# BUSTURIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BUSTURIA

**DOCUMENTO 4: NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES**

**SUSTATZAILEA** / PROMOTOR:

Busturiko Udala

**EGILEA** / AUTOR:

toledotaldea

OCTUBRE / 2014 / URRIA

SUMARIO

- Norma Urbanística Particular del Ambito Urbanístico A.U.1. ARTADI
- Norma Urbanística Particular del Ambito Urbanístico A.U.2. ABIÑABURU
- Norma Urbanística Particular del Ambito Urbanístico A.U.3. AXPE
- Norma Urbanística Particular del Ambito Urbanístico A.U.4. ARRIZURIAGA
- Norma Urbanística Particular del Ambito Urbanístico A.U.5. ARTETXEZURIA-MALBEONDO
- Norma Urbanística Particular del Ambito Urbanístico A.U.6. BABENA
- Norma Urbanística Particular del Ambito Urbanístico A.U.7. ETXEZARRE-ATXONDO
- Norma Urbanística Particular del Ambito Urbanístico A.U.8. IZPILLUETA
- Norma Urbanística Particular del Ambito Urbanístico A.U.9. IZPILLUETA II
- Norma Urbanística Particular del Ambito Urbanístico A.U.10. ITXASADAR-ITURRIONDO
- Norma Urbanística Particular del Ambito Urbanístico A.U.11. LEKOSAIZ
- Norma Urbanística Particular del Ambito Urbanístico A.U.12. GANBE
- Norma Urbanística Particular del Ambito Urbanístico A.U.13. SAM KRISTOBAL
- Norma Urbanística Particular del Ambito Urbanístico A.U.14. LOTU-LEKU
- Norma Urbanística Particular del Ambito Urbanístico A.U.15. ERRENTERIA
- Norma Urbanística Particular del Ambito Urbanístico A.U.16. ZELAIONDO
- Norma Urbanística Particular del Ambito Urbanístico A.U.17. ZUBIONDO
- Norma Urbanística Particular del Ambito Urbanístico A.U.18. BEOTEGI-TREBOL
- Norma Urbanística Particular del Ambito Urbanístico A.U.19. ALTAMIRA
- Norma Urbanística Particular del Ambito Urbanístico A.U.20. GOLLEBAR
- Norma Urbanística Particular del Ambito Urbanístico A.U.21. PRESAPE
- Norma Urbanística Particular del Ambito Urbanístico A.U.22. SAN MIGUEL
- Norma Urbanística Particular del Ambito Urbanístico A.U.23. SAKONETA

Donostia / San Sebastián, Octubre de 2014

Fdo.: J. M. Toledo Etxepare, Arquitecto

# CUADRO NORMATIVO CORRESPONDIENTE AL ÁMBITO URBANÍSTICO A.U.1- ARTADI

**I.-SUPERFICIE DEL ÁMBITO.....34.501m²**

## II.-CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Conservación de las edificaciones residenciales existentes.
- Peatonalización parcial de la zona, proponiéndose viales de tipo mixto (peatonal y rodado).
- Transformación de la travesía urbana.
- Desarrollo de los criterios municipales de movilidad peatonal y ciclable.
- Obtención y ejecución de los terrenos para el Sistema General de Espacios libres en Zubialde.
- Urbanización, por parte de Euskotren, de los aparcamientos previstos para dar servicio a la estación de Axpe

## III.-ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

### 1.-REGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Clasificación urbanística .....**Suelo Urbano.**

- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento y programación del suelo:
  - Se define un único área que se corresponde con la totalidad del ámbito:
    - A.1.1. ..... 34.501m2
  - No está sujeto a ninguna figura de planeamiento de desarrollo ni programación.

### 2.- CALIFICACIÓN GLOBAL

- Régimen de calificación global:
  Se ajustará a lo establecido en el plano II-5 ESTRUCTURA GENERAL ORGÁNICA. ZONIFICACIÓN GLOBAL y a las condiciones reguladoras de cada zona global en las Normas Urbanísticas Generales.

- Zonificación propuesta:

**2.1-Sistema General de Espacios Libres .....725m²**
**2.2-Sistema General de Red Viaria .....4.849m2**
**2.3-Sistema General de Red Ferroviaria .....1.138m2**
**2.4- Zona Residencial Plurifamiliar Edificacion Abierta (R-1) .....27.789m2**

2.4.1-Condiciones generales de la edificación:

Edificaciones existentes:
- Se consolidan con sus parámetros actuales (altura, número de plantas, alineaciones…).

Nuevos desarrollos:
- No se proponen nuevos desarrollos.

2.1.2-Condiciones generales de uso:

Edificaciones existentes:

- Las condiciones generales de uso son las establecidas en la regulación de usos correspondiente (Normas Urbanísticas Generales) para la Zona Residencial Plurifamiliar Edificacion Abierta (R-1).

Nuevos desarrollos:
- No se proponen nuevos desarrollos.

### 3.-DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- La ordenación pormenorizada del área ámbito se determina en el presente Plan General.

## IV.-ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Los ámbitos urbanísticos, Áreas, Sectores, subámbitos de ordenación y solares se delimitan en el plano II.7-DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS URBANÍSTICOS . En el presente ámbito se delimitan los siguientes:
  - A.1.1

### 1.-CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO

A.1.1..... **suelo urbano consolidado**

### 2.-CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

- La calificación pormenorizada del ámbito se ajustará a lo establecido en el plano II.6-ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA.

### 3.-CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO

- A.1.1: Las condiciones particulares de edificación, dominio y uso son las establecidas en las Ordenanzas Generales de Uso del suelo y Edificación. Se consolidan las condiciones de edificación y dominio existentes, salvo en los suelos propuestos para la ejecución de dotaciones públicas.

### 4.-RÉGIMEN DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN

- Condiciones de gestión y urbanización:
  - A.1.1:
    - Suelos vinculados a actuaciones de ejecución de dotaciones públicas:

      A.E.D.1.1.1: Obtención mediante expropiación de los terrenos necesarios para ampliar la sección de la BI-2235 para adecuarla a los criterios de movilidad peatonal y ciclable. .....34 m²
      - Gestión : iniciativa pública. Corresponderá al Dpto. de Obras Públicas y Transporte de la Diputación Foral de Bizkaia el desarrollo y la ejecución de la actuación la cuál será conjunta para todo el tramo de la travesía. Plazo para la redacción del proyecto de expropiación correspondiente.....8 años

      A.E.D.1.1.2: Obtención mediante expropiación de los terrenos necesarios para el nuevo sistema general de espacios libres en Zubialde, vinculados a la nueva red peatonal y ciclable. ..... 725 m²
      - Gestión : iniciativa pública. Corresponderá al Dpto. de Obras Públicas y Transporte de la Diputación Foral de Bizkaia el desarrollo y la ejecución de la actuación la cuál será conjunta para todo el tramo de la travesía. Plazo para la redacción del proyecto de expropiación correspondiente.....8 años

- Resto del área: no se establecen condiciones particulares de gestión y urbanización, a excepción de la urbanización, por parte de Euskotren, de los aparcamientos previstos para dar servicio a la estación de Axpe.

- Edificaciones fuera de ordenación: las indicadas en el plano II.8-CONDICIONES DE GESTION EN SUELO URBANO-URBANIZABLE.

- Condiciones de ponderación de los usos: las definidas por las Normas Urbanísticas Generales, sin perjuicio de que, posteriormente, puedan ser actualizados por los instrumentos de equidistribución.

**V.-CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA: DIRECTRICES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y CULTURAL**

- Se deberá tener en cuenta, con carácter general, lo establecido en el Informe de Sostenibilidad Ambiental ISA, en el Capítulo 2 "Condicionantes Superpuestos a la Ordenación Urbanística" del Título IV, y los Títulos "VI-Protección e Integración Ambiental" y "VII Normas de Protección Ambiental, Paisajística y Natural" de las Normas Urbanísticas Generales.

- Condicionantes medioambientales: el presente ámbito se ve afectado, principalmente por:

  - Reserva de la Biosfera de Urdaibai.
  - Ley de Costas.
  - Norma Foral de Carreteras.
  - PTS ferroviario.
  - Vulnerabilidad de acuíferos.
  - Áreas acústicas.
  - Plan Territorial Sectorial de ordenación de los ríos y arroyos de la CAPV.

- Edificios o elementos sujetos a catalogación:
  - Pasarela de Txatxarramendi, Bidebitarte (Bienes Inmuebles propuestos para ser declarados monumento)
  - Landatxu (2), Casa Danborenea (3), Casa Ramona (3), Casa Goitia (2), Estación de Sukarrieta (2), Casa Olaetxe (3), Villa Maria (2) (Bienes Inmuebles propuestos para ser protegidos a nivel municipal)

# CUADRO NORMATIVO CORRESPONDIENTE AL ÁMBITO URBANÍSTICO A.U.2- ABIÑABURU

**I.-SUPERFICIE DEL ÁMBITO.....6.765m²**

## II.-CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Conservación de las edificaciones residenciales existentes.
- Mejora de la infraestructura viaria de accesibilidad supramunicipal.
- Obtención y urbanización de los terrenos necesarios para la dotación de nuevas plazas de aparcamiento público en continuidad con las previstas en el término municipal colindante de Sukarrieta.

## III.-ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

### 1.-REGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

- Clasificación urbanística **.....Suelo Urbano.**

- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento y programación del suelo:
  - Se define un único área que se corresponde con la totalidad del ámbito:
    - A.2.1. ..... 6.765m²
  - No está sujeto a ninguna figura de planeamiento de desarrollo ni programación.

### 2.- CALIFICACIÓN GLOBAL

- Régimen de calificación global:
  Se ajustará a lo establecido en el plano II-5 ESTRUCTURA GENERAL ORGÁNICA. ZONIFICACIÓN GLOBAL y a las condiciones reguladoras de cada zona global en las Normas Urbanísticas Generales.

- Zonificación propuesta:
  **2.1-Sistema General de Red Viaria .....2.836 m²**

  **2.2- Zona Residencial Plurifamiliar Edificacion Abierta (R-1) .....3.929m²**

  2.2.1-Condiciones generales de la edificación:

  Edificaciones existentes:
  - Se consolidan con sus parámetros actuales (altura, número de plantas, alineaciones,…).

  Nuevos desarrollos:
  - No se proponen nuevos desarrollos.

  2.2.2-Condiciones generales de uso:

  Edificaciones existentes:
  - Las condiciones generales de uso son las establecidas en la regulación de usos correspondiente (Normas Urbanísticas Generales) para la Zona Residencial Plurifamiliar Edificacion Abierta (R-1)

Nuevos desarrollos:
- No se proponen nuevos desarrollos.

### 3.-DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- La ordenación pormenorizada del área ámbito se determina en el presente Plan General.

## IV.-ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Los ámbitos urbanísticos, Áreas, Sectores, subámbitos de ordenación y solares se delimitan en el plano II.7-DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS URBANÍSTICOS. En el presente ámbito se delimitan los siguientes:
  - A.2.1

### 1.-CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO

- A.2.1..... **suelo urbano consolidado**

### 2.-CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

- La calificación pormenorizada del ámbito se ajustará a lo establecido en el plano II.6-ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA.

### 3.-CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO

- A.2.1: Las condiciones particulares de edificación, dominio y uso son las establecidas en las Ordenanzas Generales de Uso del suelo y Edificación. Se consolidan las condiciones de edificación y dominio existentes.

### 4.-RÉGIMEN DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN

- Condiciones de gestión y urbanización:

  A.2.1:

  - Suelos vinculados a actuaciones de ejecución de dotaciones públicas:

    A.E.D.2.1.1: Obtención mediante expropiación de los terrenos necesarios para la mejora de la vialidad rodada y peatonal dentro del ámbito y la dotación de plazas de aparcamiento. ..... 2.836 $m^2$

    - Gestión : iniciativa pública. Corresponderá al Dpto. de Obras Públicas y Transporte de la Diputación Foral de Bizkaia el desarrollo y la ejecución de la actuación.
    Plazo para la redacción del proyecto de expropiación correspondiente.....8 años

  - Resto del área: no se establecen condiciones particulares de gestión y urbanización.

- Edificaciones fuera de ordenación: las indicadas en el plano II.8-CONDICIONES DE GESTION EN SUELO URBANO-URBANIZABLE. No se establecen para el presente ámbito.

- Condiciones de ponderación de los usos: las definidas por las Normas Urbanísticas Generales, sin perjuicio de que, posteriormente, puedan ser actualizados por los instrumentos de equidistribución.

## V.-CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA: DIRECTRICES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y CULTURAL

- Se deberá tener en cuenta, con carácter general, lo establecido en el Informe de Sostenibilidad Ambiental ISA, en el Capítulo 2 "Condicionantes Superpuestos a la Ordenación Urbanística" del Título IV, y los Títulos "VI-Protección e Integración Ambiental" y "VII Normas de Protección Ambiental, Paisajística y Natural" de las Normas Urbanísticas Generales.

- Condicionantes medioambientales: el presente ámbito se ve afectado, principalmente por:

  - Reserva de la Biosfera de Urdaibai.
  - Ley de Costas.
  - Áreas acústicas.

- Edificios o elementos sujetos a catalogación: no se incluyen en el ámbito.

# CUADRO NORMATIVO CORRESPONDIENTE AL ÁMBITO URBANÍSTICO A.U.3- AXPE

**I.-SUPERFICIE DEL ÁMBITO .....27.453 m²**

## II.-CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Consolidación de los asentamientos residenciales existentes.
- Mejora de la infraestructura viaria de accesibilidad local.
- Peatonalización parcial de la zona, proponiéndose viales de tipo mixto (peatonal y rodado).
- Desarrollo de los criterios municipales de movilidad peatonal y ciclable.

## III.-ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

### 1.-REGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Clasificación urbanística.....**Suelo Urbano**

- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento y programación del suelo:
  - Se define un único área que se corresponde con la totalidad del ámbito:
    - ....A.3.1: ..... 27.453 m²
  - No está sujeto a ninguna figura de planeamiento ni de programación.

### 2.- CALIFICACIÓN GLOBAL

- Régimen de calificación global:
  Se ajustará a lo establecido en el plano II-5 ESTRUCTURA GENERAL ORGÁNICA. ZONIFICACIÓN GLOBAL y a las condiciones reguladoras de cada zona global en las Normas Urbanísticas Generales.

- Zonificación propuesta:

**2.1-Sistema General de Red Viaria .....3.010 m²**
**2.2- Zona Residencial Familiar en Parcela Aislada (R-3) .....24.443 m²**

2.2.1-Condiciones generales de la edificación:

Edificaciones existentes:
- Se consolidan con sus parámetros actuales (altura, número de plantas, alineaciones).

Nuevos desarrollos:
- No se proponen nuevos desarrollos.

2.5.2-Condiciones generales de uso:

Edificaciones existentes:
- Las condiciones generales de uso son las establecidas en la regulación de usos correspondiente (Normas Urbanísticas Generales) para la Zona Residencial Familiar en Parcela Aislada (R-3).

Nuevos desarrollos:

- No se proponen nuevos desarrollos.

**3.-DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

- La ordenación pormenorizada del área se determina en el presente Plan General.

**IV.-ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

- Los ámbitos urbanísticos, Áreas, Sectores, subámbitos de ordenación y solares se delimitan en el plano II.7-DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS URBANÍSTICOS . En el presente ámbito se delimitan los siguientes:
  - A.3.1

**1.-CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO**

- A.3.1:..... **suelo urbano consolidado**

**2.-CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**

- La calificación pormenorizada del ámbito se ajustará a lo establecido en el plano II.6-ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA.

**3.-CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO**

- A.3.1: Las condiciones particulares de edificación, dominio y uso son las establecidas en las Ordenanzas Generales de Uso del suelo y Edificación. Se consolidan las condiciones de edificación y dominio existentes, salvo en los suelos propuestos para la ejecución de dotaciones públicas.

**4.-RÉGIMEN DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN**

- Condiciones de gestión y ejecución:

  - A.3.1:
    - Suelos vinculados a actuaciones de ejecución de dotaciones públicas:
      A.E.D.3.1.1: Obtención mediante expropiación de los terrenos necesarios para ampliar la sección de la BI-2235 para adecuarla a los criterios de movilidad peatonal y ciclable. ..... 461 m²

      - Gestión : iniciativa pública. Corresponderá al Dpto. de Obras Públicas y Transporte de la Diputación Foral de Bizkaia el desarrollo y la ejecución de la actuación la cuál será conjunta para todo el tramo de la travesía. Plazo para la redacción del proyecto de expropiación correspondiente.....8 años

- Edificaciones fuera de ordenación: las indicadas en el plano II.8-CONDICIONES DE GESTION EN SUELO URBANO-URBANIZABLE.
-
- Condiciones de ponderación de los usos: las definidas por las Normas Urbanísticas Generales, sin perjuicio de que, posteriormente, puedan ser actualizados por los instrumentos de equidistribución.

## V.-CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA: DIRECTRICES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y CULTURAL

- Se deberá tener en cuenta, con carácter general, lo establecido en el Informe de Sostenibilidad Ambiental ISA, en el Capítulo 2 "Condicionantes Superpuestos a la Ordenación Urbanística" del Título IV, y los Títulos "VI-Protección e Integración Ambiental" y "VII Normas de Protección Ambiental, Paisajística y Natural" de las Normas Urbanísticas Generales.

- Condicionantes medioambientales: el presente ámbito se ve afectado, principalmente por:

  - Reserva de la Biosfera de Urdaibai.
  - Norma Foral de Carreteras
  - Vulnerabilidad de acuíferos.
  - Áreas acústicas.

- Edificios o elementos sujetos a catalogación:
  - Chalet Itxas-Mendi, Villa Palmira, y Aitz-Gane (Bienes Inmuebles propuestos para ser declarados monumento)
  - Chalet Kaujaro (2), Chalet Arkaitz-Gane (2) y Casa Etxergane (3) (Bienes Inmuebles propuestos para ser protegidos a nivel municipal)

# CUADRO NORMATIVO CORRESPONDIENTE AL ÁMBITO URBANÍSTICO A.U.4- ARRIZURIAGA

**I.-SUPERFICIE DEL ÁMBITO.....13.395m²**

## II.-CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Conservación de las edificaciones residenciales existentes.
- Nueva Edificación residencial unifamiliar.
- Peatonalización parcial de la zona, proponiéndose viales de tipo mixto (peatonal y rodado).
- Mejora de la intersección con la BI-2235 (rotonda)
- Obtención y urbanización de los terrenos necesarios para la realización del vial de comunicación entre la BI-2235 y la playa.
- Desarrollo de los criterios municipales de movilidad peatonal y ciclable.

## III.-ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

### 1.-REGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

- Clasificación urbanística **.....Suelo Urbano.**

- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento y programación del suelo:
  - Se define un único área que se corresponde con la totalidad del ámbito:
    - A.4.1. .....13.395m²
  - No está sujeto a ninguna figura de planeamiento de desarrollo ni programación.

### 2.- CALIFICACIÓN GLOBAL

- Régimen de calificación global:
  Se ajustará a lo establecido en el plano II-5 ESTRUCTURA GENERAL ORGÁNICA. ZONIFICACIÓN GLOBAL y a las condiciones reguladoras de cada zona global en las Normas Urbanísticas Generales.

- Zonificación propuesta:
  **2.1-Sistema General de Red Viaria .....2.005m²**
  **2.2-Zona Residencial Familiar en Parcela Aislada (R-3) .....11.390m²**

2.2.1-Condiciones generales de la edificación:

Edificaciones existentes:
- Se consolidan con sus parámetros actuales (altura, número de plantas, alineaciones,…).

Nuevos desarrollos:

| ÁREA | Edif. Urban. Prop.Sobre Ras. m²(t) | Edif. Urban. Prop.Bajo Ras. m²(t) | Total m²(t) |
|---|---|---|---|
| A.4.1 | 210 | 100 | 310 |

2.2.2-Condiciones generales de uso:

Edificaciones existentes:

- Las condiciones generales de uso son las establecidas en la regulación de usos correspondiente (Normas Urbanísticas Generales) para la Zona Residencial Familiar en Parcela Aislada (R-3)

Nuevos desarrollos:

- Uso Característico .....Residencial libre
- Usos compatibles: los correspondientes, de acuerdo con las condiciones establecidas en la regulación de usos (Normas Urbanísticas Generales) para la Zona Residencial Familiar en Parcela Aislada (R-3).

**3.-DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

- La ordenación pormenorizada del área ámbito se determina en el presente Plan General.

**IV.-ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

- Los ámbitos urbanísticos, Áreas, Sectores, subámbitos de ordenación y solares se delimitan en el plano II-7 DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS URBANÍSTICOS. En el presente ámbito se delimitan los siguientes:
  - A.4.1: Se proponen los siguientes subámbitos:
    - S.A.4.1.1

**1.-CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO**

- A.4.1:
  - S.A.4.1.1 ..... **suelo urbano no consolidado**
  - Resto ..... **suelo urbano consolidado**

**2.-CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**

- La calificación pormenorizada del ámbito se ajustará a lo establecido en el plano II.6-ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA. A continuación se detalla la correspondiente a los nuevos desarrollos:

  - ÁREA A.4.1
    - S.A.4.1.1 ..... 2.670 m²
      - S.G. de red viaria..... 380 m²
      - S.L. red Viaria, Peatonal y Aparcamiento ..... 200 m²
      - Resid. Familiar en Parcela Aislada R-3 ..... 2.090 m²

**3.-CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO**

- A.4.1: Las establecidas en la ficha gráfica adjunta y en las ordenanzas generales del presente Plan General de Ordenación Urbana. A continuación se detallan las características particulares de los nuevos desarrollos:

  - S.A.4.1.1
    - -Perfil edificatorio..... PS+PB+I+BC
    - -Altura al alero horizontal .....6 m

-Distancias a linderos / retiros.....5 m
-Parcelación resultante:
Parcela mínima: 1000 m²
- Superficie de cesión..... 580 m²
- Condiciones de intensidad y uso:

| Tipología | Superficie Construida Total por usos m²(t) | |
|---|---|---|
| R-3 | Vivienda libre | 210 |
| | Anejos viv./Garaje ( bajo rasante) | 100 |
| **Total** | | **310** |

- RESTO DEL ÁREA: Las condiciones particulares de edificación, dominio y uso son las establecidas en las Ordenanzas Generales de Uso del suelo y Edificación. Se consolidan las condiciones de edificación y dominio existentes, salvo en los suelos propuestos para la ejecución de dotaciones públicas.

## 4.-RÉGIMEN DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN

➢ Condiciones de gestión y urbanización:

- A.4.1
  - S.A.4.1.1: se corresponde con el ámbito de actuación de dotación A.D.4.1.1:
    -Gestión: se cederán, debidamente urbanizados, todos los suelos dotacionales definidos en el presente plan.
    - Obras de urbanización: se ejecutarán, en su caso, según el proyecto correspondiente, que deberá tramitarse en el plazo .....4 años.

  - Suelos vinculados a actuaciones de ejecución de dotaciones públicas:
    A.E.D.4.1.1: Obtención mediante expropiación de los terrenos necesarios para ampliar la sección de la BI-2235 para adecuarla a los criterios de movilidad peatonal y ciclable y mejorar la intersección entre la misma y el vial hacia la playa ..... 1.207 m²
    - Gestión : iniciativa pública. Corresponderá al Dpto. de Obras Públicas y Transporte de la Diputación Foral de Bizkaia el desarrollo y la ejecución de la actuación la cuál será conjunta para todo el tramo de la travesía. Plazo para la redacción del proyecto de expropiación correspondiente .....8 años.

  - Resto del área: no se establecen condiciones particulares de gestión y urbanización.

➢ Edificaciones fuera de ordenación: las indicadas en el plano II.8-CONDICIONES DE GESTION EN SUELO URBANO-URBANIZABLE.

➢ Condiciones de ponderación de los usos: las definidas por las Normas Urbanísticas Generales, sin perjuicio de que, posteriormente, puedan ser actualizados por los instrumentos de equidistribución.

## V.-CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA: DIRECTRICES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y CULTURAL

➢ Se deberá tener en cuenta, con carácter general, lo establecido en el Informe de Sostenibilidad Ambiental ISA, en el Capítulo 2 “Condicionantes Superpuestos a la Ordenación Urbanística” del Título IV, y los Títulos “VI-Protección e Integración Ambiental” y “VII Normas de Protección Ambiental, Paisajística y Natural” de las Normas Urbanísticas Generales.

- Condicionantes medioambientales: el presente ámbito se ve afectado, principalmente por:

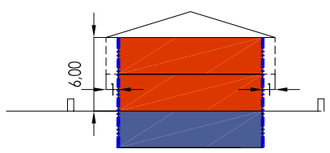
  - Reserva de la Biosfera de Urdaibai.
  - Norma Foral de Carreteras.
  - Vulnerabilidad de acuíferos.
  - Áreas acústicas.

- Edificios o elementos sujetos a catalogación:

  - Caserío Arrizuriagaerdikoa (Bienes Inmuebles propuestos para ser declarados monumento).
  - Casa Mandagiliz-Etxerre (3) y Mallonena (2) (Bienes Inmuebles propuestos para ser protegidos a nivel municipal).unicipal)

LEHEN SOLAIRUA
PLANTA PRIMERA

BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA




A-A' SEKZIO EREDUA E:1/500
SECCION TIPO A-A'

| | |
|---|---|
| JARDUKETA EREMUA | AMBITO DE ACTUACIÓN |
| ONDORIOZKO PARTZELA | PARCELA RESULTANTE |
| DERRIGORREZKO LERROKADURA | ALINEACION OBLIGATORIA |
| GEHIENEZKO LERROKADURA | ALINEACION MAXIMA |
| GEHIENEZKO LERROKADURA ORDEZKATUZ GERO | ALINEACION MAXIMA EN CASO DE SUSTITUCION |
| SOTOEN GEHIENEZKO LERROKADURA | ALINEACION MAXIMA DE SOTANOS |
| HEGALAK | VUELOS |
| SESTRA GAINEKO BIZITEGI LURSAIL ERAIKIGARRIA | PARCELA RESIDENCIAL EDIFICABLE SOBRE RASANTE |
| SESTRA GAINEKO LURZATI PRIBATU EZ ERAIKIGARRIA | PARCELA PRIVADA NO EDIFICABLE SOBRE RASANTE |
| TERRAZA IREKIA (atxikitako etxebizitzen erabilera pribatua) | TERRAZA DESCUBIERTA (uso privativo de las viviendas anejas) |
| GARAJEA ETA ERANSKINAK | GARAJE Y ANEJOS |
| ZUZKIDURA PUBLIKOETARAKO LOKALA | LOCAL DESTINADO A DOTACIONES PÚBLICAS |
| ZUZKIDURA PUBLIKOETARAKO LURSAILA | PARCELA DESTINADA A DOTACIONES PÚBLICAS |
| JARDUERA EKONOMIKOAK | ACTIVIDADES ECONÓMICAS |
| FINKATUTAKO ZONA | ZONA CONSOLIDADA |
| ERABILERA PUBLIKOKO LURZATIAK | PARCELAS DE USO PUBLICO |
| SESTRA (250.00) | RASANTE |
| KOTAK xx | COTAS |

A.U.4-ARRIZURIAGA. S.A.4.1-AZPIEREMUA
A.U.4-ARRIZURIAGA. SUBAMBITO-S.A.4.1

1:1.000
0 10m. 20m. 30m. 40m. 50m.

ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZAK
CONDICIONES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

1/1000

# CUADRO NORMATIVO CORRESPONDIENTE AL ÁMBITO URBANÍSTICO A.U.5- ARTETXEZURIA-MALBEONDO

**I.-SUPERFICIE DEL ÁMBITO .....18.513m²**

## II.-CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Mejora del enlace viario con la BI-2235 en forma de rotonda.
- Desarrollo residencial en bloque plurifamiliar en parcela aislada, colmatando el vacío existente.
- Conservación de las edificaciones residenciales existentes.
- Creación de nuevos espacios libres y zonas de juegos.
- Mejora y ampliación de la accesibilidad viaria y aparcamientos de la zona. Mejora de la circulación rodada al norte del ámbito, en forma de rotonda.
- Eliminación de los accesos rodados a las viviendas existentes desde la BI-2235, canalizándolos a través de la nueva rotonda.
- Peatonalización parcial de la zona, proponiéndose viales de tipo mixto (peatonal y rodado).
- Desarrollo de los criterios municipales de movilidad peatonal y ciclable.

## III.-ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

### 1.-REGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Clasificación urbanística.....**Suelo Urbano**

- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento y programación del suelo:
  - Se define un único área que se corresponde con la totalidad del ámbito:
    - A.5.1: .....18.513 m²

  - Plazos:
    - A.5.1
      - P.E.O.U. .....4 años.
      - P.A.U. .....4 años.

### 2.- CALIFICACIÓN GLOBAL

- Régimen de calificación global:
  Se ajustará a lo establecido en el plano II-5 ESTRUCTURA GENERAL ORGÁNICA. ZONIFICACIÓN GLOBAL y a las condiciones reguladoras de cada zona global en las Normas Urbanísticas Generales.

- Zonificación propuesta:
  **2.1-Sist. General de Red Viaria .....2.686 m²**
  **2.2-Zona Residencial Plurifamiliar en Parcela Aislada (R-2) .....15.827 m²**

2.2.1-Condiciones generales de la edificación:

Edificaciones existentes:
- Se consolidan con sus parámetros actuales (altura, número de plantas, alineaciones)

Nuevos desarrollos:

| ÁREA | Edif. Urban. Prop.Sobre Ras. m²(t) | Edif. Urban. Prop.Bajo Ras. m²(t) | Total m²(t) |
|---|---|---|---|
| **A.5.1** | 3.780 | 2.500 | 6.280 |

2.3.2-Condiciones generales de uso:

Edificaciones existentes:

- Las condiciones generales de uso son las establecidas en la regulación de usos correspondiente (Normas Urbanísticas Generales) para la Zona Residencial Plurifamiliar Edificacion Abierta (R-1).

Nuevos desarrollos:

- Uso Característico.....Residencial libre
- Usos compatibles: los correspondientes, de acuerdo a las condiciones establecidas en la regulación de usos (Normas Urbanísticas Generales) para la Zona Residencial Plurifamiliar en Parcela Aislada (R-2).

**3.-DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

- La ordenación pormenorizada del área A.5.1 se determinará en el Plan Especial de Ordenación Urbana (P.E.O.U.) a tramitar.

**IV.-ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

- Los ámbitos urbanísticos, Áreas, Sectores, subámbitos de ordenación y solares se delimitan en el plano II-7 DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS URBANÍSTICOS. En el presente ámbito se delimitan las siguientes:
  - A.5.1

**1.-CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO**

- A.5.1..... **suelo urbano no consolidado**

**2.-CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**

- La califiación pormenorizada del Área A.5.1 será la establecida por el P.E.O.U.

**3.-CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO**

- A.5.1: Las establecidas en el P.E.O.U. a tramitar y en las ordenanzas generales del presente Plan General de Ordenación Urbana.

**4.-RÉGIMEN DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN**

- Condiciones de gestión y urbanización:
  - A.5.1: Las condiciones de gestión, ejecución y urbanización serán lan establecidas por el P.E.O.U. y los documentos que lo desarrollen.

    Se procederá, por parte del Dpto. de Obras Públicas y Transporte de la Diputación Foral de Bizkaia a la urbanización del entorno de la BI-2235 siguiendo los criterios municipales de movilidad peatonal y ciclable, y el correspondiente proyecto de

ubanización.

- Edificaciones fuera de ordenación: las indicadas en el plano II.8-CONDICIONES DE GESTION EN SUELO URBANO-URBANIZABLE. En todo caso se concretarán en el P.E.O.U. a tramitar.

- Condiciones de ponderación de los usos: las definidas por las Normas Urbanísticas Generales, sin perjuicio de que, posteriormente, puedan ser actualizados por los instrumentos de equidistribución.

**V.-CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA: DIRECTRICES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y CULTURAL**

- Se deberá tener en cuenta, con carácter general, lo establecido en el Informe de Sostenibilidad Ambiental ISA, en el Capítulo 2 "Condicionantes Superpuestos a la Ordenación Urbanística" del Título IV, y los Títulos "VI-Protección e Integración Ambiental" y "VII Normas de Protección Ambiental, Paisajística y Natural" de las Normas Urbanísticas Generales.

- Condicionantes medioambientales: el presente ámbito se ve afectado, principalmente por:

  - Reserva de la Biosfera de Urdaibai.
  - Norma Foral de Carreteras
  - Vulnerabilidad de acuíferos.
  - Áreas acústicas.

- Edificios o elementos sujetos a catalogación:

  - Casa Artetxe-Zuria (Bienes Inmuebles propuestos para ser declarados monumento)

# CUADRO NORMATIVO CORRESPONDIENTE AL ÁMBITO URBANÍSTICO A.U.6- BABENA

**I.-SUPERFICIE DEL ÁMBITO .....22.156 m²**

## II.-CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Consolidación de los asentamientos residenciales existentes.
- Mejora de la infraestructura viaria de accesibilidad local.

## III.-ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

### 1.-REGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Clasificación urbanística .....**Suelo Urbano**

- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento y programación del suelo:
  - Se define un único área que se corresponde con la totalidad del ámbito:
    - A.6.1: .....22.156 m²
  - No está sujeto a ninguna figura de planeamiento ni de programación.

### 2.- CALIFICACIÓN GLOBAL

- Régimen de calificación global:
  Se ajustará a lo establecido en el plano II-5 ESTRUCTURA GENERAL ORGÁNICA. ZONIFICACIÓN GLOBAL y a las condiciones reguladoras de cada zona global en las Normas Urbanísticas Generales.

- Zonificación propuesta:

**2.1-Sistema General de Red Viaria .....681 m²**
**2.2- Zona Residencial Familiar en Parcela Aislada (R-3) .....21.475 m²**

2.2.1-Condiciones generales de la edificación:

Edificaciones existentes:
- Se consolidan con sus parámetros actuales (altura, número de plantas, alineaciones)

Nuevos desarrollos:
- No se proponen nuevos desarrollos.

2.5.2-Condiciones generales de uso:

Edificaciones existentes:
- Las condiciones generales de uso son las establecidas en la regulación de usos correspondiente (Normas Urbanísticas Generales) para la Zona Residencial Familiar en Parcela Aislada (R-3).

Nuevos desarrollos:
- No se proponen nuevos desarrollos.

### 3.-DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- La ordenación pormenorizada del área se determina en el presente Plan General.

## IV.-ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Los ámbitos urbanísticos, Áreas, Sectores, subámbitos de ordenación y solares se delimitan en el plano II-7 DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS URBANÍSTICOS. En el presente ámbito se delimitan las siguientes:
  - A.6.1

### 1.-CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO

- A.6.1:..... **suelo urbano consolidado**

### 2.-CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

- La calificación pormenorizada del ámbito se ajustará a lo establecido en el plano II.6-ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA.

### 3.-CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO

- A.6.1: Las condiciones particulares de edificación, dominio y uso son las establecidas en las Ordenanzas Generales de Uso del suelo y Edificación. Se consolidan las condiciones de edificación y dominio existentes.

### 4.-RÉGIMEN DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN

- Condiciones de gestión y ejecución:

  - A.6.1: no se establecen condiciones particulares de gestión y urbanización.

- Edificaciones fuera de ordenación: las indicadas en el plano II.8-CONDICIONES DE GESTION EN SUELO URBANO-URBANIZABLE. No se establecen para el presente ámbito.

- Condiciones de ponderación de los usos: las definidas por las Normas Urbanísticas Generales, sin perjuicio de que, posteriormente, puedan ser actualizados por los instrumentos de equidistribución.

## V.-CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA: DIRECTRICES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y CULTURAL

- Se deberá tener en cuenta, con carácter general, lo establecido en el Informe de Sostenibilidad Ambiental ISA, en el Capítulo 2 "Condicionantes Superpuestos a la Ordenación Urbanística" del Título IV, y los Títulos "VI-Protección e Integración Ambiental" y "VII Normas de Protección Ambiental, Paisajística y Natural" de las Normas Urbanísticas Generales.

- Condicionantes medioambientales: el presente ámbito se ve afectado, principalmente por:

  - Reserva de la Biosfera de Urdaibai.
  - Áreas inundables.
  - Vulnerabilidad de acuíferos.
  - Áreas acústicas.

- Plan Territorial Sectorial de ordenación de los ríos y arroyos de la CAPV

➢ Edificios o elementos sujetos a catalogación:

- Caserío Kaltzada (Bienes Inmuebles propuestos para ser declarados monumento).
- Caserío Telletxe (3) (Bienes Inmuebles propuestos para ser protegidos a nivel municipal).
- Ermita de San Mamés de Matategi (A) (Zonas declaradas de presunción arqueológica por la Comunidad Autónoma del País Vasco)

# CUADRO NORMATIVO CORRESPONDIENTE AL ÁMBITO URBANÍSTICO A.U.7- ETXEZARRE-ATXONDO

**I.-SUPERFICIE DEL ÁMBITO .....61.262m²**

## II.-CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Mejora del enlace viario con la BI-2235 en forma de rotonda.
- Consolidación de los asentamientos residenciales existentes.
- Se mantiene la edificabilidad residencial vigente no desarrollada en Etxezarre, en los términos establecidos en la "Modificación de las Normas Subsidiarias de Busturia en la unidad de actuación Etxezarre" (B.O.B. 28/03/2000) y en la "Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Busturia para cambiar los usos autorizados en la U.E.D. «Etxezarre»." (B.O.B. 4/09/2003)
- Ordenación de un nuevo ámbito de desarrollo residencial en la zona Artetxezuria-Malbeondo aurre-Bidegarre. Cesión de local en planta baja para dotación pública.
- Ampliación del espacio público entorno a la ermita de Kurtzio.
- Peatonalización parcial de la zona, proponiéndose viales de tipo mixto (peatonal y rodado).
- Ordenación del nuevo parque de Malbeondo. Traslado de la edificabilidad residencial vigente no desarrollada a la parcela del Cº Malbe.
- Nuevo vial mixto (peatonal y rodado) entre Andra Mari Eliza y Errotatxo.
- Creación del paseo de riberas de la regata Amunategi.
- Desarrollo de los criterios municipales de movilidad peatonal y ciclable.

## III.-ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

### 1.-REGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Clasificación urbanística .....**Suelo Urbano**

- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento y programación del suelo:
  - Se define un único área que se corresponde con la totalidad del ámbito:
    - A.7.1 .....61.262m²
  - No están sujeto a ninguna figura de planeamiento ni de programación.

### 2.- CALIFICACIÓN GLOBAL

- Régimen de calificación global:
  Se ajustará a lo establecido en el plano II-5 ESTRUCTURA GENERAL ORGÁNICA. ZONIFICACIÓN GLOBAL y a las condiciones reguladoras de cada zona global en las Normas Urbanísticas Generales.

- Zonificación propuesta:
  **2.1-Sist. General de Red Viaria .....7.027 m²**
  **2.2-Sist. Gen. de Esp. Libres .....8.581 m²**
  **2.3-Sist. Gen. de Cauce Fluvial.....671 m²**
  **2.4-Sist. Gen. Equipamiento Comunitario.....3.065 m²**
  **2.5-Zona Residencial Plurifamiliar Edificación Abierta (R-1) .....5.434 m²**

2.5.1-Condiciones generales de la edificación:

Edificaciones existentes:
- Se consolidan con sus parámetros actuales (altura, número de plantas, alineaciones)

Nuevos desarrollos:
- No se proponen nuevos desarrollos.

2.5.2- Condiciones generales de uso:

Edificaciones existentes:
- Las condiciones generales de uso son las establecidas en la regulación de usos correspondiente (Normas Urbanísticas Generales) para la Zona Residencial Plurifamiliar Edificación Abierta (R-1).

Nuevos desarrollos:
- No se proponen nuevos desarrollos.

**2.6- Zona Residencial Plurifamiliar en Parcela Aislada (R-2) .....23.394 m²**

2.6.1-Condiciones generales de la edificación:

Edificaciones existentes:
- Se consolidan con sus parámetros actuales (altura, número de plantas, alineaciones).

Nuevos desarrollos:

| ÁREA | Edif. Urban. Prop.Sobre Ras. m²(t) | Edif. Urban. Prop.Bajo Ras. m²(t) | Total m²(t) |
|---|---|---|---|
| **A.7.1** | 1.260 | 580 | 1.840 |

2.6.2-Condiciones generales de uso:

Edificaciones existentes:
- Las condiciones generales de uso son las establecidas en la regulación de usos correspondiente (Normas Urbanísticas Generales) para la Zona Residencial Plurifamiliar en Parcela Aislada (R-2).

Nuevos desarrollos:

- Uso Característico.....Residencial libre
- Usos compatibles: los correspondientes, de acuerdo a las condiciones establecidas en la regulación de usos (Normas Urbanísticas Generales) para la Zona Residencial Plurifamiliar en Parcela Aislada (R-2).

**2.7- Zona Residencial Familiar en Parcela Aislada (R-3) .....13.090 m²**

2.7.1-Condiciones generales de la edificación:

Edificaciones existentes:
- Se consolidan con sus parámetros actuales (altura, número de plantas, alineaciones)

Nuevos desarrollos:

| ÁREA | | Edif. Urban. Prop.Sobre Ras. m²(t) | Edif. Urban. Prop. Bajo Ras. m²(t) | Total m²(t) |
|---|---|---|---|---|
| A.7.1 | S.7.1.1 | Según Mod. NN.SS U.E.D. Etxezarre | | |
| | S.7.1.2 | 336 | 150 | 411 |

2.7.2-Condiciones generales de uso:

Edificaciones existentes:

- Las condiciones generales de uso son las establecidas en la regulación de usos correspondiente (Normas Urbanísticas Generales) para la Zona Residencial Familiar en Parcela Aislada (R-3).

Nuevos desarrollos:

- Uso Característico.....Residencial libre
- Usos compatibles: los correspondientes, de acuerdo a las condiciones establecidas en la regulación de usos (Normas Urbanísticas Generales) para la Zona Residencial Familiar en Parcela Aislada (R-3). Se admite, expresamente, el uso hotelero en el Solar S.7.1.2.

## 3.-DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- La ordenación pormenorizada del área se determina en el presente Plan General. En lo referente al S.7.1.1., la ordenación pormenorizada la determina la "Modificación de las Normas Subsidiarias de Busturia en la unidad de actuación Etxezarre" (B.O.B. 28/03/2000) y la "Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Busturia para cambiar los usos autorizados en la U.E.D. «Etxezarre»." (B.O.B. 4/09/2003)

## IV.-ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Los ámbitos urbanísticos, Áreas, Sectores, subámbitos de ordenación y solares se delimitan en el plano "II-7 Delimitación de Ámbitos Urbanísticos" . En el presente ámbito se delimitan las siguientes:
  - A.7.1: Se proponen los siguientes subámbitos y solares:
    - S.A.7.1.1
    - S.7.1.1
    - S.7.1.2

## 1.-CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO

- A.7.1:
  - S.A.7.1.1 ..... **suelo urbano no consolidado**
  - Resto ..... **suelo urbano consolidado**

## 2.-CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

- La calificación pormenorizada del ámbito se ajustará a lo establecido en el plano II.6-ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA. A continuación se detalla la correspondiente a los nuevos desarrollos:

  - ÁREA A.7.1
    - S.A.7.1.1 ..... 1.290 m²
      - S.L.Espacios Libres ..... 346 m²
      - Residencial Plurifamiliar en Parcela Aislada R-2 ..... 944 m²

- S.7.1.1 ..... 961m²
  -Resid. Familiar en Parc Aislada R-3 ..... 961 m²

- S.7.1.2 ..... 1.296m²
  -Resid. Familiar en Parc Aislada R-3..... 1.296 m²

## 3.-CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO

➢ A.7.1: Las establecidas en la ficha gráfica adjunta y en las ordenanzas generales del presente Plan General de Ordenación Urbana. A continuación se detallan las características particulares de los nuevos desarrollos:

- S.A.7.1.1
  -Edific. Urbanist. sobre rasante .....0,98 $m^{2t}$/ $m^{2s}$
  -Perfil edificatorio.....PS+PB+II+BC
  -Altura al alero horizontal ..... 9,7m/12m (alero)*
  -Distancias a linderos / retiros.....ver ficha
  -Parcelación resultante: la establecida en la documentación gráfica adjunta, que se considera parcela mínima.
  - Superficie de cesión..... 346 m²
  - Condiciones de intensidad y uso:

| Tipología | Superficie Construida Total por usos m²(t) | |
|---|---|---|
| R-2 | Vivienda libre | 1.260 |
| | Anejos viv./Garaje ( bajo rasante) | 580 |
| | S.L. Dotacional | 255 |
| **Total** | | **2.095** |

*según ficha gráfica adjunta.

- S.7.1.1
  -"Modificación de las Normas Subsidiarias de Busturia en la unidad de actuación Etxezarre" (B.O.B. 28/03/2000) y en la "Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Busturia para cambiar los usos autorizados en la U.E.D. «Etxezarre»." (B.O.B. 4/09/2003)
  -Superficie de parcela:
  S.7.1. ..... 1961m²

- S.7.1.2
  -Perfil edificatorio.....PS+PB+I+BC
  -Altura al alero horizontal .....6 m
  -Altura a cumbrera ..... 9 m
  -Distancias a linderos: ..... Según Ficha Gráfica
  -Parcelación resultante:
  S.7.1.2..... 1.296 m²
  - Condiciones de intensidad y uso:

| Tipología | Nueva Superficie Construida Total por usos m²(t) | |
|---|---|---|
| R-3 | Vivienda libre | 280 |
| | Anejos viv./Garaje (sobre rasante) | 56 |
| | Anejos viv./Garaje (bajo rasante) | 150 |
| **Total** | | **411** |

- RESTO DEL ÁREA: Las condiciones particulares de edificación, dominio y uso son las establecidas en las Ordenanzas Generales de Uso del suelo y Edificación. Se consolidan las condiciones de edificación y dominio existentes, salvo en los suelos

propuestos para la ejecución de dotaciones públicas.

**4.-RÉGIMEN DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN**

➢ Condiciones de gestión y ejecución:

- A.7.1:
  - S.A.7.1.1: se corresponde con el ámbito de actuación de dotación A.D.7.1:
    - Gestión : se cederán, debidamente urbanizados, todos los suelos dotacionales definidos en el presente plan.
    - Obras de urbanización: se ejecutarán, en su caso, según el proyecto correspondiente, que deberá tramitarse en el plazo de.....8 años

  - Suelos vinculados a actuaciones de ejecución de dotaciones públicas:

    A.E.D.7.1.1: Obtención mediante expropiación de los terrenos necesarios para la ejecución de la rotonda en la BI-2235.....39 m²
    - Gestión : iniciativa pública. Corresponderá al Dpto. de Obras Públicas y Transporte de la Diputación Foral de Bizkaia el desarrollo y la ejecución de la actuación, la cuál será conjunta para todo el tramo de la travesía. Plazo para la redacción del proyecto de expropiación correspondiente.....8 años.

    A.E.D.7.1.2: Obtención mediante expropiación de los terrenos necesarios para el nuevo vial de carácter mixto (peatonal y rodado) entre Andra Mari Eliza y Errotatxo.....65 m²
    - Gestión : iniciativa pública. Corresponderá al Ayuntamiento de Busturia el desarrollo y la ejecución de la actuación. Plazo para la redacción del proyecto de expropiación correspondiente.....8 años.

    A.E.D.7.1.3 Obtención mediante expropiación de los terrenos necesarios para el ensanchamiento del vial situado al oeste del caserío Malbe. ..... 109 m²
    - Gestión : iniciativa pública. Corresponderá al Ayuntamiento de Busturia el desarrollo y la ejecución de la actuación. Plazo para la redacción del proyecto de expropiación correspondiente.....8 años.

  - Resto del área: no se establecen condiciones particulares de gestión y urbanización, con excepción de las obras complementarias de urbanización que en su caso fueran necesarias en los solares S.7.1.1 y S.7.1.2, que se corresponden con los ámbitos de actuación aislada A.A.7.1.1 y A.A.7.1.2.
    A su vez, se procederá, por parte del Dpto. de Obras Públicas y Transporte de la Diputación Foral de Bizkaia a la urbanización del entorno de la BI-2235 siguiendo los criterios municipales de movilidad peatonal y ciclable, y el correspondiente proyecto de ubanización.

**V.-CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA: DIRECTRICES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y CULTURAL**

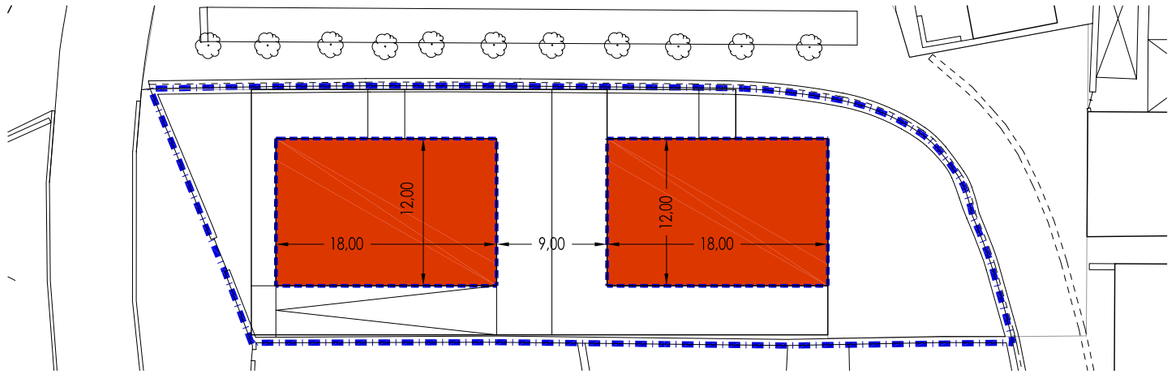
➢ Se deberá tener en cuenta, con carácter general, lo establecido en el Informe de Sostenibilidad Ambiental ISA, en el Capítulo 2 "Condicionantes Superpuestos a la Ordenación Urbanística" del Título IV, y los Títulos "VI-Protección e Integración Ambiental" y "VII Normas de Protección Ambiental, Paisajística y Natural" de las Normas Urbanísticas Generales.

➢ Condicionantes medioambientales: el presente ámbito se ve afectado, principalmente por:

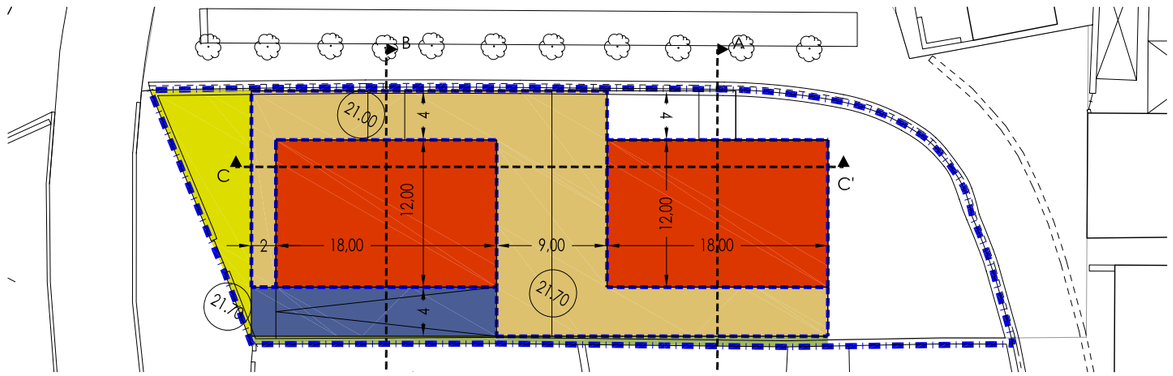
- Reserva de la Biosfera de Urdaibai.
- Norma Foral de Carreteras.
- Áreas inundables.
- Vulnerabilidad de acuíferos.
- Áreas acústicas.
- Plan Territorial Sectorial de ordenación de los ríos y arroyos de la CAPV.

➢ Edificios o elementos sujetos a catalogación:

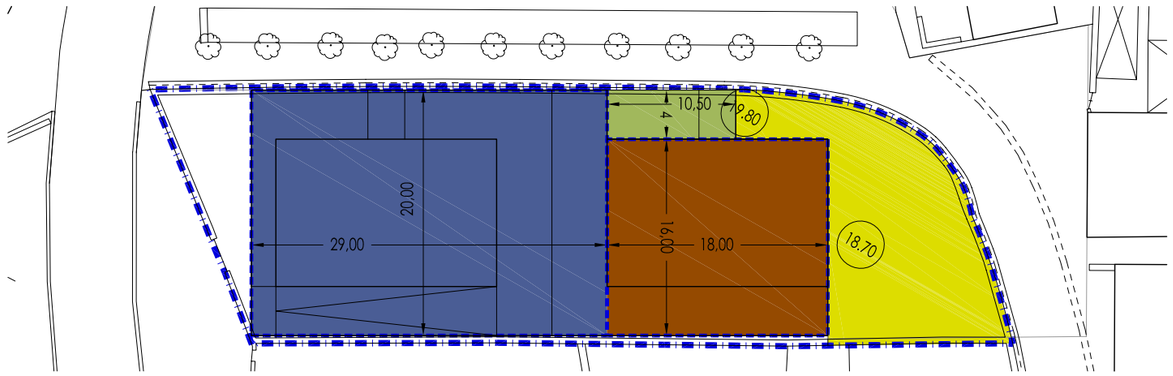
- Ermita del Santo Cristo (Kurtzio) e Iglesia de Santa Maria: (Bienes Inmuebles declarados monumento)
- Casa Kurtzio-Aurre (3), Chalet Arguinzoniz (3), Casa Consistorial (3), Casa Cural (1) y Escuela de Niños (3): (Bienes Inmuebles propuestos para ser protegidos a nivel municipal)
- Iglesia de Santa Maria de Busturia (B) y Ermita-Humilladero del Sto. Cristo (A): (Zonas declaradas de presunción arqueológica por la Comunidad Autónoma Del Pais Vasco)



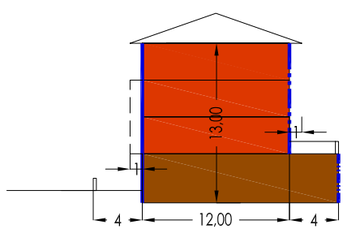

SOLAIRU EREDUA (1º, 2º)
PLANTA TIPO (1º, 2º)



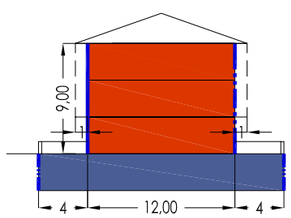

BEHE SOLAIRUA /SOLAIRU EREDUA
PLANTA BAJA / PLANTA TIPO



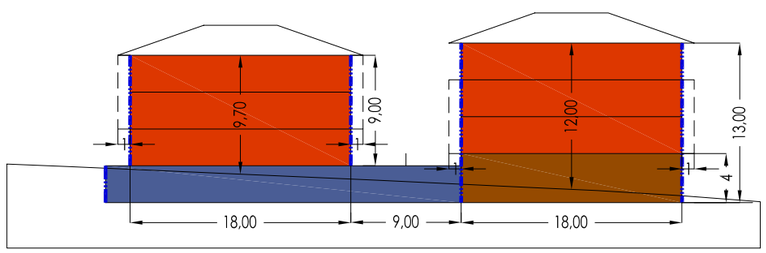

SOTOA / ERDISOTOA
PLANTA SOTANO / PLANTA SEMISOTANO




A-A' SEKZIO EREDUA
SECCION TIPO A-A'




B-B' SEKZIO EREDUA
SECCION TIPO B-B'




C-C' SEKZIO EREDUA
SECCION TIPO C-C'

JARDUKETA EREMUA — AMBITO DE ACTUACIÓN
ONDORIOZKO PARTZELA — PARCELA RESULTANTE
DERRIGORREZKO LERROKADURA — ALINEACION OBLIGATORIA
GEHIENEZKO LERROKADURA — ALINEACION MAXIMA
GEHIENEZKO LERROKADURA ORDEZKATUZ GERO — ALINEACION MAXIMA EN CASO DE SUSTITUCION
SOTOEN GEHIENEZKO LERROKADURA — ALINEACION MAXIMA DE SOTANOS
HEGALAK — VUELOS
SESTRA GAINEKO BIZITEGI LURSAIL ERAIKIGARRIA — PARCELA RESIDENCIAL EDIFICABLE SOBRE RASANTE
SESTRA GAINEKO LURZATI PRIBATU EZ ERAIKIGARRIA — PARCELA PRIVADA NO EDIFICABLE SOBRE RASANTE
TERRAZA IREKIA (atxikitako etxebizitzen erabilera pribatua) — TERRAZA DESCUBIERTA (uso privativo de las viviendas anejas)
GARAJEA ETA ERANSKINAK — GARAJE Y ANEJOS
ZUZKIDURA PUBLIKOETARAKO LOKALA — LOCAL DESTINADO A DOTACIONES PÚBLICAS
ZUZKIDURA PUBLIKOETARAKO LURSAILA — PARCELA DESTINADA A DOTACIONES PÚBLICAS
JARDUERA EKONOMIKOAK — ACTIVIDADES ECONÓMICAS

FINKATUTAKO ZONA — ZONA CONSOLIDADA
ERABILERA PUBLIKOKO LURZATIAK — PARCELAS DE USO PUBLICO
SESTRA (250.00) — RASANTE
KOTAK — XX — COTAS

A.U.7- ETXEZARRE-ATXONDO. S.A.7.1.1-AZPIEREMUA
A.U.7- ETXEZARRE-ATXONDO. SUBAMBITO-S.A.7.1.1

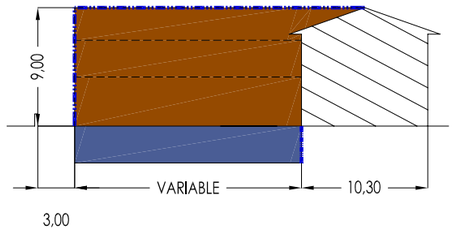
1:500
0 10m. 20m. 30m.

ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZAK
CONDICIONES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

1/500

LEHEN SOLAIRUA
PLANTA PRIMERA

LEHEN SOLAIRUA
PLANTA BAJA

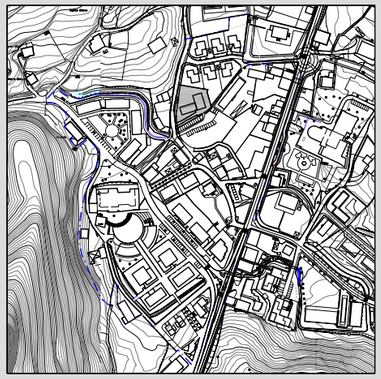



A-A' SEKZIO EREDUA
SECCION TIPO A-A'

SOTOA
PLANTA SOTANO

| | |
|---|---|
| JARDUKETA EREMUA | AMBITO DE ACTUACIÓN |
| ONDORIOZKO PARTZELA | PARCELA RESULTANTE |
| DERRIGORREZKO LERROKADURA | ALINEACION OBLIGATORIA |
| GEHIENEZKO LERROKADURA | ALINEACION MAXIMA |
| GEHIENEZKO LERROKADURA ORDEZKATUZ GERO | ALINEACION MAXIMA EN CASO DE SUSTITUCION |
| SOTOEN GEHIENEZKO LERROKADURA | ALINEACION MAXIMA DE SOTANOS |
| HEGALAK | VUELOS |
| SESTRA GAINEKO BIZITEGI LURSAIL ERAIKIGARRIA | PARCELA RESIDENCIAL EDIFICABLE SOBRE RASANTE |
| SESTRA GAINEKO LURZATI PRIBATU EZ ERAIKIGARRIA | PARCELA PRIVADA NO EDIFICABLE SOBRE RASANTE |
| TERRAZA IREKIA (atxikitako etxebizitzen erabilera pribatua) | TERRAZA DESCUBIERTA (uso privativo de las viviendas anejas) |
| GARAJEA ETA ERANSKINAK | GARAJE Y ANEJOS |
| ZUZKIDURA PUBLIKOETARAKO LOKALA | LOCAL DESTINADO A DOTACIONES PÚBLICAS |
| ZUZKIDURA PUBLIKOETARAKO LURSAILA | PARCELA DESTINADA A DOTACIONES PÚBLICAS |
| JARDUERA EKONOMIKOAK | ACTIVIDADES ECONÓMICAS |
| FINKATUTAKO ZONA | ZONA CONSOLIDADA |
| ERABILERA PUBLIKOKO LURZATIAK | PARCELAS DE USO PUBLICO |
| SESTRA | 250.00 RASANTE |
| KOTAK | xx COTAS |

A.U.7- ETXEZARRE-ATXONDO. 7.1.2-ORUBEA
A.U.7- ETXEZARRE-ATXONDO. SOLAR 7.1.2



1:1.000
0 10m. 20m. 30m. 40m. 50m.

ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZAK
CONDICIONES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

1/1000

# CUADRO NORMATIVO CORRESPONDIENTE AL ÁMBITO URBANÍSTICO A.U.8- IZPILLUETA

**I.-SUPERFICIE DEL ÁMBITO .....36.050 m²**

## II.-CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Consolidación de los asentamientos residenciales (viviendas) existentes.
- Mejora progresiva de los elementos dotacionales y de urbanización de la zona, siguiendo las determinaciones establecidas en la "Modificación puntual del artículo 241 de las NN.SS de Planeamiento Urbanistico de Busturia" aprobada definitivamente el 11 de Enero de 2006, y que da respuesta al convenio urbanístico firmado en octubre de 2004 entre el Ayto. de Busturia y la Fundación benéfica Nicolás Domingo de Arrotegui.
- Mejora de la infraestructura viaria de accesibilidad local.
- Desarrollo de los criterios municipales de movilidad peatonal y ciclable.
- Eliminar el muro de cauce de la regata Amunategi para recuperar la vegetación de ribera y mejorar el flujo de agua.
- Creación del paseo de ribera de la regata Amunategi.

## III.-ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

### 1.-REGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Clasificación urbanística .....**Suelo Urbano**

- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento y programación del suelo:
  - Se define un único área que se corresponde con la totalidad del ámbito:
    - A.8.1: ..... 36.050 m²
  - No está sujeto a ninguna figura de planeamiento ni de programación.

### 2.- CALIFICACIÓN GLOBAL

- Régimen de calificación global:
  Se ajustará a lo establecido en el plano II-5 ESTRUCTURA GENERAL ORGÁNICA. ZONIFICACIÓN GLOBAL y a las condiciones reguladoras de cada zona global en las Normas Urbanísticas Generales.

- Zonificación propuesta:

**2.1-Sistema General de Espacios Libres .....4.758 m²**
**2.2-Sistema General de Cauce Fluvial .....1.001 m²**
**2.3-Sistema General de Red Viaria .....2.937 m²**
**2.4-Sist.Gral. de Equipamiento Comunitario .....14.244 m²**

2.4.1-Condiciones generales de la edificación:

- Se consolidan con sus parámetros actuales (altura, número de plantas, alineaciones) la Residencia Fundación Arrotegi, la Escuela de Niñas y el Frontón Cubierto de la Campa de Izpillueta.
- Se admite la ampliación o sustitución del Chalet Tellería. Edificabilidad máxima admitida:

| AREA 8.1 | Edif. Urban. Existente. m²(t) | Edif. Urban. Prop. m²(t) | Total m²(t) |
|---|---|---|---|
| **Chalet Telleria** | 680 | 670 | 1.350 |

2.4.2-Condiciones generales de uso:

- Uso Característico.....Equipamiento Comunitario.
- Usos compatibles: los correspondientes, de acuerdo a las condiciones establecidas en la regulación de usos (Normas Urbanísticas Generales) para la Zona Sistema General de Equipamiento Comunitario.

**2.5- Zona Residencial Plurifamiliar Edificación Abierta (R-1) ..... 13.090 m²**

2.5.1-Condiciones generales de la edificación:

Edificaciones existentes:
- Se consolidan con sus parámetros actuales (altura, número de plantas, alineaciones)

Nuevos desarrollos:
- No se proponen nuevos desarrollos.

2.5.2-Condiciones generales de uso:

Edificaciones existentes:
- Las condiciones generales de uso son las establecidas en la regulación de usos correspondiente (Normas Urbanísticas Generales) para la Zona Residencial Plurifamiliar Edificación Abierta (R3).

Nuevos desarrollos:
- No se proponen nuevos desarrollos.

**3.-DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

- La ordenación pormenorizada del área se determina en el presente Plan General.

**IV.-ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

- Los ámbitos urbanísticos, Áreas, Sectores, subámbitos de ordenación y solares se delimitan en el plano II-7 DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS URBANÍSTICOS. En el presente ámbito se delimitan las siguientes:
  - A.8.1

**1.-CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO**

- A.8.1:..... **suelo urbano consolidado**

**2.-CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**

- La calificación pormenorizada del ámbito se ajustará a lo establecido en el plano II.6-ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA.

## 3.-CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO

- A.8.1: Las condiciones particulares de edificación, dominio y uso son las establecidas en las Ordenanzas Generales de Uso del suelo y Edificación. Se consolidan las condiciones de edificación y dominio existentes, salvo en los suelos propuestos para la ejecución de dotaciones públicas y la nueva edificación prevista entorno al Chalet Telleria, que a continuación se detalla:

-Edificabilidad sobre rasante ..... 1.350 m²
-Perfil edificatorio.....PSS+PB+II
-Altura máxima a alero horizontal.....12,5 m.
-Altura a cumbrera.....14,5 m.
-Distancias a linderos ..... 8 m.
-Separación a la comarcal .....12 m.
-Ocupación máxima en planta ..... 450 m².
- Condiciones de intensidad y uso:

| Uso | Superficie Construida Total por usos m²(t) | |
|---|---|---|
| Equipamiento | Equipamiento sobre rasante | 1.350 |
| **Total** | | **1.350** |

## 4.-RÉGIMEN DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN

- Condiciones de gestión y ejecución:

  - A.8.1:
    - Suelos vinculados a actuaciones de ejecución de dotaciones públicas:

A.E.D.8.1.1: Obtención mediante expropiación de los terrenos necesarios para ampliar la sección de la BI-2235 para adecuarla a los criterios municipales de movilidad peatonal y ciclable. ..... 326 m²
- Gestión : iniciativa pública. Corresponderá al Dpto. de Obras Públicas y Transporte de la Diputación Foral de Bizkaia el desarrollo y la ejecución de la actuación la cuál será conjunta para todo el tramo de la travesía. Plazo para la redacción del proyecto de expropiación correspondiente.....8 años

A.E.D.8.1.2: Obtención mediante expropiación de los terrenos necesarios para la ejecución del paseo de ribera de la regata Amunategi..... 195 m²
- Gestión : iniciativa pública. Corresponderá al Departamento de Medio Ambiente y Política Territorial el desarrollo y la ejecución de la actuación. Plazo para la redacción del proyecto de expropiación correspondiente.....8 años

A.E.D.8.1.3: Obtención mediante expropiación de los terrenos necesarios para eliminar el muro de cauce de la regata Amunategi para recuperar la vegetación de ribera y mejorar el flujo de agua.....71 m²
- Gestión : iniciativa pública. Corresponderá al Departamento de Medio Ambiente y Política Territorial el desarrollo y la ejecución de la actuación. Plazo para la redacción del proyecto de expropiación correspondiente .....8 años

A.E.D.8.1.4: Obtención mediante expropiación de los terrenos necesarios para la apertura de la regata Amunategi y la urbanización ligada a ello..... 758 m²
- Gestión : iniciativa pública. Corresponderá al Departamento de Medio Ambiente y Política Territorial el desarrollo y la ejecución de la actuación, según el proyecto aprobado. Plazo para la redacción del proyecto de expropiación correspondiente .....8 años

- Resto del área: no se establecen condiciones particulares de gestión y urbanización, con excepción de las obras complementarias de urbanización que en su caso fueran necesarias en las obras de ampliación/sustitución del Chalet Telleria.

- Edificaciones fuera de ordenación: las indicadas en el plano II.8-CONDICIONES DE GESTION EN SUELO URBANO-URBANIZABLE.

- Condiciones de ponderación de los usos: las definidas por las Normas Urbanísticas Generales, sin perjuicio de que, posteriormente, puedan ser actualizados por los instrumentos de equidistribución.

## V.-CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA: DIRECTRICES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y CULTURAL

- Se deberá tener en cuenta, con carácter general, lo establecido en el Informe de Sostenibilidad Ambiental ISA, en el Capítulo 2 "Condicionantes Superpuestos a la Ordenación Urbanística" del Título IV, y los Títulos "VI-Protección e Integración Ambiental" y "VII Normas de Protección Ambiental, Paisajística y Natural" de las Normas Urbanísticas Generales.

- Condicionantes medioambientales: el presente ámbito se ve afectado, principalmente por:

  - Reserva de la Biosfera de Urdaibai.
  - Norma Foral de Carreteras
  - Áreas inundables.
  - Vulnerabilidad de acuíferos.
  - Áreas acústicas.
  - Plan Territorial Sectorial de ordenación de los ríos y arroyos de la CAPV.

- Edificios o elementos sujetos a catalogación:

  - Casa Bolukua/Villa Caballero: (Bienes Inmuebles propuestos para ser declarados monumento)
  - Asilo Fundación Arrotegi (3), Escuela de Niñas (3), Casa Gomeza-Bidebarri (3), Frontón cubierto de Axpe (3), Probaleku de Axpe (3), Frontón descubierto de Axpe (3): (Bienes inmuebles propuestos para ser protegidos a nivel municipal)

# CUADRO NORMATIVO CORRESPONDIENTE AL ÁMBITO URBANÍSTICO A.U.9- IZPILLUETA II

**I.-SUPERFICIE DEL ÁMBITO .....4.521m²**

## II.-CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Desarrollo residencial del ámbito entre Izpillueta y la zona de Itxas-adar, mediante la construcción de nuevas viviendas de protección pública, con una densidad media (65viv/Ha aprox.), basada en la modificación de Normas Subsidiarias del año 2011.
- Ordenación de los accesos y conexión con el barrio de Izpillueta.
- Eliminar el muro de cauce de la regata Axpe/Amunategi para recuperar la vegetación de ribera y mejorar el flujo de agua, mediante un talud tendido con escollera viva y plantación de ribera (alisos, fresnos).

## III.-ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

### 1.-REGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

- Clasificación urbanística: **.....Suelo Urbano.**
- Regimen de desarrollo y ejecución del planeamiento y programación del suelo:
  - Se define un único área que se corresponde con la totalidad del ámbito:
    - A.9.1. ..... 4.521m²
  - No está sujeto a ninguna figura de planeamiento de desarrollo.
  - Plazos:
    - A.9.1:
      - P.A.U. .....4 años.

### 2.-CALIFICACIÓN GLOBAL

- Régimen de calificación global:
  Se ajustará a lo establecido en el plano II-5 ESTRUCTURA GENERAL ORGÁNICA. ZONIFICACIÓN GLOBAL y a las condiciones reguladoras de cada zona global en las Normas Urbanísticas Generales.
- Zonificación propuesta:

**2.1-Sistema General de Espacios Libres (camino de Sirga).....456m²**
**2.2-Zona Residencial Plurifamiliar Edificacion Abierta (R-1).....4.065m²**

2.2.1-Condiciones generales de la edificación:

Edificaciones existentes:
- No existen en el ámbito.

Nuevos desarrollos:

| ÁREA | Edif. Urban. Prop. Sobre Ras. m²(t) | Edif. Urban. Prop. Bajo Ras. m²(t) | Total m²(t) |
|---|---|---|---|
| A.9.1 | 2.800 | 1.440 | 4.240 |

2.2.2-Condiciones generales de uso:

Edificaciones existentes:
- No existen en el ámbito.

Nuevos desarrollos:
- Uso Característico.....Residencial VPP.
- Usos compatibles: los correspondientes, de acuerdo a las condiciones establecidas en la regulación de usos (Normas Urbanísticas Generales) para la Zona Residencial Plurifamiliar Edificacion Abierta (R-1).

**3.-DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

- La ordenación pormenorizada del área se determina en el presente Plan General.

**IV.-ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

- Los ámbitos urbanísticos, Áreas, Sectores y subámbitos de ordenación se delimitan en el plano II-7 DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS URBANÍSTICOS. En el presente ámbito se delimita el Área siguiente:
  - A.9.1

**1.-CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO**

- A.9.1..... **suelo urbano no consolidado**

**2.-CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**

- La calificación pormenorizada del ámbito se ajustará a lo establecido en el plano II.6-ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA y que se resume a continuación:

ÁREA A.9.1 ..... 4.521m$^2$
- S.G.Espacios Libres: ..... 456 m$^2$
- S.L.Espacios Libres: ..... 669 m$^2$
- S.L. red Viaria, Peatonal y Aparcamiento: ..... 1.040 m$^2$
- S.L. Dotacional: ..... 562 m$^2$
- Residencial Plurifamiliar Edificacion Abierta (R-1): ..... 1.795m$^2$

**3.-CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO**

- A.9.1: Las establecidas en la ficha gráfica adjunta y en las ordenanzas generales del presente Plan General de Ordenación Urbana, que a continuación se detallan:

-Edificabilidad sobre rasante .....0,69 m$^{2t}$/ m$^{2s}$
-Perfil edificatorio.....PS+PB+II+BC
-Altura al alero horizontal.....9 m.
- Las cotas de viviendas, accesos a garajes, portales y huecos de ventilación deben quedar por encima de la cota inundable (+ 11,07 m.s.n.m. sector Izpilueta).
- Distancias a linderos: según ficha gráfica adjunta.
- Retiro a regata Amunategi:
  - sótanos: 5m.
  - edificaciones sobre rasante: 12 m.

-Parcelación resultante: la establecida en la documentación gráfica adjunta. Las

parcelas residenciales resultantes tienen carácter de parcela mínima.

- Superficie de cesión..... 2.727m².
- Condiciones de intensidad y uso:

| Tipología | Superficie Construida Total por usos m²(t) | |
|---|---|---|
| R-3 | Vivienda Protección Pública | 2.800 |
| | Anejos vivi./Garaje ( bajo rasan.) | 1.440 |
| **Total** | | **4.240** |

## 4.-CONDICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN

- Condiciones de gestión y urbanización:
  - A.9.1: se corresponde con el ámbito de actuación integrada A.I.9.1.
    - Gestión : iniciativa y plazo de presentación del proyecto de gestión: a definir por el P.A.U. Se cederán todos los suelos destinados a dotaciones de la red de Sistemas Locales, así como los calificados como Sistema General de Espacios Libres.
    - Obras de urbanización: se ejecutarán según el proyecto de urbanización correspondiente y en el plazo establecido por el P.A.U.

- Edificaciones fuera de ordenación: las indicadas en el plano II.8-CONDICIONES DE GESTION EN SUELO URBANO-URBANIZABLE. No se establecen para el presente ámbito.

- Condiciones de ponderación de los usos: las definidas por las Normas Urbanísticas Generales, sin perjuicio de que, posteriormente, puedan ser actualizados por los instrumentos de equidistribución.

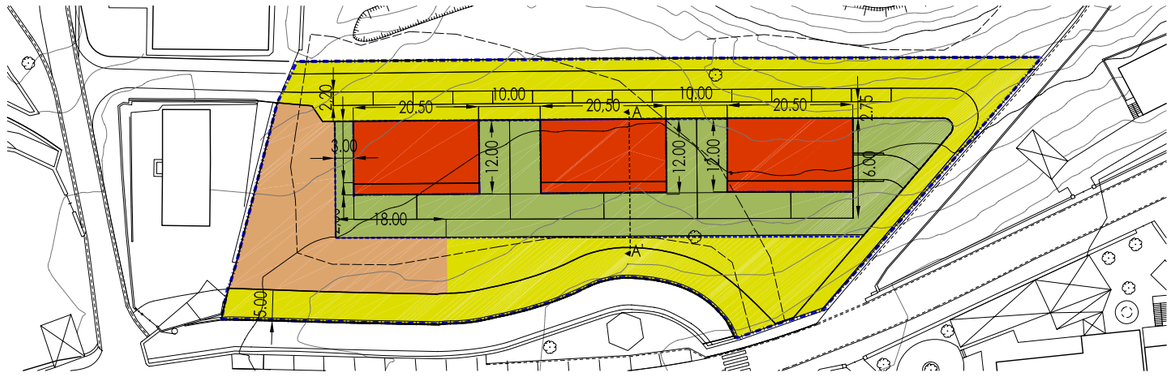
## V.-CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA: DIRECTRICES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y CULTURAL

- Se deberá tener en cuenta, con carácter general, lo establecido en el Informe de Sostenibilidad Ambiental ISA, en el Capítulo 2 "Condicionantes Superpuestos a la Ordenación Urbanística" del Título IV, y los Títulos "VI-Protección e Integración Ambiental" y "VII Normas de Protección Ambiental, Paisajística y Natural" de las Normas Urbanísticas Generales.

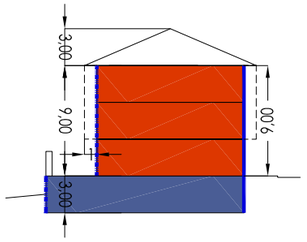
- Condicionantes medioambientales: el presente ámbito se ve afectado, principalmente por:
  - Reserva de la Biosfera de Urdaibai.
  - Áreas inundables.
  - Vulnerabilidad de acuíferos.
  - Áreas acústicas.
  - Plan Territorial Sectorial de ordenación de los ríos y arroyos de la CAPV .

- Edificios o elementos sujetos a catalogación: no se incluyen en el ámbito.

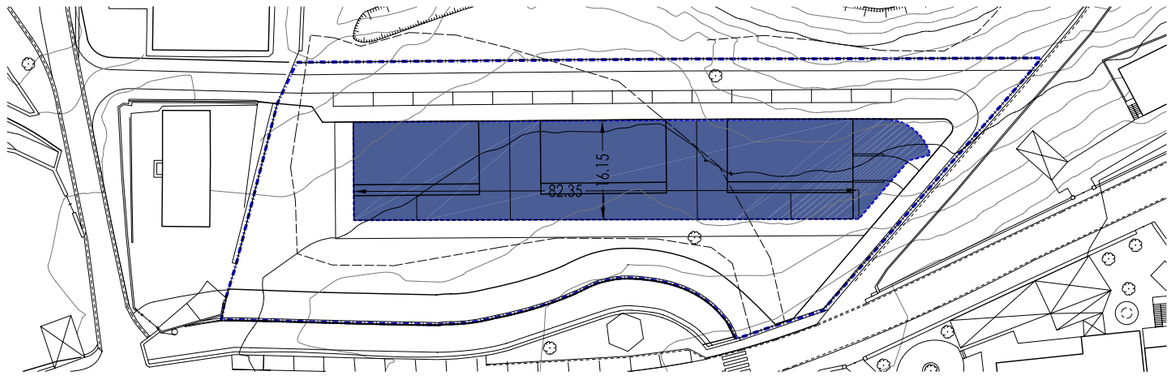
SOLAIRU EREDUA (1º, 2º)
PLANTA TIPO (1º, 2º)




LEHEN SOLAIRUA
PLANTA BAJA




A-A' SEKZIO EREDUA
SECCION TIPO A-A'




SOTOA
PLANTA SOTANO

| | | |
|---|---|---|
| JARDUKETA EREMUA | | AMBITO DE ACTUACIÓN |
| ONDORIOZKO PARTZELA | | PARCELA RESULTANTE |
| DERRIGORREZKO LERROKADURA | | ALINEACION OBLIGATORIA |
| GEHIENEZKO LERROKADURA | | ALINEACION MAXIMA |
| GEHIENEZKO LERROKADURA ORDEZKATUZ GERO | | ALINEACION MAXIMA EN CASO DE SUSTITUCION |
| SOTOEN GEHIENEZKO LERROKADURA | | ALINEACION MAXIMA DE SOTANOS |
| HEGALAK | | VUELOS |
| SESTRA GAINEKO BIZITEGI LURSAIL ERAIKIGARRIA | | PARCELA RESIDENCIAL EDIFICABLE SOBRE RASANTE |
| SESTRA GAINEKO LURZATI PRIBATU EZ ERAIKIGARRIA | | PARCELA PRIVADA NO EDIFICABLE SOBRE RASANTE |
| TERRAZA IREKIA (atxikitako etxebizitzen erabilera prinatua) | | TERRAZA DESCUBIERTA (uso privativo de las viviendas anejas) |
| GARAJEA ETA ERANSKINAK | | GARAJE Y ANEJOS |
| ZUZKIDURA PUBLIKOETARAKO LOKALA | | LOCAL DESTINADO A DOTACIONES PÚBLICAS |
| ZUZKIDURA PUBLIKOETARAKO LURSAILA | | PARCELA DESTINADA A DOTACIONES PÚBLICAS |
| JARDUERA EKONOMIKOAK | | ACTIVIDADES ECONÓMICAS |
| FINKATUTAKO ZONA | | ZONA CONSOLIDADA |
| ERABILERA PUBLIKOKO LURZATIAK | | PARCELAS DE USO PUBLICO |
| SESTRA | 250.00 | RASANTE |
| KOTAK | xx | COTAS |

A.U.9- IZPILLUETA II. A.9.1-AREA
A.U.9- IZPILLUETA II. AREA-A.9.1

1:1.000
0 10m. 20m. 30m. 40m. 50m.

ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZAK
CONDICIONES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

1/1000

# CUADRO NORMATIVO CORRESPONDIENTE AL ÁMBITO URBANÍSTICO A.U.10- ITXASADAR-ITURRIONDO

**I.-SUPERFICIE DEL ÁMBITO .....61.187 m²**

## II.-CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Consolidación de los asentamientos residenciales existentes.
- Se mantiene la edificabilidad residencial vigente no desarrollada.
- Conservación de las instalaciones dotacionales existentes.
- Mejora de las instalaciones deportivas.
- Obtención mediante expropiación del Camino de Sirga para la creación del paseo de ribera del río Axpe.
- Eliminar el muro de cauce de la regata Axpe/Amunategi para recuperar la vegetación de ribera y mejorar el flujo de agua, mediante un talud tendido con escollera viva y plantación de ribera (alisos, fresnos).

## III.-ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

### 1.-REGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Clasificación urbanística .....**Suelo Urbano**

- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento y programación del suelo:
  - Se define un único área que se corresponde con la totalidad del ámbito:
    - A.10.1: .....61.187 m²
  - No está sujeto a ninguna figura de planeamiento ni de programación.

### 2.- CALIFICACIÓN GLOBAL

- Régimen de calificación global:
  Se ajustará a lo establecido en el plano II-5 ESTRUCTURA GENERAL ORGÁNICA. ZONIFICACIÓN GLOBAL y a las condiciones reguladoras de cada zona global en las Normas Urbanísticas Generales.

- Zonificación propuesta:

**2.1-Sistema General de Espacios Libres .....9.050 m²**
**2.2-Sistema General de Cauce Fluvial .....1.959 m²**
**2.3-Sistema General de Red Viaria .....3.376 m²**
**2.4- Sist.Gral. Equipamiento Comunitario .....16.831 m²**
**2.5- Zona Residencial Familiar en Parcela Aislada (R-3) .....29.971 m²**

2.5.1-Condiciones generales de la edificación:

Edificaciones existentes:
- Se consolidan con sus parámetros actuales (altura, número de plantas, alineaciones)

Nuevos desarrollos:

| ÁREA | Edif. Urban. Prop. Sobre Ras. m²(t) | Edif. Urban.Prop. Bajo Ras. m²(t) | Total m²(t) |
|---|---|---|---|
| **A.10.1** | 720 | 400 | 1120 |

2.5.2-Condiciones generales de uso:

Edificaciones existentes:

- Las condiciones generales de uso son las establecidas en la regulación de usos correspondiente (Normas Urbanísticas Generales) para la Zona Residencial Familiar en Parcela Aislada (R-3).

Nuevos desarrollos:

- Uso Característico.....Residencial libre
- Usos compatibles: los correspondientes, de acuerdo a las condiciones establecidas en la regulación de usos (Normas Urbanísticas Generales) para la Zona Residencial Familiar en Parcela Aislada (R-3).

**3.-DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

- La ordenación pormenorizada del área se determina en el presente Plan General.

**IV.-ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

- Los ámbitos urbanísticos, Áreas, Sectores, subámbitos de ordenación y solares se delimitan en el plano "II-7 Delimitación de Ámbitos Urbanísticos" . En el presente ámbito se delimitan las siguientes:
  - A.10.1: Se proponen los siguientes solares:
    - S.10.1.1
    - S.10.1.2
    - S.10.1.3

**1.-CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO**

- A.10.1:..... **suelo urbano consolidado**

**2.-CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**

- La calificación pormenorizada del ámbito se ajustará a lo establecido en el plano II.6-ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA. A continuación se detalla la correspondiente a los nuevos desarrollos:
  - ÁREA A.10.1
    - S.10.1.1..... 1.200 m²
      -Resid. Familiar en Parc Aislada R-3..... 1.200 m²
    - S.10.1.2..... 1.200 m²
      -Resid. Familiar en Parc Aislada R-3..... 1.200 m²
    - S.10.1.3..... 2.780 m²
      -Resid. Familiar en Parc Aislada R-3..... 2.780 m²

**3.-CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO**

- A.10.1: Las establecidas en las ordenanzas generales del presente Plan General de Ordenación Urbana. A continuación se detallan las características particulares de los

nuevos desarrollos:

- S.10.1.1
  -Perfil edificatorio.....OS+PB+I+BC
  -Altura al alero horizontal .....6 m
  -Distancias a linderos / retiros.....5 m
  -Superficie de parcela:
  S.10.1.1.....1.200 m²
  - Condiciones de intensidad y uso:

| Tipología | Superficie Construida Total por usos m²(t) | |
|---|---|---|
| R-3 | Vivienda libre | 156 |
| | Anejos viv./Garaje (sobre rasante) | 24 |
| | Anejos viv./Garaje (bajo rasante) | 100 |
| **Total** | | **280** |

- S.10.1.2
  -Perfil edificatorio.....PS+PB+I+BC
  -Altura al alero horizontal .....6 m
  -Distancias a linderos / retiros.....5 m
  -Superficie de parcela:
  S.10.1.2.....1.200 m²
  - Condiciones de intensidad y uso:

| Tipología | Superficie Construida Total por usos m²(t) | |
|---|---|---|
| R-3 | Vivienda libre | 156 |
| | Anejos viv./Garaje (sobre rasante) | 24 |
| | Anejos viv./Garaje (bajo rasante) | 100 |
| **Total** | | **280** |

- S.10.1.3
  -Perfil edificatorio.....PS+PB+I+BC
  -Altura al alero horizontal .....6 m
  -Distancias a linderos / retiros.....5 m
  -Superficie de parcela:
  S.10.1.3.....2.780 m²
  - Condiciones de intensidad y uso:

| Tipología | Superficie Construida Total por usos m²(t) | |
|---|---|---|
| R-3 | Vivienda libre | 312 |
| | Anejos viv./Garaje (sobre rasante) | 48 |
| | Anejos viv./Garaje (bajo rasante) | 200 |
| **Total** | | **560** |

- RESTO DEL ÁREA: Las condiciones particulares de edificación, dominio y uso son las establecidas en las Ordenanzas Generales de Uso del suelo y Edificación. Se consolidan las condiciones de edificación y dominio existentes.

## 4.-RÉGIMEN DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN

➢ Condiciones de gestión y ejecución:

- A.10.1:
  - Suelos vinculados a actuaciones de ejecución de dotaciones públicas:

    A.E.D.10.1.1: Obtención mediante expropiación de los terrenos necesarios para la ejecución del paseo de ribera de la regata Amunategi..... 217 $m^2$
    - Gestión : iniciativa pública. Corresponderá al Departamento de Medio Ambiente y Política Territorial el desarrollo y la ejecución de la actuación. Plazo para la redacción del proyecto de expropiación correspondiente.....8 años

  - Resto del área: no se establecen condiciones particulares de gestión y urbanización, con excepción de las obras complementarias de urbanización que en su caso fueran necesarias en los solares S.10.1.1, S.10.1.2 y S.10.1.3, que se corresponden con los ámbitos de actuación aislada A.A.10.1.1, A.A.10.1.2 y A.A.10.1.3 respectivamente

- Edificaciones fuera de ordenación: las indicadas en el plano II.8-CONDICIONES DE GESTION EN SUELO URBANO-URBANIZABLE.
- Condiciones de ponderación de los usos: las definidas por las Normas Urbanísticas Generales, sin perjuicio de que, posteriormente, puedan ser actualizados por los instrumentos de equidistribución.

## V.-CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA: DIRECTRICES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y CULTURAL

- Se deberá tener en cuenta, con carácter general, lo establecido en el Informe de Sostenibilidad Ambiental ISA, en el Capítulo 2 "Condicionantes Superpuestos a la Ordenación Urbanística" del Título IV, y los Títulos "VI-Protección e Integración Ambiental" y "VII Normas de Protección Ambiental, Paisajística y Natural" de las Normas Urbanísticas Generales.

- Condicionantes medioambientales: el presente ámbito se ve afectado, principalmente por:

  - Reserva de la Biosfera de Urdaibai.
  - Ley de Costas
  - Áreas inundables.
  - Vulnerabilidad de acuíferos.
  - Áreas acústicas.
  - Plan Territorial Sectorial de ordenación de los ríos y arroyos de la CAPV

- Edificios o elementos sujetos a catalogación:

  - Pabellón del Tenis (3): (Bienes Inmuebles propuestos para ser protegidos a nivel municipal).

# CUADRO NORMATIVO CORRESPONDIENTE AL ÁMBITO URBANÍSTICO A.U.11- LEKOSAIZ

**I.-SUPERFICIE DEL ÁMBITO.....45.817m²**

## II.-CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Mejora y ampliación de la accesibilidad viaria y aparcamientos de la zona y eliminación de accesos directos a la BI-2235.
- Dotación de nuevo acceso rodado y plazas de aparcamiento para el ambulatorio.
- Conservación de las edificaciones residenciales existentes.
- Nueva Edificación plurifamiliar de precio tasado a modo de remate de la zona Aingerubide. Cesión de local en planta baja para dotación pública.
- Colmatación de vacíos existentes, mediante edifcaciones bifamiliares.
- Se mantiene la edificabilidad residencial conveniada entorno a la rotonda de San Bartolome.
- Admitir la sustitución de las edificaciones existentes al oeste de la BI-2235 con nuevas alineaciones, para cumplir lo establecido en la Norma Foral de Carreteras de Bizkaia.
- Desarrollo de los criterios municipales de movilidad peatonal y ciclable.

## III.-ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

### 1.-REGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

- Clasificación urbanística .....**Suelo Urbano.**

- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento y programación del suelo:
  - Se definen 3 áreas:
    - A.11.1: ..... 3.682 m2
    - A.11.2: ..... 7.198 m2
    - A.11.3 ..... 34.937 m2
  - No están sujetas a ninguna figura de planeamiento de desarrollo.
  - Plazos:
    - A.11.1
      - P.A.U. .....8 años.
    - A.11.2
      - P.A.U. .....8 años.

### 2.- CALIFICACIÓN GLOBAL

- Régimen de calificación global:
  Se ajustará a lo establecido en el plano II-5 ESTRUCTURA GENERAL ORGÁNICA. ZONIFICACIÓN GLOBAL y a las condiciones reguladoras de cada zona global en las Normas Urbanísticas Generales.

- Zonificación propuesta:
  **2.1-Sistema General de Red Viaria.....6.579 m²**
  **2.2-Sist.Gral. de Equipamiento Comunitario .....1.258 m²**

  Se consolida el centro de salud existente con sus condiciones de edificación actuales.
  El uso residencial existente en la actualidad podrá ser sustituído por el de Equipamiento Sanitario/Asistencial.

**2.3-Zona Residencial Plurifamiliar en Parcela Aislada (R-2).....17.423 m²**

2.3.1-Condiciones generales de la edificación:

Edificaciones existentes:
- Se consolidan con sus parámetros actuales (altura, número de plantas, alineaciones)

Nuevos desarrollos:

| ÁREA | Edif. Urban. Prop. Sobre Ras. m²(t) | Edif. Urban. Prop. Bajo Ras. m²(t) | Total m²(t) |
|---|---|---|---|
| **A.11.2** | 1.890 | 980 | 2.870 |

2.3.2- Condiciones generales de uso:

Edificaciones existentes:
- Las condiciones generales de uso son las establecidas en la regulación de usos correspondiente (Normas Urbanísticas Generales) para la Zona Residencial Plurifamiliar en Parcela Aislada (R-2).

Nuevos desarrollos:
- Uso Característico.....Residencial tasado
- Usos compatibles: los correspondientes, de acuerdo a las condiciones establecidas en la regulación de usos (Normas Urbanísticas Generales) para la Zona Residencial Plurifamiliar en Parcela Aislada (R-2).

**2.4-Zona Residencial Familiar en Parcela Aislada (R-3) .....20.557 m²**

2.4.1-Condiciones generales de la edificación:

Edificaciones existentes:
- Se consolidan con sus parámetros actuales (altura, número de plantas, alineaciones)
- En caso de sustitución, se deberá de respetar una distancia de 12 m. respecto a la BI-2235.

Nuevos desarrollos:

| ÁREA | Edif. Urban. Prop.Sobre Ras. m²(t) | Edif. Urban.Prop. Bajo Ras. m²(t) | Total m²(t) |
|---|---|---|---|
| **A.11.1** | 840 | 400 | 1.240 |
| **A.11.3** | 617 | 200 | 817 |
| **Total** | **1.457** | **600** | **2.057** |

2.4.2-Condiciones generales de uso:

Edificaciones existentes:
- Las condiciones generales de uso son las establecidas en la regulación de usos correspondiente (Normas Urbanísticas Generales) para la Zona Residencial Familiar en Parcela Aislada (R-3).

Nuevos desarrollos:
- Uso Característico.....Residencial libre
- Usos compatibles: los correspondientes, de acuerdo a las condiciones establecidas en

la regulación de usos (Normas Urbanísticas Generales) para la Zona Residencial Familiar en Parcela Aislada (R-3).

**3.-DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

- La ordenación pormenorizada de las áreas que conforman el ámbito se determina en el presente Plan General.

**IV.-ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

- Los ámbitos urbanísticos, Áreas, Sectores, subámbitos de ordenación y solares se delimitan en el plano II-7 DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS URBANÍSTICOS. En el presente ámbito se delimitan las siguientes:
  - A.11.1
  - A.11.2
  - A.11.3 (se corresponde con el resto del área): Se proponen los siguientes solares:
    - S.11.3.1

**1.-CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO**

- A.11.1..... **suelo urbano no consolidado**
- A.11.2..... **suelo urbano no consolidado**
- A.11.3 ..... **suelo urbano consolidado**

**2.-CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**

- La calificación pormenorizada del ámbito se ajustará a lo establecido en el plano II.6-ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA. A continuación se detalla la correspondiente a los nuevos desarrollos:

  - ÁREA A.11.1 ..... 3.682 m²

    - S.G. de red viaria ..... 321 m²
    - S.L.Espacios Libres ..... 505 m²
    - S.L. Dotacional..... 170 m²
    -Resid. Familiar en Parcela Aislada R-3..... 2.686 m²

  - ÁREA A.11.2 ..... 7.198 m²

    - S.G. de red viaria ..... 258 m²
    - S.L.Espacios Libres ..... 1.560 m²
    - S.L. red Viaria, Peatonal y Aparcamiento ..... 1.747 m²
    - S.L. Dotacional..... 210 m²
    -Resid. Plurifamiliar en Parcela Aislada R-2 ..... 519 m²
    -Resid. Familiar en Parcela Aislada R-3..... 2.904 m²

  - ÁREA A.11.3
    - S.11.3.1 ..... 3.753 m²
    -Resid. Familiar en Parc Aislada R-3 ..... 3.753 m²

**3.-CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO**

- A.11.1, A.11.2, A.11.3: Las establecidas en la ficha gráfica adjunta y en las ordenanzas generales del presente Plan General de Ordenación Urbana. A continuación se

detallan las características particulares de los nuevos desarrollos:

- A.11.1
  - -Edific.Urbanist. sobre rasante .....0,25 $m^{2t}$/ $m^{2s}$
  - -Perfil edificatorio..... PS+PB+I+BC
  - -Altura al alero horizontal .....6 m
  - -Distancias a linderos / retiros.....5 m
  - -Parcelación resultante:
    - A.11.1.1 y A.11.1.2
    - Parcela mínima: ..... 1200 $m^2$
  - - Superficie de cesión.....996 $m^2$

  - - Condiciones de intensidad y uso:

| Tipología | Superficie Construida Total por usos $m^2$(t) | |
|---|---|---|
| R-3 | Vivienda libre | 840 |
| | Anejos viv./Garaje (bajo rasante) | 400 |
| **Total** | | **1.240** |

- A.11.2
  - -Edific. Urbanist. sobre rasante .....0,27 $m^{2t}$/ $m^{2s}$
  - -Perfil edificatorio..... PS+PB+II+BC (R2)
    PS+PB+I+BC (R3)
  - -Altura al alero horizontal .....10 m (R2)
    6 m (R3)
  - -Distancias a linderos / retiros
    - BI-2235.....12 m
    - Linderos .....2 m (R3)
      5 m (R2)
  - -Parcelación resultante:
    - A.11.2.1..... 729 $m^2$
    - A.11.2.2..... 1.528 $m^2$
    - A.11.2.3..... 1.376 $m^2$
  - - Superficie de cesión.....3.775 $m^2$

  - - Condiciones de intensidad y uso:

| Tipología | Superficie Construida Total por usos $m^2$(t) | |
|---|---|---|
| R-1 | Vivienda tasada | 1.050 |
| | S.L. Dotacional | 210 |
| | Anejos viv./Garaje (bajo rasante) | 580 |
| R-3 | Vivienda Libre | 840 |
| | Anejos viv./Garaje (bajo rasante) | 400 |
| **Total** | | **3.080** |

- A.11.3:
  - S.11.3.1
    - -Perfil edificatorio..... PS+PB+I+BC
    - -Altura al alero horizontal .....6 m
    - -Distancias a linderos / retiros
      - BI-2235.....12 m
      - Linderos ..... 5 m
    - -Superficie de parcela
      - Parcela mínima: .....1.800 $m^2$
    - - Condiciones de intensidad y uso:

| Tipología | Superficie Construida Total por usos m²(t) | |
|---|---|---|
| R-3 | Vivienda libre | 514 |
| | Anejos viv./Garaje (sobre rasante) | 103 |
| | Anejos viv./Garaje (bajo rasante) | 200 |
| **Total** | | **817** |

- RESTO DEL ÁREA: Las condiciones particulares de edificación, dominio y uso son las establecidas en las Ordenanzas Generales de Uso del suelo y Edificación. Se consolidan las condiciones de edificación y dominio existentes, salvo en los suelos propuestos para la ejecución de dotaciones públicas.

## 4.-RÉGIMEN DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN

➢ Condiciones de gestión y urbanización:

- A.11.1: se corresponde con el ámbito de actuación integrada A.I.11.1.
  - Gestión : iniciativa y plazo de presentación del proyecto de gestión: a definir por el P.A.U. Se cederán todos los suelos destinados a dotaciones de la red de Sistemas Locales, así como los calificados como Sistema General de Red Viaria.
  - Obras de urbanización: se ejecutarán según el proyecto de urbanización correspondiente y en el plazo establecido por el P.A.U.

- A.11.2: se corresponde con el ámbito de actuación integrada A.I.11.2
  - Gestión : iniciativa y plazo de presentación del proyecto de gestión: a definir por el P.A.U. Se cederán todos los suelos destinados a dotaciones de la red de Sistemas Locales, así como los calificados como Sistema General de Red Viaria.
  - Obras de urbanización: se ejecutarán según el proyecto de urbanización correspondiente y en el plazo establecido por el P.A.U.

- A.11.3:
  - Suelos vinculados a actuaciones de ejecución de dotaciones públicas:
    A.E.D.11.3.1: Obtención mediante expropiación de los terrenos necesarios para ampliar la sección de la BI-2235 para adecuarla al plan de movilidad peatonal y ciclable. ..... 617 m²
    - Gestión : iniciativa pública. Corresponderá al Dpto. de Obras Públicas y Transporte de la Diputación Foral de Bizkaia el desarrollo y la ejecución de la actuación la cuál será conjunta para todo el tramo de la travesía. Plazo para la redacción del proyecto de expropiación correspondiente .....8 años.

  - Resto del área: no se establecen condiciones particulares de gestión y urbanización, con excepción de las obras complementarias de urbanización que en su caso fueran necesarias en el solar S.11.3.1, que se corresponde con el ámbito de actuación aislada A.A.11.3.1.
    A su vez, se procederá, por parte del Dpto. de Obras Públicas y Transporte de la Diputación Foral de Bizkaia a la urbanización del entorno de la BI-2235 siguiendo los criterios municipales de movilidad peatonal y ciclable, y el correspondiente proyecto de ubanización.

➢ Edificaciones fuera de ordenación: las indicadas en el plano II.8-CONDICIONES DE GESTION EN SUELO URBANO-URBANIZABLE .

➢ Condiciones de ponderación de los usos: las definidas por las Normas Urbanísticas Generales, sin perjuicio de que, posteriormente, puedan ser actualizados por los instrumentos de equidistribución.

## V.-CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA: DIRECTRICES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y CULTURAL

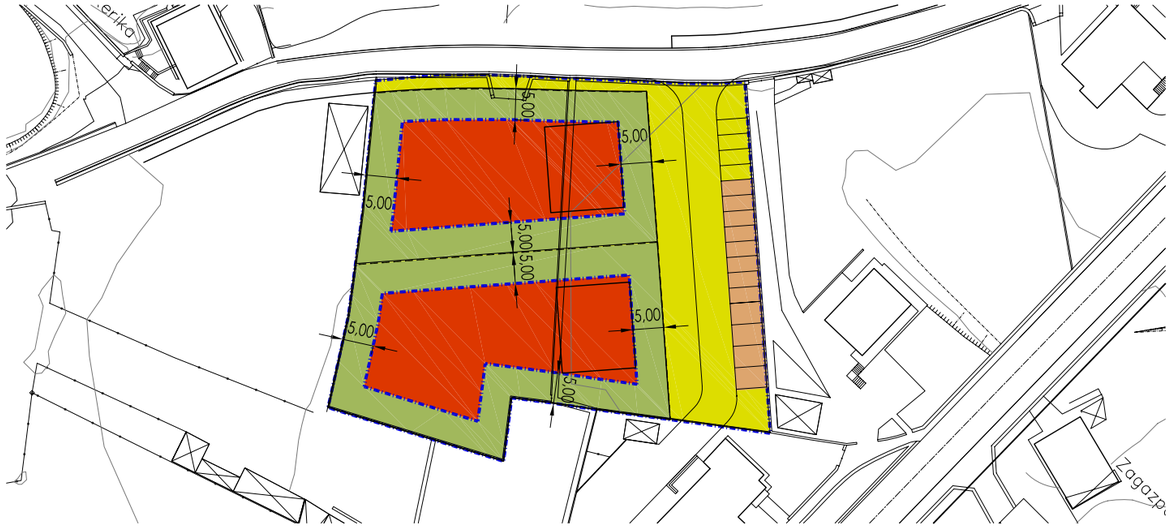
- Se deberá tener en cuenta, con carácter general, lo establecido en el Informe de Sostenibilidad Ambiental ISA, en el Capítulo 2 "Condicionantes Superpuestos a la Ordenación Urbanística" del Título IV, y los Títulos "VI-Protección e Integración Ambiental" y "VII Normas de Protección Ambiental, Paisajística y Natural" de las Normas Urbanísticas Generales.

- Condicionantes medioambientales: el presente ámbito se ve afectado, principalmente por:

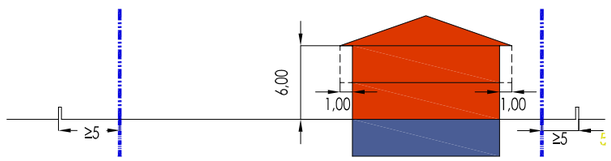
  - Norma Foral de Carreteras
  - Vulnerabilidad de acuíferos.
  - Áreas acústicas.

- Edificios o elementos sujetos a catalogación: no se incluyen en el ámbito.

LEHEN SOLAIRUA
PLANTA PRIMERA



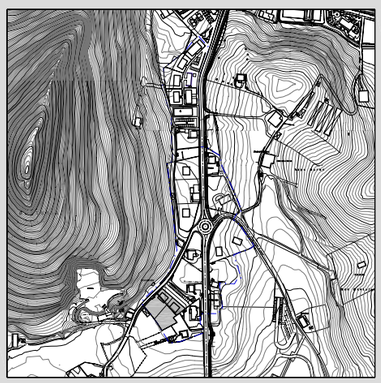

BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA




A-A' SEKZIO EREDUA E:1/500
SECCION TIPO A-A'

| | |
|---|---|
| JARDUKETA EREMUA | AMBITO DE ACTUACIÓN |
| ONDORIOZKO PARTZELA | PARCELA RESULTANTE |
| DERRIGORREZKO LERROKADURA | ALINEACION OBLIGATORIA |
| GEHIENEZKO LERROKADURA | ALINEACION MAXIMA |
| GEHIENEZKO LERROKADURA ORDEZKATUZ GERO | ALINEACION MAXIMA EN CASO DE SUSTITUCION |
| SOTOEN GEHIENEZKO LERROKADURA | ALINEACION MAXIMA DE SOTANOS |
| HEGALAK | VUELOS |
| SESTRA GAINEKO BIZITEGI LURSAIL ERAIKIGARRIA | PARCELA RESIDENCIAL EDIFICABLE SOBRE RASANTE |
| SESTRA GAINEKO LURZATI PRIBATU EZ ERAIKIGARRIA | PARCELA PRIVADA NO EDIFICABLE SOBRE RASANTE |
| TERRAZA IREKIA (atxikitako etxebizitzen erabilera pribatua) | TERRAZA DESCUBIERTA (uso privativo de las viviendas anejas) |
| GARAJEA ETA ERANSKINAK | GARAJE Y ANEJOS |
| ZUZKIDURA PUBLIKOETARAKO LOKALA | LOCAL DESTINADO A DOTACIONES PÚBLICAS |
| ZUZKIDURA PUBLIKOETARAKO LURSAILA | PARCELA DESTINADA A DOTACIONES PÚBLICAS |
| JARDUERA EKONOMIKOAK | ACTIVIDADES ECONÓMICAS |
| FINKATUTAKO ZONA | ZONA CONSOLIDADA |
| ERABILERA PUBLIKOKO LURZATIAK | PARCELAS DE USO PUBLICO |
| SESTRA (250.00) | RASANTE |
| KOTAK (xx) | COTAS |

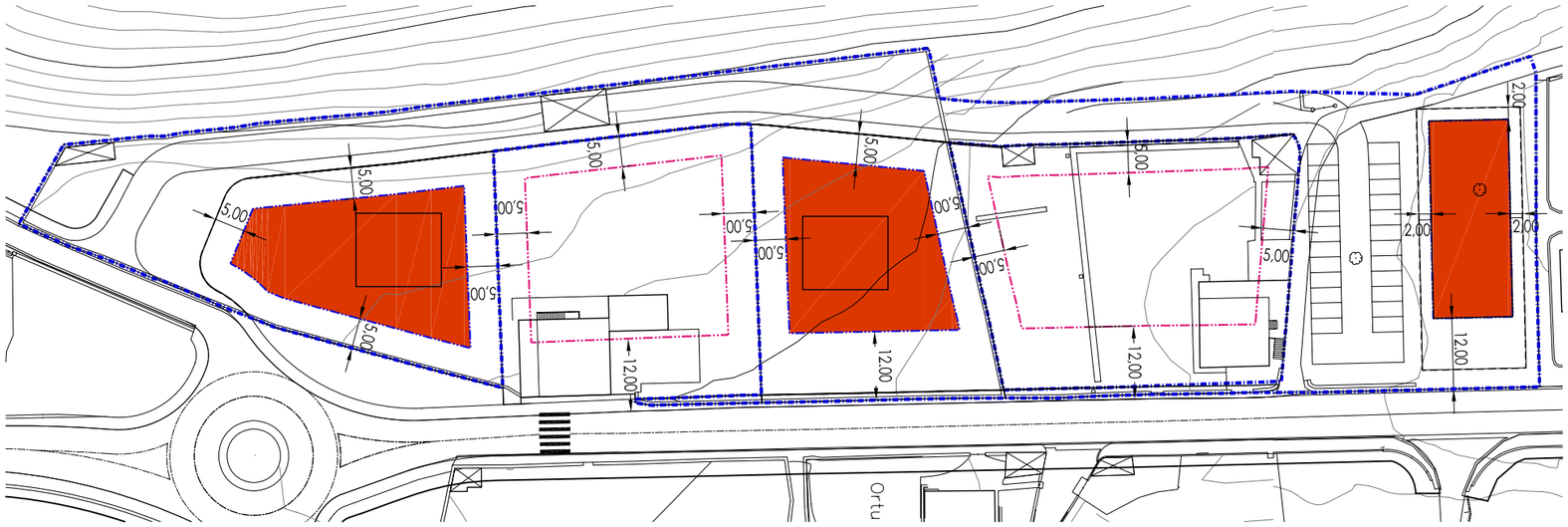
11.HIRIGINTZA EREMUA. LEKOSAIZ. 11.1-AREA
AMBITO URBANISTICO 11. LEKOSAIZ. AREA-11.1



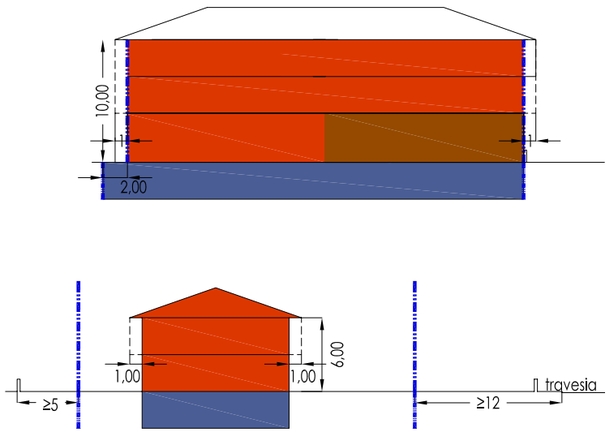
1:1.000
0 10m. 20m. 30m. 40m. 50m.

ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZAK
CONDICIONES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

1/1000




LEHEN SOLAIRUA
PLANTA PRIMERA

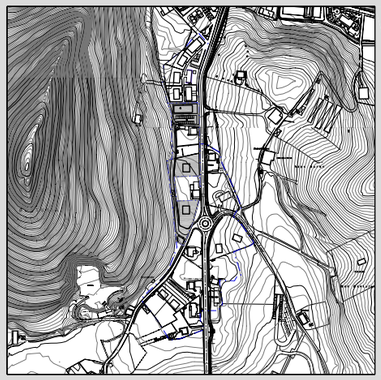



A-A' SEKZIO EREDUA E:1/500
SECCION TIPO A-A'

JARDUKETA EREMUA — AMBITO DE ACTUACIÓN
ONDORIOZKO PARTZELA — PARCELA RESULTANTE
DERRIGORREZKO LERROKADURA — ALINEACION OBLIGATORIA
GEHIENEZKO LERROKADURA — ALINEACION MAXIMA
GEHIENEZKO LERROKADURA ORDEZKATUZ GERO — ALINEACION MAXIMA EN CASO DE SUSTITUCION
SOTOEN GEHIENEZKO LERROKADURA — ALINEACION MAXIMA DE SOTANOS
HEGALAK — VUELOS
SESTRA GAINEKO BIZITEGI LURSAIL ERAIKIGARRIA — PARCELA RESIDENCIAL EDIFICABLE SOBRE RASANTE
SESTRA GAINEKO LURZATI PRIBATU EZ ERAIKIGARRIA — PARCELA PRIVADA NO EDIFICABLE SOBRE RASANTE
TERRAZA IREKIA (atxikitako etxebizitzen erabilera prinatua) — TERRAZA DESCUBIERTA (uso privativo de las viviendas anejas)
GARAJEA ETA ERANSKINAK — GARAJE Y ANEJOS
ZUZKIDURA PUBLIKOETARAKO LOKALA — LOCAL DESTINADO A DOTACIONES PÚBLICAS
ZUZKIDURA PUBLIKOETARAKO LURSAILA — PARCELA DESTINADA A DOTACIONES PÚBLICAS
JARDUERA EKONOMIKOAK — ACTIVIDADES ECONÓMICAS

FINKATUTAKO ZONA — ZONA CONSOLIDADA
ERABILERA PUBLIKOKO LURZATIAK — PARCELAS DE USO PUBLICO
SESTRA (250.00) — RASANTE
KOTAK — COTAS

A.U.11-LEKOSAIZ. 11.2 AREA (II)
A.U.11-LEKOSAIZ. AREA 11.2 (II)



1:1.000
0 10m. 20m. 30m. 40m. 50m.

ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZAK
CONDICIONES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

1/1000

# CUADRO NORMATIVO CORRESPONDIENTE AL ÁMBITO URBANÍSTICO A.U.12- GANPE

**I.-SUPERFICIE DEL ÁMBITO .....12.641 m²**

## II.-CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Consolidación de los asentamientos residenciales existentes.
- Se mantiene la edificabilidad residencial vigente no desarrollada.

## III.-ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

### 1.-REGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Clasificación urbanística .....**Suelo Urbano**

- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento y programación del suelo:
  - Se define un único área que se corresponde con la totalidad del ámbito:
    - A.12.1: .....12.641 m²
  - No está sujeto a ninguna figura de planeamiento ni de programación.

### 2.- CALIFICACIÓN GLOBAL

- Régimen de calificación global:
  Se ajustará a lo establecido en el plano II-5 ESTRUCTURA GENERAL ORGÁNICA. ZONIFICACIÓN GLOBAL y a las condiciones reguladoras de cada zona global en las Normas Urbanísticas Generales.

- Zonificación propuesta:

**2.1- Zona Residencial Familiar en Parcela Aislada (R-3) .....12.641 m²**

2.1.1-Condiciones generales de la edificación:

Edificaciones existentes:
- Se consolidan con sus parámetros actuales (altura, número de plantas, alineaciones)

Nuevos desarrollos:

| ÁREA | Edif. Urban. Prop.Sobre Ras. m²(t) | Edif. Urban. Prop. Bajo Ras. m²(t) | Total m²(t) |
|---|---|---|---|
| **A.12.1** | 370 | 150 | 520 |

2.1.2-Condiciones generales de uso:

Edificaciones existentes:
- Las condiciones generales de uso son las establecidas en la regulación de usos correspondiente (Normas Urbanísticas Generales) para la Zona Residencial Familiar en Parcela Aislada (R-3).

Nuevos desarrollos:

- Uso Característico.....Residencial libre
- Usos compatibles: los correspondientes, de acuerdo a las condiciones establecidas en la regulación de usos (Normas Urbanísticas Generales) para la Zona Residencial Familiar en Parcela Aislada (R-3).

### 3.-DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- La ordenación pormenorizada del área se determina en el presente Plan General.

## IV.-ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Los ámbitos urbanísticos, Áreas, Sectores, subámbitos de ordenación y solares se delimitan en el plano II-7 DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS URBANÍSTICOS. En el presente ámbito se delimitan las siguientes:
  - A.12.1: Se proponen los siguientes subámbitos:
    - S.A.12.1.1

### 1.-CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO

- A.12.1
  - S.A.12.1.1 ..... **suelo urbano no consolidado**
  - Resto..... **suelo urbano consolidado**

### 2.-CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

- La calificación pormenorizada del ámbito se ajustará a lo establecido en el plano II.6-ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA. A continuación se detalla la correspondiente a los nuevos desarrollos:
  - ÁREA A.12.1
    - S.A.12.1.1..... 3.083 m²
      - S.L. red Viaria, Peatonal y Aparcamiento ..... 281 m²
      - Resid. Familiar en Parc. Aislada R-3 ..... 2.742 m²

### 3.-CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO

- A.12.1: Las establecidas en las ordenanzas generales del presente Plan General de Ordenación Urbana. A continuación se detallan las características particulares de los nuevos desarrollos:

  - S.A.12.1.1

    -Perfil edificatorio..... PS+PB+I+BC
    -Altura al alero horizontal ..... 6 m
    -Distancias a linderos
    Linderos ..... 5 m
    - Retiro al río Mape / Sollube:
    - sótanos: 5m.
    - edificaciones sobre rasante: 12 m.

    -Superficie de parcela: ..... 2.742 m²
    -Superficie de cesión: ..... 281 m²

    - Condiciones de intensidad y uso:

| Tipología | Superficie Construida Total por usos m²(t) | |
|---|---|---|
| R-3 | Vivienda libre | 308 |
| | Anejos viv./Garaje (sobre rasante) | 62 |
| | Anejos viv./Garaje (bajo rasante) | 150 |
| **Total** | | **520** |

- RESTO DEL ÁREA: Las condiciones particulares de edificación, dominio y uso son las establecidas en las Ordenanzas Generales de Uso del suelo y Edificación. Se consolidan las condiciones de edificación y dominio existentes.

**4.-RÉGIMEN DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN**

➢ Condiciones de gestión y ejecución:

- A.12.1
  - S.A.12.1.1: se corresponde con el ámbito de actuación de dotación A.D.12.1.1:
    -Gestión: se cederán, debidamente urbanizados, todos los suelos dotacionales definidos en el presente plan.
    - Obras de urbanización: se ejecutarán, en su caso, según el proyecto correspondiente, que deberá tramitarse en el plazo .....4 años.

  - Resto del área: no se establecen condiciones particulares de gestión y urbanización.

➢ Edificaciones fuera de ordenación: las indicadas en el plano II.8-CONDICIONES DE GESTION EN SUELO URBANO-URBANIZABLE. No se establecen para el presente ámbito.

➢ Condiciones de ponderación de los usos: las definidas por las Normas Urbanísticas Generales, sin perjuicio de que, posteriormente, puedan ser actualizados por los instrumentos de equidistribución.

**V.-CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA: DIRECTRICES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y CULTURAL**

➢ Se deberá tener en cuenta, con carácter general, lo establecido en el Informe de Sostenibilidad Ambiental ISA, en el Capítulo 2 "Condicionantes Superpuestos a la Ordenación Urbanística" del Título IV, y los Títulos "VI-Protección e Integración Ambiental" y "VII Normas de Protección Ambiental, Paisajística y Natural" de las Normas Urbanísticas Generales.

➢ Condicionantes medioambientales: el presente ámbito se ve afectado, principalmente por:
  - Reserva de la Biosfera de Urdaibai.
  - Ley de Costas
  - Áreas inundables.
  - Vulnerabilidad de acuíferos.
  - Áreas acústicas.
  - Plan Territorial Sectorial de ordenación de los ríos y arroyos de la CAPV .
  - Plan Territorial Sectorial de la red ferroviaria en la C.A.P.V.

➢ Edificios o elementos sujetos a catalogación: no se incluyen en el ámbito.

- Matxinene/Torregane/Ganapalazio (Bienes Inmuebles propuestos para ser declarados monumento).

# ºCUADRO NORMATIVO CORRESPONDIENTE AL ÁMBITO URBANÍSTICO A.U.13- SAN KRISTOBAL

**I.-SUPERFICIE DEL ÁMBITO .....27.826m²**

## II.-CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Consolidación de los asentamientos residenciales (viviendas) existentes.
- Mejora de las condiciones de accesibilidad y movilidad.
- Traslado del enlace actual con la BI-2235 a la nueva rotonda prevista, y peatonalización parcial del enlace existente (acera y bidegorri).
- Desarrollo de los criterios municipales de movilidad peatonal y ciclable.
- Ampliación de la Residencia Zelaiondo, en los términos establecidos en la "Modificación de las NN.SS. de Busturia referente al artículo 247 sobre el A.UR.I San Cristobal, edificio Zelaiondo", aprobada definitivamente por la Orden Foral 5911/2014 de 14 de agosto (BOB 2014/09/02)

## III.-ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

### 1.-REGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Clasificación urbanística .....**Suelo Urbano**

- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento y programación del suelo:
  - Se define un único área que se corresponde con la totalidad del ámbito:
    - A.13.1: .....27.826 m²
  - No están sujeto a ninguna figura de planeamiento ni de programación.

### 2.- CALIFICACIÓN GLOBAL

- Régimen de calificación global:
  Se ajustará a lo establecido en el plano II-5 ESTRUCTURA GENERAL ORGÁNICA. ZONIFICACIÓN GLOBAL y a las condiciones reguladoras de cada zona global en las Normas Urbanísticas Generales.

- Zonificación propuesta:

**2.1-Sistema General de Espacios Libres .....11.733 m²**
**2.2-Sistema General de Cauce Fluvial .....3.826m²**
**2.3-Sistema General de Red Viaria .....2.147m²**
**2.4- Sist.Gral. de Equipamiento Comunitario .....2.379m²**

2.4.1-Condiciones generales de la edificación:

- Se admite la ampliación del Edificio Zelaiondo. Edificabilidad máxima admitida:

| AREA 13.1 | Edif. Urban. Existente s/ras. m²(t) | Edif.Urban. Exist. bajo/ras. m²(t) | Edif.Urban. Prop. s/ras. m²(t) | Total m²(t) |
|---|---|---|---|---|
| Edif. Zelaiondo | 972 | 239 | 126 | 1.336 |

2.4.2-Condiciones generales de uso:

- Uso Característico.....Equipamiento Comunitario.
- Usos compatibles: los correspondientes, de acuerdo a las condiciones establecidas en la regulación de usos (Normas Urbanísticas Generales) para la Zona Sistema General de Equipamiento Comunitario.

**2.5- Zona Residencial Plurifamiliar Edificacion Abierta (R-1) .....6.177m²**

2.5.1-Condiciones generales de la edificación:

Edificaciones existentes:
Se consolidan con sus parámetros actuales (altura, número de plantas, alineaciones)

Nuevos desarrollos:
- No se proponen nuevos desarrollos.

2.5.2-Condiciones generales de uso:

Edificaciones existentes:
- Las condiciones generales de uso son las establecidas en la regulación de usos correspondiente (Normas Urbanísticas Generales) para la Zona Residencial Plurifamiliar Edificación Abierta (R-1).

Nuevos desarrollos:
- No se proponen nuevos desarrollos.

**2.6-Zona Residencial Plurifamiliar en Parcela Aislada (R-2) .....575 m²**

2.6.1-Condiciones generales de la edificación:

Edificaciones existentes:
- Se consolidan con sus parámetros actuales (altura, número de plantas, alineaciones)

Nuevos desarrollos:
- No se proponen nuevos desarrollos.

2.6.2-Condiciones generales de uso:

Edificaciones existentes:
- Las condiciones generales de uso son las establecidas en la regulación de usos correspondiente (Normas Urbanísticas Generales) para la Zona Residencial Plurifamiliar en Parcela Aislada (R-2).

Nuevos desarrollos:
- No se proponen nuevos desarrollos.

**2.7- Zona Residencial Familiar en Parcela Aislada (R-3) .....989 m²**

2.7.1-Condiciones generales de la edificación:

Edificaciones existentes:
- Se consolidan con sus parámetros actuales (altura, número de plantas, alineaciones)

Nuevos desarrollos:
- No se proponen nuevos desarrollos.

2.7.2-Condiciones generales de uso:

Edificaciones existentes:
- Las condiciones generales de uso son las establecidas en la regulación de usos correspondiente (Normas Urbanísticas Generales) para la Zona Residencial Familiar en Parcela Aislada (R-3).

Nuevos desarrollos:
- No se proponen nuevos desarrollos.

**3.-DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

- La ordenación pormenorizada del área se determina en el presente Plan General.

**IV.-ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

- Los ámbitos urbanísticos, Áreas, Sectores, subámbitos de ordenación y solares se delimitan en el plano "II-7 Delimitación de Ámbitos Urbanísticos" . En el presente ámbito se delimitan las siguientes:
  - A.13.1

**1.-CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO**

- A.13.1:..... **suelo urbano consolidado**

**2.-CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**

- La calificación pormenorizada del ámbito se ajustará a lo establecido en el plano II.6-ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA.

**3.-CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO**

- A.13.1: Las condiciones particulares de edificación, dominio y uso son las establecidas en las Ordenanzas Generales de Uso del suelo y Edificación. Se consolidan las condiciones de edificación y dominio existentes, salvo las referidas al Edificio Zelaiondo, que a continuación se detallan:

-Edificabilidad sobre rasante ..... 1.098 m²
-Edificabilidad bajo rasante ..... 238 m²
-Perfil edificatorio.....PS+PB+II+BC
-Altura máxima a alero horizontal.....8,5 m.
-Altura a cumbrera.....10,5 m.
-Distancias a linderos (nueva edific.)..... 3 m.
-Distancias a viales (nueva edific.).....4 m.
-Condiciones de intensidad y uso:

| Uso | Superficie Construida Total por usos m²(t) | |
|---|---|---|
| Equipamiento | Equipamiento bajo rasante | 238 |
| | Equipamiento sobre rasante | 1.098 |
| **Total** | | **1.098** |

**4.-RÉGIMEN DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN**

- Condiciones de gestión y ejecución:

  - A.13.1: no se establecen condiciones particulares de gestión con excepción de las obras complementarias de urbanización que en su caso fueran necesarias en las obras de ampliación del Edificio Zelaiondo.

    Una vez ejecutada la nueva rotonda de San Cristobal, así como el acceso al ámbito a través de Zelaiondo y Errentería, se procederá, por parte del Ayuntamiento a la peatonalización parcial del enlace existente con la BI-2235 (acera y bidegorri).

**V.-CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA: DIRECTRICES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y CULTURAL**

- Se deberá tener en cuenta, con carácter general, lo establecido en el Informe de Sostenibilidad Ambiental ISA, en el Capítulo 2 "Condicionantes Superpuestos a la Ordenación Urbanística" del Título IV, y los Títulos "VI-Protección e Integración Ambiental" y "VII Normas de Protección Ambiental, Paisajística y Natural" de las Normas Urbanísticas Generales.

- Condicionantes medioambientales: el presente ámbito se ve afectado, principalmente por:

  - Reserva de la Biosfera de Urdaibai.
  - Ley de Costas.
  - Norma Foral de Carreteras
  - Áreas inundables.
  - Vulnerabilidad de acuíferos.
  - Áreas acústicas.
  - Plan Territorial Sectorial de ordenación de los ríos y arroyos de la CAPV .
  - Plan Territorial Sectorial de la red ferroviaria en la C.A.P.V.

- Edificios o elementos sujetos a catalogación: no se incluyen en el ámbito.

  - Residencia Zelaiondo (3) y Ermita de San Cristobal (3): (Bienes Inmuebles propuestos para ser protegidos a nivel municipal)

# CUADRO NORMATIVO CORRESPONDIENTE AL ÁMBITO URBANÍSTICO A.U.14- LOTU-LEKU

**I.-SUPERFICIE DEL ÁMBITO .....8.268 m²**

## II.-CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Consolidación de los asentamientos residenciales existentes.
- Desarrollo los criterios municipales de movilidad peatonal y ciclable.
- Traslado de las plazas de aparcamiento existentes en la BI-2235 al extremo este del ámbito urbanístico A.U.22-Presape, para la ejecución del bidegorri y de una nueva parada de autobús sentido Gernika-Bermeo.
- Mejora del cruce entre las carreteras BI-2235 y BI-3123.
- Mejora de las condiciones de accesibilidad y movilidad.

## III.-ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

### 1.-REGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Clasificación urbanística.....**Suelo Urbano**

- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento y programación del suelo:
  - Se define un único área que se corresponde con la totalidad del ámbito:
    - A.14.1: ..... 8.268 m²
  - No están sujeto a ninguna figura de planeamiento ni de programación.

### 2.- CALIFICACIÓN GLOBAL

- Régimen de calificación global:
  Se ajustará a lo establecido en el plano II-5 ESTRUCTURA GENERAL ORGÁNICA. ZONIFICACIÓN GLOBAL y a las condiciones reguladoras de cada zona global en las Normas Urbanísticas Generales.

- Zonificación propuesta:

**2.1-Sistema General de Red Viaria .....3.054m²**
**2.2- Zona Residencial Plurifamiliar Edificación Abierta (R-1) .....5.214m²**

2.2.1-Condiciones generales de la edificación:

Edificaciones existentes:
- Se consolidan con sus parámetros actuales (altura, número de plantas, alineaciones)

Nuevos desarrollos:
- No se proponen nuevos desarrollos.

2.2.2-Condiciones generales de uso:

Edificaciones existentes:
- Las condiciones generales de uso son las establecidas en la regulación de usos

correspondiente (Normas Urbanísticas Generales) para la Zona Residencial Plurifamiliar Edificación Abierta (R-1).

Nuevos desarrollos:
- No se proponen nuevos desarrollos.

**3.-DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

- La ordenación pormenorizada del área se determina en el presente Plan General.

**IV.-ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

- Los ámbitos urbanísticos, Áreas, Sectores, subámbitos de ordenación y solares se delimitan en el plano II-7 DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS URBANÍSTICOS. En el presente ámbito se delimitan las siguientes:
  - A.14.1

**1.-CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO**

- A.14.1:..... **suelo urbano consolidado**

**2.-CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**

- La calificación pormenorizada del ámbito se ajustará a lo establecido en el plano II.6-ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

**3.-CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO**

- A.14.1: Las condiciones particulares de edificación, dominio y uso son las establecidas en las Ordenanzas Generales de Uso del suelo y Edificación. Se consolidan las condiciones de edificación y dominio existentes, salvo en los suelos propuestos para la ejecución de dotaciones públicas.

**4.-RÉGIMEN DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN**

- Condiciones de gestión y ejecución:

  - A.14.1:
    - Suelos vinculados a actuaciones de ejecución de dotaciones públicas:
      A.E.D.14.1.1: Obtención mediante expropiación de los terrenos necesarios para ampliar la sección de la BI-2235 para adecuarla los criterios municipales de movilidad peatonal y ciclable. .....45 $m^2$
      - Gestión : iniciativa pública. Corresponderá al Dpto. de Obras Públicas y Transporte de la Diputación Foral de Bizkaia el desarrollo y la ejecución de la actuación, la cuál será conjunta para todo el tramo de la travesía. Plazo para la redacción del proyecto de expropiación correspondiente8 años.

    - Resto del área: no se establecen condiciones particulares de gestión. Se procederá, por parte del Dpto. de Obras Públicas y Transporte de la Diputación Foral de Bizkaia a la urbanización del entorno de la BI-2235 siguiendo los criterios municipales de movilidad peatonal y ciclable, y el correspondiente proyecto de ubanización.

## V.-CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA: DIRECTRICES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y CULTURAL

- Se deberá tener en cuenta, con carácter general, lo establecido en el Informe de Sostenibilidad Ambiental ISA, en el Capítulo 2 "Condicionantes Superpuestos a la Ordenación Urbanística" del Título IV, y los Títulos "VI-Protección e Integración Ambiental" y "VII Normas de Protección Ambiental, Paisajística y Natural" de las Normas Urbanísticas Generales.

- Condicionantes medioambientales: el presente ámbito se ve afectado, principalmente por:

  - Reserva de la Biosfera de Urdaibai.
  - Ley de Costas.
  - Norma Foral de Carreteras.
  - Áreas inundables.
  - Vulnerabilidad de acuíferos.
  - Áreas acústicas.
  - Plan Territorial Sectorial de ordenación de los ríos y arroyos de la CAPV .

- Edificios o elementos sujetos a catalogación: no se incluyen en el ámbito.

# CUADRO NORMATIVO CORRESPONDIENTE AL ÁMBITO URBANÍSTICO A.U.15- ERRENTERIA

**I.-SUPERFICIE DEL ÁMBITO .....2.628m²**

## II.-CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Consolidación de los asentamientos residenciales existentes.
- Ordenación de un nuevo edificio residencial libre.
- Cesión y urbanizaión de los terrenos necesarios para completar el nuevo acceso al Bº San Kristobal desde la nueva rotonda prevista, a través del ámbito urbanístico A.U.16-Zelaiondo, hasta el vial que conecta con la estación del tren.
- Reurbanización del ámbito.

## III.-ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

### 1.-REGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Clasificación urbanística **.....Suelo Urbano**

- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento y programación del suelo:
  - Se define un único área que se corresponde con la totalidad del ámbito:
    - A.15.1: ..... 2.628 m²
  - No está sujeta a ninguna figura de planeamiento de desarrollo ni de programación.

### 2.- CALIFICACIÓN GLOBAL

- Régimen de calificación global:
  Se ajustará a lo establecido en el plano II-5 ESTRUCTURA GENERAL ORGÁNICA. ZONIFICACIÓN GLOBAL y a las condiciones reguladoras de cada zona global en las Normas Urbanísticas Generales.

- Zonificación propuesta:
  **2.1- Zona Residencial Plurifamiliar en Parcela Aislada (R-2) .....2.628 m²**

2.1.1-Condiciones generales de la edificación:

Edificaciones existentes:
Se consolidan con sus parámetros actuales (altura, número de plantas, alineaciones)

Nuevos desarrollos:

| ÁREA | Edif. Urban. Prop.Sobre Ras. m²(t) | Edif. Urban. Prop. Bajo Ras. m²(t) | Total m²(t) |
|---|---|---|---|
| **A.15.1** | 830 | 338 | 1.168 |

2.2.2-Condiciones generales de uso:

Edificaciones existentes:

- Las condiciones generales de uso son las establecidas en la regulación de usos correspondiente (Normas Urbanísticas Generales) para la Zona Residencial Plurifamiliar en Parcela Aislada (R-2).

Nuevos desarrollos:

- Uso Característico.....Residencial libre.
- Usos compatibles: los correspondientes, de acuerdo a las condiciones establecidas en la regulación de usos (Normas Urbanísticas Generales) para la Zona Residencial Plurifamiliar en Parcela Aislada (R-2).

### 3.-DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- La ordenación pormenorizada del área se determina en el presente Plan General.

## IV.-ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Los ámbitos urbanísticos, Áreas, Sectores, subámbitos de ordenación y solares se delimitan en el plano II-7 DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS URBANÍSTICOS. En el presente ámbito se delimitan las siguientes:

  - A.15.1: Se proponen los siguientes subámbitos:
    - S.A.15.1.1

### 1.-CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO

- A.15.1:
  - S.A.15.1.1..... **suelo urbano no consolidado**
  - Resto ..... **suelo urbano consolidado**

### 2.-CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

- La calificación pormenorizada del ámbito se ajustará a lo establecido en el plano II.6-ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA. A continuación se detalla la correspondiente a los nuevos desarrollos:

  - ÁREA A.15.1
    - S.A.15.1.1 ..... 1.792 m²
      - S.L. red Viaria, Peat.y Aparcam. ..... 738 m²
      - S.L.Espacios Libres ..... 285 m²
      - S.L. Dotacional..... 160 m²
      - Resid.Plurifam. en Parc. Aislada R-2 ..... 609 m²

### 3.-CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO

- A.15.1: Las establecidas en la ficha gráfica adjunta y en las ordenanzas generales del presente Plan General de Ordenación Urbana. A continuación se detallan las características particulares de los nuevos desarrollos:

  - S.A.15.1.1:
    - Perfil edificatorio.....PS+PB+II+BC
    - Altura al alero horizontal .....9,5 m
    - Distancias a linderos / retiros.....ver ficha

- Superficie de parcela..... 609 m²
- Superficie de cesión..... 1.183 m²
- Condiciones de intensidad y uso:

| Tipología | Superficie Construida Total por usos m²(t) | |
|---|---|---|
| R-2 | Vivienda libre | 830 |
| | Anejos viv./Garaje (bajo rasante) | 338 |
| **Total** | | **1.168** |

- RESTO DEL ÁREA: Las condiciones particulares de edificación, dominio y uso son las establecidas en las Ordenanzas Generales de Uso del suelo y Edificación. Se consolidan las condiciones de edificación y dominio existentes.

**4.-RÉGIMEN DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN**

➢ Condiciones de gestión y ejecución:

- A.15.1:
  - S.A.15.1.1: se corresponde con el ámbito de actuación de dotación A.D.15.1.1:
    - Gestión : se cederán, debidamente urbanizados, todos los suelos dotacionales definidos en el presente plan.
    - Obras de urbanización: se ejecutarán, en su caso, según el proyecto correspondiente, que deberá tramitarse en el plazo de 4 años

    El proyecto de urbanización será coordinado con el referido al tramo del vial del A.U.16-Zelai Ondo.

  - Resto del área: no se establecen condiciones particulares de gestión y urbanización

➢ Edificaciones fuera de ordenación: las indicadas en el plano II.8-CONDICIONES DE GESTION EN SUELO URBANO-URBANIZABLE. No se establecen para el presente ámbito.

➢ Condiciones de ponderación de los usos: las definidas por las Normas Urbanísticas Generales, sin perjuicio de que, posteriormente, puedan ser actualizados por los instrumentos de equidistribución.

**V.-CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA: DIRECTRICES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y CULTURAL**

➢ Se deberá tener en cuenta, con carácter general, lo establecido en el Informe de Sostenibilidad Ambiental ISA, en el Capítulo 2 "Condicionantes Superpuestos a la Ordenación Urbanística" del Título IV, y los Títulos "VI-Protección e Integración Ambiental" y "VII Normas de Protección Ambiental, Paisajística y Natural" de las Normas Urbanísticas Generales.

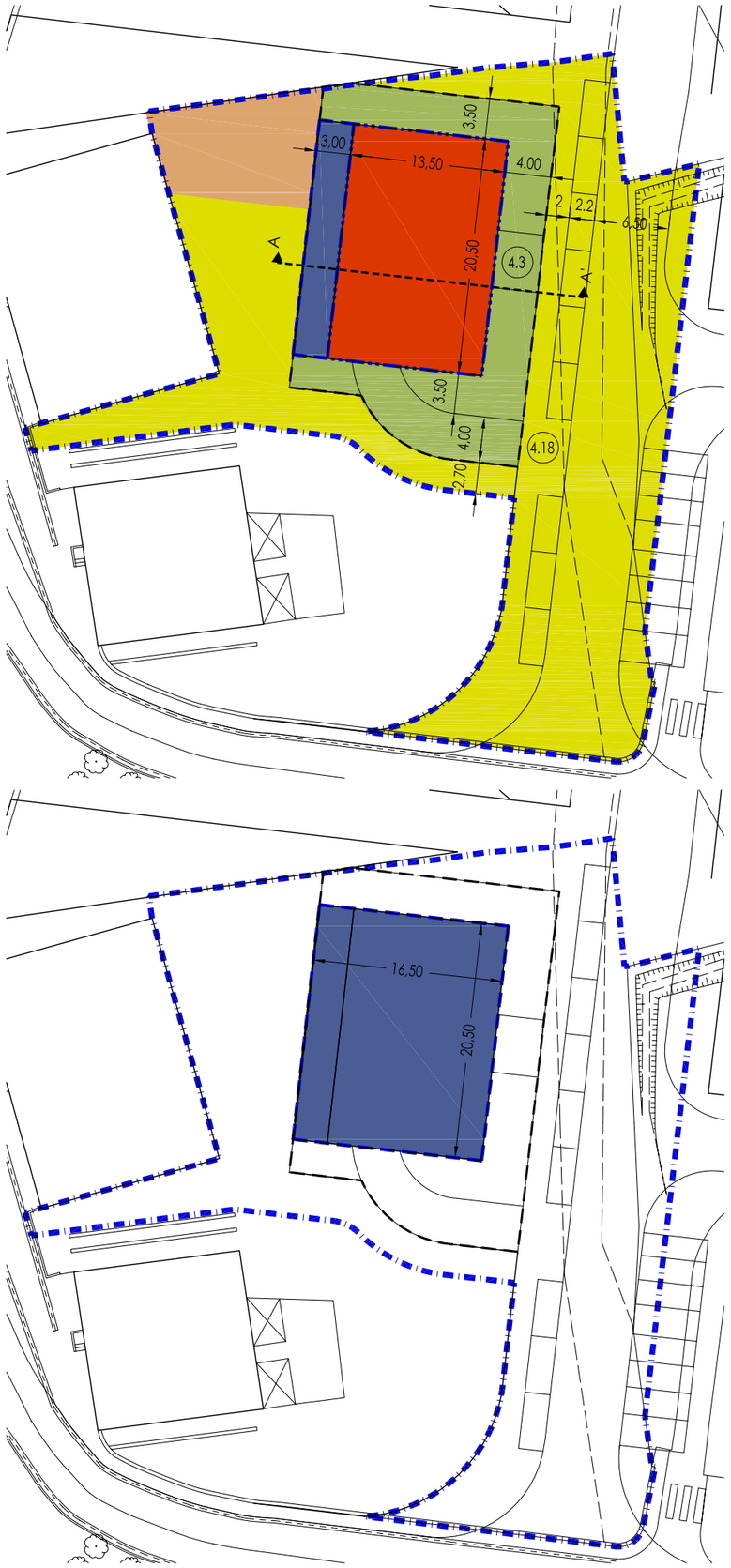
➢ Condicionantes medioambientales: el presente ámbito se ve afectado, principalmente por:

- Reserva de la Biosfera de Urdaibai.
- Ley de Costas
- Vulnerabilidad de acuíferos.
- Áreas acústicas.

➢ Edificios o elementos sujetos a catalogación: no se incluyen en el ámbito.

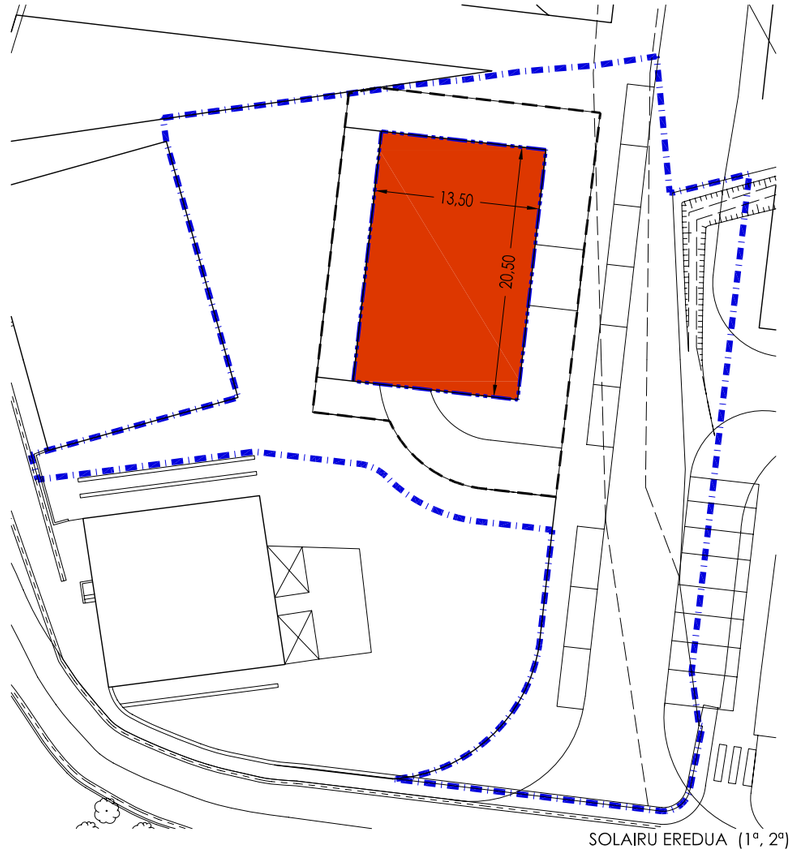
# BUSTURIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

**4. Dokumentua : Hirigintza Arau Partikularrak**

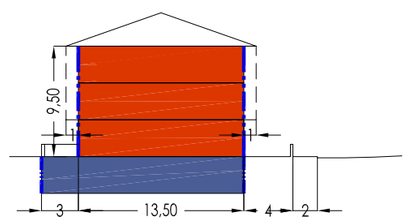



BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA

SOTOA / ERDISOTOA
PLANTA SOTANO / P. SEMISOTANO




SOLAIRU EREDUA (1º, 2º)
PLANTA TIPO (1º, 2º)




A-A' SEKZIO EREDUA
SECCION TIPO A-A'

| | |
|---|---|
| JARDUKETA EREMUA | AMBITO DE ACTUACIÓN |
| ONDORIOZKO PARTZELA | PARCELA RESULTANTE |
| DERRIGORREZKO LERROKADURA | ALINEACION OBLIGATORIA |
| GEHIENEZKO LERROKADURA | ALINEACION MAXIMA |
| GEHIENEZKO LERROKADURA ORDEZKATUZ GERO | ALINEACION MAXIMA EN CASO DE SUSTITUCION |
| SOTOEN GEHIENEZKO LERROKADURA | ALINEACION MAXIMA DE SOTANOS |
| HEGALAK | VUELOS |
| SESTRA GAINEKO BIZITEGI LURSAIL ERAIKIGARRIA | PARCELA RESIDENCIAL EDIFICABLE SOBRE RASANTE |
| SESTRA GAINEKO LURZATI PRIBATU EZ ERAIKIGARRIA | PARCELA PRIVADA NO EDIFICABLE SOBRE RASANTE |
| TERRAZA IREKIA (atxikitako etxebizitzen erabilera pirnatua) | TERRAZA DESCUBIERTA (uso privativo de las viviendas anejas) |
| GARAJEA ETA ERANSKINAK | GARAJE Y ANEJOS |
| ZUZKIDURA PUBLIKOETARAKO LOKALA | LOCAL DESTINADO A DOTACIONES PÚBLICAS |
| ZUZKIDURA PUBLIKOETARAKO LURSAILA | PARCELA DESTINADA A DOTACIONES PÚBLICAS |
| JARDUERA EKONOMIKOAK | ACTIVIDADES ECONÓMICAS |
| FINKATUTAKO ZONA | ZONA CONSOLIDADA |
| ERABILERA PUBLIKOKO LURZATIAK | PARCELAS DE USO PUBLICO |
| SESTRA (250.00) | RASANTE |
| KOTAK XX | COTAS |

A.U.15 - ERRENTERIA. A.15.1 AREA
A.U.15 - ERRENTERIA. AREA A.15.1

1:500
0 10m. 20m. 30m.

ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZAK
CONDICIONES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

1/500

# CUADRO NORMATIVO CORRESPONDIENTE AL ÁMBITO URBANÍSTICO A.U.16- ZELAIONDO

**I.-SUPERFICIE DEL ÁMBITO .....17.658 m²**

## II.-CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Ejecución del nuevo acceso al Bº San Cristobal a través de una nueva rotonda a ejecutar sobre los terrenos ya cedidos en la BI-2235.
- Incorporar las determinaciones establecidas en la "Modificación de las NN.SS de Busturia en la U.E.D. Zelaiondo" aprobada definitivamente el 23 de Noviembre de 2006. Entre sus criterios y objetivos se encuentran los siguientes:
  - Cesión y urbanizaión de los terrenos necesarios para completar el nuevo acceso al Bº San Kristobal desde la nueva rotonda prevista.
  - Cesión y urbanización de la franja de 3 metros de dominio público vinculada a la carretera comarcal.
  - Cesión y urbanización del equipamiento (pista polideportiva) en la campa de San Cristobal.
  - Ordenación del nuevo desarrollo residencial.
  - Desarrollar los objetivos del plan de movilidad.
- Adecuar la delimitación del ámbito establecida en esta Modificación de NN.SS a lo establecido en la Orden Foral 920/2010, de 13 de septiembre, relativa a la modificación de las NN.SS del municipio de Busturia para la creación de una nueva unidad de ejecución directa, San Cristobal-Errementeria, en el barrio de San Cristobal.
- Desarrollo de los criterios municipales de movilidad peatonal y ciclable.

## III.-ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

### 1.-REGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

- Clasificación urbanística: .....**Suelo Urbano.**

- Regimen de desarrollo y ejecución del planeamiento y programación del suelo:
  - Se definen 2 áreas:
    - A.16.1. ..... 15.733 m²
      *(Se corresponde con la U.E.D.Zelaiondo de la Mod. De NN.SS. mencionada)*
    - A.16.2. ..... 1.925 m²
  - No está sujeto a ninguna figura de planeamiento de desarrollo.
  - Se encuentra aprobado definitivamente (28/03/2008) el Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) de la U.E.D. Zelaiondo.

### 2.-CALIFICACIÓN GLOBAL

- Régimen de calificación global:
  En lo que se refiere a la A.16.1 (antigua U.E.D. Zelaiondo), se ajusta a lo establecido en la "Modificación de las NN.SS de Busturia en la U.E.D. Zelaiondo", adecuándola al ajuste de la delimitación del ámbito según el requerimiento realizado por la Orden Foral 920/2010 mencionada. En el resto, se ajustará a lo establecido en el plano II-5 ESTRUCTURA GENERAL ORGÁNICA. ZONIFICACIÓN GLOBAL y a las condiciones reguladoras de cada zona global en las Normas Urbanísticas Generales.

- Zonificación propuesta:

**2.1-Sistema General de red Viaria .....1.925 m²**
**2.2- Zona Residencial Plurifamiliar en Parcela Aislada (R-2) .....15.733 m²**

2.2.1-Condiciones generales de la edificación:

Edificaciones existentes:
- Nº de viviendas existentes..... 1 viv.
- Nº de viviendas a derribar..... 1 viv.

Nuevos desarrollos:

| ÁREA | Edif. Urban. Prop.Sobre Ras. m²(t) | Edif. Urban. Prop. Bajo Ras. m²(t) | Total m²(t) |
|---|---|---|---|
| A.16.1 | 6.085 | 3.400 | 9.485 |

2.2.2-Condiciones particulares de uso:

Edificaciones existentes:
- Se prevé derribar el edificio existente.

Nuevos desarrollos:
- Uso Característico .....Residencial libre.
- Usos compatibles: los correspondientes, de acuerdo con las condiciones establecidas en la regulación de usos (Normas Urbanísticas Generales) para la Zona Residencial Plurifamiliar Edificación Abierta (R-1).

**3.-DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

- La ordenación pormenorizada del área A.16.1 es la establecida en la "Modificación de las NN.SS de Busturia en la U.E.D. Zelaiondo" aprobada definitivamente el 23 de Noviembre de 2006.
- La ordenación pormenorizada del área A.16.2 se determina en el presente Plan General.

## IV.-ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Los ámbitos urbanísticos, Áreas, Sectores y subámbitos de ordenación se delimitan en el plano II-7 DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS URBANÍSTICOS. En el presente ámbito se delimitan las siguientes:
  - A.16.1
  - A.16.2

**1.-CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO**

- A.16.1..... **suelo urbano no consolidado**
- A.16.2..... **suelo urbano no consolidado**

**2.-CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**

- La califiación pormenorizada del Area 16.1 es la establecida en la "Modificación de las NN.SS de Busturia en la U.E.D. Zelaiondo" aprobada definitivamente el 23 de Noviembre de 2006.

- La calificación pormenorizada del Area 16.2 se ajustará a lo establecido en el plano II.6-ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA y que se resume a continuación:

  - ÁREA A.16.2 ..... 1.925 m²
    - S.G. de red viaria ..... 1.925 m²

**3.-CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO**

- A.16.1: Las establecidas en la "Modificación de las NN.SS de Busturia en la U.E.D. Zelaiondo" aprobada definitivamente el 23 de Noviembre de 2006.

- A.16.2: Se trata de los terrenos de cesión destinados a la ejecución de la nueva rotonda en la BI-2235, de dominio y uso público.

**4.-CONDICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN**

- Condiciones de gestión y urbanización:
  - A.16.1: se corresponde con el ámbito "U.E.D. Zelaiondo" de la "Modificación de las NN.SS de Busturia en la U.E.D. Zelaiondo" aprobada definitivamente el 23 de Noviembre de 2006.
    - Gestión :
      Programa de Actuación Urbanizadora de la U.E.D. Zelaiondo aprobado definitivamente el 28/03/2008.
      Proyecto de Reparcelación de la U.E.D.Zelaiondo, aprobado definitivamente el 11/02/2009
    - Obras de urbanización:
      Proyecto de Urbanización U.E.D. Zelaiondo.

  - A.16.2: no se establecen condiciones particulares de gestión. Se procederá, por parte del Dpto. de Obras Públicas y Transporte de la Diputación Foral de Bizkaia a la urbanización del entorno de la BI-2235 siguiendo los criterios municipales de movilidad peatonal y ciclable, y el correspondiente proyecto de ubanización.

- Edificaciones fuera de ordenación: las indicadas en el plano II.8-CONDICIONES DE GESTION EN SUELO URBANO-URBANIZABLE, coincidiendo en este caso con lo establecido en la Modificación de NN.SS.

**<u>V.-CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA: DIRECTRICES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y CULTURAL</u>**

- Se deberá tener en cuenta, con carácter general, lo establecido en el Informe de Sostenibilidad Ambiental ISA, en el Capítulo 2 "Condicionantes Superpuestos a la Ordenación Urbanística" del Título IV, y los Títulos "VI-Protección e Integración Ambiental" y "VII Normas de Protección Ambiental, Paisajística y Natural" de las Normas Urbanísticas Generales.

- Condicionantes medioambientales: el presente ámbito se ve afectado, principalmente por:
  - Reserva de la Biosfera de Urdaibai.
  - Ley de Costas
  - Norma Foral de Carreteras.
  - Vulnerabilidad de acuíferos.
  - Áreas acústicas.
  - Plan Territorial Sectorial de ordenación de los ríos y arroyos de la CAPV.

- Edificios o elementos sujetos a catalogación: no se incluyen en el ámbito.

# CUADRO NORMATIVO CORRESPONDIENTE AL ÁMBITO URBANÍSTICO A.U.17- ZUBIONDO

**I.-SUPERFICIE DEL ÁMBITO .....7.037m²**

## II.-CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Desarrollo de los compromisos establecidos en el convenio urbanístico de 19-11-08, BOB nº 233.
- Cesión del suelo destinado a la nueva rotonda en la BI-2235 y ejecución de la misma.
- Ejecución del nuevo acceso al Bº Altamira desde la nueva rotonda en la BI-2235.
- Desarrollo residencial del ámbito mediante la construcción de nuevas viviendas según la ordenación propuesta.
- Creación de nuevos espacios libres y zonas de juegos.
- Obtención de un local en planta baja para dotaciones públicas.
- Desarrollo de los criterios municipales de movilidad peatonal y ciclable.

## III.-ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

### 1.-REGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

- Clasificación urbanística: .....**Suelo Urbano.**

- Regimen de desarrollo y ejecución del planeamiento y programación del suelo:
  - Se define un único área que se corresponde con la totalidad del ámbito:
    - A.17.1. ..... 7.037m²
  - No está sujeto a ninguna figura de planeamiento de desarrollo.
  - Plazos:
    - A.17.1:
      - P.A.U. .....4 años.

### 2.-CALIFICACIÓN GLOBAL

- Régimen de calificación global:
  Se ajustará a lo establecido en el plano II-5 ESTRUCTURA GENERAL ORGÁNICA. ZONIFICACIÓN GLOBAL y a las condiciones reguladoras de cada zona global en las Normas Urbanísticas Generales.

- Zonificación propuesta:
  **2.1-Sistema General de red Viaria .....2.668m²**
  **2.2- Zona Residencial Plurifamiliar Edificación Abierta (R-1) .....4.369m²**

  2.2.1-Condiciones generales de la edificación:

  Edificaciones existentes:
  - Nº de viviendas existentes.....1 viv.
  - Nº de viviendas a derribar.....1 viv.

Nuevos desarrollos:

| ÁREA | Edif. Urban. Prop.Sobre Ras. m²(t) | Edif. Urban. Prop. Bajo Ras. m²(t) | Total m²(t) |
|---|---|---|---|
| **A.17.1** | 2.983 | 1.310 | 4.293 |

2.2.2-Condiciones particulares de uso:

Edificaciones existentes:
Se prevé derribar el edificio existente

Nuevos desarrollos:
- Uso Característico .....Residencial libre
- Usos compatibles: los correspondientes, de acuerdo con las condiciones establecidas en la regulación de usos (Normas Urbanísticas Generales) para la Zona Residencial Plurifamiliar Edificación Abierta (R-1).

**3.-DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

- La ordenación pormenorizada del área se determina en el presente Plan General.

**IV.-ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

- Los ámbitos urbanísticos, Áreas, Sectores y subámbitos de ordenación se delimitan en el plano II-7 DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS URBANÍSTICOS. En el presente ámbito se delimita el Área siguiente:
  - A.17.1

**1.-CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO**

- A.17.1..... **suelo urbano no consolidado**

**2.-CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**

- La calificación pormenorizada del ámbito se ajustará a lo establecido en el plano II.6-ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA y que se resume a continuación:

  - ÁREA A.17.1 ..... 7.037 m²
    - S.G. de red viaria ..... 2.668 m²
    - S.L.Espacios Libres: ..... 839 m²
    - S.L. red Viaria, Peatonal y Aparcamiento: ..... 1.629 m²
    - S.L. Dotacional: ..... 292 m²
    - Residencial Plurifamiliar Edificacion Abierta (R-1): ..... 1.107m²
    - Zona Residencial Familiar en Parcela Aislada (R-3) ..... 502m²

**3.-CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO**

- A.17.1: Las establecidas en la ficha gráfica adjunta y en las ordenanzas generales del presente Plan General de Ordenación Urbana, que a continuación se detallan:

  -Edificabilidad sobre rasante .....0,53m²t/tm²c
  -Perfil edificatorio.....PS+PB+III+BC (R1)
  PS+PB+I+BC (R3)

-Altura al alero horizontal..... 13 m (R1)
6 m (R3)
-Distancias a linderos.....ver ficha gráfica.
-Retiro carreteras .....ver ficha gráfica.
-Parcelación resultante: la establecida en la documentación gráfica adjunta. Las parcelas residenciales resultantes tienen carácter de parcela mínima.
- Superficie de cesión.....5.428 m²

- Condiciones de intensidad y uso:

| Tipología | Superficie Construida Total por usos m²(t) | |
|---|---|---|
| R-1 | Vivienda libre | 2.683 |
| | Anejos viv./Garaje (bajo rasante) | 1.160 |
| R-3 | Vivienda libre | 300 |
| | Anejos viv./Garaje (bajo rasante) | 150 |
| **Total** | | **4.293** |

## 4.-CONDICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN

- Condiciones de gestión y urbanización:
  - A.17.1: se corresponde con el ámbito de actuación integrada A.I.17.1.
    - Gestión : iniciativa y plazo de presentación del proyecto de gestión: a definir por el P.A.U. Se cederán todos los suelos destinados a dotaciones de la red de Sistemas Locales, así como los calificados como Sistema General de Red Viaria.

    -Obras de urbanización: se ejecutarán según el proyecto de urbanización correspondiente y en el plazo establecido por el P.A.U. Los propietarios del ámbito urbanizarán, además de los suelos destinados a Sistemas Locales, el ramal de acceso al Bº Altamira, calificado como Sistema General de Red Viaria.
    Corresponderá al Dpto. de Obras Públicas y Transporte de la Diputación Foral de Bizkaia la urbanización de la rotonda de la BI-2235 siguiendo los criterios municipales de movilidad peatonal y ciclable, y el correspondiente proyecto de ubanización.

- Edificaciones fuera de ordenación: las indicadas en el plano II.8-CONDICIONES DE GESTION EN SUELO URBANO-URBANIZABLE .

- Condiciones de ponderación de los usos: las definidas por las Normas Urbanísticas Generales, sin perjuicio de que, posteriormente, puedan ser actualizados por los instrumentos de equidistribución.

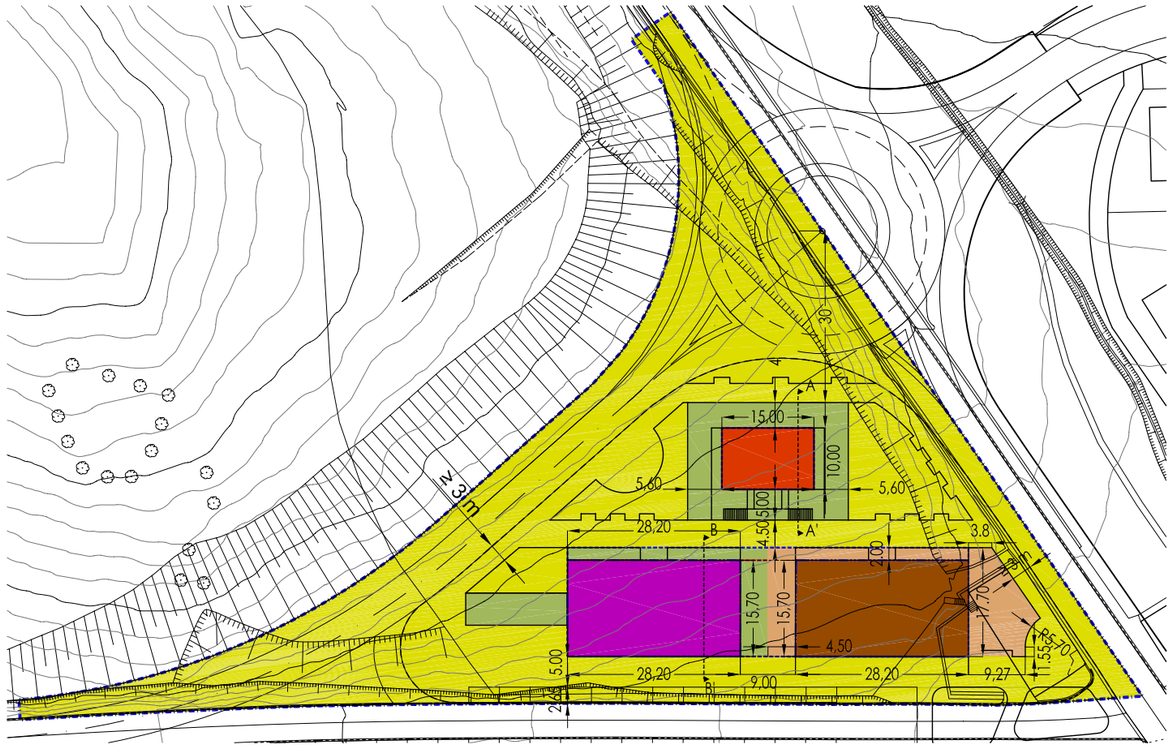
## V.-CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA: DIRECTRICES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y CULTURAL

- Se deberá tener en cuenta, con carácter general, lo establecido en el Informe de Sostenibilidad Ambiental ISA, en el Capítulo 2 "Condicionantes Superpuestos a la Ordenación Urbanística" del Título IV, y los Títulos "VI-Protección e Integración Ambiental" y "VII Normas de Protección Ambiental, Paisajística y Natural" de las Normas Urbanísticas Generales.

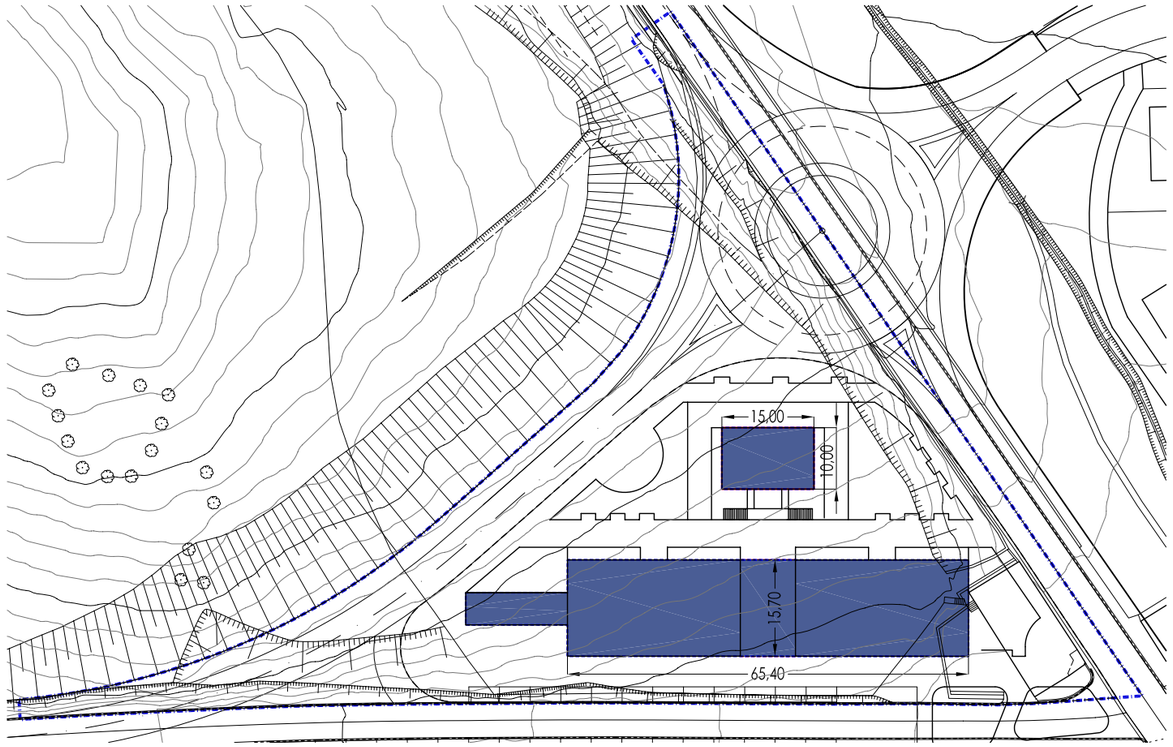
- Condicionantes medioambientales: el presente ámbito se ve afectado, principalmente por:

- Reserva de la Biosfera de Urdaibai.
- Norma Foral de Carreteras.
- Vulnerabilidad de acuíferos.
- Áreas acústicas.
- Plan Territorial Sectorial de ordenación de los ríos y arroyos de la CAPV.

➢ Edificios o elementos sujetos a catalogación: no se incluyen en el ámbito.



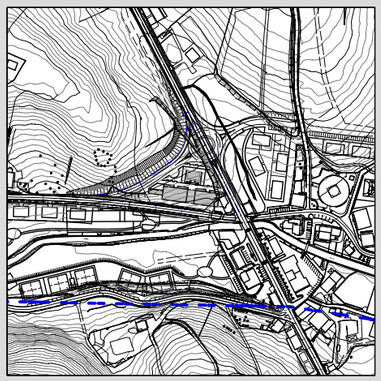

LEHEN SOLAIRUA
PLANTA BAJA




SOTOA
PLANTA SOTANO

| | |
|---|---|
| JARDUKETA EREMUA | AMBITO DE ACTUACIÓN |
| ONDORIOZKO PARTZELA | PARCELA RESULTANTE |
| DERRIGORREZKO LERROKADURA | ALINEACION OBLIGATORIA |
| GEHIENEZKO LERROKADURA | ALINEACION MAXIMA |
| GEHIENEZKO LERROKADURA ORDEZKATUZ GERO | ALINEACION MAXIMA EN CASO DE SUSTITUCION |
| SOTOEN GEHIENEZKO LERROKADURA | ALINEACION MAXIMA DE SOTANOS |
| HEGALAK | VUELOS |
| SESTRA GAINEKO BIZITEGI LURSAIL ERAIKIGARRIA | PARCELA RESIDENCIAL EDIFICABLE SOBRE RASANTE |
| SESTRA GAINEKO LURZATI PRIBATU EZ ERAIKIGARRIA | PARCELA PRIVADA NO EDIFICABLE SOBRE RASANTE |
| TERRAZA IREKIA (atxikitako etxebizitzen erabilera prinatua) | TERRAZA DESCUBIERTA (uso privativo de las viviendas anejas) |
| GARAJEA ETA ERANSKINAK | GARAJE Y ANEJOS |
| ZUZKIDURA PUBLIKOETARAKO LOKALA | LOCAL DESTINADO A DOTACIONES PÚBLICAS |
| ZUZKIDURA PUBLIKOETARAKO LURSAILA | PARCELA DESTINADA A DOTACIONES PÚBLICAS |
| JARDUERA EKONOMIKOAK | ACTIVIDADES ECONÓMICAS |
| FINKATUTAKO ZONA | ZONA CONSOLIDADA |
| ERABILERA PUBLIKOKO LURZATIAK | PARCELAS DE USO PUBLICO |
| SESTRA (250.00) | RASANTE |
| KOTAK XX | COTAS |

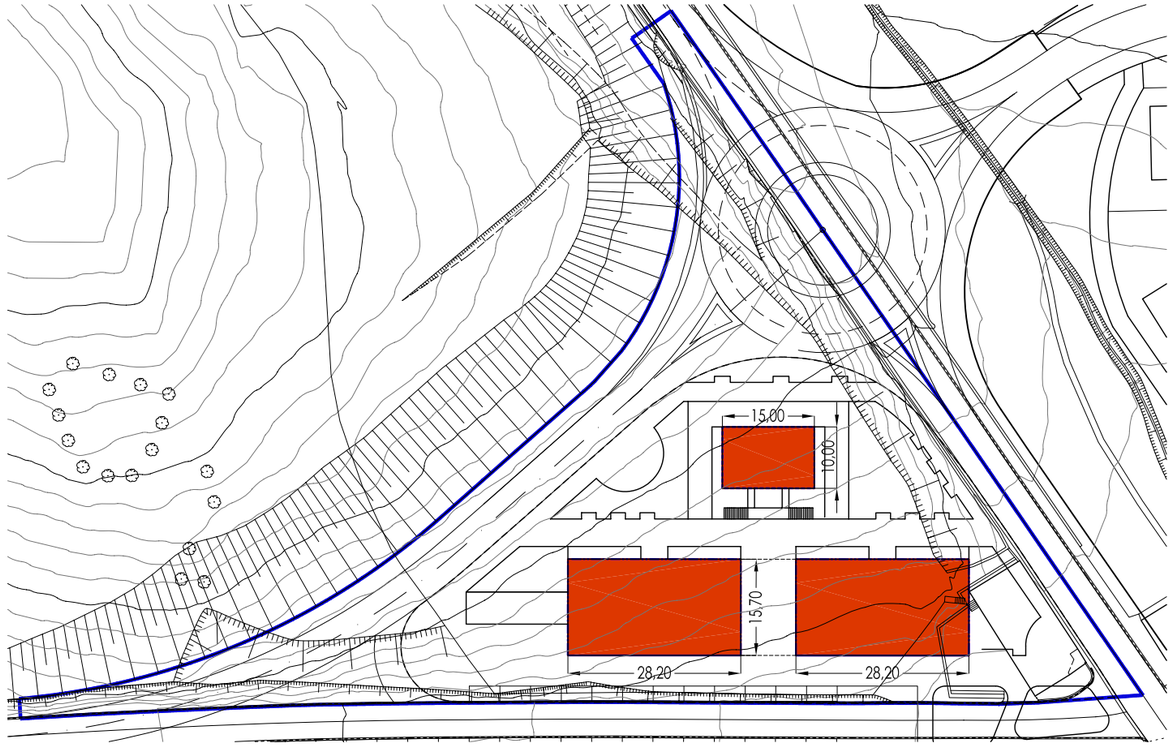
A.U.17-ZUBIONDO. 17.1 AREA (I)
A.U.17-ZUBIONDO. AREA 17.1 (I)



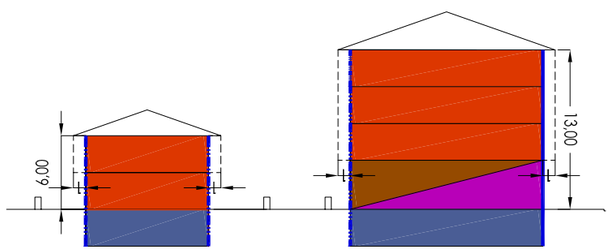
1:1.000
0 10m. 20m. 30m. 40m. 50m.

ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZAK
CONDICIONES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

1/1000




TIPO EREDUA (1º, 2º)
PLANTA TIPO (1º, 2º)

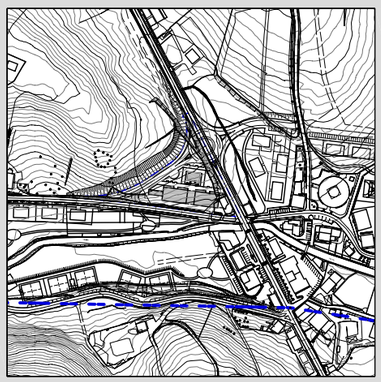



A-A' SEKZIO EREDUA E:1/500
SECCION TIPO A-A'

JARDUKETA EREMUA — AMBITO DE ACTUACIÓN
ONDORIOZKO PARTZELA — PARCELA RESULTANTE
DERRIGORREZKO LERROKADURA — ALINEACION OBLIGATORIA
GEHIENEZKO LERROKADURA — ALINEACION MAXIMA
GEHIENEZKO LERROKADURA ORDEZKATUZ GERO — ALINEACION MAXIMA EN CASO DE SUSTITUCION
SOTOEN GEHIENEZKO LERROKADURA — ALINEACION MAXIMA DE SOTANOS
HEGALAK — VUELOS
SESTRA GAINEKO BIZITEGI LURSAIL ERAIKIGARRIA — PARCELA RESIDENCIAL EDIFICABLE SOBRE RASANTE
SESTRA GAINEKO LURZATI PRIBATU EZ ERAIKIGARRIA — PARCELA PRIVADA NO EDIFICABLE SOBRE RASANTE
TERRAZA IREKIA (atxikitako etxebizitzen erabilera prinatua) — TERRAZA DESCUBIERTA (uso privativo de las viviendas anejas)
GARAJEA ETA ERANSKINAK — GARAJE Y ANEJOS
ZUZKIDURA PUBLIKOETARAKO LOKALA — LOCAL DESTINADO A DOTACIONES PÚBLICAS
ZUZKIDURA PUBLIKOETARAKO LURSAILA — PARCELA DESTINADA A DOTACIONES PÚBLICAS
JARDUERA EKONOMIKOAK — ACTIVIDADES ECONÓMICAS

FINKATUTAKO ZONA — ZONA CONSOLIDADA
ERABILERA PUBLIKOKO LURZATIAK — PARCELAS DE USO PUBLICO
SESTRA (250.00) — RASANTE
KOTAK (XX) — COTAS

A.U.17-ZUBIONDO. 17.1 AREA (II)
A.U.17-ZUBIONDO. AREA 17.1 (II)



1:1.000
0 10m. 20m. 30m. 40m. 50m.

ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZAK
CONDICIONES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

1/1000

# CUADRO NORMATIVO CORRESPONDIENTE AL ÁMBITO URBANÍSTICO A.U.18- BEOTEGI-TREBOL

**I.-SUPERFICIE DEL ÁMBITO .....12.073m²**

## II.-CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Desarrollo conjunto del ámbito con el Ámbito Urbanistico A.U.24-Sakoneta, mediante la iniciativa pública.
- Se deberá obtener la declaración de calidad del suelo prevista en la Ley del Parlamento Vasco 1/2005, de 4 de Febrero, para la prevención y corrección de la contaminación.
- Eliminación y traslado de la actividad industrial al nuevo ámbito industrial en Sakoneta.
- Desarrollo residencial del ámbito mediante la construcción de nuevas viviendas según la ordenación propuesta.
- Creación de nuevos espacios libres y zonas de juegos.
- Dotación de nuevos viales y zonas peatonales.
- Recuperación de la ribera del río Mape / Sollube según se establezca en el estudio hidráulico en la zona.
- Eliminar el muro de cauce de la río Mape / Sollube para recuperar la vegetación de ribera y mejorar el flujo de agua.
- Desarrollo de los criterios municipales de movilidad peatonal y ciclable.

## III.-ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

### 1.-REGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

- Clasificación urbanística: ..... **Suelo Urbano.**

- Regimen de desarrollo y ejecución del planeamiento y programación del suelo:
  - Se define un único área que se corresponde con la totalidad del ámbito:
    - A.18.1. .....12.073m²
  - No está sujeto a ninguna figura de planeamiento de desarrollo.
  - Plazos:
    - A.18.1:
      - P.A.U. .....8 años.

### 2.-CALIFICACIÓN GLOBAL

- Régimen de calificación global:
  Se ajustará a lo establecido en el plano II-5 ESTRUCTURA GENERAL ORGÁNICA. ZONIFICACIÓN GLOBAL y a las condiciones reguladoras de cada zona global en las Normas Urbanísticas Generales.

- Zonificación propuesta:
  **2.1-Sistema General de Espacios Libres .....1.274m²**
  **2.2-Sistema General de Cauce Fluvial .....287m²**
  **2.3-Sistema General de Red Viaria .....454m²**
  **2.4-Zona Residencial Plurifamiliar en Parcela Aislada (R-2) .....10.058m²**

2.4.1-Condiciones generales de la edificación:

Edificaciones existentes:
Se prevé derribar la edificación existente.

Nuevos desarrollos:

| ÁREA | Edif. Urban. Prop.Sobre Ras. m²(t) | Edif. Urban. Prop. Bajo Ras. m²(t) | Total m²(t) |
|---|---|---|---|
| A.18.1 | 2.520 | 2.053 | 4.573 |

2.4.2-Condiciones particulares de uso:

Edificaciones existentes:
Se prevé derribar la edificación existente.

Nuevos desarrollos:
- Uso Característico .....Residencial libre.
- Usos compatibles: los correspondientes, de acuerdo con las condiciones establecidas en la regulación de usos (Normas Urbanísticas Generales) para la Zona Residencial Plurifamiliar en Parcela Aislada (R-2).

**3.-DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

- La ordenación pormenorizada del área se determina en el presente Plan General.

**IV.-ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

- Los ámbitos urbanísticos, Áreas, Sectores y subámbitos de ordenación se delimitan en el plano II-7 DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS URBANÍSTICOS. En el presente ámbito se delimita el Área siguiente:
  - A.18.1

**1.-CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO**

- A.18.1..... **suelo urbano no consolidado**

**2.-CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**

- La calificación pormenorizada del ámbito se ajustará a lo establecido en el plano II.6-ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA y que se resume a continuación:

  - ÁREA A.18.1 ..... 12.073 m²
    - S.G. de Espacios Libres ..... 1.274 m²
    - S.G. de Cauce Fluvial ..... 287 m²
    - S.G. de Red Viaria ..... 454 m²
    - S.L.Espacios Libres: ..... 4.260 m²
    - S.L. red Viaria, Peatonal y Aparcamiento: ..... 2.577 m²
    - S.L. Dotacional: ..... 632 m²
    - Residencial Plurifamiliar en Parcela Aislada (R-2): ..... 2.589m²

**3.-CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO**

- A.18.1: Las establecidas en la ficha gráfica adjunta y en las ordenanzas generales del presente Plan General de Ordenación Urbana, que a continuación se detallan:

  -Edificabilidad sobre rasante .....0,25m²t/tm²c

-Perfil edificatorio.....PS+PB+II+BC
-Altura al alero horizontal.....10 m.
-Distancias a linderos.....ver ficha gráfica.
- Retiro a río Mape / Sollube:
  - sótanos: 5m.
  - edificaciones sobre rasante: 12 m.

-Retiro carreteras .....ver ficha gráfica.
-Parcelación resultante: la establecida en la documentación gráfica adjunta. Las parcelas residenciales resultantes tienen carácter de parcela mínima.
-Superficie de cesión..... 7.382 m².
- Condiciones de intensidad y uso:

| Tipología | Superficie Construida Total por usos m²(t) | |
|---|---|---|
| R-2 | Vivienda libre | 2.520 |
| | Anejos viv./Garaje (bajo rasante) | 2.053 |

**4.-CONDICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN**

- Condiciones de gestión y urbanización:
  - A.18.1: se corresponde con el ámbito de actuación integrada A.I.18.1.
    - Gestión : iniciativa y plazo de presentación del proyecto de gestión: a definir por el P.A.U. Se cederán todos los suelos privados destinados a dotaciones de la red de Sistemas Locales, así como los calificados como Sistema General de Espacios Libres situados junto al río Mape / Sollube.

  - Obras de urbanización: se ejecutarán según el proyecto de urbanización correspondiente y en el plazo establecido por el P.A.U.

- Edificaciones fuera de ordenación: las indicadas en el plano II.8-CONDICIONES DE GESTION EN SUELO URBANO-URBANIZABLE.

- Condiciones de ponderación de los usos: las definidas por las Normas Urbanísticas Generales, sin perjuicio de que, posteriormente, puedan ser actualizados por los instrumentos de equidistribución.

**V.-CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA: DIRECTRICES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y CULTURAL**

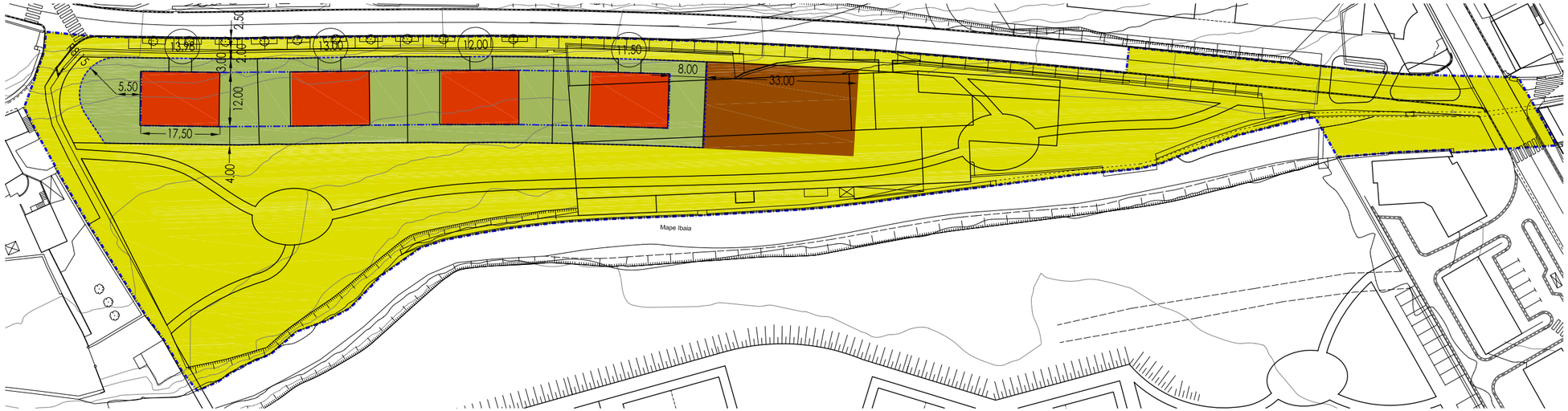
- Se deberá tener en cuenta, con carácter general, lo establecido en el Informe de Sostenibilidad Ambiental ISA, en el Capítulo 2 "Condicionantes Superpuestos a la Ordenación Urbanística" del Título IV, y los Títulos "VI-Protección e Integración Ambiental" y "VII Normas de Protección Ambiental, Paisajística y Natural" de las Normas Urbanísticas Generales.

- Condicionantes medioambientales: el presente ámbito se ve afectado, principalmente por:
  - Reserva de la Biosfera de Urdaibai
  - Áreas inundables.
  - Vulnerabilidad de acuíferos.
  - Áreas acústicas.
  - Suelos potencialmente contaminados.
  - Plan Territorial Sectorial de ordenación de los ríos y arroyos de la CAPV.

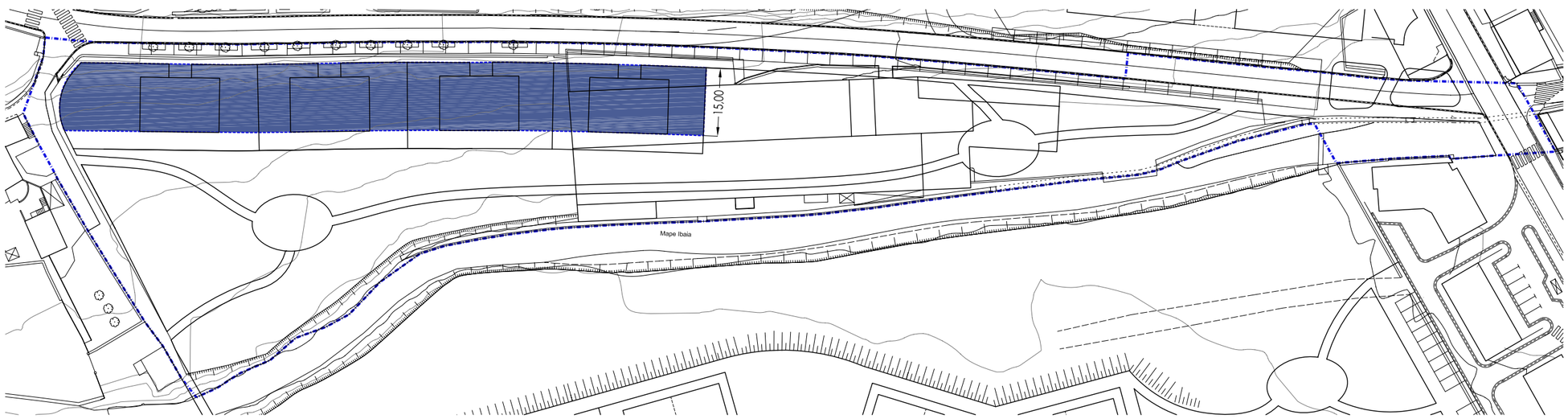
- Edificios o elementos sujetos a catalogación: no se incluyen en el ámbito.

# BUSTURIko HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA






LEHEN SOLAIRUA
PLANTA BAJA




SOTOA
PLANTA SOTANO

| | | |
|---|---|---|
| JARDUKETA EREMUA | | AMBITO DE ACTUACIÓN |
| ONDORIOZKO PARTZELA | | PARCELA RESULTANTE |
| DERRIGORREZKO LERROKADURA | | ALINEACION OBLIGATORIA |
| GEHIENEZKO LERROKADURA | | ALINEACION MAXIMA |
| GEHIENEZKO LERROKADURA ORDEZKATUZ GERO | | ALINEACION MAXIMA EN CASO DE SUSTITUCION |
| SOTOEN GEHIENEZKO LERROKADURA | | ALINEACION MAXIMA DE SOTANOS |
| HEGALAK | | VUELOS |
| SESTRA GAINEKO BIZITEGI LURSAIL ERAIKIGARRIA | | PARCELA RESIDENCIAL EDIFICABLE SOBRE RASANTE |
| SESTRA GAINEKO LURZATI PRIBATU EZ ERAIKIGARRIA | | PARCELA PRIVADA NO EDIFICABLE SOBRE RASANTE |
| TERRAZA IREKIA (atxikitako etxebizitzen erabilera prinatua) | | TERRAZA DESCUBIERTA (uso privativo de las viviendas anejas) |
| GARAJEA ETA ERANSKINAK | | GARAJE Y ANEJOS |
| ZUZKIDURA PUBLIKOETARAKO LOKALA | | LOCAL DESTINADO A DOTACIONES PÚBLICAS |
| ZUZKIDURA PUBLIKOETARAKO LURSAILA | | PARCELA DESTINADA A DOTACIONES PÚBLICA |
| JARDUERA EKONOMIKOAK | | ACTIVIDADES ECONÓMICAS |
| FINKATUTAKO ZONA | | ZONA CONSOLIDADA |
| ERABILERA PUBLIKOKO LURZATIAK | | PARCELAS DE USO PUBLICO |
| SESTRA | 250.00 | RASANTE |
| KOTAK | xx | COTAS |

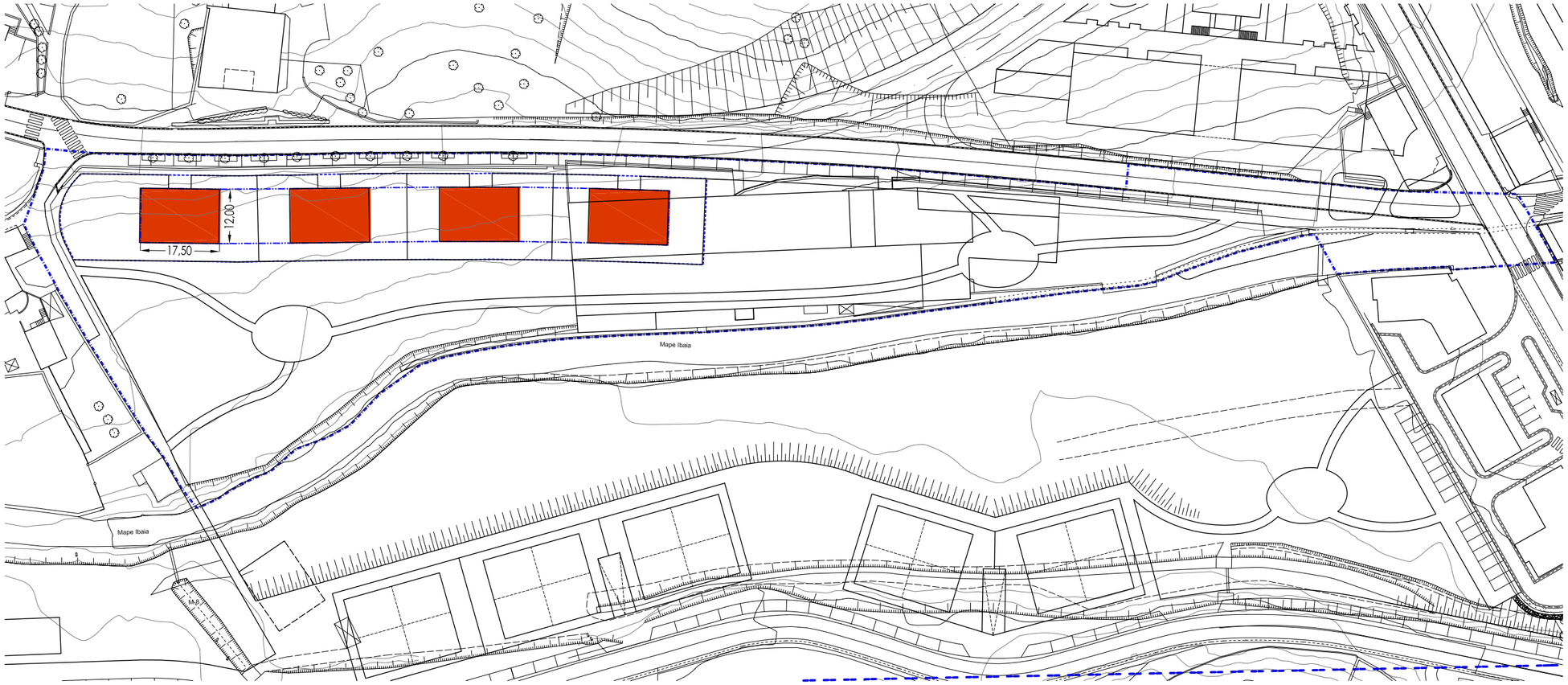
A.U.18-BEOTEGI-TREBOL. 18.1 AREA (I)
A.U.18-BEOTEGI-TREBOL. AREA 18.1 (I)

1:1.000
0 10m. 20m. 30m. 40m. 50m.

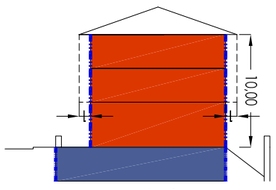
ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZAK
CONDICIONES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

1

1/1.000




SOLAIRU EREDUA (1º, 2º)
PLANTA TIPO (1º, 2º)




A-A' SEKZIO TIPOA E:1/500
SECCION TIPO A-A'

Busturiko Udala
toledotaldea

| | |
|---|---|
| JARDUKETA EREMUA | AMBITO DE ACTUACIÓN |
| ONDORIOZKO PARTZELA | PARCELA RESULTANTE |
| DERRIGORREZKO LERROKADURA | ALINEACION OBLIGATORIA |
| GEHIENEZKO LERROKADURA | ALINEACION MAXIMA |
| GEHIENEZKO LERROKADURA ORDEZKATUZ GERO | ALINEACION MAXIMA EN CASO DE SUSTITUCION |
| SOTOEN GEHIENEZKO LERROKADURA | ALINEACION MAXIMA DE SOTANOS |
| HEGALAK | VUELOS |
| SESTRA GAINEKO BIZITEGI LURSAIL ERAIKIGARRIA | PARCELA RESIDENCIAL EDIFICABLE SOBRE RASANTE |
| SESTRA GAINEKO LURZATI PRIBATU EZ ERAIKIGARRIA | PARCELA PRIVADA NO EDIFICABLE SOBRE RASANTE |
| TERRAZA IREKIA (atxikitako etxebizitzen erabilera pribatua) | TERRAZA DESCUBIERTA (uso privativo de las viviendas anejas) |
| GARAJEA ETA ERANSKINAK | GARAJE Y ANEJOS |
| ZUZKIDURA PUBLIKOETARAKO LOKALA | LOCAL DESTINADO A DOTACIONES PÚBLICAS |
| ZUZKIDURA PUBLIKOETARAKO LURSAILA | PARCELA DESTINADA A DOTACIONES PÚBLICA |
| JARDUERA EKONOMIKOAK | ACTIVIDADES ECONÓMICAS |
| FINKATUTAKO ZONA | ZONA CONSOLIDADA |
| ERABILERA PUBLIKOKO LURZATIAK | PARCELAS DE USO PUBLICO |
| SESTRA (250.00) | RASANTE |
| KOTAK XX | COTAS |

A.U.18-BEOTEGI-TREBOL. 18.1 AREA (II)
A.U.18-BEOTEGI-TREBOL. AREA 18.1 (II)

1:1.000
0 10m. 20m. 30m. 40m. 50m.

ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZAK
CONDICIONES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

1

1/1.000

# CUADRO NORMATIVO CORRESPONDIENTE AL ÁMBITO URBANÍSTICO A.U.19- ALTAMIRA

**I.-SUPERFICIE DEL ÁMBITO ..... 152.426m²**

## II.-CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Consolidación de los asentamientos residenciales existentes.
- Se mantiene la edificabilidad residencial no desarrollada de las NN.SS vigentes.
- Desarrollo de los criterios municipales de movilidad peatonal y ciclable.
- Ensanchamiento de algunas calles mediante operaciones de reforma interior dotándolas de aceras, aparcamientos y vialidad adecuada.
- Peatonalización parcial de la zona, proponiéndose viales de tipo mixto (peatonal y rodado).
- Creación de nuevos espacios libres y zonas de juegos.

## III.-ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

### 1.-REGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Clasificación urbanística ..... **Suelo Urbano**

- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento y programación del suelo:
  - Se define un único área que se corresponde con la totalidad del ámbito:
    - A.19.1 ..... 152.426 m²
  - No están sujeto a ninguna figura de planeamiento de desarrollo ni de programación.

### 2.- CALIFICACIÓN GLOBAL

- Régimen de calificación global:
  Se ajustará a lo establecido en el plano II-5 ESTRUCTURA GENERAL ORGÁNICA. ZONIFICACIÓN GLOBAL y a las condiciones reguladoras de cada zona global en las Normas Urbanísticas Generales.

- Zonificación propuesta:

**2.1-Sistema General de Espacios Libres ..... 5.347 m²**
**2.2-Sistema General de Cauce Fluvial ..... 416 m²**
**2.3-Sistema General de Red Viaria ..... 9.657 m²**

Se delimita el Sistema General Adscrito S.G.A.19.1 (88m²), que se adscribe al A.U.23.

**2.4-Sist.Gral. de Equipamiento Comunitario ..... 11.944 m²**
**2.5-Zona Residencial Plurifamiliar Edificación Abierta (R-1) ..... 9.497 m²**

2.5.1-Condiciones generales de la edificación:

Edificaciones existentes:
- Se consolidan con sus parámetros actuales (altura, número de plantas, alineaciones).

Nuevos desarrollos:
- No se proponen nuevos desarrollos.

2.5.2- Condiciones generales de uso:

Edificaciones existentes:
- Las condiciones generales de uso son las establecidas en la regulación de usos correspondiente (Normas Urbanísticas Generales) para la Zona Residencial Plurfamiliar Edificación Abierta (R-1).

Nuevos desarrollos:
- No se proponen nuevos desarrollos.

**2.6-Zona Residencial Plurifamiliar en Parcela Aislada (R-2) .....824 m²**

2.6.1-Condiciones generales de la edificación:

Edificaciones existentes:
- Se consolidan con sus parámetros actuales (altura, número de plantas, alineaciones).

Nuevos desarrollos:
- No se proponen nuevos desarrollos.

2.6.2- Condiciones generales de uso:

Edificaciones existentes:
- Las condiciones generales de uso son las establecidas en la regulación de usos correspondiente (Normas Urbanísticas Generales) para la Zona Residencial Plurfamiliar en Parcela Aislada (R-2).

Nuevos desarrollos:
- No se proponen nuevos desarrollos.

**2.7-Zona Residencial Familiar en Parcela Aislada (R-3) ..... 114.741 m²**

2.7.1-Condiciones generales de la edificación:

Edificaciones existentes:
- Se consolidan con sus parámetros actuales (altura, número de plantas, alineaciones).
- Se admite la división horizontal del Caserío Agirre.

Nuevos desarrollos:

| ÁREA | Edif. Urban. Prop.Sobre Ras. m²(t) | Edif. Urban. Prop. Bajo Ras. m²(t) | Total m²(t) |
|---|---|---|---|
| **A.19.1** | 1.680 | 800 | 2.480 |

2.7.2-Condiciones generales de uso:

Edificaciones existentes:
- Las condiciones generales de uso son las establecidas en la regulación de usos correspondiente (Normas Urbanísticas Generales) para la Zona Residencial Familiar en Parcela Aislada (R-3).

Nuevos desarrollos:
- Uso Característico.....Residencial libre
- Usos compatibles: los correspondientes, de acuerdo a las condiciones establecidas en

la regulación de usos (Normas Urbanísticas Generales) para la Zona Residencial Familiar en Parcela Aislada (R-3).

### 3.-DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- La ordenación pormenorizada del área se determina en el presente Plan General.

## IV.-ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Los ámbitos urbanísticos, Áreas, Sectores, subámbitos de ordenación y solares se delimitan en el plano II.7-DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS URBANÍSTICOS. En el presente ámbito se delimitan las siguientes:
  - A.19.1: Se proponen los siguientes subámbitos:
    - S.A.19.1.1
    - S.A.19.1.2
    - S.A.19.1.3
    - S.A.19.1.4
    - S.A.19.1.5

### 1.-CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO

- A.19.1:
  - S.A.19.1.1 ..... **suelo urbano no consolidado**
  - S.A.19.1.2 ..... **suelo urbano no consolidado**
  - S.A.19.1.3 ..... **suelo urbano no consolidado**
  - S.A.19.1.4 ..... **suelo urbano no consolidado**
  - S.A.19.1.5 ..... **suelo urbano consolidado**
  - Resto ..... **suelo urbano consolidado**

### 2.-CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

- La calificación pormenorizada del ámbito se ajustará a lo establecido en el plano II.6-ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA. A continuación se detalla la correspondiente a los nuevos desarrollos:

  - ÁREA A.19.1
    - S.A.19.1.1 ..... 4.808 m²
      - Resid. Familiar en Parc. Aislada R-3 ..... 4.808 m²
    - S.A.19.1.2 ..... 5.453 m²
      Resid. Familiar en Parc. Aislada R-3 ..... 5.453 m²
    - S.A.19.1.3 ..... 3.051 m²
      -Resid. Familiar en Parc Aislada R-3 ..... 3.051 m²
    - S.A.19.1.4 ..... 5.258 m²
      -Resid. Familiar en Parc Aislada R-3 ..... 5.258 m²
    - S.A.19.1.5 ..... 88 m²
      -Sistema General Red Viaria ..... 88 m²

### 3.-CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO

- A.19.1: Las establecidas en la ficha gráfica adjunta y en las ordenanzas generales del presente Plan General de Ordenación Urbana. A continuación se detallan las características particulares de los nuevos desarrollos:

  - S.A.19.1.1
    -Perfil edificatorio ..... PS+PB+I+BC

-Altura al alero horizontal .....6 m
-Distancias a linderos / retiros
Calle .....3 m
Linderos ..... 5 m
-Parcelación resultante:
- Superficie de parcela.....4.808 m²
- Superficie de cesión.....0 m²
- Condiciones de intensidad y uso:

| Tipología | Superficie Construida Propuesta por usos m²(t) | |
|---|---|---|
| R-3 | Vivienda libre | 420 |
| | Anejos viv./Garajes (bajo rasante) | 200 |
| **Total** | | **620** |

No se permite la apertura de nuevos accesos desde los viales públicos.

- S.A.19.1.2
-Perfil edificatorio..... PS+PB+I+BC
-Altura al alero horizontal .....6 m
-Distancias a linderos / retiros..... 5 m
- Superficie de parcela.....5.453 m²
- Superficie de cesión.....0 m²
- Condiciones de intensidad y uso:

| Tipología | Superficie Construida Propuesta por usos m²(t) | |
|---|---|---|
| R-3 | Vivienda libre | 420 |
| | Anejos viv./Garajes (bajo rasante) | 200 |
| **Total** | | **620** |

No se permite la apertura de nuevos accesos desde los viales públicos.

- S.A.19.1.3
-Perfil edificatorio..... PS+PB+I+BC
-Altura al alero horizontal .....6 m
-Distancias a linderos / retiros..... 5 m
- Superficie de parcela.....3.051 m²
- Superficie de cesión.....0 m²
- Condiciones de intensidad y uso:

| Tipología | Superficie Construida Propuesta por usos m²(t) | |
|---|---|---|
| R-3 | Vivienda libre | 420 |
| | Anejos viv./Garajes (bajo rasante) | 200 |
| **Total** | | **620** |

No se permite la apertura de nuevos accesos desde los viales públicos.

- S.A.19.1.4
-Perfil edificatorio.....PS+PB+I+BC
-Altura al alero horizontal .....6 m
-Distancias a linderos / retiros..... 5 m
- Superficie de parcela.....5.258 m²
- Superficie de cesión.....0 m²
- Condiciones de intensidad y uso:

| Tipología | Superficie Construida Propuestapor usos m²(t) | |
|---|---|---|
| R-3 | Vivienda libre | 420 |
| | Anejos viv./Garajes (bajo rasante) | 200 |
| **Total** | | **620** |

No se permite la apertura de nuevos accesos desde los viales públicos.

- S.A.19.1.5 y RESTO DEL ÁREA: Las condiciones particulares de edificación, dominio y uso son las establecidas en las Ordenanzas Generales de Uso del suelo y Edificación. Se consolidan las condiciones de edificación y dominio existentes salvo en el S.A.19.1.5 y los suelos propuestos para la ejecución de dotaciones públicas.

## 4.-RÉGIMEN DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN

➢ Condiciones de gestión y ejecución:

- A.19.1:
  - S.A.19.1.1, S.A.19.1.2, S.A.19.1.3 y S.A.19.1.4: se corresponden con los ámbitos de actuación de dotación A.D.19.1.1, A.D.19.1.2, A.D.19.1.3 y A.D.19.1.4 respectivamente:
    - Gestión: Debido a la tipologia de parcela y zona en la que se ubican, no se prevé la cesión de suelo destinado a la red se sistemas locales, por lo que se procederá a su monetarización.
    - Obras de urbanización: no se establecen condiciones particulares de urbanización, con excepción de las obras complementarias de urbanización de las parcelas resultantes.

  - S.A.19.1.5, se corresponde con el Sistema General Adscrito S.G.A.19.1.1
    - Gestión : se incluirá dentro de la Actuación Integrada a definir por el planeamiento de desarrollo a tramitar en el A.U.23.San Miguel.
    - Obras de urbanización: se ejecutarán según el proyecto de urbanización correspondiente y en el plazo establecido por el P.A.U. a tramitar en el desarrollo del A.U.23 San Miguel.

  - Suelos vinculados a actuaciones de ejecución de dotaciones públicas:
    A.E.D.19.1.1: Obtención mediante expropiación de los terrenos necesarios para ampliar la sección de la calle al norte del caserío Ibaizabalgoikoa para adecuarla a los criterios municipales movilidad peatonal y ciclable .....61m²
    - Gestión : iniciativa pública. Corresponderá al Ayuntamiento de Busturia el desarrollo y la ejecución de la actuación. Plazo para la redacción del proyecto de expropiación correspondiente.....8 años.

  - Resto del área: no se establecen condiciones particulares de gestión y urbanización.

➢ Edificaciones fuera de ordenación: las indicadas en el plano II.8-CONDICIONES DE GESTION EN SUELO URBANO-URBANIZABLE. No se establecen para el presente ámbito.

➢ Condiciones de ponderación de los usos: las definidas por las Normas Urbanísticas Generales, sin perjuicio de que, posteriormente, puedan ser actualizados por los instrumentos de equidistribución.

## V.-CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA: DIRECTRICES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y CULTURAL

- Se deberá tener en cuenta, con carácter general, lo establecido en el Informe de Sostenibilidad Ambiental ISA, en el Capítulo 2 "Condicionantes Superpuestos a la Ordenación Urbanística" del Título IV, y los Títulos "VI-Protección e Integración Ambiental" y "VII Normas de Protección Ambiental, Paisajística y Natural" de las Normas Urbanísticas Generales.

- Condicionantes medioambientales: el presente ámbito se ve afectado, principalmente por:

  - Reserva de la Biosfera de Urdaibai.
  - Norma Foral de Carreteras
  - Áreas inundables.
  - Vulnerabilidad de acuíferos.
  - Áreas acústicas.
  - Suelos Potencialmente Contaminados
  - Plan Territorial Sectorial de ordenación de los ríos y arroyos de la CAPV .

- Edificios o elementos sujetos a catalogación:

  - Palacio Txirapozu, Caserío Munguru/Mongaburu, Caserío Ibaizabalnagusia / Intxaurtxuena, Caserío Ibaizabalerdikoa: (Bienes Inmuebles propuestos para ser declarados monumento)
  - Caserío Beotegi Goikoa (1), Frontón de Altamira (3), Iglesia de San Miguel (3), ), Probaleku de Altamira (3) Chalet Bidebarri-Toki Alai (3), Molino de Beotegi (3), Caserío Etxerre (3), Caserío Txukene (3) y Caserío Apraizkoerrota (2): (Bienes Inmuebles propuestos para ser protegidos a nivel municipal)
  - Ermita de San Miguel Arcángel (A) y Ferrería de Beotegi (D) : (Zonas declaradas de presunción arqueológica por la Comunidad Autónoma Del Pais Vasco).

# CUADRO NORMATIVO CORRESPONDIENTE AL ÁMBITO URBANÍSTICO A.U.20- GOLLEBAR

**I.-SUPERFICIE DEL ÁMBITO.....25.995 m²**

## II.-CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Inclusión en la trama urbana de parte de los suelos que en la actualidad forman parte del Núcleo Rural Goldibar.
- Obtención de los terrenos necesarios para la mejora de las condiciones de accesibilidad viaria a la zona desde la BI-3123.
- Consolidación de las edificaciones existentes.
- Desarrollo residencial entorno al caserío Gollebar manteniendo la tipología de la zona.

## III.-ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

### 1.-REGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

- Clasificación urbanística **.....Suelo Urbano.**

- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento y programación del suelo:
  - Se definen 2 áreas:
    - A.20.1: .....3.907 m²
    - A.20.2: .....22.088 m²
  - No están sujetas a ninguna figura de planeamiento de desarrollo.
  - Plazos:
    - A.20.1
      - P.A.U. .....8 años.

### 2.- CALIFICACIÓN GLOBAL

- Régimen de calificación global:
  Se ajustará a lo establecido en el plano II-5 ESTRUCTURA GENERAL ORGÁNICA. ZONIFICACIÓN GLOBAL y a las condiciones reguladoras de cada zona global en las Normas Urbanísticas Generales.

- Zonificación propuesta:
  **2.1-Sistema General de Espacios Libres .....1.157 m²**
  **2.2-Sist. General de Red Viaria .....701 m²**
  **2.3-Zona Residencial Familiar en Parcela Aislada (R-3) .....24.137 m²**

2.3.1-Condiciones generales de la edificación:

Edificaciones existentes:
- Se consolidan con sus parámetros actuales (altura, número de plantas, alineaciones)

Nuevos desarrollos:

| ÁREA | Edif. Urban. Prop. Sobre Ras. m²(t) | Edif. Urban.Prop. Bajo Ras. m²(t) | Total m²(t) |
|---|---|---|---|
| **A.3.1** | 840 | 400 | 1.240 |

2.3.2-Condiciones generales de uso:

Edificaciones existentes:

- Las condiciones generales de uso son las establecidas en la regulación de usos correspondiente (Normas Urbanísticas Generales) para la Zona Residencial Familiar en Parcela Aislada (R-3).

Nuevos desarrollos:

- Uso Característico.....Residencial libre
- Usos compatibles: los correspondientes, de acuerdo a las condiciones establecidas en la regulación de usos (Normas Urbanísticas Generales) para la Zona Residencial Familiar en Parcela Aislada (R-3).

**3.-DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

- La ordenación pormenorizada de las áreas que conforman ell ámbito se determina en el presente Plan General.

**IV.-ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

- Los ámbitos urbanísticos, Áreas, Sectores, subámbitos de ordenación y solares se delimitan en el plano II-7 DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS URBANÍSTICOS. En el presente ámbito se delimitan las siguientes:
  - A.20.1
  - A.20.2 (se corresponde con el resto del área)

**1.-CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO**

- A.20.1..... **suelo urbano no consolidado**
- A.20.2..... **suelo urbano consolidado**

**2.-CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**

- La calificación pormenorizada del ámbito se ajustará a lo establecido en el plano II.6-ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA. A continuación se detalla la correspondiente a los nuevos desarrollos:

  - ÁREA A.20.1 ..... 3.907 $m^2$
    - S.G. de espacios libres..... 215 $m^2$
    - S.G. de red viaria ..... 343 $m^2$
    - S.L. . red Viaria, Peatonal y Aparcamiento..... 272 $m^2$
    - S.L.Espacios Libres ..... 508 $m^2$
    - S.L. Dotacional..... 169 $m^2$
    - Resid. Familiar en Parcela Aislada R-3..... 2.400 $m^2$

**3.-CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO**

- A.20.1, A.20.2: Las establecidas en la ficha gráfica adjunta y en las ordenanzas generales del presente Plan General de Ordenación Urbana. A continuación se detallan las características particulares de los nuevos desarrollos:

  - A.20.1
    - Edific.Urbanist. sobre rasante .....0,25 $m^{2t}$/ $m^{2s}$
    - Perfil edificatorio..... PS+PB+I+BC
    - Altura al alero horizontal .....6 m

-Distancias a linderos.....5 m
-Retiro a río Mape / Sollube:
- sótanos: 5m.
- edificaciones sobre rasante: 12 m.

-Parcelación resultante:
A.20.1.1 y A.20.1.2
Parcela mínima:.....1000 m²
- Superficie de cesión.....996 m²
- Condiciones de intensidad y uso:

| Tipología | Superficie Construida Total por usos m²(t) | |
|---|---|---|
| R-3 | Vivienda libre | 840 |
| | Anejos viv./Garajes (bajo rasante) | 400 |
| **Total** | | **1.240** |

- A.20.2: Las condiciones particulares de edificación, dominio y uso son las establecidas en las Ordenanzas Generales de Uso del suelo y Edificación. Se consolidan las condiciones de edificación y dominio existentes.

## 4.-RÉGIMEN DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN

➢ Condiciones de gestión y urbanización:

- A.20.1: se corresponde con el ámbito de actuación integrada A.I.20.1.
  - Gestión : iniciativa y plazo de presentación del proyecto de gestión: a definir por el P.A.U. Se cederán todos los suelos privados destinados a dotaciones de la red de Sistemas Locales, así como los calificados como Sistema General de Espacios Libres situados junto al río Mape / Sollube y Sistema General de Red Viaria.

  - Obras de urbanización: se ejecutarán según el proyecto de urbanización correspondiente y en el plazo establecido por el P.A.U.

  En lo referido al Sistema General de Red Viaria, corresponderá al Dpto. de Obras Públicas y Transporte de la Diputación Foral de Bizkaia el desarrollo y la ejecución de las obras de urbanización para la mejora de las condiciones de accesibilidad viaria a la zona desde la BI-3123.

- A.20.2:
  - No se establecen condiciones particulares de gestión. Corresponderá al Dpto. de Obras Públicas y Transporte de la Diputación Foral de Bizkaia el desarrollo y la ejecución de las obras de urbanización para la mejora de las condiciones de accesibilidad viaria a la zona desde la BI-3123.

➢ Edificaciones fuera de ordenación: las indicadas en el plano II.8-CONDICIONES DE GESTION EN SUELO URBANO-URBANIZABLE.

➢ Condiciones de ponderación de los usos: las definidas por las Normas Urbanísticas Generales, sin perjuicio de que, posteriormente, puedan ser actualizados por los instrumentos de equidistribución.

## V.-CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA: DIRECTRICES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y CULTURAL

➢ Se deberá tener en cuenta, con carácter general, lo establecido en el Informe de Sostenibilidad Ambiental ISA, en el Capítulo 2 “Condicionantes Superpuestos a la

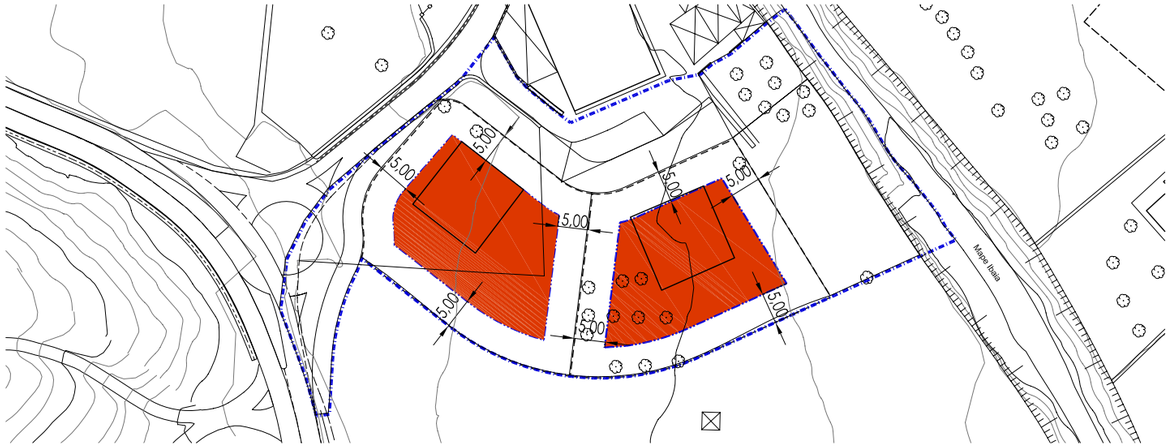
Ordenación Urbanística" del Título IV, y los Títulos "VI-Protección e Integración Ambiental" y "VII Normas de Protección Ambiental, Paisajística y Natural" de las Normas Urbanísticas Generales.

- Condicionantes medioambientales: el presente ámbito se ve afectado, principalmente por:

  - Reserva de la Biosfera de Urdaibai.
  - Norma Foral de Carretras
  - Áreas inundables.
  - Vulnerabilidad de acuíferos.
  - Áreas acústicas.
  - Plan Territorial Sectorial de ordenación de los ríos y arroyos de la CAPV.

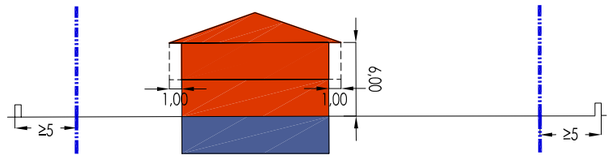
- Edificios o elementos sujetos a catalogación:

  - Caserío Gollebargoikoa, Caserío Gollebar (Bienes Inmuebles propuestos para ser declarados monumento)




LEHEN SOLAIRUA
PLANTA PRIMERA

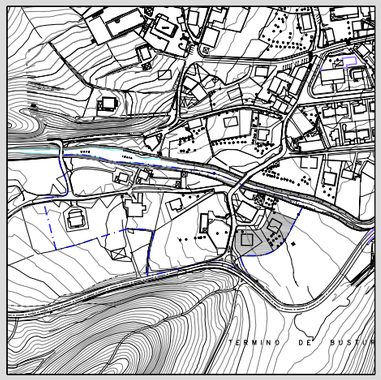
BEHE SOLAIRUA
PLANTA BAJA




A-A' SEKZIO EREDUA E:1/500
SECCION TIPO A-A'

| | | |
|---|---|---|
| JARDUKETA EREMUA | | AMBITO DE ACTUACIÓN |
| ONDORIOZKO PARTZELA | | PARCELA RESULTANTE |
| DERRIGORREZKO LERROKADURA | | ALINEACION OBLIGATORIA |
| GEHIENEZKO LERROKADURA | | ALINEACION MAXIMA |
| GEHIENEZKO LERROKADURA ORDEZKATUZ GERO | | ALINEACION MAXIMA EN CASO DE SUSTITUCION |
| SOTOEN GEHIENEZKO LERROKADURA | | ALINEACION MAXIMA DE SOTANOS |
| HEGALAK | | VUELOS |
| SESTRA GAINEKO BIZITEGI LURSAIL ERAIKIGARRIA | | PARCELA RESIDENCIAL EDIFICABLE SOBRE RASANTE |
| SESTRA GAINEKO LURZATI PRIBATU EZ ERAIKIGARRIA | | PARCELA PRIVADA NO EDIFICABLE SOBRE RASANTE |
| TERRAZA IREKIA (atxikitako etxebizitzen erabilera pribatua) | | TERRAZA DESCUBIERTA (uso privativo de las viviendas anejas) |
| GARAJEA ETA ERANSKINAK | | GARAJE Y ANEJOS |
| ZUZKIDURA PUBLIKOETARAKO LOKALA | | LOCAL DESTINADO A DOTACIONES PÚBLICAS |
| ZUZKIDURA PUBLIKOETARAKO LURSAILA | | PARCELA DESTINADA A DOTACIONES PÚBLICAS |
| JARDUERA EKONOMIKOAK | | ACTIVIDADES ECONÓMICAS |
| FINKATUTAKO ZONA | | ZONA CONSOLIDADA |
| ERABILERA PUBLIKOKO LURZATIAK | | PARCELAS DE USO PUBLICO |
| SESTRA | 250.00 | RASANTE |
| KOTAK | xx | COTAS |

A.U.20- GOLLEBAR. 20.1 AREA
A.U.20- GOLLEBAR. AREA-20.1




1:1.000
0 10m. 20m. 30m. 40m. 50m.

ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZAK
CONDICIONES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

1/1000

# CUADRO NORMATIVO CORRESPONDIENTE AL ÁMBITO URBANÍSTICO A.U.21 - PRESAPE

**I.-SUPERFICIE DEL ÁMBITO.....26.269m²**

## II.-CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Desarrollo residencial del ámbito mediante la construcción de nuevas viviendas de protección pública.
- Redacción de un nuevo Plan Parcial ajustado a los nuevos criterios de edificabilidad (72 viv.), a las nuevas condiciones de vialidad, estudio hidráulico de la regata Mape/Sollube.
- Mejora de la conexión entre el nuevo ámbito y el barrio Altamira, mediante la construcción de un nuevo puente.
- Creación de nuevos espacios libres y zonas de juegos.
- Dotación de nuevos viales y zonas peatonales.

## III.-ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

### 1.-REGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

- Clasific. Urbanística. **Suelo Urbanizable Sectorizado**

- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento y programación del suelo:
  - Se define un único sector que se corresponde con la totalidad del ámbito :
    - S.21.1. ..... 26.269 m²
  - Plazos:
    - S.21.1
      - P.P.. .....8 años.
      - P.A.U. .....8 años.

### 2.- CALIFICACIÓN GLOBAL

- Régimen de calificación global:
  Se ajustará a lo establecido en el plano II-5 ESTRUCTURA GENERAL ORGÁNICA. ZONIFICACIÓN GLOBAL y a las condiciones reguladoras de cada zona global en las Normas Urbanísticas Generales.

- Zonificación propuesta:
  **2.1-Sistema General de Espacios Libres .....2.019 m²**
  **2.2-Sistema General de Cauce Fluvial .....2.770 m²**
  **2.3-Sistema General de Red Viaria .....1.585 m²**
  **2.4- Zona Residencial Plurifamiliar Edificacion Abierta (R-1) .....19.895 m²**

2.4.1-Condiciones generales de la edificación:

Edificaciones existentes:
- Las edificaciones existentes en el ámbito quedan en situación de Fuera de Ordenación.

Nuevos desarrollos:

| SECTOR | Edif. Urban. Prop. Sobre Ras. m²(t) | Edif. Urban.Prop. Bajo Ras. m²(t) | Total m²(t) |
|---|---|---|---|
| **S.24.1** | 8.200 | 3.500 | 11.700 |

2.3.2- Condiciones generales de uso:

Edificaciones existentes:
- Las edificaciones existentes en el ámbito quedan en situación de Fuera de Ordenación.

Nuevos desarrollos:
- Uso Característico.....Residencial VPP.
- Usos compatibles: los correspondientes, de acuerdo a las condiciones establecidas en la regulación de usos (Normas Urbanísticas Generales) para la Zona Residencial Plurifamiliar Edificación Abierta (R-1)

**3.-DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

- La ordenación pormenorizada del Sector S.21.1 se determinará en el Plan Parcial (P.P.) a tramitar.

**IV.-ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

- Los ámbitos urbanísticos, Áreas, Sectores, subámbitos de ordenación y solares se delimitan en el plano II-7 DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS URBANÍSTICOS. En el presente ámbito se delimitan las siguientes:
  - S.21.1

**1.-CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**

- La califiación pormenorizada del Sector S.21.1 será la establecida por el Plan Parcial a tramitar.

**2.-CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO**

- S.21.1: Las establecidas en el P.P. a tramitar y en las ordenanzas generales del presente Plan General de Ordenación Urbana.

**4.-RÉGIMEN DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN**

- Condiciones de gestión y urbanización:
  - S.21.1: Las condiciones de gestión, ejecución y urbanización serán lan establecidas por el P.P y los documentos que lo desarrollen.

- Edificaciones fuera de ordenación: las indicadas en el plano II.8-CONDICIONES DE GESTION EN SUELO URBANO-URBANIZABLE. En todo caso se concretarán en el P.P. a tramitar.

- Condiciones de ponderación de los usos: las definidas por las Normas Urbanísticas Generales, sin perjuicio de que, posteriormente, puedan ser actualizados por los instrumentos de equidistribución.

## V.-CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA: DIRECTRICES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y CULTURAL

- Se deberá tener en cuenta, con carácter general, lo establecido en el Informe de Sostenibilidad Ambiental ISA, en el Capítulo 2 "Condicionantes Superpuestos a la Ordenación Urbanística" del Título IV, y los Títulos "VI-Protección e Integración Ambiental" y "VII Normas de Protección Ambiental, Paisajística y Natural" de las Normas Urbanísticas Generales.

- Condicionantes medioambientales: el presente ámbito se ve afectado, principalmente por:

  - Reserva de la Biosfera de Urdaibai.
  - Norma Foral de Carreteras
  - Áreas inundables.
  - Vulnerabilidad de acuíferos.
  - Áreas acústicas.
  - Plan Territorial Sectorial de ordenación de los ríos y arroyos de la CAPV.

- Edificios o elementos sujetos a catalogación: no se incluyen en el ámbito.

# CUADRO NORMATIVO CORRESPONDIENTE AL ÁMBITO URBANÍSTICO A.U.22 – SAN MIGUEL

**I.-SUPERFICIE DEL ÁMBITO.....9.833m²**

## II.-CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Desarrollo de un nuevo ámbito de uso residencial de edificación en bloque aislado.
- Ordenación de la vialidad y los espacios libres necesarios que completen el esquema viario colindante.
- Cesión de una amplía zona (4.500m²) para el desarrollo de las instalaciones de recreo y deporte de la zona escolar colindante A.19 "Altamira".
- Dotación de suelo para viviendas de protección pública en los mismos porcentajes legales establecidos para los municipios con obligación de reserva para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.
- Obtención y urbanización de los suelos privados existentes en el A.U.19 Altamira, necesarios para la mejora de la intersección con el vial que une Altamira y San Bartolome (Sistema General Adjunto).

## III.-ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

### 1.-REGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

- Clasific. Urbanística. **Suelo Urbanizable Sectorizado**

- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento y programación del suelo:
  - Se define un único sector que se corresponde con la totalidad del ámbito :
    - S.22.1. ..... 9.833 m²

  - Plazos:
    - S.22.1
      - P.P.. .....8 años.
      - P.A.U. .....8 años.

### 2.- CALIFICACIÓN GLOBAL

- Régimen de calificación global:
  Se ajustará a lo establecido en el plano II-5 ESTRUCTURA GENERAL ORGÁNICA. ZONIFICACIÓN GLOBAL y a las condiciones reguladoras de cada zona global en las Normas Urbanísticas Generales.

- Zonificación propuesta:
  **2.1-Sistema General de Red Viaria .....528 m²**

  Se adscribe al ámbito el Sistema General Adscrito S.G.A.19.1 (88m²)

  **2.2-Sist.Gral. de Equipamiento Comunitario.....4.371 m²**
  **2.3- Zona Residencial Plurifamiliar en Parcela Aislada (R-2) .....4.934 m²**

  2.3.1-Condiciones generales de la edificación:

  Edificaciones existentes:
  - No existen en el ámbito.

Nuevos desarrollos:

| SECTOR | Edif. Urban. Prop. Sobre Ras. m²(t) | Edif. Urban.Prop. Bajo Ras. m²(t) | Total m²(t) |
|---|---|---|---|
| **S.22.1** | 2.500 | 1.500 | 4.000 |

2.3.2- Condiciones generales de uso:

Edificaciones existentes:
- No existen en el ámbito.

Nuevos desarrollos:
- Uso Característico.....Residencial VPP
- Usos compatibles: los correspondientes, de acuerdo a las condiciones establecidas en la regulación de usos (Normas Urbanísticas Generales) para la Zona Residencial Plurifamiliar en Parcela Aislada (R-2)

**3.-DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

- La ordenación pormenorizada del Sector S.22.1 se determinará en el Plan Parcial (P.P.) a tramitar.
- El Plan Parcial deberá de contemplar la ordenación de la intersección con el vial que une Altamira y San Bartolome, situada en el A.U.19-Altamira.

**IV.-ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

- Los ámbitos urbanísticos, Áreas, Sectores, subámbitos de ordenación y solares se delimitan en el plano II-7 DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS URBANÍSTICOS. En el presente ámbito se delimitan las siguientes:
  - S.22.1

**1.-CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**

- La califiación pormenorizada del Sector S.22.1 será la establecida por el Plan Parcial a tramitar.

**2.-CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO**

- S.22.1: Las establecidas en el P.P. a tramitar y en las ordenanzas generales del presente Plan General de Ordenación Urbana.

**4.-RÉGIMEN DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN**

- Condiciones de gestión y urbanización:
  - S.22.1: Las condiciones de gestión, ejecución y urbanización serán lan establecidas por el P.P y los documentos que lo desarrollen.
  - La actuación integrada a definir por el P.P. deberá de incluir el sistema general viario adscrito (S.G.A.19.1) situado en el A.U.19-Altamira.

- Edificaciones fuera de ordenación: las indicadas en el plano II.8-CONDICIONES DE GESTION EN SUELO URBANO-URBANIZABLE. En todo caso se concretarán en el P.P. a tramitar.

- Condiciones de ponderación de los usos: las definidas por las Normas Urbanísticas Generales, sin perjuicio de que, posteriormente, puedan ser actualizados por los instrumentos de equidistribución.

## V.-CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA: DIRECTRICES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y CULTURAL

- Se deberá tener en cuenta, con carácter general, lo establecido en el Informe de Sostenibilidad Ambiental ISA, en el Capítulo 2 "Condicionantes Superpuestos a la Ordenación Urbanística" del Título IV, y los Títulos "VI-Protección e Integración Ambiental" y "VII Normas de Protección Ambiental, Paisajística y Natural" de las Normas Urbanísticas Generales.

- Condicionantes medioambientales: el presente ámbito se ve afectado, principalmente por:

  - Reserva de la Biosfera de Urdaibai.
  - Vulnerabilidad de acuíferos.
  - Áreas acústicas.

- Edificios o elementos sujetos a catalogación: no se incluyen en el ámbito.

# CUADRO NORMATIVO CORRESPONDIENTE AL ÁMBITO URBANÍSTICO A.U.23 - SAKONETA

**I.-SUPERFICIE DEL ÁMBITO.....11.747m²**

## II.-CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Desarrollo conjunto del ámbito con el Ámbito Urbanistico A.U.18-Beotegi-Trebol, mediante la iniciativa pública.
- Creación de una nueva zona de actividades económicas orientada al sector servicios, disponiendo de una accesibilidad directa con la BI-2235.
- Traslado y Reubicación de la actividad de la empresa Trébol, permitiendo la recuperación de la ribera del río Mape/Sollube a su paso por Trébol.
- Mejora de la accesibilidad a la edificación Residencial existente en la zona de Sakoneta, así como a la nueva zona industrial, desde la BI-2235 en forma de rotonda.
- Creación de nuevos espacios libres y zonas de aparcamientos.
- Desarrollo de los criterios municipales de movilidad peatonal y ciclable.

## III.-ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

### 1.-REGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

- Clasificación urbanística:
  **-Suelo Urbanizable Sectorizado.....11.747m²**

- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento y programación del suelo:
  - Se define un único sector que se corresponde con la totalidad del ámbito :
    - S.23.1. ..... 11.747 m²
  - Plazos:
    - S.23.1
      - P.P.. .....4 años.
      - P.A.U. .....4 años.

### 2.- CALIFICACIÓN GLOBAL

- Régimen de calificación global:
  Se ajustará a lo establecido en el plano II-5 ESTRUCTURA GENERAL ORGÁNICA. ZONIFICACIÓN GLOBAL y a las condiciones reguladoras de cada zona global en las Normas Urbanísticas Generales.

- Zonificación propuesta:

**2.1-Sist. General de Red Viaria .....10.236 m²**
**2.2-Zona de Activ. Econom. Productivas .....1.511 m²**

2.3.1-Condiciones generales de la edificación:

Edificaciones existentes:
- No existen en el ámbito

Nuevos desarrollos:

| SECTOR | Edif. Urban. Prop. Sobre Ras. m²(t) | Edif. Urban.Prop. Bajo Ras. m²(t) | Total m²(t) |
|---|---|---|---|
| **S.23.1** | 7.320 | 3.660 | 10.980 |

2.3.2- Condiciones generales de uso:

Edificaciones existentes:
- No existen en el ámbito.

Nuevos desarrollos:
- Uso Característico..... Act. Econ. Productivas
- Usos compatibles: los correspondientes, de acuerdo a las condiciones establecidas en la regulación de usos (Normas Urbanísticas Generales) para la Zona de Actividades Económicas Productivas (A.E-1).

**3.-DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

- La ordenación pormenorizada del Sector S.23.1 se determinará en el Plan Parcial (P.P.) a tramitar.

**IV.-ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

- Los ámbitos urbanísticos, Áreas, Sectores, subámbitos de ordenación y solares se delimitan en el plano II-7 DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS URBANÍSTICOS. En el presente ámbito se delimitan las siguientes:
  - S.23.1

**1.-CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**

- La califiación pormenorizada del Sector S.23.1 será la establecida por el P.P. a tramitar

**2.-CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO**

- S.23.1: Las establecidas en el P.P. tramitar y en las ordenanzas generales del presente Plan General de Ordenación Urbana.

**4.-RÉGIMEN DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN**

- Condiciones de gestión y urbanización:
  - S.23.1: Las condiciones de gestión, ejecución y urbanización serán lan establecidas por el P.P y los documentos que lo desarrollen.

- Edificaciones fuera de ordenación: las indicadas en el plano II.8-CONDICIONES DE GESTION EN SUELO URBANO-URBANIZABLE. En todo caso se concretarán en el P.P. a tramitar.

- Condiciones de ponderación de los usos: las definidas por las Normas Urbanísticas Generales, sin perjuicio de que, posteriormente, puedan ser actualizados por los instrumentos de equidistribución.

## V.-CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA: DIRECTRICES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y CULTURAL

- Se deberá tener en cuenta, con carácter general, lo establecido en el Informe de Sostenibilidad Ambiental ISA, en el Capítulo 2 "Condicionantes Superpuestos a la Ordenación Urbanística" del Título IV, y los Títulos "VI-Protección e Integración Ambiental" y "VII Normas de Protección Ambiental, Paisajística y Natural" de las Normas Urbanísticas Generales.

- Condicionantes medioambientales: el presente ámbito se ve afectado, principalmente por:

  - Reserva de la Biosfera de Urdaibai
  - Norma Foral de Carreteras
  - Vulnerabilidad de acuíferos.
  - Áreas acústicas.

- Edificios o elementos sujetos a catalogación: no se incluyen en el ámbito.