

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA SORLUZE – PLACENCIA DE LAS ARMAS

Febrero 2017

*Libro III*

## **Documento “2. NORMAS URBANÍSTICAS”.**

Documento “2.2. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES  
DE LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS”.

Documento “2.3. CATÁLOGO”.



Sorluze  
Placencia de las Armas



**EQUIPO REDACTOR:**

**DIRECCIÓN:**

Santiago Peñalba Garmendia, Arquitecto  
Manu Arruabarrena Florez, Arquitecto  
Mikel Iriondo Iturrioz, Abogado

**REDACTORES:**

Santiago Peñalba Garmendia, Arquitecto  
Manu Arruabarrena Florez, Arquitecto  
Mikel Iriondo Iturrioz, Abogado  
Carmen Segurola Lázaro, Geógrafa

**COLABORADORES:**

Endara Ingenieros Asociados, S.L.  
- Pedro Azkue Elozegi, Ingeniero de C.C.P.  
- Garo Azkue San Emeterio, Ingeniero de C.C.P.  
Go4zen Arquitectos.  
- Iñigo Peñalba Arribas, Arquitecto  
- Aritz Díez Oronoz, Arquitecto  
Juan Ignacio Cortés Arzallus, Delineación y edición  
Maria Jose Fernandez Calonge, Delineación y edición

**SUPERVISIÓN TÉCNICA E INFORMACIÓN MUNICIPAL**

Xabier Rezabal Gurruchaga, Arquitecto municipal.  
Mikel Sanz, Arquitecto técnico municipal.  
Xabier Elortza Maiztegi.  
Begoña San Martín.  
Servicios Técnicos Municipales en general.

Se ha contado también con la colaboración de los Servicios Técnicos de Debegesa





## **ÍNDICE GENERAL.**

### **Documento 1. MEMORIA** *(Libro I)*

Documento “1.1. MEMORIA JUSTIFICATIVA  
DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y DE SU EJECUCIÓN”.  
ANEJOS

Documento “1.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES  
REGULADORES DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA MÁXIMA Y MÍNIMA, Y DE LA  
ADECUACIÓN DEL PLAN GENERAL AL PLANEAMIENTO TERRITORIAL VIGENTE”.

Documento “1.3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.”  
ANEJOS

### **Documento 2. NORMAS URBANÍSTICAS.**

Documento “2.1. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES”. *(Libro II)*

Documento “2.2. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LOS ÁMBITOS  
URBANÍSTICOS”. *(Libro III)*

Documento “2.3. CATÁLOGO”. *(Libro III)*

### **Documento 3. ESTUDIO ECONÓMICO. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.** *(Libro IV)*

Documento “3.1. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA”.

Documento “3.2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA”.

Documento “3.3. PROGRAMA DE ACTUACIÓN”.

### **Documento 4. PLANOS** *(Libro V)*





# **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA SORALUZE – PLACENCIA DE LAS ARMAS**

Febrero 2017

## **Documento “2. NORMAS URBANÍSTICAS”.**

“Documento 2.2. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES  
DE LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS”.



Soraluze  
Placencia de las Armas

<u>INDICE</u>	Pag.
A.U. 1 AGINAGA-MALTZAGA.....	1
A.U. 2 AMILLAGA.....	5
A.U. 3 EZOZIA.....	9
A.U. 4 MENDIOLA INDUSTRIALDEA.....	12
A.U. 5 EZOZIBIDEA.....	16
A.U. 6 GABOLATS.....	20
A.U. 7 LORALDE.....	24
A.U. 8 ARRAIKUA.....	28
A.U. 9 ERREGETXE.....	32
A.U. 10 ESTAZIÑO.....	37
A.U. 11 ALDE ZAHARRA.....	41
A.U. 12 SANTA ANA.....	46
A.U. 13 ZELETA.....	50
A.U. 14 OLALDEA.....	54
A.U. 15 OLEA.....	59
A.U. 16 MENDIZABAL.....	64
A.U. 17 SALOQUEN.....	68
A.U. 18 TXURRUKENA GOIKOA.....	72
A.U. 19 TXURRUKENA BEHEKOA.....	76
A.U. 20 ERREKALDE GOIKOA.....	80
A.U. 21 ERREKALDE BEHEKOA.....	84
A.U. 22 ERLAEGIALDEA.....	90
A.U. 23 ATXURI-ERRABAL.....	95
A.U. 24 BALTEGIETA-ZUPIDEBARRENA.....	100
A.U. 25 CAÑONES.....	104
A.U. 26 BALTEGIETA-ITURBURUA.....	111
A.U. 27 SAGAR ERREKA.....	116
A.U. 28 SAGARRAGA.....	120
A.U. 29 UGARROA.....	124
A.N.U. 1 KANPOSANTU BERRIA (N.U.).....	127



## **“A.U. 1. AGINAGA- MALTZAGA”**

### **I. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Situado en proximidad a la glorieta de Málzaga (cruce de las carreteras GI-634 y GI-627), el ámbito, de uso industrial, se configura como una estrecha franja de terreno al borde del río Deba, rodeada de infraestructuras y ocupada por la edificación en su práctica totalidad.

Está limitado al suroeste por el citado río Deba, al Nordeste por la autopista AP-1, al Noroeste por la línea ferroviaria de Euskotren y al Sureste por el suelo no urbanizable del término municipal de Soraluze

Tiene una superficie total de 23.343 m<sup>2</sup>.

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- \* Consolidación de la ordenación y de la edificabilidad existente sobre rasante.

### **III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

#### **1. Calificación global**

1.1. Zona “B. Industrial”. (Superficie: 22.805 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

- \* Sobre rasante:  
La edificabilidad autorizada en el ámbito es la asociada a las edificaciones preexistentes y consolidadas por este Plan General.
- \* Bajo rasante:  
La edificabilidad prevista bajo rasante es la asociada a dos plantas bajo rasante autorizadas en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

B.- Condiciones generales de uso:

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general en este Plan para las zonas globales de tipología “B Uso industrial”.

1.2.- Zona “F.2. Cauces y sus márgenes. (S.G.)” (Superficie: 538 m<sup>2</sup>).

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona global son las establecidas con carácter general para ella en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General.

## 2.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

## 3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

Dicho régimen es el establecido en este Plan General,

## 4.- Régimen general de programación.

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen.

# IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

## 1.- Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano “III.1. Zonificación Pormenorizada” del documento “4. Planos” de este Plan General.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

\* Sobre rasante:

La edificabilidad física sobre rasante de las parcelas ordenadas en el ámbito es la asociada a la forma de las edificaciones preexistentes en ellas y que se consolidan en este Plan General.

\* Bajo rasante:

La edificabilidad prevista bajo rasante en cada una de las parcelas ordenadas en el ámbito es la asociada a dos plantas bajo rasante autorizada en cada una de ellas en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

\* Sobre rasante:

Se consolidan las edificaciones preexistentes y convalidadas por este Plan General, con sus actuales parámetros formales (alineaciones; número de plantas; altura de edificación).

\* Bajo rasante:

Se autoriza la construcción de dos plantas bajo rasante en cada una de las subzonas ordenadas, en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.



D.- Condiciones particulares de edificación, parcelación y dominio.

Dichas condiciones son las asociadas a las edificaciones existentes en el ámbito y consolidadas por este Plan.

E.- Condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

Esas condiciones son las establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General para cada una de las diversas subzonas pormenorizadas ordenadas en el ámbito; en todo caso, se entenderán convalidados los usos preexistentes en la edificaciones consolidadas.

## **2.- Categorización del suelo urbano.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado, con la salvedad referida a aquellos que reúnan las condiciones establecidas en la legislación vigente para su categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

## **V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

Este ámbito está afectado por los condicionantes superpuestos siguientes:

- \* CS.8 Suelos potencialmente contaminados.
- \* CS.9 Áreas inundables.
- \* CS.10. Áreas acústicas.

## **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES**

En este ámbito no hay edificación o elemento catalogado alguno.

## **VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN**

- \* El Ayuntamiento analizará la procedencia de promover la ejecución de obras de mejora de la urbanización, incluidas las redes de servicios, y determinará las medidas adecuadas a ese respecto mediante la formulación del o de los correspondientes proyectos de obras ordinarias de urbanización.
- \* Complementariamente:
  - Siempre que las edificaciones existentes en el ámbito y consolidadas por este Plan se encuentren en situación de insuficiencia o degradación por no cumplir los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad (accesibilidad, eficiencia energética...) se procederá a la delimitación de ámbitos de rehabilitación edificatoria.

En principio, y sin descartar la conveniencia de, en su caso, delimitar ámbitos conjuntos de rehabilitación edificatoria, se considerará que cada una de las edificaciones existentes y consolidadas que se encuentren en la indicada situación constituye un ámbito aislado de esa naturaleza.



- En la medida en que la situación de degradación, obsolescencia, inseguridad, etc. del conjunto del ámbito y/o de determinadas partes del mismo lo justifique, se procederá a la delimitación del o de los correspondientes ámbitos conjuntos o aislados de regeneración y renovación urbana.
- La delimitación de esos ámbitos se adecuará a los criterios formales y procedimentales establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas), y se complementará con la determinación de las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas para garantizar la seguridad, la salubridad, la habitabilidad, la accesibilidad universal y el uso racional de la energía, así como cualesquiera otras que para la consecución de los correspondientes objetivos de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas se estimen adecuados.

#### **VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL**

Complementariamente a las asociadas a los citados condicionantes superpuestos (suelos potencialmente contaminados; objetivos acústicos; inundabilidad; etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (artículos 173 a 178, etc. del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales"; documento "1.3. Informe de Sostenibilidad Ambiental").

#### **IX.- GRAFICOS.**

No se incluye gráfico alguno en esta Norma Particular.

## **“A.U. 2. AMILLAGA”**

### **I.- CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Está situado en la margen derecha del río Deba, entre el cruce de Málzaga y el casco de Soraluze, y se compone de terrenos de la ribera del río y de la ladera que asciende hacia la autopista AP-1

Hasta hace poco ha estado ocupado por un conjunto de edificaciones industriales, que se ha visto reducida recientemente por el derribo de una parte de ellas. Las que permanecen en pie, están en desuso en su totalidad.

Está limitado al Oeste por el citado río Deba, al Este por la autopista AP-1, al Norte y Sur por el suelo no urbanizable del término municipal de Soraluze

Tiene una superficie total de 14.886 m<sup>2</sup>.

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- \* Reordenación del ámbito para el uso industrial que se ha venido produciendo, con el objetivo básico de constituir la reubicación necesaria para empresas existentes y desplazadas de zonas de regeneración del casco urbano.
- \* Se plantea para ello la posibilidad del mantenimiento de las edificaciones existentes, o su derribo y sustitución por otras nuevas, que, en tal caso, se ajustarán a los requerimientos de la legislación vigente en materia de ordenación y preservación de cauces fluviales y de sus márgenes.
- \* Formulación de un Plan Especial con el fin de determinar la ordenación pormenorizada del ámbito.

### **III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

#### **1. Calificación global**

1.1. Zona “B. Industrial”. (Superficie: 14.687 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

\* Sobre rasante: .....9.100 m<sup>2</sup>(t)

\* Bajo rasante:

La edificabilidad prevista bajo rasante es la asociada a dos plantas bajas rasante autorizadas en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.



B.- Condiciones generales de uso:

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general en este Plan para las zonas globales de tipología “B Uso industrial”.

1.2.- Zona “F.2. Cauces y sus márgenes. (S.G.)” (Superficie: 199 m<sup>2</sup>).

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona global son las establecidas con carácter general para ella en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General.

**2.- Clasificación urbanística.**

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

**3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.**

Se procederá a la formulación de un Plan Especial referido al conjunto del ámbito a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada.

**4.- Régimen general de programación.**

El Plan Especial de Ordenación Urbana previsto en el ámbito será promovido y aprobado dentro del primer cuatrienio de vigencia de este Plan General.

**IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO**

**1.- Calificación pormenorizada.**

El régimen de calificación pormenorizada (condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada; edificabilidad física de las parcelas ordenadas; condiciones particulares de edificación y parcelación; condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas; condiciones particulares de dominio; etc.) se establecerá en el citado Plan Especial a promover en el ámbito, dándose cumplimiento en él a los criterios y objetivos de ordenación establecidos en estas Normas Particulares.

En ese marco y sin perjuicio de su justificado reajuste por dicho Plan Especial, los parámetros reguladores de la forma de la edificación

\* Sobre rasante: ..... III

\* Bajo rasante:

Se autoriza la construcción de dos plantas bajo rasante en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

**V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

Este ámbito está afectado por los condicionantes superpuestos siguientes:

- \* CS.8 Suelos potencialmente contaminados.
- \* CS.9 Áreas inundables.
- \* CS.10. Áreas acústicas.



## **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES**

En este ámbito no hay edificación o elemento catalogado alguno.

## **VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN**

- \* El régimen de ejecución urbanística del desarrollo proyectado en el ámbito será el que determinen, por un lado, el Plan Especial a formular en el ámbito, y, por otro, los proyectos urbanísticos a promover en su desarrollo con ese fin (Programa de Actuación Urbanizadora; Proyectos de urbanización y gestión; etc.).

En todo caso, el abono de la totalidad de las cargas de urbanización resultantes en el ámbito será considerado como obligación propia del desarrollo urbanístico proyectado (salvo en la parte correspondiente al Ayuntamiento en concepto de cesión legal).

- \* Complementariamente:

- Siempre que las edificaciones existentes en el ámbito y consolidadas por este Plan se encuentren en situación de insuficiencia o degradación por no cumplir los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad (accesibilidad, eficiencia energética...) se procederá a la delimitación de ámbitos de rehabilitación edificatoria.

En principio, y sin descartar la conveniencia de, en su caso, delimitar ámbitos conjuntos de rehabilitación edificatoria, se considerará que cada una de las edificaciones existentes y consolidadas que se encuentren en la indicada situación constituye un ámbito aislado de esa naturaleza.

- En la medida en que la situación de degradación, obsolescencia, inseguridad, etc. del conjunto del ámbito y/o de determinadas partes del mismo lo justifique, se procederá a la delimitación del o de los correspondientes ámbitos conjuntos o aislados de regeneración y renovación urbana.
- La delimitación de esos ámbitos se adecuará a los criterios formales y procedimentales establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (Ley (Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas), y se complementará con la determinación de las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas para garantizar la seguridad, la salubridad, la habitabilidad, la accesibilidad universal y el uso racional de la energía, así como cualesquiera otras que para la consecución de los correspondientes objetivos de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas se estimen adecuados.

## **VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL**

Complementariamente a las asociadas a los citados condicionantes superpuestos (suelos potencialmente contaminados; objetivos acústicos; inundabilidad; etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (artículos 173 a 178, etc. del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales"; documento "1.3. ISA").



El Plan Especial a tramitar justificará el cumplimiento de las medidas de carácter ambiental establecidas de acuerdo con la evaluación ambiental realizada, no resultando precisa su evaluación ambiental estratégica, en tanto en cuanto se respeten los mismos.

En cualquier caso, resultará vinculante lo dispuesto en el Programa de Supervisión del informe de sostenibilidad ambiental de este Plan General (apartado VII) y, en particular, con ocasión de la redacción del Plan Especial del ámbito, se establece la necesidad de emitir un informe municipal de seguimiento desde la perspectiva ambiental en el que se recogerá el cumplimiento de los condicionantes ambientales previstos; debiendo emitirse un segundo informe para los proyectos de ejecución en los casos en los que estos introduzcan modificaciones sustanciales.

Se tendrán para ello en cuenta los indicadores ambientales recogidos establecidos en el Programa de Supervisión del informe de sostenibilidad ambiental

No obstante lo anterior, se deberá realizar el correspondiente estudio en materia de ruido, de acuerdo con la correspondiente legislación sectorial.

#### **IX.- GRAFICOS.**

No se incluye gráfico alguno en esta Norma Particular.



### **“A.U. 3. EZOZIA”**

#### **I.- CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Situado en el entorno de la ermita dedicada a la virgen del mismo nombre, en la ladera sur del Karakate por encima de la industrialdea Mendiola, contiene usos de equipamiento de carácter estructural.

Se trata concretamente del campo de fútbol municipal y el parque de Ezozia, ambos pertenecientes a los sistemas generales dotacionales del municipio.

Está limitado en todo su perímetro por el suelo no urbanizable del municipio de Soraluze.

Tiene una superficie total de 33.502 m<sup>2</sup>.

#### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- \* Consolidación de los usos y características del ámbito, sin más previsiones que la incentivación de las acciones de mejora de la urbanización de superficie y de las instalaciones y redes generales de servicio que resulten convenientes.

#### **III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

##### **1. Calificación global**

- 1.1. Zona “E. Red Viaria (S.G.)”. (Superficie: 6.140 m<sup>2</sup>)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona global son las establecidas con carácter general para ella en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General.

- 1.2. Zona “F.1 Espacios Libres Urbanos (S.G.)”. (Superficie: 15.139 m<sup>2</sup>)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona global son las establecidas con carácter general para ella en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General.

- 1.3. Zona “G. Equipamiento Comunitario (S.G.)”. (Superficie: 12.223 m<sup>2</sup>)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona global son las establecidas con carácter general para ella en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General.

##### **2.- Clasificación urbanística.**

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

### **3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.**

Dicho régimen es el establecido en este Plan General.

### **4.- Régimen general de programación.**

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen.

## **IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO**

### **1.- Calificación pormenorizada.**

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano “III.1. Zonificación Pormenorizada” del documento “4. Planos” de este Plan General.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

\* Sobre rasante:

La edificabilidad física sobre rasante de las parcelas ordenadas en el ámbito es la asociada a la forma de las edificaciones preexistentes en ellas y que se consolidan en este Plan General.

\* Bajo rasante:

La edificabilidad prevista bajo rasante en cada una de las parcelas ordenadas en el ámbito es la asociada a dos plantas bajo rasante autorizada en cada una de ellas en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

\* Sobre rasante:

Se consolidan las edificaciones preexistentes y convalidadas por este Plan General, con sus actuales parámetros formales (número de plantas; altura de edificación).

\* Bajo rasante:

Se autoriza la construcción de dos plantas bajo rasante en cada una de las subzonas ordenadas, en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

D.- Condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan



## **2.- Categorización del suelo urbano.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado.

## **V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

Este ámbito está afectado por los condicionantes superpuestos siguientes:

- \* CS.10. Áreas acústicas.

## **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES**

La ermita de Ezozia está incluida en el listado de elementos protegidos a nivel municipal, perteneciente al Catálogo del presente Plan General.

## **VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN**

El Ayuntamiento analizará la procedencia de promover la ejecución de obras de mejora de la urbanización, incluidas las redes de servicios, y determinará las medidas adecuadas a ese respecto mediante la formulación del o de los correspondientes proyectos de obras ordinarias de urbanización.

## **VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL**

Complementariamente a las asociadas a los citados condicionantes superpuestos (suelos potencialmente contaminados; objetivos acústicos; inundabilidad; etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (artículos 173 a 178, etc. del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales"; documento "1.3. Informe de Sostenibilidad Ambiental").

## **IX.- GRAFICOS.**

No se incluye gráfico alguno en esta Norma Particular.



#### **“A.U. 4. MENDIOLA INDUSTRIALDEA”**

##### **I.- CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO.SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Es una larga y estrecha franja de terreno situada en la margen derecha del Rio Deba, en el extremo noroeste del casco urbano.

Está ocupada en su totalidad por una hilera de edificaciones industriales apoyadas en un vial perimetral paralelo al cauce.

Limita al Suroeste con el rio Deba, al Sureste con el ámbito residencial de Ezozibidea, y al Noroeste y Nordeste con el suelo no urbanizable.

Tiene una superficie total de 44.894 m<sup>2</sup>

##### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- \* Mantenimiento de las actuales condiciones del ámbito, tanto en lo que se refiere a su uso, como a las características de la edificación.

Se consolidan por tanto los criterios establecidos para la forma y ocupación de la edificación, de manera que, conforme a dichos criterios, puedan ser desarrolladas las escasas parcelas vacantes del ámbito.

- \* Mejora de las condiciones del vial perimetral entre el actual puente y el propuesto, en la medida en que se eliminan de él los accesos al casco, posibilitando un uso más dedicado al propio ámbito.

##### **III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

###### **1. Calificación global**

1.1. Zona “B. Industrial”. (Superficie: 41.781 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

- \* Sobre rasante:  
La edificabilidad autorizada en el ámbito es la asociada al conjunto de las edificaciones previstas en él por este Plan General.
- \* Bajo rasante:  
La edificabilidad prevista bajo rasante es la asociada a dos plantas bajo rasante autorizadas en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

B.- Condiciones generales de uso:

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general en este Plan para las zonas globales de tipología “B Uso industrial”.

1.2.- Zona “E. Red Viaria (S.G.)”. (Superficie: 3.113 m<sup>2</sup>)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona global son las establecidas con carácter general para ella en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General.

## **2.- Clasificación urbanística.**

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

## **3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.**

Dicho régimen es el establecido en este Plan General,

## **4.- Régimen general de programación.**

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen.

# **IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO**

## **1.- Calificación pormenorizada.**

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano “III.1. Zonificación Pormenorizada” del documento “4. Planos” de este Plan General.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

\* Sobre rasante:

La edificabilidad física sobre rasante de cada una de las parcelas del ámbito es la asociada a las condiciones de edificación establecidas para cada una de ellas en el gráfico incluido en la presente Norma Particular.

\* Bajo rasante:

La edificabilidad prevista bajo rasante en cada una de las parcelas ordenadas en el ámbito es la asociada a dos plantas bajo rasante autorizada en cada una de ellas en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

Las alineaciones, rasantes, altura y número de plantas de la edificación se definen en el correspondiente gráfico de la presente Norma Particular.

D.- Condiciones particulares de edificación y parcelación.

Ancho mínimo de parcela edificable..... **8 m.**

E.- Condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan, incluidas las asociadas a la convalidación de los usos existentes en las edificaciones consolidadas.

## **2.- Categorización del suelo urbano.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado, con la salvedad referida a aquellos que reúnan las condiciones establecidas en la legislación vigente para su categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

## **V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

Este ámbito está afectado por los condicionantes superpuestos siguientes:

- \* CS.8 Suelos potencialmente contaminados.
- \* CS.9 Áreas inundables.
- \* CS.10. Áreas acústicas.

## **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES**

En este ámbito no hay edificación o elemento catalogado alguno.

## **VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN**

- \* El Ayuntamiento analizará la procedencia de promover la ejecución de obras de mejora de la urbanización, incluidas las redes de servicios, y determinará las medidas adecuadas a ese respecto mediante la formulación del o de los correspondientes proyectos de obras ordinarias de urbanización.
- \* En ese contexto, corresponderá a lo titulares privados de los derechos urbanísticos del ámbito el abono de las actuaciones de adaptación de las redes de los servicios urbanos interiores del ámbito a las directrices municipales, así como su conexión con las redes generales del municipio.



\* Complementariamente:

- Siempre que las edificaciones existentes en el ámbito y consolidadas por este Plan se encuentren en situación de insuficiencia o degradación por no cumplir los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad (accesibilidad, eficiencia energética...) se procederá a la delimitación de ámbitos de rehabilitación edificatoria.

En principio, y sin descartar la conveniencia de, en su caso, delimitar ámbitos conjuntos de rehabilitación edificatoria, se considerará que cada una de las edificaciones existentes y consolidadas que se encuentren en la indicada situación constituye un ámbito aislado de esa naturaleza.

- En la medida en que la situación de degradación, obsolescencia, inseguridad, etc. del conjunto del ámbito y/o de determinadas partes del mismo lo justifique, se procederá a la delimitación del o de los correspondientes ámbitos conjuntos o aislados de regeneración y renovación urbana.
- La delimitación de esos ámbitos se adecuará a los criterios formales y procedimentales establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (Ley (Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas), y se complementará con la determinación de las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas para garantizar la seguridad, la salubridad, la habitabilidad, la accesibilidad universal y el uso racional de la energía, así como cualesquiera otras que para la consecución de los correspondientes objetivos de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas se estimen adecuados.

## VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

Complementariamente a las asociadas a los citados condicionantes superpuestos (suelos potencialmente contaminados; objetivos acústicos; inundabilidad; etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (artículos 173 a 178, etc. del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales"; documento "1.3. Informe de Sostenibilidad Ambiental").

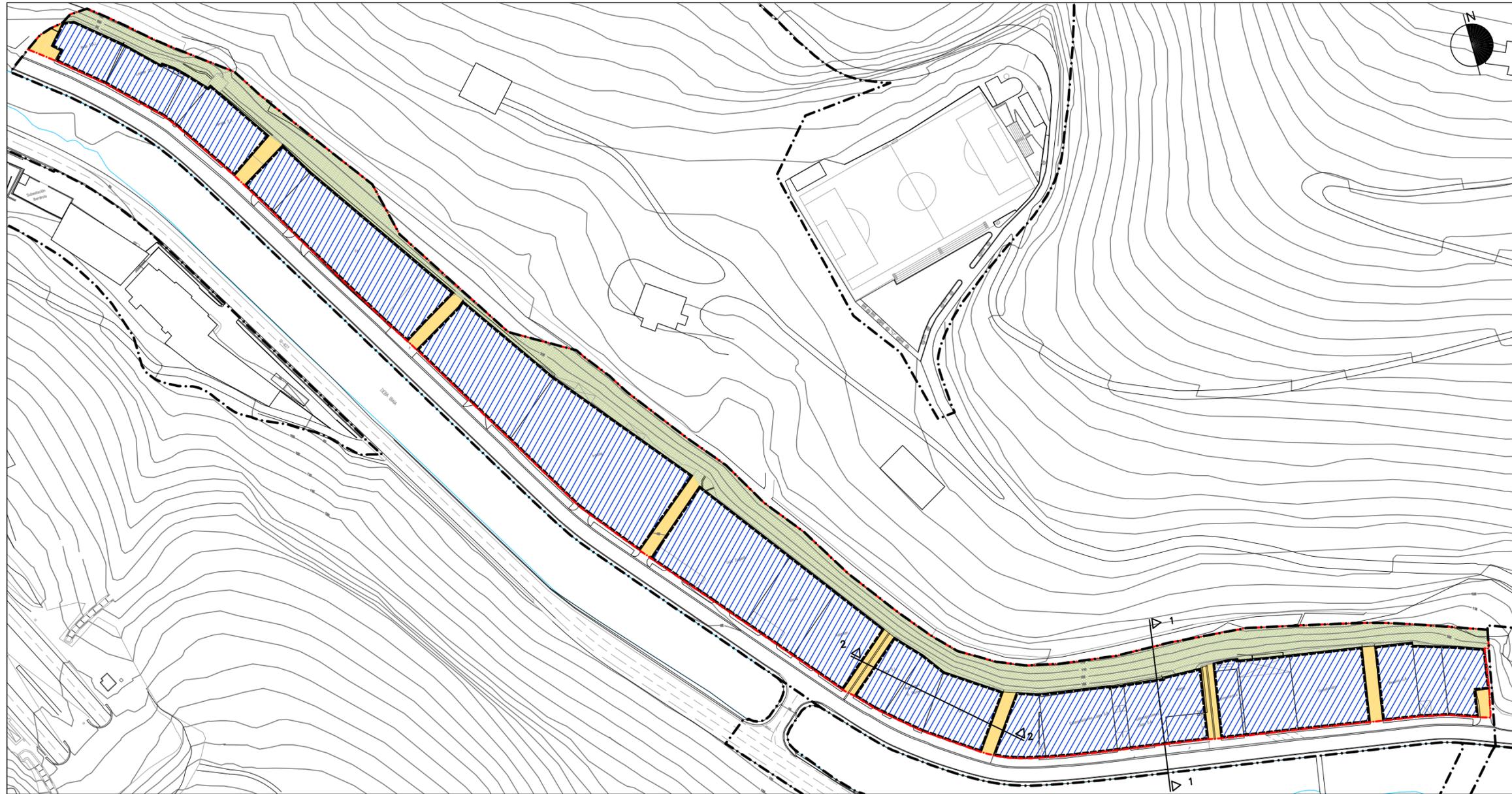
## IX.- GRAFICOS.

1. Gráfico "1. Condiciones de edificación, dominio y uso. Planta y secciones".



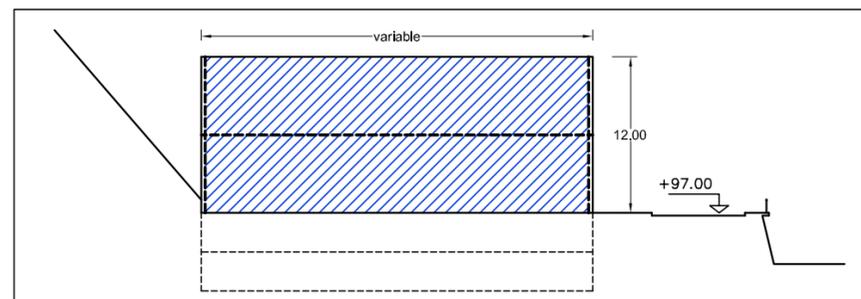


**A.U. 4 - MENDIOLA INDUSTRIALDEA**



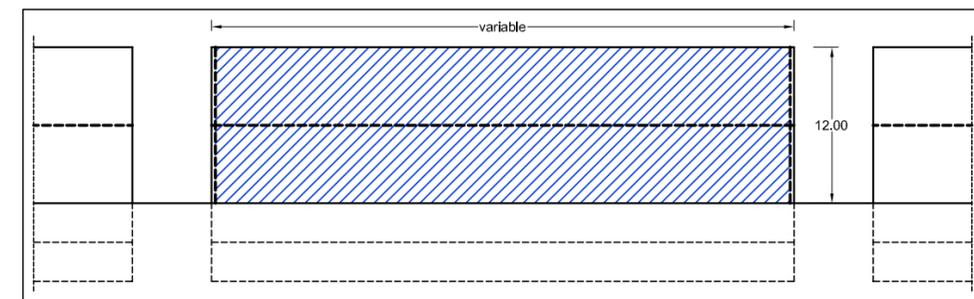
ESCALA 1:2.000 ESKALA

Lursailaren muga		Limite de parcela
Nahitaezko lerrokadura		Alineación obligatoria
Lerrokadura maximoa		Alineación máxima
Fatxadan baimendutako hegala		Vuelos autorizados en fachada
Garajeko ibilgailu-sarbidetaren nahitaezko kokapena		Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje
Bizitegi-erabilera		Uso residencial
Industria-erabilera		Uso industrial
Hirugarren sektoreko erabilera		Uso terciario
Ekipamendu komunitarioko erabilera		Uso de equipamiento comunitario
Garajea eta erabilera osagarriak		Garaje y usos auxiliares
Terraza estaligabea (Etxebizitzaren edo lokal erantsiaren erabilera pribatiboa)		Terraza descubierta (Uso privativo de vivienda o local anejo)
Erabilera publiko eramuak		Areas de uso público
Erabilera pribatua. Eraikiezina, baimendutako sestrarean izan ezik		Uso privado No edificable excepto bajo rasante autorizado
Aterpe (Publikoko erabilera)		Porche (uso público)
Sestra perimetrala	+8.60	Rasante perimetral
Eraikuntza-altuera neurtzeko sestra perimetrala	+12.00	Rasante perimetral de medición de la altura de edificación



SECCION 1 (TIPO)  
1 SEKZIOA

ESCALA 1/500 ESKALA



SECCION 2 (TIPO)  
2 SEKZIOA

ESCALA 1/500 ESKALA

GRÁFICO 1. GRAFIKOA  
**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO.  
 PLANTAS Y SECCIONES I**  
**ERAIKITZEKO ETA ERABILTZEKO BALDINTZAK.  
 OINPLANOAK ETA SEKZIOAK I**



## **“A.U. 5. EZOZIBIDEA”**

### **I.- CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO.SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Ámbito de uso residencial, conformado por edificaciones de vivienda con morfología lineal, situadas a lo largo del primer tramo del camino de acceso a la ermita de Ezozia.

Limita al Norte con el suelo no urbanizable, al Sur con el río Deba, al Este con los ámbitos de Gabolats y Arraikua y al Oeste con Mendiola Industrialdea.

Tiene una superficie total de 22.533 m<sup>2</sup>.

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- \* Consolidación de la ordenación y de la edificabilidad existente en el ámbito.
- \* Mejora de las condiciones de accesibilidad peatonal en Ezozibidea, eliminando los escalones actualmente existentes en la acera.

### **III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

#### **1. Calificación global**

1.1.- Zona “A. Residencial”. (Superficie: 16.975 m<sup>2</sup>).

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

- \* Sobre rasante:  
La edificabilidad autorizada en el ámbito es la asociada a las edificaciones preexistentes y consolidadas por este Plan General.
- \* Bajo rasante:  
La edificabilidad autorizada en el ámbito es la asociada a las edificaciones preexistentes y consolidadas por este Plan General.

B.- Condiciones generales de uso:

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general en este Plan para las zonas globales de tipología “A. Residencial”.

1.2.- Zona “E. Red viaria (S.G.)”. (Superficie: 5.515 m<sup>2</sup>).

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona global son las establecidas con carácter general para ella en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General.



1.3.- Zona “F.1 Espacios libres urbanos (S.G.)”. (Superficie: 43 m<sup>2</sup>).

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona global son las establecidas con carácter general para ella en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General.

**2.- Clasificación urbanística.**

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

**3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.**

Dicho régimen es el establecido en este mismo Plan General.

**4.- Régimen general de programación.**

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen.

**IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO**

**1.- Calificación pormenorizada.**

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las establecidas en el plano “III.1 Zonificación Pormenorizada” del documento “4. Planos” de este Plan General.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

\* Sobre rasante:

La edificabilidad física sobre rasante de cada una de las parcelas del ámbito es la resultante de la forma de las edificaciones existentes en cada una de ellas.

\* Bajo rasante:

La edificabilidad física sobre rasante de cada una de las parcelas del ámbito es la resultante de la forma de las edificaciones existentes en cada una de ellas.

C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

Se consolidan las edificaciones existentes con sus actuales alineaciones, rasantes, altura y número de plantas sobre y bajo rasante, así como cualesquiera otros extremos relacionados con la forma de la edificación.



D.- Condiciones particulares de uso:

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan. Incluyen la autorización de los usos de vivienda, trasteros, instalaciones comunes de la edificación y cualesquiera otros preexistentes, en las plantas de semisótano situadas bajo la rasante de la Calle EzoziaBidea.

E.- Condiciones particulares de edificación, parcelación y dominio.

Se consolida la ocupación en planta de las edificaciones existentes en el ámbito.

## **2.- Categorización de los terrenos.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado, con la salvedad referida a aquellos que reúnan las condiciones establecidas en la legislación vigente para su categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

## **V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Este ámbito está afectado por los condicionantes superpuestos siguientes:

- \* CS.10. Áreas acústicas.

## **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES.**

No hay ningún elemento o edificación catalogado en este ámbito.

## **VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.**

- \* Se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que los mismos se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del ámbito.
- \* Complementariamente:
  - Siempre que las edificaciones existentes en el ámbito y consolidadas por este Plan se encuentren en situación de insuficiencia o degradación por no cumplir los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad (accesibilidad, eficiencia energética...) se procederá a la delimitación de ámbitos de rehabilitación edificatoria.

En principio, y sin descartar la conveniencia de, en su caso, delimitar ámbitos conjuntos de rehabilitación edificatoria, se considerará que cada una de las edificaciones existentes y consolidadas que se encuentren en la indicada situación constituye un ámbito aislado de esa naturaleza.



- En la medida en que la situación de degradación, obsolescencia, inseguridad, etc. del conjunto del ámbito y/o de determinadas partes del mismo lo justifique, se procederá a la delimitación del o de los correspondientes ámbitos conjuntos o aislados de regeneración y renovación urbana.
- La delimitación de esos ámbitos se adecuará a los criterios formales y procedimentales establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (Ley (Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas), y se complementará con la determinación de las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas para garantizar la seguridad, la salubridad, la habitabilidad, la accesibilidad universal y el uso racional de la energía, así como cualesquiera otras que para la consecución de los correspondientes objetivos de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas se estimen adecuados.

#### **VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL**

Complementariamente a las asociadas a los citados condicionantes superpuestos (suelos potencialmente contaminados; objetivos acústicos; inundabilidad; etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (artículos 173 a 178, etc. del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales"; documento "1.3. Informe de Sostenibilidad Ambiental").

#### **IX.- GRAFICOS.**

No se incluye gráfico alguno en esta Norma Particular.

## **“A.U. 6. GABOLATS”**

### **I.- CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO.SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Ámbito de uso residencial, conformado por las edificaciones de vivienda situadas en el lado de los pares de la Calle Gabolats,.

Limita al Nordeste con el ámbito de Arraikua, al Suroeste con el rio Deba, al Sur con Erregetxe y al Norte con Ezozibidea.

Tiene una superficie total de 4.277 m<sup>2</sup>.

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

\* Consolidación de la ordenación y de la edificabilidad existente en el ámbito.

### **III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

#### **1. Calificación global**

1.1.- Zona “A. Residencial”. (Superficie: 4.234 m<sup>2</sup>).

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

\* Sobre rasante:

La edificabilidad autorizada en el ámbito es la asociada a las edificaciones preexistentes y consolidadas por este Plan General.

\* Bajo rasante:

La edificabilidad prevista bajo rasante es la asociada a dos plantas bajo rasante autorizadas en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

B.- Condiciones generales de uso:

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general en este Plan para las zonas globales de tipología “A. Residencial”.

1.2.- Zona “F.2. Cauces y sus márgenes. (S.G.)” (Superficie: 43 m<sup>2</sup>).

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona global son las establecidas con carácter general para ella en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General.

#### **2.- Clasificación urbanística.**

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.



### **3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.**

Dicho régimen es el establecido en este mismo Plan General.

### **4.- Régimen general de programación.**

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen.

## **IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO**

### **1.- Calificación pormenorizada.**

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las establecidas en el plano “III.1 Zonificación Pormenorizada” del documento “4. Planos” de este Plan General.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

\* Sobre rasante:

La edificabilidad física sobre rasante de las parcelas ordenadas en el ámbito es la asociada a la forma de las edificaciones preexistentes en las mismas y que se consolidan en este Plan General.

\* Bajo rasante:

La edificabilidad prevista bajo rasante en cada una de las parcelas ordenadas en el ámbito es la asociada a dos plantas bajo rasante autorizada en cada una de ellas en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

\* Sobre rasante:

Se consolidan las edificaciones preexistentes y convalidadas por este Plan General, con sus actuales parámetros formales (número de plantas; altura de edificación).

\* Bajo rasante:

Se autoriza la construcción de dos plantas bajo rasante en cada una de las subzonas ordenadas, en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

D.- Condiciones particulares de uso:

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.



E.- Condiciones particulares de edificación, parcelación y dominio.

Dichas condiciones son las asociadas a las parcelas y edificaciones existentes en el ámbito y consolidadas por este Plan.

## **2.- Categorización de los terrenos.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado, con la salvedad referida a aquellos que reúnan las condiciones establecidas en la legislación vigente para su categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

## **V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Este ámbito está afectado por los condicionantes superpuestos siguientes:

- \* CS.8 Suelos potencialmente contaminados.
- \* CS.9 Áreas inundables.
- \* CS.10. Áreas acústicas.

## **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES.**

Están integrados en el Catálogo del presente Plan General los siguientes elementos:

- Casa Torre de Arregia, en Calle Gabolats nº 2 (Con expediente incoado)
- Casa en Calle Gabolats nº 20. (Protegido a nivel municipal)

## **VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.**

- \* Se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que los mismos se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del ámbito.
- \* Complementariamente:
  - Siempre que las edificaciones existentes en el ámbito y consolidadas por este Plan se encuentren en situación de insuficiencia o degradación por no cumplir los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad (accesibilidad, eficiencia energética...) se procederá a la delimitación de ámbitos de rehabilitación edificatoria.

En principio, y sin descartar la conveniencia de, en su caso, delimitar ámbitos conjuntos de rehabilitación edificatoria, se considerará que cada una de las edificaciones existentes y consolidadas que se encuentren en la indicada situación constituye un ámbito aislado de esa naturaleza.

- En la medida en que la situación de degradación, obsolescencia, inseguridad, etc. del conjunto del ámbito y/o de determinadas partes del mismo lo justifique, se procederá a la delimitación del o de los correspondientes ámbitos conjuntos o aislados de regeneración y renovación urbana.



- La delimitación de esos ámbitos se adecuará a los criterios formales y procedimentales establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (Ley (Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas), y se complementará con la determinación de las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas para garantizar la seguridad, la salubridad, la habitabilidad, la accesibilidad universal y el uso racional de la energía, así como cualesquiera otras que para la consecución de los correspondientes objetivos de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas se estimen adecuados.

#### **VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL**

Complementariamente a las asociadas a los citados condicionantes superpuestos (suelos potencialmente contaminados; objetivos acústicos; inundabilidad; etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (artículos 173 a 178, etc. del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales"; documento "1.3. Informe de Sostenibilidad Ambiental").

#### **IX.- GRAFICOS.**

No se incluye gráfico alguno en esta Norma Particular.



## **“A.U. 7. LORALDE”**

### **I.- CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO.SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Ámbito de uso residencial, conformado por un pequeño grupo de edificaciones de vivienda situadas en la confluencia de la Calle Estaziño y la regata de Altun.

Limita al Suroeste con la Calle Estaziño, y con el suelo no urbanizable en el resto de su envolvente.

Tiene una superficie total de 2.394 m<sup>2</sup>.

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- \* Consolidación de la ordenación y de la edificabilidad existente en el ámbito, salvo los edificios nº 2 y 4 de la Calle Loralde, que se declaran fuera de ordenación, con objeto de incrementar y mejorar el espacio público del entorno.

### **III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

#### **1. Calificación global**

1.1.- Zona “A. Residencial”. (Superficie: 2.318 m<sup>2</sup>).

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

- \* Sobre rasante:  
La edificabilidad autorizada en el ámbito es la asociada a las edificaciones preexistentes y consolidadas por este Plan General.
- \* Bajo rasante:  
La edificabilidad prevista bajo rasante es la asociada a dos plantas bajas rasante autorizadas en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

B.- Condiciones generales de uso:

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general en este Plan para las zonas globales de tipología “A. Residencial”.

1.2.- Zona “F.2. Cauces y sus márgenes. (S.G.)” (Superficie: 76 m<sup>2</sup>).

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona global son las establecidas con carácter general para ella en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General.

## **2.- Clasificación urbanística.**

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

## **3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.**

Dicho régimen es el establecido en este mismo Plan General.

## **4.- Régimen general de programación.**

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen.

# **IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO**

## **1.- Calificación pormenorizada.**

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las establecidas en el plano “III.1 Zonificación Pormenorizada” del documento “4. Planos” de este Plan General.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

\* Sobre rasante:

La edificabilidad física sobre rasante de las parcelas ordenadas en el ámbito es la asociada a la forma de las edificaciones preexistentes en las mismas y que se consolidan en este Plan General.

\* Bajo rasante:

La edificabilidad prevista bajo rasante en cada una de las parcelas ordenadas en el ámbito es la asociada a dos plantas bajo rasante autorizada en cada una de ellas en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

\* Sobre rasante:

Se consolidan las edificaciones preexistentes y convalidadas por este Plan General, con sus actuales parámetros formales (número de plantas; altura de edificación).

\* Bajo rasante:

Se autoriza la construcción de dos plantas bajo rasante en cada una de las subzonas ordenadas, en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.



D.- Condiciones particulares de uso:

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

E.- Condiciones particulares de edificación, parcelación y dominio.

Dichas condiciones son las asociadas a las edificaciones existentes en el ámbito y consolidadas por este Plan.

## 2.- Categorización de los terrenos.

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado, con la salvedad referida a aquellos que reúnan las condiciones establecidas en la legislación vigente para su categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

## V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Este ámbito está afectado por los condicionantes superpuestos siguientes:

- \* CS.9 Áreas inundables.
- \* CS.10. Áreas acústicas.

## VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES.

No hay ningún elemento o edificación catalogado en este ámbito.

## VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

- \* Se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que los mismos se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del ámbito.
- \* Se declaran fuera de ordenación las edificaciones e instalaciones reflejadas en el gráfico “I. Edificios fuera de ordenación” incluido en estas Normas Particulares.
- \* Las parcelas situadas en la calle Loralde 2 y 4, que este Plan destina a dotaciones públicas, conforman ámbitos sujetos a actuaciones de ejecución de ese tipo de dotaciones (artículos 139, etc. de la Ley 2/2006) en los que se actuará por expropiación con el fin de proceder a su obtención por el Ayuntamiento.
- \* Complementariamente:
  - Siempre que las edificaciones existentes en el ámbito y consolidadas por este Plan se encuentren en situación de insuficiencia o degradación por no cumplir los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad (accesibilidad, eficiencia energética...) se procederá a la delimitación de ámbitos de rehabilitación edificatoria.



En principio, y sin descartar la conveniencia de, en su caso, delimitar ámbitos conjuntos de rehabilitación edificatoria, se considerará que cada una de las edificaciones existentes y consolidadas que se encuentren en la indicada situación constituye un ámbito aislado de esa naturaleza.

- En la medida en que la situación de degradación, obsolescencia, inseguridad, etc. del conjunto del ámbito y/o de determinadas partes del mismo lo justifique, se procederá a la delimitación del o de los correspondientes ámbitos conjuntos o aislados de regeneración y renovación urbana.
- La delimitación de esos ámbitos se adecuará a los criterios formales y procedimentales establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (Ley (Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas), y se complementará con la determinación de las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas para garantizar la seguridad, la salubridad, la habitabilidad, la accesibilidad universal y el uso racional de la energía, así como cualesquiera otras que para la consecución de los correspondientes objetivos de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas se estimen adecuados.

#### **VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL**

Complementariamente a las asociadas a los citados condicionantes superpuestos (suelos potencialmente contaminados; objetivos acústicos; inundabilidad; etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (artículos 173 a 178, etc. del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales"; documento "1.3. Informe de Sostenibilidad Ambiental").

#### **IX.- GRAFICOS.**

1. Condiciones de ejecución



## **“A.U. 8. ARRAIKUA”**

### **I.- CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO.SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Ámbito de uso residencial, situado entre las calles Gabolats y Estaziño, a las que dan frente las edificaciones.

El desnivel entre las citadas calles es notable, produciéndose un fuerte talud entre las traseras de las edificaciones.

Limita al Suroeste con la Calle Gabolats, al Sur con Erregetxe, al Noroeste con Ezozibidea, y al Nordeste con Loralde y con el suelo no urbanizable.

Tiene una superficie total de 10.109 m<sup>2</sup>.

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

\* Consolidación de la ordenación y de la edificabilidad existente en el ámbito.

### **III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

#### **1. Calificación global**

1.1.- Zona “A. Residencial”. (Superficie: 7.896 m<sup>2</sup>).

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

\* Sobre rasante:

La edificabilidad autorizada en el ámbito es la asociada a las edificaciones preexistentes y consolidadas por este Plan General.

\* Bajo rasante:

La edificabilidad prevista bajo rasante es la asociada a dos plantas bajo rasante autorizadas en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

B.- Condiciones generales de uso:

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general en este Plan para las zonas globales de tipología “A. Residencial”.

1.2.- Zona “E. Red viaria (S.G.)”. (Superficie: 2.108 m<sup>2</sup>).

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona global son las establecidas con carácter general para ella en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General.



1.3.- Zona “F.2. Cauces y sus márgenes. (S.G.)” (Superficie: 105 m<sup>2</sup>).

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona global son las establecidas con carácter general para ella en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General.

**2.- Clasificación urbanística.**

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

**3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.**

Dicho régimen es el establecido en este mismo Plan General.

**4.- Régimen general de programación.**

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen.

**IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO**

**1.- Calificación pormenorizada.**

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las establecidas en el plano “III.1 Zonificación Pormenorizada” del documento “4. Planos” de este Plan General.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

\* Sobre rasante:

La edificabilidad física sobre rasante de las parcelas ordenadas en el ámbito es la asociada a la forma de las edificaciones preexistentes en las mismas y que se consolidan en este Plan General.

\* Bajo rasante:

La edificabilidad prevista bajo rasante en cada una de las parcelas ordenadas en el ámbito es la asociada a dos plantas bajo rasante autorizada en cada una de ellas en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

\* Sobre rasante:

Se consolidan las edificaciones preexistentes y convalidadas por este Plan General, con sus actuales parámetros formales (número de plantas; altura de edificación).



\* Bajo rasante:

Se autoriza la construcción de dos plantas bajo rasante en cada una de las subzonas ordenadas, en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

D.- Condiciones particulares de uso:

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

E.- Condiciones particulares de edificación, parcelación y dominio.

Dichas condiciones son la asociadas a las edificaciones existentes en el ámbito y y consolidadas por este Plan.

## 2.- Categorización de los terrenos.

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado, con la salvedad referida a aquellos que reúnan las condiciones establecidas en la legislación vigente para su categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

## V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Este ámbito está afectado por los condicionantes superpuestos siguientes:

- \* CS.9 Áreas inundables.
- \* CS.10. Áreas acústicas.

## VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES.

No hay ningún elemento o edificación catalogado en este ámbito.

## VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

- \* Se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que los mismos se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del ámbito.
- \* Complementariamente:
  - Siempre que las edificaciones existentes en el ámbito y consolidadas por este Plan se encuentren en situación de insuficiencia o degradación por no cumplir los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad (accesibilidad, eficiencia energética...) se procederá a la delimitación de ámbitos de rehabilitación edificatoria.

En principio, y sin descartar la conveniencia de, en su caso, delimitar ámbitos conjuntos de rehabilitación edificatoria, se considerará que cada una de las edificaciones existentes y consolidadas que se encuentren en la indicada situación constituye un ámbito aislado de esa naturaleza.



- En la medida en que la situación de degradación, obsolescencia, inseguridad, etc. del conjunto del ámbito y/o de determinadas partes del mismo lo justifique, se procederá a la delimitación del o de los correspondientes ámbitos conjuntos o aislados de regeneración y renovación urbana.
- La delimitación de esos ámbitos se adecuará a los criterios formales y procedimentales establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (Ley (Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas), y se complementará con la determinación de las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas para garantizar la seguridad, la salubridad, la habitabilidad, la accesibilidad universal y el uso racional de la energía, así como cualesquiera otras que para la consecución de los correspondientes objetivos de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas se estimen adecuados.

#### **VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL**

Complementariamente a las asociadas a los citados condicionantes superpuestos (suelos potencialmente contaminados; objetivos acústicos; inundabilidad; etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (artículos 173 a 178, etc. del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales"; documento "1.3. Informe de Sostenibilidad Ambiental").

#### **IX.- GRAFICOS.**

No se incluyen gráficos en la presente Norma Particular



## **“A.U. 9. ERREGETXE”**

### **I.- CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO.SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Ámbito de uso residencial, situado en la parte central del casco urbano, y que, mediante distintas plataformas, resuelve el fuerte desnivel existente entre la calle Estaziño y la orilla del río Deba.

Contiene el desarrollo residencial con entidad de más reciente ejecución, así como la parte más representativa de los espacios libres urbanos del casco.

Limita al Nordeste con el ámbito de Estaziño, al Sur con AldeZaharra, al Noroeste con Arraikua y Gabolatz, y al Oeste con el río Deba.

Tiene una superficie total de 10.123 m<sup>2</sup>.

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

\* Consolidación, en términos generales, de la configuración global del ámbito, proponiendo al mismo tiempo una importante intervención en el aspecto dotacional, y dentro del suelo de titularidad pública existente, que puede resumirse en los siguientes aspectos:

- Reurbanización del conjunto formado por Plaza Zaharra y la explanada de Erregetxea (actual aparcamiento al aire libre), con el objetivo de crear un espacio libre central de notable entidad.
- Introducción de escaleras, rampas o medios mecánicos en la citada urbanización, que permita conectar las rasantes de la orilla del río y de la Calle Etxaburueta y sus intermedias, salvando así el desnivel existente entre los distintos espacios.
- Eliminación del edificio nº 24 de Kalebarren, abriendo las vistas del espacio libre hacia el río.
- Ocupación de la parcela pública existente en el nº 7 de Etxaburueta, con una edificación equipamental, que contribuya tanto a formalizar debidamente el contorno de la nueva plaza en ese frente, como a dar respuesta a las necesidades del municipio en materia de dotaciones.

En este sentido, y dada la configuración del solar, las plantas altas a partir de la rasante de Etxaburueta podrían acoger usos de alojamiento para jóvenes o personas mayores, destinándose las de semisótano a otros usos de equipamiento (Musika Eskola...)

- Previsión expresa de la posibilidad de realizar un aparcamiento subterráneo bajo la plaza.

\* Delimitación del Subámbito “9.1 Plaza Zaharra”, contenedor de la intervención de reurbanización y edificación prevista.



### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1. Calificación global

1.1.- Zona “A. Residencial”. (Superficie: 6.139 m<sup>2</sup>).

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

\* Sobre rasante:

La edificabilidad autorizada en el ámbito es la asociada a las edificaciones preexistentes y consolidadas por este Plan General.

\* Bajo rasante:

La edificabilidad prevista bajo rasante es la asociada a dos plantas bajo rasante autorizadas en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

B.- Condiciones generales de uso:

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general en este Plan para las zonas globales de tipología “A. Residencial”.

1.2.- Zona “E. Red viaria (S.G.)”. (Superficie: 288 m<sup>2</sup>).

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona global son las establecidas con carácter general para ella en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General.

1.2.- Zona “F.1 Espacios libres urbanos (S.G.)”. (Superficie: 3.696 m<sup>2</sup>).

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona global son las establecidas con carácter general para ella en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General.

#### 2.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

#### 3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

Dicho régimen es el establecido en este mismo Plan General.

#### 4.- Régimen general de programación.

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen.

#### IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

##### 1.- Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las establecidas en el plano “III.1 Zonificación Pormenorizada” del documento “4. Planos” de este Plan General y en el gráfico correspondiente incluido en la presente Norma Particular.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

\* Sobre rasante:

- Parcela “g.1 / 9.1”  
Es la asociada a la forma definida en los gráficos incluidos en la presente Norma particular.
- En el resto de las parcelas ordenadas en el ámbito, la edificabilidad física sobre rasante es la asociada a la forma de las edificaciones preexistentes en las mismas y que se consolidan en este Plan General.

\* Bajo rasante:

La edificabilidad prevista bajo rasante en cada una de las parcelas ordenadas en el ámbito es la asociada a dos plantas bajo rasante autorizada en cada una de ellas en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

\* Sobre rasante:

- Parcela “g.1 / 9.1”  
Son las definidas en los gráficos incluidos en la presente Norma particular.
- En el resto de las parcelas del ámbito, se consolidan las edificaciones preexistentes y convalidadas por este Plan General, con sus actuales parámetros formales (número de plantas; altura de edificación).

\* Bajo rasante:

Se autoriza la construcción de dos plantas bajo rasante en cada una de las subzonas ordenadas, en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

D.- Condiciones particulares de uso:

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.



E.- Condiciones particulares de edificación, parcelación y dominio.

- \* Parcela “g.1 / 9.1”  
Son las definidas en los gráficos incluidos en la presente Norma particular.
- \* En el resto del ámbito, dichas condiciones son las asociadas a las edificaciones existentes y consolidadas.

## **2.- Categorización de los terrenos.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado, con la salvedad referida a aquellos que reúnan las condiciones establecidas en la legislación vigente para su categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

## **V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Este ámbito está afectado por los condicionantes superpuestos siguientes:

- \* CS.8 Suelos potencialmente contaminados.
- \* CS.9 Áreas inundables.
- \* CS.10. Áreas acústicas.

## **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES.**

No hay ningún elemento o edificación catalogado en este ámbito.

Sin embargo, en el límite con Arraikua, existe un espacio con presunción arqueológica (Casa Erregetxezaharra) que deberá ser tenido en cuenta en el contexto de las obras de urbanización previstas.

## **VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.**

### **1. Régimen de urbanización**

- \* Se procederá a la formulación de proyectos de obras de urbanización, de carácter bien autónomo bien complementario de las edificaciones previstas, en el subámbito “9.1 Plaza Zaharra” a los efectos de la determinación de las condiciones reguladoras de la urbanización de los suelos afectados.
- \* El espacio libre resultante del derribo del nº 24 de Kalebarrena, se urbanizará conforme a los criterios de diseño y calidad utilizados en el citado Subámbito
- \* En el resto del ámbito se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que los mismos se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del mismo.



\* Complementariamente:

- Siempre que las edificaciones existentes en el ámbito y consolidadas por este Plan se encuentren en situación de insuficiencia o degradación por no cumplir los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad (accesibilidad, eficiencia energética...) se procederá a la delimitación de ámbitos de rehabilitación edificatoria.  
En principio, y sin descartar la conveniencia de, en su caso, delimitar ámbitos conjuntos de rehabilitación edificatoria, se considerará que cada una de las edificaciones existentes y consolidadas que se encuentren en la indicada situación constituye un ámbito aislado de esa naturaleza.
- En la medida en que la situación de degradación, obsolescencia, inseguridad, etc. del conjunto del ámbito y/o de determinadas partes del mismo lo justifique, se procederá a la delimitación del o de los correspondientes ámbitos conjuntos o aislados de regeneración y renovación urbana.
- La delimitación de esos ámbitos se adecuará a los criterios formales y procedimentales establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (Ley (Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas), y se complementará con la determinación de las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas para garantizar la seguridad, la salubridad, la habitabilidad, la accesibilidad universal y el uso racional de la energía, así como cualesquiera otras que para la consecución de los correspondientes objetivos de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas se estimen adecuados.

## 2. Régimen jurídico-urbanístico de ejecución

- \* El subámbito "9.1 Plaza Zaharra" conforma un ámbito de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales.
- \* En ese contexto, la parcela situada en Kalebarrena 24, que este Plan destina a dotación pública, conforma asimismo un ámbito sujeto a actuaciones de ejecución de ese tipo de dotaciones (artículos 139, etc. de la Ley 2/2006), en el que se actuará por expropiación con el fin de proceder a su obtención por el Ayuntamiento.

## VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

Complementariamente a las asociadas a los citados condicionantes superpuestos (suelos potencialmente contaminados; objetivos acústicos; inundabilidad; etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (artículos 173 a 178, etc. del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales"; documento "1.3. Informe de Sostenibilidad Ambiental").

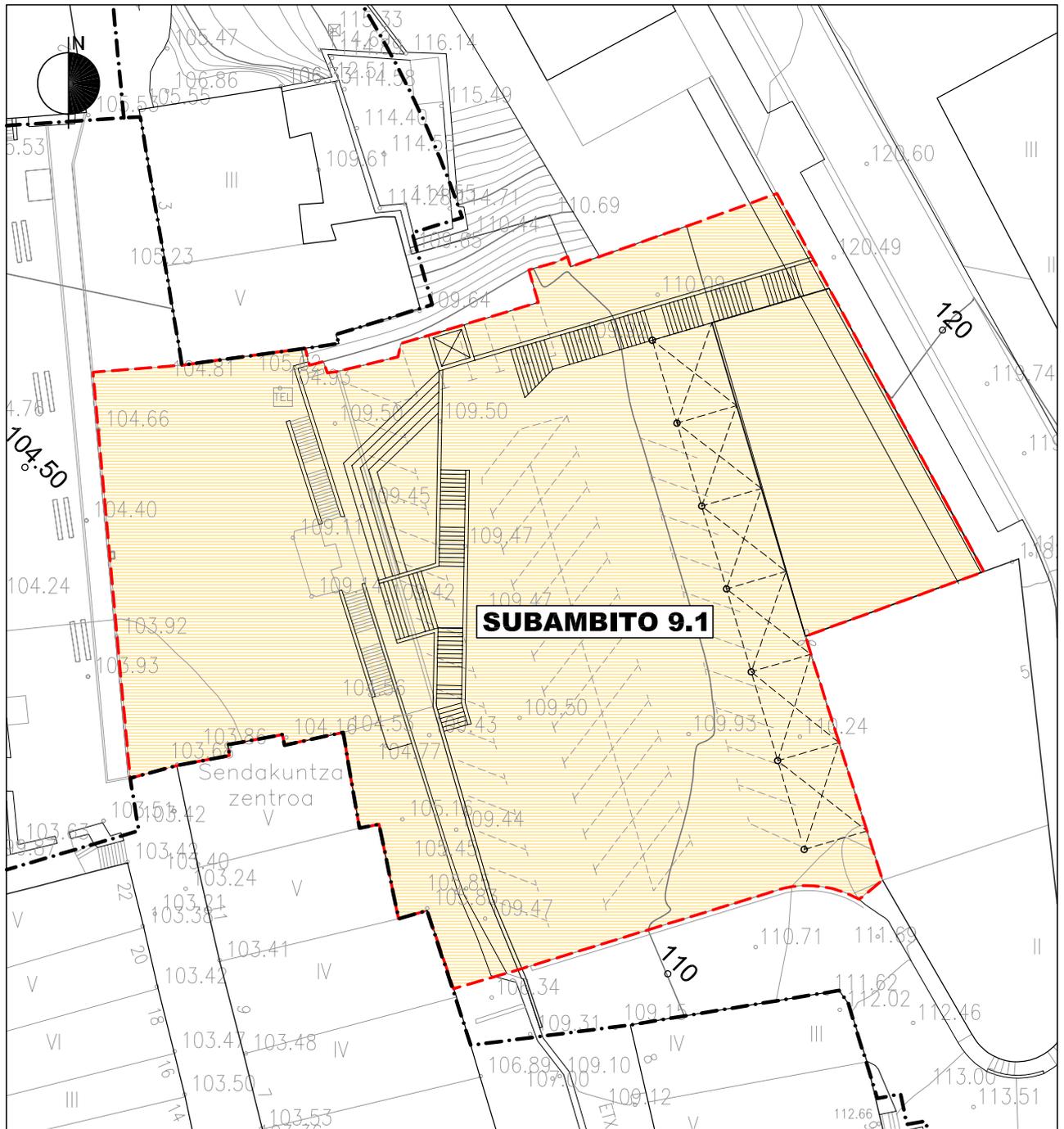
## IX.- GRAFICOS.

1. Planta de ordenación. Definición geométrica.
2. Zonificación pormenorizada.
3. Condiciones de edificación, dominio y uso. Plantas y secciones.
4. Condiciones de ejecución.





A.U. 9 - ERREGETXE  
**Subámbito 9.1 PLAZA ZAHARRA Azpiesparrua**



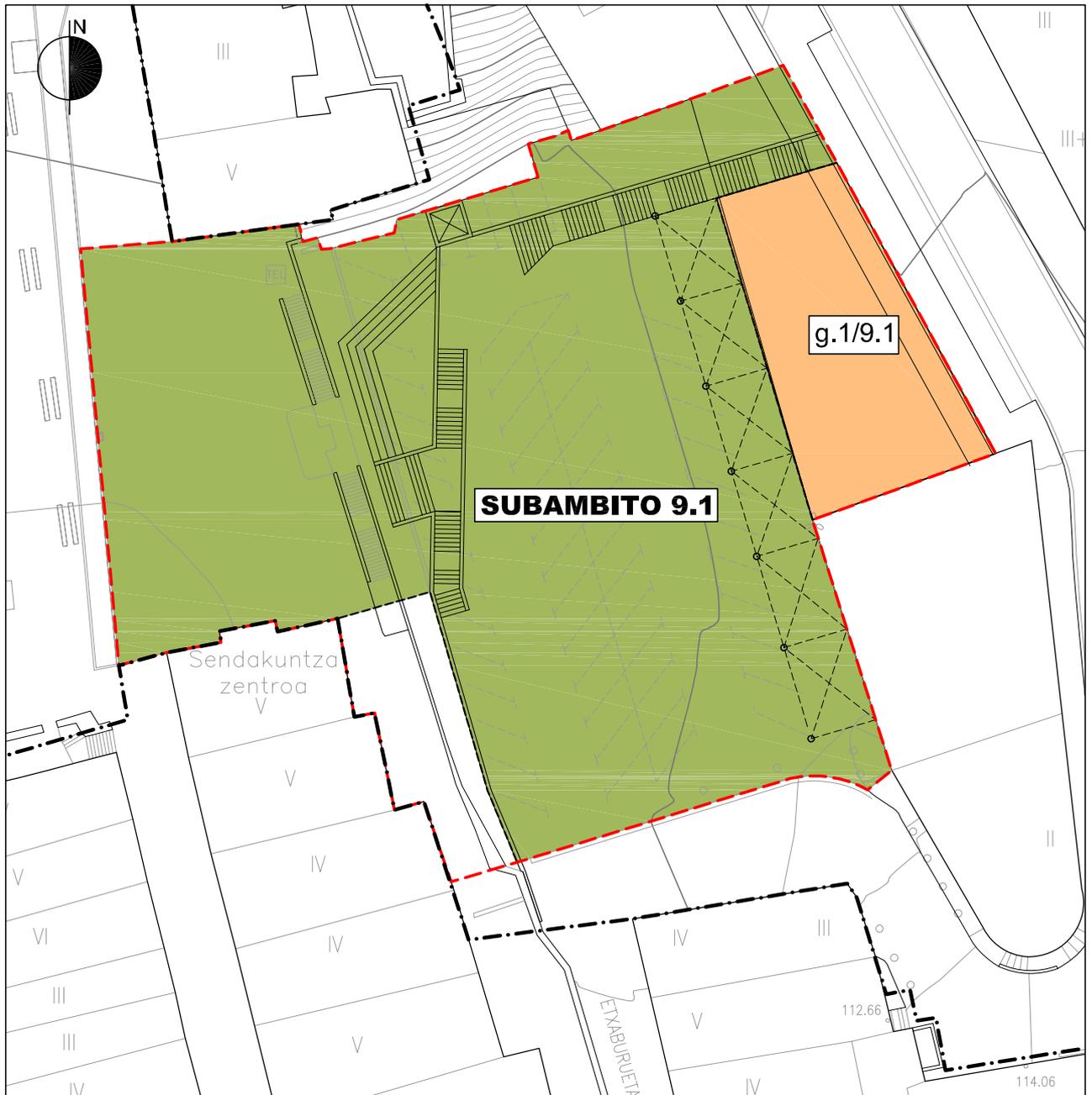
ESCALA 1:500 ESKALA

- |                               |         |                               |
|-------------------------------|---------|-------------------------------|
| HIRIGINTZA ESPARRUEN MUGAKETA | --- --  | LIMITE DEL ÁMBITO URBANÍSTICO |
| AZPIESPARRUAREN MUGA          | - - - - | LIMITE DE SUBÁMBITO           |
| PROIEKTATUTAKO SESTRA         | 110     | RASANTE PROYECTADA            |

**GRÁFICO 1. GRAFIKOA**  
**DELIMITACIÓN, ORDENACIÓN Y DEFINICIÓN GEOMÉTRICA.**  
**MUGAKETA, ANTOLAMENDUA ETA DEFINIZIO GEOMETRIKOA.**



A.U. 9 - ERREGETXE  
**Subámbito 9.1 PLAZA ZAHARRA Azpiesparrua**



ESCALA 1:500 ESKALA

HIRIGINTZA ESPARRUEN MUGAKETA	--- · · · ---	LIMITE DEL ÁMBITO URBANÍSTICO
AZPIESPARRUAREN MUGA	- - - - -	LIMITE DEL SUBAMBITO
BIDE SAREA e.		e. RED VIARIA (SG/SL)
HIRI ESPAZIO LIBREAK f.1		f.1 ESPACIOS LIBRES URBANOS (SG/SL)
KOMUNITATE EKIPAMENDUKO PARTZELAK g.		g. PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

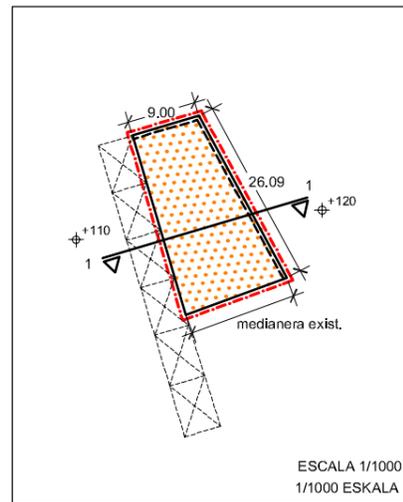
GRÁFICO 2. GRAFIKOA  
**ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA**

**ZONIFIKAZIO XEHETUA**

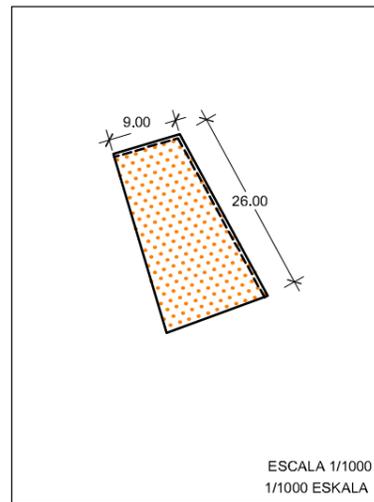




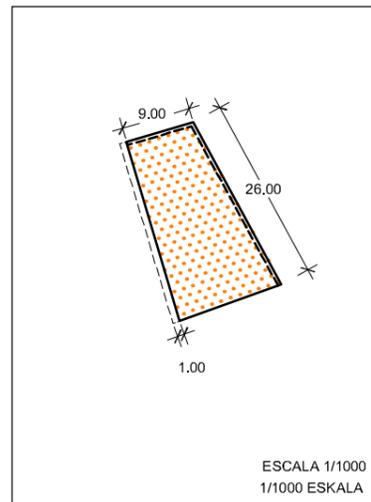
A.U. 9 - ERREGETXE  
**Subámbito 9.1 PLAZA ZAHARRA Azpiesparrua**  
**Parcela g.1/9.1 Lursaila**



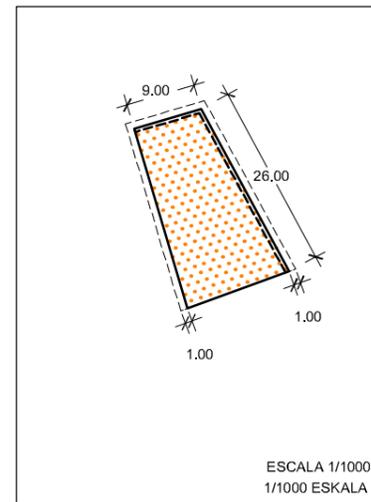
PLANTA BAJA  
BEHERA SOLAIRUA



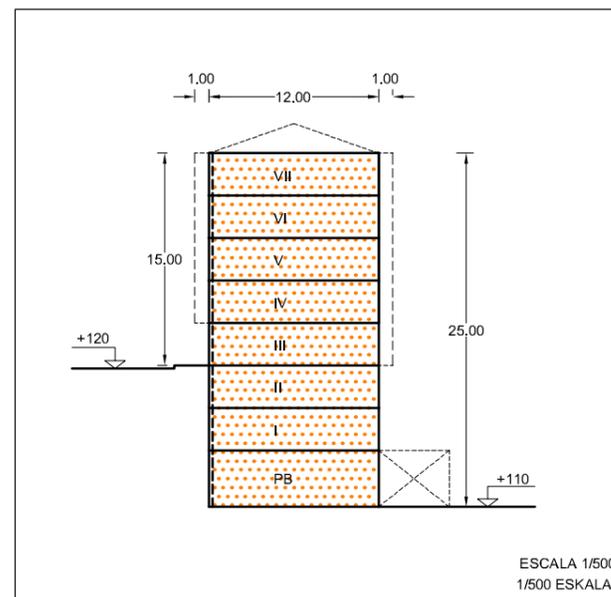
PLANTAS I y II  
I eta II SOLAIRUAK



PLANTA III  
III SOLAIRUAK



PLANTAS IV, V, VI y VII  
IV,V, VI eta VII SOLAIRUAK



SECCION 1  
1 SEKZIOA

Lursailaren muga		Límite de parcela
Eraikuntza-unitatea	a.2.1/25	Unidad de edificación
Nahitaezko lerrokadura		Alineación obligatoria
Lerrokadura maximoa		Alineación máxima
Fatxadan baimendutako hegalkak		Vuelos autorizados en fachada
Garajeko ibilgailu-sarbidearen nahitaezko kokapena		Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje
Bizitegi-erabilera		Uso residencial
Industria-erabilera		Uso industrial
Hirugarren sektoreko erabilera		Uso terciario
Ekipamendu komunitarioko erabilera		Uso de equipamiento comunitario
Garajea eta erabilera osagarriak		Garaje y usos auxiliares
Terraza estaligabea (Etxebizitzaren edo lokal erantsiaren erabilera pribatiboa)		Terraza descubierta (Uso privativo de vivienda o local anejo)
Erabilera publikoko eramuak		Areas de uso público
Erabilera pribatua. Eraikiezina, baimendutako sestrapean izan ezik		Uso privado No edificable excepto bajo rasante autorizado
Aterpe (Publikoko erabilera)		Porche (uso público)
Sestra perimetrala	+8,60	Rasante perimetral
Eraikuntza-altuera neurtzeko sestra perimetrala	+12,00	Rasante perimetral de medición de la altura de edificación

GRÁFICO 3. GRAFIKOA  
**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO.**  
**PLANTAS Y SECCIONES**  
**ERAIKITZEKO ETA ERABILTZEKO BALDINTZAK.**  
**OINPLANOAK ETA SEKZIOAK**



### A.U. 9 - ERREGETXE



ESCALA 1:500 ESKALA

- |                                |   |                               |
|--------------------------------|---|-------------------------------|
| HIRIGINTZA ESPARRUEN MUGAKETA  | ---   | LIMITE DEL ÁMBITO URBANÍSTICO |
| ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK |  | EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN |

### GRÁFICO 4. GRAFIKOA CONDICIONES DE EJECUCIÓN

### GAUZATZEKO BALDINTZAK





## **“A.U. 10. ESTAZIÑO”**

### **I.- CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Situado en el borde norte del núcleo urbano, el ámbito comparte los usos residenciales con algunos equipamientos – Cementerio, escuela pública y ludoteca -.

Limita al Suroeste con la Calle Estaziño y con el ámbito de Santa Ana, al Sureste con Zeleta, y al Norte y al Este con el suelo no urbanizable.

Tiene una superficie total de 22.012 m<sup>2</sup>.

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- \* Consolidación de la ordenación y de la edificabilidad existente en el ámbito.
- \* El Plan prevé una nueva ubicación para el traslado del cementerio del ámbito, permitiendo así la implantación de otros equipamientos o la ampliación de los existentes

### **III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

#### **1. Calificación global**

1.1.- Zona “A. Residencial”. (Superficie: 10.859 m<sup>2</sup>).

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

- \* Sobre rasante:  
La edificabilidad autorizada en el ámbito es la asociada a las edificaciones preexistentes y consolidadas por este Plan General.
- \* Bajo rasante:  
La edificabilidad prevista bajo rasante es la asociada a dos plantas bajo rasante autorizadas en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

B.- Condiciones generales de uso:

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general en este Plan para las zonas globales de tipología “A. Residencial”.

1.2.- Zona “E. Red viaria (S.G.)”. (Superficie: 3.346 m<sup>2</sup>).

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona global son las establecidas con carácter general para ella en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General.

1.4.- Zona “G. Equipamiento Comunitario. (S.G.)” (Superficie: 7.807 m<sup>2</sup>).

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona global son las establecidas con carácter general para ella en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General.

## **2.- Clasificación urbanística.**

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

## **3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.**

Dicho régimen es el establecido en este mismo Plan General.

## **4.- Régimen general de programación.**

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen.

# **IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO**

## **1.- Calificación pormenorizada.**

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las establecidas en el plano “III.1 Zonificación Pormenorizada” del documento “4. Planos” de este Plan General.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

\* Sobre rasante:

La edificabilidad física sobre rasante de las parcelas ordenadas en el ámbito es la asociada a la forma de las edificaciones preexistentes en las mismas y que se consolidan en este Plan General.

\* Bajo rasante:

La edificabilidad prevista bajo rasante en cada una de las parcelas ordenadas en el ámbito es la asociada a dos plantas bajo rasante autorizada en cada una de ellas en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

\* Sobre rasante:

Se consolidan las edificaciones preexistentes y convalidadas por este Plan General, con sus actuales parámetros formales (número de plantas; altura de edificación).



\* Bajo rasante:

Se autoriza la construcción de dos plantas bajo rasante en cada una de las subzonas ordenadas, en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

D.- Condiciones particulares de uso:

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

E.- Condiciones particulares de edificación, parcelación y dominio.

Dichas condiciones son las asociadas a las edificaciones existentes y consolidadas en el ámbito.

## 2.- Categorización de los terrenos.

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado, con la salvedad referida a aquellos que reúnan las condiciones establecidas en la legislación vigente para su categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

## V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Este ámbito está afectado por los condicionantes superpuestos siguientes:

- \* CS.8 Suelos potencialmente contaminados.
- \* CS.10. Áreas acústicas.

## VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES.

No hay ningún elemento o edificación catalogado en este ámbito.

## VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

- \* Se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que los mismos se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del ámbito.
- \* Complementariamente:
  - Siempre que las edificaciones existentes en el ámbito y consolidadas por este Plan se encuentren en situación de insuficiencia o degradación por no cumplir los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad (accesibilidad, eficiencia energética...) se procederá a la delimitación de ámbitos de rehabilitación edificatoria.

En principio, y sin descartar la conveniencia de, en su caso, delimitar ámbitos conjuntos de rehabilitación edificatoria, se considerará que cada una de las edificaciones existentes y consolidadas que se encuentren en la indicada situación constituye un ámbito aislado de esa naturaleza.

- En la medida en que la situación de degradación, obsolescencia, inseguridad, etc. del conjunto del ámbito y/o de determinadas partes del mismo lo justifique, se procederá a la delimitación del o de los correspondientes ámbitos conjuntos o aislados de regeneración y renovación urbana.
- La delimitación de esos ámbitos se adecuará a los criterios formales y procedimentales establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (Ley (Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas), y se complementará con la determinación de las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas para garantizar la seguridad, la salubridad, la habitabilidad, la accesibilidad universal y el uso racional de la energía, así como cualesquiera otras que para la consecución de los correspondientes objetivos de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas se estimen adecuados.

#### **VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL**

Complementariamente a las asociadas a los citados condicionantes superpuestos (suelos potencialmente contaminados; objetivos acústicos; inundabilidad; etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (artículos 173 a 178, etc. del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales"; documento "1.3. Informe de Sostenibilidad Ambiental").

#### **IX.- GRAFICOS.**

No se incluyen gráficos en la presente Norma Particular



## **“A.U. 11. ALDE ZAHARRA”**

### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Este ámbito está emplazado en el centro del área urbana de Soraluze, en la margen derecha del río Deba, con el que linda al oeste. Al Norte limita con el ámbito de Erregetxe, y al Sur con Santa Ana y Estaziño, que también le limita al Este.

Contiene el casco histórico del municipio.

Tiene una superficie total de 14.420 m<sup>2</sup>.

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- \* Consolidación, en general, de las previsiones establecidas en el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Soraluze – Placencia de las Armas, aprobado definitivamente mediante Orden Foral de 14 de Setiembre de 2007.

Sus criterios de ordenación son los siguientes:

- Mejora de la vivienda, tanto de su habitabilidad interior como de su imagen exterior elevando la calidad de vida de sus habitantes.
  - Mantenimiento de la estructura urbana existente mediante la conservación de la parcelación tradicional y las alineaciones con carácter general.
  - Recuperación de los edificios singulares de interés cultural, histórico y arquitectónico.
  - Consolidación de aquella edificación residencial que si bien carece de interés arquitectónico presentan un valor tipológico y ambiental.
  - Mejora de servicios e infraestructuras.
  - Mejora de los espacios urbanos, potenciando las actuaciones urbanizadoras paralelamente a las edificatorias.
  - Revalorización del borde natural del casco por su valor ambiental y estructural.
- \* Complementariamente a lo anterior, se propone la modificación de las condiciones urbanísticas referente a las edificaciones de planta baja situadas en la fachada trasera de las manzanas de borde de río, y también de la calificación de Kalebarren nº 2.
  - \* Se propone asimismo la revisión del Plan Especial de Rehabilitación vigente, para su adaptación a las determinaciones del nuevo Plan General.
  - \* Consolidación de la Modificación de las NN.SS. aprobada el 9 de abril de 2013 que afecta al Ámbito, así como de otros expedientes urbanísticos promovidos en desarrollo del citado Plan Especial.



### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1. Calificación global

1.1.- Zona “A. Uso Residencial”. (Superficie: 8.712 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

\* Sobre rasante:

La edificabilidad urbanística prevista sobre rasante en la totalidad del ámbito es la resultante del conjunto de las previsiones establecidas en el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Soraluze – Placencia de las Armas, aprobado definitivamente mediante Orden Foral de 14 de Setiembre de 2007, que, de manera directa o indirecta, regulan y/o condicionan dicha edificabilidad, incluidos los parámetros reguladores de la forma de las edificaciones (altura y número de plantas; alineaciones; ocupación en planta; etc.) autorizadas.

\* Bajo rasante:

La edificabilidad prevista bajo rasante es la asociada a dos plantas bajo rasante autorizadas en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

B.- Condiciones generales de uso:

Dichas condiciones son las establecidas para esta tipología de zona global en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

1.2.- Zona “F.1 Espacios libres urbanos (S.G.)”. (Superficie: 2.598 m<sup>2</sup>).

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona global son las establecidas con carácter general para ella en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General.

1.3.- Zona “F.2. Cauces y sus márgenes. (S.G.)” (Superficie: 616 m<sup>2</sup>).

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona global son las establecidas con carácter general para ella en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General.

1.4.- Zona “G. Equipamiento Comunitario. (S.G.)” (Superficie: 2.494 m<sup>2</sup>).

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona global son las establecidas con carácter general para ella en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General.

#### 2.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

### **3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.**

Dicho régimen es, en general, el establecido en el Plan Especial de Rehabilitación del Casco histórico de Soraluze – Placencia de las Armas, aprobado definitivamente mediante Orden Foral de 14 de Setiembre de 2007.

Todo ello a salvo de las modificaciones introducidas en el presente Plan General, referidas a la edificabilidad y uso de los edificios de Kalebarren nº 2 al nº 22 y Santa Ana nº 6, 8 y 10, así como a la calificación de Kalebarren nº 2.

Dichas modificaciones quedan reflejadas en el plano de Zonificación Pormenorizada del presente Plan General.

### **4.- Régimen general de programación.**

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen.

## **IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO**

### **1.- Calificación pormenorizada.**

- \* Con carácter general, el régimen de calificación pormenorizada del ámbito es el establecido en el Plan Especial de Rehabilitación del Casco histórico de Soraluze – Placencia de las Armas, aprobado definitivamente mediante Orden Foral de 14 de Setiembre de 2007.
- \* También con carácter general, las condiciones de edificación (incluidas las reguladoras de las alineaciones, altura, número de plantas, etc.) y parcelación serán las establecidas en dicho Plan Especial.
- \* No obstante lo anterior, se establecen las siguientes modificaciones:
  - La parcela correspondiente a Kalebarren nº 2 se califica con uso residencial.
  - Se consolidan las partes de edificación de planta baja y sótano situadas a partir de la fachada trasera de los edificios de Kalebarren nº 2 al nº 22 y Calle Santa Ana nº 6, 8 y 10, actualmente existentes  
No se autoriza el uso de vivienda en esas partes de la edificación.

### **2.- Categorización de los terrenos.**

Las condiciones de categorización de los terrenos serán las determinadas en el citado Plan Especial de Rehabilitación Integrada del ámbito.

En todo caso, dichos terrenos se entenderán categorizados como suelo urbano consolidado, con la sola excepción de aquellos que, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, reúnan las condiciones necesarias para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.



## V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Inciden en el ámbito los condicionantes superpuestos siguientes:

- \* CS.8 Suelos potencialmente contaminados.
- \* CS.9 Áreas inundables.
- \* CS.10. Áreas acústicas.

## VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES

Dicho régimen es el establecido tanto en el documento “2.3 Catálogo” de este Plan General, como en el referido Plan Especial de Rehabilitación.

El citado Catálogo incluye los siguientes espacios y edificios:

Elemento calificado:

Pórtico lateral de la Iglesia de Sta. Maria la Real

Elemento inventariado:

Zona arqueológica del Casco Histórico

Otros con protección a nivel municipal:

Iglesia de Sta. Maria la Real

ZubiNagusia

Kalebarrena nº 1

Kalebarrena nº 2

Kalebarrena nº 3

Kalebarrena nº 4

Kalebarrena nº 5

Kalebarrena nº 7

Kalebarrena nº 9

Calle Santa Ana nº 1

Calle Santa Ana nº 4

Calle Santa Ana nº 7

Calle Santa Ana nº 9

Calle Santa Ana nº 12

Calle Santa Ana nº 13

Fuente de Plaza Barria

## VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

\* Dicho régimen es el establecido en el reiterado Plan Especial de Rehabilitación

\* Complementariamente:

- Siempre que las edificaciones existentes en el ámbito y consolidadas por este Plan se encuentren en situación de insuficiencia o degradación por no cumplir los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad (accesibilidad, eficiencia energética...) se procederá a la delimitación de ámbitos de rehabilitación edificatoria.



En principio, y sin descartar la conveniencia de, en su caso, delimitar ámbitos conjuntos de rehabilitación edificatoria, se considerará que cada una de las edificaciones existentes y consolidadas que se encuentren en la indicada situación constituye un ámbito aislado de esa naturaleza.

- En la medida en que la situación de degradación, obsolescencia, inseguridad, etc. del conjunto del ámbito y/o de determinadas partes del mismo lo justifique, se procederá a la delimitación del o de los correspondientes ámbitos conjuntos o aislados de regeneración y renovación urbana.
- La delimitación de esos ámbitos se adecuará a los criterios formales y procedimentales establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (Ley (Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas), y se complementará con la determinación de las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas para garantizar la seguridad, la salubridad, la habitabilidad, la accesibilidad universal y el uso racional de la energía, así como cualesquiera otras que para la consecución de los correspondientes objetivos de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas se estimen adecuados.

#### **VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL**

Complementariamente a las asociadas a los citados condicionantes superpuestos (suelos potencialmente contaminados; objetivos acústicos; inundabilidad; etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (artículos 173 a 178, etc. del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales"; documento "1.3. Informe de Sostenibilidad Ambiental").

#### **IX.- GRAFICOS.**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

## **“A.U. 12. SANTA ANA”**

### **I.- CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO.SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Ámbito residencial apoyado en la calle del mismo nombre, como prolongación del casco histórico hacia el Este.

Limita al Sureste con el río Deba, al Nordeste con el ámbito de Estaziño, al Sureste con el conjunto obsoleto de Olaldea y al Noroeste con AldeZaharra.

Tiene una superficie total de 7.539 m<sup>2</sup>.

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- \* Consolidación de la ordenación y de la edificabilidad existente en el ámbito.
- \* Prolongación del voladizo existente sobre el río de modo que, junto a la intervención prevista en Olaldea, permita lograr un paseo de borde entre los puentes de Olea y Nagusia.

### **III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

#### **1. Calificación global**

1.1.- Zona “A. Residencial”. (Superficie: 5.335 m<sup>2</sup>).

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

- \* Sobre rasante:  
La edificabilidad autorizada en el ámbito es la asociada a las edificaciones preexistentes y consolidadas por este Plan General.
- \* Bajo rasante:  
La edificabilidad prevista bajo rasante es la asociada a dos plantas bajas rasante autorizadas en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

B.- Condiciones generales de uso:

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general en este Plan para las zonas globales de tipología “A. Residencial”.

1.4.- Zona “G. Equipamiento Comunitario. (S.G.)” (Superficie: 2.204 m<sup>2</sup>).

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona global son las establecidas con carácter general para ella en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General.



## **2.- Clasificación urbanística.**

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

## **3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.**

Dicho régimen es el establecido en este mismo Plan General.

## **4.- Régimen general de programación.**

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen.

# **IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO**

## **1.- Calificación pormenorizada.**

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las establecidas en el plano “III.1 Zonificación Pormenorizada” del documento “4. Planos” de este Plan General.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

\* Sobre rasante:

La edificabilidad física sobre rasante de las parcelas ordenadas en el ámbito es la asociada a la forma de las edificaciones preexistentes en ellas y que se consolidan en este Plan General.

\* Bajo rasante:

La edificabilidad prevista bajo rasante en cada una de las parcelas ordenadas en el ámbito es la asociada a dos plantas bajo rasante autorizada en cada una de ellas en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

\* Sobre rasante:

Se consolidan las edificaciones preexistentes y convalidadas por este Plan General, con sus actuales parámetros formales (número de plantas; altura de edificación).

\* Bajo rasante:

Se autoriza la construcción de dos plantas bajo rasante en cada una de las subzonas ordenadas, en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.



D.- Condiciones particulares de uso:

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

E.- Condiciones particulares de edificación, parcelación y dominio.

Dichas condiciones son las asociadas a las edificaciones existentes y consolidadas en el ámbito.

## **2.- Categorización de los terrenos.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado, con la salvedad referida a aquellos que reúnan las condiciones establecidas en la legislación vigente para su categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

## **V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Este ámbito está afectado por los condicionantes superpuestos siguientes:

- \* CS.8 Suelos potencialmente contaminados.
- \* CS.9 Áreas inundables.
- \* CS.10. Áreas acústicas.

## **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES.**

No hay ningún elemento o edificación catalogado en este ámbito.

## **VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.**

- \* Se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que los mismos se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del ámbito.
- \* Complementariamente:
  - Siempre que las edificaciones existentes en el ámbito y consolidadas por este Plan se encuentren en situación de insuficiencia o degradación por no cumplir los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad (accesibilidad, eficiencia energética...) se procederá a la delimitación de ámbitos de rehabilitación edificatoria.

En principio, y sin descartar la conveniencia de, en su caso, delimitar ámbitos conjuntos de rehabilitación edificatoria, se considerará que cada una de las edificaciones existentes y consolidadas que se encuentren en la indicada situación constituyen un ámbito aislado de esa naturaleza.



- En la medida en que la situación de degradación, obsolescencia, inseguridad, etc. del conjunto del ámbito y/o de determinadas partes del mismo lo justifique, se procederá a la delimitación del o de los correspondientes ámbitos conjuntos o aislados de regeneración y renovación urbana.
- La delimitación de esos ámbitos se adecuará a los criterios formales y procedimentales establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (Ley (Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas), y se complementará con la determinación de las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas para garantizar la seguridad, la salubridad, la habitabilidad, la accesibilidad universal y el uso racional de la energía, así como cualesquiera otras que para la consecución de los correspondientes objetivos de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas se estimen adecuados.

#### **VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL**

Complementariamente a las asociadas a los citados condicionantes superpuestos (suelos potencialmente contaminados; objetivos acústicos; inundabilidad; etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (artículos 173 a 178, etc. del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales"; documento "1.3. Informe de Sostenibilidad Ambiental").

#### **IX.- GRAFICOS.**

No se incluyen gráficos en la presente Norma Particular

## **“A.U. 13. ZELETA”**

### **I.- CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Es un ámbito exclusivamente residencial, situado en la parte alta de la ladera Norte junto al actual cementerio.

Limita al Suroeste con Estaziño y Olaldea, al Norte con Estaziño y el suelo no urbanizable, y con este último también al Sureste.

Tiene una superficie total de 5.383 m<sup>2</sup>.

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

\* Consolidación de la ordenación y de la edificabilidad existente en el ámbito.

### **III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

#### **1. Calificación global**

1.1.- Zona “A. Residencial”. (Superficie: 4.553 m<sup>2</sup>).

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

\* Sobre rasante:

La edificabilidad autorizada en el ámbito es la asociada a las edificaciones preexistentes y consolidadas por este Plan General.

\* Bajo rasante:

La edificabilidad prevista bajo rasante es la asociada a dos plantas bajo rasante autorizadas en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

B.- Condiciones generales de uso:

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general en este Plan para las zonas globales de tipología “A. Residencial”.

1.2.- Zona “E. Red viaria (S.G.)”. (Superficie: 830 m<sup>2</sup>).

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona global son las establecidas con carácter general para ella en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General.



## **2.- Clasificación urbanística.**

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

## **3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.**

Dicho régimen es el establecido en este mismo Plan General.

## **4.- Régimen general de programación.**

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen.

# **IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO**

## **1.- Calificación pormenorizada.**

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las establecidas en el plano “III.1 Zonificación Pormenorizada” del documento “4. Planos” de este Plan General.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

\* Sobre rasante:

La edificabilidad física sobre rasante de las parcelas ordenadas en el ámbito es la asociada a la forma de las edificaciones preexistentes en las mismas y que se consolidan en este Plan General.

\* Bajo rasante:

La edificabilidad prevista bajo rasante en cada una de las parcelas ordenadas en el ámbito es la asociada a dos plantas bajo rasante autorizada en cada una de ellas en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

\* Sobre rasante:

Se consolidan las edificaciones preexistentes y convalidadas por este Plan General, con sus actuales parámetros formales (número de plantas; altura de edificación).

\* Bajo rasante:

Se autoriza la construcción de dos plantas bajo rasante en cada una de las subzonas ordenadas, en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.



D.- Condiciones particulares de uso:

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

E.- Condiciones particulares de edificación, parcelación y dominio.

Dichas condiciones son las asociadas a las edificaciones existentes y consolidadas en el ámbito.

## **2.- Categorización de los terrenos.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado, con la salvedad referida a aquellos que reúnan las condiciones establecidas en la legislación vigente para su categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

## **V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Este ámbito está afectado por los condicionantes superpuestos siguientes:

- \* CS.10. Áreas acústicas.

## **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES.**

No hay ningún elemento o edificación catalogado en este ámbito.

## **VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.**

- \* Se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que los mismos se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del ámbito.
- \* Complementariamente:
  - Siempre que las edificaciones existentes en el ámbito y consolidadas por este Plan se encuentren en situación de insuficiencia o degradación por no cumplir los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad (accesibilidad, eficiencia energética...) se procederá a la delimitación de ámbitos de rehabilitación edificatoria.

En principio, y sin descartar la conveniencia de, en su caso, delimitar ámbitos conjuntos de rehabilitación edificatoria, se considerará que cada una de las edificaciones existentes y consolidadas que se encuentren en la indicada situación constituye un ámbito aislado de esa naturaleza.

- En la medida en que la situación de degradación, obsolescencia, inseguridad, etc. del conjunto del ámbito y/o de determinadas partes del mismo lo justifique, se procederá a la delimitación del o de los correspondientes ámbitos conjuntos o aislados de regeneración y renovación urbana.



- La delimitación de esos ámbitos se adecuará a los criterios formales y procedimentales establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (Ley (Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas), y se complementará con la determinación de las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas para garantizar la seguridad, la salubridad, la habitabilidad, la accesibilidad universal y el uso racional de la energía, así como cualesquiera otras que para la consecución de los correspondientes objetivos de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas se estimen adecuados.

#### **VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL**

Complementariamente a las asociadas a los citados condicionantes superpuestos (suelos potencialmente contaminados; objetivos acústicos; inundabilidad; etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (artículos 173 a 178, etc. del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales"; documento "1.3. Informe de Sostenibilidad Ambiental").

#### **IX.- GRAFICOS.**

No se incluyen gráficos en la presente Norma Particular



## **“A.U. 14. OLALDEA”**

### **I.- CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO.SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Ámbito de uso industrial, situado en la margen derecha del río Deba, en prolongación de la Calle Santa Ana.

La edificación, abandonada en buena parte, no está en condiciones de acoger los usos industriales a los que fue destinada, ni por su estado de conservación, ni por las condiciones del entorno, con dimensiones que no permiten una logística razonable.

Tampoco el vial existente tiene características adecuadas, ni de sección ni de perfil, a pesar de ser el acceso al centro urbano por el Sur.

Limita al Sur con el río Deba, al Norte y al Este con los ámbitos de Zeleta y Olea, y al Oeste con Santa Ana.

Tiene una superficie total de 8.796 m<sup>2</sup>.

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- \* Regeneración del ámbito mediante su total transformación, sustituyendo los usos existentes por el residencial.
- \* Creación de un espacio libre de entidad en el borde del río, teniendo en cuenta su inmejorable situación para el asoleamiento.
- \* Extensión de las plantas de sótano para garaje de la edificación al espacio libre perimetral, con el fin de lograr, en la medida de lo posible, una importante dotación de aparcamientos de uso público.
- \* Conexión peatonal del nivel de la Calle Santa Ana, a la altura del nº 25, con el de Estaziño, incluida la instalación de medios mecánicos que resuelvan la accesibilidad entre ambos puntos.
- \* El ámbito de Olalde, con condiciones de centralidad en el área urbana y evitando riesgos de segregación socio espacial, acoge oportunamente la dotación global mínima vinculada a las viviendas de protección pública, incluida aquella correspondiente a la actuación integrada de Cañones (1.680 m<sup>2</sup>(t) VPO y 1.680 m<sup>2</sup>(t) de VT), respondiendo oportunamente a los criterios y objetivos planteados con carácter general en atención a la coyuntura, así como a las condiciones de viabilidad del Plan, y de acuerdo con la preceptiva autorización.<sup>1</sup>
- \* Formulación de un Plan Especial de Ordenación Urbana para el desarrollo del ámbito, de acuerdo con los criterios anteriormente señalados.

---

<sup>1</sup> Informe de la viceconsejería de vivienda de 26 de junio de 2016, de acuerdo con el artículo 80.4 de la Ley 2/2006, de suelo y urbanismo.

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1. Calificación global

1.1.- Zona “A. Residencial”. (Superficie: 8.490 m<sup>2</sup>).

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

\* Sobre rasante: ..... 11.500 m<sup>2</sup>(t)

\* Bajo rasante:

La edificabilidad prevista bajo rasante es la asociada a dos plantas bajo rasante autorizadas en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

B.- Condiciones generales de uso:

El régimen de uso es el establecido, con carácter general, en este Plan para las zonas globales de tipología “A. Residencial”, complementado en los siguientes términos:

\* Edificabilidad urbanística residencial:

- Vinculada al régimen de protección oficial (régimen general): ..... 4.300 m<sup>2</sup>(t).

- Vinculada al régimen de vivienda tasada: ..... 4.300 m<sup>2</sup>(t).

- Vinculada al régimen de viviendas libres: ..... 1.300 m<sup>2</sup>(t).

- Total: ..... 9.900 m<sup>2</sup>(t).

\* Edificabilidad urbanística prevista sobre rasante, destinada a otros usos (terciarios...) autorizados en la zona global de tipología “A”:

..... 1.600 m<sup>2</sup>(t).

1.2.- Zona “E. Red viaria (S.G.)”. (Superficie: 306 m<sup>2</sup>).

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona global son las establecidas con carácter general para ella en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General.

#### 2.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

#### 3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

Se procederá a la elaboración de un Plan Especial de Ordenación Urbana con el fin de determinar su ordenación pormenorizada.

#### 4.- Régimen general de programación.

\* El Plan Especial de Ordenación Urbana previsto en el ámbito será promovido y aprobado dentro del primer cuatrienio de vigencia de este Plan General.



- \* El 37,41 % de los terrenos de propiedad privada de la zona global "F.1 Espacios libres urbanos (S.G.)" del ámbito "15. Olea" se vinculan al ámbito de actuación integrada y a la unidad de ejecución que, asociados al desarrollo urbanístico previsto en este ámbito, se delimiten bien en el citado Plan Especial bien en los proyectos y documentos a promover en su desarrollo.

#### IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

##### 1.- Calificación pormenorizada.

El régimen de calificación pormenorizada (condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada; edificabilidad física de las parcelas ordenadas; condiciones particulares de edificación y parcelación; condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas; condiciones particulares de parcelación y dominio; etc.) se establecerá en el citado Plan Especial a promover en el ámbito, dándose cumplimiento en él a los criterios y objetivos de ordenación establecidos en estas Normas Particulares.

En ese marco y sin perjuicio de su justificado reajuste en dicho Plan Especial, los parámetros reguladores de la forma de la edificación se adecuará a los siguientes criterios:

- \* Parámetros reguladores de la forma de la edificación
  - Sobre rasante: ..... **V (a)**
  - Bajo rasante:  
Se autoriza la construcción de dos plantas bajo rasante en las condiciones establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.

- \* Condiciones particulares de edificación, parcelación y dominio.

La totalidad de la fachada sur (al río) de la edificación dispondrá de un porche de uso público en planta baja, con una profundidad mínima de 4,5 metros.

##### 2.- Categorización de los terrenos.

La categorización de los terrenos incluidos en el ámbito será la que establezca el Plan Especial de Ordenación Urbana a formular en él.

#### V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Este ámbito está afectado por los condicionantes superpuestos siguientes:

- \* CS.8 Suelos potencialmente contaminados.
- \* CS.9 Áreas inundables.
- \* CS.10. Áreas acústicas.

#### VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES.

No hay ningún elemento o edificación catalogado en este ámbito.



## VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

- \* El desarrollo urbanístico del ámbito se sujetará al régimen de ejecución que establezca el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en él.
  
- \* Complementariamente:
  - Siempre que las edificaciones existentes en el ámbito y consolidadas por este Plan se encuentren en situación de insuficiencia o degradación por no cumplir los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad (accesibilidad, eficiencia energética...) se procederá a la delimitación de ámbitos de rehabilitación edificatoria.  
  
En principio, y sin descartar la conveniencia de, en su caso, delimitar ámbitos conjuntos de rehabilitación edificatoria, se considerará que cada una de las edificaciones existentes y consolidadas que se encuentren en la indicada situación constituye un ámbito aislado de esa naturaleza.
  
  - En la medida en que la situación de degradación, obsolescencia, inseguridad, etc. del conjunto del ámbito y/o de determinadas partes del mismo lo justifique, se procederá a la delimitación del o de los correspondientes ámbitos conjuntos o aislados de regeneración y renovación urbana.
  
  - La delimitación de esos ámbitos se adecuará a los criterios formales y procedimentales establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (Ley (Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas), y se complementará con la determinación de las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas para garantizar la seguridad, la salubridad, la habitabilidad, la accesibilidad universal y el uso racional de la energía, así como cualesquiera otras que para la consecución de los correspondientes objetivos de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas se estimen adecuados.

## VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

- \* Complementariamente a las asociadas a los citados condicionantes superpuestos (suelos potencialmente contaminados; objetivos acústicos; inundabilidad; etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (artículos 173 a 178, etc. del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales"; documento "1.3. Informe de Sostenibilidad Ambiental").
  
- \* En particular, se plantea erradicar la falsa acacia existente en el actual talud con muro de la calle de Santa Ana.
  
- \* Asimismo, toda actuación en el ámbito deberá procurar mantener el ecosistema fluvial del Deba por la presencia de las especies de interés especial de mirlo acuático y martín pescador.



- \* El Plan Especial a tramitar justificará el cumplimiento de las medidas de carácter ambiental establecidas de acuerdo con la evaluación ambiental realizada, no resultando precisa su evaluación ambiental estratégica, en tanto en cuanto se respeten los mismos.

En cualquier caso, resultará vinculante lo dispuesto en el Programa de Supervisión del informe de sostenibilidad ambiental de este Plan General (apartado VII) y, en particular, con ocasión de la redacción del Plan Especial del ámbito, se establece la necesidad de emitir un informe municipal de seguimiento desde la perspectiva ambiental en el que se recogerá el cumplimiento de los condicionantes ambientales previstos; debiendo emitirse un segundo informe para los proyectos de ejecución en los casos en los que estos introduzcan modificaciones sustanciales.

Se tendrán para ello en cuenta los indicadores ambientales recogidos establecidos en el Programa de Supervisión del informe de sostenibilidad ambiental

No obstante lo anterior, se deberá realizar el correspondiente estudio en materia de ruido, de acuerdo con la correspondiente legislación sectorial.

#### **IX.- GRAFICOS.**

No se incluyen gráficos en la presente Norma Particular



## **“A.U. 15. OLEA”**

### **I.- CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO.SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Situado en el extremo sureste del casco urbano, es un ámbito ocupado básicamente por el espacio libre y el viario, con una escasa presencia de edificaciones residenciales aisladas.

Limita al Suroeste con Olaldea y el río Deba, y con el suelo no urbanizable en el resto de su perímetro.

Tiene una superficie total de 9.696 m<sup>2</sup>.

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- \* Consolidación de la ordenación y de la edificabilidad existente en el ámbito, excepción hecha del edificio nº 2 de Olea Auzoa que se declara fuera de ordenación.
- \* Adscripción, en su mayor parte, al sistema general de espacios libres, con la finalidad de llegar a crear un parque fluvial a la orilla del río Deba.

### **III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

#### **1. Calificación global**

1.1.- Zona “A. Residencial”. (Superficie: 4.861 m<sup>2</sup>).

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

- \* Sobre rasante:  
La edificabilidad autorizada en el ámbito es la asociada a las edificaciones preexistentes y consolidadas por este Plan General.
- \* Bajo rasante:  
La edificabilidad prevista bajo rasante es la asociada a dos plantas bajo rasante autorizadas en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

B.- Condiciones generales de uso:

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general en este Plan para las zonas globales de tipología “A. Residencial”.

1.2.- Zona “E. Red viaria (S.G.)”. (Superficie: 2.264 m<sup>2</sup>).

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona global son las establecidas con carácter general para ella en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General.

1.2.- Zona "F.1 Espacios libres urbanos (S.G.)". (Superficie: 2.571 m<sup>2</sup>).

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona global son las establecidas con carácter general para ella en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

## 2.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

## 3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

Dicho régimen es el establecido en este mismo Plan General.

## 4.- Régimen general de ejecución y programación.

La obtención por el Ayuntamiento de los terrenos de titularidad privada situados en la zona global "F.1 Espacios libres urbanos (S.G.)" delimitada en este ámbito se adecuará a los siguientes criterios:

- A.- El espacio libre general previsto en esa zona da respuesta al estándar urbanístico legal de esa naturaleza asociado a los desarrollos urbanísticos mencionados en el siguiente apartado B.
- B.- Esos terrenos se vinculan a los desarrollos urbanísticos previstos en los ámbitos, subámbitos y parcelas que se reflejan en el siguiente cuadro, en el porcentaje indicado en él.

PARCELA - ÁMBITO - SUBÁMBITO	PORCENTAJE -%-
Ámbito "14. Olalde"	35,64
Parcela "a.2.1/19"	2,27
Subámbito "21.1 Txurruka"	12,66
Subámbito "22.1 Asilo"	4,54
Ámbito "25. Cañones"	40,86
Parcela "a.2.1/26"	4,03
Total	100

En consonancia con ello, esos terrenos han de considerarse vinculados a los ámbitos de actuación integrada y a las unidades de ejecución que, asociados a los citados desarrollos, se delimitan bien en este Plan, bien en los documentos y proyectos a promover en su desarrollo.

- C.- El Ayuntamiento actuará mediante expropiación a los efectos de la obtención del conjunto de los citados terrenos. En todo caso:

\* Siempre que se prevea la ejecución de los desarrollos urbanísticos mencionados en el anterior apartado A mediante actuaciones integradas, unidades de ejecución, etc. El Ayuntamiento se subrogará en la posición del propietario originario en el marco de la ejecución del desarrollo urbanístico al que se vinculan esos terrenos.

En todo caso, dicha entidad podrá actuar con ese fin bien mediante expropiación anticipada, bien mediante ocupación directa (artículos 187, 188, etc. de la Ley 2/2006).

- \* Por su parte, siempre que se prevea la ejecución de los referidos desarrollos urbanísticos mediante actuaciones de dotación, los titulares de los derechos urbanísticos previstos en ellos procederán al cumplimiento del referido estándar urbanístico mediante el abono de su valor económico al Ayuntamiento; dicho valor económico se corresponderá con el resultante y/o asociado a la expropiación de los citados terrenos.

#### **IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO**

##### **1.- Calificación pormenorizada.**

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las establecidas en el plano “III.1 Zonificación Pormenorizada” del documento “4. Planos” de este Plan General.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- \* Sobre rasante:  
La edificabilidad física sobre rasante de las parcelas ordenadas en el ámbito es la asociada a la forma de las edificaciones preexistentes en ellas y que se consolidan en este Plan General.
- \* Bajo rasante:  
La edificabilidad prevista bajo rasante en cada una de las parcelas ordenadas en el ámbito es la asociada a dos plantas bajo rasante autorizada en cada una de ellas en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

- \* Sobre rasante:  
Se consolidan las edificaciones preexistentes y convalidadas por este Plan General, con sus actuales parámetros formales (número de plantas; altura de edificación).
- \* Bajo rasante:  
Se autoriza la construcción de dos plantas bajo rasante en cada una de las subzonas ordenadas, en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

D.- Condiciones particulares de uso:

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

E.- Condiciones particulares de edificación, parcelación y dominio.

Dichas condiciones son las asociadas a las edificaciones existentes y consolidadas en el ámbito.

## **2.- Categorización de los terrenos.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado, con la salvedad referida a aquellos que reúnan las condiciones establecidas en la legislación vigente para su categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

## **V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Este ámbito está afectado por los condicionantes superpuestos siguientes:

- \* CS.8 Suelos potencialmente contaminados.
- \* CS.9 Áreas inundables.
- \* CS.10. Áreas acústicas.

## **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES.**

No hay ningún elemento o edificación catalogado en este ámbito.

## **VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.**

- \* Se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del ámbito.  
  
Puede considerarse así a las actuaciones encaminadas a generar un parque fluvial a la orilla del río Deba
- \* Se declaran fuera de ordenación las edificaciones e instalaciones reflejadas en el gráfico “I. Edificios fuera de ordenación” incluido en estas Normas Particulares.
- \* La parcela situada en Olea Auzoa 2, que este Plan destina a dotación pública, conforma un ámbito sujeto a actuaciones de ejecución de ese tipo de dotaciones (artículos 139, etc. de la Ley 2/2006), en el que se actuará por expropiación con el fin de proceder a su obtención por el Ayuntamiento.
- \* Complementariamente:
  - Siempre que las edificaciones existentes en el ámbito y consolidadas por este Plan se encuentren en situación de insuficiencia o degradación por no cumplir los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad (accesibilidad, eficiencia energética...) se procederá a la delimitación de ámbitos de rehabilitación edificatoria. En principio, y sin descartar la conveniencia de, en su caso, delimitar ámbitos conjuntos de rehabilitación edificatoria, se considerará que cada una de las edificaciones existentes y consolidadas que se encuentren en la indicada situación constituye un ámbito aislado de esa naturaleza.



- En la medida en que la situación de degradación, obsolescencia, inseguridad, etc. del conjunto del ámbito y/o de determinadas partes del mismo lo justifique, se procederá a la delimitación del o de los correspondientes ámbitos conjuntos o aislados de regeneración y renovación urbana.
- La delimitación de esos ámbitos se adecuará a los criterios formales y procedimentales establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (Ley (Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas), y se complementará con la determinación de las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas para garantizar la seguridad, la salubridad, la habitabilidad, la accesibilidad universal y el uso racional de la energía, así como cualesquiera otras que para la consecución de los correspondientes objetivos de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas se estimen adecuados.

#### **VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL**

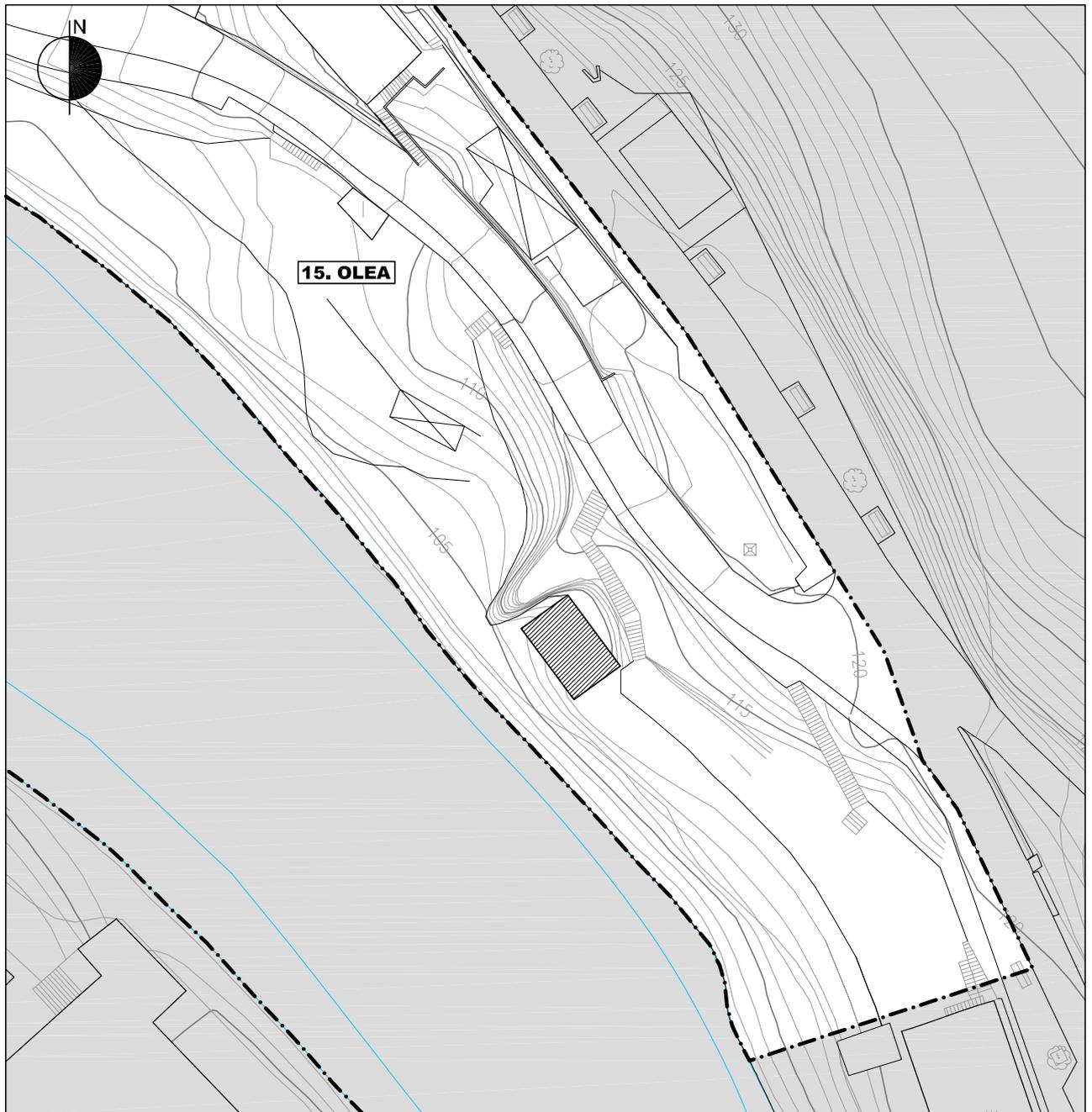
Complementariamente a las asociadas a los citados condicionantes superpuestos (suelos potencialmente contaminados; objetivos acústicos; inundabilidad; etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (artículos 173 a 178, etc. del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales"; documento "1.3. Informe de Sostenibilidad Ambiental").

#### **IX.- GRAFICOS.**

1. Condiciones de ejecución.



### A.U. 15 - OLEA



ESCALA 1:500 ESKALA

- |                                |   |                               |
|--------------------------------|---|-------------------------------|
| HIRIGINTZA ESPARRUEN MUGAKETA  | ---   | LIMITE DEL ÁMBITO URBANÍSTICO |
| ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK |  | EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN |

### GRÁFICO 1. GRAFIKOA CONDICIONES DE EJECUCIÓN

### GAUZATZEKO BALDINTZAK





## **“A.U. 16. MENDIZABAL”**

### **I. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Situado en el extremo Nordeste del casco, se trata de un ámbito aislado que se configura como una estrecha franja de terreno al borde del río Deba, ocupada por edificaciones de uso industrial en su práctica totalidad.

Limita al Sureste y Suroeste con el citado río Deba, y con el suelo no urbanizable del término municipal de Soraluze en el resto de su perímetro.

Tiene una superficie total de 7.243 m<sup>2</sup>.

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- \* Consolidación de la ordenación y de la edificabilidad existente sobre rasante.

### **III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

#### **1. Calificación global**

1.1. Zona “B. Industrial”. (Superficie: 7.066 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

- \* Sobre rasante:  
La edificabilidad autorizada en el ámbito es la asociada a las edificaciones preexistentes y consolidadas por este Plan General.
- \* Bajo rasante:  
La edificabilidad prevista bajo rasante es la asociada a dos plantas bajo rasante autorizadas en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

B.- Condiciones generales de uso:

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general en este Plan para las zonas globales de tipología “B Uso industrial”.

1.3.- Zona “F.2. Cauces y sus márgenes. (S.G.)” (Superficie: 177 m<sup>2</sup>).

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona global son las establecidas con carácter general para ella en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General.

## **2.- Clasificación urbanística.**

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

## **3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.**

Dicho régimen es el establecido en este Plan General,

## **4.- Régimen general de programación.**

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen.

# **IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO**

## **1.- Calificación pormenorizada.**

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano “III.1. Zonificación Pormenorizada” del documento “4. Planos” de este Plan General.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

\* Sobre rasante:

La edificabilidad física sobre rasante de las parcelas ordenadas en el ámbito es la asociada a la forma de las edificaciones preexistentes en las mismas y que se consolidan en este Plan General.

\* Bajo rasante:

La edificabilidad prevista bajo rasante en cada una de las parcelas ordenadas en el ámbito es la asociada a dos plantas bajo rasante autorizada en cada una de ellas en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

\* Sobre rasante:

Se consolidan las edificaciones preexistentes y convalidadas por este Plan General, con sus actuales parámetros formales (número de plantas; altura de edificación).

\* Bajo rasante:

Se autoriza la construcción de dos plantas bajo rasante en cada una de las subzonas ordenadas, en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.



D.- Condiciones particulares de edificación y parcelación.

Dichas condiciones son las asociadas a las edificaciones existentes y consolidadas en el ámbito.

E.- Condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

Serán de aplicación las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General para cada una de las diversas subzonas pormenorizadas ordenadas en el ámbito.

## **2.- Categorización del suelo urbano.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado, con la salvedad referida a aquellos que reúnan las condiciones establecidas en la legislación vigente para su categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

## **V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

Este ámbito está afectado por los condicionantes superpuestos siguientes:

- \* CS.8 Suelos potencialmente contaminados.
- \* CS.9 Áreas inundables.
- \* CS.10. Áreas acústicas.

## **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES**

En este ámbito no hay edificación o elemento catalogado alguno.

## **VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN**

- \* El Ayuntamiento analizará la procedencia de promover la proyección y ejecución de obras de mejora de la urbanización, incluidas las redes de servicios, y determinará las medidas adecuadas a ese respecto mediante la formulación del o de los correspondientes proyectos de obras ordinarias de urbanización.
- \* Complementariamente:
  - Siempre que las edificaciones existentes en el ámbito y consolidadas por este Plan se encuentren en situación de insuficiencia o degradación por no cumplir los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad (accesibilidad, eficiencia energética...) se procederá a la delimitación de ámbitos de rehabilitación edificatoria.

En principio, y sin descartar la conveniencia de, en su caso, delimitar ámbitos conjuntos de rehabilitación edificatoria, se considerará que cada una de las edificaciones existentes y consolidadas que se encuentren en la indicada situación constituye un ámbito aislado de esa naturaleza.

- En la medida en que la situación de degradación, obsolescencia, inseguridad, etc. del conjunto del ámbito y/o de determinadas partes del mismo lo justifique, se procederá a la delimitación del o de los correspondientes ámbitos conjuntos o aislados de regeneración y renovación urbana.
- La delimitación de esos ámbitos se adecuará a los criterios formales y procedimentales establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (Ley (Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas), y se complementará con la determinación de las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas para garantizar la seguridad, la salubridad, la habitabilidad, la accesibilidad universal y el uso racional de la energía, así como cualesquiera otras que para la consecución de los correspondientes objetivos de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas se estimen adecuados.

#### **VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL**

Complementariamente a las asociadas a los citados condicionantes superpuestos (suelos potencialmente contaminados; objetivos acústicos; inundabilidad; etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (artículos 173 a 178, etc. del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales"; documento "1.3. Informe de Sostenibilidad Ambiental").

#### **IX.- GRAFICOS.**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

## **“A.U. 17. SALOQUEN”**

### **I. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Situado en la ladera de la margen izquierda del río Deba, al borde del vial de salida a la carretera variante al sureste del casco, el ámbito acoge una pequeña instalación de carácter industrial.

Está aislado del resto, y limita al Nordeste con el vial de salida a la carretera variante, y con terrenos del suelo no urbanizable del término municipal de Soraluze en el resto de su perímetro.

Tiene una superficie total de 1.709 m<sup>2</sup>.

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- \* Consolidación de la ordenación y de la edificabilidad existente sobre rasante.

### **III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

#### **1. Calificación global**

1.1. Zona “B. Industrial”. (Superficie: 1.709 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

- \* Sobre rasante:  
La edificabilidad autorizada en el ámbito es la asociada a las edificaciones preexistentes y consolidadas por este Plan General.
- \* Bajo rasante:  
La edificabilidad prevista bajo rasante es la asociada a dos plantas bajo rasante autorizadas en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

B.- Condiciones generales de uso:

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general en este Plan para las zonas globales de tipología “B Uso industrial”.

#### **2.- Clasificación urbanística.**

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

### **3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.**

Dicho régimen es el establecido en este Plan General,

### **4.- Régimen general de programación.**

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen.

## **IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO**

### **1.- Calificación pormenorizada.**

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano “III.1. Zonificación Pormenorizada” del documento “4. Planos” de este Plan General.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

\* Sobre rasante:

La edificabilidad física sobre rasante de las parcelas ordenadas en el ámbito es la asociada a la forma de las edificaciones preexistentes en las mismas y que se consolidan en este Plan General.

\* Bajo rasante:

La edificabilidad prevista bajo rasante en cada una de las parcelas ordenadas en el ámbito es la asociada a dos plantas bajo rasante autorizada en cada una de ellas en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

\* Sobre rasante:

Se consolidan las edificaciones preexistentes y convalidadas por este Plan General, con sus actuales parámetros formales (número de plantas; altura de edificación).

\* Bajo rasante:

Se autoriza la construcción de dos plantas bajo rasante en cada una de las subzonas ordenadas, en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

D.- Condiciones particulares de edificación, parcelación y dominios.

Dichas condiciones son las asociadas a las edificaciones existentes y consolidadas en el ámbito.



E.- Condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

En el contexto de las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General para cada una de las diversas subzonas pormenorizadas ordenadas en el ámbito, se entenderán consolidados los usos preexistentes en la edificaciones consolidadas.

## **2.- Categorización del suelo urbano.**

Los terrenos del ámbito se categorizar como suelo urbano consolidado, con la salvedad referida a aquellos que reúnan las condiciones establecidas en la legislación vigente para su categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

## **V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

Este ámbito está afectado por los condicionantes superpuestos siguientes:

- \* CS.8 Suelos potencialmente contaminados.
- \* CS.10. Áreas acústicas.

## **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES**

En este ámbito no hay edificación o elemento catalogado alguno.

## **VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN**

\* El Ayuntamiento analizará la procedencia de promover la proyección y ejecución de obras de mejora de la urbanización, incluidas las redes de servicios, y determinará las medidas adecuadas a ese respecto mediante la formulación del o de los correspondientes proyectos de obras ordinarias de urbanización.

\* Complementariamente:

- Siempre que las edificaciones existentes en el ámbito y consolidadas por este Plan se encuentren en situación de insuficiencia o degradación por no cumplir los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad (accesibilidad, eficiencia energética...) se procederá a la delimitación de ámbitos de rehabilitación edificatoria.

En principio, y sin descartar la conveniencia de, en su caso, delimitar ámbitos conjuntos de rehabilitación edificatoria, se considerará que cada una de las edificaciones existentes y consolidadas que se encuentren en la indicada situación constituye un ámbito aislado de esa naturaleza.

- En la medida en que la situación de degradación, obsolescencia, inseguridad, etc. del conjunto del ámbito y/o de determinadas partes del mismo lo justifique, se procederá a la delimitación del o de los correspondientes ámbitos conjuntos o aislados de regeneración y renovación urbana.



- La delimitación de esos ámbitos se adecuará a los criterios formales y procedimentales establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (Ley (Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas), y se complementará con la determinación de las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas para garantizar la seguridad, la salubridad, la habitabilidad, la accesibilidad universal y el uso racional de la energía, así como cualesquiera otras que para la consecución de los correspondientes objetivos de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas se estimen adecuados.

#### **VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL**

Complementariamente a las asociadas a los citados condicionantes superpuestos (suelos potencialmente contaminados; objetivos acústicos; inundabilidad; etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (artículos 173 a 178, etc. del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales"; documento "1.3. Informe de Sostenibilidad Ambiental").

#### **IX.- GRAFICOS.**

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.



## **“A.U. 18. TXURRUKENA GOIKOA”**

### **I.- CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO.SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Es un ámbito residencial situado en el extremo sureste del núcleo urbano, de configuración lineal y apoyado en el vial de acceso al municipio desde Bergara.

Limita al Este con el río Deba, al Oeste con el ámbito de Txurrukena Behekoa y el citado vial de salida, al Norte con ErrekaldeGoia y al Sur con el suelo no urbanizable.

Tiene una superficie total de 6.560 m<sup>2</sup>.

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

\* Consolidación de la ordenación y de la edificabilidad existente en el ámbito.

### **III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

#### **1. Calificación global**

1.1.- Zona “A. Residencial”. (Superficie: 4.739 m<sup>2</sup>).

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

\* Sobre rasante:

La edificabilidad autorizada en el ámbito es la asociada a las edificaciones preexistentes y consolidadas por este Plan General.

\* Bajo rasante:

La edificabilidad prevista bajo rasante es la asociada a dos plantas bajo rasante autorizadas en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

B.- Condiciones generales de uso:

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general en este Plan para las zonas globales de tipología “A. Residencial”.

1.2.- Zona “E. Red viaria (S.G.)”. (Superficie: 1.821 m<sup>2</sup>).

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona global son las establecidas con carácter general para ella en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General.



## **2.- Clasificación urbanística.**

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

## **3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.**

Dicho régimen es el establecido en este mismo Plan General.

## **4.- Régimen general de programación.**

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen.

# **IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO**

## **1.- Calificación pormenorizada.**

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las establecidas en el plano “III.1 Zonificación Pormenorizada” del documento “4. Planos” de este Plan General.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

\* Sobre rasante:

La edificabilidad física sobre rasante de las parcelas ordenadas en el ámbito es la asociada a la forma de las edificaciones preexistentes en ellas y que se consolidan en este Plan General.

\* Bajo rasante:

La edificabilidad prevista bajo rasante en cada una de las parcelas ordenadas en el ámbito es la asociada a dos plantas bajo rasante autorizada en cada una de ellas en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

\* Sobre rasante:

Se consolidan las edificaciones preexistentes y convalidadas por este Plan General, con sus actuales parámetros formales (número de plantas; altura de edificación).

\* Bajo rasante:

Se autoriza la construcción de dos plantas bajo rasante en cada una de las subzonas ordenadas, en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.



D.- Condiciones particulares de uso:

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

E.- Condiciones particulares de edificación, parcelación y dominio.

Dichas condiciones son las asociadas a las edificaciones existentes y consolidadas en el ámbito.

## **2.- Categorización de los terrenos.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado, con la salvedad referida a aquellos que reúnan las condiciones establecidas en la legislación vigente para su categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

## **V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Este ámbito está afectado por los condicionantes superpuestos siguientes:

- \* CS.8 Suelos potencialmente contaminados.
- \* CS.9 Áreas inundables.
- \* CS.10. Áreas acústicas.

## **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES.**

No hay ningún elemento o edificación catalogado en este ámbito.

## **VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.**

- \* Se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del ámbito.
- \* Complementariamente:
  - Siempre que las edificaciones existentes en el ámbito y consolidadas por este Plan se encuentren en situación de insuficiencia o degradación por no cumplir los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad (accesibilidad, eficiencia energética...) se procederá a la delimitación de ámbitos de rehabilitación edificatoria.

En principio, y sin descartar la conveniencia de, en su caso, delimitar ámbitos conjuntos de rehabilitación edificatoria, se considerará que cada una de las edificaciones existentes y consolidadas que se encuentren en la indicada situación constituye un ámbito aislado de esa naturaleza.

- En la medida en que la situación de degradación, obsolescencia, inseguridad, etc. del conjunto del ámbito y/o de determinadas partes del mismo lo justifique, se procederá a la delimitación del o de los correspondientes ámbitos conjuntos o aislados de regeneración y renovación urbana.



- La delimitación de esos ámbitos se adecuará a los criterios formales y procedimentales establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (Ley (Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas), y se complementará con la determinación de las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas para garantizar la seguridad, la salubridad, la habitabilidad, la accesibilidad universal y el uso racional de la energía, así como cualesquiera otras que para la consecución de los correspondientes objetivos de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas se estimen adecuados.

#### **VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL**

Complementariamente a las asociadas a los citados condicionantes superpuestos (suelos potencialmente contaminados; objetivos acústicos; inundabilidad; etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (artículos 173 a 178, etc. del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales"; documento "1.3. Informe de Sostenibilidad Ambiental").

#### **IX.- GRAFICOS.**

No se incluyen gráficos en la presente Norma Particular



## **“A.U. 19. TXURRUKENA BEHEKOA”**

### **I.- CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO.SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Es un ámbito residencial, situado entre la calle Errekaldea y la carretera variante, en las cercanías de Olako Zubia.

Limita al Nordeste con los ámbitos de ErrekaldeBehekoa, ErrekaldeGoikoa y Txurrukena Goikoa, y con el suelo no urbanizable en el resto de su perímetro.

Tiene una superficie total de 15.878 m<sup>2</sup>.

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- \* Consolidación de la ordenación y de la edificabilidad existente en el ámbito.
- \* Cambio de uso del edificio nº 2 de Gipuzkoa Etorbidea, (Telefónica), delimitado como parcela “a.2.1/19”, que se destina al uso residencial.

### **III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

#### **1. Calificación global**

1.1.- Zona “A. Residencial”. (Superficie: 13.675 m<sup>2</sup>).

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

- \* Sobre rasante:  
La edificabilidad autorizada en el ámbito es la asociada a las edificaciones preexistentes y consolidadas por este Plan General.
- \* Bajo rasante:  
La edificabilidad prevista bajo rasante es la asociada a dos plantas bajo rasante autorizadas en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

B.- Condiciones generales de uso:

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general en este Plan para las zonas globales de tipología “A. Residencial”.

1.2.- Zona “E. Red viaria (S.G.)”. (Superficie: 2.203 m<sup>2</sup>).

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona global son las establecidas con carácter general para ella en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General.



## **2.- Clasificación urbanística.**

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

## **3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.**

Dicho régimen es el establecido en este mismo Plan General.

## **4.- Régimen general de programación.**

- \* El 2,27 % de los terrenos de propiedad privada de la zona global "F.1 Espacios libres urbanos (S.G.)" del ámbito "15. Olea" se vincula al desarrollo urbanístico previsto en la parcela "a.2.1/19" ordenada en este ámbito.

En consonancia con ello, los titulares de los derechos urbanísticos previstos en esa parcela procederán al cumplimiento del estándar de espacios libres generales mediante el abono del valor económico del 2,27 % de los referidos terrenos.

# **IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO**

## **1.- Calificación pormenorizada.**

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las establecidas en el plano "III.1 Zonificación Pormenorizada" del documento "4. Planos" de este Plan General.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- \* Sobre rasante:  
La edificabilidad física sobre rasante de las parcelas ordenadas en el ámbito es la asociada a la forma de las edificaciones preexistentes en ellas y que se consolidan en este Plan General.
- \* Bajo rasante:  
La edificabilidad prevista bajo rasante en cada una de las parcelas ordenadas en el ámbito es la asociada a dos plantas bajo rasante autorizada en cada una de ellas en las condiciones establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.

C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

- \* Sobre rasante:  
Se consolidan las edificaciones preexistentes y convalidadas por este Plan General, con sus actuales parámetros formales (número de plantas; altura de edificación).



\* Bajo rasante:

Se autoriza la construcción de dos plantas bajo rasante en cada una de las subzonas ordenadas, en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

D.- Condiciones particulares de uso:

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

E.- Condiciones particulares de edificación, parcelación y dominio.

Dichas condiciones son las asociadas a las edificaciones existentes y consolidadas en el ámbito.

## 2.- Categorización de los terrenos.

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado, con la salvedad referida a aquellos que reúnan las condiciones establecidas en la legislación vigente para su categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

Entre estos últimos se encuentra la parcela “a.2.1/ 19” delimitada en el ámbito.

## V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Este ámbito está afectado por los condicionantes superpuestos siguientes:

- \* CS.8 Suelos potencialmente contaminados.
- \* CS.10. Áreas acústicas.

## VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES.

No hay ningún elemento o edificación catalogado en este ámbito.

## VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

- \* Se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del ámbito.
- \* Los terrenos del ámbito que, como la parcela “a.2.1/19”, reúnan las condiciones para su clasificación y categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada se entenderán sujetos a las condiciones propias de las actuaciones de dotación, y deberán cumplir las obligaciones dotacionales, de cesión, etc. establecidas en la legislación urbanística vigente, sin perjuicio de su cumplimiento bien materialmente, bien económicamente.

\* Complementariamente:

- Siempre que las edificaciones existentes en el ámbito y consolidadas por este Plan se encuentren en situación de insuficiencia o degradación por no cumplir los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad (accesibilidad, eficiencia energética...) se procederá a la delimitación de ámbitos de rehabilitación edificatoria.

En principio, y sin descartar la conveniencia de, en su caso, delimitar ámbitos conjuntos de rehabilitación edificatoria, se considerará que cada una de las edificaciones existentes y consolidadas que se encuentren en la indicada situación constituye un ámbito aislado de esa naturaleza.

- En la medida en que la situación de degradación, obsolescencia, inseguridad, etc. del conjunto del ámbito y/o de determinadas partes del mismo lo justifique, se procederá a la delimitación del o de los correspondientes ámbitos conjuntos o aislados de regeneración y renovación urbana.
- La delimitación de esos ámbitos se adecuará a los criterios formales y procedimentales establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (Ley (Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas), y se complementará con la determinación de las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas para garantizar la seguridad, la salubridad, la habitabilidad, la accesibilidad universal y el uso racional de la energía, así como cualesquiera otras que para la consecución de los correspondientes objetivos de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas se estimen adecuados.

## VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

Complementariamente a las asociadas a los citados condicionantes superpuestos (suelos potencialmente contaminados; objetivos acústicos; inundabilidad; etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (artículos 173 a 178, etc. del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales"; documento "1.3. Informe de Sostenibilidad Ambiental").

## IX.- GRAFICOS.

No se incluyen gráficos en la presente Norma Particular



## **“A.U. 20. ERREKALDE GOIKOA”**

### **I. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Situado en contacto con Olako Zubia, el ámbito se configura como una estrecha franja de terreno al borde de la margen izquierda del río Deba, ocupada por edificaciones de carácter industrial en su práctica totalidad.

Limita al Nordeste con el citado río Deba, al Suroeste con Txurrukena, al Sureste con Atxotegi y al Noroeste con Errekalde Behekoa.

Tiene una superficie total de 5.856 m<sup>2</sup>.

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- \* Consolidación de la ordenación y de la edificabilidad existente sobre rasante.

Dicha consolidación es extensiva a la edificabilidad establecida para la parcela “b.1/ 20” (según se identifica en el presente Plan general), en la Modificación de las Normas Subsidiarias para las Área R.11 Olea y I.9 Errekalde Sur actualmente vigente.

### **III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

#### **1. Calificación global**

1.1. Zona “B. Industrial”. (Superficie: 3.994 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

- \* Sobre rasante:

La edificabilidad autorizada en el ámbito es la asociada a las edificaciones preexistentes y consolidadas por este Plan General.

Dicha consolidación es extensiva a la edificabilidad establecida para la parcela “b.1/ 20” (según se identifica en el presente Plan general), en la Modificación de las Normas Subsidiarias para las Área R.11 Olea y I.9 Errekalde Sur actualmente vigente, y que se fija en 390 m<sup>2</sup>(t)

- \* Bajo rasante:

La edificabilidad prevista bajo rasante es la asociada a dos plantas bajo rasante autorizadas en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

B.- Condiciones generales de uso:

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general en este Plan para las zonas globales de tipología “B Uso industrial”.



1.2.- Zona “E. Red viaria (S.G.)”. (Superficie: 1.862 m<sup>2</sup>).

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona global son las establecidas con carácter general para ella en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General.

## 2.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

## 3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

Dicho régimen es el establecido en este Plan General,

## 4.- Régimen general de programación.

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen.

# IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

## 1.- Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano “III.1. Zonificación Pormenorizada” del documento “4. Planos” de este Plan General.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

\* Sobre rasante:

- Parcela “b.1/ 20 .....390 m<sup>2</sup>(t)
- La edificabilidad física sobre rasante del resto de las parcelas ordenadas en el ámbito es la asociada a la forma de las edificaciones preexistentes en ellas y que se consolidan en este Plan General.

\* Bajo rasante:

La edificabilidad prevista bajo rasante en cada una de las parcelas ordenadas en el ámbito es la asociada a dos plantas bajo rasante autorizada en cada una de ellas en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

\* Sobre rasante:

- Parcela “b.1/ 20”  
Se formulará un Estudio de Detalle para determinar las condiciones de la forma de la edificación.



- En el resto de las parcelas se consolidan las edificaciones preexistentes y convalidadas por este Plan General, con sus actuales parámetros formales (número de plantas; altura de edificación).

\* Bajo rasante:

Se autoriza la construcción de dos plantas bajo rasante en cada una de las subzonas ordenadas, en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

D.- Condiciones particulares de edificación y parcelación.

- En la Parcela “b.1/ 20” se formulará un Estudio de Detalle para determinar las alineaciones y rasantes de la edificación.
- En el resto de las parcelas dichas condiciones son las asociadas a las edificaciones existentes y consolidadas en el ámbito.

E.- Condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

Son las establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General para cada una de las diversas subzonas pormenorizadas ordenadas en el ámbito.

## 2.- Categorización del suelo urbano.

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado, con la salvedad referida a aquellos que reúnan las condiciones establecidas en la legislación vigente para su categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

## V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Este ámbito está afectado por los condicionantes superpuestos siguientes:

- \* CS.8 Suelos potencialmente contaminados.
- \* CS.9 Áreas inundables.
- \* CS.10. Áreas acústicas.

## VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES

En este ámbito no hay edificación o elemento catalogado alguno.

## VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

- \* El Ayuntamiento analizará la procedencia de promover la proyección y ejecución de obras de mejora de la urbanización, incluidas las redes de servicios, y determinará las medidas adecuadas a ese respecto mediante la formulación del o de los correspondientes proyectos de obras ordinarias de urbanización.



\* Complementariamente:

- Siempre que las edificaciones existentes en el ámbito y consolidadas por este Plan se encuentren en situación de insuficiencia o degradación por no cumplir los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad (accesibilidad, eficiencia energética...) se procederá a la delimitación de ámbitos de rehabilitación edificatoria.

En principio, y sin descartar la conveniencia de, en su caso, delimitar ámbitos conjuntos de rehabilitación edificatoria, se considerará que cada una de las edificaciones existentes y consolidadas que se encuentren en la indicada situación constituye un ámbito aislado de esa naturaleza.

- En la medida en que la situación de degradación, obsolescencia, inseguridad, etc. del conjunto del ámbito y/o de determinadas partes del mismo lo justifique, se procederá a la delimitación del o de los correspondientes ámbitos conjuntos o aislados de regeneración y renovación urbana.
- La delimitación de esos ámbitos se adecuará a los criterios formales y procedimentales establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (Ley (Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas), y se complementará con la determinación de las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas para garantizar la seguridad, la salubridad, la habitabilidad, la accesibilidad universal y el uso racional de la energía, así como cualesquiera otras que para la consecución de los correspondientes objetivos de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas se estimen adecuados.

## VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

Complementariamente a las asociadas a los citados condicionantes superpuestos (suelos potencialmente contaminados; objetivos acústicos; inundabilidad; etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (artículos 173 a 178, etc. del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales"; documento "1.3. Informe de Sostenibilidad Ambiental").

## IX.- GRAFICOS.

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.



## **“A.U. 21. ERREKALDE BEHEKOA”**

### **I.- CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO.SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Es un ámbito predominantemente residencial, en el que subsiste todavía un pequeño núcleo de instalaciones industriales.

Se sitúa en la margen izquierda del río, entre el puente de Olea y el ámbito de AtxuriErrabal, que lo limitan por el Este y Oeste respectivamente. El suelo no urbanizable al Sur y el río Deba al Norte son sus otros límites.

Tiene una superficie total de 4.946 m<sup>2</sup>.

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- \* Consolidación, en términos generales, de la configuración global del ámbito, proponiendo al mismo tiempo la sustitución de los usos industriales existentes por los residenciales, más acordes con la realidad urbana de Soraluze en esa ubicación.

Esa intervención puede resumirse en los siguientes aspectos:

- Sustitución de las actuales instalaciones de la firma Churruca, S.A. por un desarrollo residencial que permita disponer de un total aproximado de 29 viviendas, bajos comerciales y garajes.
- Apertura de nuevos espacios libres, tanto en la rasante de la Calle Errekalde como en la del paseo fluvial, con el doble objetivo de posibilitar su uso público, y de procurar una mayor permeabilidad en las vistas al río.

El paseo fluvial, por su parte, podría tener continuidad con la plataforma existente en los nº 3 y 5 de la Calle Errekalde, e incluso conectarse (si las circunstancias lo permiten) con la nueva pasarela peatonal proyectada en Atxuri 19.

- \* Delimitación del Subámbito “21.1 Txurruka”, contenedor de la intervención de reurbanización y edificación prevista.

### **III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

#### **1. Calificación global**

1.1.- Zona “A. Residencial”. (Superficie: 4.000 m<sup>2</sup>).

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

- \* Sobre rasante:
  - En el Subámbito “21.1” .....3.433 m<sup>2</sup>(t)

- En el resto del ámbito:  
La edificabilidad autorizada en el ámbito es la asociada a las edificaciones preexistentes y consolidadas por este Plan General.

\* Bajo rasante:

- En el Subámbito “21.1” ..... 1.815 m<sup>2</sup>(t)

- En el resto del ámbito:  
La edificabilidad prevista bajo rasante es la asociada a dos plantas bajo rasante autorizadas en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

\* Son las establecidas, con carácter general, en este Plan para las zonas globales de tipología “A. Residencial”.

1.2.- Zona “E. Red viaria (S.G.)”. (Superficie: 946 m<sup>2</sup>).

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona global son las establecidas con carácter general para ella en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General.

## 2.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

## 3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

Dicho régimen es el establecido en este mismo Plan General.

## 4.- Régimen general de programación.

\* El 13,93 % de los terrenos de propiedad privada de la zona global “F.1 Espacios libres urbanos (S.G.)” del ámbito “15. Olea” se vincula al desarrollo urbanístico previsto en el subámbito “21.1 Txurruka”.

En consonancia con ello, los titulares de los derechos urbanísticos previstos en ese subámbito procederán al cumplimiento del estándar de espacios libres generales mediante el abono del valor económico del 13,93% de los referidos terrenos.

# IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

## 1.- Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las establecidas en el plano “III.1 Zonificación Pormenorizada” del documento “4. Planos” de este Plan General y en el gráfico correspondiente incluido en la presente Norma Particular.



B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- \* Sobre rasante:
  - Parcela “a.2 / 21.1”.....3.433 m<sup>2</sup>(t)
  - En el resto de las parcelas ordenadas en el ámbito, la edificabilidad física sobre rasante es la asociada a la forma de las edificaciones preexistentes en las mismas y que se consolidan en este Plan General.
- \* Bajo rasante:
  - Parcela “a.2 / 21.1”.....1.815 m<sup>2</sup>(t)
  - En el resto del ámbito, la edificabilidad prevista bajo rasante en cada una de las parcelas ordenadas es la asociada a dos plantas bajo rasante autorizada en cada una de ellas en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

- \* Sobre rasante:
  - Parcela “a.2 / 21.1”  
Son las definidas en los gráficos incluidos en la presente Norma particular.
  - En el resto de las parcelas del ámbito, se consolidan las edificaciones preexistentes y convalidadas por este Plan General, con sus actuales parámetros formales (número de plantas; altura de edificación).
- \* Bajo rasante:
  - Parcela “a.2 / 21.1”  
Son las definidas en los gráficos incluidos en la presente Norma particular.
  - En el resto del ámbito, se autoriza la construcción de dos plantas bajo rasante en cada una de las subzonas ordenadas, en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

D.- Condiciones particulares de uso:

D.- Condiciones particulares de uso:

- \* Parcela “a.2 / 21.1”
  - Son las definidas en los gráficos incluidos en la presente Norma particular.
  - Edificabilidad urbanística destinada a uso residencial: .....2.692 m<sup>2</sup>(t)
  - Edificabilidad urbanística destinada, sobre rasante, a otros usos autorizados, incluidos portales (terciarios...): .....741 m<sup>2</sup>(t)
- \* En el resto del ámbito, dichas condiciones son las establecidas con carácter general en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

E.- Condiciones particulares de edificación, parcelación y dominio.

- \* Parcela “a.2 / 21.1”  
Son las definidas en los gráficos incluidos en la presente Norma Particular.
- \* En el resto del ámbito, dichas condiciones son las asociadas a las edificaciones existentes y consolidadas en él.

## **2.- Categorización de los terrenos.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado, con la salvedad referida a aquellos que reúnan las condiciones establecidas en la legislación vigente para su categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

En este sentido, se entenderán categorizados de esa última manera los terrenos asociados a la nueva edificación proyectada en el subámbito “21.1 Txurruka”.

## **V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Este ámbito está afectado por los condicionantes superpuestos siguientes:

- \* CS.8 Suelos potencialmente contaminados.
- \* CS.9 Áreas inundables.
- \* CS.10. Áreas acústicas.

## **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES.**

La casa del nº 6 de la Calle Errekalde está incluida en el listado de protección a nivel municipal, perteneciente al Catálogo del presente Plan General.

## **VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.**

### **1. Régimen de urbanización.**

- \* En el Subámbito “21.1 Txurruka”, se procederá a la elaboración de un proyecto de obras de urbanización de carácter complementario a la edificación, a los efectos de la determinación y ejecución de ordenación urbanística planteada. Su contenido se ajustará a lo establecido en la legislación vigente en la materia y en este Plan General.
- \* En el resto del ámbito se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del mismo.
- \* Complementariamente:
  - Siempre que las edificaciones existentes en el ámbito y consolidadas por este Plan se encuentren en situación de insuficiencia o degradación por no cumplir los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad (accesibilidad, eficiencia energética...) se procederá a la delimitación de ámbitos de rehabilitación edificatoria.

En principio, y sin descartar la conveniencia de, en su caso, delimitar ámbitos conjuntos de rehabilitación edificatoria, se considerará que cada una de las edificaciones existentes y consolidadas que se encuentren en la indicada situación constituye un ámbito aislado de esa naturaleza.

- En la medida en que la situación de degradación, obsolescencia, inseguridad, etc. del conjunto del ámbito y/o de determinadas partes del mismo lo justifique, se procederá a la delimitación del o de los correspondientes ámbitos conjuntos o aislados de regeneración y renovación urbana.
- La delimitación de esos ámbitos se adecuará a los criterios formales y procedimentales establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (Ley (Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas), y se complementará con la determinación de las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas para garantizar la seguridad, la salubridad, la habitabilidad, la accesibilidad universal y el uso racional de la energía, así como cualesquiera otras que para la consecución de los correspondientes objetivos de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas se estimen adecuados.

## 2. Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

- \* El Subámbito "21.1 Txurruka" conforma, en sí mismo, un único e independiente ámbito de dotación.

## VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

- \* Complementariamente a las asociadas a los citados condicionantes superpuestos (suelos potencialmente contaminados; objetivos acústicos; inundabilidad; etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (artículos 173 a 178, etc. del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales"; documento "1.3. Informe de Sostenibilidad Ambiental").
- \* En particular, toda actuación en el ámbito deberá procurar mantener el ecosistema fluvial del Deba por la presencia de las especies de interés especial de mirlo acuático y martín pescador.
- \* En lo referente al impacto acústico, el presente Subámbito "21.1 Txurruka", está declarado como como Zona de Protección Acústica Especial.

Por lo tanto, y tal como se determina en el Anexo "Mapa de Ruido de Soraluze. Estudio de Afección Acústica", se sugieren como posibles medidas acústicas correctoras las siguientes sin perjuicio de una más precisa y completa determinación de ellas en el marco de la elaboración de los correspondientes planes zonales:

- a) Ajardinamientos en las zonas perimetrales de esos subámbito y ámbito en forma de mota, preferentemente con vegetación arbórea o arbustiva en su coronación.

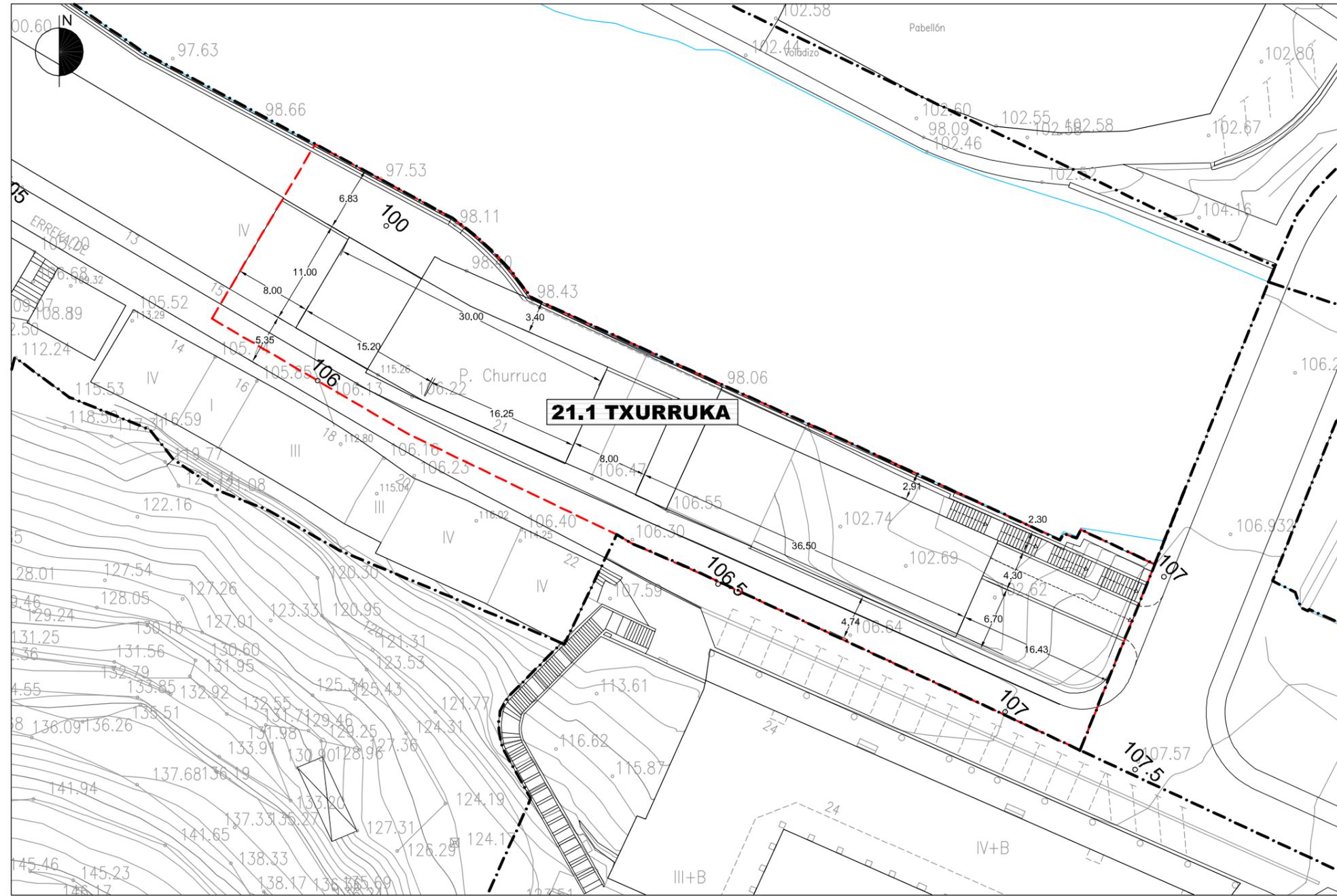
- b) Ordenación de la edificación (disposición de los edificios y distribución de los usos, así como de los distintos espacios de las viviendas) en condiciones que contribuyan al cumplimiento de los objetivos acústicos.
  
- c) Reducción de la velocidad del tráfico a su paso por la red viaria colindante con los citados subámbito y ámbito.

#### **IX.- GRAFICOS.**

1. Planta de ordenación. Definición geométrica.
2. Zonificación pormenorizada.
3. Condiciones de edificación, dominio y uso. Plantas y secciones.



A.U. 21 - ERREKALDE BEHEKOA  
**Subámbito 21.1 TXURRUKA Azpiesparrua**



ESCALA 1:500 ESKALA

- |                                 |           |                               |
|---------------------------------|-----------|-------------------------------|
| HIRIGINTZA ESPARRUAREN MUGAKETA | - - - - - | LIMITE DEL ÁMBITO URBANÍSTICO |
| AZPIESPARRUAREN MUGA            | - - - - - | LIMITE DE SUBÁMBITO           |
| PROIEKTATUTAKO SESTRA           | 110       | RASANTE PROYECTADA            |

GRÁFICO 1. GRAFIKOA  
**DELIMITACIÓN, ORDENACION Y  
 DEFINICIÓN GEOMÉTRICA.**  
**MUGAKETA, ANTOLAMENDUA ETA  
 DEFINIZIO GEOMETRIKOA.**



A.U. 21 - ERREKALDE BEHEKOA  
**Subámbito 21.1 TXURRUKA Azpiesparrua**



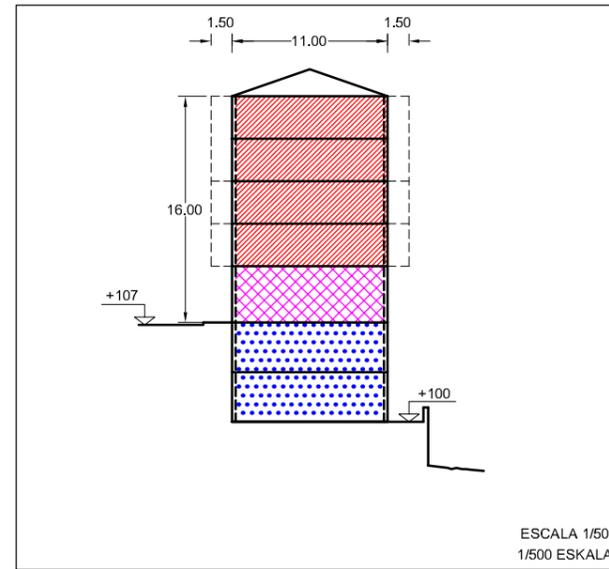
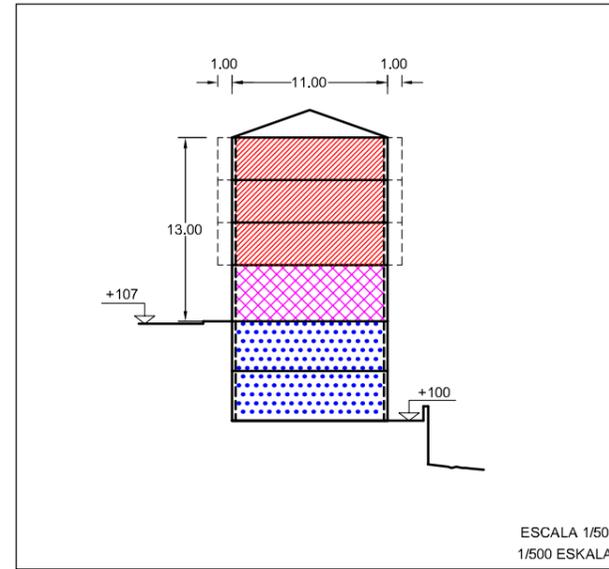
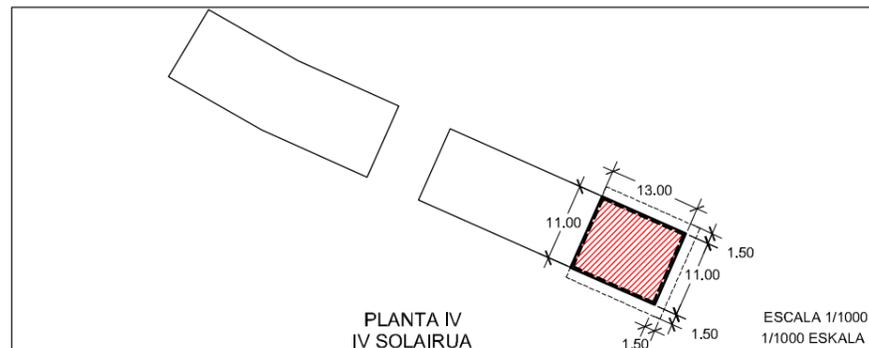
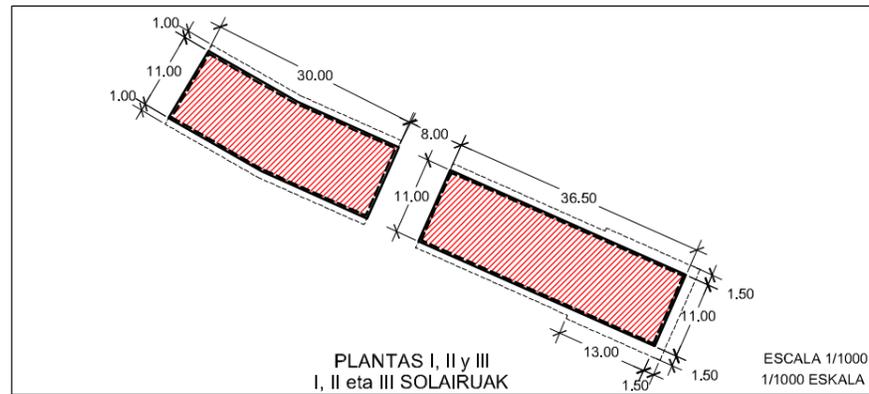
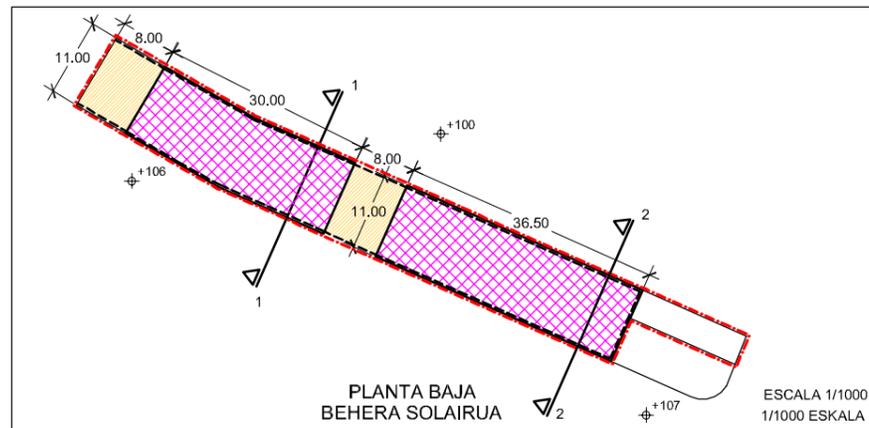
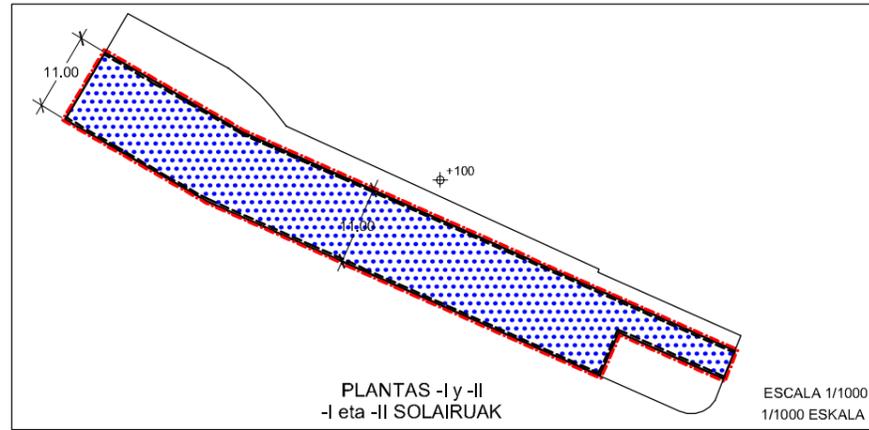
ESCALA 1:500 ESKALA

HIRIGINTZA ESPARRUAREN MUGAKETA	---	LIMITE DEL ÁMBITO URBANÍSTICO
AZPIESPARRUAREN MUGA	- - -	LIMITE DEL SUBAMBITO
BIZITEGLERABILERA KO LURSAIL ARRUNTAK	a.2	a.2 PARCELAS RESIDENCIALES COMUNES
BIDE SAREA (SO/SL)	e.	e. RED VIARIA (SG/SL)
HIRI ESPAZIO LIBREAK (SO/SL)	f.1	f.1 ESPACIOS LIBRES URBANOS (SG/SL)

GRÁFICO 2. GRAFIKOA  
**ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA**

**ZONIFIKAZIO XEHETUA**





A.U. 21 - ERREKALDE BEHEKOA  
**Subámbito 21.1 TXURRUKA Azpiesparrua**  
**Parcela a.2.1/21.1 Lursaila**

Lursailaren muga		Límite de parcela
Eraikuntza-unitatea		Unidad de edificación
Nahitaezko lerrokadura		Alineación obligatoria
Lerrokadura maximoa		Alineación máxima
Fatxadan baimendutako hegalkak		Vuelos autorizados en fachada
Garajeko ibilgailu-sarbidetaren nahitaezko kokapena		Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje
Bizitegi-erabilera		Uso residencial
Industria-erabilera		Uso industrial
Hirugarren sektoreko erabilera		Uso terciario
Ekipamendu komunitario erabilera		Uso de equipamiento comunitario
Garajea eta erabilera osagarriak		Garaje y usos auxiliares
Terraza estaligabea (Etxebizitzaren edo lokal erantsiaren erabilera pribatiboa)		Terraza descubierta (Uso privativo de vivienda o local anejo)
Erabilera publikoko eramuak		Areas de uso público
Erabilera pribatua. Eraikiezina, baimendutako sestrapean izan ezik		Uso privado No edificable excepto bajo rasante autorizado
Aterpe (Publikoko erabilera)		Porche (uso público)
Sestra perimetrala	+8.60	Rasante perimetral
Eraikuntza-altuera neurtzeko sestra perimetrala	+12.00	Rasante perimetral de medición de la altura de edificación

GRÁFICO 3. GRAFIKOA  
**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO.**  
**PLANTAS Y SECCIONES**  
**ERAIKITZEKO ETA ERABILTZEKO BALDINTZAK.**  
**OINPLANOAK ETA SEKZIOAK**



## **“A.U. 22. ERLAEGIALDEA”**

### **I.- CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO.SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Es un ámbito predominantemente residencial, situado al borde de la Calle Atxuri, entre ésta y el suelo no urbanizable.

Es destacable la existencia en él del equipamiento del Asilo de Ancianos y otras dotaciones de espacios libres significativas.

Limita al Norte con el ámbito de AtxuriErrabal y al Este con ErrekaldeBehekoa. El resto de su perímetro limita con el suelo no urbanizable.

Tiene una superficie total de 11.585 m<sup>2</sup>.

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- \* Consolidación de las características generales del ámbito, incluidas las resultantes de la Modificación de las NN.SS. aprobada el 9 de Abril de 2013, en lo referido a la parcela del Asilo.
- \* Previsión de la ampliación del Asilo de Ancianos mediante el incremento de sus actuales condiciones de ocupación y edificabilidad, implantando al mismo tiempo un pequeño desarrollo de vivienda.
- \* Delimitación del subámbito “22.1 Asilo”, contenedor de la intervención de reurbanización y edificación prevista.
- \* Formulación de un Plan Especial de Ordenación Urbana para el desarrollo del subámbito, de acuerdo con los criterios anteriormente señalados.

### **III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

#### **1. Calificación global**

1.1.- Zona “A. Residencial”. (Superficie: 8.684 m<sup>2</sup>).

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

- \* Sobre rasante:
  - En el Subámbito “22.1” ..... 1.700 m<sup>2</sup>(t)
  - En el resto de la zona residencial:  
La edificabilidad autorizada es la asociada a las edificaciones preexistentes y consolidadas por este Plan General.



- \* Bajo rasante:  
La edificabilidad prevista bajo rasante en la zona residencial es la asociada a dos plantas bajo rasante autorizadas en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

B.- Condiciones generales de uso:

- \* Edificabilidad urbanística destinada al uso de vivienda: .....800 m<sup>2</sup>(t)
- \* Edificabilidad urbanística destinada al uso de equipamiento asistencial.....900 m<sup>2</sup>(t)

Complementariamente, dichas condiciones son las establecidas, con carácter general en este Plan para las zonas globales de tipología “A. Residencial”.

1.2.- Zona “E. Red viaria (S.G.)”. (Superficie: 399 m<sup>2</sup>).

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona global son las establecidas con carácter general para ella en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General.

1.3.- Zona “F.1 Espacios libres urbanos (S.G.)”. (Superficie: 2.502 m<sup>2</sup>).

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona global son las establecidas con carácter general para ella en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General.

## 2.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

## 3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

- \* En el subámbito “22.1 Asilo”, se procederá a la elaboración de un Plan Especial de Ordenación Urbana con el fin de determinar su ordenación pormenorizada.
- \* En el resto del ámbito urbanístico dicho régimen es el establecido en este mismo Plan General

## 4.- Régimen general de programación.

- \* El 4,54 % de los terrenos de propiedad privada de la zona global “F.1 Espacios libres urbanos (S.G.)” del ámbito “15. Olea” se vincula al desarrollo urbanístico previsto en el subámbito “22.1 Asilo”.

En consonancia con ello, los titulares de los derechos urbanísticos previstos en ese subámbito procederán al cumplimiento del estándar de espacios libres generales mediante el abono del valor económico del 4,54 % de los referidos terrenos.

#### IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

##### 1.- Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

Para el Subámbito “22.1 Asilo” dichas condiciones serán las que se establezcan en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en él.

Para el resto del ámbito son las establecidas en el plano “III.1 Zonificación Pormenorizada” del documento “4. Planos” de este Plan General.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

\* Subámbito “22.1 Asilo”

La edificabilidad física de cada parcela será la que resulte de las previsiones que establezca el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en él.

\* Resto del ámbito urbanístico

- Sobre rasante:

La edificabilidad física sobre rasante de las parcelas ordenadas en el resto del ámbito es la asociada a la forma de las edificaciones preexistentes en las mismas y que se consolidan en este Plan General.

- Bajo rasante:

La edificabilidad prevista bajo rasante en cada una de las parcelas ordenadas en el resto del ámbito es la asociada a dos plantas bajo rasante autorizada en cada una de ellas en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

\* Subámbito “22.1 Asilo”

Dichas condiciones serán las que establezca el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el mismo.

\* Resto del ámbito urbanístico

- Sobre rasante:

Se consolidan las edificaciones preexistentes y convalidadas por este Plan General, con sus actuales parámetros formales (número de plantas; altura de edificación).

- Bajo rasante:

Se autoriza la construcción de dos plantas bajo rasante en cada una de las subzonas ordenadas, en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.



D.- Condiciones particulares de uso:

- \* En el subámbito “22.1” dichas condiciones serán la que establezca el Plan Especial a promover en él, para cada una de las parcelas que ordene.
- \* En el resto del ámbito son las establecidas con carácter general en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

E.- Condiciones particulares de edificación, parcelación y dominio.

- \* En el subámbito “22.1” dichas condiciones serán la que establezca el Plan Especial a promover en él para cada una de las parcelas que ordene.
- \* En el resto del ámbito dichas condiciones son las asociadas a las edificaciones existentes y consolidadas por este Plan.

## **2.- Categorización de los terrenos.**

- \* A este respecto, en los terrenos incluidos en el subámbito “22.1 Asilo”, se estará a lo que determine el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el mismo.
- \* Los terrenos del resto del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado, con la salvedad referida a aquellos que reúnan las condiciones establecidas en la legislación vigente para su categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

## **VI.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Este ámbito está afectado por los condicionantes superpuestos siguientes:

- \* CS.8 Suelos potencialmente contaminados.
- \* CS.9 Áreas inundables.
- \* CS.10. Áreas acústicas.

## **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES.**

No hay ningún elemento o edificación catalogado en este ámbito.

## **VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.**

- \* En el subámbito “22.1” el desarrollo urbanístico del ámbito se sujetará al régimen de ejecución que establezca el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en él.
- \* En el resto del ámbito se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del ámbito.



\* Complementariamente:

- Siempre que las edificaciones existentes en el ámbito y consolidadas por este Plan se encuentren en situación de insuficiencia o degradación por no cumplir los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad (accesibilidad, eficiencia energética...) se procederá a la delimitación de ámbitos de rehabilitación edificatoria.

En principio, y sin descartar la conveniencia de, en su caso, delimitar ámbitos conjuntos de rehabilitación edificatoria, se considerará que cada una de las edificaciones existentes y consolidadas que se encuentren en la indicada situación constituye un ámbito aislado de esa naturaleza.

- En la medida en que la situación de degradación, obsolescencia, inseguridad, etc. del conjunto del ámbito y/o de determinadas partes del mismo lo justifique, se procederá a la delimitación del o de los correspondientes ámbitos conjuntos o aislados de regeneración y renovación urbana.
- La delimitación de esos ámbitos se adecuará a los criterios formales y procedimentales establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (Ley (Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas), y se complementará con la determinación de las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas para garantizar la seguridad, la salubridad, la habitabilidad, la accesibilidad universal y el uso racional de la energía, así como cualesquiera otras que para la consecución de los correspondientes objetivos de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas se estimen adecuados.

## VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

Complementariamente a las asociadas a los citados condicionantes superpuestos (suelos potencialmente contaminados; objetivos acústicos; inundabilidad; etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (artículos 173 a 178, etc. del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales"; documento "1.3. Informe de Sostenibilidad Ambiental").

## IX.- GRAFICOS.

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.



## **“A.U. 23. ATXURI-ERRABAL”**

### **I.- CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO.SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Conforma uno de los arrabales del municipio en la margen izquierda del río, y se compone de edificaciones residenciales situadas a lo largo de las calles Errebal y Atxuri (antigua carretera Eibar-Bergara).

Limita al Norte con el río Deba, al Sur con Erlaegialdea y el suelo no urbanizable, al Este con ErrekaldeBehekoa y al oeste con Baltegieta - Zupidebarrena.

Tiene una superficie total de 8.861 m<sup>2</sup>.

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- \* Consolidación de la ordenación y de la edificabilidad existente en el ámbito, excepción hecha del edificio nº 21 de la Calle Atxuri que se declara fuera de ordenación.

El derribo de estos dos últimos, situados en la trasera de las edificaciones principales, pretende la mejora de las condiciones espaciales de ese entorno.

- \* Construcción de una nueva pasarela sobre el río, en sustitución de la existente, con objeto de mejorar sus condiciones funcionales e hidráulicas, y eliminando también las barreras para la accesibilidad que presenta la actual.

Se propone para ello su ubicación en el nº 21 de la calle Atxuri, demoliendo las construcciones existentes y formalizando allí el sistema de rampas y escaleras necesario para su adecuado funcionamiento.

### **III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

#### **1. Calificación global**

1.1.- Zona “A. Residencial”. (Superficie: 6.909 m<sup>2</sup>).

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

- \* Sobre rasante:  
La edificabilidad autorizada en el ámbito es la asociada a las edificaciones preexistentes y consolidadas por este Plan General.
- \* Bajo rasante:  
La edificabilidad prevista bajo rasante es la asociada a dos plantas bajo rasante autorizadas en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.



B.- Condiciones generales de uso:

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general en este Plan para las zonas globales de tipología “A. Residencial”.

1.2.- Zona “E. Red viaria (S.G.)”. (Superficie: 1.835 m<sup>2</sup>).

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona global son las establecidas con carácter general para ella en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General.

1.3.- Zona “F.2. Cauces y sus márgenes. (S.G.)” (Superficie: 117 m<sup>2</sup>).

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona global son las establecidas con carácter general para ella en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General.

**2.- Clasificación urbanística.**

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

**3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.**

Dicho régimen es el establecido en este mismo Plan General.

**4.- Régimen general de programación.**

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen.

**IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO**

**1.- Calificación pormenorizada.**

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las establecidas en el plano “III.1 Zonificación Pormenorizada” del documento “4. Planos” de este Plan General.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

\* Sobre rasante:

La edificabilidad física sobre rasante de las parcelas ordenadas en el ámbito es la asociada a la forma de las edificaciones preexistentes en ellas y que se consolidan en este Plan General.

\* Bajo rasante:

La edificabilidad prevista bajo rasante en cada una de las parcelas ordenadas en el ámbito es la asociada a dos plantas bajo rasante autorizada en cada una de ellas en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.



C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

\* Sobre rasante:

Se consolidan las edificaciones preexistentes y convalidadas por este Plan General, con sus actuales parámetros formales (número de plantas; altura de edificación).

\* Bajo rasante:

Se autoriza la construcción de dos plantas bajo rasante en cada una de las subzonas ordenadas, en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

D.- Condiciones particulares de uso:

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

E.- Condiciones particulares de edificación, parcelación y dominio.

Dichas condiciones son las asociadas a las edificaciones existentes en el ámbito y consolidadas por este Plan.

## **2.- Categorización de los terrenos.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado, con la salvedad referida a aquellos que reúnan las condiciones establecidas en la legislación vigente para su categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

## **V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Este ámbito está afectado por los condicionantes superpuestos siguientes:

- \* CS.8 Suelos potencialmente contaminados.
- \* CS.9 Áreas inundables.
- \* CS.10. Áreas acústicas.

## **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES.**

Están incluidos en el Catálogo del presente Plan General, con protección a nivel municipal, los siguientes elementos:

- Casa en Calle Atxuri nº 5
- Casa en Calle Atxuri nº 9
- Casa en Calle Errabal nº 22



## VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

- \* Se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del ámbito.

Debe considerarse así el proyecto para la construcción de la nueva pasarela sobre el río Deba, incluyendo el derribo y la ejecución de los elementos necesarios para su conexión sin barreras con la calle Atxuri.

Su financiación viene determinada en el Estudio de Viabilidad Económico- Financiera del presente Plan General.

- \* Se declaran fuera de ordenación las edificaciones e instalaciones reflejadas en el gráfico “I. Edificios fuera de ordenación” incluido en estas Normas Particulares.
- \* La parcela situada en la calle Atxuri (21) que este Plan destina a dotaciones públicas, conforma un ámbito sujeto a actuación de ejecución de ese tipo de dotaciones (artículos 139, etc. de la Ley 2/2006), en el que se actuará por expropiación con el fin de proceder a su obtención por el Ayuntamiento.

- \* Complementariamente:

- Siempre que las edificaciones existentes en el ámbito y consolidadas por este Plan se encuentren en situación de insuficiencia o degradación por no cumplir los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad (accesibilidad, eficiencia energética...) se procederá a la delimitación de ámbitos de rehabilitación edificatoria.

En principio, y sin descartar la conveniencia de, en su caso, delimitar ámbitos conjuntos de rehabilitación edificatoria, se considerará que cada una de las edificaciones existentes y consolidadas que se encuentren en la indicada situación constituye un ámbito aislado de esa naturaleza.

- En la medida en que la situación de degradación, obsolescencia, inseguridad, etc. del conjunto del ámbito y/o de determinadas partes del mismo lo justifique, se procederá a la delimitación del o de los correspondientes ámbitos conjuntos o aislados de regeneración y renovación urbana.
- La delimitación de esos ámbitos se adecuará a los criterios formales y procedimentales establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (Ley (Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas), y se complementará con la determinación de las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas para garantizar la seguridad, la salubridad, la habitabilidad, la accesibilidad universal y el uso racional de la energía, así como cualesquiera otras que para la consecución de los correspondientes objetivos de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas se estimen adecuados.



### **VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL**

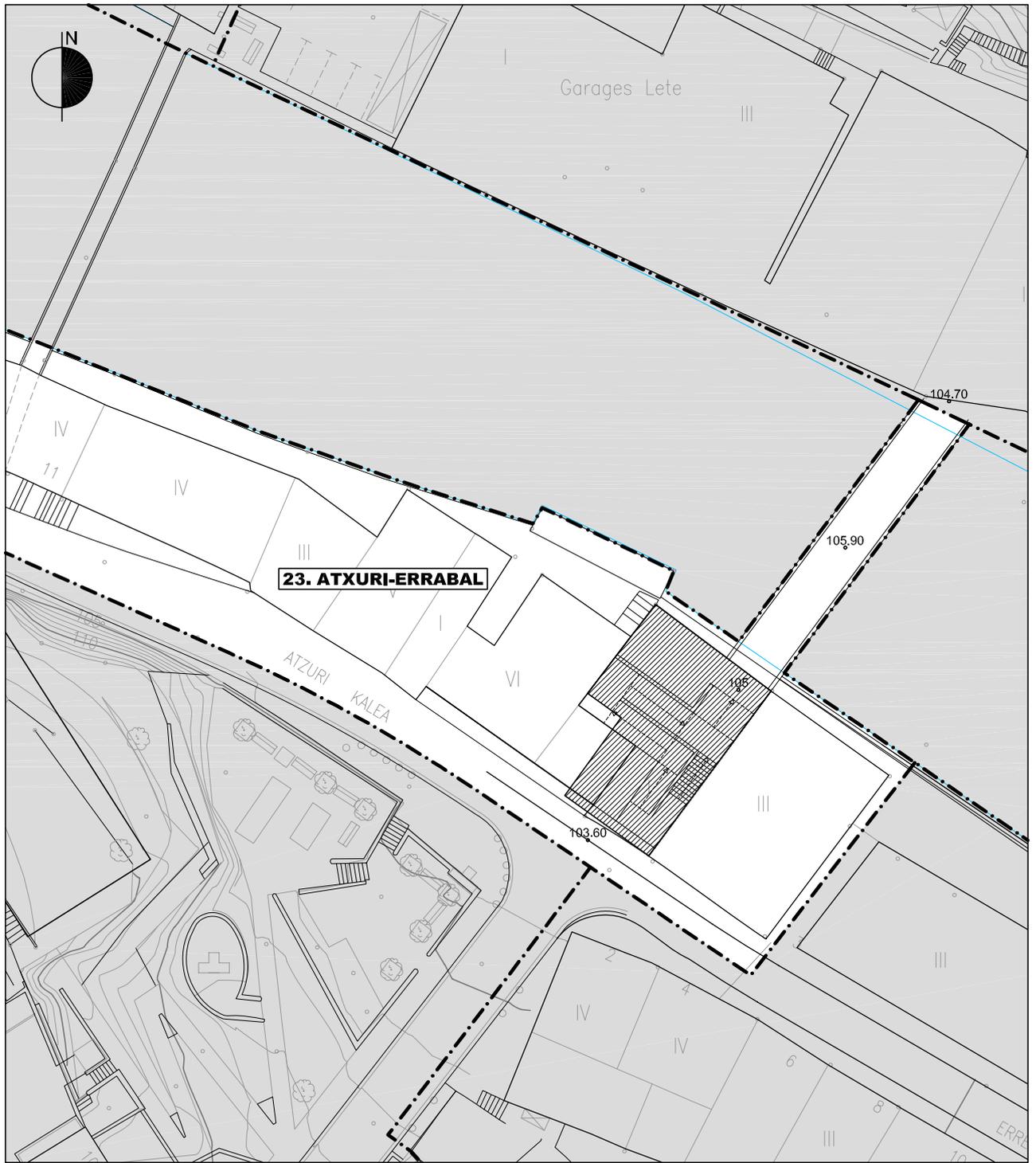
Complementariamente a las asociadas a los citados condicionantes superpuestos (suelos potencialmente contaminados; objetivos acústicos; inundabilidad; etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (artículos 173 a 178, etc. del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales"; documento "1.3. Informe de Sostenibilidad Ambiental").

### **IX.- GRAFICOS.**

1. Condiciones de ejecución.



### A.U. 23 - ATXURI ERRABAL



ESCALA 1:500 ESKALA

- |                                |   |                               |
|--------------------------------|---|-------------------------------|
| HIRIGINTZA ESPARRUEN MUGAKETA  | ---   | LIMITE DEL ÁMBITO URBANÍSTICO |
| ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK |  | EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN |

### GRÁFICO 1. GRAFIKOA CONDICIONES DE EJECUCIÓN

### GAUZATZEKO BALDINTZAK



## **“A.U. 24. BALTEGIETA-ZUPIDEBARRENA”**

### **I.- CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO.SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Lo ocupan los desarrollos residenciales lineales a lo largo de la Calle Baltegieta, entre Errabal y la antigua fábrica de S.A.P.A. (antigua carretera Eibar-Bergara).

Como elementos singulares destacan el Polideportivo y el paseo de borde del río, que va desde la pasarela de Gabolats hasta ZubiNagusia.

Limita al Este con el río Deba, al Sur con Atxuri-Errabal, al Norte con Cañones y al Oeste con el suelo no urbanizable.

Tiene una superficie total de 13.707 m<sup>2</sup>.

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

\* Consolidación de la ordenación y de la edificabilidad existente en el ámbito.

### **III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

#### **1. Calificación global**

1.1.- Zona “A. Residencial”. (Superficie: 9.026 m<sup>2</sup>).

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

\* Sobre rasante:

La edificabilidad autorizada en el ámbito es la asociada a las edificaciones preexistentes y consolidadas por este Plan General.

\* Bajo rasante:

La edificabilidad prevista bajo rasante es la asociada a dos plantas bajo rasante autorizadas en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

B.- Condiciones generales de uso:

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general en este Plan para las zonas globales de tipología “A. Residencial”.

1.2.- Zona “E. Red viaria (S.G.)”. (Superficie: 2.294 m<sup>2</sup>).

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona global son las establecidas con carácter general para ella en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General.



1.3.- Zona “G. Equipamiento Comunitario. (S.G.)” (Superficie: 2.387 m<sup>2</sup>).

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona global son las establecidas con carácter general para ella en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General.

**2.- Clasificación urbanística.**

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

**3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.**

Dicho régimen es el establecido en este mismo Plan General.

**4.- Régimen general de programación.**

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen.

**IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO**

**1.- Calificación pormenorizada.**

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las establecidas en el plano “III.1 Zonificación Pormenorizada” del documento “4. Planos” de este Plan General.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

\* Sobre rasante:

La edificabilidad física sobre rasante de las parcelas ordenadas en el ámbito es la asociada a la forma de las edificaciones preexistentes en ellas y que se consolidan en este Plan General.

\* Bajo rasante:

La edificabilidad prevista bajo rasante en cada una de las parcelas ordenadas en el ámbito es la asociada a dos plantas bajo rasante autorizada en cada una de ellas en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

\* Sobre rasante:

Se consolidan las edificaciones preexistentes y convalidadas por este Plan General, con sus actuales parámetros formales (número de plantas; altura de edificación).



- \* Bajo rasante:  
Se autoriza la construcción de dos plantas bajo rasante en cada una de las subzonas ordenadas, en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

D.- Condiciones particulares de uso:

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

E.- Condiciones particulares de edificación, parcelación y dominio.

- \* Dichas condiciones son las asociadas a las edificaciones existentes en el ámbito y consolidadas por este Plan.
- \* Se consolida la servidumbre de uso público en superficie existente en la parcela de los números 14 al 18 de la Calle Baltegieta.
- \* Asimismo, se consolida la servidumbre de uso público existente en el nº 7 de la Calle Baltegieta para el acceso a la ermita de San Emeterio y San Zeledonio (San Marcial).

No obstante, y en el contexto de cualquier transformación de las características de la parcela afectada, dicha servidumbre podrá ser reubicada dentro de la misma, manteniendo, o mejorando en su caso, la funcionalidad que actualmente dispone

## 2.- Categorización de los terrenos.

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado, con la salvedad referida a aquellos que reúnan las condiciones establecidas en la legislación vigente para su categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

## V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Este ámbito está afectado por los condicionantes superpuestos siguientes:

- \* CS.8 Suelos potencialmente contaminados.
- \* CS.9 Áreas inundables.
- \* CS.10. Áreas acústicas.

## VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES.

Forman parte del Catálogo, dentro del nivel de protección a nivel municipal, los siguientes elementos:

Torre de Zupidebarrena. C/ Baltegieta, 7  
Torre de Baltegieta. C/ Baltegieta, 22  
Casa en C/ Baltegieta, 6



## VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

- \* Se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del ámbito.
- \* Complementariamente:
  - Siempre que las edificaciones existentes en el ámbito y consolidadas por este Plan se encuentren en situación de insuficiencia o degradación por no cumplir los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad (accesibilidad, eficiencia energética...) se procederá a la delimitación de ámbitos de rehabilitación edificatoria.

En principio, y sin descartar la conveniencia de, en su caso, delimitar ámbitos conjuntos de rehabilitación edificatoria, se considerará que cada una de las edificaciones existentes y consolidadas que se encuentren en la indicada situación constituye un ámbito aislado de esa naturaleza.

- En la medida en que la situación de degradación, obsolescencia, inseguridad, etc. del conjunto del ámbito y/o de determinadas partes del mismo lo justifique, se procederá a la delimitación del o de los correspondientes ámbitos conjuntos o aislados de regeneración y renovación urbana.
- La delimitación de esos ámbitos se adecuará a los criterios formales y procedimentales establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (Ley (Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas), y se complementará con la determinación de las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas para garantizar la seguridad, la salubridad, la habitabilidad, la accesibilidad universal y el uso racional de la energía, así como cualesquiera otras que para la consecución de los correspondientes objetivos de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas se estimen adecuados.

## VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

Complementariamente a las asociadas a los citados condicionantes superpuestos (suelos potencialmente contaminados; objetivos acústicos; inundabilidad; etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (artículos 173 a 178, etc. del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales"; documento "1.3. Informe de Sostenibilidad Ambiental").

## IX.- GRAFICOS.

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

## **“A.U. 25. CAÑONES”**

### **I.- CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO.SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

El ámbito, situado al borde de la margen izquierda del río Deba, contiene los edificios e instalaciones de lo que fue la última de las fábricas de armas que existieron en la villa y le dieron nombre.

De forma longitudinal y suavemente curvada, se extiende desde la pasarela de Gabolats, hasta el último de los azudes existentes en el cauce del río (aguas abajo), en su tramo urbano.

Las construcciones, aún sin tener valores arquitectónicos relevantes, forman un potente conjunto edificado que, reflejado en la lámina de agua embalsada en todo su frente, proporciona características atractivamente singulares para el paisaje urbano de Soraluze.

Ese paisaje, reconocible desde comienzos del siglo XX, ha venido a formar parte de la memoria histórica de Placencia en lo que a su pasado industrial se refiere.

Limita al Norte con el río Deba, al Este con Baltegieta-Zupidebarrena, al Oeste con Baltegieta-Iturburu y al Sur con el suelo no urbanizable.

Tiene una superficie total de 10.297 m<sup>2</sup>.

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- \* Consolidación, en términos generales, de la configuración global del ámbito, proponiendo al mismo tiempo la sustitución de los usos industriales existentes por los residenciales, más acordes con la realidad urbana de Soraluze en esa ubicación.

Esa intervención puede resumirse en los siguientes aspectos:

- Consolidación de la mayor parte de las edificaciones existentes en el ámbito, rehabilitándolas para su destino al uso residencial.
- Apertura de un nuevo espacio libre en las proximidades de la pasarela de Gabolats, mediante el derribo de las construcciones existentes en ese emplazamiento.
- Construcción de un edificio de aparcamiento en altura, en sustitución del edificio existente en el nº 23 de la Calle Baltegieta.
- Reurbanización de la Calle Baltegieta y de los espacios públicos resultantes de la ordenación.
- Sustitución de la pasarela de Gabolats por otra que responda adecuadamente a las funciones que desempeña para la movilidad en el casco urbano, y mejore, al mismo tiempo, sus condiciones hidráulicas.

- \* El ámbito de Olaldea, con condiciones de centralidad en el área urbana y evitando riesgos de segregación socio espacial, acoge oportunamente la dotación global mínima vinculada a las viviendas de protección pública, incluida aquella correspondiente a la actuación integrada de Cañones (1.680 m<sup>2</sup>(t) VPO y 1.680 m<sup>2</sup>(t) de VT), respondiendo oportunamente a los criterios y objetivos planteados con carácter general en atención a la coyuntura, así como a las condiciones de viabilidad del Plan, y de acuerdo con la preceptiva autorización.<sup>2</sup>

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1. Calificación global

1.1.- Zona “A. Residencial”. (Superficie: 7.665 m<sup>2</sup>).

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

\* Sobre rasante: ..... 14.000 m<sup>2</sup>(t)

\* Bajo rasante:

La edificabilidad prevista bajo rasante es la asociada a dos plantas bajo rasante autorizadas en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

B.- Condiciones generales de uso:

\* Edificabilidad urbanística destinada a uso residencial de promoción libre: ..... 8.400 m<sup>2</sup>(t).

\* Edificabilidad urbanística prevista sobre rasante, destinada a otros usos (terciarios, garaje...) autorizados ..... 5.600 m<sup>2</sup>(t).

\* Complementariamente, el régimen de uso es el establecido, con carácter general, en este Plan para las zonas globales de tipología “A. Residencial”.

1.2.- Zona “E. Red viaria (S.G.)”. (Superficie: 2.457 m<sup>2</sup>).

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona global son las establecidas con carácter general para ella en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General.

1.3.- Zona “F.2. Cauces y sus márgenes. (S.G.)” (Superficie: 175 m<sup>2</sup>).

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona global son las establecidas con carácter general para ella en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General.

<sup>2</sup> Informe de la viceconsejería de vivienda de 26 de junio de 2016, de acuerdo con el artículo 80.4 de la Ley 2/2006, de suelo y urbanismo.

## 2.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

## 3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

Dicho régimen es el establecido en este mismo Plan General.

## 4.- Régimen general de programación.

- \* El 39,64 % de los terrenos de propiedad privada de la zona global "F.1 Espacios libres urbanos (S.G.)" del ámbito "15. Olea" se vincula al desarrollo urbanístico previsto en este ámbito "25. Cañones".

# IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

## 1.- Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las establecidas en el plano "III.1 Zonificación Pormenorizada" del documento "4. Planos" de este Plan General y en el gráfico correspondiente incluido en la presente Norma Particular.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- \* Sobre rasante:
- Parcela "a.2.1/ 25" .....960 m<sup>2</sup>(t)
  - Parcela "a.2.2/ 25" ..... 1.920 m<sup>2</sup>(t)
  - Parcela "a.2.3/ 25" ..... 3.600 m<sup>2</sup>(t)
  - Parcela "a.2.4/ 25" ..... 1.920 m<sup>2</sup>(t)
  - Parcela "i.1/ 25" 5.600 m<sup>2</sup>(t)
  - Parcela "g.1/ 25  
Se consolida la edificabilidad existente.

- \* Bajo rasante:  
La edificabilidad prevista bajo rasante en cada una de las parcelas ordenadas es la asociada a dos plantas bajo rasante autorizada en cada una de ellas en las condiciones establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.

C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

- \* Sobre rasante:  
Son las definidas en los gráficos incluidos en la presente Norma particular.
- \* Bajo rasante:  
Son las definidas en los gráficos incluidos en la presente Norma particular

D.- Condiciones particulares de uso:

Son las definidas en los gráficos incluidos en la presente Norma particular.

Complementariamente, dichas condiciones son las establecidas con carácter general en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

E.- Condiciones particulares de edificación, parcelación y dominio.

Son las definidas en los gráficos incluidos en la presente Norma particular.

## **2.- Categorización de los terrenos.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano no consolidado por insuficiencia de la urbanización.

## **V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Este ámbito está afectado por los condicionantes superpuestos siguientes:

- \* CS.8 Suelos potencialmente contaminados.
- \* CS.9 Áreas inundables.
- \* CS.10. Áreas acústicas.

## **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES.**

Están incluidos en el Catálogo del presente Plan General los edificios siguientes:

- Calle Baltegieta nº 21
- Calle Baltegieta nº 28. Pabellón largo y los dos edificios de oficinas.

En lo que se refiere a estas edificaciones del nº 28, conviene concretar los criterios de protección que se consideran adecuados para llevar a cabo la intervención propuesta.

Como ya ha sido señalado, los edificios carecen en si mismos de valores arquitectónicos relevantes, pero no así el conjunto que componen, cuya potente configuración constituye una característica a mantener en el paisaje urbano de Soraluze.

Por tanto, lo que se propone, no es una conservación a ultranza de la construcción existente, sino de sus condiciones de implantación, así como de las volumétricas y formales, como ejemplo significativo de las edificaciones industriales de su época.

En ese sentido, y en el caso de que las actuales condiciones estructurales no fueran las adecuadas para acoger los nuevos usos, no debe descartarse la reconstrucción de los edificios a mantener, conservándose siempre sus actuales características generales según lo indicado a continuación:



- En las parcelas “a.2.1/ 25”, “a.2.2/ 25” y “a.2.4/ 25”, mantenimiento de perfil y altura de la edificación, así como de las características de las fachadas, forma y dimensión de los huecos, carpinterías, aleros, molduras, etc., obtenidos de los proyectos originales con los que fueron construidos, o fotografías de la época, posibilitando la ejecución de una planta adicional (dos en la primera de las parcelas precitadas) respondiendo a un perfil abuhardillado tal y como se define en el gráfico correspondiente.
- En la parcela “a.2.3/ 25, mantenimiento del aspecto general de “pabellón” con cierres de fábrica y cubierta a dos aguas que lo caracteriza, pudiendo realizarse pequeñas modificaciones en las dimensiones de los huecos, o complementaciones de los mismos en su vertical, con la única finalidad de su adaptación al nuevo perfil y los nuevos usos de vivienda que se establecen.

## **VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.**

### **1. Régimen de urbanización.**

- \* Se procederá a la elaboración de un proyecto de obras de urbanización de carácter complementario a la edificación, a los efectos de la determinación y ejecución de ordenación urbanística planteada. Su contenido se ajustará a lo establecido tanto en la legislación vigente en la materia y en este Plan General, como en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.
- \* La sustitución de la actual pasarela sobre el río, será financiada conforme a lo establecido en el Estudio de Viabilidad Económico- Financiera del presente Plan General.

### **2. Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.**

El Ámbito Urbanístico “25 Cañones” conforma, en sí mismo, un único e independiente ámbito de actuación integrada.

### **3. Edificaciones fuera de ordenación**

Se declaran fuera de ordenación los edificios del conjunto de la factoría SAPA, señalados en el gráfico correspondiente de la presente norma particular.

### **4. Otras previsiones.**

- \* Siempre que las edificaciones existentes en el ámbito y consolidadas por este Plan se encuentren en situación de insuficiencia o degradación por no cumplir los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad (accesibilidad, eficiencia energética...) se procederá a la delimitación de ámbitos de rehabilitación edificatoria.

En principio, y sin descartar la conveniencia de, en su caso, delimitar ámbitos conjuntos de rehabilitación edificatoria, se considerará que cada una de las edificaciones existentes y consolidadas que se encuentren en la indicada situación constituye un ámbito aislado de esa naturaleza.

- \* En la medida en que la situación de degradación, obsolescencia, inseguridad, etc. del conjunto del ámbito y/o de determinadas partes del mismo lo justifique, se procederá a la delimitación del o de los correspondientes ámbitos conjuntos o aislados de regeneración y renovación urbana.
- \* La delimitación de esos ámbitos se adecuará a los criterios formales y procedimentales establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (Ley (Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas), y se complementará con la determinación de las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas para garantizar la seguridad, la salubridad, la habitabilidad, la accesibilidad universal y el uso racional de la energía, así como cualesquiera otras que para la consecución de los correspondientes objetivos de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas se estimen adecuados.

#### VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

- \* Complementariamente a las asociadas a los citados condicionantes superpuestos (suelos potencialmente contaminados; objetivos acústicos; inundabilidad; etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (artículos 173 a 178, etc. del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales"; documento "1.3. Informe de Sostenibilidad Ambiental").
- \* En particular, se procurará afectar en la menor medida posible a la vegetación ubicada en la ladera ubicada detrás del pabellón a derruir, y especialmente al arbolado de más valor ambiental (alisos) ubicado cerca de la GI-627.
- \* En lo referente al impacto acústico, el presente Ámbito Urbanístico "25 Cañones", está declarado como como Zona de Protección Acústica Especial.

Por lo tanto, y tal como se determina en el Anexo "Mapa de Ruido de Soraluze. Estudio de Afección Acústica", se sugieren como posibles medidas acústicas correctoras las siguientes, sin perjuicio de una más precisa y completa determinación de ellas en el marco de la elaboración de los correspondientes planes zonales:

- a) Ajardinamientos en las zonas perimetrales de esos subámbito y ámbito en forma de mota, preferentemente con vegetación arbórea o arbustiva en su coronación.
  - b) Ordenación de la edificación (disposición de los edificios y distribución de los usos, así como de los distintos espacios de las viviendas) en condiciones que contribuyan al cumplimiento de los objetivos acústicos.
  - c) Reducción de la velocidad del tráfico a su paso por la red viaria colindante con los citados subámbito y ámbito.
- \* Asimismo, será vinculante lo dispuesto en el Programa de Supervisión del informe de sostenibilidad ambiental (apartado VII) y, en particular, con ocasión de la redacción de los proyectos de ejecución, se establece la necesidad de emitir un informe de seguimiento municipal desde la perspectiva ambiental en el que se recogerá el cumplimiento de los condicionantes ambientales previstos.  
Se tendrán para ello en cuenta los indicadores ambientales recogidos establecidos en el Programa de Supervisión del informe de sostenibilidad ambiental.

## IX.- GRAFICOS.

1. Planta de ordenación. Definición geométrica.
2. Zonificación pormenorizada.
3. Condiciones de edificación, dominio y uso. Plantas y secciones.
4. Condiciones de ejecución.





**A.U.25 CAÑONES**



ESCALA 1:1.000 ESKALA

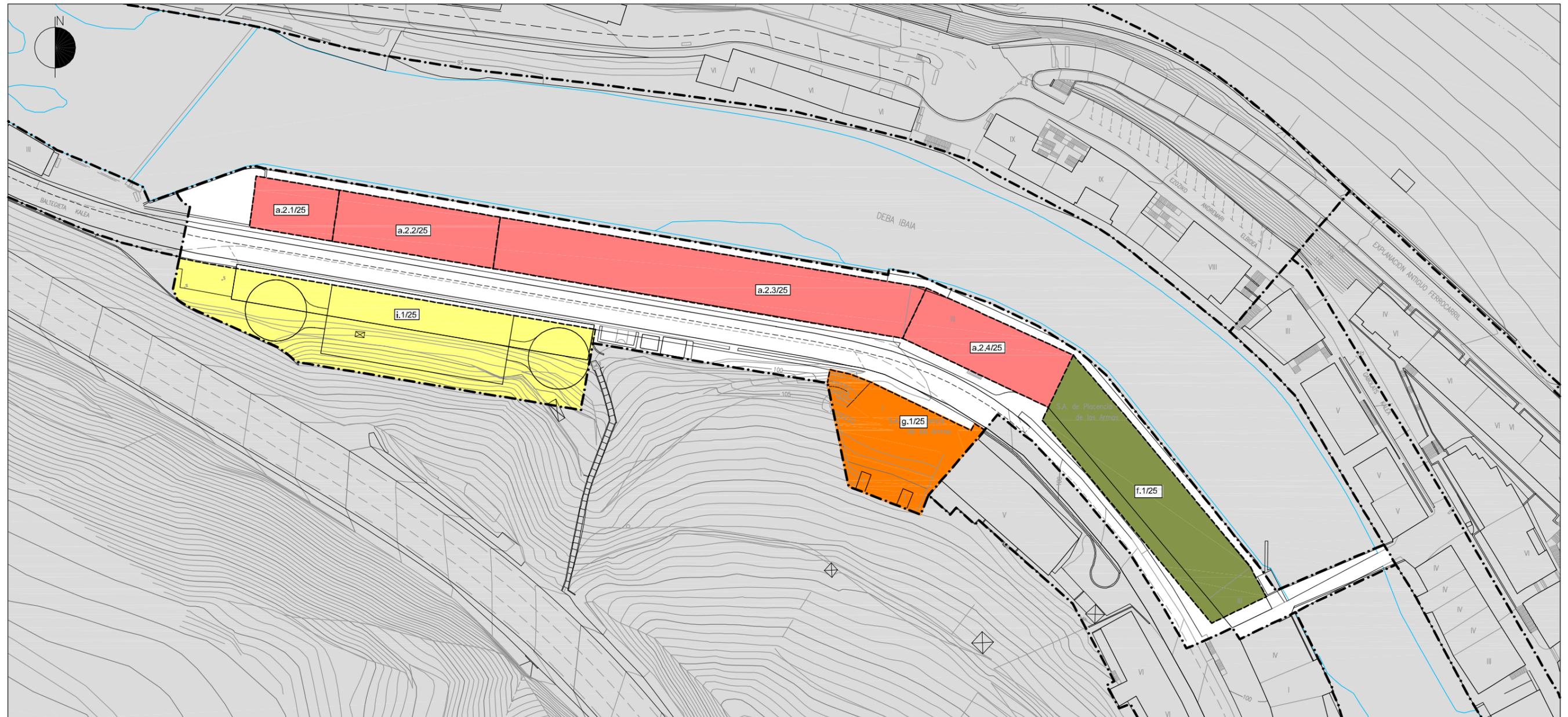
HIRIGINTZA ESPARRUEN MUGAKETA      - - - - -      LIMITE DEL ÁMBITO URBANÍSTICO

**GRÁFICO 1. GRAFIKOA**  
**DELIMITACIÓN, ORDENACIÓN Y DEFINICIÓN**  
**GEOMÉTRICA.**

**MUGAKETA, ANTOLAMENDUA ETA DEFINIZIO**  
**GEOMETRIKOA.**



A.U.25 CAÑONES

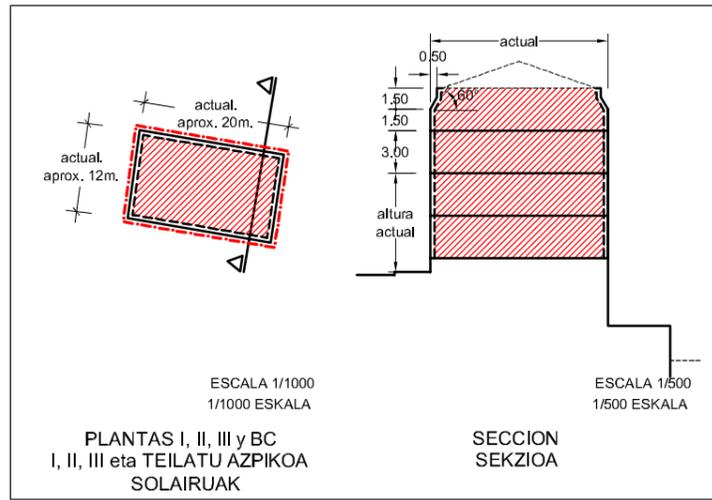


ESCALA 1:1.000 ESKALA

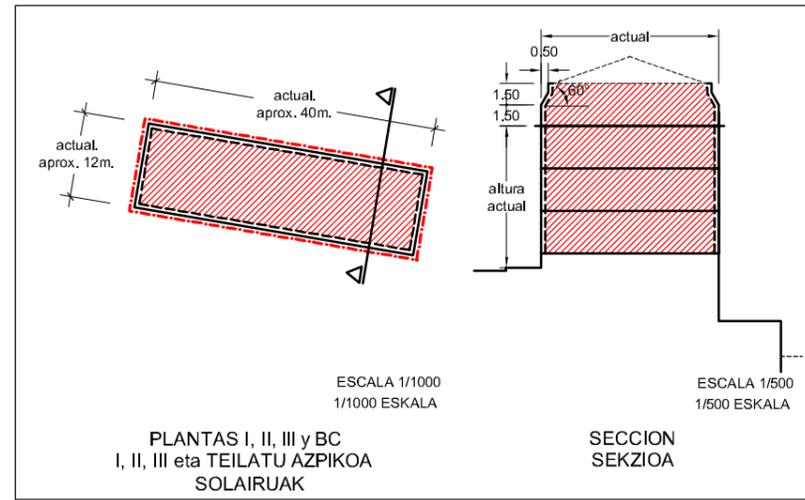
ERAIKUNTZA KOMUN BIZITEGITARAKOAK	a.2		a.2	PARCELAS RESIDENCIALES COMUNES
BIDE SAREA	e.		e.	RED VIARIA (SG/SL)
HIRI ESPAZIO LIBREAK	f.1		f.1	ESPACIOS LIBRES URBANOS (SG/SL)
KOMUNITATE EKIPAMENDUKO PARTZELAK	g.		g.	PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
GARAJERAKO LURSAILA	i.		i.	PARCELA DE GARAJE

GRÁFICO 2. GRAFIKOA  
**ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA**  
**ZONIFIKAZIO XEHETUA**

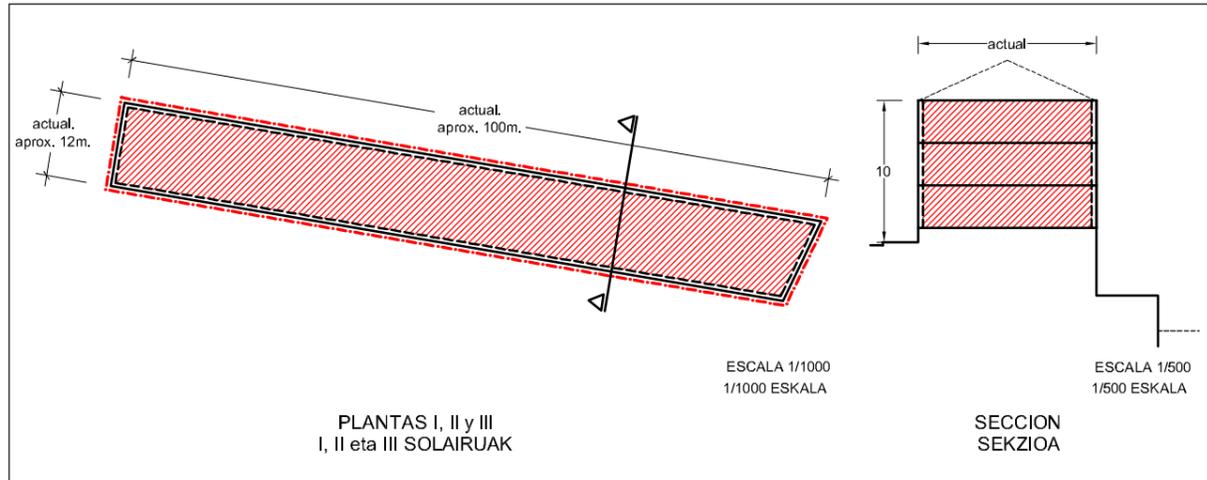




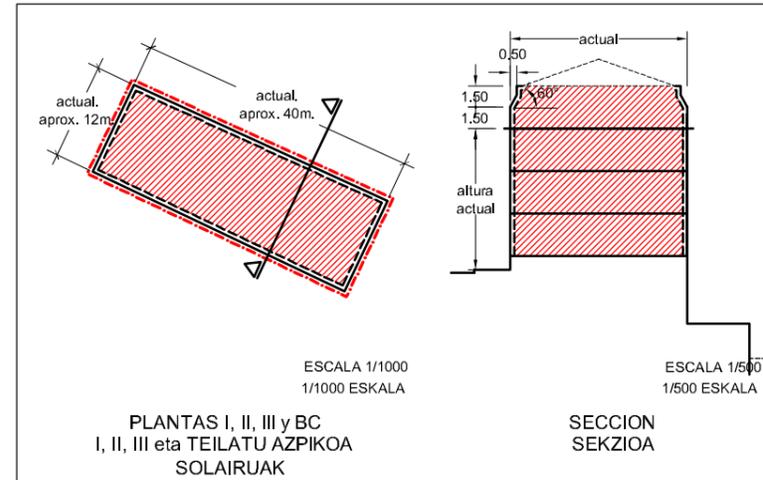
Parcela a.2.1/25 Lursaila



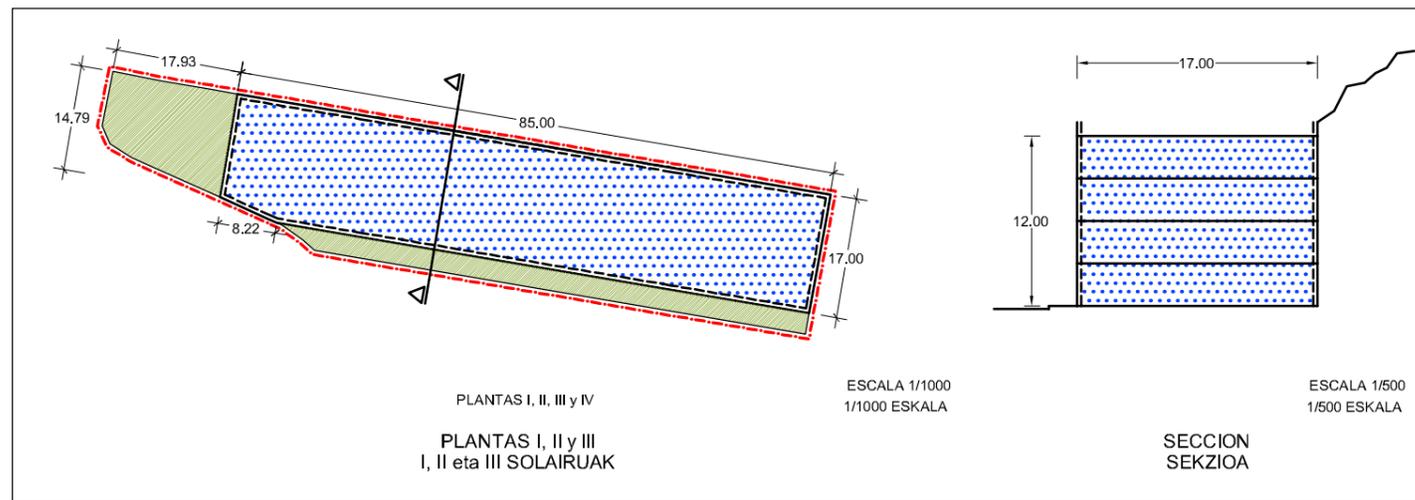
Parcela a.2.2/25 Lursaila



Parcela a.2.3/25 Lursaila



Parcela a.2.4/25 Lursaila



Parcela i.1/25 Lursaila

A.U.25 CAÑONES  
**Parcelas**  
**a.2.1/25, a.2.2/25, a.2.3/25, a.2.4/25, i.1/25**  
**Lursailak**

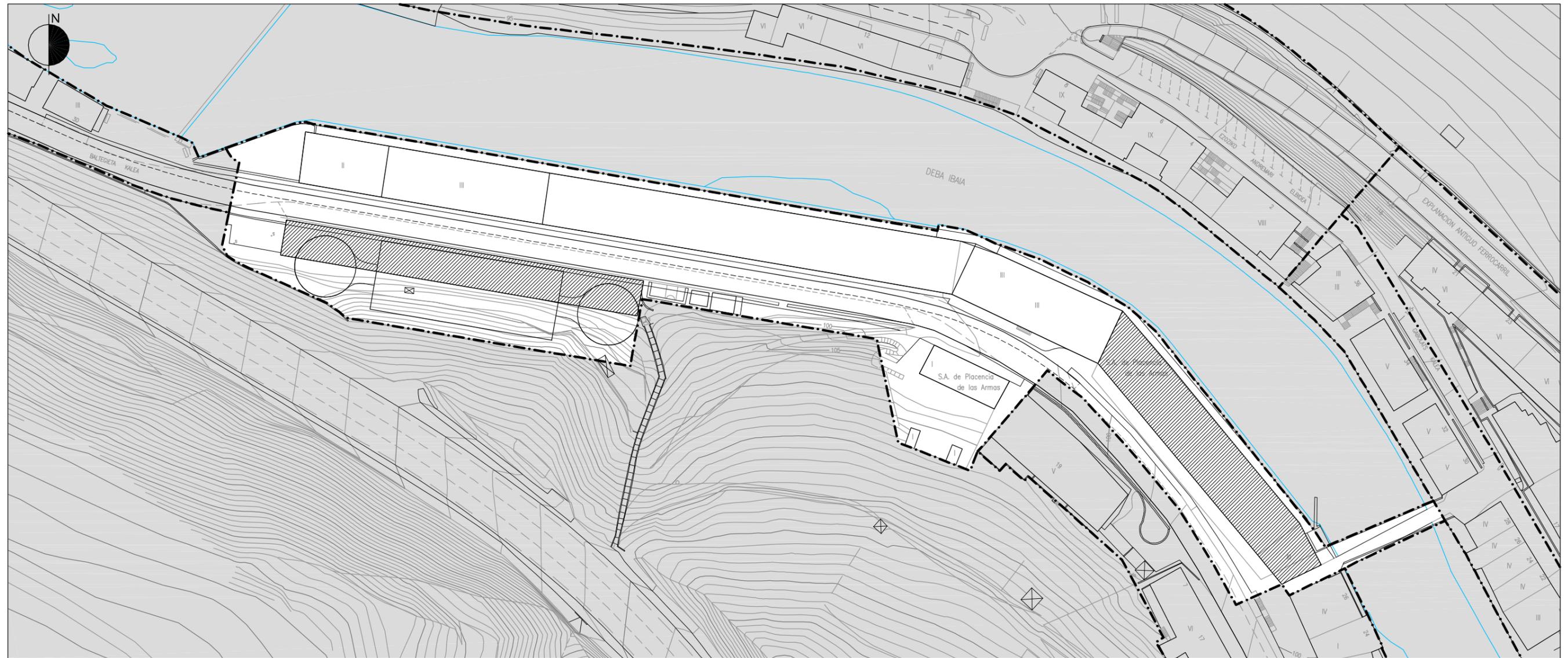
Lursailaren muga		Límite de parcela
Eraikuntza-unitatea		Unidad de edificación
Nahitaezko lerrokadura		Alineación obligatoria
Lerrokadura maximoa		Alineación máxima
Fatxadan baimendutako hegalkak		Vuelos autorizados en fachada
Garajeko ibilgailu-sarbidearen nahitaezko kokapena		Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje
Bizitegi-erabilera		Uso residencial
Industria-erabilera		Uso industrial
Hirugarren sektoreko erabilera		Uso terciario
Ekipamendu komunitarioko erabilera		Uso de equipamiento comunitario
Garajea eta erabilera osagarriak		Garaje y usos auxiliares
Terraza estaligabea (Etxebizitzaren edo lokal erantsiaren erabilera pribatiboa)		Terraza descubierta (Uso privativo de vivienda o local anejo)
Erabilera publikoko eramuak		Areas de uso público
Erabilera pribatua. Eraikiezina, baimendutako sestrapean izan ezik		Uso privado No edificable excepto bajo rasante autorizado
Aterpe (Publikoko erabilera)		Porche (uso público)
Sestra perimetrala	+8.60	Rasante perimetral
Eraikuntza-altuera neurtzeko sestra perimetrala	+12.00 ⊕	Rasante perimetral de medición de la altura de edificación

GRÁFICO 3. GRAFIKOA  
**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO.**  
**PLANTAS Y SECCIONES**

**ERAIKITZAREN, JABETZAREN ETA ERABILTZAREN**  
**BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK**



**A.U.25 CAÑONES**



ESCALA 1/1.000 ESKALA

- |                                |     |                               |
|--------------------------------|-----|-------------------------------|
| HIRIGINTZA ESPARRUEN MUGAKETA  | --- | LIMITE DEL ÁMBITO URBANÍSTICO |
| ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK | ▨   | EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN |

GRÁFICO 4. GRAFIKOA  
**CONDICIONES DE EJECUCIÓN**  
**GAUZATZEKO BALDINTZAK**



## **“A.U. 26. BALTEGIETA-ITURBURUA”**

### **I.- CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO.SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Es un ámbito residencial de pequeña entidad situado al borde del río Deba, en el extremo noroeste del núcleo urbano.

Limita al Norte con el río, al Este con el ámbito de Cañones, y al Sur y al Oeste con el suelo no urbanizable.

Tiene una superficie total de 9.417 m<sup>2</sup>.

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- \* Consolidación, en términos generales, de la ordenación y la edificabilidad existentes en el ámbito

Esa consolidación incluye las determinaciones de la “Modificación de las NN.SS. para el Área R 22 Baltegieta Pares” actualmente vigente (Aprobación definitiva: 11-01-2010), en lo que se refiere a la parcela “a.2.1 / 26”, delimitada en el presente Plan General.

- \* Eliminación de la pasarela del río existente en el ámbito, y construcción de un nuevo puente que venga a mejorar las actuales condiciones de accesibilidad, tanto en el aspecto peatonal como en el rodado.

A este respecto, el proyecto de la parcela “a.2.1/ 26” delimitada, se adecuará a las rasantes definitivas de su entorno, que serán fijadas por el proyecto del nuevo puente a ejecutar.

### **III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

#### **1. Calificación global**

1.1.- Zona “A. Residencial”. (Superficie: 940 m<sup>2</sup>).

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

- \* Sobre rasante:  
La edificabilidad autorizada en el ámbito es la asociada a las edificaciones preexistentes y consolidadas por este Plan General, incluida la prevista en la “Modificación de las NN.SS. para el Área R 22 Baltegieta Pares”, que este Plan convalida y hace suya (Parcela “a.2.1 / 26”).
- \* Bajo rasante:  
La edificabilidad prevista bajo rasante es la asociada a dos plantas bajo rasante autorizadas en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

B.- Condiciones generales de uso:

- \* El régimen de uso es el establecido, con carácter general, en este Plan para las zonas globales de tipología “A. Residencial”.

1.2.- Zona “E. Red viaria (S.G.)”. (Superficie: 8.477 m<sup>2</sup>).

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona global son las establecidas con carácter general para ella en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General.

## **2.- Clasificación urbanística.**

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

## **3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.**

Dicho régimen es el establecido en este mismo Plan General.

## **4.- Régimen general de programación.**

- \* El 4,03 % de los terrenos de propiedad privada de la zona global “F.1 Espacios libres urbanos (S.G.)” del ámbito “15. Olea” se vincula al desarrollo urbanístico previsto en la parcela “a.2.1/26” ordenada en este ámbito.

En consonancia con ello, los titulares de los derechos urbanísticos previstos en ese subámbito procederán al cumplimiento del estándar de espacios libres generales mediante el abono del valor económico del 4,03 % de los referidos terrenos.

# **IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO**

## **1.- Calificación pormenorizada.**

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las establecidas en el plano “III.1 Zonificación Pormenorizada” del documento “4. Planos” de este Plan General

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- \* Sobre rasante:

En las parcelas ordenadas en el ámbito, la edificabilidad física sobre rasante es la asociada a la forma de las edificaciones preexistentes en ellas y que se consolidan en este Plan General.

En lo que se refiere a la parcela “a.2.1/ 26”, la edificabilidad es la que resulta del gráfico incluido en la presente Norma Particular

\* Bajo rasante:

La edificabilidad prevista bajo rasante en cada una de las parcelas ordenadas es la asociada a dos plantas bajo rasante autorizada en cada una de ellas en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

\* Sobre rasante:

Se consolidan las edificaciones preexistentes y convalidadas por este Plan General, con sus actuales parámetros formales (número de plantas; altura de edificación).

En lo que se refiere a la parcela “a.2.1/ 26”, dichos parámetros son los definidos en el gráfico incluido en la presente Norma Particular.

\* Bajo rasante:

Se autoriza la construcción de dos plantas bajo rasante en cada una de las subzonas ordenadas, en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

D.- Condiciones particulares de uso:

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

E.- Condiciones particulares de edificación, parcelación y dominio.

\* Dichas condiciones son las asociadas a las edificaciones existentes en el ámbito y consolidadas por este Plan, complementadas con las previstas para la Parcela “a.2.1 / 26” en la “Modificación de las NN.SS. para el Área R 22 Baltegieta Pares”, que este Plan hace suyas.

\* En cualquier caso, la edificación de la citada parcela “a.2.1 / 26”, se adaptará a las rasantes de urbanización que se fijen en el proceso de proyectación del nuevo puente de Baltegieta que se prevé construir.

## 2.- Categorización de los terrenos.

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado, con la salvedad referida a aquellos que reúnan las condiciones establecidas en la legislación vigente para su categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

En este sentido, se entenderán categorizados de esa última manera los terrenos asociados a la nueva edificación proyectada en la Parcela “a.2.1 / 26”, proveniente de la “Modificación de las NN.SS. para el Área R 22 Baltegieta Pares”, que este Plan incorpora a su contenido.

## **V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Este ámbito está afectado por los condicionantes superpuestos siguientes:

- \* CS.8 Suelos potencialmente contaminados.
- \* CS.9 Áreas inundables.
- \* CS.10. Áreas acústicas.

## **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES.**

No hay ningún elemento o edificación catalogado en este ámbito.

## **VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.**

### **1. Régimen de urbanización.**

- \* Se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del ámbito.

Entre ellos se encuentra el proyecto de ejecución del nuevo puente previsto, en el que se definirán la ubicación precisa y demás características del elemento viario

Su financiación viene determinada en el Estudio de Viabilidad Económico- Financiera del presente Plan General.

- \* En los terrenos afectados por la “Modificación de las NN.SS. para el Área R 22 Baltegieta Pares” de 2010, y concretamente en lo referido a la Parcela “a.2.1 / 26” delimitada, se procederá a la elaboración de un proyecto de obras de urbanización de carácter complementario a la edificación, a los efectos de la determinación y ejecución de la ordenación urbanística planteada.

Dicho proyecto se acomodará a las rasantes que se definan en el proceso de proyectación del nuevo puente previsto junto a la parcela.

### **2. Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.**

- \* Los terrenos afectados por la “Modificación de las NN.SS. para el Área R 22 Baltegieta Pares” en lo referente a la Parcela “a.2.1 / 26”, conforman, en sí mismos, un ámbito de actuación de dotación.

### **3. Otras previsiones.**

- \* Siempre que las edificaciones existentes en el ámbito y consolidadas por este Plan se encuentren en situación de insuficiencia o degradación por no cumplir los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad (accesibilidad, eficiencia energética...) se procederá a la delimitación de ámbitos de rehabilitación edificatoria.



En principio, y sin descartar la conveniencia de, en su caso, delimitar ámbitos conjuntos de rehabilitación edificatoria, se considerará que cada una de las edificaciones existentes y consolidadas que se encuentren en la indicada situación constituye un ámbito aislado de esa naturaleza.

- \* En la medida en que la situación de degradación, obsolescencia, inseguridad, etc. del conjunto del ámbito y/o de determinadas partes del mismo lo justifique, se procederá a la delimitación del o de los correspondientes ámbitos conjuntos o aislados de regeneración y renovación urbana.
- \* La delimitación de esos ámbitos se adecuará a los criterios formales y procedimentales establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (Ley (Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas), y se complementará con la determinación de las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas para garantizar la seguridad, la salubridad, la habitabilidad, la accesibilidad universal y el uso racional de la energía, así como cualesquiera otras que para la consecución de los correspondientes objetivos de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas se estimen adecuados.

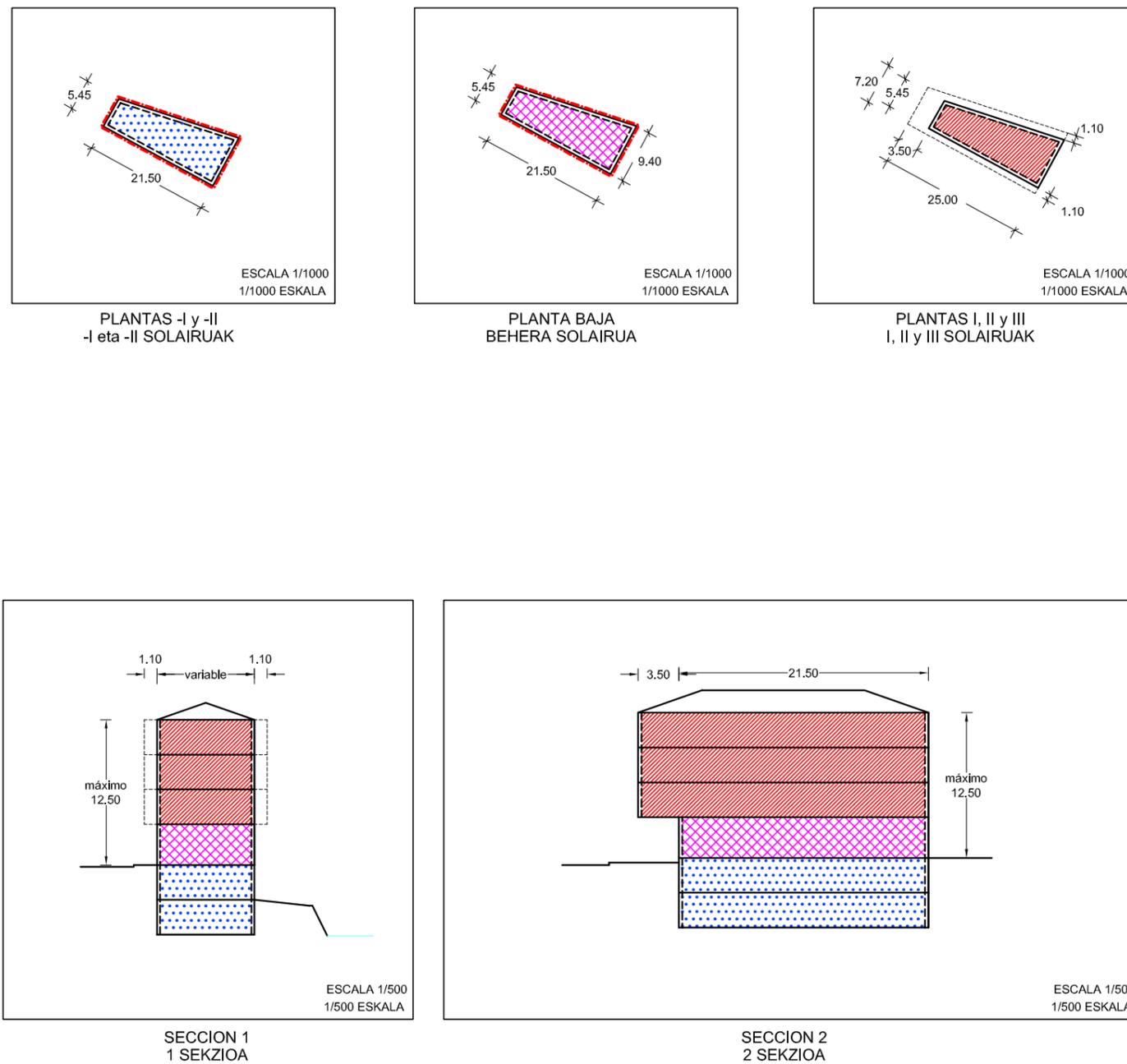
#### **VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL**

Complementariamente a las asociadas a los citados condicionantes superpuestos (suelos potencialmente contaminados; objetivos acústicos; inundabilidad; etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (artículos 173 a 178, etc. del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales"; documento "1.3. Informe de Sostenibilidad Ambiental").

#### **IX.- GRAFICOS.**

1. Condiciones de edificación, dominio y uso. Plantas y secciones.





**A.U.26 BALTEGIETA**  
**Parcela a.2.1/26 Lursaila**

Lursailaren muga		Límite de parcela
Eraikuntza-unitatea		Unidad de edificación
Nahitaezko lerrokadura		Alineación obligatoria
Lerrokadura maximoa		Alineación máxima
Fatxadan baimendutako hegalkak		Vuelos autorizados en fachada
Garajeko ibilgailu-sarbiderearen nahitaezko kokapena		Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje
Bizitegi-erabilera		Uso residencial
Industria-erabilera		Uso industrial
Hirugarren sektoreko erabilera		Uso terciario
Ekipamendu komunitarioko erabilera		Uso de equipamiento comunitario
Garajea eta erabilera osagarriak		Garaje y usos auxiliares
Terraza estaligabea (Etxebizitzaren edo lokal erantsiaren erabilera pribatiboa)		Terraza descubierta (Uso privativo de vivienda o local anejo)
Erabilera publikoko eramuak		Areas de uso público
Erabilera pribatua. Eraikiezina, baimendutako sestrapean izan ezik		Uso privado No edificable excepto bajo rasante autorizado
Aterpe (Publikoko erabilera)		Porche (uso público)
Sestra perimetrala	+8,60	Rasante perimetral
Eraikuntza-altuera neurtzeko sestra perimetrala	+12,00 ⊕	Rasante perimetral de medición de la altura de edificación

GRÁFICO 1. GRAFIKOA  
**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO.**  
**PLANTAS Y SECCIONES**  
**ERAIKITZAREN, JABETZAREN ETA ERABILTZAREN**  
**BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK**



## **“A.U. 27. SAGAR ERREKA”**

### **I.- CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO.SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Ámbito de uso predominantemente industrial, en el que se dan también usos residenciales, y que ocupa la vaguada de la regata que le da nombre.

Limita en casi todo su perímetro con el suelo no urbanizable, menos en una pequeña porción al Norte en contacto con Baltegieta-Iturburu.

Tiene una superficie total de 23.926 m<sup>2</sup>.

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- \* Consolidación de la ordenación y de la edificabilidad existente en el ámbito.

### **III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

#### **1. Calificación global**

1.1. Zona “A. Residencial”. (Superficie: 2.545 m<sup>2</sup>).

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

- \* Sobre rasante:  
La edificabilidad autorizada en el ámbito es la asociada a las edificaciones preexistentes y consolidadas por este Plan General.
- \* Bajo rasante:  
La edificabilidad prevista bajo rasante es la asociada a dos plantas bajo rasante autorizadas en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

B.- Condiciones generales de uso:

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general en este Plan para las zonas globales de tipología “A. Residencial”.

1.2. Zona “B. Industrial”. (Superficie: 20.428 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

- \* Sobre rasante:  
La edificabilidad autorizada en el ámbito es la asociada a las edificaciones preexistentes y consolidadas por este Plan General.

- \* **Bajo rasante:**  
La edificabilidad prevista bajo rasante es la asociada a dos plantas bajo rasante autorizadas en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

B.- Condiciones generales de uso:

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general en este Plan para las zonas globales de tipología “B Uso industrial”.

1.3. Zona “F.2. Cauces y sus márgenes. (S.G.)” (Superficie: 953 m<sup>2</sup>).

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona global son las establecidas con carácter general para ella en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General.

**2.- Clasificación urbanística.**

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

**3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.**

Dicho régimen es el establecido en este mismo Plan General.

**4.- Régimen general de programación.**

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen.

**IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO**

**1.- Calificación pormenorizada.**

- A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las establecidas en el plano “III.1 Zonificación Pormenorizada” del documento “4. Planos” de este Plan General.

- B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- \* **Sobre rasante:**  
La edificabilidad física sobre rasante de las parcelas ordenadas en el ámbito es la asociada a la forma de las edificaciones preexistentes en ellas y que se consolidan en este Plan General.
- \* **Bajo rasante:**  
La edificabilidad prevista bajo rasante en cada una de las parcelas ordenadas en el ámbito es la asociada a dos plantas bajo rasante autorizada en cada una de ellas en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

\* Sobre rasante:

Se consolidan las edificaciones preexistentes y convalidadas por este Plan General, con sus actuales parámetros formales (número de plantas; altura de edificación).

\* Bajo rasante:

Se autoriza la construcción de dos plantas bajo rasante en cada una de las subzonas ordenadas, en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

D.- Condiciones particulares de uso:

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

E.- Condiciones particulares de edificación, parcelación y dominio.

Dichas condiciones son las asociadas a las edificaciones existentes y consolidadas en el ámbito.

## **2.- Categorización de los terrenos.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado, con la salvedad referida a aquellos que reúnan las condiciones establecidas en la legislación vigente para su categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

## **V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Este ámbito está afectado por los condicionantes superpuestos siguientes:

- \* CS.8 Suelos potencialmente contaminados.
- \* CS.9 Áreas inundables.
- \* CS.10. Áreas acústicas.

## **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES.**

Está incluido en el Catálogo el edificio del nº 2 de Sagarerreaka Kalea (Antiguo edificio Indesal).

## **VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.**

- \* Se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del ámbito.



\* Complementariamente:

- Siempre que las edificaciones existentes en el ámbito y consolidadas por este Plan se encuentren en situación de insuficiencia o degradación por no cumplir los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad (accesibilidad, eficiencia energética...) se procederá a la delimitación de ámbitos de rehabilitación edificatoria.

En principio, y sin descartar la conveniencia de, en su caso, delimitar ámbitos conjuntos de rehabilitación edificatoria, se considerará que cada una de las edificaciones existentes y consolidadas que se encuentren en la indicada situación constituye un ámbito aislado de esa naturaleza.

- En la medida en que la situación de degradación, obsolescencia, inseguridad, etc. del conjunto del ámbito y/o de determinadas partes del mismo lo justifique, se procederá a la delimitación del o de los correspondientes ámbitos conjuntos o aislados de regeneración y renovación urbana.
- La delimitación de esos ámbitos se adecuará a los criterios formales y procedimentales establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (Ley (Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas), y se complementará con la determinación de las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas para garantizar la seguridad, la salubridad, la habitabilidad, la accesibilidad universal y el uso racional de la energía, así como cualesquiera otras que para la consecución de los correspondientes objetivos de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas se estimen adecuados.

#### **VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL**

Complementariamente a las asociadas a los citados condicionantes superpuestos (suelos potencialmente contaminados; objetivos acústicos; inundabilidad; etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (artículos 173 a 178, etc. del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales"; documento "1.3. Informe de Sostenibilidad Ambiental").

#### **IX.- GRAFICOS.**

No se incluye gráfico alguno en la presente norma particular



## **“A.U. 28. SAGARRAGA”**

### **I.- CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO.SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Ámbito de uso industrial, situado al nordeste del casco, más arriba que Sagar Erreka y en las cercanías del trazado de la autopista AP-1.

Limita en todo su perímetro con el suelo no urbanizable, y tiene su acceso desde Sagar Erreka.

Tiene una superficie total de 9.216 m<sup>2</sup>.

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

\* Consolidación de la ordenación y de la edificabilidad existente en el ámbito.

### **III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

#### **1. Calificación global**

1.1. Zona “B. Industrial”. (Superficie: 9.216 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

\* Sobre rasante:

La edificabilidad autorizada en el ámbito es la asociada a las edificaciones preexistentes y consolidadas por este Plan General.

\* Bajo rasante:

La edificabilidad prevista bajo rasante es la asociada a dos plantas bajo rasante autorizadas en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

B.- Condiciones generales de uso:

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general en este Plan para las zonas globales de tipología “B Uso industrial”.

#### **2.- Clasificación urbanística.**

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

#### **3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.**

Dicho régimen es el establecido en este mismo Plan General.



#### **4.- Régimen general de programación.**

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen.

### **IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO**

#### **1.- Calificación pormenorizada.**

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las establecidas en el plano “III.1 Zonificación Pormenorizada” del documento “4. Planos” de este Plan General.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

\* Sobre rasante:

La edificabilidad física sobre rasante de las parcelas ordenadas en el ámbito es la asociada a la forma de las edificaciones preexistentes en ellas y que se consolidan en este Plan General.

\* Bajo rasante:

La edificabilidad prevista bajo rasante en cada una de las parcelas ordenadas en el ámbito es la asociada a dos plantas bajo rasante autorizada en cada una de ellas en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

\* Sobre rasante:

Se consolidan las edificaciones preexistentes y convalidadas por este Plan General, con sus actuales parámetros formales (número de plantas; altura de edificación).

\* Bajo rasante:

Se autoriza la construcción de dos plantas bajo rasante en cada una de las subzonas ordenadas, en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

D.- Condiciones particulares de uso:

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

E.- Condiciones particulares de edificación, parcelación y dominio.

Dichas condiciones son las asociadas a las edificaciones existentes y consolidadas en el ámbito.



## **2.- Categorización de los terrenos.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado, con la salvedad referida a aquellos que reúnan las condiciones establecidas en la legislación vigente para su categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

## **V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Este ámbito está afectado por los condicionantes superpuestos siguientes:

- \* CS.8 Suelos potencialmente contaminados.
- \* CS.10. Áreas acústicas.

## **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES.**

No hay ningún elemento o edificación catalogado en este ámbito.

## **VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.**

- \* Se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del ámbito.
- \* Complementariamente:
  - Siempre que las edificaciones existentes en el ámbito y consolidadas por este Plan se encuentren en situación de insuficiencia o degradación por no cumplir los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad (accesibilidad, eficiencia energética...) se procederá a la delimitación de ámbitos de rehabilitación edificatoria.

En principio, y sin descartar la conveniencia de, en su caso, delimitar ámbitos conjuntos de rehabilitación edificatoria, se considerará que cada una de las edificaciones existentes y consolidadas que se encuentren en la indicada situación constituye un ámbito aislado de esa naturaleza.

- En la medida en que la situación de degradación, obsolescencia, inseguridad, etc. del conjunto del ámbito y/o de determinadas partes del mismo lo justifique, se procederá a la delimitación del o de los correspondientes ámbitos conjuntos o aislados de regeneración y renovación urbana.
- La delimitación de esos ámbitos se adecuará a los criterios formales y procedimentales establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (Ley (Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas), y se complementará con la determinación de las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas para garantizar la seguridad, la salubridad, la habitabilidad, la accesibilidad universal y el uso racional de la energía, así como cualesquiera otras que para la consecución de los correspondientes objetivos de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas se estimen adecuados.



### **VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL**

Complementariamente a las asociadas a los citados condicionantes superpuestos (suelos potencialmente contaminados; objetivos acústicos; inundabilidad; etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (artículos 173 a 178, etc. del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales"; documento "1.3. Informe de Sostenibilidad Ambiental").

### **IX.- GRAFICOS.**

No se incluye gráfico alguno en la presente norma particular



## **“A.U. 29. UGARROA”**

### **I.- CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO.SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Ámbito de uso industrial, situado al borde de la carretera GI-627, al noroeste del casco.

Limita en todo su perímetro con el suelo no urbanizable, y su accesos se producen desde la citada carretera.

Tiene una superficie total de 13.488 m<sup>2</sup>.

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

\* Consolidación de la ordenación y de la edificabilidad existente en el ámbito.

### **III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

#### **1. Calificación global**

1.1. Zona “B. Industrial”. (Superficie: 13.488 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

\* Sobre rasante:

La edificabilidad autorizada en el ámbito es la asociada a las edificaciones preexistentes y consolidadas por este Plan General.

\* Bajo rasante:

La edificabilidad prevista bajo rasante es la asociada a dos plantas bajo rasante autorizadas en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

B.- Condiciones generales de uso:

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general en este Plan para las zonas globales de tipología “B Uso industrial”.

#### **2.- Clasificación urbanística.**

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

#### **3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.**

Dicho régimen es el establecido en este mismo Plan General.



#### 4.- Régimen general de programación.

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen.

### IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

#### 1.- Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las establecidas en el plano “III.1 Zonificación Pormenorizada” del documento “4. Planos” de este Plan General.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

\* Sobre rasante:

La edificabilidad física sobre rasante de las parcelas ordenadas en el ámbito es la asociada a la forma de las edificaciones preexistentes en ellas y que se consolidan en este Plan General.

\* Bajo rasante:

La edificabilidad prevista bajo rasante en cada una de las parcelas ordenadas en el ámbito es la asociada a dos plantas bajo rasante autorizada en cada una de ellas en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

\* Sobre rasante:

Se consolidan las edificaciones preexistentes y convalidadas por este Plan General, con sus actuales parámetros formales (número de plantas; altura de edificación).

\* Bajo rasante:

Se autoriza la construcción de dos plantas bajo rasante en cada una de las subzonas ordenadas, en las condiciones establecidas en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

D.- Condiciones particulares de uso:

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan.

E.- Condiciones particulares de edificación, parcelación y dominio.

Dichas condiciones son las asociadas a las edificaciones existentes y consolidadas en el ámbito.



## **2.- Categorización de los terrenos.**

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado, con la salvedad referida a aquellos que reúnan las condiciones establecidas en la legislación vigente para su categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

## **V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Este ámbito está afectado por los condicionantes superpuestos siguientes:

- \* CS.8 Suelos potencialmente contaminados.
- \* CS.10. Áreas acústicas.

## **VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES.**

No hay ningún elemento o edificación catalogado en este ámbito.

## **VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.**

- \* Se procederá a la formulación de proyectos de obras ordinarias de urbanización siempre que se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del ámbito.

## **VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL**

Complementariamente a las asociadas a los citados condicionantes superpuestos (suelos potencialmente contaminados; objetivos acústicos; inundabilidad; etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (artículos 173 a 178, etc. del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales"; documento "1.3. Informe de Sostenibilidad Ambiental").

## **IX.- GRAFICOS.**

No se incluye gráfico alguno en la presente norma particular.

## **“A.N.U. 1. KANPOSANTU BERRIA”. (N.U)**

### **I.- CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO.SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Franja de terreno situada a lo largo del tramo de la carretera de Ezozia, que conecta el ámbito del mismo nombre con Ezozí Bidea.

Forma parte del suelo no urbanizable del municipio, y está limitada al Norte y al Sur, respectivamente, por los citados ámbitos.

Tiene una superficie de 16.388m<sup>2</sup>

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- \* Creación de un ámbito en el suelo no urbanizable, para ser destinado al sistema general de equipamiento comunitario.

Se pretende, en concreto, que acoja el nuevo cementerio de la localidad, y un área de huertas controladas de titularidad municipal.

- \* Formulación de un Plan Especial para el desarrollo del ámbito, de acuerdo con los criterios anteriormente señalados.

### **III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

#### **1. Calificación global**

- 1.1.- Zona “D.22. Paisaje rural de transición”. (Superficie: 7.021 m<sup>2</sup>).

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona global son las establecidas con carácter general para ella en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General.

Se autoriza, en todo caso y a modo de uso característico, la implantación de huertas de ocio y construcciones e instalaciones auxiliares de ellas.

- 1.3.- Zona “E. Red viaria (S.G.)”. (Superficie: 1.542 m<sup>2</sup>).

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona global son las establecidas con carácter general para ella en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General.

- 1.2.- Zona “G. Equipamiento comunitario”. (Superficie: 7.825 m<sup>2</sup>).

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona global son las establecidas con carácter general para ella en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General.

Se prevé, en concreto, su destino a uso de cementerio, a modo de ampliación del actualmente existente en ese entorno.

## **2.- Clasificación urbanística.**

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo no urbanizable.

## **3.- Régimen de determinación de la ordenación urbanística específica.**

Se procederá a la elaboración de un Plan Especial con el fin de determinar la ordenación urbanística del ámbito. Su formulación, así como la determinación de sus propuestas se adecuará a los criterios siguientes:

- \* El Plan Especial será promovido por el Ayuntamiento y aprobado dentro del primer cuatrienio de vigencia de este Plan General.
- \* La edificabilidad del ámbito, vinculada a las construcciones e instalaciones destinadas a usos de equipamiento y huertas de ocio que se ordenen, será la que determine el Plan Especial.
- \* Los parámetros formales de las construcciones e instalaciones a ordenar serán los que determine el Plan Especial.
- \* Las condiciones de ejecución de las propuestas planteadas serán las que determine el Plan Especial. En todo caso, se actuará mediante expropiación a los efectos de la obtención de los terrenos del ámbito por el Ayuntamiento, sin perjuicio de las salvedades que en su caso determine dicho Plan.

## **IV.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Este ámbito no está afectado por los condicionantes superpuestos.

## **V.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES.**

No hay ningún elemento o edificación catalogado en este ámbito.

## **VI.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL**

- \* Complementariamente a las asociadas a los citados condicionantes superpuestos (suelos potencialmente contaminados; objetivos acústicos; inundabilidad; etc.), serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental establecidas en las disposiciones y proyectos vigentes en la materia, así como en este mismo Plan (artículos 173 a 178, etc. del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales"; documento "1.3. Informe de Sostenibilidad Ambiental").
- \* La ordenación del ámbito procurará no afectar a la vegetación arbórea ubicada en su extremo noroeste, en el camino al caserío Legarda, y al arbolado de roble pedunculado aisladamente emplazado en la parcela afectada, intentando que aquella se integre en la nueva ordenación, en la medida de lo posible.



Igualmente en lo que se refiere a la vegetación ubicada en el extremo más meridional y próximo a la vaguada de la regata (fuera del ámbito) e integrar el escaso arbolado aislado en la actuación.

- \* De acuerdo al artículo 44 del Decreto 202/2004, de 19 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de sanidad mortuaria de la CAPV, en la propuesta de ordenación del ámbito se adecuará una zona para la eliminación de las basuras, y demás residuos y se cumplirán todas las medidas que establece el mencionado Decreto en relación al acondicionamiento de los cementerios de nueva construcción, además de las de gestionar adecuadamente los diferentes tipos de residuos (desechos sólidos relacionados con la exhumación de cadáveres, líquidos resultantes de la descomposición de los cadáveres, restos de flores, etc.).

## IX.- GRAFICOS.

1. Delimitación y zonificación global

En Donostia / San Sebastián, Febrero 2017.

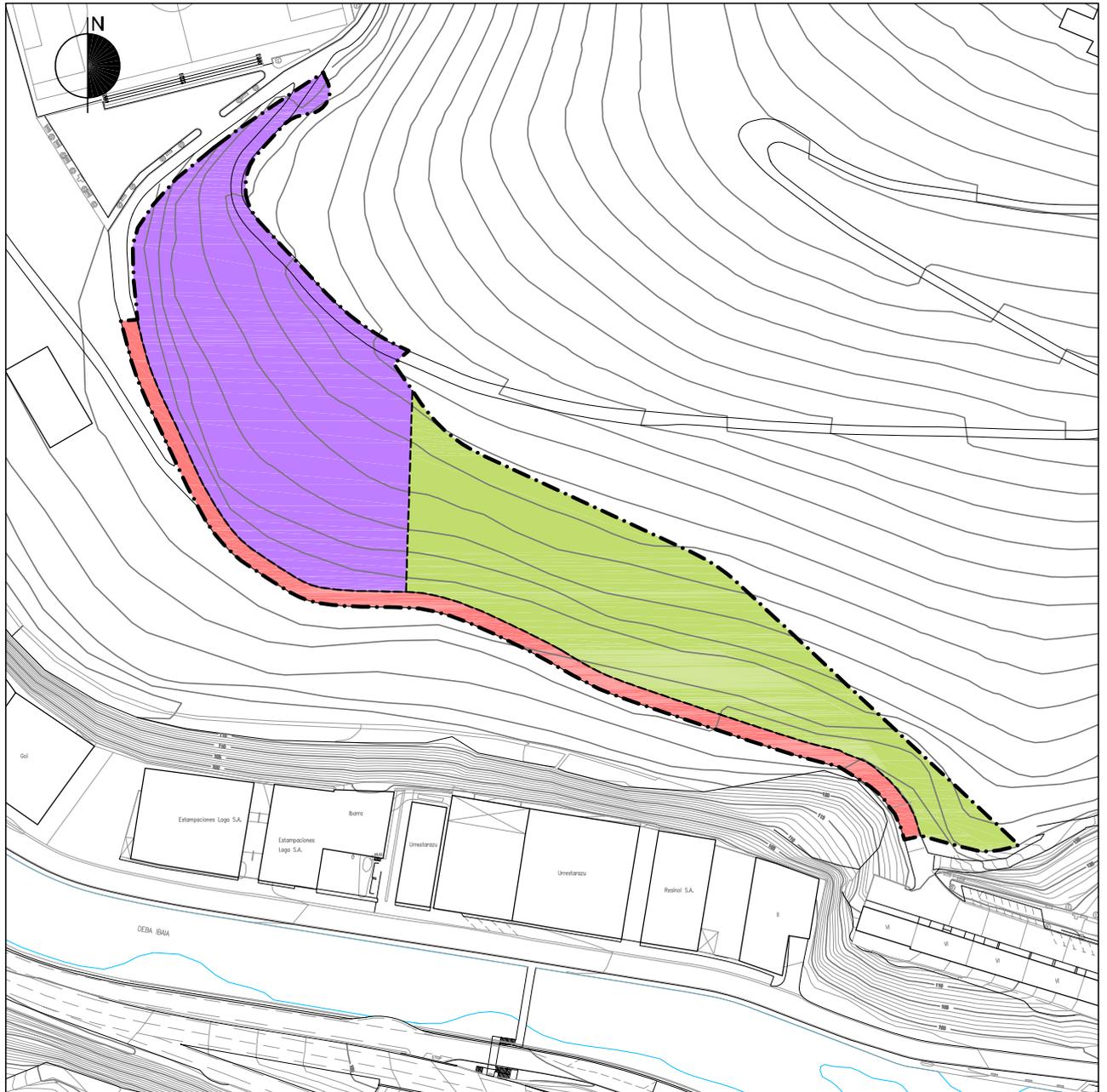
Santiago Peñalba  
Arquitecto

Manu Arruabarrena  
Arquitecto

Mikel Iriondo  
Abogado



### A.N.U. 1 - KANPOSANTU BERRIA



ESCALA 1:2.000 ESKALA

TRANTSIZIO NEKAZAL PAISAIA	D.22		D.22 PAISAJE RURAL DE TRANSICION
BIDE SAREA (SISTEMA OROKORRA)	E.		E. RED VIARIA (SISTEMA GENERAL)
EKIPAMENDU KOMUNITARIOA (SISTEMA OROKORRA)	G.		G. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (SISTEMA GENERAL)

GRÁFICO 1. GRAFIKOA  
**DELIMITACIÓN Y ZONIFICACIÓN GLOBAL**  
**MUGAKETA ETA ZONAKATZE OROKORRA**



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
SORALUZE – PLACENCIA DE LAS ARMAS**

Febrero 2017

**Documento “2. NORMAS URBANÍSTICAS”.**

“Documento 2.3. CATÁLOGO”.



Soraluze  
Placencia de las Armas

<u>INDICE</u>	Pag.
I.- Objeto del Catálogo.....	1
II.- Fuentes documentales. ....	1
III.- Normativa de aplicación.....	2
IV.- Relación de bienes y elementos catalogados.....	2
V.- Régimen de protección del patrimonio urbanístico catalogado. ....	5



## I.- OBJETO DEL CATÁLOGO.

Uno de los objetivos del planeamiento urbanístico consiste en identificar las edificaciones y los elementos que, con independencia de su valor económico directo y de su régimen de propiedad, tienen un valor colectivo, asociado a su interés cultural de carácter bien histórico-artístico, bien arqueológico.

En este caso, este Plan General da respuesta a ese cometido mediante este Catálogo en el que, por un lado, se identifican los edificios y elementos a proteger, y, por otro, el régimen de protección y tratamiento de los mismos.

En ese contexto, en lo que se refiere a los ámbitos y elementos provisionalmente sujetos al régimen de presunción arqueológica se ha de estar a la resolución de 17 de septiembre de 1997, del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes del Gobierno Vasco (BOPV nº 208, de 30 de octubre de 1997), mediante la que se dio publicidad a las resoluciones de 11 de septiembre de 1997, de declaración de zonas de presunción arqueológica de distintos municipios de Gipuzkoa.

## II.- FUENTES DOCUMENTALES.

La relación de los edificios y elementos a proteger conforme a lo establecido en este Catálogo tiene su origen en las siguientes fuentes:

- \* Catálogo de las Normas Subsidiarias municipales.
- \* Inventario Provisional del Patrimonio Histórico-Arquitectónico del País Vasco del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco.
- \* Inventario del Patrimonio Histórico-Artístico Inmueble de Gipuzkoa, del Departamento de Cultura de la Diputación Foral.
- \* Resolución de 17 de septiembre de 1997, del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes, mediante la que se dio publicidad a las resoluciones de 11 de septiembre de 1997, de declaración de zonas de presunción arqueológica de diversos municipios del Territorio Histórico de Gipuzkoa.

A partir de todo ello, se ha realizado un análisis pormenorizado de los elementos objeto de unas y otras referencias de partida, teniendo en cuenta los valores significativos de dicho patrimonio cultural (constructivos, compositivos, estéticos, históricos, artísticos, ambientales...), desde el respeto a la ciudad heredada con el compromiso de su pervivencia futura.

La catalogación se ha realizado también con un criterio de responsabilidad municipal ante el alcance de las correspondientes decisiones, responsabilidad asociada tanto a la tarea de fiscalizar que la edificación catalogada es tratada en condiciones que conllevan el mantenimiento y la preservación de sus valores culturales y patrimoniales, como al eventual contenido económico, asociado al abono de las obras y actuaciones necesarias para su mantenimiento en las condiciones adecuadas, siempre que su coste exceda de las obligaciones que a ese respecto tienen sus propietarios, de acuerdo, al menos, con lo dispuesto, entre otras, en las previsiones del artículo "9.1" de la Ley de Suelo de 2008 (Real Decreto Legislativo 2/2008), y en el contenido dado al mismo en la recientemente aprobada Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas, de 26 de junio de 2013.



La catalogación se ha realizado además teniendo en cuenta la viabilidad de las propuestas que se formulan en el presente Plan General.

### III.- NORMATIVA DE APLICACIÓN.

Tal como se ha señalado, la normativa de protección de las áreas y elementos de carácter arqueológico incluidos en este Catálogo es la definida en el contexto del expediente promovido por el Departamento de Cultura del Gobierno Vasco, mediante resolución de 11 de septiembre de 1997.

Por su parte los restantes bienes y elementos incluidos en este Catálogo estarán sometidos al régimen de protección establecido tanto en este mismo Plan, como en la legislación vigente en la materia (Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco; Ley 5/2006, de 17 de noviembre, del Patrimonio de Euskadi, etc.).

### IV.- RELACIÓN DE BIENES Y ELEMENTOS CATALOGADOS.

El municipio no cuenta con un patrimonio de singular valor, como se observa de hecho comprobando que, en la actualidad, tan sólo dos elementos se encuentran calificados en el municipio: el pórtico de la iglesia de Santa María la Real y la Estación megalítica de Elosua-Placencia. Complementariamente se encuentran inventariadas la Zona arqueológica del casco histórico y las zonas de presunción arqueológica del municipio; y cuenta con expediente de calificación incoado un elemento más: la Casa Torre de Arregia, en la calle Gabolats, 2.

No obstante, en atención a la consideración del patrimonio local, desde la perspectiva municipal se ha considerado preciso, además de catalogar los **elementos objeto de protección supramunicipal**, incluidos los elementos de presunción arqueológica y las zonas arqueológicas, plantear los siguientes objetivos:

- Consolidar el **casco histórico** del municipio, consolidando su Plan Especial de Rehabilitación, sin perjuicio del reajuste de algunas de sus determinaciones, tendentes en general a mantener un mayor número de edificios, en particular en el borde del río.
- Salvaguardar la imagen urbana del río Deba, consolidando elementos tales como las **tres presas de Olea, Igarreta y Olabarrena**, si bien reduciendo la altura de las dos últimas con el triple objetivo adicional de reducir el riesgo de inundación, de favorecer el paso de la fauna y de mantener las láminas de agua en el área urbana.
- Salvaguardar la memoria y la impronta de la última implantación edificatoria de la **fábrica de cañones (SAPA)** en el área urbana, sin perjuicio de la sustitución y de la reposición de la edificación atendiendo a su estado y características constructivas.
- Consolidar a nivel ambiental la **fachada urbana de la margen izquierda del Deba** (trasera de calles Atxuri y Errabal).
- Incluir en el Catálogo de forma completa la **iglesia de Santa María la Real**.
- Incluir en el Catálogo la parcela correspondiente a la primera implantación de la fábrica de cañones en la calle **Errabal, 10** (casa Erregetxe zaharra).
- Incluir en el Catálogo las **casas urbanas** más significativas.



- Incluir en el Catálogo una selección representativa de los **caseríos** del municipio situados en el medio rural.
- Incluir en el Catálogo, tras la consideración de todas ellas, numerosas en el municipio, de aquellas **ermitas** con algún interés desde el punto de vista cultural.
- Incluir en el catálogo los **puentes del antiguo trazado ferroviario**, sin perjuicio de su remodelación con el objeto de propiciar la ejecución de la vía ciclista del valle del Deba utilizando dicha infraestructura, y facilitando así su puesta en valor.

No se ha considerado por otra parte oportuno extender el Catálogo de forma generalizada al patrimonio industrial preexistente, por entenderse tanto que éste no cuenta con valores significativos y singulares que lo hagan preciso, como que la sustitución de algunos de dichas edificaciones es imprescindible para garantizar el futuro del municipio (intervenciones en Olaldea, Txurruka...).

Todo ello lleva a incluir en el Catálogo treinta elementos objeto de alguna protección supramunicipal y cincuenta elementos adicionales a los que se otorga un nivel de protección municipal. Dichos elementos son los siguientes, identificados de acuerdo con los topónimos que los identifican con mayor rigor, de acuerdo con el análisis realizado asimismo al respecto:

**Elementos calificados:**

1. Pórtico de la iglesia de Santa María la Real.
2. Estación megalítica de Elosua-Placencia.  
(incluye 10 elementos singulares (dólmenes de Atxolin, Iruiya, y Aitzpuruko Zabala y túmulos de Aizkoin, Atxolin Txiki, Naasiko Goena, Pagobedeinkatu, Kutzebakar y Gizaburua, y la cista de Atxolintxiki 2).

**Elementos inventariados:**

3. Zona arqueológica del casco histórico.

**Elementos incoados:**

4. Casa Torre de Arregia. Gabolats, 2

**Zonas de presunción arqueológica:**

5. Ermita de San Marcial (Santos mártires Emeterio y Celedonio) (Irure auzoa).
6. Caserío Aginaga (Ezozia auzoa).
7. Molino de Armendia (Ezozia auzoa).
8. Caserío Ezpilla (Ezozia auzoa).
9. Caserío Larreategi (Ezozia auzoa).
10. Caserío Agirre.
11. Molino de Agirre bekoa.
12. Molino de Agirrebolu.
13. Molino de Arkaitz.
14. Caserío Galtzeiduko ola
15. Molino de Igareta (Iturburu)
16. Molino de Iturbe zaharra.
17. Ferrería Olabarrena (sin estructuras visibles).
18. Ferrería de Olea
19. Túmulo de Sabua
20. Ferrería de Sagarraga Ola
21. Molino de San Andrés (Kaiseta)



- 
22. Casa Erregetxe zaharra (área urbana).
  73. Caserío Irure Aundi
  74. Templo de San Esteban
  75. Caserío Aldasoro
  76. Templo de Nuestra Señora de Ezozia
  77. Ermita de San Andrés de Yriaun
  78. Caserío Iturriaga
  79. Caserío Saloguen Azpi
  80. Templo de San Emeterio y San Celdonio

**Elementos protegidos a nivel municipal:**

23. Torre de Zupidebarrena. Baltegieta, 7.
24. Fuente de Plaza Barria
25. Casa Erregetxe zaharra (Primera fábrica de cañones). Errabal, 10.
26. Iglesia de Sta. Maria la Real.
27. Torre de Baltegieta. Baltegieta, 22
28. Zubi Nagusia
29. Casa Kalebarrena, 1.
30. Casa cural. Kalebarrena, 2
31. Casa Kalebarrena, 3.
32. Casa Kalebarrena, 4.
33. Casa Kalebarrena, 5.
34. Casa Kalebarrena, 7.
35. Casa Kalebarrena, 9.
36. Casa consistorial. Calle Santa Ana, 1.
37. Casa Santa Ana, 4.
38. Casa Santa Ana, 7.
39. Casa Santa Ana, 9.
40. Casa de la calle Santa Ana, 12.
41. Casa Santa Ana, 13.
42. Casa Gabolats, 20.
43. Casa Baltegieta, 6.
44. Casa Errabal, 22.
45. Casa Atxuri, 5.
46. Casa Atxuri, 9.
47. Casa Errekalde, 6.
48. Pabellones de SAPA. (En parte.)
49. Edificio Sagarerrika, 2 (Antiguo Indesal)
50. Caserío Saloguen azpi (Irure auzoa).
51. Caserío Irure Handikoa (Irure auzoa).
52. Caserío Irure Hemendikoa (Irure auzoa).
53. Caserío Zabale (Irure auzoa).
54. Caserío Iturbe zaharra (Ezozia auzoa).
55. Caserío Armendia (Ezozia auzoa).
56. Caserío Illordo (Irure auzoa).
57. Caserío Aldasoro (Ezozia auzoa).
58. Caserío Iturriaga (San Andrés auzoa).
59. Caserío Agirre
60. Caserío Aseginolaza Zaharra
61. Caserío Izagirre
62. Caserío Goenetxea



63. Ermita de San Esteban (Irure auzoa).
64. Ermita de Nuestra Señora de Ezozia (Ezozia auzoa).
65. Ermita de San Andrés (San Andrés auzoa).
66. Ermita de San Roque (Ezozia auzoa).
67. Ermita de Santa Ageda (Irure auzoa).
68. Ermita de San Marcial (Santos mártires Emeterio y Celedonio) (Irure auzoa).
69. Presa Olea
70. Presa Igareta
71. Presa Olabarrene
72. Puentes del antiguo ferrocarril

La inclusión en el Catálogo del puente Zubi Nagusia podrá ser objeto de su oportuna consideración en atención a la problemática hidráulica que provoca.

De estimarse oportuno, cabrá desarrollar un Plan Especial del patrimonio catalogado en el que se realicen fichas particularizadas con la documentación fotográfica correspondiente, así como con datos descriptivos históricos-artísticos y arquitectónicos de sus elementos, tal y como se recomienda desde el Gobierno Vasco; recogiendo con carácter general en el presente Plan General la ubicación planimétrica de los elementos incluidos en el Catálogo.

En el Catálogo se relacionan así los edificios y elementos del patrimonio arquitectónico, arqueológico e histórico catalogados y se concreta la correspondiente normativa específica de aplicación que se recoge en las Normas Urbanísticas Generales y Particulares de este Plan.

## **V.- NORMAS URBANÍSTICAS. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO URBANÍSTICO CATALOGADO.**

### **1.- Formulación del régimen de protección de los elementos catalogados.**

Formulado de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, el Catálogo de este Plan General tiene el fin de determinar la relación de bienes y elementos construidos o naturales existentes en el término municipal de Soraluze que, por su interés artístico, cultural, histórico, ecológico o naturalístico, científico, arqueológico, u otros, deben ser preservados y protegidos de posibles intervenciones destructivas o degradantes, formulando su correspondiente régimen de protección.

Esa relación está integrada por los bienes y elementos incluidos en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan.

Todos esos bienes y elementos quedarán sometidos al régimen de protección establecido en los siguientes artículos de este documento, así como, en su caso, al régimen de protección establecido en las disposiciones vigentes en materia de patrimonio cultural y concordantes.

### **2.- Régimen general de protección de los bienes y elementos catalogados.**

- 1.- Los bienes y elementos catalogados no podrán ser objeto de intervenciones destructivas o degradantes, sin perjuicio de aquellas que tengan como fin la eliminación de añadidos sin valor o que desvirtúen el carácter de los mismos.



- 2.- Previamente a la solicitud de la correspondiente licencia municipal, el propietario o promotor afectado podrá formular ante el Ayuntamiento una consulta referida a la idoneidad de las intervenciones proyectadas en el contexto de los objetivos de preservación establecidos, así como a la materialización concreta de las obligaciones de preservación de la construcción y de sus diferentes elementos.

Con ese fin, presentará ante el Ayuntamiento un anteproyecto o documento que defina con suficiente precisión los aspectos básicos de la obra a realizar.

El posicionamiento municipal ante la citada consulta no excluirá la posibilidad de que, en la resolución referente a la correspondiente licencia se definan, eventualmente, condiciones adicionales.

En todo caso, el propietario o promotor podrá optar por formular directamente la solicitud de licencia, sin perjuicio de que el proyecto presentado deba adecuarse, en su caso, para su validez efectiva, a las condiciones establecidas en la resolución municipal, o de que, incluso, la intervención cuya autorización se solicita sea rechazada por no adecuarse a los criterios de preservación establecidos en los informes técnicos que se emitan.

- 3.- Tanto la consulta, como el proyecto de edificación u obra correspondientes, serán remitidos a los organismos correspondientes competentes en la materia, siempre que las intervenciones proyectadas incidan en bienes sometidos legalmente a la tutela e intervención de los mismos.
- 4.- Las obras a realizar en los bienes catalogados deberán cumplimentar en todo caso las condiciones de preservación establecidas en las resoluciones mencionadas en los apartados anteriores.
- 5.- La declaración de ruina de los edificios, o elementos de los mismos, sometidos, en su caso, al régimen establecido en la Ley 7/1990, de 3 de Julio, de Patrimonio Cultural Vasco, se ajustará al régimen y procedimiento establecidos en su artículo 36, resultando de aplicación en caso de ruina los criterios fijados en el Decreto 306/1998, de 10 de noviembre, sobre la declaración de estado ruinoso de los bienes culturales calificados e inventariados y actuaciones previas y posteriores a la resolución sobre el derribo de los mismos.

### **3.- Modalidades de regímenes de protección de los elementos de interés histórico-arquitectónico catalogados, y criterios generales de regulación de los mismos.**

#### 1.- Criterios generales.

En atención a los criterios establecidos en las disposiciones vigentes en la materia, se establecen los siguientes regímenes de protección sobre los edificios y elementos de Interés Histórico-Arquitectónico catalogados:

##### A.- Protección Especial.

Se aplicará a los elementos incluidos en el Catálogo en atención a su condición de edificaciones que tienen la consideración de Bienes Culturales Calificados, o Bienes Culturales Inventariados, o que cuenten con expediente promovido con ese fin, conforme a lo dispuesto en la Ley 7/90 de Patrimonio Cultural Vasco.



## B.- Protección Básica.

Se aplicará a la totalidad de los edificios y elementos incluidos en el Catálogo como "elementos protegidos a nivel municipal". Dicha protección será parcial en los supuestos en los que afecte, exclusivamente, a determinadas partes del valiosas del edificio cuya protección específica se establece.

### 2.- Régimen de Protección Especial.

Las intervenciones y actuaciones en las edificaciones y demás bienes sujetos a este régimen de protección tendrán como objetivo preferente la conservación y restauración de los mismos, autorizándose la reparación o recuperación de los elementos degradados o que han sufrido alteraciones impropias, mediante actuaciones de restauración que respeten su estructura y características, sin que en ningún caso supongan aportaciones de reinversión o nuevo diseño, requiriendo para cualquier tipo de intervención, cambio de uso o actividad la preceptiva autorización del órgano competente en materia de Patrimonio Cultural.

En ese sentido, se autorizarán con carácter general tan sólo aquellas obras e intervenciones que tengan como objetivo la restauración o reposición de los citados elementos, o la modernización de las instalaciones, permitiéndose a tal efecto las obras establecidas para la intervención de "Restauración Científica" en las disposiciones vigentes reguladoras de las Actuaciones de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

Excepcionalmente, previo estudio y justificación detallados, y siempre que se garantice la preservación de las características fundamentales de esos bienes, sin que de las mismas se derive en modo alguno alteración o minusvaloración de esas características, el Ayuntamiento podrá autorizar obras de mayor alcance con la previa autorización del citado organismo competente en materia de patrimonio cultural.

### 3.- Régimen de Protección Básica.

Los edificios y demás bienes sujetos a este régimen de protección, serán conservados y restaurados manteniendo las partes valiosas de su constitución y reponiendo, con sentido arquitectónico e histórico ajustado a las características de la obra, aquellas otras complementarias de la obra principal o de las obras secundarias.

Se autoriza la realización de obras de restauración, reposición de elementos destruidos o alterados, modernización de las instalaciones, demolición de obras añadidas, y las reformas interiores que comporten incluso reparaciones y reajustes estructurales, así como el "vaciado" de las edificaciones.

En los supuestos en los que el estado de conservación así lo requiera, podrá procederse al derribo de las edificaciones y a su sustitución por otras nuevas que, por un lado, respondan a la imagen arquitectónica general de las actuales, y, por otro, incorporen los elementos singulares destacables de las actuales. Se procederá a dicha sustitución en las condiciones establecidas bien este Plan, bien en el planeamiento a promover en su desarrollo, autorizándose los reajustes edificatorios acordes con las previsiones establecidas en dicho planeamiento.



En lo supuestos de inmuebles sujetos al régimen de "protección parcial", dicho régimen deberá entenderse referido exclusivamente a los elementos de interés identificados en cada caso, y en el contexto de las actuaciones de reforma o sustitución de las edificaciones deberán recuperarse los mismos, que se integrarán en el nuevo proyecto.

#### **4.- Régimen de protección de los elementos y zonas de interés arqueológico.**

##### **1.- Zonas arqueológicas calificadas o inventariadas.**

Dichas zonas quedan sujetas al régimen de protección establecido en la Ley 7/90 de Patrimonio Cultural Vasco (artículo "45.5").

Conforme a dicho régimen, se requiere la presentación del Proyecto Arqueológico ante la Diputación Foral de Gipuzkoa para su aprobación previa a la ejecución de las obras que pudieran afectar a estas zonas.

##### **2.- Zonas de Presunción Arqueológica por la C.A.P.V.**

Las áreas y los elementos afectados por la resolución de la Viceconsejería de Cultura del Gobierno Vasco de fecha 23/09/97, quedarán sujetos al Régimen de Protección establecido en el art. 49 de la Ley 7/90 de Patrimonio Cultural Vasco, así como a lo dispuesto al efecto en el Decreto 234/96 de 8 de octubre, por el que se establece el Régimen para la Determinación de Zonas de Presunción Arqueológica.

De conformidad con lo establecido en la referida Declaración, en estas zonas deberá realizarse un estudio previo a cualquier proyecto de obras que pudiera afectarlas, al objeto de que por parte del Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa se establezca la necesidad de presentación del proyecto arqueológico previo a la realización de las obras.

Atendiendo a la sistematización de la Delimitación de las Zonas de Presunción Arqueológica, las mismas se refieren a las siguientes tipologías de áreas de protección:

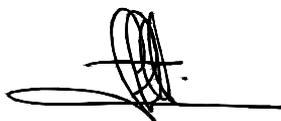
- \* (A). Área intramuros del edificio
- \* (B). Área intramuros del edificio y 15 m alrededor de su perímetro, desde el borde exterior.
- \* (C). Área que ocupa el elemento y 5 m. alrededor del mismo, a partir del borde exterior.
- \* (D). Área ocupada por el edificio e instalaciones anexas al mismo.
- \* (E). Área especificada en el plano de la incoación.



3.- Otras cuestiones.

De conformidad con lo establecido en las disposiciones vigentes en la materia, en el supuesto de hallazgo o descubrimiento de restos arqueológicos con motivo de la ejecución de movimientos de tierras, obras u otro tipo de actuaciones, se procederá a su notificación a la Administración competente en la materia (Diputación Foral de Gipuzkoa, Gobierno Vasco...).

En Donostia / San Sebastián, Febrero 2017.



Santiago Peñalba  
Arquitecto



Manu Arruabarrena  
Arquitecto



Mikel Iriondo  
Abogado

