Gabiriako Udala
Ayuntamiento de Gabiria

GABIRIA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

TEXTO REFUNDIDO SEGÚN APROBACIÓN DEFINITIVA
DE 7 DE ENERO DE 2.003

Libro Tercero

DOCUMENTO "B" NORMAS URBANISTICAS
Parte Segunda. Normas Particulares

GABIRIA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

TEXTO REFUNDIDO SEGÚN APROBACIÓN DEFINITIVA
DE 7 DE ENERO DE 2.003

Mayo 2.004

Libro Tercero

DOCUMENTO "B" NORMAS URBANISTICAS
Parte Segunda. Normas Particulares

Gabiriako Udala
Ayuntamiento de Gabiria

EQUIPO REDACTOR[1] :

REDACTORES:

Santiago Peñalba Garmendia. Arquitecto
Manu Arruabarrena Florez. Arquitecto

COLABORADORES:

Carmen Segurola Lázaro, Geógrafa
Mikel Iriondo Iturrioz, Abogado
Juan Ignacio Cortés Arzallus, Edición
Maria José Fernandez Calonge, Edición

En la redacción de las Normas Subsidiarias se ha contado con la colaboración de la Secretaria del Ayuntamiento de Gabiria, Mª Asunción Villar Irastorza.

La traducción del documento al euskera ha sido realizada por Idoia Santamaría.

[1] La redacción original del presente Proyecto ha sido realizada en Castellano, siendo posteriormente traducido al Euskera.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE GABIRIA

Documento
"B. NORMAS URBANISTICAS"

Parte Segunda. Normas Particulares

Gabiriako Udala
Ayuntamiento de Gabiria

INDICE: Pag.:

A.I.U. "1. LARREA-ONDO" 1
A.I.U. "2. KALE" 4
A.I.U. "3. ALKAIN TXIKI" 7
A.I.U. "4. FRONTOI ALDE" 12
A.I.U. "5. GABIRIAKO HERRIGUNEA" 15
A.I.U. "6. KALBARIOTA" 18
A.I.U. "7. SANTA MARINA" 21
A.I.U. "8. ALEGIKO AUZOGUNEA" 24
A.I.U. "9. URRUTI" 28
A.I.U. "10. ARRONDO" 31
A.I.U. "11. EDERSAL" 34
A.I.U. "12. UNE – ORIA" 37
A.I.U. "13. URKIOLA ONDO (sector 1)" 39
A.I.U. "14. KANPOSANTU AZPI" 41
A.I.U. "15. FRONTOI AZPI" 45
A.I.U. "16. ARROAGA - LARREA-AZPI" 51
A.I.U. "17. BARRAINDEGI-ONDO" 54
A.I.U. "18. AGERRE ALDE" 57

N.R. "20. AZTIRIA" 59

A.I.U."1 - LARREA-ONDO" **(Superficie: 4.194.- m²)**

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* Consolidación de la edificación unifamiliar (tres viviendas) recientemente ejecutada en desarrollo de las Normas Subsidiarias aprobadas en 1.992.

* Ejecución de la acera pública paralela a la carretera GI-3381.

* Culminación de las obras de urbanización interior de las parcelas correspondientes hasta su intersección rodada provisional en un único punto con la carretera GI-3381. Dicha intersección rodada se eliminará una vez que se haya ejecutada la urbanización que se prevé en el A.I.U. 16 – Arroaga /Larrea-azpi, desde la que se conectará finalmente con la citada carretera.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

* **ZONA A.10/1** (Residencial) ..... **(Superficie: 3.934.-m²)**

- Condiciones particulares de edificación:

  · Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio:
    * Aprovechamiento consolidado:
      - El aprovechamiento edificatorio normativo será el resultante de la forma actual de las edificaciones.

  · Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
    * Aprovechamiento consolidado:
      - Se consolidan el perfil y altura de edificación de las construcciones existentes

- Condiciones particulares de uso:

  . Número máximo de viviendas: .....**3 viv.**

* **ZONA E.10/1** (Red Viaria) ..... **(Superficie: 260.-m²)**

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

* Clasificación del suelo:
  - SUELO URBANO, con urbanización pendiente de culminación.

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
  - EJECUCION DIRECTA

* Programa de actuación:
  - "EN EJECUCION".

A.I.U. "1" (Cont.)

* Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico:
  - El Aprovechamiento Medio de la unidad de ejecución delimitada para la ejecución del ámbito en la que se incluye integramente la zona global residencial delimitada es el resultante de la división entre el aprovechamiento lucrativo total previsto en el ámbito de referencia -numerador-, y la superficie de los terrenos computables de la misma -denominador-.[1]

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación pormenorizada en el Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en los planos "II.7.1 y II.7.2" de Zonificación pormenorizada.

* Características de la ordenación:

  - Uso de vivienda:

    · Aprovechamiento edificatorio (Dato informativo):.....1.200.-m^2(t)
    · Número de viviendas: .....**3 viv.**

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

* Las alineaciones máximas de la edificación, sobre y bajo rasante, se corresponden con la realidad ejecutada y se describen en los planos "II.9.1 y II.9.2" del presente proyecto.

* Se establece expresamente la servidumbre recíproca, tanto de acceso rodado como peatonal, entre las tres parcelas resultantes de la ordenación.

3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

* Se urbanizará el viario interno (aparcamientos, viario común de coexistencia de tráficos, escaleras, etc.) así como la acera paralela a la carretera GI-3381.

* Igualmente se ejecutará, una vez terminada la urbanización correspondiente al desarrollo del A.I.U. 15, la conexión precisa del A.I.U. 1 con el viario de dicho ámbito al objeto de eliminar definitivamente la conexión viaria provisionalmente planteada, reservándose a tal efecto suelo público en el desarrollo del A.I.U. 15.

[1] Se estará a todos los efectos a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales del presente Proyecto

A.I.U. "1" (Cont.)

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Condiciones generales de gestión y ejecución:

  - Se delimita la unidad de ejecución UE."1.1" de 3.933.- m^2 de superficie, que se desarrollará por el sistema de compensación.
    Ésta se delimita en los planos "II.8.1 y II.8.2" del presente Proyecto.

* Condiciones de financiación de las cargas de urbanización:

  - Las cargas de urbanización correspondientes a la unidad de ejecución UE."1.1", incluidas las obras correspondientes a su definitiva conexión con la carretera GI-3381 a través del A.I.U. 15, correrán a cargo de los propietarios de la misma.

* Plazos de ejecución:

  - Respecto a los plazos para la gestión y para el cumplimiento de las obligaciones de urbanización y edificación se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el presente documento.

A.I.U. "2 – KALE" **(Superficie: 959.- m²)**

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* Consolidar las posibilidades de nueva ordenación de una edificación bifamiliar ya prevista en el planeamiento vigente junto a Kalebarren y Kaleerdi en el frente del viario preexistente.

* Reordenación del frente frente de la parcela al viario ejecutando una acera.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

* **ZONA A.10/2** (Residencial) ..... **(Superficie: 959.-m²)**

- Condiciones particulares de edificación:

  · Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio:
    * Aprovechamiento Edificatorio total: .....**400.- m²(t)**

  · Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
    * Perfil de edificación: .....**III/I**
    * Altura de edificación (Medida a partir de la cota de rasante +422,0):
      - A aleros horizontales .....**7,50 m.**
      - A cumbrera en cubiertas a dos aguas .....**10,00 m.**

- Condiciones particulares de uso:

  · Número máximo de viviendas: **2**

- Condiciones particulares de parcelación:

  . Se recoge en los planos de proyecto la delimitación de la parcela residencial en la que se ordena la nueva edificación.

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

* Clasificación del suelo:
  - SUELO URBANO. Carente de urbanización consolidada.

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
  - EJECUCIÓN DIRECTA

* Programa de actuación:
  - "EN EJECUCION" a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

A.I.U. "2" (Cont.)

* Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico:
  - El Aprovechamiento Medio de la unidad de ejecución delimitada, correspondiente a la totalidad del área, es el resultante de la división entre el aprovechamiento lucrativo total previsto en el ámbito de referencia -numerador-, y la superficie de los terrenos computables de la misma -denominador-.[1]

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación pormenorizada en el Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en los planos "II.7.1 y II.7.2" de Zonificación Pormenorizada.

* Características de la ordenación:

  - Uso de vivienda:

    . Aprovechamiento edificatorio residencial: ..... **400 m²(t)**
    · Número de viviendas: ..... **2 viv.**

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

* Las alineaciones máximas de la edificación, sobre y bajo rasante, se describen en los planos "II.9.1 y II.9.2" del presente proyecto.

* Ocupación máxima de la edificación: ..... 150 m²

3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

* Se urbanizará la acera pública proyectada en el frente el viario.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Condiciones generales de gestión y ejecución:

  - Se delimita la unidad de ejecución UE."2.1" de 959.- m^2 de superficie, que se desarrollará por el sistema de compensación.
    Ésta se delimita en los planos "II.8.1 y II.8.2" del presente Proyecto.

[1] Se estará a todos los efectos a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales del presente Proyecto

A.I.U. "2" (Cont.)

* Condiciones de financiación de las cargas de urbanización:

  - Las cargas de urbanización correspondientes a la unidad de ejecución UE."2.1" correrán a cargo de los propietarios de la misma.

* Plazos de ejecución:

  - Se establece un plazo máximo de dos años para la presentación ante el Ayuntamiento de los documentos de gestión y urbanización correspondientes.

A.I.U.<u>" 3 – ALKAIN-TXIKI"</u> **(Superficie: .8.587 - m²)**

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* Su localización y características, unidas a la disponibilidad de otros suelos y edificaciones para acoger las dotaciones precisas, propician la reconsideración de la calificación global prevista por el planeamiento general vigente para este suelo urbano, proponiéndose su destino residencial.
* El área constituye una pieza significativa dentro del conjunto del casco urbano de Gabiria, por su inmediatez con la iglesia parroquial, por la preexistencia en su entorno de los edificios que dieron un primer nombre a dichos casco y parroquia y por la configuración física de dicho territorio, planteándose en consecuencia una mayor intensidad de uso que en las restantes áreas residenciales proyectadas, planteándose la opción de realizar apartamentos y la previsión de localizar locales comerciales.
* Se proyectan así en el área, parcialmente de titularidad municipal, un total de 22 nuevas viviendas para cuya ejecución se propone la delimitación de una única unidad de ejecución en la que se prevé intervenir mediante el sistema de cooperación desde la iniciativa pública, de dicha unidad de ejecución se excluyen las dos edificaciones preexistentes que adicionalmente se consolidan.
* Igualmente se prevé la construcción de un nuevo vial central en sustitución de los dos laterales preexistentes garantizando sin embargo la continuidad del mismo hacia el caserío disperso. Se prevé su ordenación para un régimen de coexistencia de tráficos, ordenándose asimismo en el mismo una dotación de aparcamiento público en superficie.
* Junto a la iglesia parroquial se ordena un espacio público en el que se ordena el cruce de caminos y calles.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

***** **<u>ZONA A.10/3</u>** (Residencial) ..... **(Superficie: 8.587.-m²)**

- Condiciones particulares de edificación:

  · Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio:

    * Aprovechamiento consolidado:
      - El aprovechamiento edificatorio normativo será el resultante de la forma actual de la edificación correspondiente a los edificios denominados Alkain-txiki y Alkain-borda. Se autoriza la ejecución adosada a este último de un garage con una única planta en sustitución de la edificación declarada fuera de ordenación.

    * Aprovechamiento nuevo:
      - En la UE."3.1":
        . Parcela "a.10.3.1" ..... **1.150.- m²(t)**
        . Parcela "a.10.3.2" ..... **1.150.- m²(t)**
        . Parcela "a.10.3.3" ..... **600.- m²(t)**
        . Total UE."3.1" ..... **2.900.- m²(t)**

A.I.U. "3" (Cont.)

· Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* Aprovechamiento consolidado:
  - Se consolidan el perfil y altura de edificación de los edificios denominados Alkain-txiki y Alkain-borda. Se autoriza la ejecución adosada a este último de un garage con una única planta en sustitución de la edificación declarada fuera de ordenación.

* Aprovechamiento nuevo en la UE."3.1":

* Perfil de edificación:
  . Parcela "a.10.3.1" ..... **II/I**
  . Parcela "a.10.3.2" (Medida a partir de la cota de rasante +400,0) ..... **II/I**
  . Parcela "a.10.3.3" (Medida a partir de la cota de rasante +400,0): ..... **III/I**

* Altura de edificación:
  . Parcela "a.10.3.1" (Medida en punto medio de fachada en cada bloque) ..... **7,50 m.**
  . Parcela "a.10.3.2" (Medida en punto medio de fachada en cada bloque) ..... **7,50 m.**
  . Parcela "a.10.3.3" (Medida a partir de la cota de rasante +400,0) ..... **10,00 m.**

- Condiciones particulares de uso:

· Número máximo de viviendas:
* En Alkain-txiki: ..... **2 viv.**
* En Alkain-borda: ..... **1 viv.**
* En la UE."3.1":
  - Parcela "a.10.3.1"..... **8 viv**.
  - Parcela "a.10.3.2"..... **8 viv.**
  - Parcela "a.10.3.3"..... **6 viv.**
  - Total UE."3.1": ..... **22 viv.**
* Total nº de viviendas ..... **25 viv.**

. En la parcela "a.10.3.3" así como en los edificios Alkain-txiki y Alkain-borda se autoriza asimismo el uso comercial en planta baja.

. En las parcelas "a.10.3.1", "a.10.3.2" y "a.10.3.3" se autoriza expresamente la localización de garages de 2ª categoría.

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

* Clasificación del suelo:
  - SUELO URBANO. Carente de urbanización consolidada en el caso de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución delimitada, y con urbanización consolidada en la situación de los edificios denominados Alkain-txiki y Alkain-borda.

A.I.U. "3" (Cont.)

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
  - EJECUCION DIRECTA

* Programa de actuación:
  - "EN EJECUCION" a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

* Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico:
  - El Aprovechamiento Medio de la unidad de ejecución delimitada -"U.E. 3.1"-, será el resultante de la división entre el aprovechamiento lucrativo total previsto en el ámbito de referencia -numerador- y la superficie de los terrenos computables del mismo -denominador-.[1]
  - En el caso de Alkain-txiki y Alkain-borda se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación pormenorizada en el Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en los planos "II.7.1 y II.7.2" de Zonificación Pormenorizada.

* Características de la ordenación

  - Uso de vivienda:

    · Aprovechamiento edificatorio consolidado (Dato informativo):.....485.-m^2(t)

    · Aprovechamiento edificatorio nuevo en la UE."3.1":

      . Parcela "a.10.3.1" ..... **1.150.- m^2(t)**
      . Parcela "a.10.3.2" ..... **1.150.- m^2(t)**
      . Parcela "a.10.3.3" ..... **600.- m^2(t)**

    · Número de viviendas en Alkain-txiki: .....**2 viv.**

    · Número de viviendas en Alkain-borda: .....**1 viv.**

    · Número de viviendas nuevas en la UE."3.1":

      . Parcela "a.10.3.1" .....**8 viv.**
      . Parcela "a.10.3.2" .....**8 viv.**
      . Parcela "a.10.3.3" .....**6 viv.**

  - Uso comercial (Incluye accesos a viviendas):

    · Aprovechamiento edificatorio nuevo en la UE."3.1":
      . Parcela "a.10.3.3" ..... **196.- m^2(t)**

[1] Se estará a todos los efectos a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales del presente Proyecto

A.I.U. "3" (Cont.)

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

* Tanto el perfil y la altura como las alineaciones a respetar por la edificación se determinan gráficamente en la presente Norma Particular y en los planos "II.9.1 y II.9.2" del presente proyecto.

* Los accesos a los sótanos de garages de la edificación se localizan expresamente en el vial sur de la ordenación del área.

* Se establece una servidumbre de paso rodado en planta de sótano en la parcela "a.10.3.2" a favor de la parcela "a.10.3.3" a los efectos de posibilitar el acceso rodado a garages.

3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

* Corresponde a la intervención en el área la urbanización de los espacios públicos resultantes de la unidad de ejecución delimitada, entre los que caben destacar el vial central de coexistencia y el cruce de caminos junto a la iglesia parroquial desde donde se accede al ámbito.

* La urbanización tendrá en cuenta las rasantes del viario preexistente y resolverá expresamente la accesibilidad rodada a Eliz-azpi.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Condiciones de gestión:

  - Se delimita la unidad de ejecución UE."3.1" de 7.507 m^2 de superficie que se define gráficamente en los Planos II.8.1 y II.8.2 del presente Proyecto.
    La UE."3.1" se desarrollará por el sistema de cooperación.

* Condiciones de financiación de las cargas de urbanización:

  - La urbanización de los espacios públicos resultantes de la unidad de ejecución delimitada correrá a cargo de los propietarios de la misma.

* Plazos de ejecución:

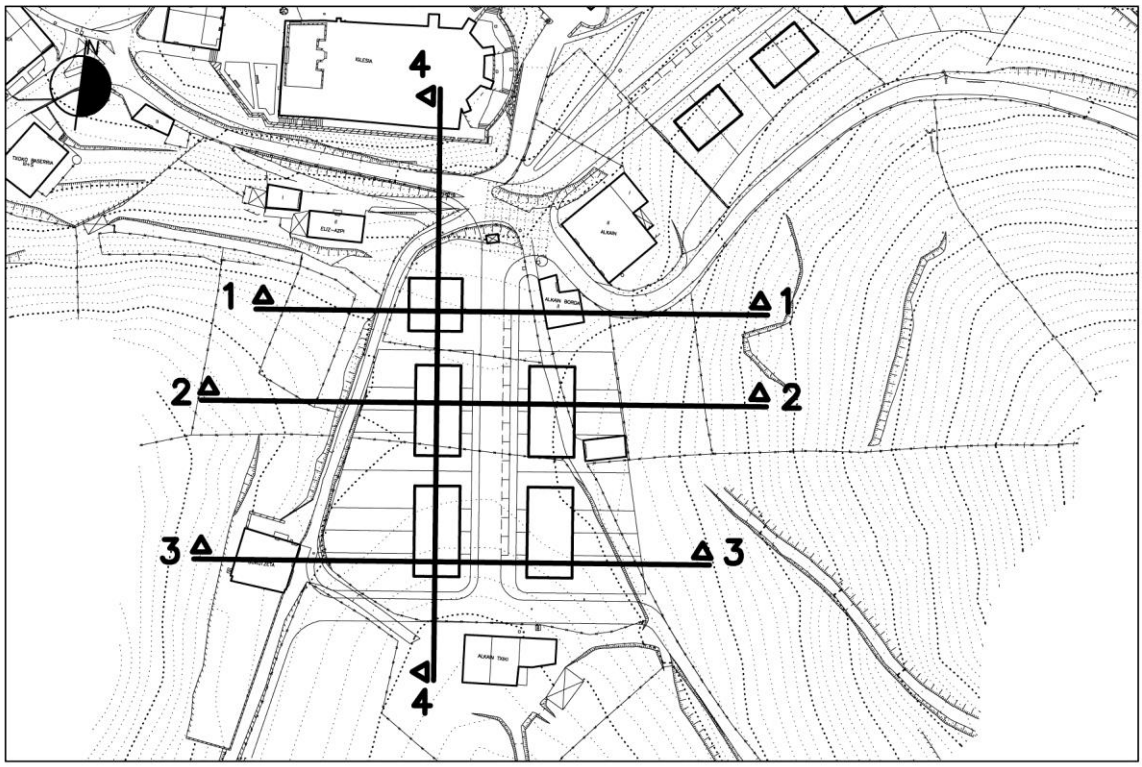
  - Respecto a los plazos para la gestión y para el cumplimiento de las obligaciones de urbanización y edificación se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el presente proyecto.

5.- GRAFICOS

* 1. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ..... Escala 1/1.000

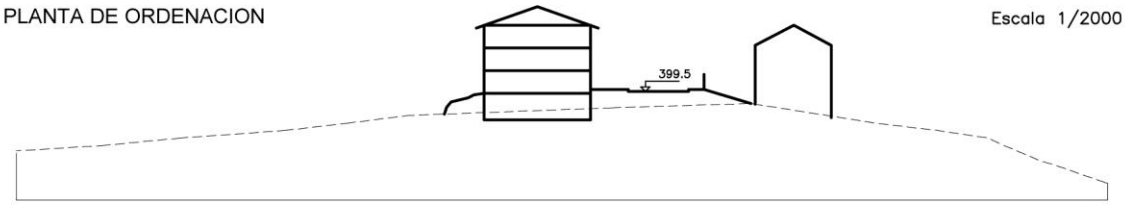
A.I.U. "3" (Cont.)

A.I.U. 3

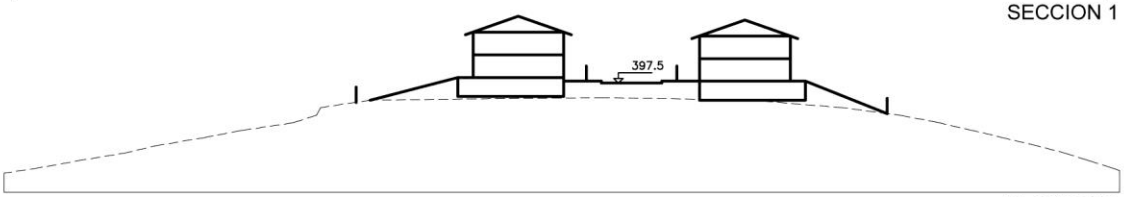


PLANTA DE ORDENACION

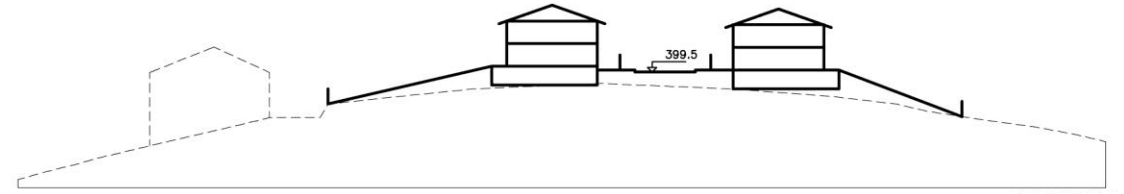
Escala 1/2000



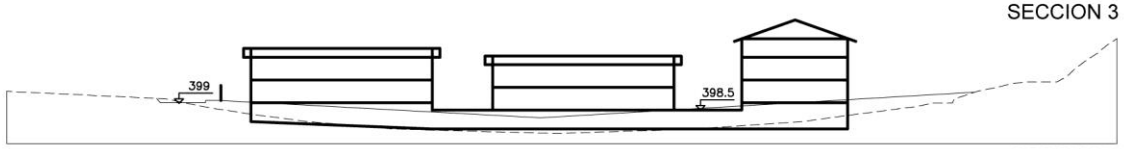
SECCION 1



SECCION 2



SECCION 3



SECCION 4

GRAFICO 1. CONDICIONES DE EDIFICACION

Secciones Escala 1/1000

A.I.U."4 – FRONTOI-ALDE" **(Superficie: 8.596.- m²)**

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* Consolidación de la edificación bifamiliar (ocho viviendas) recientemente ejecutada en desarrollo de las Normas Subsidiarias aprobadas en 1.992, así como de la previsión adicional de ejecutar una quinta edificación para dos viviendas (parcela "a.10.4.4").

* Culminación de las obras de urbanización del espacio público resultante en desarrollo del área.

* Culminación de las obras de urbanización interior de las parcelas.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

* **ZONA A.10/4** (Residencial) ..... **(Superficie: 8.203.-m²)**

- Condiciones particulares de edificación:

  · Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio:
    * Aprovechamiento Edificatorio total: .....**2.500.- m²(t)**
    (500 m²(t) por cada parcela)

  · Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
    * Perfil de edificación: .....**III/I**
    * Altura de edificación (medida a partir del encuentro de la edificación con el terreno):
      - A Aleros horizontales.....**9,00 m.**
      - A cumbrera en cubiertas a dos aguas .....**10,00 m.**
    * Ocupación máxima de cada edificación:..... **200 m²**
    * Se consolidan el perfil y altura de edificación de las construcciones existentes.

- Condiciones particulares de uso:

  · Número máximo de viviendas: .....**10 viv.**

* **ZONA E.10/4** (Red Viaria) ..... **(Superficie: 393.-m²)**

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

* Clasificación del suelo:
  - SUELO URBANO, con urbanización pendiente de culminación.

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
  - EJECUCION DIRECTA

* Programa de actuación:
  - "EN EJECUCION".

A.I.U. "4" (Cont.)

* Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico:
  - El Aprovechamiento Medio de la unidad de ejecución delimitada para la ejecución del ámbito en la que se incluye integramente la zona global residencial delimitada es el resultante de la división entre el aprovechamiento lucrativo total previsto en el ámbito de referencia -numerador-, y la superficie de los terrenos computables de la misma -denominador-.[1]

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación pormenorizada en el Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano "II.7.1 y II.7.2" de Zonificación pormenorizada.

* Características de la ordenación:

  - Uso de vivienda:

    · Aprovechamiento edificatorio: ..... **2.500.-m²(t)**
    - Parcela "a.10.4.1" ..... **500**.-m²(t)
    - Parcela "a.10.4.2" ..... **500**.-m²(t)
    - Parcela "a.10.4.3" ..... **500**.-m²(t)
    - Parcela "a.10.4.4" ..... **500**.-m²(t)
    - Parcela "a.10.4.5" ..... **500**.-m²(t)

    · Número de viviendas: ..... **10 viv.**
    - Parcela "a.10.4.1" ..... 2 viv.
    - Parcela "a.10.4.2" ..... 2 viv.
    - Parcela "a.10.4.3" ..... 2 viv.
    - Parcela "a.10.4.4" ..... 2 viv.
    - Parcela "a.10.4.5" ..... 2 viv.

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

* Las alineaciones máximas de la edificación, sobre y bajo rasante, se describen en los planos "II.9.1 y II.9.2" del presente proyecto.

* Se establece la servidumbre recíproca entre las parcelas colindantes, dos a dos, a los efectos de resolver adecuadamente las rampas de acceso a garages, según se determine en el correspondiente proyecto de gestión.

[1] Se estará a todos los efectos a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales del presente Proyecto

A.I.U. "4" (Cont.)

3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

* Se urbanizarán, además del viario interno y en general el interior de las parcelas, la acera paralela a la carretera GI-3381, los aparcamientos que junto a ésta se preven y el vial de borde noreste del ámbito.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Condiciones generales de gestión y ejecución:

  - Se delimita la unidad de ejecución UE."4.1" de 8.203.- m^2 de superficie, que se desarrollará por el sistema de compensación.
    Ésta se delimita en los Planos "II.8.1 y II.8.2" del presente Proyecto.

* Condiciones de financiación de las cargas de urbanización:

  - Las cargas de urbanización correspondientes a la unidad de ejecución UE."4.1" correrán a cargo de los propietarios de la misma.

* Plazos de ejecución:

  - Se establece un plazo máximo de dos años para la presentación ante el Ayuntamiento de la correspondiente solicitud de licencia de construcción en la parcela no edificada -"a.10.4.4"-.

A.I.U. "5 - GABIRIAKO HERRIGUNEA" **(Superficie: 24.385.- m²)**

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* Continuar el proceso de rehabilitación y puesta en uso del patrimonio arquitectónico y urbanizado existente.
* Consolidar las características generales y ambientales del Area, tanto en lo que se refiere a la parcelación, a la edificación existente y a sus usos diversos (residenciales, terciarios, dotacionales, etc.) como al viario y a los espacios libres.
* Consolidar el número de viviendas existentes, sin perjuicio de su reajuste en atención a la dimensión de las mismas, y autorizar de forma generalizada la implantación de usos comerciales en las plantas bajas de la edificación, e incluso de otros usos terciarios en plantas altas.
* Delimitar con el rango de sistema general de espacios libres la explanada alta, lugar central del casco, incluidas las terrazas que descienden hasta el frontón municipal.
* Consolidar como espacio libre local el entorno de la casa consistorial y la parroquia.
* Consolidar el uso dotacional de las parcelas en la actualidad destinadas a diversos equipamientos: casa consistorial, centro de educación infantil, consultorio médico, iglesia parroquial y frontón, sin perjuicio de la autorización del uso residencial auxiliar preexistente (5 viviendas).
* Plantear intervenciones de reurbanización del espacio público y en particular la reordenación del ámbito calificado como sistema general de espacios libres, dando continuidad a las obras de urbanización ejecutadas en distintas fases en el entorno de la Casa Consistorial y de la Parroquia.
* Habilitación de plazas de aparcamiento al aire libre, debidamente ordenadas, en el ámbito.
* Ampliar la sección transversal del viario que discurre por el borde sur del área.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

* **ZONA A.10/5** (Residencial) ..... **(Superficie: 20.204.-m²)**

- Condiciones particulares de edificación:

  · Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio:
    * Aprovechamiento consolidado:
      - El aprovechamiento edificatorio normativo será el resultante de la forma actual de las edificaciones.

  · Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
    * Aprovechamiento consolidado:
      - Se consolidan el perfil y altura de edificación de las construcciones existentes, autorizándose sin embargo la elevación en un metro de la altura de los edificios denominados Kalebarren, Kale erdi, Torrea, Eliz-alde, Txoko y Eliz-azpi.

- Condiciones particulares de uso:

  · Número máximo de viviendas:
    * Se consolida el número de viviendas existentes, autorizándose su ampliación hasta un máximo de cuatro viviendas por edificación, siempre que el tamaño medio mínimo de las viviendas resultantes no sea inferior a 100 m²(t).

A.I.U. "5" (Cont.)

* Se autoriza expresamente la implantación de usos comerciales en las plantas bajas de la edificación así como de otros usos terciarios en plantas altas.

* **ZONA E.10/5** (Red Viaria) ..... **(Superficie: 1.270.-m²)**

* **ZONA F.10/5** (Espacios Libres) ..... **(Superficie: 2.911.-m²)**

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

* Clasificación del suelo:
  - SUELO URBANO, con la urbanización consolidada, independientemente de las intervenciones de reurbanización que se proponen.

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
  - EJECUCION DIRECTA

* Programa de actuación:
  - "EN EJECUCION".

* Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico:
  - Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación pormenorizada en el Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en los planos "II.7.1 y II.7.2" de Zonificación pormenorizada.

* Características de la ordenación:

  - Uso de vivienda:

    · Aprovechamiento edificatorio (Dato informativo):.....5.585.-m^2(t)
    · Número de viviendas (Dato informativo): ..... 14 viv.

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

* Las alineaciones máximas de la edificación, sobre y bajo rasante, se corresponden con la realidad ejecutada y se describen en los planos "II.9.1 y II.9.2" del presente proyecto.

A.I.U. "5" (Cont.)

3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

* Se reurbanizará la plaza alta y se ensanchará el vial de borde sur del área, correspondiendo tales intervenciones a la iniciativa municipal.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Condiciones generales de gestión y ejecución:

  - No se delimitan ámbitos de gestión.

* Condiciones de financiación de las cargas de urbanización:

  - Las cargas de urbanización correspondientes a las obras de reurbanización previstas correrán a cargo de la Administración pública.

* Plazos de ejecución:

  - Se proyecta la ejecución de las obras de reurbanización previstas en el primer cuatrienio de ejecución de estas Normas Subsidiarias.

A.I.U. "6 - KALBARIOTA" **(Superficie: 8.118.- m²)**

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* Mantenimiento de las características generales y ambientales del Area, tanto en lo que se refiere a la consolidación de la edificación existente como al viario y al espacio no ocupado por la edificación.
* Regulación complementaria de la implantación de garages.
* Concreción de la ordenación pormenorizada como resultado del Plan Parcial de desarrollo del área de 1.975, del planeamiento general aprobado en 1.992 y de la ordenación ejecutada, planteando la tramitación de un expediente de Normalización de Fincas al efecto de resolver definitivamente la situación urbanística y registral en el área así como su reurbanización.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

* **ZONA A.10/6** (Residencial) ..... **(Superficie: 7.817.-m²)**

- Condiciones particulares de edificación:

  · Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio:
    * El aprovechamiento edificatorio normativo será el resultante de la forma actual de las edificaciones consolidadas, autorizándose tan sólo la construcción adicional de garages en situación de semisótano de acuerdo con el gráfico que se acompaña a la presente Norma Particular en aquellas parcelas en las que no se han ejecutado éstos.

  · Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
    - Se consolidan el perfil y altura de edificación de las construcciones existentes, autorizándose tan sólo la construcción adicional de garages en situación de semisótano de acuerdo con el gráfico que se acompaña a la presente Norma Particular en aquellas parcelas en las que no se han ejecutado éstos. Se autoriza sin embargo la elevación en un metor de la altura del edificio Agirre-Eguzkiza.

- Condiciones particulares de uso:

  · Número máximo de viviendas:
    * Se consolida el número de viviendas existentes, autorizándose la ampliación a dos del número de viviendas existentes en el edificio denominado Agirre-enea.

* **ZONA E.10/6** (Red Viaria) ..... **(Superficie: 301.-m²)**

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

* Clasificación del suelo:
  - SUELO URBANO. Con urbanización consolidada.

A.I.U. "6" (Cont.)

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
  - EJECUCION DIRECTA.
    No obstante, se tramitará un expediente de Normalización de fincas a los efectos de regularizar definitivamente la situación registral del área de acuerdo con las determinaciones del presente proyecto.

* Programa de actuación:
  - "EN EJECUCION" a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

* Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico:
  - Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación pormenorizada en el Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en los planos "II.7.1 y II.7.2" de Zonificación pormenorizada.

* Características de la ordenación

  - Uso de vivienda:

    · Aprovechamiento edificatorio (Dato informativo):.....2.346.-m^2(t)
    · Número de viviendas (Dato informativo): ..... 11 viv.

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

* Las alineaciones máximas de la edificación, sobre y bajo rasante, se corresponden con la realidad ejecutada y se describen en los planos "II.9.1 y II.9.2" del presente proyecto. Se autoriza, de acuerdo con el gráfico que se adjunta a esta Norma Particular, la construcción de garages adosados a la edificación existente con un perfil de una única planta en situación de semisótano, con cubierta plana sobre la que tan sólo podrán emerger cerramientos de tipo barandilla de 1,10 m. de altura máxima no ejecutados con cierre de fábrica.

3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

* No se proyectan obras de nueva urbanización en el área, si bien con motivo de la tramitación del expediente de Normalización de fincas que se prevé en el área se plantea la necesidad de reurbanizar el viario propio del ámbito.

A.I.U. "6" (Cont.)

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Condiciones de gestión:

  - Se prevé la tramitación de un expediente de Normalización de Fincas de la totalidad del área al efecto de resolver definitivamente la situación urbanística y registral en la misma así como de que se reurbanice el viario interno de acceso a las viviendas.

* Condiciones de financiación de las cargas de urbanización:

  - Las obras de reurbanización correspondientes correrán a cargo de los propietarios de las parcelas residenciales que resultan en el área.

* Plazos de ejecución:

  - La tramitación y definitiva aprobación del expediente de Normalización de Fincas, así como la ejecución de las obras de reurbanización correspondientes se realizará dentro del primer cuatrienio de desarrollo de estas Normas Subsidiarias.
  - No podrá procederse a la nueva implantación de los garages expresamente autorizados en tanto en cuanto no se proceda a la aprobación del expediente de Normalización de Fincas precitado.

A.I.U. "7 – SANTA MARINA" **(Superficie: 10.763.- m²)**

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* Rehabilitar y poner en uso el patrimonio arquitectónico y urbanizado existente.
* Consolidar las características generales y ambientales del Area, tanto en lo que se refiere a la parcelación, a la edificación existente y a sus usos diversos (residenciales, terciarios, dotacionales, etc.) como al viario y a los espacios libres.
* Consolidar el número de viviendas existentes, sin perjuicio de su reajuste en atención a la dimensión de las mismas, y autorizar de forma generalizada la implantación de usos comerciales en las plantas bajas de la edificación, e incluso de otros usos terciarios en plantas altas.
* Delimitar con el rango de sistema general de espacios libres la arboleda, lugar central del núcleo urbano.
* Consolidar el uso dotacional de las parcelas correspondientes a ermita y frontón.
* Plantear la intervención en la reurbanización del espacio público y en particular en la reordenación del ámbito calificado como sistema general de espacios libres.
* Plantear complementariamente la rehabilitación de los edificios dotacionales existentes.
* Habilitación de plazas de aparcamiento al aire libre, debidamente ordenadas, en el ámbito.
* Previsión, de acuerdo con las Normas Subsidiarias anteriores, de la implantación de una nueva parcela residencial unifamiliar.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

* **ZONA A.10/7** (Residencial) ..... **(Superficie: 9.476.-m²)**

- Condiciones particulares de edificación:

  · Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio:
    * Aprovechamiento consolidado:
      - El aprovechamiento edificatorio normativo será el resultante de la forma actual de las edificaciones.
    * Aprovechamiento nuevo:
      - Parcela "a.10.7.1".....**300.- m²(t)**

  · Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
    * Aprovechamiento consolidado:
      - Se consolidan el perfil y altura de edificación de las construcciones existentes.
    * Nueva edificación prevista en la parcela "a.10.7.1":
      - Perfil de edificación: .....**II/I**
      - Altura de edificación (Medida a partir de la cota de rasante +601,50):
        . A Aleros horizontales .....**6,50 m.**
        . A cumbrera en cubiertas a dos aguas.....**8,50 m.**
      - Ocupación máxima autorizada:..... **150 m²**

A.I.U. "7" (Cont.)

- Condiciones particulares de uso:

  · Número máximo de viviendas en la parcela "a.10.7.1": .....**1 viv.**

    * Se autoriza expresamente la implantación de usos comerciales en las plantas bajas de la edificación así como de otros usos terciarios en plantas altas.

***** **ZONA F.10/7** (Espacios Libres) ..... **(Superficie: 1.287.-m²)**

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

* Clasificación del suelo:
  - SUELO URBANO, con la urbanización consolidada, independiente de las intervenciones de reurbanización que se proponen.

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
  - EJECUCION DIRECTA

* Programa de actuación:
  - "EN EJECUCION".

* Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico:
  - Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación pormenorizada en el Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en los planos "II.7.1 y II.7.3" de Zonificación pormenorizada.

* Características de la ordenación:

  - Uso de vivienda:

    · Número de viviendas (Dato informativo): ..... 5 viv.

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

* Las alineaciones máximas de la edificación, sobre y bajo rasante, se describen en los planos "II.9.1 y II.9.3" del presente proyecto.

* Ocupación máxima de parcela "a.10.7.1": .....150 m²

A.I.U. "7" (Cont.)

3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

* Se reurbanizará el espacio libre central del área y se habilitará de forma ordenado una dotación de aparcamientos al aire libre, correspondiendo tales intervenciones a la iniciativa municipal.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Condiciones generales de gestión y ejecución:

  - No se delimitan ámbitos de gestión.

* Condiciones de financiación de las cargas de urbanización:

  - Las cargas de urbanización correspondientes a las obras de reurbanización previstas correrán a cargo de la Administración pública.

* Plazos de ejecución:

  - Se proyecta la ejecución de las obras de reurbanización previstas en el primer cuatrienio de ejecución de estas Normas Subsidiarias.

  - Se establece un plazo máximo de dos años para la presentación ante el Ayuntamiento de la correspondiente solicitud de licencia de construcción en la parcela no edificada -"a.10.7.1"-.

A.I.U. "8 – ALEGIKO AUZOGUNEA" **(Superficie: 8.378.- m²)**

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* Culminar el proceso de gestión y ejecución de un paseo de borde de la regata de Santa Lucía, así como las obras de encauzamiento de ésta a su paso junto al barrio.
* Consolidar la edificación existente, así como la parcelación, completando la trama existente con la implantación de un nuevo edificio residencial bifamiliar, ya previsto por las Normas Subsidiarias anteriores.
* Plantear la reordenación del acceso a la zona industrial colindante del municipio de Ormaiztegi, mejorando las condiciones de accesibilidad al nuevo puente y redefiniendo la parcelación y las condiciones de edificación en la parcela de Suministros Burniola, S.L. de acuerdo con el convenio suscrito por esta empresa y el Ayuntamiento en relación con la ejecución de las obras de encauzamiento de la regata de Santa Lucía.
* Ordenar en consecuencia once nuevas viviendas, cuatro de ellas ya contempladas en el planeamiento anteriormente vigente.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

* **ZONA A.10/8** (Residencial) ..... **(Superficie: 7.998.-m²)**

- Condiciones particulares de edificación:

  · Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio:
    * Aprovechamiento consolidado:
      - El aprovechamiento edificatorio normativo será el resultante de la forma actual de las edificaciones, con la salvedad de la regulación específica que a continuación se describe para las parcelas "a.10.8.1" y "a.10.8.2":
    * Aprovechamiento nuevo:
      - En la UE "8.1" delimitada en la que se ordena la parcela "a.10.8.1": .....**600.- m²(t)**
      - En la UE "8.2" delimitada, en la que se ordena la parcela "a.10.8.2": .....**915.- m²(t)**

  · Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
    * Se consolidan el perfil y altura de edificación de las construcciones existentes.
    * Parcela "a.10.8.1":
      - Perfil: .....**III/I**
      - Altura de edificación (Medida a partir de la cota de rasante +207,40): .....**9,00 m.**
      - Vuelos: Se prohibe expresamente la ejecución de vuelos abiertos y cerrados en fachada, autorizándose tan sólo en el frente a la regata de Santa Lucía.
    * Parcela "a.10.8.2":
      - Perfil: ..... **III/I**[1]
      - Altura de edificación (Medida a partir de la cota de rasante +207,30): .....**10,00 m.**
      - Ocupación máxima de parcela:..... **514 m²**
      - Vuelos: Se prohibe expresamente la ejecución de vuelos abiertos y cerrados en fachada, autorizándose tan sólo en el frente a la regata de Santa Lucía.

[1] La envolvente máxima de la edificación se define pormenorizadamente en el gráfico adjunto de esta Norma Particular.

A.I.U. "8" (Cont.)

- Condiciones particulares de uso:

  . Con la excepción de cuanto a continuación se prevé para las parcelas "a.10.8.1" y "a.10.8.2", se consolida el número de viviendas existentes, autorizándose su ampliación hasta un máximo de dos viviendas por edificación, siempre que el tamaño medio mínimo de las viviendas resultantes no sea inferior a 100 m²(t).
  · Número máximo de viviendas en la parcela "a.10.8.1": .....**2 viv.**
  · Número máximo de viviendas en la parcela "a.10.8.2": .....**9 viv.**
  . Se autoriza expresamente la implantación de usos comerciales en las plantas bajas de la edificación así como de otros usos terciarios en plantas altas.

* **ZONA E.10/8** (Red Viaria) ..... **(Superficie: 380.-m²)**

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

* Clasificación del suelo:
  - SUELO URBANO

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
  - EJECUCION DIRECTA

* Programa de actuación:
  - "EN EJECUCION" a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

* Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico:
  - El Aprovechamiento Medio de cada una de las unidades de ejecución delimitadas -"U.E. 8.1" y "U.E. 8.2"-, será el resultante de la división en cada caso entre el aprovechamiento lucrativo total previsto en el ámbito de referencia -numerador- y la superficie de los terrenos computables del mismo -denominador-.[(1)]
  - En los demás supuestos estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación pormenorizada en el Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en los planos "II.7.1 y II.7. 3" de Zonificación pormenorizada.

* Características de la ordenación:

  - Uso de vivienda:

    · Número de viviendas (Dato informativo): ..... 15 viv.

[(1)] Se estará a todos los efectos a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales del presente Proyecto

A.I.U. "8" (Cont.)

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

* Las alineaciones máximas de la edificación, sobre y bajo rasante, se describen en los planos "II.9.1 y II.9.3" del presente proyecto.

* Ocupación máxima de parcela "a.10.8.1": .....225 m²

* Ocupación máxima de parcela "a.10.8.2": .....535 m²

3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

* Se culminará la ejecución del paseo de borde de la regata de Santa Lucía.

* Se reurbanizará el entorno de la parcela "a.10.8.2" y, con ello, los accesos al nuevo puente, correspondiendo tal intervención a la promoción de la parcela.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Condiciones generales de gestión y ejecución:

  - Se delimitan las unidades de ejecución UE."8.1" y UE."8.2" de 1.127.- m^2 y 1.046.- m^2 de superficie respectivamente, que se desarrollarán por el sistema de compensación.
    Éstas se delimitan en los Planos II.8.1 y II. 8. 3 del presente Proyecto.

* Condiciones de financiación de las cargas de urbanización:

  - Las cargas de urbanización correspondientes a las unidades de ejecución UE."8.1" y UE."8.2" correrán a cargo respectivamente de los propietarios de las mismas.

* Plazos de ejecución:

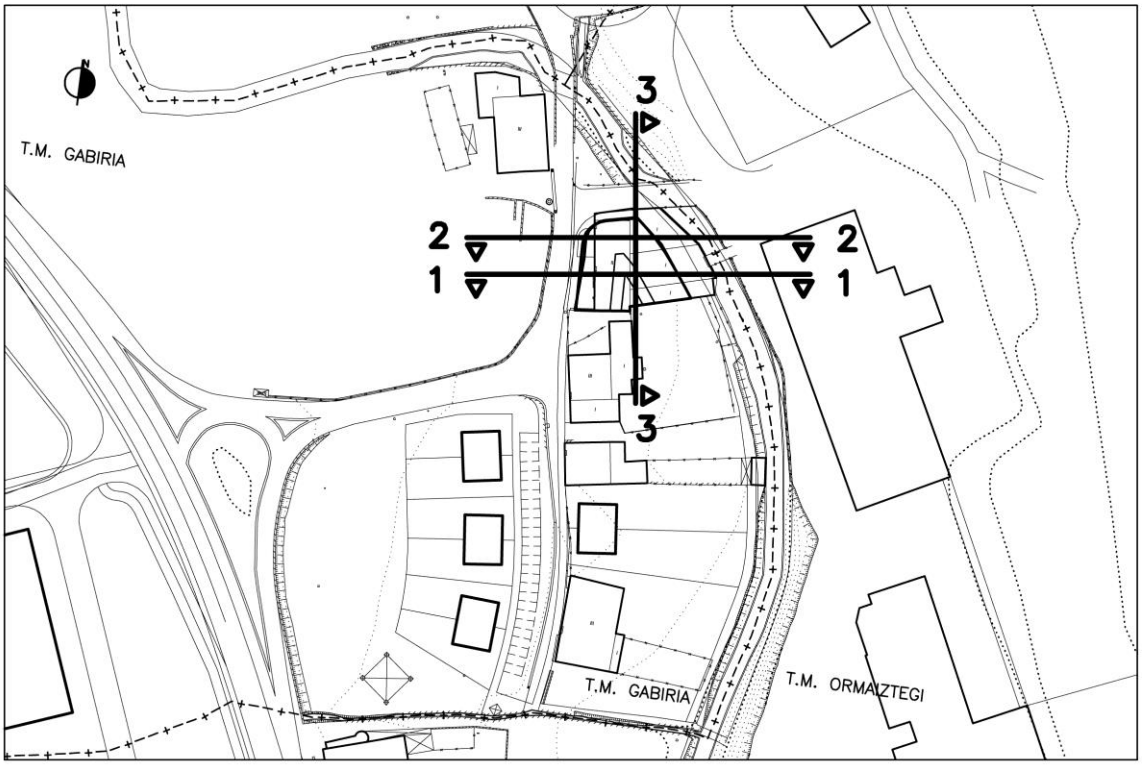
  - Se establece un plazo máximo de dos años para la presentación ante el Ayuntamiento de la correspondiente solicitud de licencia de construcción en la parcela no edificada -"a.10.8.1"-.

5.- GRÁFICOS

* 1. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.....Escala 1/1.000

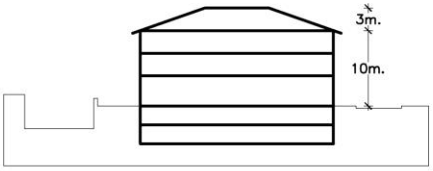
A.I.U. "8" (Cont.)

A.I.U. 8

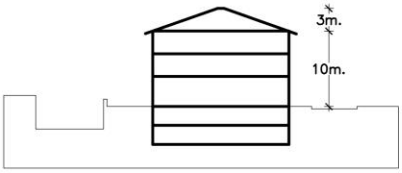


PLANTA DE ORDENACION

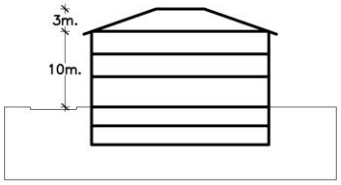
Escala 1/2000



SECCION 1



SECCION 2



SECCION 3

GRAFICO 1. CONDICIONES DE EDIFICACION

Secciones Escala 1/1000

A.I.U. "9 – URRUTI" **(Superficie: 25.613.- m²)**

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* Consolidación de la zona industrial preexistente en sus actuales dimensiones, reajustando puntualmente el límite del área junto a Talleres Juan Lasa, S.A., al noreste.
* Ampliación del aprovechamiento industrial ordenado por el planeamiento anterior y reordenación de las condiciones de ocupación e implantación de la edificación considerando en este contexto las previsiones a largo plazo de las tres empresas instaladas en el área (Talleres Urruti, Talleres Juan Lasa; S.A. y Fundiciones Gabiria, S.A.). La propuesta supone la consolidación de la edificación industrial existente así como la posibilidad de abordar nuevos desarrollos complementarios.
* Consolidar la totalidad del ámbito como un conjunto de parcelas industriales, no previéndose la existencia en el área de viario público, ordenándose no obstante las condiciones de edificación y vialidad en el interior de la zona indistrial.
* Delimitar una única unidad de ejecución comprensiva de la totalidad del ámbito a desarrollar por el sistema de compensación, sin perjuicio de que previa la oportuna justificación se plantee la división del ámbito en diversas unidades de ejecución.
* Urbanizar el interior del área y en particular las parcelas no edificadas.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

* **ZONA B.10/9** (Industrial) ..... **(Superficie: 25.613.-m²)**

- Condiciones particulares de edificación:
  · Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio:

  · Edificabilidad zonal: ..... **0,60 m²(t)/m²**

  · Aprovechamiento edificatorio zonal total (dato orientativo): ..... 15.367 m²(t)

  . Ocupación máxima de la edificación en el conjunto del ámbito: ..... **10.790 m²**

  · Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
    - Perfil de edificación: .....**III/I**
    - Altura de edificación: .....**12,00 m.**

  Se consolida la forma de las edificaciones existentes que superan los parámetros establecidos de forma general para el Area.

- Condiciones particulares de uso:

  . Se limita el tipo de industria hasta las de cuarta categoría.
  . Se deberán resolver en el interior de las parcelas las necesidades de aparcamiento del área.

- Condiciones particulares de parcelación:

  Se establece en 2.000 m² el tamaño mínimo de parcela en el ámbito.

A.I.U. "9" (Cont.)

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

* Clasificación del suelo:
  - SUELO URBANO. Carente de urbanización consolidada

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
  - EJECUCION DIRECTA

* Programa de actuación:
  - "EN EJECUCION" a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

* Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico:
  - El Aprovechamiento Medio de la unidad de ejecución delimitada, correspondiente a la totalidad del ámbito, es el resultante de la división entre el aprovechamiento lucrativo total previsto en el ámbito de referencia -numerador- y la superficie de los terrenos computables del mismo -denominador-.[1]

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación pormenorizada en el Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano "II.7.1 de Zonificación pormenorizada.

* Características de la ordenación

  - Uso industrial:

    · Aprovechamiento consolidado (Estimado): .....6.420.-m^2(t)
    · Aprovechamiento nuevo (Estimado): .....8.948.-m^2(t)

    · Localización del aprovechamiento edificatorio:
    (de acuerdo con los planos de proyecto)
    * Entorno de Talleres Urruti: Ocupación: 900 m².... Aprovechamiento: 1.900 m²(t)
    * Entorno de Juan Lasa, S.A.: Ocupación: 4.670 m².... Aprovechamiento: 6.707 m²(t)
    * Entorno de Fund. Gabiria, S.A.: Ocupación: 2.120 m².... Aprovechamiento: 2.730 m²(t)
    * Entorno de Nueva implantación: Ocupación: 3.100 m².... Aprovechamiento: 4.030 m²(t)

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

Las condiciones para la nueva edificación previstas en el ámbito se determinan gráficamente en los planos del presente proyecto.

[1] Se estará a todos los efectos a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales del presente Proyecto

A.I.U. "9" (Cont.)

En la parcela correspondiente a Fundiciones Gabiria, la alineación máxima de edificación en el frente sur no podrá acercarse a la GI-3540 más allé de lo ya construido y consolidado.

Dado que no se prevé la obtención de suelos públicos en la ejecución del área, el proyecto de compensación a redactar para la delimitación de parcelas y la asignación de aprovechamientos y cargas correspondientes (ejecución de infraestrcuturas, urbanización de conexión con viario público, etc.) establecerá las servidumbres precisas entre las parcelas resultantes al efecto de garantizar la accesibilidad y adecuado uso de todas ellas.

3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

* Urbanización del interior de parcela y muy en particular de los espacios objeto de servidumbre entre parcelas, resolviendo la dotación de aparcamiento preceptiva.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Condiciones de gestión y ejecución

  - Se delimita la unidad de ejecución UE."9.1" de 25.613. m^2 de superficie que se desarrollará por el sistema de compensación.

  - La ejecución de las obras interiores de urbanización de las parcelas se realizará mediante proyectos de obras complementarias a las de edificación que acompañarán inexcusablemente a las solicitudes de licencia de construcción que se planteen y a cuya ejecución se condicionarán éstas.

* Condiciones de financiación de las cargas de urbanización:

  - La urbanización de las parcelas resultantes correrá a cargo de los propietarios de terrenos de las mismas.

* Plazos de ejecución:

  - Respecto a los plazos para la gestión y para el cumplimiento de las obligaciones de urbanización y edificación se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el presente documento.

  - No podrá procederse a la nueva implantación de edificaciones industriales en tanto en cuanto no se proceda a la aprobación definitiva del correspondiente proyecto de compensación para el desarrollo del área.

A.I.U. "10 – ARRONDO" **(Superficie: 14.217.- m²)**

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* Consolidación de la zona industrial preexistente en la que desarrolla su actividad la empresa Pavimentos Arrondo, S.A., extendiendo el suelo industrial ya calificado hasta el límite de la zona de dominio público de la carretera GI-3540.
* Limitación de la intensidad del uso industrial a una edificabilidad de 0,50 m²(t)/m² atendiendo a las características de la actividad y a la localización del área.
* Reordenación de las condiciones de ocupación e implantación de la edificación considerando en este contexto las previsiones de la empresa instalada en el área. La propuesta supone la consolidación de la edificación industrial existente así como la posibilidad de abordar nuevos desarrollos edificatorios complementarios.
* Consolidar la totalidad del ámbito como una única parcela industrial indivisible, no previéndose la existencia en el área de viario público.
* Urbanizar el interior del área.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

* **ZONA B.10/10** (Industrial) ..... **(Superficie: 14.217.-m²)**

- Condiciones particulares de edificación:
  · Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio:

  · Edificabilidad zonal: ..... **0,50.- m²(t)/m²**

  · Aprovechamiento edificatorio zonal total (dato orientativo): ..... 7.108 .- m²(t)

  . Ocupación máxima de la edificación ..... **5.000 m²**.

  · Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
    - Perfil de edificación: ..... **III/I**
    - Altura de edificación: ..... **12,00 m.**

- Condiciones particulares de uso:

  . Se limita el tipo de industria hasta las de cuarta categoría.
  . Se deberán resolver en el interior de las parcelas las necesidades de aparcamiento del área.

- Condiciones particulares de parcelación:

  . El conjunto del área se corresponde con una única parcela urbanística industrial indivisible.

A.I.U. "10" (Cont.)

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

* Clasificación del suelo:
  - SUELO URBANO. Con urbanización consolidada

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
  - EJECUCION DIRECTA

* Programa de actuación:
  - "EN EJECUCION" a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

* Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico:
  - Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación pormenorizada en el Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano "II.7.1" de Zonificación pormenorizada.

* Características de la ordenación

  - Uso industrial:

    · Aprovechamiento consolidado (Estimado): .....3.890 .-m^2(t)
    · Aprovechamiento nuevo (Estimado): .....3.218 .-m^2(t)

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

Las condiciones para la nueva edificación previstas en la zona industrial se determinan gráficamente en los planos del presente proyecto.

3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

* Urbanización del interior de parcela, resolviendo la dotación de aparcamiento preceptiva.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Condiciones de gestión y ejecución
  - No se delimitan unidades de ejecución.

A.I.U. "10" (Cont.)

- La ejecución de las obras interiores de urbanización de la parcela se realizará mediante proyectos de obras complementarias a las de edificación que acompañarán inexcusablemente a las solicitudes de licencia de construcción que se planteen y a cuya ejecución se condicionarán éstas.

* Condiciones de financiación de las cargas de urbanización:

- La urbanización de la parcela resultante correrá a cargo de la propiedad de la misma.

* Plazos de ejecución:

- Respecto a los plazos para la gestión y para el cumplimiento de las obligaciones de urbanización y edificación se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el presente documento.

A.I.U. "11 – EDERSAL" **(Superficie: 7.244.- m²)**

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* Consolidación de la zona industrial preexistente en la que desarrolla su actividad la empresa Edersal, extendiendo el suelo industrial ya calificado hacia el límite con la carretera GI-3540.
* Limitación de la intensidad del uso industrial a una edificabilidad de 0,50 m²(t)/m² atendiendo a las características de la actividad y a la localización del área.
* Reordenación de las condiciones de ocupación e implantación de la edificación considerando en este contexto las previsiones de la empresa instalada en el área. La propuesta supone la consolidación de la edificación industrial existente así como la posibilidad de abordar nuevos desarrollos edificatorios complementarios.
* Consolidar la totalidad del ámbito como una única parcela industrial indivisible, no previéndose la existencia en el área de viario público.
* Urbanizar el interior del área.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

* **ZONA B.10/11** (Industrial) ..... **(Superficie: 7.244.-m²)**

- Condiciones particulares de edificación:
  · Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio:

  · Edificabilidad zonal: ..... **0,50.- m²(t)/m²**

  · Aprovechamiento edificatorio zonal total (dato orientativo): ..... 3.622 .- m²(t)

  . Ocupación máxima de la edificación ..... **2.900 m²**.

  · Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
    - Perfil de edificación: ..... **II/I**
    - Altura de edificación: ..... **9,00 m.**

  . Se consolida el aprovechamiento y forma de las edificaciones existentes que superan los parámetros establecidos de forma general para el Area.

- Condiciones particulares de uso:

  . Se limita el tipo de industria hasta las de cuarta categoría.
  . Se deberán resolver en el interior de las parcelas las necesidades de aparcamiento del área.

- Condiciones particulares de parcelación:

  . El conjunto del área se corresponde con una única parcela urbanística industrial indivisible.

A.I.U. "11" (Cont.)

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

* Clasificación del suelo:
  - SUELO URBANO. Con urbanización consolidada

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
  - EJECUCION DIRECTA

* Programa de actuación:
  - "EN EJECUCION" a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

* Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico:
  - Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación pormenorizada en el Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano "II.7.1" de Zonificación pormenorizada.

* Características de la ordenación

  - Uso industrial:

    · Aprovechamiento consolidado (Estimado): .....2.081.-m^2(t)
    · Aprovechamiento nuevo (Estimado): .....1.541.-m^2(t)

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

Las condiciones para la nueva edificación previstas en la zona industrial se determinan gráficamente en los planos del presente proyecto.

3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

* Urbanización del interior de parcela, resolviendo la dotación de aparcamiento preceptiva.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Condiciones de gestión y ejecución
  - No se delimitan unidades de ejecución.

A.I.U. "11" (Cont.)

- La ejecución de las obras interiores de urbanización de la parcela se realizará mediante proyectos de obras complementarias a las de edificación que acompañarán inexcusablemente a las solicitudes de licencia de construcción que se planteen y a cuya ejecución se condicionarán éstas.

* Condiciones de financiación de las cargas de urbanización:

- La urbanización de la parcela resultante correrá a cargo de la propiedad de la misma.

* Plazos de ejecución:

- Respecto a los plazos para la gestión y para el cumplimiento de las obligaciones de urbanización y edificación se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el presente documento.

A.I.U. "12 – UNE-ORIA" **(Superficie: 2.322.- m²)**

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* Consolidar la zona industrial preexistente en la que desarrolla su actividad la empresa Une-Oria.
* Consolidar las condiciones de ordenación y aprovechamiento previstas por el planeamiento anterior.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

* **ZONA B.10/12** (Industrial) ..... **(Superficie: 2.322.-m²)**

- Condiciones particulares de edificación:
  · Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio:

  · Aprovechamiento edificatorio zonal total: ..... **1.350 .- m²(t)**

  · Edificabilidad zonal (dato orientativo): ..... 0,58.- m²(t)/m²

  · Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
    - Perfil de edificación: ..... **III/I**
    - Altura de edificación: ..... **9,00 m.**
    - Retiro frente a viario: ..... **3 m.**

  . Se consolida el aprovechamiento y forma de las edificaciones existentes que superan los parámetros establecidos de forma general para el Area.

- Condiciones particulares de uso:

  . Se limita el tipo de industria hasta las de cuarta categoría.
  . Se deberán resolver en el interior de las parcelas las necesidades de aparcamiento del área.

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

* Clasificación del suelo:
  - SUELO URBANO. Con urbanización consolidada

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
  - EJECUCION DIRECTA

* Programa de actuación:
  - "EN EJECUCION" a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

* Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico:
  - Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

A.I.U. "12" (Cont.)

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación pormenorizada en el Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano "II.7.1" de Zonificación pormenorizada.

* Características de la ordenación

  - Uso industrial:

    · Aprovechamiento consolidado (Estimado): .....900.-m^2(t)
    · Aprovechamiento nuevo (Estimado): .....450.-m^2(t)

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

Las condiciones para la nueva edificación previstas en la zona industrial se determinan gráficamente en los planos del presente proyecto.

3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

* Urbanización del interior de parcela, resolviendo la dotación de aparcamiento preceptiva.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Condiciones de gestión y ejecución

  - No se delimitan unidades de ejecución.

  - La ejecución de las obras interiores de urbanización de la parcela se realizará mediante proyectos de obras complementarias a las de edificación que acompañarán inexcusablemente a las solicitudes de licencia de construcción que se planteen y a cuya ejecución se condicionarán éstas.

* Condiciones de financiación de las cargas de urbanización:

  - La urbanización de la parcela resultante correrá a cargo de la propiedad de la misma.

* Plazos de ejecución:

  - Respecto a los plazos para la gestión y para el cumplimiento de las obligaciones de urbanización y edificación se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el presente documento.

A.I.U. "13 – URKIOLA ONDO (sector 1)" **(Superficie: 3.221.- m²)**
(69.480 m^2 adicionales en el Término municipal de Ezkio-Itsaso)

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* Consolidar la zona industrial preexistente que se extiende al municipio de Ezkio-Itsaso y que incorpora suelo correspondiente al municipio de Gabiria a resultas de la rectificación y encauzamiento del trazado de la regata de Santa Lucía.
* Consolidar y convalidar las condiciones de ordenación y aprovechamiento previstas por el planeamiento anterior - modificación de las Normas Subsidiraias de Gabiria referida al sector 1 y Plan Parcial conjunto del sector 1 de Gabiria y del A.D.U. 8 de las Normas Subsidiarias de Ezkio-Itsaso-.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

* **ZONA B.10/13** (Industrial) .....**(Superficie1.616.-m²)**
(67.440 m^2 adicionales en el Término municipal de Ezkio-Itsaso)

- Condiciones particulares de edificación:

  · Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio:
  · Edificabilidad zonal: ..... **0,75.- m²(t)/m²**

  · Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
    - Perfil de edificación: .....**III/I**
    - Altura de edificación: ..... **12 m. a alero (14 m. sobre cualquier punto de rasante)**

- Condiciones particulares de uso:

  . Se convalida la regulación de usos establecida en el planeamiento anteriormente vigente.

* **ZONA F.20/13** (Cauces Fluviales) ..... **(Superficie: 1.605.-m²)**
(2.040 m^2 adicionales en el Término municipal de Ezkio-Itsaso)

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

* Clasificación del suelo:
  - SUELO URBANIZABLE (En ejecución)

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
  - PLAN PARCIAL

* Programa de actuación:
  - EN EJECUCIÓN.

A.I.U. "13" (Cont.)

* Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico:
  - Area de reparto: El área constituye en su totalidad a los efectos de la asignación del aprovechamiento urbanístico el área de reparto A.R.1, conjuntamente con el A.D.U. 8 que se desarrolla en el municipio de Ezkio-Itsaso.
  - Aprovechamiento Tipo: .....**0,75 m²(t) (B.10)/m²**

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación pormenorizada en el Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el Plan Parcial de desarrollo del ámbito.

A.I.U."14 – KANPOSANTU AZPI" **(Superficie: 3.288.- m²)**

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* Ordenación, en continuidad con el A.I.U. 6 y apoyado en el viario preexistente, de un nuevo desarrollo consistente en tres edificios residenciales bifamiliares con parcela privada.

* Complementación de las obras de urbanización precisas para la habilitación de una nueva acera en el frente de la edificación y la dotación de plazas de aparcamiento.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

* **ZONA A.10/14** (Residencial) ..... **(Superficie: 3.288.-m²)**

- Condiciones particulares de edificación:

  · Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio:
    * Aprovechamiento Edificatorio total: .....**1.200.- m²(t)**

  · Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
    * Perfil de edificación: .....**III/-**
    * Altura de edificación (medida a partir del encuentro de la edificación con el terreno):
      - A Aleros horizontales.....**9,00 m.**
      - A cumbrera en cubiertas a dos aguas .....**11,50 m.**

- Condiciones particulares de uso:

  · Número máximo de viviendas: .....**6 viv.**

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

* Clasificación del suelo:
  - SUELO URBANO. Carente de urbanización consolidada

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
  - EJECUCION DIRECTA

* Programa de actuación:
  - "EN EJECUCION".

* Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico:
  - El Aprovechamiento Medio de la unidad de ejecución delimitada, es el resultante de la división entre el aprovechamiento lucrativo total previsto en el ámbito de referencia -numerador-, y la superficie de los terrenos computables de la misma -denominador-.[1]

[1] Se estará a todos los efectos a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales del presente Proyecto

A.I.U. "14" (Cont.)

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación pormenorizada en el Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano "II.7.1 y II.7.2" de Zonificación pormenorizada.

* Características de la ordenación:

  - Uso de vivienda:

    · Aprovechamiento edificatorio: ..... **1.200.-m²(t)**
    - Parcela "a.10.14.1" ..... 400.-m²(t)
    - Parcela "a.10.14.2" ..... 400.-m²(t)
    - Parcela "a.10.14.3" ..... 400.-m²(t)

    · Número de viviendas: ..... **6 viv.**
    - Parcela "a.10.14.1" ..... 2 viv.
    - Parcela "a.10.14.2" ..... 2 viv.
    - Parcela "a.10.14.3" ..... 2 viv.

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

* Las alineaciones máximas de la edificación, sobre y bajo rasante, se describen en los planos "II.9.1 y II.9.2" del presente proyecto.

* Ocupación máxima de cada parcela ..... **200 m²**

3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

* Se reurbanizará el viario que da frente a las parcelas ejecutando de acuerdo con los planos de proyecto la acera, aparcamientos y calzada previstos.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Condiciones generales de gestión y ejecución:

  - Se delimita la unidad de ejecución UE."14.1" de 3.288.- m² de superficie, que se desarrollará por el sistema de compensación.

    Ésta se delimita en los Planos "II.8.1 y II.8.2" del presente Proyecto.

A.I.U. "14" (Cont.)

* Condiciones de financiación de las cargas de urbanización:

  - Las cargas de urbanización correspondientes a la unidad de ejecución UE."14.1" correrán a cargo de los propietarios de la misma.

* Plazos de ejecución:

  - Respecto a los plazos para la gestión y para el cumplimiento de las obligaciones de urbanización y edificación se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el presente documento.

5.- GRAFICOS

* 1. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN..... Escala 1/1.000

A.I.U. "14" (Cont.)

A.I.U. 14

N
CAPILLA
ADMINISTRACION
ADMINISTRACION
ADMINISTRACION

A.I.U.<u>" 15 – FRONTOI AZPI"</u> **(Superficie: 13.373.- m²)**

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* Dar respuesta a la demanda residencial del municipio en continuidad con la trama urbana del mismo, una vez desarrollada el A.I.U. 4 propuesta por las Normas Subsidiarias anteriores, ofertando la misma tipología residencial que en el área precitada -parcela para edificación bifamiliar con jardín-.
* Dar asimismo continuidad al viario urbano cerrando un anillo en torno a la iglesia parroquial y el frontón municipal.
* Rematar con ello el zócalo urbano del asentamiento del casco, mejorando las condiciones de integración en el mismo del frontón.
* Consolidar en el área la edificación existente correspondiente al edificio denominado Alkain y proyectar catorce nuevas viviendas para cuya ejecución se propone la delimitación de dos unidades de ejecución, excluyendo de ellas la edificación preexistente, en las que se prevé intervenir mediante el sistema de compensación.
* En la ordenación del viario se prevé su uso en régimen de coexistencia de tráficos, diseñándose asimismo en el mismo una dotación de aparcamiento público en superficie.
* Junto al frontón se delimita complementariamente un espacio libre local destinado a jardín y mirador en el que se ordenan itinerarios peatonales que salvan los desniveles existentes.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

* **<u>ZONA A.10/15</u>** (Residencial) ..... **(Superficie: 13.373.-m²)**

- Condiciones particulares de edificación:

  · Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio:

    * Aprovechamiento consolidado:
      - El aprovechamiento edificatorio normativo será el resultante de la forma actual de la edificación correspondiente al edificio denominado Alkain.

    * Aprovechamiento nuevo: ..... **2.800.- m²(t)**
      - En la UE."15.1": ..... **800.- m²(t)**
      - En la UE."15.2": ..... **2.000.- m²(t)**

  · Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

    * Aprovechamiento consolidado:
      - Se consolidan el perfil y altura de edificación del edificio denominado Alkain.

    * Aprovechamiento nuevo en las UE."15.1" y "15.2":
      - Perfil de edificación:
        . Parcelas "a.10.15.1", "a.10.15.2", "a.10.15.3" y "a.10.15.4".....**III/I o II/II**
        . Parcela "a.10.15.5", "a.10.15.6" y "a.10.15.7".....**III/I**

A.I.U. "15" (Cont.)

- Altura de edificación (Medida a partir de la rasante del viario en el frente del punto medio de la fachada al mismo de la edificación):
  . Parcelas "a.10.15.1", "a.10.15.2", "a.10.15.3" y "a.10.15.4"
    * A aleros horizontales.....**7,50 m.**
    * A cumbrera en cubiertas a dos aguas.....**10,00 m.**
  . Parcela "a.10.15.5", "a.10.15.6" y "a.10.15.7"
    * A aleros horizontales.....**9,00 m.**
    * A cumbrera en cubiertas a dos aguas.....**11,50 m.**

- Condiciones particulares de uso:

  · Número máximo de viviendas:
    * En Alkain: .....**2 viv.**
    * En la UE."15.1":
      - Parcela "a.10.15.1"..... 2 viv.
      - Parcela "a.10.15.2"..... 2 viv.
      - Total UE."15.1": .....**4 viv.**
    * En la UE."15.2":
      - Parcela "a.10.15.3"..... 2 viv.
      - Parcela "a.10.15.4"..... 2 viv.
      - Parcela "a.10.15.5"..... 2 viv.
      - Parcela "a.10.15.6"..... 2 viv.
      - Parcela "a.10.15.7"..... 2 viv.
      - Total UE."15.2": .....**10 viv.**
    * Total nº de viviendas .....**16 viv.**

  . En el edificio Alkain se autoriza asimismo el uso comercial en planta baja.

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

* Clasificación del suelo:
  - SUELO URBANO. Carente de urbanización consolidada en el caso de los terrenos incluidos en las unidades de ejecución delimitadas, y con urbanización consolidada en la situación del edificio denominado Alkain.

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
  - EJECUCION DIRECTA

* Programa de actuación:
  - "EN EJECUCION" a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

A.I.U. "15" (Cont.)

* Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico:
  - El Aprovechamiento Medio de las unidades de ejecución delimitadas -"U.E. 15.1" y "U.E. 15.2"- será en cada caso el resultante de la división entre el aprovechamiento lucrativo total previsto en el ámbito de referencia -numerador- y la superficie de los terrenos computables del mismo -denominador-.[1]
  - En el caso de la parcela del edificio denominado Alkain se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación pormenorizada en el Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en los planos "II.7.1 y II.7.2" de Zonificación Pormenorizada.

* Características de la ordenación

  - Uso de vivienda:

    · Aprovechamiento edificatorio consolidado (Dato informativo):.....700.-m^2(t)

    · Aprovechamiento edificatorio nuevo en la UE."15.1":

      . Parcela "a.10.15.1" ..... **400.- m^2(t)**
      . Parcela "a.10.15.2" ..... **400.- m^2(t)**
      . Total UE."15.1" ..... **800.- m^2(t)**

    · Aprovechamiento edificatorio nuevo en la UE."15.2":

      . Parcela "a.10.15.3" ..... **400.- m^2(t)**
      . Parcela "a.10.15.4" ..... **400.- m^2(t)**
      . Parcela "a.10.15.5" ..... **400.- m^2(t)**
      . Parcela "a.10.15.6" ..... **400.- m^2(t)**
      . Parcela "a.10.15.7" ..... **400.- m^2(t)**
      . Total UE."15.2" ..... **2.000.- m^2(t)**

    · Número de viviendas en Alkain:.....**2 viv.**

[1] Se estará a todos los efectos a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales del presente Proyecto

A.I.U. "15" (Cont.)

· Número de viviendas nuevas en la UE."15.1":

. Parcela "a.10.15.1" ..... 2 viv.
. Parcela "a.10.15.2" ..... 2 viv.
. Total ..... 4 viv.

· Número de viviendas nuevas en la UE."15.2":

. Parcela "a.10.15.3" ..... 2 viv.
. Parcela "a.10.15.4" ..... 2 viv.
. Parcela "a.10.15.5" ..... 2 viv.
. Parcela "a.10.15.6" ..... 2 viv.
. Parcela "a.10.15.7" ..... 2 viv.
. Total ..... 10 viv.

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

* Tanto el perfil y la altura como las alineaciones a respetar por la edificación se determinan gráficamente en la presente Norma Particular y en los planos del proyecto.

* Se establece la servidumbre recíproca entre las parcelas colindantes, dos a dos, a los efectos de resolver adecuadamente el acceso a garages, si ello fuera preciso, según se determine en el correspondiente proyecto de gestión.

3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

* Urbanización del viario proyectado en continuidad con la trama urbana y completando ésta, previendo la correspondiente dotación de aparcamientos al aire libre.

* Urbanización del espacio libre público que se ordena en la UE."15.1".

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Condiciones de gestión:

- Se delimitan las unidades de ejecución UE."15.1" y UE."15.2" de 4.064 m² y 8.263 m² de superficie respectivamente según se define gráficamente en los Planos "II.8.1 y II.8.2" del presente Proyecto.

  Las UE."15.1" y UE."15.2" se desarrollarán por el sistema de compensación.

A.I.U. "15" (Cont.)

* Condiciones de financiación de las cargas de urbanización:

  - La urbanización de los ámbitos comprendidos en las respectivas unidades de ejecución delimitadas correrá a cargo de los propietarios correspondientes de las mismas.

* Plazos de ejecución:

  - Respecto a los plazos para la gestión y para el cumplimiento de las obligaciones de urbanización y edificación se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el presente proyecto.

5.- GRAFICOS

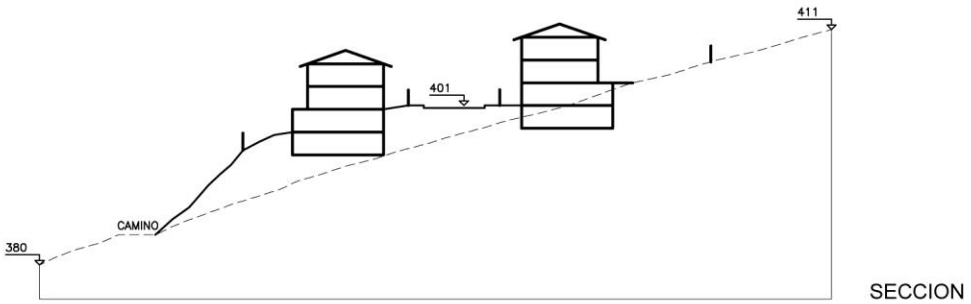
* 1. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ..... Escala 1/1.000

A.I.U. "15" (Cont.)

A.I.U. 15

PLANTA DE ORDENACION

Escala 1/2000



SECCION

GRAFICO 1. CONDICIONES DE EDIFICACION

Secciones Escala 1/1000

A.I.U.<u>" 16 – ARROAGA - LARREA-AZPI"</u> **(Superficie: 25.785 - m²)**

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* Dar respuesta a la demanda residencial del municipio proponiendo un nuevo desarrollo residencial perimetral al oeste del casco destinado a acoger una tipología de edificios uni o bifamiliar con jardín para la que se avanza una imagen de ordenación que se remite no obstante al correspondiente Plan Parcial cuya redacción y tramitación se plantea impulsar desde la iniciativa municipal.
* Ordenar un máximo de 28 nuevas viviendas para cuya ejecución el correspondiente Plan Parcial propondrá la delimitación de una o varias unidades de ejecución, fijando el sistema de actuación a seguir.
* Obtener una parcela dotacional local -espacios libres y equipamientos- para la que se plantea su ubicación en continuidad con las parcelas de equipamiento municipales situadas en el A.I.U. 5 así como el objetivo de relacionar la zona baja situada al oeste del casco con la plaza alta del mismo.
* Reservar el suelo necesario para dar continuidad en el área al viario interno del A.I.U. 1, resolviendo en un único punto la intersección con la carretera GI-3381, precisamente en el enlace ya existente que da acceso en la actualidad a los caseríos Arroaga y Artzain.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

***** **<u>ZONA A.10/16</u>** (Residencial) ..... **(Superficie: 25.023.-m²)**

- Condiciones particulares de edificación:

  · Edificabilidad zonal: ..... **0,23.- m²(t)/m²**

  · Aprovechamiento edificatorio zonal (orientativo): ..... 5.755.- m²(t)

  · Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
    * Perfil de edificación: ..... **III/II**
    * Altura de edificación:
      - A aleros horizontales ..... **9,00 m.**
      - A cumbrera en cubiertas a dos aguas ..... **11,50 m.**
    * Retiro mínimo de la edificación respecto del límite de parcela: ..... **3,00 m.**

- Condiciones particulares de uso:

  · Número máximo de viviendas: ..... **28 viv.**

- Condiciones de parcelación:

  . Superficie mínima de parcela residencial ..... **600 m²**
  . Frente mínimo de parcela residencial a vial rodado: ..... **25 m.**

A.I.U. "16" (Cont.)

* **ZONA E.10/7** (Red Viaria) ..... **(Superficie: 762.-m²)**

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

* Clasificación del suelo:
  - SUELO URBANIZABLE.

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
  - PLAN PARCIAL de iniciativa municipal.

* Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico:
  - Area de reparto: La zona global residencial constituye en su totalidad el área de reparto A.R.2.
  - Aprovechamiento Tipo: ..... **0,23 m²(t) (A.10)/m²**[2]

* Programa de actuación:
  - "EJECUCION DEL PLAN PARCIAL"
  - El plazo máximo para la formulación del Plan Parcial correspondiente será de DOS AÑOS contados a partir de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias.

3.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA CON RANGO DE PLANEAMIENTO GENERAL

* El Plan Parcial deberá contemplar en su ordenación -zonificación pormenorizada- la localización de las dotaciones de equipamiento y espacios libres locales de acuerdo con el gráfico que se adjunta a la presente Norma Particular.

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación pormenorizada en el Area se ajustarán a las determinaciones que se recojan en el correspondiente Plan Parcial en desarrollo de la normativa establecida en la presente Norma Particular y muy especialmente de las determinaciones de ordenación pormenorizada con rango de planeamiento general preestablecidas.

[2] Se excluye a los efectos del cálculo del aprovechamiento tipo el suelo incluido en el sector ocupado en la actualidad por el sistema general viario que se consolida.

A.I.U. "16" (Cont.)

2.- OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

* Todas las obras de urbanización necesarias para la ordenación del nuevo desarrollo previsto, incluídas aquellas que permitan integrar la pieza en el área urbana del municipio, constituirán cargas asignadas a los aprovechamientos ordenados, con excepción de aquellas obras que especificamente se asignan al desarrollo del A.I.U. 1.

A.I.U."17 – BARRAINDEGI-ONDO" **(Superficie: 3.182.- m²)**

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* Ordenación, en continuidad con el A.I.U. 8 y apoyado en el viario preexistente, de un nuevo desarrollo consistente en tres edificios residenciales bifamiliares con parcela privada.
* Complementación de las obras de urbanización precisas para la habilitación de una nueva acera en el frente de la edificación y la dotación de plazas de aparcamiento.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

* **ZONA A.10/17** (Residencial) ..... **(Superficie: 2.822.-m²)**

- Condiciones particulares de edificación:

  · Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio:
    * Aprovechamiento Edificatorio total: .....**900.- m²(t)**

  · Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
    * Perfil de edificación: .....**III/I**
    * Altura de edificación (medida a partir del encuentro de la edificación con el terreno):
      - A Aleros horizontales.....**7.50 m.**
      - A cumbrera en cubiertas a dos aguas .....**10,00 m.**

- Condiciones particulares de uso:

  · Número máximo de viviendas: .....**6 viv.**

* **ZONA E.10/17** (Red Viaria) ..... **(Superficie: 360.-m²)**

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

* Clasificación del suelo:
  - SUELO URBANO. Carente de urbanización consolidada

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
  - EJECUCION DIRECTA

* Programa de actuación:
  - "EN EJECUCION".

A.I.U. "17" (Cont.)

* Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico:
  - El Aprovechamiento Medio de la unidad de ejecución delimitada, es el resultante de la división entre el aprovechamiento lucrativo total previsto en el ámbito de referencia -numerador-, y la superficie de los terrenos computables de la misma -denominador-.[1]

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación pormenorizada en el Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano "II.7.1 y II.7.2" de Zonificación pormenorizada.

* Características de la ordenación:

  - Uso de vivienda:

    · Aprovechamiento edificatorio: ..... **900.-m²(t)**
    - Parcela "a.10.17.1" ..... 300.-m²(t)
    - Parcela "a.10.17.2" ..... 300.-m²(t)
    - Parcela "a.10.17.3" ..... 300.-m²(t)

    · Número de viviendas: ..... **6 viv.**
    - Parcela "a.10.17.1" ..... 2 viv.
    - Parcela "a.10.17.2" ..... 2 viv.
    - Parcela "a.10.17.3" ..... 2 viv.

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

* Las alineaciones máximas de la edificación, sobre y bajo rasante, se describen en en los planos "II.9.1 y II.9.4" del presente proyecto.

* Ocupación máxima de cada parcela ..... **175 m²**

3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

* Se reurbanizará el viario que da frente a las parcelas ejecutando de acuerdo con los planos de proyecto la acera, aparcamientos y calzada previstos.

[1] Se estará a todos los efectos a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales del presente Proyecto

A.I.U. "17" (Cont.)

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Condiciones generales de gestión y ejecución:

  - Se delimita la unidad de ejecución UE."17.1" de 2.822.- m^2 de superficie, que se desarrollará por el sistema de compensación.

    Ésta se delimita en los Planos "II.8.1 y II.8.4" del presente Proyecto.

* Condiciones de financiación de las cargas de urbanización:

  - Las cargas de urbanización correspondientes a la unidad de ejecución UE."17.1" correrán a cargo de los propietarios de la misma.

* Plazos de ejecución:

  - Respecto a los plazos para la gestión y para el cumplimiento de las obligaciones de urbanización y edificación se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el presente documento.

A.I.U. "18 – AGERRE-ALDE" **(Superficie: 29.857.- m²)**

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* Culminar por el norte el desarrollo industrial urbano existente en la margen oeste de la carretera GI-632 Beasain-Zumarraga en el municipio de Ormaiztegi -Área 12-Irizar, S.Coop.-.
* Calificar como suelo industrial un territorio parcialmente ya ocupado por usos industriales implantados fundamentalmente en Ormaiztegi -plataforma de acopio y aparcamiento de autobuses y accesos a la misma-.
* Definir las condiciones globales de dicho desarrollo y su intensidad de uso.
* Remitir la ordenación del área a la redacción y tramitación de un Plan Especial que compatibilice la intervención con la ordenación pormenorizada del territorio inmediatamente contiguo por el sur situada en el término municipal de Ormaiztegi -Suelo urbano correspondiente al Área 12-Irizar, S.Coop.-, considerando incluso las propuestas que en la actualidad se formulan por dicho Ayuntamiento en relación con dicho ámbito y su entorno inmediato. La totalidad del ámbito constituirá una única unidad de ejecución en la que se actuará por el sistema de compensación.
* Dar continuidad a la acera y "bidegorri" provenientes del núcleo urbano de Ormaiztegi hasta el barrio de Alegi.
* Ampliación de la superficie con destino a estacionamiento de autobuses.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

* **ZONA B.10/18** (Industrial) ..... **(Superficie: 29.857.- m²)**

- Condiciones particulares de edificación:

  · Edificabilidad zonal: ..... **0,50.- m²(t)/m²**

  · Aprovechamiento edificatorio zonal (dato estimativo): ..... 14.298.- m²(t)

  . Ocupación máxima de la edificación: ..... **0,25 m²(po)/m²**

  . Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio:

    * Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
      - Perfil de edificación: ..... **III/I**
      - Altura de edificación: ..... **12,00 m.**

- Condiciones particulares de uso:

  . Se limita el tipo de industria hasta las de cuarta categoría.
  . Se deberán resolver en el interior de las parcelas las necesidades de aparcamiento del área.

- Condiciones particulares de parcelación:

  . Se establecerán, en su caso, en el correspondiente Plan Especial de Ordenación.

A.I.U. "18" (Cont.)

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

* Clasificación del suelo:
  - SUELO URBANO. Carente de urbanización consolidada

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
  - PLAN ESPECIAL

* Programa de actuación:
  - "EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL"
  - La formulación del Plan Especial deberá realizarse en el primer cuatrienio de desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias.

* Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico:
  - El Aprovechamiento Medio de la unidad de ejecución delimitada -"U.E. 18.1"- será el resultante de la división entre el aprovechamiento lucrativo total previsto en el ámbito de referencia -numerador- y la superficie de los terrenos computables del mismo -denominador-.[1]

3.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA CON RANGO DE PLANEAMIENTO GENERAL

* El Plan Especial deberá contemplar en su ordenación el trazado y ejecución de una acera y un "bidegorri" paralelos a la carretera GI-632.

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación pormenorizada en el Area se ajustarán a las determinaciones que recoja al efecto el correspondiente Plan Especial, en coordinación con la ordenación del territorio colindante por el sur correspondiente al municipio de Ormaiztegi (Área 12 de sus NN.SS.).

2.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

* Condiciones de gestión y ejecución

  - Se delimita la unidad de ejecución UE."18.1" de 29.857 m^2 de superficie que se desarrollará por el sistema de compensación.

* Condiciones de financiación de las cargas de urbanización:

  - La urbanización de la totalidad del ámbito, incluidas la acera y el "bidegorri" precitados, correrá a cargo de los propietarios del mismo.

[1] Se estará a todos los efectos a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales del presente Proyecto

N.R. "20 – AZTIRIA" **(Superficie: 14.547.- m²)**

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* Consolidar el caserío prexistente -siete edificios y siete viviendas- que históricamente recibe el nombre de Aztiria y que configura un lugar de referencia, singular en el medio rural, entre los caseríos Garakoetxe, Etxe-aundi, Etxetxo, Etxetxo-berri y Etxeberria.
* Delimitar el núcleo rural de Aztiria y ordenar y regular, de acuerdo con la legislación vigente, las condiciones de implantación de nuevas edificaciones en el mismo.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

* **NÚCLEO RURAL** ..... **(Superficie: 14.547.- m²)**

- Condiciones particulares de edificación:
  . Serán susceptibles de edificación, además de los terrenos sobre los que ya se asientan edificaciones, aquellos terrenos que puedan parcelarse por contar con acceso directo desde el viario público y disponer frente a éste de un frente mínimo de **40 metros** y por contar al menos con una superficie de parcela resultante dentro del ámbito de **1.000 m².**
  · Aprovechamiento edificatorio máximo para cada nueva edificación: .....**400.- m²(t)**
  Se consolida la edificación preexistente.
  . Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio:
    * Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
      - Perfil de edificación .....**II/I**
      - Altura de edificación (medida a partir del encuentro de la edificación con el terreno):
        . A aleros horizontales.....**6,50 m.**
        . A cumbrera en cubiertas a dos aguas.....**8,00 m.**
      - Retiros ..... **3,00 m. respecto del viario público.**

- Condiciones particulares de uso:
  · Número máximo de viviendas por cada nueva edificación:.....**2 viv.**
  . Se consolida el número de viviendas existente en la edificación consolidada, autorizándose la disposición de dos viviendas en Garakoetxe y Etxe-aundi.
  . En cualquier caso se fija en **14** el número máximo de unidades de vivienda susceptibles de ejecución en el núcleo rural, incluidas las preexistentes.

- Condiciones particulares de las nuevas implantaciones:
  . Toda nueva implantación conllevará un expediente de Normalización de Fincas mediante el cual se procederá a regularizar los límites y la dimensión de la parcela receptora de la edificación, garantizando las condiciones de accesibilidad desde el espacio público ampliando éste al efecto en una cuantía no inferior a 0,2 m²/m²(t).

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

* Clasificación del suelo:
  - SUELO NO URBANIZABLE

El conjunto de las Normas Particulares referidas a los suelos urbano y urbanizable precedentes, incluida la Norma Particular del Núcleo Rural de Aztiria delimitado en suelo no urbanizable, completan las Normas Urbanísiticas Generales de aplicación en el municipio de Gabiria de acuerdo con el contenido del presente proyecto de Normas Subsidiarias de planeamiento municipal del conjunto del término.

Donostia-San Sebastián, Mayo 2.004

SANTIAGO PEÑALBA MANU ARRUABARRENA