12	Haurrentzako jolastokiak Áreas de juego de niños	f14	Ezpondak eta ertz guneak Taludes y espacios de borde

HIRI LURZORUA ETA LURZORU URBANIZAGARRIA / SUELO URBANO Y URBANIZABLE

A1	Urbanizazio bidez finkatu gabeko hiri-lurzorua E.U.an Suelo urbano no consolidado por la urbanización en U.E.
-----------	--

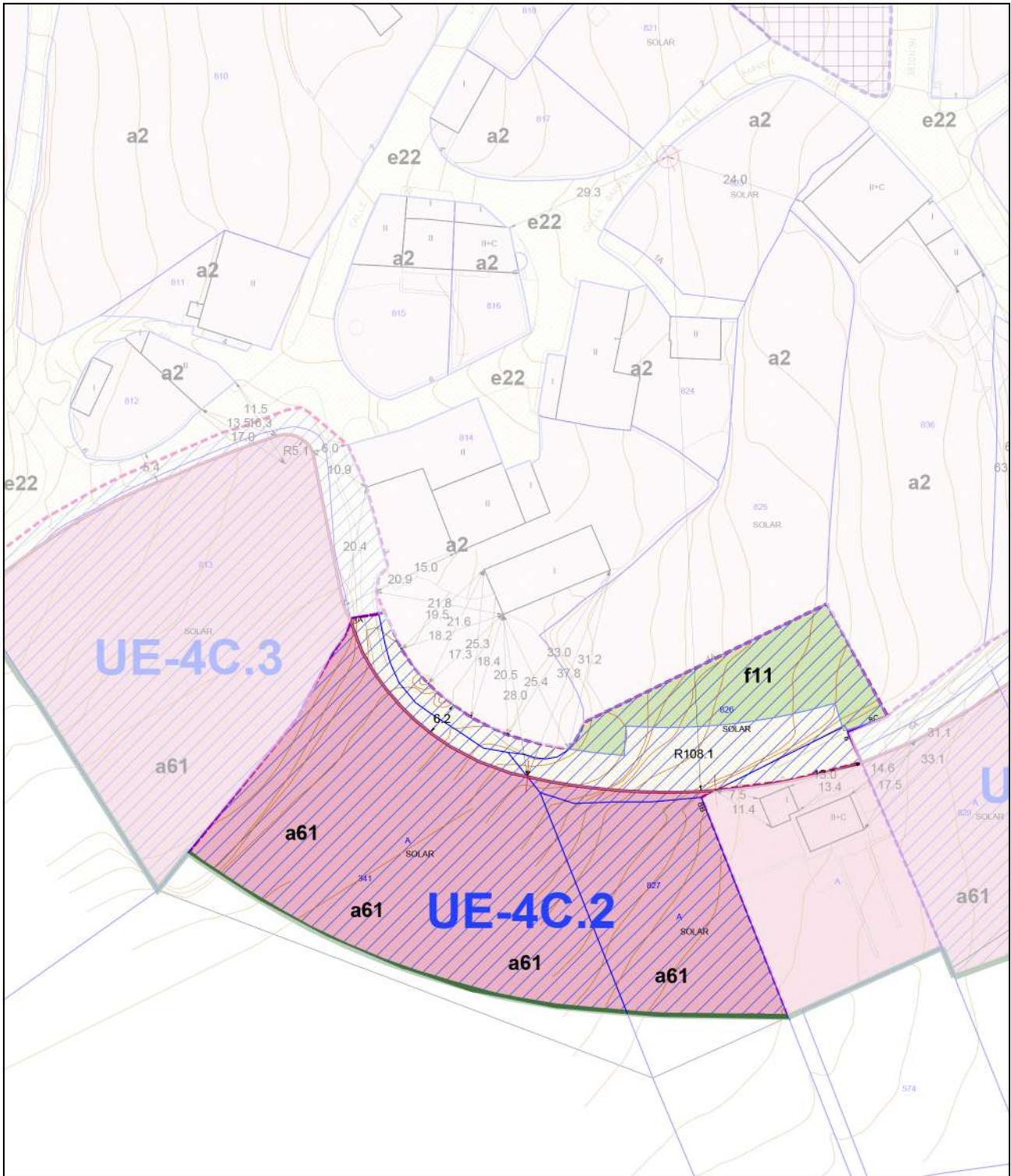
BESTE ZEGAZTAPENAK / OTRAS DETERMINACIONES

RFICE	Baldintza berezipean dauden eraikin eta lursailak Edificios y parcelas sometidos a condiciones específicas
FO/DP	Antolamenduz kanpo / Plangintzarekin bat ez datorrena Fuera de ordenación / Disconforme con el planeamiento
—	Lursailaren lerrokadura berria / Nueva alineación de parcela
CR	Gerorako antolaketa eremuak Ámbitos de ordenación remitida

KALIFIKAZIO XEHATUA / ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ESKALA / ESCALA 1:1000

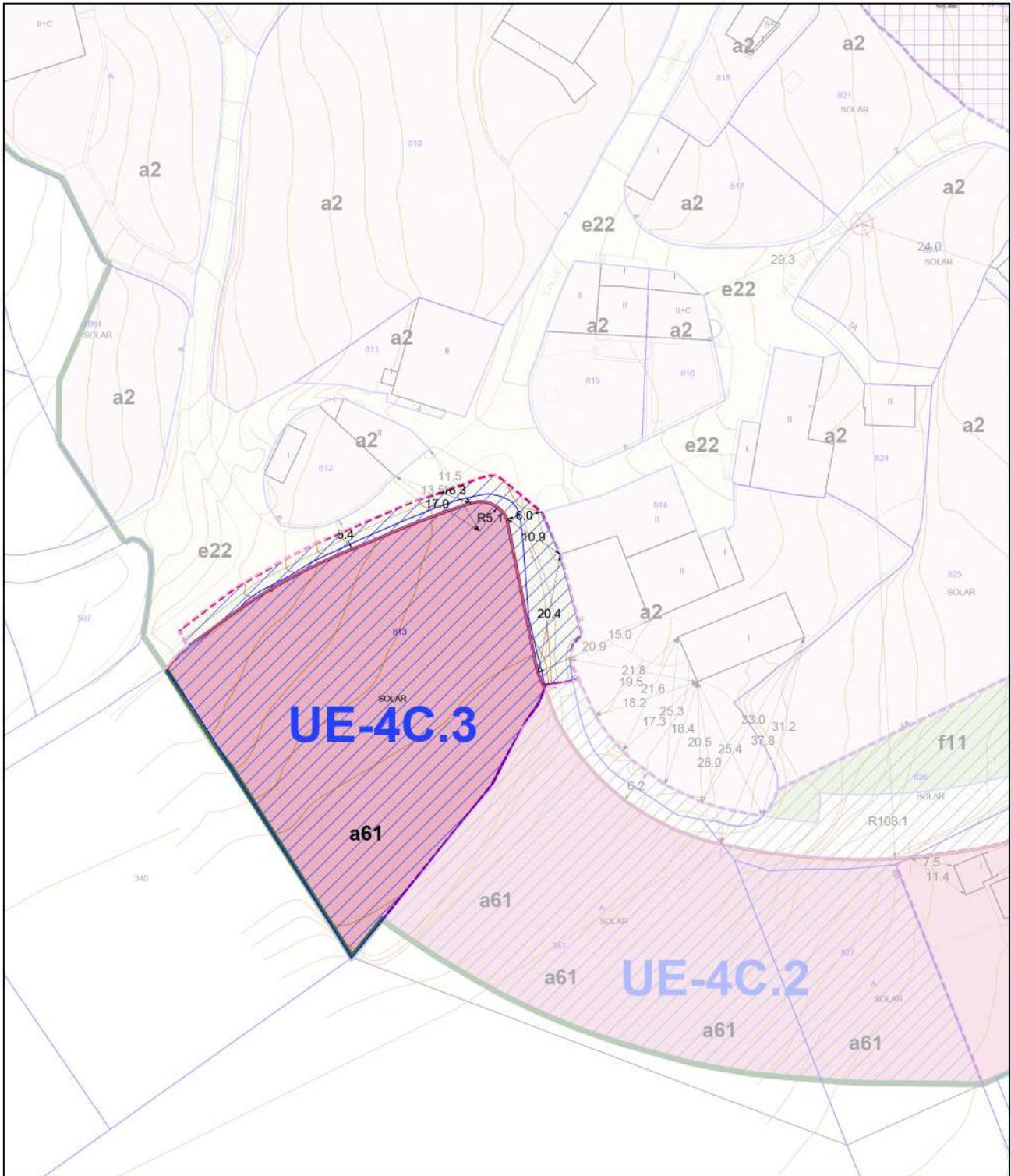
Actuación integrada			AI-4C.1
Localización			Manurga
CONDICIONES GENERALES			
Ámbito de Ordenación Pormenorizada			AOP-4C
Clase y categoría de suelo			urbano no consolidado
Superficie total de la Actuación			3.477,91 m ²
Superficie con derecho a edificabilidad urbanística			3.241,00 m ²
Parcelación actual			
Parcelas originarias incluidas en la Actuación (Polígono-parcelas)			2-829*, 830*, 831*, 856*
(*) la parcela marcada con un asterisco se incluye sólo parcialmente			
Parcelación resultante			Superficie
Parcela lucrativa	P1		3.003,00 m ²
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación			3.003,00 m ²
Suelo público resultante	espacio público urbanizado		474,91 m ²
Superficie total de uso público resultante			474,91 m ²
Uso característico de la Actuación Integrada		Vivienda unifamiliar aislada	
Edificabilidad	Edificabilidad física		1.296,40 m ² t
	Edificabilidad urbanística		1.296,40 m ² t
	Edificabilidad urbanística sobre rasante		1.296,40 m ² t
	Edificabilidad ponderada	coeficiente 1,0	1.296,40 m ² t
	Edificabilidad urbanística media de la actuación		0,40 m ² t/m ² s
Cesión de suelo dotacional y aprovechamiento			
Deberá cederse el suelo dotacional y el necesario para materializar la edificabilidad que le corresponda al Ayuntamiento, de acuerdo con la legislación vigente en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación. Como las características del área y de la actuación no permiten la materialización de los estándares, estos se compensarán económicamente de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente.			
CONDICIONES DE GESTIÓN			
El Plan General delimita en esta Actuación Integrada una única Unidad de Ejecución; sin perjuicio de la posibilidad de modificar esa delimitación por cualquiera de los procedimientos previstos en el Artº 144 de la Ley 2/2006.			
Para la ejecución de la Unidad se establece el Sistema de Concertación, sin perjuicio de su posible modificación justificada al aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora, tal como se prevé en el Artº 149.4 de la Ley 2/2004			
La ejecución de la Unidad se realizará mediante el Programa de Actuación Urbanizadora que deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en el Artº 144 de la Ley 2/2006 en el plazo de 8 años a partir de la entrada en vigor de este Plan			
Condiciones del proyecto de reparcelación	La parcela lucrativa resultante podrá reparcelarse en un máximo de 4 parcelas de modo que cada una tenga una superficie de, al menos, 350 m ² y un linderó frontal con un mínimo de 9 m.		
Condiciones del proyecto de urbanización	El proyecto de urbanización resolverá la superficie incluida en la actuación de acuerdo con la zonificación pormenorizada que recoge el plano P4 correspondiente		
CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN			
Edificación residencial	Las establecidas en la Ordenanza de la subzona a61		
CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO			
	subzona	edificabilidad	nº de viviendas
P1	a61	1.296,40 m ²	5
CONDICIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL			
En la ejecución de la unidad deberán tenerse en cuenta las condiciones ambientales que se indican en el apartado V de la ficha de la AOP-R4C			



BIZITEGITARAKO AZPIZONA PRIBATUAK / SUBZONAS PRIVADAS RESIDENCIALES	
a2 Antzinako landa kokalekuak Asentamientos antiguos rurales	a51 Garapen baxuko irekia Abierta de bajo desarrollo
	a61 Familiabakarra Unifamiliar
KOMUNIKAZIOTARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE COMUNICACIONES	
e11 Errepideak Carreteras	e21 Oinezkoentzakoak Peatonales
e12 Kaleak Calles	e22 Oinezkoentzako tolerantziadunak Peatonales con tolerancia
e13 Aparkalekua Aparcamientos	e3 Trenbide komunikazioak Comunicaciones ferroviarias
ESPazio LIBRETARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE ESPACIOS LIBRES	
f11 Parkeak eta lorategiak Parques y jardines	f13 Plazak eta oinezkoentzako eremuak Plazas y áreas peatonales
f12 Haurrentzako jolastokiak Áreas de juego de niños	f14 Ezpondak eta ertz guneak Taludes y espacios de borde

HIRI LURZORUA ETA LURZORU URBANIZAGARRIA / SUELO URBANO Y URBANIZABLE	
A1 Urbanizazio bidez finkatu gabeko hiri-lurzorua E.U. an Suelo urbano no consolidado por la urbanización en U.E.	
BESTE ZEGAZTAPENAK / OTRAS DETERMINACIONES	
RFICE Baldintza berezipean dauden eraikin eta lursailak Edificios y parcelas sometidos a condiciones específicas	
FO/DP Antolamenduz kanpo / Plangintzarekin bat ez datorrena Fuera de ordenación / Disconforme con el planeamiento	
— Lursailaren lerrokatadura berria / Nueva alineación de parcela	
OR Gerorako antolaketa eremuak Ámbitos de ordenación remitida	
KALIFIKAZIO XEHATUA / ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
ESKALA / ESCALA 1:1000	

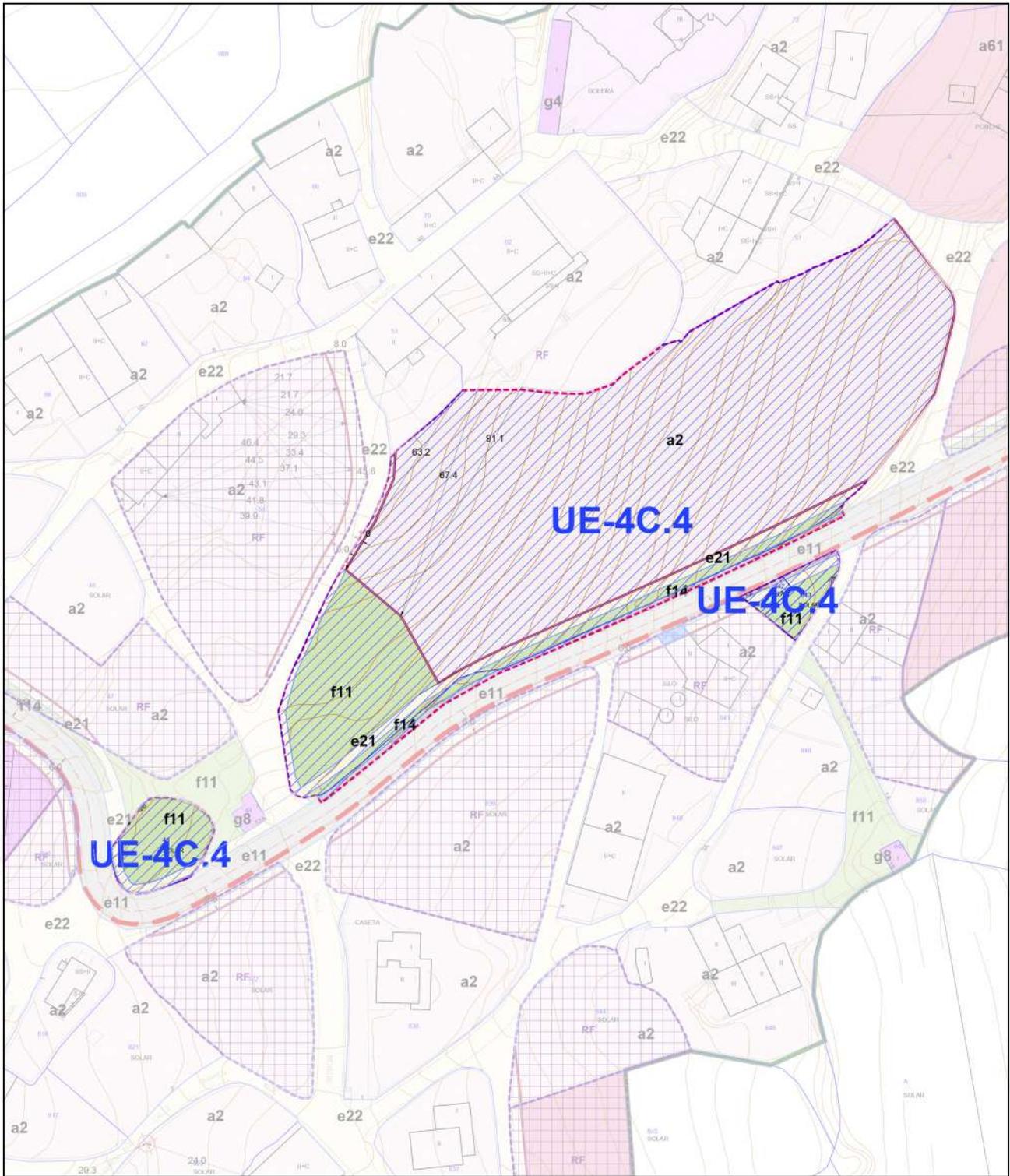
Actuación integrada			AI-4C.2
Localización			Manurga
CONDICIONES GENERALES			
Ámbito de Ordenación Pormenorizada			AOP-4C
Clase y categoría de suelo			urbano no consolidado
Superficie total de la Actuación			4.692,64 m ²
Superficie con derecho a edificabilidad urbanística			4.568,00 m ²
Parcelación actual			
Parcelas originarias incluidas en la Actuación (Polígono-parcelas)			2-826, 827A*, 341A*
(*) la parcela marcada con un asterisco se incluye sólo parcialmente			
Parcelación resultante			Superficie
Parcela lucrativa	P1		2.395,00 m ²
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación			2.395,00 m ²
Suelo público resultante	espacio público urbanizado		2.297,64 m ²
Superficie total de uso público resultante			2.297,64 m ²
Uso característico de la Actuación Integrada		Vivienda unifamiliar aislada	
Edificabilidad	Edificabilidad física		1.827,20 m ² t
	Edificabilidad urbanística		1.827,20 m ² t
	Edificabilidad urbanística sobre rasante		1.827,20 m ² t
	Edificabilidad ponderada	coeficiente 1,0	1.827,20 m ² t
	Edificabilidad urbanística media de la actuación		0,40 m ² t/m ² s
Cesión de suelo dotacional y aprovechamiento			
Deberá cederse el suelo dotacional y el necesario para materializar la edificabilidad que le corresponda al Ayuntamiento, de acuerdo con la legislación vigente en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación. Como las características del área y de la actuación no permiten la materialización de los estándares, estos se compensarán económicamente de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente.			
CONDICIONES DE GESTIÓN			
El Plan General delimita en esta Actuación Integrada una única Unidad de Ejecución; sin perjuicio de la posibilidad de modificar esa delimitación por cualquiera de los procedimientos previstos en el Artº 144 de la Ley 2/2006.			
Para la ejecución de la Unidad se establece el Sistema de Concertación, sin perjuicio de su posible modificación justificada al aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora, tal como se prevé en el Artº 149.4 de la Ley 2/2004			
La ejecución de la Unidad se realizará mediante el Programa de Actuación Urbanizadora que deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en el Artº 144 de la Ley 2/2006 en el plazo de 8 años a partir de la entrada en vigor de este Plan			
Condiciones del proyecto de reparcelación	La parcela lucrativa resultante podrá reparcelarse en un máximo de 4 parcelas de modo que cada una tenga una superficie de, al menos, 350 m ² y un lindero frontal con un mínimo de 9 m.		
Condiciones del proyecto de urbanización	El proyecto de urbanización resolverá la superficie incluida en la actuación de acuerdo con la zonificación pormenorizada que recoge el plano P4 correspondiente		
CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN			
Edificación residencial	Las establecidas en la Ordenanza de la subzona a61		
CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO			
	subzona	edificabilidad	nº de viviendas
P1	a61	1.827,20 m ²	8
CONDICIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL			
En la ejecución de la unidad deberán tenerse en cuenta las condiciones ambientales que se indican en el apartado V de la ficha de la AOP-R4C			



BIZITEGITARAKO AZPIZONA PRIBATUAK / SUBZONAS PRIVADAS RESIDENCIALES			
a2 Antzinako landa kokalekuak Asentamientos antiguos rurales	a51 Garapen baxuko irekia Abierta de bajo desarrollo		
		a61 Familiabakarra Unifamiliar	
KOMUNIKAZIOTARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE COMUNICACIONES			
e11 Errepideak Carreteras	e21 Oinezkoentzakoak Peatonales		
e12 Kaleak Calles	e22 Oinezkoentzako tolerantziadunak Peatonales con tolerancia		
e13 Aparkalekua Aparcamientos	e3 Trenbide komunikazioak Comunicaciones ferroviarias		
ESPASIO LIBRETARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE ESPACIOS LIBRES			
f11 Parkeak eta lorategiak Parques y jardines	f13 Plazak eta oinezkoentzako eremuak Plazas y áreas peatonales		
f12 Haurrentzako jolastokiak Áreas de juego de niños	f14 Ezpondak eta ertz guneak Taludes y espacios de borde		

HIRI LURZORUA ETA LURZORU URBANIZAGARRIA / SUELO URBANO Y URBANIZABLE	
A1	Urbanizazio bidez finkatu gabeko hiri-lurzorua E.U. an Suelo urbano no consolidado por la urbanización en U.E.
BESTE ZEGAZTAPENAK / OTRAS DETERMINACIONES	
RFICE	Baldintza berezipean dauden eraikin eta lursailak Edificios y parcelas sometidos a condiciones específicas
FO/DP	Antolamenduz kanpo / Plangintzarekin bat ez datorrena Fuera de ordenación / Disconforme con el planeamiento
—	Lursailaren lerrokadura berria / Nueva alineación de parcela
OR	Gerorako antolaketa eremuak Ámbitos de ordenación remitida
KALIFIKAZIO XEHATUA / ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
ESKALA / ESCALA 1:1000	

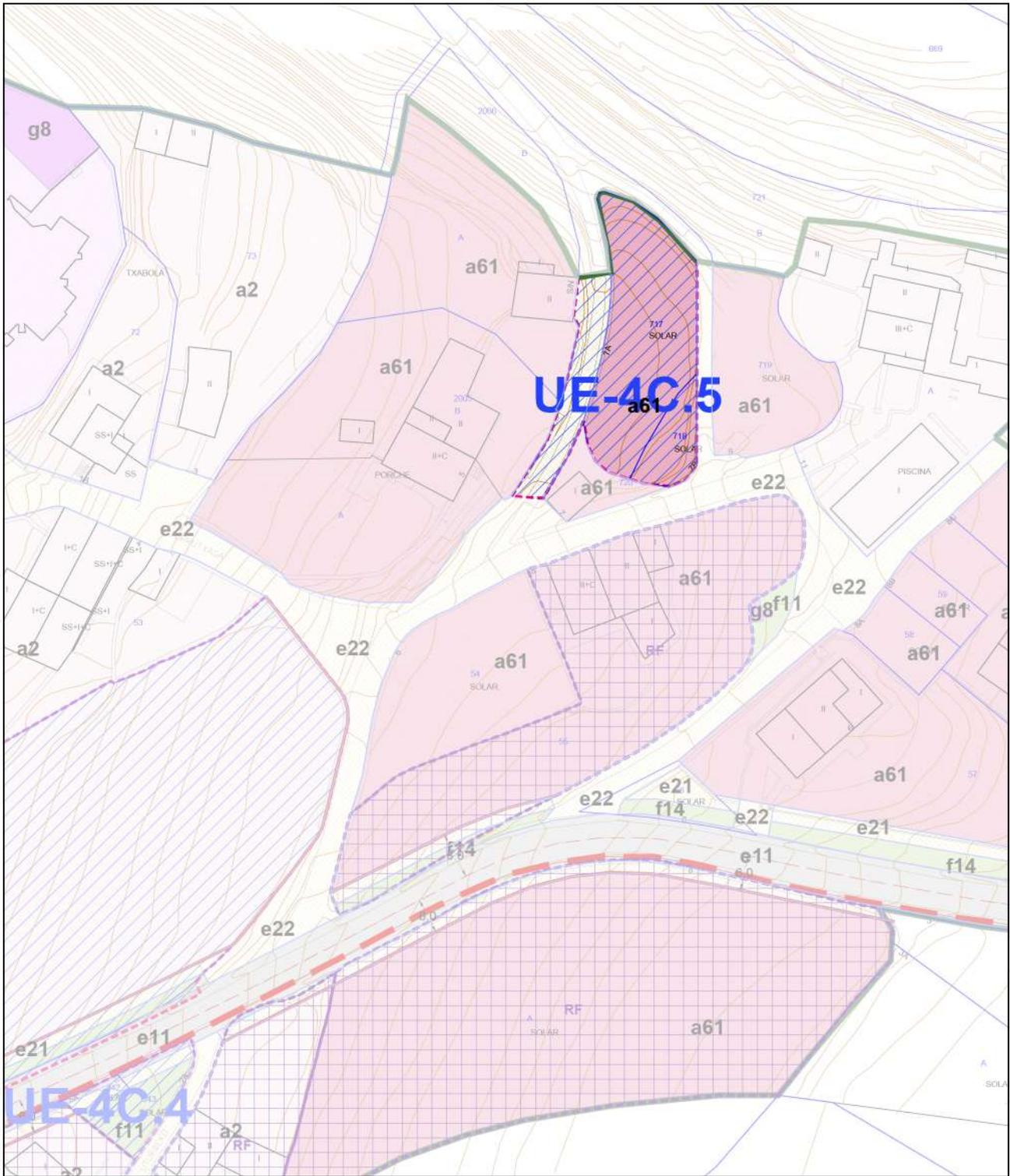
Actuación integrada		AI-4C.3	
Localización		Manurga	
CONDICIONES GENERALES			
Ámbito de Ordenación Pormenorizada		AOP-4C	
Clase y categoría de suelo		urbano no consolidado	
Superficie total de la Actuación		3.214,53 m ²	
Superficie con derecho a edificabilidad urbanística		2.843,00 m ²	
Parcelación actual			
Parcelas originarias incluidas en la Actuación (Polígono-parcelas)		2-813	
Parcelación resultante		Superficie	
Parcela lucrativa	P1	2.769,00 m ²	
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación		2.769,00 m ²	
Suelo público resultante	espacio público urbanizado	445,53 m ²	
Superficie total de uso público resultante		445,53 m ²	
Uso característico de la Actuación Integrada		Vivienda unifamiliar aislada	
Edificabilidad	Edificabilidad física		1.137,20 m ² t
	Edificabilidad urbanística		1.137,20 m ² t
	Edificabilidad urbanística sobre rasante		1.137,20 m ² t
	Edificabilidad ponderada	coeficiente	1,0
	Edificabilidad urbanística media de la actuación		0,40 m ² t/m ² s
Cesión de suelo dotacional y aprovechamiento			
Deberá cederse el suelo dotacional y el necesario para materializar la edificabilidad que le corresponda al Ayuntamiento, de acuerdo con la legislación vigente en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación. Como las características del área y de la actuación no permiten la materialización de los estándares, estos se compensarán económicamente de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente.			
CONDICIONES DE GESTIÓN			
El Plan General delimita en esta Actuación Integrada una única Unidad de Ejecución; sin perjuicio de la posibilidad de modificar esa delimitación por cualquiera de los procedimientos previstos en el Artº 144 de la Ley 2/2006.			
Para la ejecución de la Unidad se establece el Sistema de Concertación, sin perjuicio de su posible modificación justificada al aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora, tal como se prevé en el Artº 149.4 de la Ley 2/2004			
La ejecución de la Unidad se realizará mediante el Programa de Actuación Urbanizadora que deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en el Artº 144 de la Ley 2/2006 en el plazo de 8 años a partir de la entrada en vigor de este Plan			
Condiciones del proyecto de reparcelación	La parcela lucrativa resultante podrá reparcelarse en un máximo de 5 parcelas de modo que cada una tenga una superficie de, al menos, 350 m ² y un lindero frontal con un mínimo de 9 m.		
Condiciones del proyecto de urbanización	El proyecto de urbanización resolverá la superficie incluida en la actuación de acuerdo con la zonificación pormenorizada que recoge el plano P4 correspondiente		
CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN			
Edificación residencial	Las establecidas en la Ordenanza de la subzona a61		
CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO			
	subzona	edificabilidad	nº de viviendas
P1	a61	1.137,20 m ²	5
CONDICIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL			
En la ejecución de la unidad deberán tenerse en cuenta las condiciones ambientales que se indican en el apartado V de la ficha de la AOP-R4C			



BIZITEGITARRAKO AZPIZONA PRIBATUAK / SUBZONAS PRIVADAS RESIDENCIALES	
a2 Antzinako landa kokalekuak Asentamientos antiguos rurales	a51 Garapen baxuko irekia Abierta de bajo desarrollo
	a61 Familiabakarra Unifamiliar
KOMUNIKAZIOTARRAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE COMUNICACIONES	
e11 Errepideak Carreteras	e21 Oinezkoentzakoak Peatonales
e12 Kaleak Calles	e22 Oinezkoentzako tolerantziadunak Peatonales con tolerancia
e13 Aparkalekua Aparcamientos	e3 Trenbide komunikazioak Comunicaciones ferroviarias
ESPASIO LIBRETARRAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE ESPACIOS LIBRES	
f11 Parkeak eta lorategiak Parques y jardines	f13 Plazak eta oinezkoentzako eremuak Plazas y áreas peatonales
f12 Haurrentzako jolastokiak Áreas de juego de niños	f14 Ezpondak eta ertz guneak Taludes y espacios de borde

HIRI LURZORUA ETA LURZORU URBANIZAGARRIA / SUELO URBANO Y URBANIZABLE	
A1	Urbanizazio bidez finkatu gabeko hiri-lurzorua E.U. an Suelo urbano no consolidado por la urbanización en U.E.
BESTE ZEGAZTAPENAK / OTRAS DETERMINACIONES	
RFICE	Baldintza berezipean dauden eraikin eta lursailak Edificios y parcelas sometidos a condiciones específicas
FO/DP	Antolamenduz kanpo / Plangintzarekin bat ez datorrena Fuera de ordenación / Disconforme con el planeamiento
—	Lursailaren lerrokadura berria / Nueva alineación de parcela
OR	Gerorako antolaketa eremuak Ámbitos de ordenación remitida
KALIFIKAZIO XEHATUA / ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
ESKALA / ESCALA 1:1500	

Actuación integrada			AI-4C.4
Localización			Manurga
CONDICIONES GENERALES			
Ámbito de Ordenación Pormenorizada			AOP-4C
Clase y categoría de suelo			urbano no consolidado
Superficie total de la Actuación			8.939,95 m ²
Superficie con derecho a edificabilidad urbanística			8.764,04 m ²
Parcelación actual			
Parcelas originarias incluidas en la Actuación (Polígono-parcelas)			2-842, 843, 3-48, 52*
(*) la parcela marcada con un asterisco se incluye sólo parcialmente			
Parcelación resultante			Superficie
Parcela lucrativa	P1		6.658,00 m ²
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación			6.658,00 m ²
Suelo público resultante	espacio público urbanizado		938,95 m ²
	zona verde		1.343,00 m ²
Superficie total de uso público resultante			2.281,95 m ²
Uso característico de la Actuación Integrada		Vivienda unifamiliar aislada	
Edificabilidad	Edificabilidad física		3.505,62 m ² t
	Edificabilidad urbanística		3.505,62 m ² t
	Edificabilidad urbanística sobre rasante		3.505,62 m ² t
	Edificabilidad ponderada	coeficiente 1,0	3.505,62 m ² t
	Edificabilidad urbanística media de la actuación		0,40 m ² t/m ² s
Cesión de suelo dotacional y aprovechamiento			
Deberá cederse el suelo dotacional y el necesario para materializar la edificabilidad que le corresponda al Ayuntamiento, de acuerdo con la legislación vigente en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación. Como las características del área y de la actuación no permiten la materialización de los estándares, estos se compensarán económicamente de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente.			
CONDICIONES DE GESTIÓN			
El Plan General delimita en esta Actuación Integrada una única Unidad de Ejecución; sin perjuicio de la posibilidad de modificar esa delimitación por cualquiera de los procedimientos previstos en el Artº 144 de la Ley 2/2006.			
Para la ejecución de la Unidad se establece el Sistema de Concertación, sin perjuicio de su posible modificación justificada al aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora, tal como se prevé en el Artº 149.4 de la Ley 2/2004			
La ejecución de la Unidad se realizará mediante el Programa de Actuación Urbanizadora que deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en el Artº 144 de la Ley 2/2006 en el plazo de 8 años a partir de la entrada en vigor de este Plan			
Condiciones del proyecto de reparcelación	La parcela lucrativa resultante podrá reparcelarse en un máximo de 13 parcelas de modo que cada una tenga una superficie de, al menos, 350 m ² y un lindero frontal con un mínimo de 9 m.		
Condiciones del proyecto de urbanización	El proyecto de urbanización resolverá la superficie incluida en la actuación de acuerdo con la zonificación pormenorizada que recoge el plano P4 correspondiente		
CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN			
Edificación residencial	Las establecidas en la Ordenanza de la subzona a2		
CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO			
	subzona	edificabilidad	nº de viviendas
P1	a2	3.505,62 m ²	13
CONDICIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL			
En la ejecución de la unidad deberán tenerse en cuenta las condiciones ambientales que se indican en el apartado V de la ficha de la AOP-R4C			



BIZITEGITARAKO AZPIZONA PRIBATUAK / SUBZONAS PRIVADAS RESIDENCIALES

a2 Antzinako landa kokalekuak Asentamientos antiguos rurales	a51 Garapen baxuko irekia Abierta de bajo desarrollo
	a61 Familiabakarra Unifamiliar

KOMUNIKAZIOTARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE COMUNICACIONES

e11 Errepideak Carreteras	e21 Oinezkoentzakoak Peatonales
e12 Kaleak Calles	e22 Oinezkoentzako tolerantziadunak Peatonales con tolerancia
e13 Aparkalekua Aparcamientos	e3 Trenbide komunikazioak Comunicaciones ferroviarias

ESPazio LIBRETARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE ESPACIOS LIBRES

f11 Parkeak eta lorategiak Parques y jardines	f13 Plazak eta oinezkoentzako eremuak Plazas y áreas peatonales
f12 Haurrentzako jolastokiak Áreas de juego de niños	f14 Ezpondak eta ertz guneak Taludes y espacios de borde

HIRI LURZORUA ETA LURZORU URBANIZAGARRIA / SUELO URBANO Y URBANIZABLE

AI Urbanizazio bidez finkatu gabeko hiri-lurzorua E.U.an
Suelo urbano no consolidado por la urbanización en U.E.

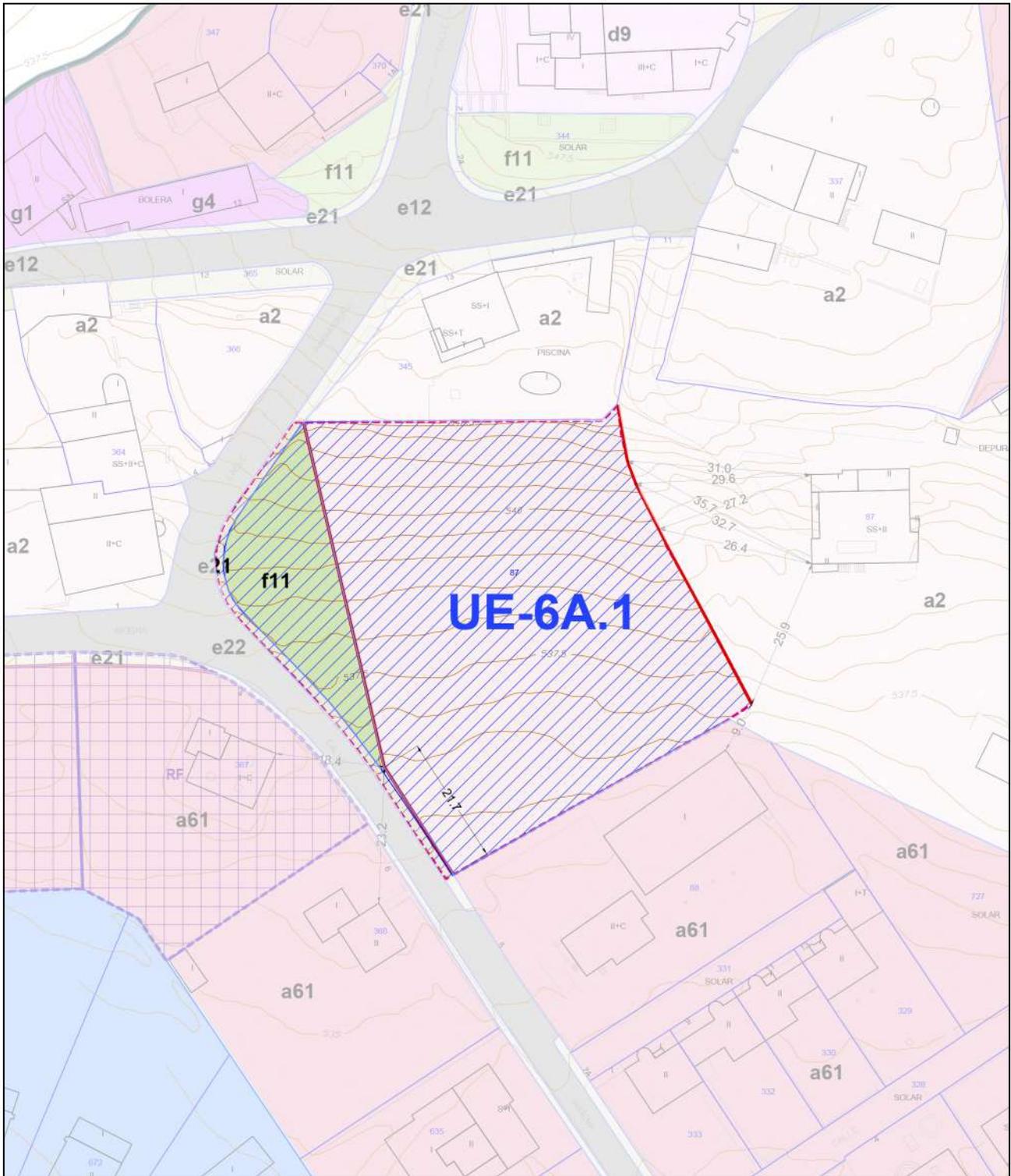
BESTE ZEGAZTAPENAK / OTRAS DETERMINACIONES

- RFICE** Baldintza berezipean dauden eraikin eta lursailak
Edificios y parcelas sometidos a condiciones específicas
- FO/DF** Antolamenduz kanpo / Plangintzarekin bat ez datorrena
Fuera de ordenación / Disconforme con el planeamiento
- Lursailaren lerrokadura berria / Nueva alineación de parcela
- CR** Gerorako antolaketa eremuak
Ámbitos de ordenación remitida

KALIFIKAZIO XEHATUA / ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ESKALA / ESCALA 1:1000

Actuación integrada		AI-4C.5	
Localización		Manurga	
CONDICIONES GENERALES			
Ámbito de Ordenación Pormenorizada		AOP-4C	
Clase y categoría de suelo		urbano no consolidado	
Superficie total de la Actuación		931,16 m ²	
Superficie con derecho a edificabilidad urbanística		731,00 m ²	
Parcelación actual			
Parcelas originarias incluidas en la Actuación (Polígono-parcelas)		3-717, 718	
Parcelación resultante		Superficie	
Parcela lucrativa	P1	731,00 m ²	
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación		731,00 m ²	
Suelo público resultante	espacio público urbanizado	200,16 m ²	
Superficie total de uso público resultante		200,16 m ²	
Uso característico de la Actuación Integrada		Vivienda unifamiliar aislada	
Edificabilidad	Edificabilidad física		292,40 m ² t
	Edificabilidad urbanística		292,40 m ² t
	Edificabilidad urbanística sobre rasante		292,40 m ² t
	Edificabilidad ponderada	coeficiente	1,0
	Edificabilidad urbanística media de la actuación		0,40 m ² t/m ² s
Cesión de suelo dotacional y aprovechamiento			
Deberá cederse el suelo dotacional y el necesario para materializar la edificabilidad que le corresponda al Ayuntamiento, de acuerdo con la legislación vigente en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación. Como las características del área y de la actuación no permiten la materialización de los estándares, estos se compensarán económicamente de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente.			
CONDICIONES DE GESTIÓN			
El Plan General delimita en esta Actuación Integrada una única Unidad de Ejecución; sin perjuicio de la posibilidad de modificar esa delimitación por cualquiera de los procedimientos previstos en el Artº 144 de la Ley 2/2006.			
Para la ejecución de la Unidad se establece el Sistema de Concertación, sin perjuicio de su posible modificación justificada al aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora, tal como se prevé en el Artº 149.4 de la Ley 2/2004			
La ejecución de la Unidad se realizará mediante el Programa de Actuación Urbanizadora que deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en el Artº 144 de la Ley 2/2006 en el plazo de 8 años a partir de la entrada en vigor de este Plan			
Condiciones del proyecto de reparcelación	La parcela lucrativa resultante es indivisible		
Condiciones del proyecto de urbanización	El proyecto de urbanización resolverá la superficie incluida en la actuación de acuerdo con la zonificación pormenorizada que recoge el plano P4 correspondiente		
CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN			
Edificación residencial	Las establecidas en la Ordenanza de la subzona a61		
CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO			
	subzona	edificabilidad	nº de viviendas
P1	a61	292,40 m ²	1
CONDICIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL			
En la ejecución de la unidad deberán tenerse en cuenta las condiciones ambientales que se indican en el apartado V de la ficha de la AOP-R4C			



BIZITEGITARAKO AZPIZONA PRIBATUAK / SUBZONAS PRIVADAS RESIDENCIALES

a2 Antzinako landa kokalekuak Asentamientos antiguos rurales	a51 Garapen baxuko irekia Abierta de bajo desarrollo
	a61 Familiabakarra Unifamiliar

KOMUNIKAZIOTARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE COMUNICACIONES

e11 Errepideak Carreteras	e21 Oinezkoentzakoak Peatonales
e12 Kaleak Calles	e22 Oinezkoentzako tolerantziadunak Peatonales con tolerancia
e13 Aparkalekua Aparcamientos	e3 Trenbide komunikazioak Comunicaciones ferroviarias

ESPazio LIBRETARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE ESPACIOS LIBRES

f11 Parkeak eta lorategiak Parques y jardines	f13 Plazak eta oinezkoentzako eremuak Plazas y áreas peatonales
f12 Haurrentzako jolastokiak Áreas de juego de niños	f14 Ezpondak eta ertz guneak Taludes y espacios de borde

HIRI LURZORUA ETA LURZORU URBANIZAGARRIA / SUELO URBANO Y URBANIZABLE

AI Urbanizazio bidez finkatu gabeko hiri-lurzorua E. U. an
Suelo urbano no consolidado por la urbanización en U.E.

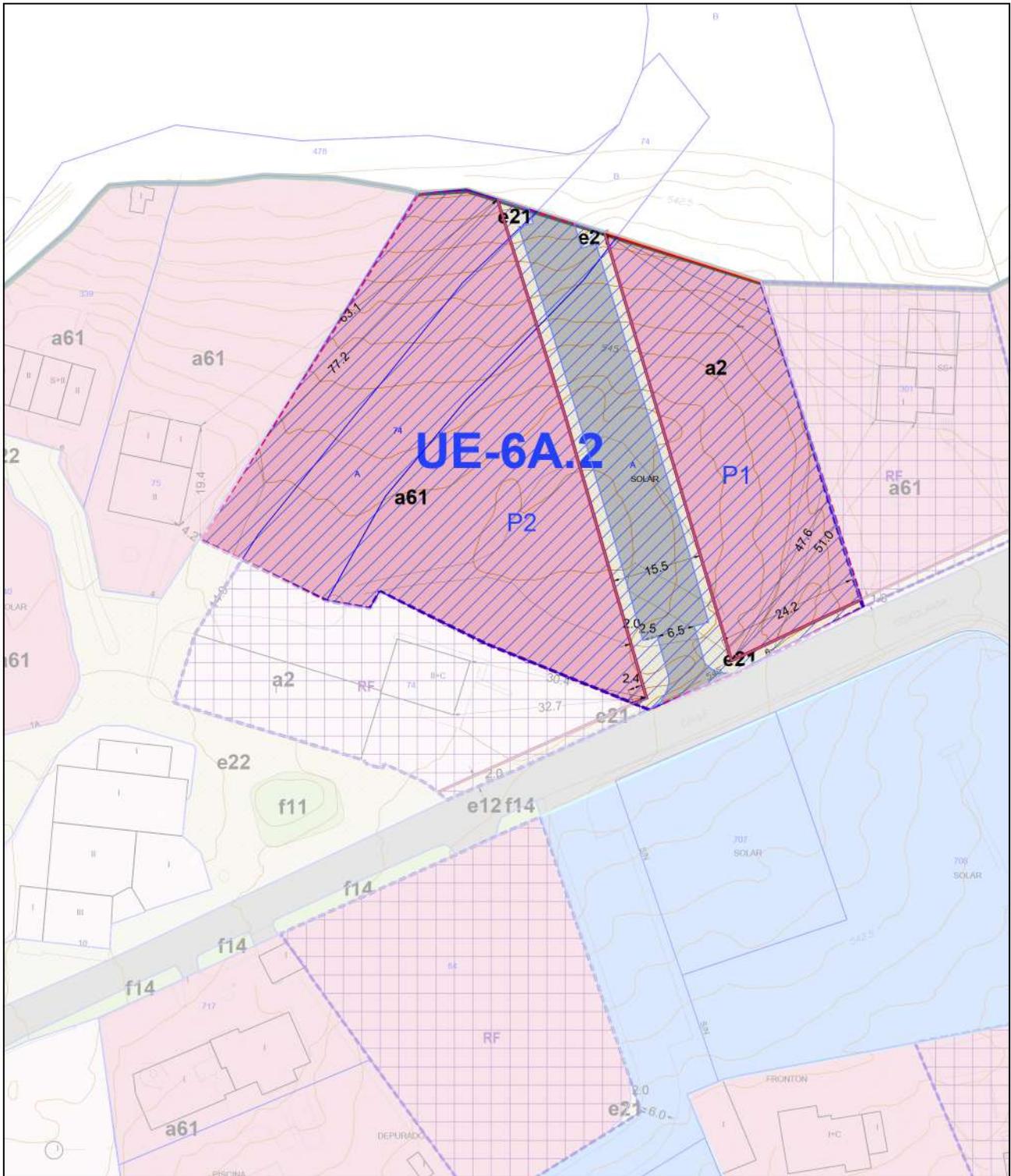
BESTE ZEGAZTAPENAK / OTRAS DETERMINACIONES

- RFICE** Baldintza berezipean dauden eraikin eta lursailak
Edificios y parcelas sometidos a condiciones específicas
- FO/DP** Antolamenduz kanpo / Plangintzarekin bat ez datorrena
Fuera de ordenación / Disconforme con el planeamiento
- Lursailaren lerrokadura berria / Nueva alineación de parcela
- OR** Gerorako antolaketa eremuak
Ámbitos de ordenación remitida

KALIFIKAZIO XEHATUA / ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ESKALA / ESCALA 1:1000

Actuación integrada			AI-6A.1
Localización			Apodaka
CONDICIONES GENERALES			
Ámbito de Ordenación Pormenorizada			AOP-6A
Clase y categoría de suelo			urbano no consolidado
Superficie total de la Actuación			4.550,00 m ²
Superficie con derecho a edificabilidad urbanística			4.417,00 m ²
Parcelación actual			
Parcelas originarias incluidas en la Actuación (Polígono-parcelas)			1-87*
(*) la parcela marcada con un asterisco se incluye sólo parcialmente			
Parcelación resultante			Superficie
Parcela lucrativa	P1		3.663,00 m ²
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación			3.663,00 m ²
Suelo público resultante	espacio público urbanizado		245,00 m ²
	zona verde		642,00 m ²
Superficie total de uso público resultante			887,00 m ²
Uso característico de la Actuación Integrada		Vivienda unifamiliar aislada	
Edificabilidad	Edificabilidad física		1.766,80 m ² t
	Edificabilidad urbanística		1.766,80 m ² t
	Edificabilidad urbanística sobre rasante		1.766,80 m ² t
	Edificabilidad ponderada	coeficiente 1,0	1.766,80 m ² t
	Edificabilidad urbanística media de la actuación		0,40 m ² t/m ² s
Cesión de suelo dotacional y aprovechamiento			
Deberá cederse el suelo dotacional y el necesario para materializar la edificabilidad que le corresponda al Ayuntamiento, de acuerdo con la legislación vigente en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación. Como las características del área y de la actuación no permiten la materialización de los estándares, estos se compensarán económicamente de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente.			
CONDICIONES DE GESTIÓN			
El Plan General delimita en esta Actuación Integrada una única Unidad de Ejecución; sin perjuicio de la posibilidad de modificar esa delimitación por cualquiera de los procedimientos previstos en el Artº 144 de la Ley 2/2006.			
Para la ejecución de la Unidad se establece el Sistema de Concertación, sin perjuicio de su posible modificación justificada al aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora, tal como se prevé en el Artº 149.4 de la Ley 2/2004			
La ejecución de la Unidad se realizará mediante el Programa de Actuación Urbanizadora que deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en el Artº 144 de la Ley 2/2006 en el plazo de 8 años a partir de la entrada en vigor de este Plan			
Condiciones del proyecto de reparcelación	La parcela lucrativa resultante podrá reparcelarse en un máximo de 5 parcelas de modo que cada una tenga una superficie de, al menos, 400 m ² y un linderó frontal con un mínimo de 9 m.		
Condiciones del proyecto de urbanización	El proyecto de urbanización resolverá la superficie incluida en la actuación de acuerdo con la zonificación pormenorizada que recoge el plano P4 correspondiente; la subzona f11 podrá incluir el espacio pavimentado necesario para dar acceso a las parcelas previstas		
CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN			
Edificación residencial	Las establecidas en la Ordenanza de la subzona a2		
CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO			
	subzona	edificabilidad	nº de viviendas
P1	a2	1.766,80 m ²	7



BIZITEGITARAKO AZPIZONA PRIBATUAK / SUBZONAS PRIVADAS RESIDENCIALES

a2 Antzinako landa kokalekuak Asentamientos antiguos rurales	a51 Garapen baxuko irekia Abierta de bajo desarrollo
	a61 Familiabakarra Unifamiliar

KOMUNIKAZIOTARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE COMUNICACIONES

e11 Errepideak Carreteras	e21 Oinezkoentzakoak Peatonales
e12 Kaleak Calles	e22 Oinezkoentzako tolerantziadunak Peatonales con tolerancia
e13 Aparkalekua Aparcamientos	e3 Trenbide komunikazioak Comunicaciones ferroviarias

ESPazio LIBRETARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE ESPACIOS LIBRES

f11 Parkeak eta lorategiak Parques y jardines	f13 Plazak eta oinezkoentzako eremuak Plazas y áreas peatonales
f12 Haurrentzako jolastokiak Áreas de juego de niños	f14 Ezpondak eta ertz guneak Taludes y espacios de borde

HIRI LURZORUA ETA LURZORU URBANIZAGARRIA / SUELO URBANO Y URBANIZABLE

A1 Urbanizazio bidez finkatu gabeko hiri-lurzorua E.U.an Suelo urbano no consolidado por la urbanización en U.E.
--

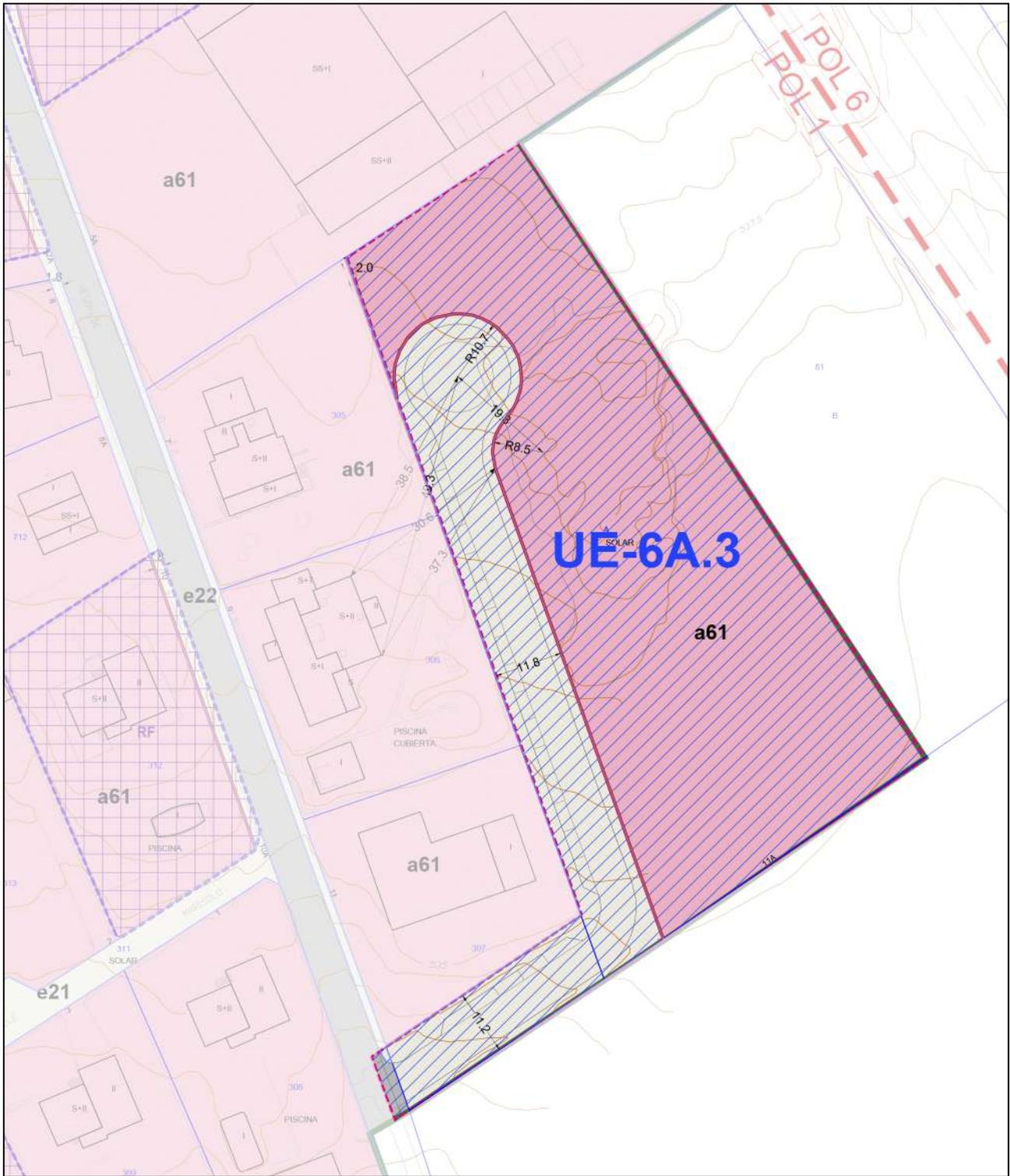
BESTE ZEGAZTAPENAK / OTRAS DETERMINACIONES

RFICE Baldintza berezipean dauden eraikin eta lursailak Edificios y parcelas sometidos a condiciones específicas
FO/DP Antolamenduz kanpo / Plangintzarekin bat ez datorrena Fuera de ordenación / Disconforme con el planeamiento
— Lursailaren lerrokadura berria / Nueva alineación de parcela
OR Gerorako antolaketa eremuak Ámbitos de ordenación remitida

KALIFIKAZIO XEHATUA / ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ESKALA / ESCALA 1:1000

Actuación integrada			AI-6A.2
Localización			Apodaka
CONDICIONES GENERALES			
Ámbito de Ordenación Pormenorizada			AOP-6A
Clase y categoría de suelo			urbano no consolidado
Superficie total de la Actuación			6.237,94 m ²
Superficie con derecho a edificabilidad urbanística			5.359,00 m ²
Parcelación actual			
Parcelas originarias incluidas en la Actuación (Polígono-parcelas)			1-74A*, 168A
(*) la parcela marcada con un asterisco se incluye sólo parcialmente			
Parcelación resultante			Superficie
Parcelas lucrativas	P1		1.537,00 m ²
	P2		3.350,00 m ²
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación			4.887,00 m ²
Suelo público resultante		espacio público urbanizado	1.350,94 m ²
Superficie total de uso público resultante			1.350,94 m ²
Uso característico de la Actuación Integrada		Vivienda unifamiliar aislada	
Edificabilidad	Edificabilidad física		2.143,60 m ² t
	Edificabilidad urbanística		2.143,60 m ² t
	Edificabilidad urbanística sobre rasante		2.143,60 m ² t
	Edificabilidad ponderada	coeficiente 1,0	2.143,60 m ² t
	Edificabilidad urbanística media de la actuación		0,40 m ² t/m ² s
Cesión de suelo dotacional y aprovechamiento			
Deberá cederse el suelo dotacional y el necesario para materializar la edificabilidad que le corresponda al Ayuntamiento, de acuerdo con la legislación vigente en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación. Como las características del área y de la actuación no permiten la materialización de los estándares, estos se compensarán económicamente de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente.			
CONDICIONES DE GESTIÓN			
El Plan General delimita en esta Actuación Integrada una única Unidad de Ejecución; sin perjuicio de la posibilidad de modificar esa delimitación por cualquiera de los procedimientos previstos en el Artº 144 de la Ley 2/2006.			
Para la ejecución de la Unidad se establece el Sistema de Concertación, sin perjuicio de su posible modificación justificada al aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora, tal como se prevé en el Artº 149.4 de la Ley 2/2004			
La ejecución de la Unidad se realizará mediante el Programa de Actuación Urbanizadora que deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en el Artº 144 de la Ley 2/2006 en el plazo de 8 años a partir de la entrada en vigor de este Plan			
Condiciones del proyecto de reparcelación	El proyecto de reparcelación podrá distribuir la parcela identificada en plano como P1 en 5 parcelas, y la P2 en 4 parcelas, siempre que cada una de las parcelas resultantes tengan, al menos, 350 m ² de superficie y un lindero frontal con un mínimo de 9 m.		
Condiciones del proyecto de urbanización	El proyecto de urbanización resolverá la superficie incluida en la actuación de acuerdo con la zonificación pormenorizada que recoge el plano P4 correspondiente		
CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN			
Edificación residencial	Las establecidas en la Ordenanza de la subzona a61		
CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO			
	subzona	edificabilidad	nº de viviendas
P1	a61	643,08 m ²	3
P2	a61	1.500,52 m ²	7



BIZITEGITARAKO AZPIZONA PRIBATUAK / SUBZONAS PRIVADAS RESIDENCIALES

a2 Antzinako landa kokalekuak Asentamientos antiguos rurales	a51 Garapen baxuko irekia Abierta de bajo desarrollo
	a61 Familiabakarra Unifamiliar

KOMUNIKAZIOTARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE COMUNICACIONES

e11 Errepideak Carreteras	e21 Oinezkoentzakoak Peatonales
e12 Kaleak Calles	e22 Oinezkoentzako tolerantziadunak Peatonales con tolerancia
e13 Aparkalekua Aparcamientos	e3 Trenbide komunikazioak Comunicaciones ferroviarias

ESPazio LIBRETARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE ESPACIOS LIBRES

f11 Parkeak eta lorategiak Parques y jardines	f13 Plazak eta oinezkoentzako eremuak Plazas y áreas peatonales
f12 Haurrentzako jolastokiak Áreas de juego de niños	f14 Ezpondak eta ertz guneak Taludes y espacios de borde

HIRI LURZORUA ETA LURZORU URBANIZAGARRIA / SUELO URBANO Y URBANIZABLE

AI Urbanizazio bidez finkatu gabeko hiri-lurzorua E.U. an Suelo urbano no consolidado por la urbanización en U.E.

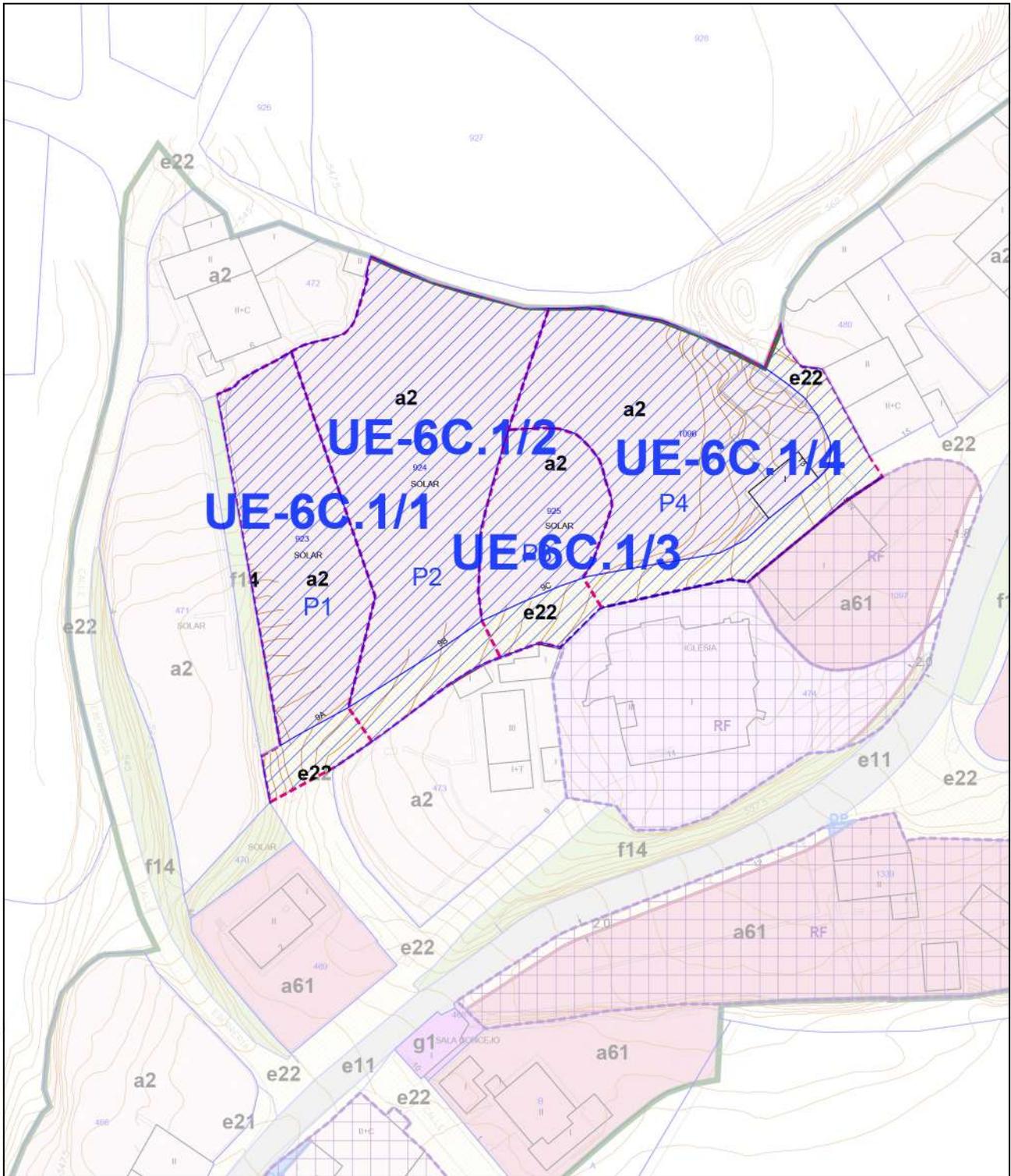
BESTE ZEGAZTAPENAK / OTRAS DETERMINACIONES

RFICE Baldintza berezipean dauden eraikin eta lursailak Edificios y parcelas sometidos a condiciones específicas
FO/DF Antolamenduz kanpo / Plangintzarekin bat ez datorrena Fuera de ordenación / Disconforme con el planeamiento
— Lursailaren lerrokadura berria / Nueva alineación de parcela
OR Gerorako antolaketa eremuak Ámbitos de ordenación remitida

KALIFIKAZIO XEHATUA / ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ESKALA / ESCALA 1:1000

Actuación integrada	AI-6A.3
Localización	Apodaka
CONDICIONES GENERALES	
Ámbito de Ordenación Pormenorizada	AOP-R6A
Clase y categoría de suelo	urbano no consolidado
<p>Corresponde a la unidad UE-6 de Apodaka de las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas por la Orden Foral 695/2000</p> <p>La Unidad está en ejecución, sin que se haya llegado a reparcelar. Aprobación definitiva de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación (BOTA n. 11 de 27/01/2006) Inscripción de la Junta de Concertación en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico de Álava (BOTHA n. 67 de 4/06/2007) Proyecto de urbanización presentado en el Ayuntamiento el 22 de mayo de 2007</p>	



BIZITEGITARRAKO AZPIZONA PRIBATUAK / SUBZONAS PRIVADAS RESIDENCIALES

a2 Antzinako landa kokalekuak Asentamientos antiguos rurales	a51 Garapen baxuko irekia Abierta de bajo desarrollo
	a61 Familiabakarra Unifamiliar

KOMUNIKAZIOTARRAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE COMUNICACIONES

e11 Errepideak Carreteras	e21 Oinezkoentzakoak Peatonales
e12 Kaleak Calles	e22 Oinezkoentzako tolerantziadunak Peatonales con tolerancia
e13 Aparkalekua Aparcamientos	e3 Trenbide komunikazioak Comunicaciones ferroviarias

ESPazio LIBRETARRAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE ESPACIOS LIBRES

f11 Parkeak eta lorategiak Parques y jardines	f13 Plazak eta oinezkoentzako eremuak Plazas y áreas peatonales
f12 Haurrentzako jolastokiak Áreas de juego de niños	f14 Ezpondak eta ertz guneak Taludes y espacios de borde

HIRI LURZORUA ETA LURZORU URBANIZAGARRIA / SUELO URBANO Y URBANIZABLE

A1 Urbanizazio bidez finkatu gabeko hiri-lurzorua E.U.an Suelo urbano no consolidado por la urbanización en U.E.
--

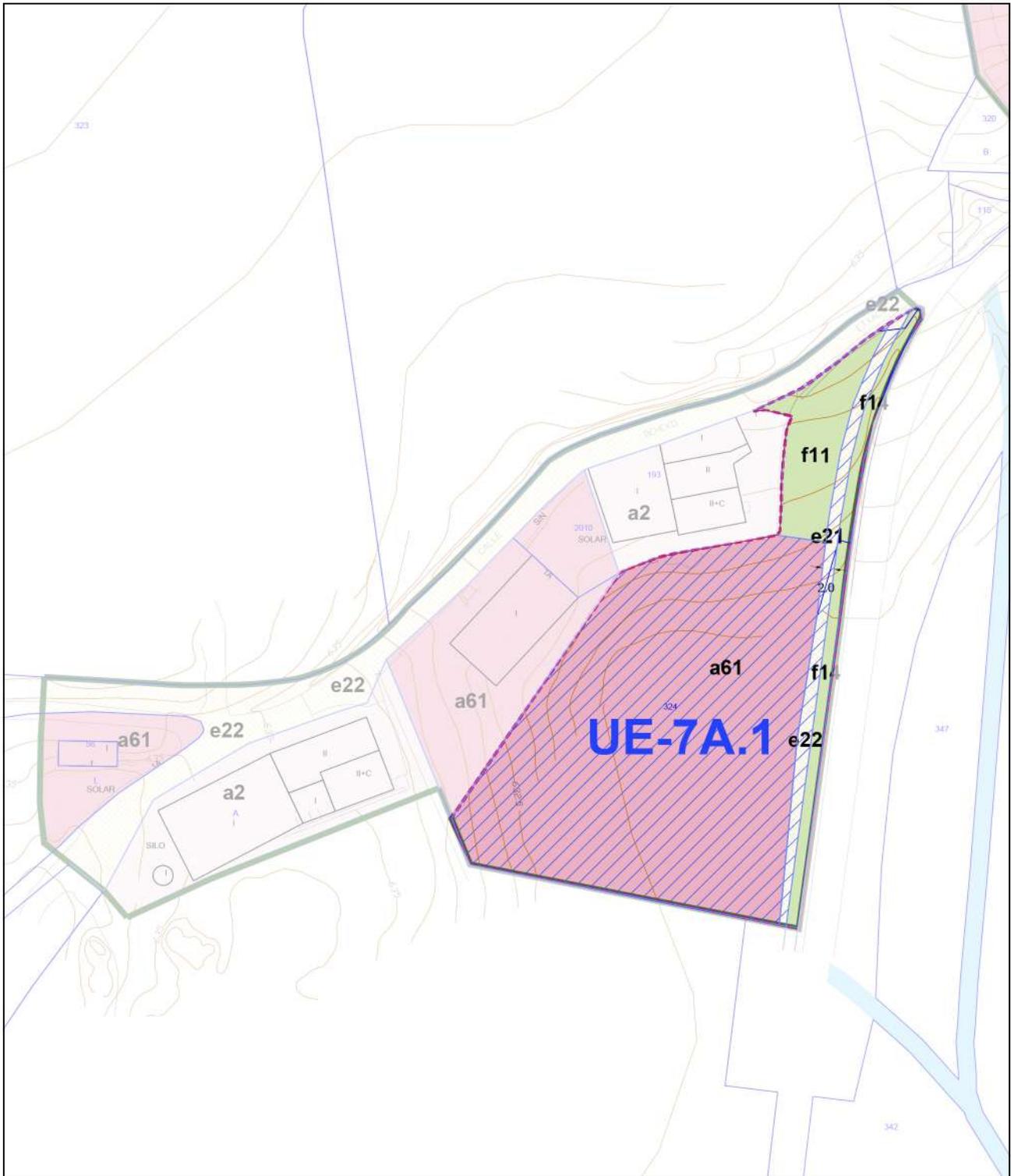
BESTE ZEGAZTAPENAK / OTRAS DETERMINACIONES

RFICE Baldintza berezipean dauden eraikin eta lursailak Edificios y parcelas sometidos a condiciones específicas
FO/DF Antolamenduz kanpo / Plangintzarekin bat ez datorrena Fuera de ordenación / Disconforme con el planeamiento
RF Lursailaren lerrokadura berria / Nueva alineación de parcela
OR Gerorako antolaketa eremuak Ámbitos de ordenación remitida

KALIFIKAZIO XEHATUA / ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ESKALA / ESCALA 1:1000

Actuación integrada			AI-6C.1
Localización			Mendarozketa
CONDICIONES GENERALES			
Ámbito de Ordenación Pormenorizada			AOP-6C
Clase y categoría de suelo			urbano no consolidado
Superficie total de la Actuación			5.675,00 m ²
Superficie con derecho a edificabilidad urbanística			4.801,00 m ²
Parcelación actual			
Parcelas originarias incluidas en la Actuación (Polígono-parcelas)			6-923, 924, 925 y 1096
Parcelación resultante			Superficie
Parcelas lucrativas	P1		1.019,00 m ²
	P2		1.748,00 m ²
	P3		529,00 m ²
	P4		1.505,00 m ²
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación			4.801,00 m ²
Suelo público resultante		espacio público urbanizado	874,00 m ²
Superficie total de uso público resultante			874,00 m ²
Uso característico de la Actuación Integrada		Vivienda unifamiliar aislada	
Edificabilidad	Edificabilidad física		1.920,40 m ² t
	Edificabilidad urbanística		1.920,40 m ² t
	Edificabilidad urbanística sobre rasante		1.920,40 m ² t
	Edificabilidad ponderada	coeficiente 1,0	1.920,40 m ² t
	Edificabilidad urbanística media de la actuación		0,40 m ² /m ² s
Cesión de suelo dotacional y aprovechamiento			
Deberá cederse el suelo dotacional y el necesario para materializar la edificabilidad que le corresponda al Ayuntamiento, de acuerdo con la legislación vigente en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación. Como las características del área y de la actuación no permiten la materialización de los estándares, estos se compensarán económicamente de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente.			
CONDICIONES DE GESTIÓN			
El Plan General delimita en esta Actuación Integrada una única Unidad de Ejecución; sin perjuicio de la posibilidad de modificar esa delimitación por cualquiera de los procedimientos previstos en el Artº 144 de la Ley 2/2006.			
Para la ejecución de la Unidad se establece el Sistema de Concertación, sin perjuicio de su posible modificación justificada al aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora, tal como se prevé en el Artº 149.4 de la Ley 2/2004			
La ejecución de la Unidad se realizará mediante el Programa de Actuación Urbanizadora que deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en el Artº 144 de la Ley 2/2006 en el plazo de 8 años a partir de la entrada en vigor de este Plan			
Condiciones del proyecto de reparcelación	Cada una de las parcelas P1, P2 y P4 reflejadas en el plano P4 podrán reparcelarse en un máximo de 2 parcelas de modo que cada una tenga una superficie de, al menos, 350 m ² y un lindero frontal con un mínimo de 9 m. La parcela P3 es indivisible		
Condiciones del proyecto de urbanización	El proyecto de urbanización resolverá la superficie incluida en la actuación de acuerdo con la zonificación pormenorizada que recoge el plano P4 correspondiente		
CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN			
Edificación residencial	Las establecidas en la Ordenanza de la subzona a2		
CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO			
	subzona	edificabilidad	nº de viviendas
P1	a2	407,60 m ²	2
P2	a2	699,20 m ²	2
P3	a2	211,60 m ²	1
P4	a2	602,00 m ²	2



BIZITEGITARAKO AZPIZONA PRIBATUAK / SUBZONAS PRIVADAS RESIDENCIALES

a2 Antzinako landa kokalekuak Asentamientos antiguos rurales	a51 Garapen baxuko irekia Abierta de bajo desarrollo
	a61 Familiabakarra Unifamiliar

KOMUNIKAZIOTARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE COMUNICACIONES

e11 Errepideak Carreteras	e21 Oinezkoentzakoak Peatonales
e12 Kaleak Calles	e22 Oinezkoentzako tolerantziadunak Peatonales con tolerancia
e13 Aparkalekua Aparcamientos	e3 Trenbide komunikazioak Comunicaciones ferroviarias

ESPASIO LIBRETARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE ESPACIOS LIBRES

f11 Parkeak eta lorategiak Parques y jardines	f13 Plazak eta oinezkoentzako eremuak Plazas y áreas peatonales
f12 Haurrentzako jolastokiak Áreas de juego de niños	f14 Ezpondak eta ertz guneak Taludes y espacios de borde

HIRI LURZORUA ETA LURZORU URBANIZAGARRIA / SUELO URBANO Y URBANIZABLE

AI Urbanizazio bidez finkatu gabeko hiri-lurzorua E.U.an Suelo urbano no consolidado por la urbanización en U.E.

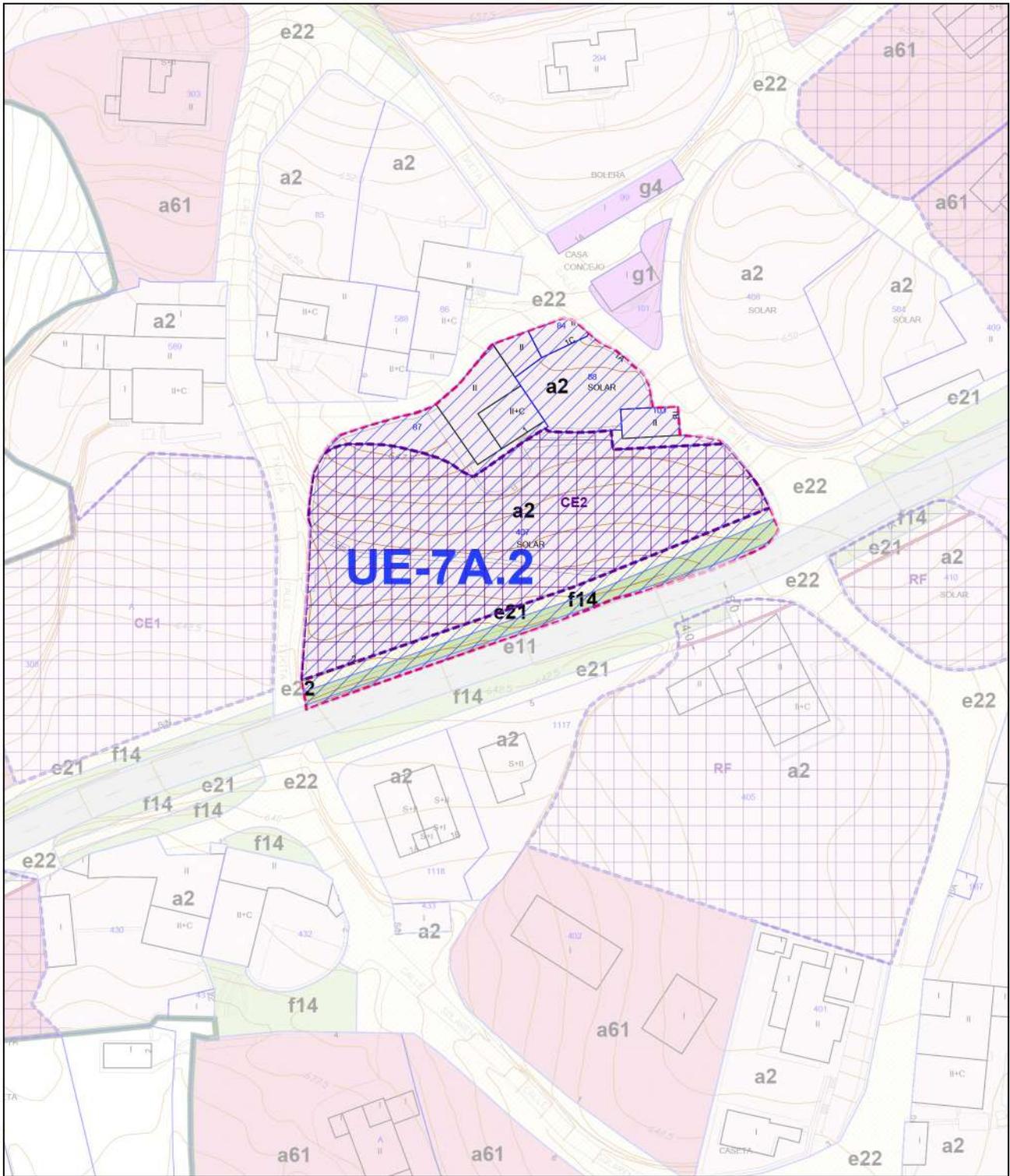
BESTE ZEGAZTAPENAK / OTRAS DETERMINACIONES

RFICE Baldintza berezipean dauden eraikin eta lursailak Edificios y parcelas sometidos a condiciones específicas
FO/DP Antolamenduz kanpo / Plangintzarekin bat ez datorrena Fuera de ordenación / Disconforme con el planeamiento
— Lursailaren lerrokadura berria / Nueva alineación de parcela
OR Gerorako antolaketa eremuak Ámbitos de ordenación remitida

KALIFIKAZIO XEHATUA / ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ESKALA / ESCALA 1:1000

Actuación integrada			AI-7A.1
Localización			Etxaguen
CONDICIONES GENERALES			
Ámbito de Ordenación Pormenorizada			AOP-7A
Clase y categoría de suelo			urbano no consolidado
Superficie total de la Actuación			3.498,00 m ²
Superficie con derecho a edificabilidad urbanística			3.231,00 m ²
Parcelación actual			
Parcelas originarias incluidas en la Actuación (Polígono-parcelas)			3-324*
Parcelación resultante			Superficie
Parcela lucrativa	P1		2.752,00 m ²
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación			2.752,00 m ²
Suelo público resultante	espacio público urbanizado		214,95 m ²
	zona verde		531,05 m ²
Superficie total de uso público resultante			746,00 m ²
Uso característico de la Actuación Integrada		Vivienda unifamiliar aislada	
Edificabilidad	Edificabilidad física		1.292,40 m ² t
	Edificabilidad urbanística		1.292,40 m ² t
	Edificabilidad urbanística sobre rasante		1.292,40 m ² t
	Edificabilidad ponderada	coeficiente	1,0
	Edificabilidad urbanística media de la actuación		0,40 m ² t/m ² s
Cesión de suelo dotacional y aprovechamiento			
Deberá cederse el suelo dotacional y el necesario para materializar la edificabilidad que le corresponda al Ayuntamiento, de acuerdo con la legislación vigente en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación. Como las características del área y de la actuación no permiten la materialización de los estándares, estos se compensarán económicamente de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente.			
CONDICIONES DE GESTIÓN			
El Plan General delimita en esta Actuación Integrada una única Unidad de Ejecución; sin perjuicio de la posibilidad de modificar esa delimitación por cualquiera de los procedimientos previstos en el Artº 144 de la Ley 2/2006.			
Para la ejecución de la Unidad se establece el Sistema de Concertación, sin perjuicio de su posible modificación justificada al aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora, tal como se prevé en el Artº 149.4 de la Ley 2/2004			
La ejecución de la Unidad se realizará mediante el Programa de Actuación Urbanizadora que deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en el Artº 144 de la Ley 2/2006 en el plazo de 8 años a partir de la entrada en vigor de este Plan			
Condiciones del proyecto de reparcelación	La parcela lucrativa resultante podrá reparcelarse en un máximo de 4 parcelas de modo que cada una tenga una superficie de, al menos, 400 m ² y un lindero frontal con un mínimo de 9 m. que en la que queda situada deberá disponer los linderos laterales y traseros a una distancia de, al menos, 3 de la edificación.		
Condiciones del proyecto de urbanización	El proyecto de urbanización resolverá la superficie incluida en la actuación de acuerdo con la zonificación pormenorizada que recoge el plano P4 correspondiente		
CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN			
Edificación residencial	Las establecidas en la Ordenanza de la subzona a61		
CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO			
	subzona	edificabilidad	nº de viviendas
P1	a61	1.292,40 m ²	5



BIZITEGITARAKO AZPIZONA PRIBATUAK / SUBZONAS PRIVADAS RESIDENCIALES

a2 Antzinako landa kokalekuak Asentamientos antiguos rurales	a51 Garapen baxuko irekia Abierta de bajo desarrollo
	a61 Familiabakarra Unifamiliar

KOMUNIKAZIOTARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE COMUNICACIONES

e11 Errepideak Carreteras	e21 Oinezkoentzakoak Peatonales
e12 Kaleak Calles	e22 Oinezkoentzako tolerantziadunak Peatonales con tolerancia
e13 Aparkalekua Aparcamientos	e3 Trenbide komunikazioak Comunicaciones ferroviarias

ESPazio LIBRETARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE ESPACIOS LIBRES

f11 Parkeak eta lorategiak Parques y jardines	f13 Plazak eta oinezkoentzako eremuak Plazas y áreas peatonales
f12 Haurrentzako jolastokiak Áreas de juego de niños	f14 Ezpondak eta ertz guneak Taludes y espacios de borde

HIRI LURZORUA ETA LURZORU URBANIZAGARRIA / SUELO URBANO Y URBANIZABLE

AI Urbanizazio bidez finkatu gabeko hiri-lurzorua E.U. an
Suelo urbano no consolidado por la urbanización en U.E.

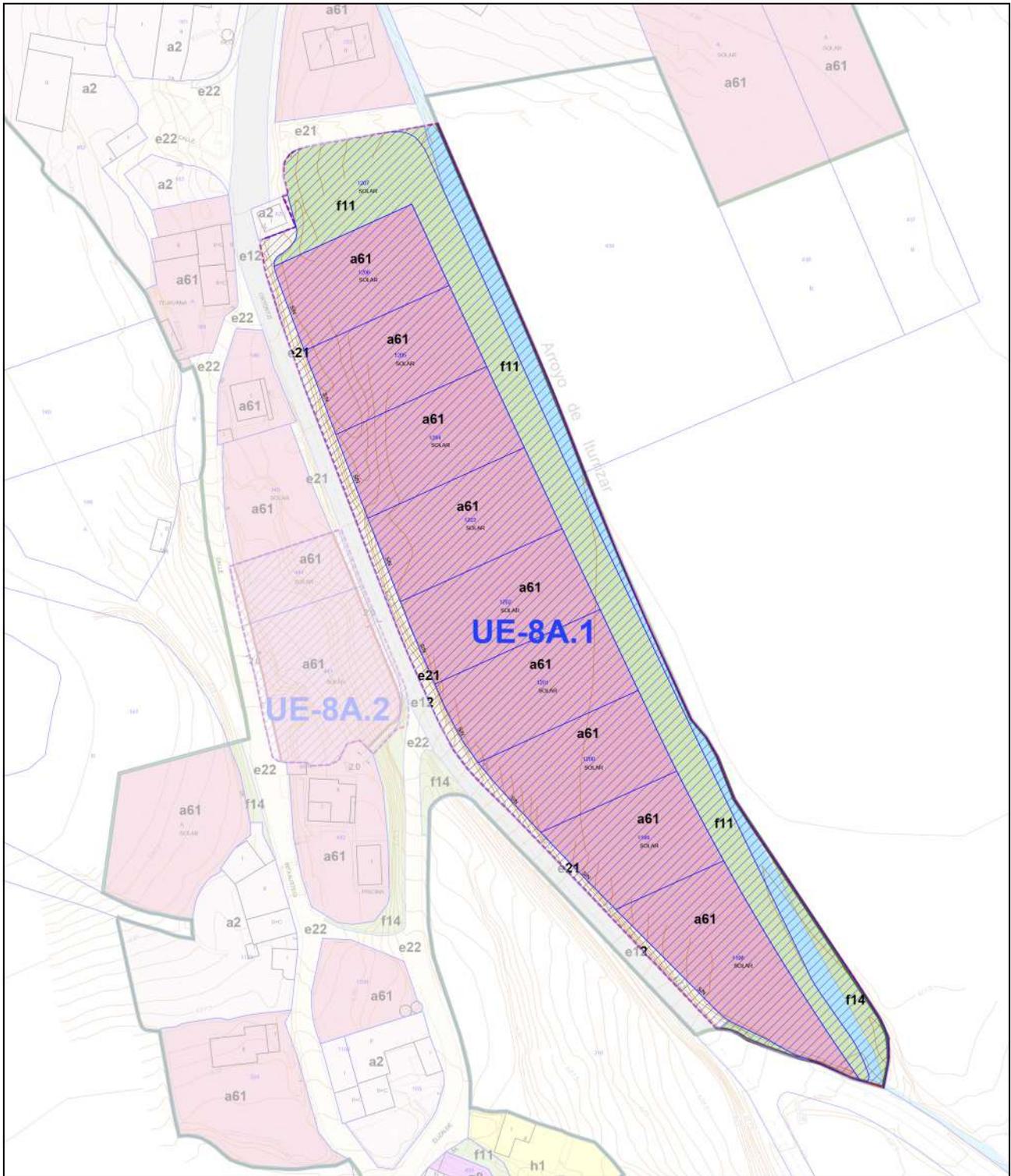
BESTE ZEGAZTAPENAK / OTRAS DETERMINACIONES

- RFICE** Baldintza berezipean dauden eraikin eta lursailak
Edificios y parcelas sometidos a condiciones específicas
- FO/DF** Antolamenduz kanpo / Plangintzarekin bat ez datorrena
Fuera de ordenación / Disconforme con el planeamiento
- Lursailaren lerrokadura berria / Nueva alineación de parcela
- CR** Gerorako antolaketa eremuak
Ámbitos de ordenación remitida

KALIFIKAZIO XEHATUA / ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ESKALA / ESCALA 1:1000

Actuación integrada			AI-7A.2
Localización			Etxaguen
CONDICIONES GENERALES			
Ámbito de Ordenación Pormenorizada			AOP-7A
Clase y categoría de suelo			urbano no consolidado
Superficie total de la Actuación			3.105,00 m ²
Superficie con derecho a edificabilidad urbanística			2.677,00 m ²
Parcelación actual			
Parcelas originarias incluidas en la Actuación (Polígono-parcelas)			4-84, 87, 88, 103 y 407
Parcelación resultante			Superficie
Parcela lucrativa	P1		2.677,00 m ²
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación			2.677,00 m ²
Suelo público resultante	espacio público urbanizado		216,85 m ²
	zona verde		211,15 m ²
Superficie total de uso público resultante			428,00 m ²
Uso característico de la Actuación Integrada		Vivienda unifamiliar aislada	
Edificabilidad	Edificabilidad física		1.070,80 m ² t
	Edificabilidad urbanística		1.070,80 m ² t
	Edificabilidad urbanística sobre rasante		1.070,80 m ² t
	Edificabilidad ponderada	coeficiente	1,0
	Edificabilidad urbanística media de la actuación		0,40 m ² t/m ² s
Cesión de suelo dotacional y aprovechamiento			
Deberá cederse el suelo dotacional y el necesario para materializar la edificabilidad que le corresponda al Ayuntamiento, de acuerdo con la legislación vigente en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación. Como las características del área y de la actuación no permiten la materialización de los estándares, estos se compensarán económicamente de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente.			
CONDICIONES DE GESTIÓN			
El Plan General delimita en esta Actuación Integrada una única Unidad de Ejecución; sin perjuicio de la posibilidad de modificar esa delimitación por cualquiera de los procedimientos previstos en el Artº 144 de la Ley 2/2006.			
Para la ejecución de la Unidad se establece el Sistema de Concertación, sin perjuicio de su posible modificación justificada al aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora, tal como se prevé en el Artº 149.4 de la Ley 2/2004			
La ejecución de la Unidad se realizará mediante el Programa de Actuación Urbanizadora que deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en el Artº 144 de la Ley 2/2006 en el plazo de 8 años a partir de la entrada en vigor de este Plan			
Condiciones del proyecto de reparcelación	La parcela lucrativa resultante podrá reparcelarse en un máximo de 5 parcelas de modo que cada una tenga una superficie de, al menos, 400 m ² y un lindero frontal con un mínimo de 9 m. En caso de que se opte por mantener total o parcialmente las edificaciones existentes, la parcela que en la que queda situada deberá disponer los linderos laterales y traseros a una distancia de, al menos, 3 de la edificación.		
Condiciones del proyecto de urbanización	El proyecto de urbanización resolverá la superficie incluida en la actuación de acuerdo con la zonificación pormenorizada que recoge el plano P4 correspondiente. Deberá incluir el abono de la urbanización ya realizada de acuerdo con el Convenio que se indica en las condiciones (CE2) a las que queda sometida la parcela 407.		
CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN			
Edificación residencial	Las establecidas en la Ordenanza de la subzona a2		
CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO			
	subzona	edificabilidad	nº de viviendas
P1	a2	1.070,80 m ²	4
Las edificaciones existentes en la unidad quedan consolidadas y, por tanto, podrán mantenerse tras la ejecución de la unidad, debiendo disponerse en parcelas que cumplan las condiciones que se indican en el apartado correspondiente del proyecto de reparcelación			



BIZITEGITARAKO AZPIZONA PRIBATUAK / SUBZONAS PRIVADAS RESIDENCIALES

a2 Antzinako landa kokalekuak Asentamientos antiguos rurales	a51 Garapen baxuko irekia Abierta de bajo desarrollo
	a61 Familiabakarra Unifamiliar

KOMUNIKAZIOTARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE COMUNICACIONES

e11 Errepideak Carreteras	e21 Oinezkoentzakoak Peatonales
e12 Kaleak Calles	e22 Oinezkoentzako tolerantziadunak Peatonales con tolerancia
e13 Aparkalekua Aparcamientos	e3 Trenbide komunikazioak Comunicaciones ferroviarias

ESPASIO LIBRETARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE ESPACIOS LIBRES

f11 Parkeak eta lorategiak Parques y jardines	f13 Plazak eta oinezkoentzako eremuak Plazas y áreas peatonales
f12 Haurrentzako jolastokiak Áreas de juego de niños	f14 Ezpondak eta ertz guneak Taludes y espacios de borde

HIRI LURZORUA ETA LURZORU URBANIZAGARRIA / SUELO URBANO Y URBANIZABLE

AI Urbanizazio bidez finkatu gabeko hiri-lurzorua E.U. an Suelo urbano no consolidado por la urbanización en U.E.

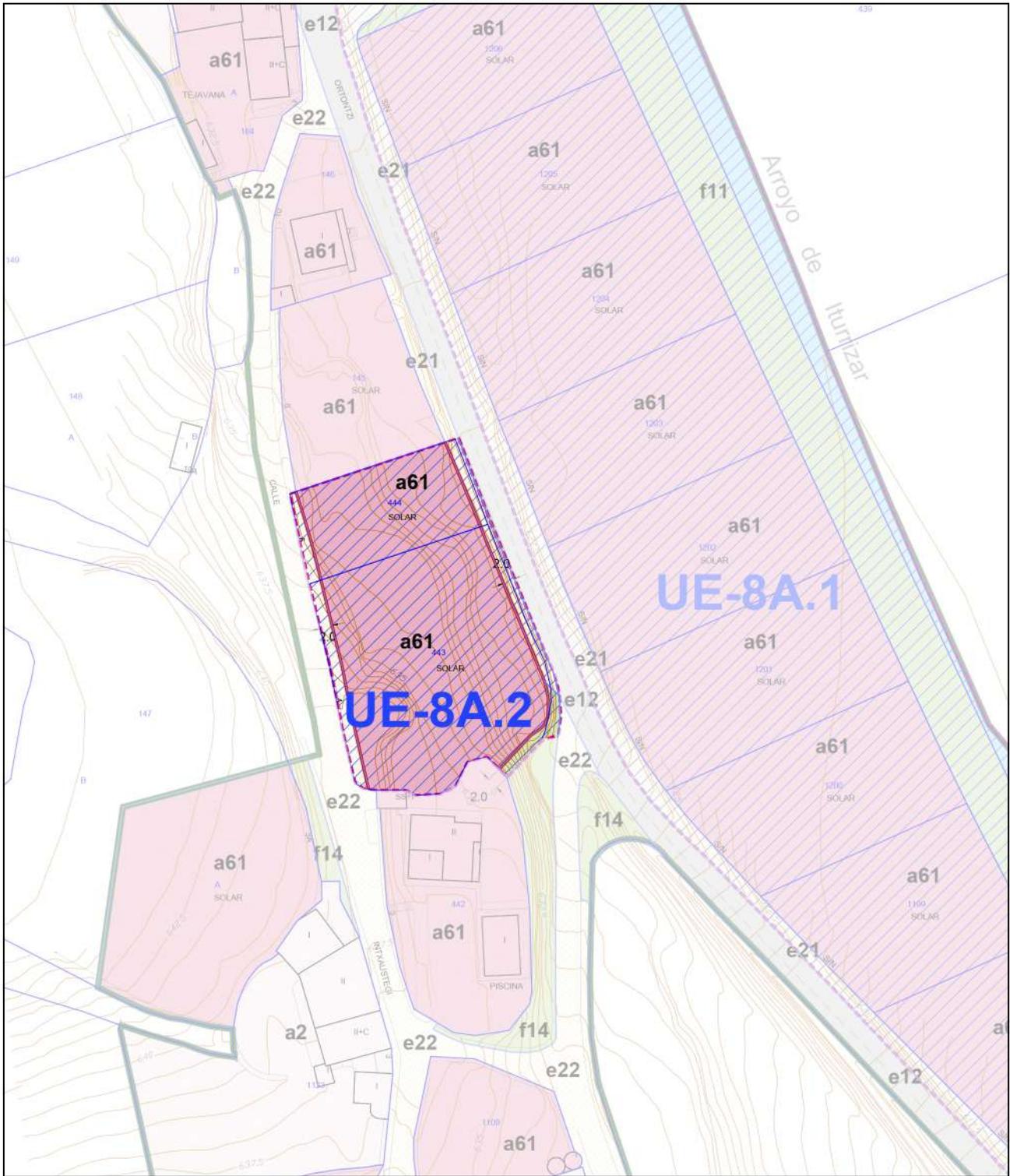
BESTE ZEGAZTAPENAK / OTRAS DETERMINACIONES

RFICE Baldintza berezipean dauden eraikin eta lursailak Edificios y parcelas sometidos a condiciones específicas
FO/DP Antolamenduz kanpo / Plangintzarekin bat ez datorrena Fuera de ordenación / Disconforme con el planeamiento
— Lursailaren lerrokadura berria / Nueva alineación de parcela
OR Gerorako antolaketa eremuak Ámbitos de ordenación remitida

KALIFIKAZIO XEHATUA / ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ESKALA / ESCALA 1:1500

Actuación integrada	AI-8A.1
Localización	Acosta/Okoizta
CONDICIONES GENERALES	
Ámbito de Ordenación Pormenorizada	AOP-8A
Clase y categoría de suelo	urbano no consolidado
<p>Corresponde a la unidad UE-7 de Acosta/Akoizta de las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas por la Orden Foral 695/2000</p> <p>La Unidad está en ejecución, habiéndose reparcelado de acuerdo con el Proyecto de reparcelación aprobado por el Ayuntamiento. No obstante el proyecto de urbanización no se ha completado, En consecuencia la unidad se registrará por Proyecto de urbanización aprobado Resolución de la Alcaldía nº 16, de 17/01/2008</p> <p>Sin perjuicio de que se apruebe por el Ayuntamiento otros instrumentos de gestión</p>	
CONDICIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL	
En la ejecución de la unidad deberán tenerse en cuenta las condiciones ambientales que se indican en el apartado V de la ficha de la AOP-R8A	



BIZITEGITARRAKO AZPIZONA PRIBATUAK / SUBZONAS PRIVADAS RESIDENCIALES

a2 Antzinako landa kokalekuak Asentamientos antiguos rurales	a51 Garapen baxuko irekia Abierta de bajo desarrollo
	a61 Familiabakarra Unifamiliar

KOMUNIKAZIOTARRAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE COMUNICACIONES

e11 Errepideak Carreteras	e21 Oinezkoentzakoak Peatonales
e12 Kaleak Calles	e22 Oinezkoentzako tolerantziadunak Peatonales con tolerancia
e13 Aparkalekua Aparcamientos	e3 Trenbide komunikazioak Comunicaciones ferroviarias

ESPazio LIBRETARRAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE ESPACIOS LIBRES

f11 Parkeak eta lorategiak Parques y jardines	f13 Plazak eta oinezkoentzako eremuak Plazas y áreas peatonales
f12 Haurrentzako jolastokiak Áreas de juego de niños	f14 Ezpondak eta ertz guneak Taludes y espacios de borde

HIRI LURZORUA ETA LURZORU URBANIZAGARRIA / SUELO URBANO Y URBANIZABLE

AI	Urbanizazio bidez finkatu gabeko hiri-lurzorua E.U. an Suelo urbano no consolidado por la urbanización en U.E.
-----------	---

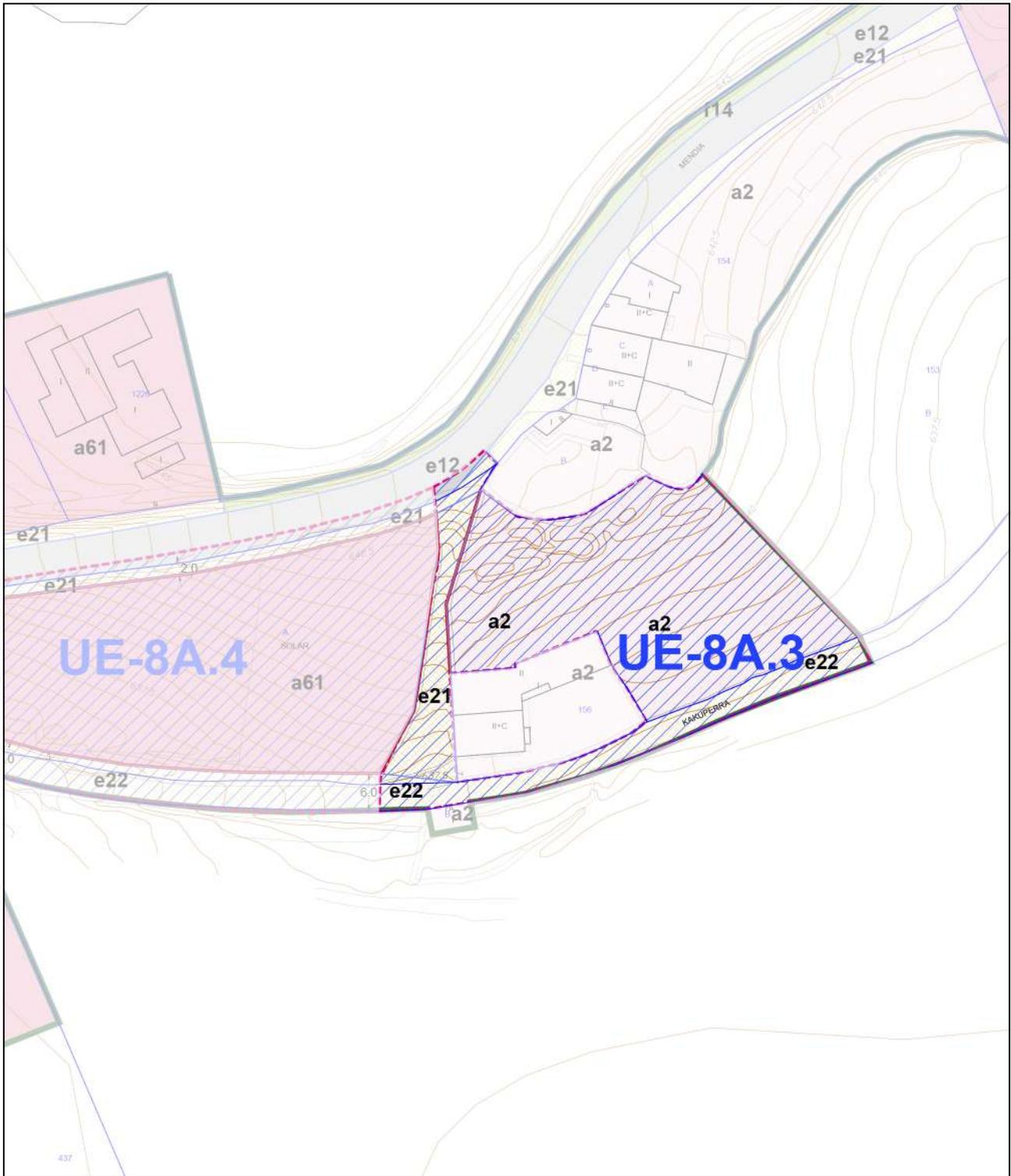
BESTE ZEGAZTAPENAK / OTRAS DETERMINACIONES

RFICE	Baldintza berezipean dauden eraikin eta lursailak Edificios y parcelas sometidos a condiciones específicas
FO/DF	Antolamenduz kanpo / Plangintzarekin bat ez datorrena Fuera de ordenación / Disconforme con el planeamiento
—	Lursailaren lerrokadura berria / Nueva alineación de parcela
CR	Gerorako antolaketa eremuak Ámbitos de ordenación remitida

KALIFIKAZIO XEHATUA / ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ESKALA / ESCALA 1:1000

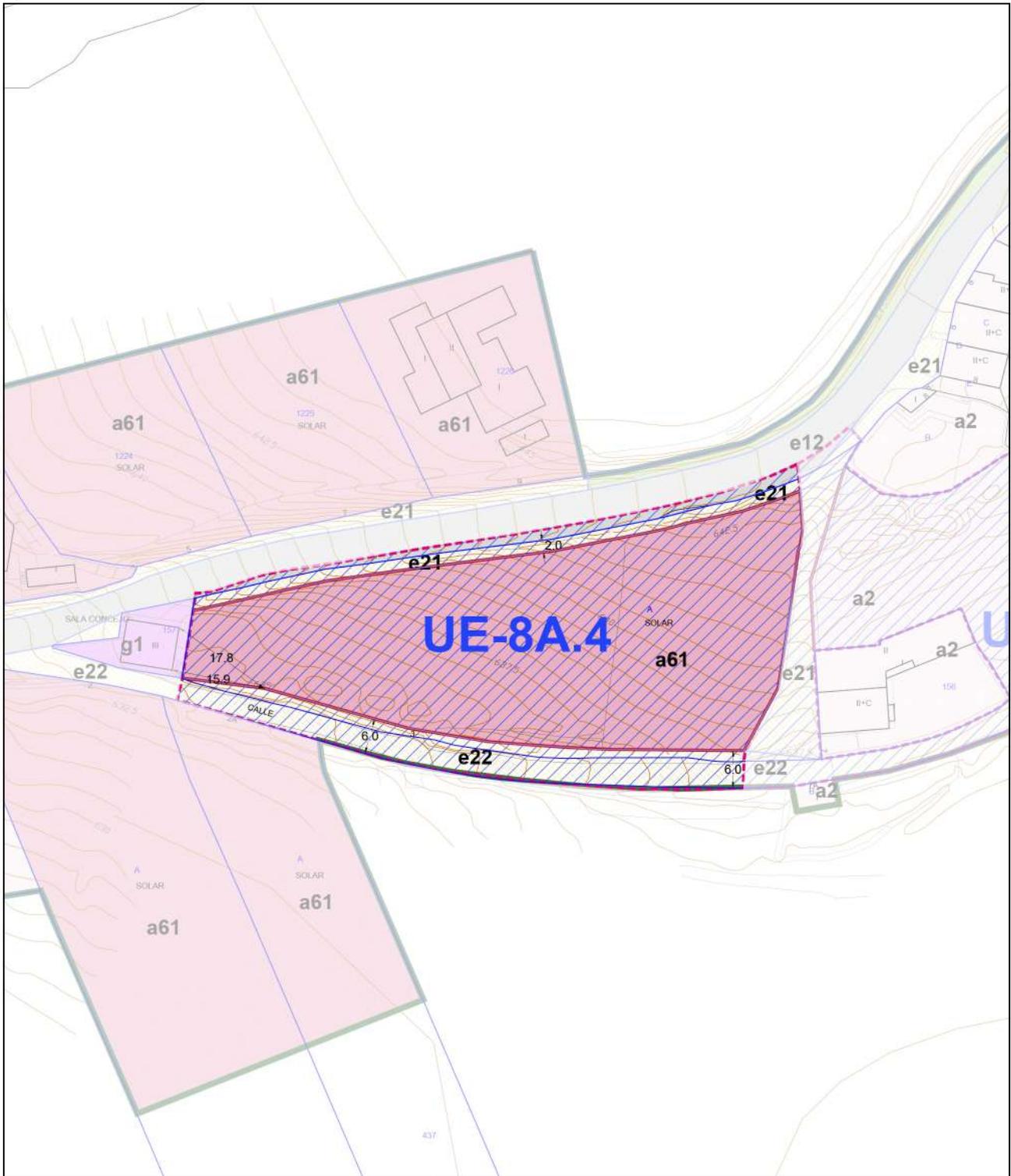
Actuación integrada			AI-8A.2
Localización			Acosta / Okoizta
CONDICIONES GENERALES			
Ámbito de Ordenación Pormenorizada			AOP-8A
Clase y categoría de suelo			urbano no consolidado
Superficie total de la Actuación			1.857,00 m ²
Superficie con derecho a edificabilidad urbanística			1.810,00 m ²
Parcelación actual			
Parcelas originarias incluidas en la Actuación (Polígono-parcelas)			5-443, 444
Parcelación resultante			Superficie
Parcela lucrativa	P1		1.628,00 m ²
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación			1.628,00 m ²
Suelo público resultante	espacio público urbanizado		191,71 m ²
	zona verde		37,29 m ²
Superficie total de uso público resultante			229,00 m ²
Uso característico de la Actuación Integrada		Vivienda unifamiliar aislada	
Edificabilidad	Edificabilidad física		724,00 m ² t
	Edificabilidad urbanística		724,00 m ² t
	Edificabilidad urbanística sobre rasante		724,00 m ² t
	Edificabilidad ponderada	coeficiente	1,0
	Edificabilidad urbanística media de la actuación		0,40 m ² t/m ² s
Cesión de suelo dotacional y aprovechamiento			
Deberá cederse el suelo dotacional y el necesario para materializar la edificabilidad que le corresponda al Ayuntamiento, de acuerdo con la legislación vigente en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación. Como las características del área y de la actuación no permiten la materialización de los estándares, estos se compensarán económicamente de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente.			
CONDICIONES DE GESTIÓN			
El Plan General delimita en esta Actuación Integrada una única Unidad de Ejecución; sin perjuicio de la posibilidad de modificar esa delimitación por cualquiera de los procedimientos previstos en el Artº 144 de la Ley 2/2006.			
Para la ejecución de la Unidad se establece el Sistema de Concertación, sin perjuicio de su posible modificación justificada al aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora, tal como se prevé en el Artº 149.4 de la Ley 2/2004			
La ejecución de la Unidad se realizará mediante el Programa de Actuación Urbanizadora que deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en el Artº 144 de la Ley 2/2006 en el plazo de 8 años a partir de la entrada en vigor de este Plan			
Condiciones del proyecto de reparcelación	La parcela lucrativa resultante podrá reparcelarse en un máximo de 3 parcelas de modo que cada una tenga una superficie de, al menos, 400 m ² y un lindero frontal con un mínimo de 9 m.		
Condiciones del proyecto de urbanización	El proyecto de urbanización resolverá la superficie incluida en la actuación de acuerdo con la zonificación pormenorizada que recoge el plano P4 correspondiente		
CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN			
Edificación residencial	Las establecidas en la Ordenanza de la subzona a61		
CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO			
	subzona	edificabilidad	nº de viviendas
P1	a61	724,00 m ²	3
CONDICIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL			
En la ejecución de la unidad, además de las condiciones ambientales que con carácter general se indican en el apartado V de la ficha de la AOP-R8A, se deberá integrar la vegetación existente, eliminando el menor número de arbolado, que en todo caso deberá reponerse en la propia parcela o en un suelo público en que sea adecuado			



BIZITEGITARAKO AZPIZONA PRIBATUAK / SUBZONAS PRIVADAS RESIDENCIALES	
a2 Antzinako landa kokalekuak Asentamientos antiguos rurales	a51 Garapen baxuko irekia Abierta de bajo desarrollo
	a61 Familiabakarra Unifamiliar
KOMUNIKAZIOTARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE COMUNICACIONES	
e11 Errepideak Carreteras	e21 Oinezkoentzakoak Peatonales
e12 Kaleak Calles	e22 Oinezkoentzako tolerantziadunak Peatonales con tolerancia
e13 Aparkalekua Aparcamientos	e3 Trenbide komunikazioak Comunicaciones ferroviarias
ESPazio LIBRETARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE ESPACIOS LIBRES	
f11 Parkeak eta lorategiak Parques y jardines	f13 Plazak eta oinezkoentzako eremuak Plazas y áreas peatonales
f12 Haurrentzako jolastokiak Áreas de juego de niños	f14 Ezpondak eta ertz guneak Taludes y espacios de borde

HIRI LURZORUA ETA LURZORU URBANIZAGARRIA / SUELO URBANO Y URBANIZABLE	
A1	Urbanizazio bidez finkatu gabeko hiri-lurzorua E.U. an Suelo urbano no consolidado por la urbanización en U.E.
BESTE ZEGAZTAPENAK / OTRAS DETERMINACIONES	
RFICE	Baldintza berezipean dauden eraikin eta lursailak Edificios y parcelas sometidos a condiciones específicas
FO/DF	Antolamenduz kanpo / Plangintzarekin bat ez datorrena Fuera de ordenación / Disconforme con el planeamiento
	Lursailaren lerrokadura berria / Nueva alineación de parcela
OR	Gerorako antolaketa eremuak Ámbitos de ordenación remitida
KALIFIKAZIO XEHATUA / ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
ESKALA / ESCALA 1:1000	

Actuación integrada			AI-8A.3
Localización			Acosta / Okoizta
CONDICIONES GENERALES			
Ámbito de Ordenación Pormenorizada			AOP-8A
Clase y categoría de suelo			urbano no consolidado
Superficie total de la Actuación			2.979,00 m ²
Superficie con derecho a edificabilidad urbanística			2.041,00 m ²
Parcelación actual			
Parcelas originarias incluidas en la Actuación (Polígono-parcelas)			5-153A*
(*) la parcela marcada con un asterisco se incluye sólo parcialmente			
Parcelación resultante			Superficie
Parcela lucrativa	P1		1.735,00 m ²
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación			1.735,00 m ²
Suelo público resultante	espacio público urbanizado		1.244,00 m ²
Superficie total de uso público resultante			1.244,00 m ²
Uso característico de la Actuación Integrada		Vivienda unifamiliar aislada	
Edificabilidad	Edificabilidad física		816,40 m ² t
	Edificabilidad urbanística		816,40 m ² t
	Edificabilidad urbanística sobre rasante		816,40 m ² t
	Edificabilidad ponderada	coeficiente	1,0
	Edificabilidad urbanística media de la actuación		0,40 m ² t/m ² s
Cesión de suelo dotacional y aprovechamiento			
Deberá cederse el suelo dotacional y el necesario para materializar la edificabilidad que le corresponda al Ayuntamiento, de acuerdo con la legislación vigente en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación. Como las características del área y de la actuación no permiten la materialización de los estándares, estos se compensarán económicamente de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente.			
CONDICIONES DE GESTIÓN			
El Plan General delimita en esta Actuación Integrada una única Unidad de Ejecución; sin perjuicio de la posibilidad de modificar esa delimitación por cualquiera de los procedimientos previstos en el Artº 144 de la Ley 2/2006.			
Para la ejecución de la Unidad se establece el Sistema de Concertación, sin perjuicio de su posible modificación justificada al aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora, tal como se prevé en el Artº 149.4 de la Ley 2/2004			
La ejecución de la Unidad se realizará mediante el Programa de Actuación Urbanizadora que deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en el Artº 144 de la Ley 2/2006 en el plazo de 8 años a partir de la entrada en vigor de este Plan			
Condiciones del proyecto de reparcelación	La parcela lucrativa resultante podrá reparcelarse en un máximo de 3 parcelas de modo que cada una tenga una superficie de, al menos, 400 m ² y un lindero frontal con un mínimo de 9 m.		
Condiciones del proyecto de urbanización	El proyecto de urbanización resolverá la superficie incluida en la actuación de acuerdo con la zonificación pormenorizada que recoge el plano P4 correspondiente		
CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN			
Edificación residencial	Las establecidas en la Ordenanza de la subzona a2		
CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO			
	subzona	edificabilidad	nº de viviendas
P1	a2	816,40 m ²	3
CONDICIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL			
En la ejecución de la unidad, además de las condiciones ambientales que con carácter general se indican en el apartado V de la ficha de la AOP-R8A, se conservarán los setos perimetrales de los linderos. En caso de tener que eliminarse se plantarán los metros lineales correspondientes en otro punto de la parcela.			



BIZITEGITARAKO AZPIZONA PRIBATUAK / SUBZONAS PRIVADAS RESIDENCIALES

a2 Antzinako landa kokalekuak Asentamientos antiguos rurales	a51 Garapen baxuko irekia Abierta de bajo desarrollo
	a61 Familiabakarra Unifamiliar

KOMUNIKAZIOTARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE COMUNICACIONES

e11 Errepideak Carreteras	e21 Oinezkoentzakoak Peatonales
e12 Kaleak Calles	e22 Oinezkoentzako tolerantziadunak Peatonales con tolerancia
e13 Aparkalekua Aparcamientos	e3 Trenbide komunikazioak Comunicaciones ferroviarias

ESPASIO LIBRETARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE ESPACIOS LIBRES

f11 Parkeak eta lorategiak Parques y jardines	f13 Plazak eta oinezkoentzako eremuak Plazas y áreas peatonales
f12 Haurrentzako jolastokiak Áreas de juego de niños	f14 Ezpondak eta ertz guneak Taludes y espacios de borde

HIRI LURZORUA ETA LURZORU URBANIZAGARRIA / SUELO URBANO Y URBANIZABLE

A1 Urbanizazio bidez finkatu gabeko hiri-lurzorua E.U.an Suelo urbano no consolidado por la urbanización en U.E.
--

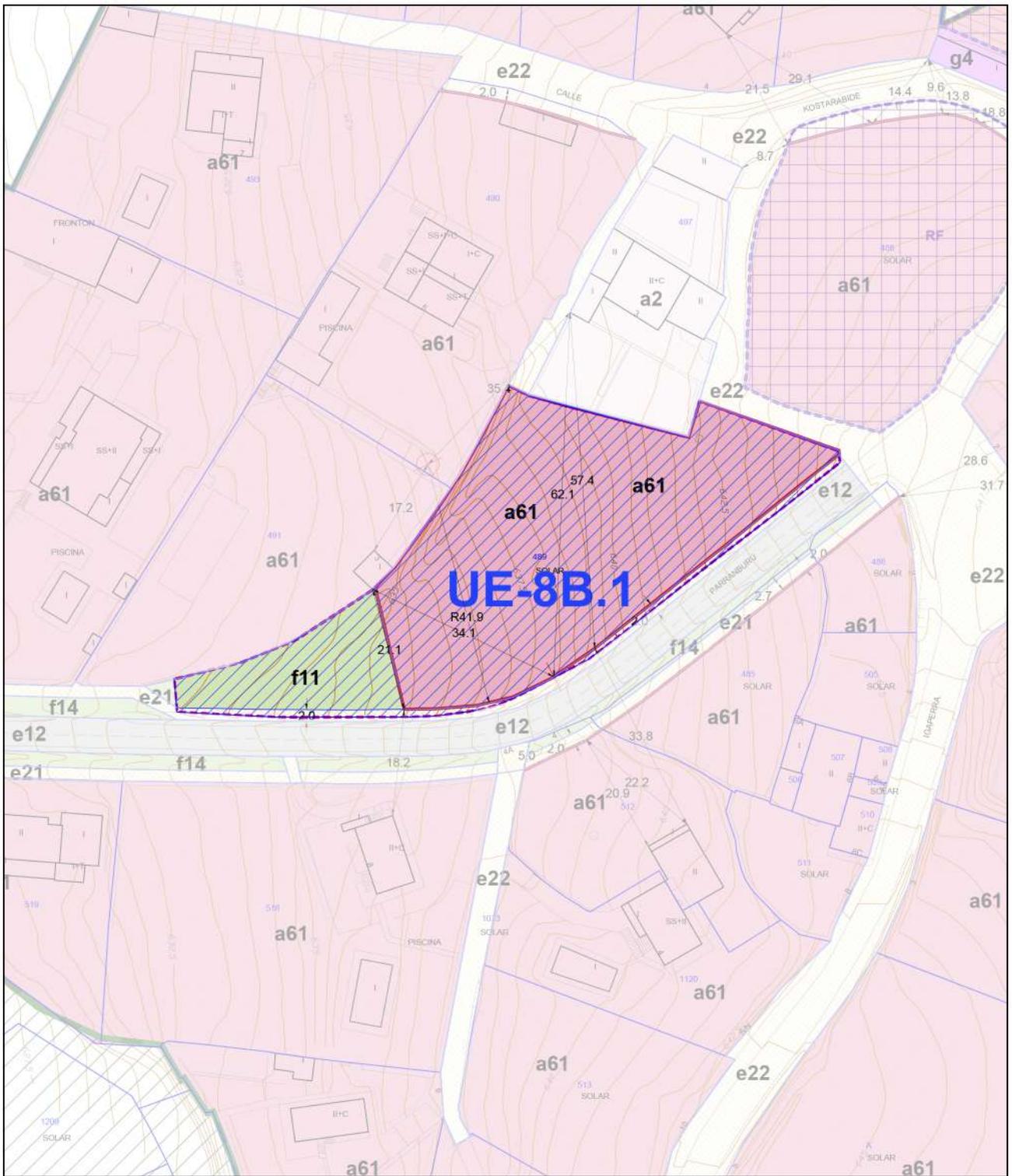
BESTE ZEGAZTAPENAK / OTRAS DETERMINACIONES

RFICE Baldintza berezipean dauden eraikin eta lursailak Edificios y parcelas sometidos a condiciones específicas
FO/DF Antolamenduz kanpo / Plangintzarekin bat ez datorrena Fuera de ordenación / Disconforme con el planeamiento
— Lursailaren lerrokadura berria / Nueva alineación de parcela
OR Gerorako antolaketa eremuak Ámbitos de ordenación remitida

KALIFIKAZIO XEHATUA / ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ESKALA / ESCALA 1:1000

Actuación integrada			AI-8A.4
Localización			Acosta / Okoizta
CONDICIONES GENERALES			
Ámbito de Ordenación Pormenorizada			AOP-8A
Clase y categoría de suelo			urbano no consolidado
Superficie total de la Actuación			3.881,30 m ²
Superficie con derecho a edificabilidad urbanística			3.293,00 m ²
Parcelación actual			
Parcelas originarias incluidas en la Actuación (Polígono-parcelas)			5-153A*
(*) la parcela marcada con un asterisco se incluye sólo parcialmente			
Parcelación resultante			Superficie
Parcela lucrativa	P1		2.929,00 m ²
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación			2.929,00 m ²
Suelo público resultante	espacio público urbanizado		952,30 m ²
Superficie total de uso público resultante			952,30 m ²
Uso característico de la Actuación Integrada		Vivienda unifamiliar aislada	
Edificabilidad	Edificabilidad física		1.317,20 m ² t
	Edificabilidad urbanística		1.317,20 m ² t
	Edificabilidad urbanística sobre rasante		1.317,20 m ² t
	Edificabilidad ponderada	coeficiente 1,0	1.317,20 m ² t
	Edificabilidad urbanística media de la actuación		0,40 m ² t/m ² s
Cesión de suelo dotacional y aprovechamiento			
Deberá cederse el suelo dotacional y el necesario para materializar la edificabilidad que le corresponda al Ayuntamiento, de acuerdo con la legislación vigente en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación. Como las características del área y de la actuación no permiten la materialización de los estándares, estos se compensarán económicamente de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente.			
CONDICIONES DE GESTIÓN			
El Plan General delimita en esta Actuación Integrada una única Unidad de Ejecución; sin perjuicio de la posibilidad de modificar esa delimitación por cualquiera de los procedimientos previstos en el Artº 144 de la Ley 2/2006.			
Para la ejecución de la Unidad se establece el Sistema de Concertación, sin perjuicio de su posible modificación justificada al aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora, tal como se prevé en el Artº 149.4 de la Ley 2/2004			
La ejecución de la Unidad se realizará mediante el Programa de Actuación Urbanizadora que deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en el Artº 144 de la Ley 2/2006 en el plazo de 8 años a partir de la entrada en vigor de este Plan			
Condiciones del proyecto de reparcelación	La parcela lucrativa resultante podrá reparcelarse en un máximo de 5 parcelas de modo que cada una tenga una superficie de, al menos, 400 m ² y un lindero frontal con un mínimo de 9 m.		
Condiciones del proyecto de urbanización	El proyecto de urbanización resolverá la superficie incluida en la actuación de acuerdo con la zonificación pormenorizada que recoge el plano P4 correspondiente		
CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN			
Edificación residencial	Las establecidas en la Ordenanza de la subzona a61		
CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO			
	subzona	edificabilidad	nº de viviendas
P1	a61	1.317,20 m ²	5
CONDICIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL			
En la ejecución de la unidad, además de las condiciones ambientales que con carácter general se indican en el apartado V de la ficha de la AOP-R8A, se conservarán los setos perimetrales de los linderos. En caso de tener que eliminarse se plantarán los metros lineales correspondientes en otro punto de la parcela.			



BIZITEGITARAKO AZPIZONA PRIBATUAK / SUBZONAS PRIVADAS RESIDENCIALES

a2 Antzinako landa kokalekuak Asentamientos antiguos rurales	a51 Garapen baxuko irekia Abierta de bajo desarrollo
	a61 Familiabakarra Unifamiliar

KOMUNIKAZIOTARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE COMUNICACIONES

e11 Errepideak Carreteras	e21 Oinezkoentzakoak Peatonales
e12 Kaleak Calles	e22 Oinezkoentzako tolerantziadunak Peatonales con tolerancia
e13 Aparkalekua Aparcamientos	e3 Trenbide komunikazioak Comunicaciones ferroviarias

ESPASIO LIBRETARAKO AZPIZONA PUBLIKOAK / SUBZONAS PUBLICAS DE ESPACIOS LIBRES

f11 Parkeak eta lorategiak Parques y jardines	f13 Plazak eta oinezkoentzako eremuak Plazas y áreas peatonales
f12 Haurrentzako jolastokiak Áreas de juego de niños	f14 Ezpondak eta ertz guneak Taludes y espacios de borde

HIRI LURZORUA ETA LURZORU URBANIZAGARRIA / SUELO URBANO Y URBANIZABLE

AI Urbanizazio bidez finkatu gabeko hiri-lurzorua E.U. an
Suelo urbano no consolidado por la urbanización en U.E.

BESTE ZEGAZTAPENAK / OTRAS DETERMINACIONES

- RFICE** Baldintza berezipean dauden eraikin eta lursailak
Edificios y parcelas sometidos a condiciones específicas
- FO/DP** Antolamenduz kanpo / Plangintzarekin bat ez datorrena
Fuera de ordenación / Disconforme con el planeamiento
- Lursailaren lerrokadura berria / Nueva alineación de parcela
- OR** Gerorako antolaketa eremuak
Ámbitos de ordenación remitida

KALIFIKAZIO XEHATUA / ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ESKALA / ESCALA 1:1000

Actuación integrada			AI-8B.1
Localización			Zestafe
CONDICIONES GENERALES			
Ámbito de Ordenación Pormenorizada			AOP-8B
Clase y categoría de suelo			urbano no consolidado
Superficie total de la Actuación			2.884,00 m ²
Superficie con derecho a edificabilidad urbanística			2.884,00 m ²
Parcelación actual			
Parcelas originarias incluidas en la Actuación (Polígono-parcelas)			5-489
Parcelación resultante			Superficie
Parcela lucrativa	P1		2.329,00 m ²
Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación			2.329,00 m ²
Suelo público resultante	espacio público urbanizado		109,00 m ²
	zona verde		446,00 m ²
Superficie total de uso público resultante			555,00 m ²
Uso característico de la Actuación Integrada		Vivienda unifamiliar aislada	
Edificabilidad	Edificabilidad física		1.153,60 m ² t
	Edificabilidad urbanística		1.153,60 m ² t
	Edificabilidad urbanística sobre rasante		1.153,60 m ² t
	Edificabilidad ponderada	coeficiente 1,0	1.153,60 m ² t
	Edificabilidad urbanística media de la actuación		0,40 m ² t/m ² s
Cesión de suelo dotacional y aprovechamiento			
Deberá cederse el suelo dotacional y el necesario para materializar la edificabilidad que le corresponda al Ayuntamiento, de acuerdo con la legislación vigente en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación. Como las características del área y de la actuación no permiten la materialización de los estándares, estos se compensarán económicamente de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente.			
CONDICIONES DE GESTIÓN			
El Plan General delimita en esta Actuación Integrada una única Unidad de Ejecución; sin perjuicio de la posibilidad de modificar esa delimitación por cualquiera de los procedimientos previstos en el Artº 144 de la Ley 2/2006.			
Para la ejecución de la Unidad se establece el Sistema de Concertación, sin perjuicio de su posible modificación justificada al aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora, tal como se prevé en el Artº 149.4 de la Ley 2/2004			
La ejecución de la Unidad se realizará mediante el Programa de Actuación Urbanizadora que deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en el Artº 144 de la Ley 2/2006 en el plazo de 8 años a partir de la entrada en vigor de este Plan			
Condiciones del proyecto de reparcelación	La parcela lucrativa resultantes podrá distribuirse entre un máximo de 5 parcelas, de modo que cada una de ellas tenga una superficie de, al menos, 350 m ² y un lindero frontal con un mínimo de 9 m.		
Condiciones del proyecto de urbanización	El proyecto de urbanización resolverá la superficie incluida en la actuación de acuerdo con la zonificación pormenorizada que recoge el plano P4 correspondiente		
CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN			
Edificación residencial	Las establecidas en la Ordenanza de la subzona a61		
CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO			
	subzona	edificabilidad	nº de viviendas
P1	a61	1.153,60 m ²	5