PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALBIZTUR

Documento “2. NORMAS URBANISTICAS”

“2.2. NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES”

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALBIZTUR 1

0. RELACION DE AMBITOS URBANISTICOS Y NATURALES. 6

1. NORMA PARTICULAR DEL AMBITO URBANISTICO "A.U. 1. ERDIGUNEA 1" 6

I. SUPERFICIE Y DELIMITACION. 6

II. PROPUESTAS DE INTERVENCION. 6

III. REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL 7

1. Calificación global 7
2. Condiciones generales de ordenación de la red de sistemas locales. 9
3. Clasificación urbanística. 9
4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada. 9
5. Condiciones de uso, de carácter estructural, de las (sub)zonas pormenorizadas. 9

IV. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO 10

1. Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas. 10
2. Edificabilidad física de las (sub.) zonas pormenorizadas ordenadas. 12
3. Número máximo de viviendas por parcela. 13
4. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas: alineaciones, altura y número de plantas de la edificación. 14
5. Condiciones de uso de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas. 18
6. Categorización del suelo urbano. 18

V. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN. 18

1. Régimen de ejecución y programación general. 18
2. Plazos: 19
3. Régimen de urbanización 20
4. Coeficientes de ponderación de usos. 20
5. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos. 20

VI. ZONA ACUSTICA DE INCLUSION. 20

2. NORMA PARTICULAR DEL AMBITO URBANISTICO "A.U. 2. ERDIGUNEA 2" 20

I. SUPERFICIE Y DELIMITACION. 20

II. PROPUESTAS DE INTERVENCION. 21

III. REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL *21*
1. Calificación global 21
2. Condiciones generales de ordenación de la red de sistemas locales. 23
3. Clasificación urbanística. 23
4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada. 23
5. Condiciones de uso, de carácter estructural, de las (sub) zonas pormenorizadas. 23

IV. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO *23*
1. Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas. 23
2. Edificabilidad física de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas. 24
3. Número máximo de viviendas por parcela. 25
4. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas: alineaciones, altura y número de plantas de la edificación. 25
5. Categorización del suelo urbano. 27

V. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN. *27*
1. Régimen de ejecución y programación general. 27
2. Condiciones de actuación. 28
3. Plazos: 28
4. Coeficientes de ponderación de usos. 28
5. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos. 29

VI. ZONA ACUSTICA DE INCLUSION. *29*

3. NORMA PARTICULAR DEL AMBITO URBANISTICO "A.U. 3. INDUSTRIALDEA B" 29

I. SUPERFICIE Y DELIMITACION. *29*

II. PROPUESTAS DE INTERVENCION. *29*

III. REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL. *30*
1. Calificación global 30
2. Condiciones generales de ordenación de la red de sistemas locales. 31
3. Clasificación urbanística. 31
4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada. 31

IV. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO *31*
1. Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas. 31
2. Edificabilidad física de las (sub.)zonas pormenorizadas ordenadas. 32

3. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas: alineaciones, altura y número de plantas de la edificación. 33

Edificación existente: *33*

Edificación nueva: *33*

4. Condiciones de uso de las (sub.) zonas pormenorizadas ordenadas. 34

5. Categorización del suelo urbano. 34

V. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN. *34*

1. Régimen de ejecución y programación general. 34

2. Plazos: 35

3. Régimen de urbanización 35

4. Coeficientes de ponderación de usos. 36

5. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos. 36

VI. ZONA ACUSTICA DE INCLUSION. *36*

A los efectos del Decreto 213/2.012 el presente ámbito urbanístico se considera como ámbitos del territorio con predominio de uso residencial, siendo sus objetivos de calidad acústica de aplicación los recogidos en la tabla "B" de la parte I del anexo I del referido. *36*

4. NORMA PARTICULAR DEL AMBITO URBANISTICO "A.U. 4. INDUSTRIALDEA A" 38

I. SUPERFICIE Y DELIMITACION. *38*

II. PROPUESTAS DE INTERVENCION. *38*

III. REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL *38*

1. Calificación global 38

2. Condiciones generales de ordenación de la red de sistemas locales. 39

3. Clasificación urbanística. 39

4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada. 39

5. Régimen general de programación y ejecución 39

IV. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO. *40*

1. Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas. 40

2. Edificabilidad física de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas. 40

3. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas: alineaciones, altura y número de plantas de la edificación. 40

4. Condiciones de uso de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas. 41

V. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN. *41*

VI. ZONA ACUSTICA DE INCLUSION. *41*

5. NORMA PARTICULAR DEL AMBITO NATURAL "A.N. 1 LIC. ERNIO GATZUME" **41**

I. CARACTERÍSTICAS, SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN. *41*

II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN. *42*

III. RÉGIMEN GENERAL DE USOS Y ACTIVIDADES. *42*

6. NORMA PARTICULAR DEL AMBITO NATURAL "A.N. 2 CASTRO DE INTXUR" **43**

I. CARACTERÍSTICAS, SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN. *43*

II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN. *43*

III. RÉGIMEN GENERAL DE USOS Y ACTIVIDADES. *44*

0. RELACION DE AMBITOS URBANISTICOS Y NATURALES.

El P.G.O.U. de Albiztur presenta la siguiente relación de Ámbitos Urbanísticos y Naturales:

A. Ámbitos Urbanísticos:

1. AU1: “A.U. 1. Erdigunea 1”
2. AU2: “A.U. 2. Erdigunea 2”
3. AU4: “A.U. 3. Industrialdea B”
4. AU5: “A.U. 4. Industrialdea A”

B. Ámbitos Naturales:

1. AN1: “A.N. 1. Ernio Gatzume”
2. AN2: “A.U. 2. Castro de Intxur”

1. NORMA PARTICULAR DEL AMBITO URBANISTICO “A.U. 1. ERDIGUNEA 1”

I. SUPERFICIE Y DELIMITACION.

El ámbito urbanístico A.U.”1. ERDIGUNEA_1” se corresponde con la zona centro y oeste del conjunto del casco urbano de Albiztur.

En él se identifica la zona Oeste del centro urbano que contiene el asentamiento del Ayuntamiento y de las principales edificaciones de carácter público (Iglesia, Escuela, Frontón), además de las parcelas de uso residencial que se desarrollan a ambos lados del eje viario principal.

La gran mayoría de las edificaciones corresponde con asentamientos residenciales de carácter antiguo. Al margen de otras contadas edificaciones recientes, resulta significativa la presencia, en el extremo oeste del ámbito, de la agrupación residencial de Etarte con tipología de viviendas bifamiliares.

Su superficie total es de 62.654 m². Su delimitación es la reflejada en el plano “II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos Urbanísticos (Medio Urbano)” del documento“5. Planos” de este Plan General.

II. PROPUESTAS DE INTERVENCION.

Teniendo en cuenta el modelo urbanístico adoptado para el conjunto del casco urbano de Albiztur, se prevén nuevas intervenciones edificatorias y las propuestas de intervención en este Ambito Urbanístico son las siguientes:

- Incremento del grupo residencial de Etarte, mediante la implantación de dos parcelas residenciales de tipología "a.20", que completan con similares características las ya existentes y la implantación de otros tres bloques residenciales, que completan en su conjunto un total de 19 nuevas viviendas (dos de estos tres últimos bloques se destinan a vivienda protegida -9 viviendas-,), ubicadas en el espacio existente entre el mencionado grupo de viviendas de Etarte y el núcleo conformado por el Frontón, la Plaza, el Ayuntamiento y la Iglesia.
- La colmatación de vacíos en la trama urbana con la puesta en juego de algunas parcelas aisladas que vienen a completar dicha trama, a partir de la definición de cuatro actuaciones de dotación que implican en total un aumento de 9 viviendas sobre suelos ya urbanizados.
- Creación de un programa residencial que permita desde sus características de número, tipología edificatoria, y régimen jurídico, resolver la demanda residencial generada por la actual población de Albiztur, a partir de la concreción de nuevos suelos urbanizables en las inmediaciones del caserío Aitzalde, con el fin de implantar 12 viviendas.
- Creación de un espacio libre en el entorno de la Iglesia que, además de suponer una mejora de este tipo de dotación, garantice un espacio de protección en el entorno de la Iglesia y, en consecuencia, preserve los actuales valores paisajísticos que caracterizan al casco urbano de Albiztur.
- Mejora, en la parte este del ámbito, de las características del Sistema General de Comunicaciones correspondiente al Eje central de Albiztur en lo que se refiere a la sección peatonal actualmente existente.

III. REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

La Calificación Global recogida en el plano "II.1.2. ZONIFICACION GLOBAL. AREA URBANA" presenta en este ámbito las siguientes superficies:

1.1. ZONA "A.10. Zona de uso residencial"…….(Superficie: 49.278 m^2)

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística prevista[1]:

- Sobre rasante……..8.330 m^2(t)
- Bajo rasante……..3.085 m^2(t)

La edificabilidad urbanística autorizada bajo rasante en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 19).

Se consolidan además las edificaciones existentes, con la edificabilidad urbanística total de las mismas, resultante de su forma, derivada, a su vez y entre otros extremos, de sus alineaciones, altura, perfil y número de plantas.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

La forma de la edificación será la derivada de la aplicación de los parámetros urbanísticos recogidos en el presente proyecto o, en su caso, los que establezca el planeamiento de desarrollo.

B. Condiciones de uso.

- Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "A.10. Zona de uso residencial" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

1.2. ZONA "E.10. Sistema General de Comunicación"……(Superficie: 7.126 m^2)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales).

1.3. ZONA "F.10. Sistema General de Espacios Libres"……(Superficie: 3.211 m^2)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales).

1.4. ZONA "G.10. Sistema General de Equipamiento"……(Superficie: 2.958 m^2)

[1] Se refiere a la nueva edificabilidad física.

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales).

1.5. ZONA "H.10. Sistema General de Infraestructuras"…….(Superficie: 81 m^2)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales).

2. <u>Condiciones generales de ordenación de la red de sistemas locales.</u>

El planeamiento de desarrollo del Sector existente en el ámbito definirá la red de sistemas locales desde el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- La ordenación del sistema local viario será resuelta en desarrollo de los esquemas establecidos para la zona próxima a Casa Aitzalde
- Con una superficie no inferior a 1.370 m^2, se dispondrá un espacio libre (f.20 (2) _02) al este de la parcela que contiene Casa Aitzalde, ateniéndose – básicamente -, a la definición espacial realizada en el gráfico "Normas Particulares (AU1) _2". En dicho espacio libre cabrá la inscripción de un círculo de 30 metros de diámetro.
- Se respetará la línea máxima de edificación respecto al eje viario principal.

Estas condiciones quedan recogidas en el gráfico "Normas Particulares (AU1) _2".

3. <u>Clasificación urbanística.</u>

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano, salvo los correspondientes a las Actuaciones Integradas de Etarte Azpi y Aitzalde que se clasifican como suelo urbanizable. Ver plano "II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos Urbanísticos (Medio Urbano)" del documento "5. Planos" de este Plan General.

4. <u>Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.</u>

La ordenación pormenorizada del mismo es la establecida en este Plan General y la derivada de las determinaciones del Plan Parcial que desarrolle el Sector definido.

5. <u>Condiciones de uso, de carácter estructural, de las (sub)zonas pormenorizadas.</u>

El programa residencial a desarrollar en el ámbito de "Aitzalde" será de carácter libre.

El programa residencial a desarrollar en Etarte Azpi de 19 viviendas se concretará en 10 viviendas

libres y 9 de protección oficial.

IV. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

1. Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas.

a) Las condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas quedan reflejadas en el plano "III.I. Zonificación pormenorizada" correspondiente al Documento 5 Planos. La identificación nominal de las citadas subzonas queda recogida en las presentes Normas Particulares: Gráfico AU1_1.1

b) En aplicación de los criterios expuestos en el Documento 1. " Memoria de ordenación" quedan definidas las siguientes subzonas o parcelas de uso[1]:

SUBZONAS a.10		**Superficie total**	**13.599** m2
a.10_(1)_01	509 m2		
a.10_(1)_02	753 m2		
a.10_(1)_03	332 m2		
a.10_(1)_04	3.964 m2		
a.10_(1)_05	403 m2		
a.10_(1)_06	535 m2		
a.10_(1)_07	216 m2		
a.10_(1)_08	791 m2		
a.10_(1)_09	365 m2		
a.10_(1)_10	570 m2		
a.10_(1)_11	639 m2		
a.10_(1)_12	569 m2		
a.10_(1)_13	387 m2		
a.10_(1)_14	613 m2		
a.10_(1)_15	1.790 m2		
a.10_(1)_16	542 m2		
a.10_(1)_17	246 m2		
a.10_(1)_18	375 m2		
SUBZONAS a.20		**Superficie total**	**18.573** m2
a.20_(1)_01	389 m2		
a.20_(1)_02	376 m2		
a.20_(1)_03	378 m2		
a.20_(1)_04	385 m2		

[1] Con independencia de las superficies que, en su caso, les correspondan desde un preciso reconocimiento de su delimitación.

a.20_(1)_05	387 m2		
a.20_(1)_06	365 m2		
a.20_(1)_07	341 m2		
a.20_(1)_08	378 m2		
a.20_(1)_09	348 m2		
a.20_(1)_10	350 m2		
a.20_(1)_11	367 m2		
a.20_(1)_12	753 m2		
a.20_(1)_13	803 m2		
a.20_(1)_14	626 m2		
a.20_(1)_15	1.056 m2		
a.20_(1)_16	673 m2		
a.20_(1)_17	702 m2		
a.20_(1)_18	1.086 m2		
a.20_(1)_19	736 m2		
a.20_(1)_20	2.897 m2		
a.20_(1)_21	3.394 m2		
a.20_(1)_22	1.091 m2		
a.20_(1)_23	692 m2		
SUBZONAS a.30		**Superficie total**	**883** m2
a.30_(1)_01.1	443 m2		
a.30_(1)_01.2	440 m2		
SUBZONAS g.10		**Superficie total**	**2.958** m2
g.10_(1)_01	535 m2		
g.10_(1)_02	1.110 m2		
g.10_(1)_03	423 m2		
g.10_(1)_04	890 m2		
SUBZONAS h.10		**Superficie total**	**81** m2
h.10_(1)_01	81 m2		
SUBZONAS f.10		**Superficie total**	**3.211** m2
f.10_(1)_01	991 m2		
f.10_(1)_02.1	637 m2		
f.10_(1)_02.2	134 m2		
f.10_(1)_02.3	1.449 m2		
SUBZONAS f.20		**Superficie total**	**2.166** m2
f.20_(1)_01.1	865 m2		
f.20_(1)_01.2	1.301 m2		
SUBZONAS e.10		**Superficie total**	**12.366** m2
e.10_(1)_01.1	4.246 m2		
e.10_(1)_01.2	1.406 m2		
e.10_(1)_01.3	1.156 m2		
e.10_(1)_01.4	183 m2		
e.10_(1)_01.5	135 m2		
e.10_(1)_02	608 m2		
e.10_(1)_03	573 m2		

e.10_(1)_04.1	319 m2		
e.10_(1)_04.2	275 m2		
e.10_(1)_05	931 m2		
e.10_(1)_06	169 m2		
e.10_(1)_07.1	1.495 m2		
e.10_(1)_07.2	53 m2		
e.10_(1)_08	240 m2		
e.10_(1)_09	185 m2		
e.10_(1)_10	392 m2		

2. <u>Edificabilidad física de las (sub.) zonas pormenorizadas ordenadas.</u>

En la AAI.1.1 “Etarte Azpi”, quedan señaladas las siguientes subzonas con los parámetros de edificabilidad siguientes:

- Parcela a_20_(1)_10

Edificabilidad sobre rasante……455 m^2(t)

- Parcela a_20_(1)_11

Edificabilidad sobre rasante……455 m^2(t)

- Parcela a_20_(1)_12

Edificabilidad sobre rasante……870 m^2(t)

Edificabilidad bajo rasante……315 m^2(t)

- Parcela a_20_(1)_13

Edificabilidad sobre rasante……870 m^2(t)

Edificabilidad bajo rasante……315 m^2(t)

- Parcela a_20_(1)_14

Edificabilidad sobre rasante……600 m^2(t)

Edificabilidad bajo rasante……315 m^2(t)

La edificabilidad física de cada una de las (sub.) zonas pormenorizadas restantes del Ámbito es la

resultante de la forma (alineaciones, altura y número de plantas) actual de las mismas, que se consolida.

En la AAI.1.2 “Aitzalde”, los parámetros de edificabilidad para la totalidad de las parcelas definidas en el plan parcial serán los siguientes:

Edificabilidad sobre rasante……..3420 m^2(t)

Edificabilidad bajo rasante…….1460 m^2(t)

En la AAD.1.1 “Arandia”, los parámetros de edificabilidad para la parcela a_20_(1)_16 serán los siguientes:

Edificabilidad sobre rasante……..320 m^2(t)

Edificabilidad bajo rasante…….150 m^2(t)

En la AAD.1.2 “Ugartemendia”, los parámetros de edificabilidad para la parcela a_20_(1)_18 serán los siguientes:

Edificabilidad sobre rasante……..320 m^2(t)

Edificabilidad bajo rasante…….150 m^2(t)

En la AAD.1.3 “Iriarte”, los parámetros de edificabilidad serán los siguientes para la parcela a_20_(1)_21 serán los siguientes:

Edificabilidad sobre rasante……..700 m^2(t)

Edificabilidad bajo rasante…….230 m^2(t)

En la AAD.1.4 “Mitxenea”, los parámetros de edificabilidad serán los siguientes para la parcela a_20_(1)_23 serán los siguientes:

Edificabilidad sobre rasante……..320 m^2(t)

Edificabilidad bajo rasante…….150 m^2(t)

3. <u>Número máximo de viviendas por parcela.</u>

En la AAI.1.1 “Etarte Azpi.	Viviendas	Régimen
• **Parcela a_20_(1)_10**	2	Libre
• **Parcela a_20_(1)_11**	2	Libre
• **Parcela a_20_(1)_12**	6	Libre
• **Parcela a_20_(1)_13**	5	VPO

- **Parcela a_20_(1)_14** 4 VPO

En la AAD.1.1 “Arandia”.

- **Parcela a_20_(1)_16** 2 Libre

En la AAD.1.2 “Ugartemendia”.

- **Parcela a_20_(1)_18** 2 Libre

En la AAD.1.3 “Iriarte”.

- **Parcela a_20_(1)_21** 3 Libre

En la AAD.1.4 “Mitxenea”.

- **Parcela a_20_(1)_23** 2 Libre

En la AAI.1.2 “Aitzalde”, serán las definidas en el Plan Parcial con un máximo de 12.

4. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas: alineaciones, altura y número de plantas de la edificación.

En las parcelas “a.10” y “a.20” existentes se consolidan las alineaciones, el perfil y la altura de las edificaciones actuales, y quedan recogidas en las presentes Normas Particulares: Gráfico AU1_2

En los subámbito específicos que a continuación se detallan, las condiciones reguladoras son las siguientes:

➢ AAI 1.1 ETARTE AZPI

De forma previa a la intervención edificatoria se tramitará un Estudio de Detalle en el que se concretarán los aspectos que a continuación se detallan y que han servido para confeccionar la asignación de las edificabilidades al conjunto de las parcelas del ámbito. En el citado ED, para la fijación de determinaciones de las parcelas a.20_(1)_10 y 11, se tendrán en cuenta las características de las parcelas contiguas ya construidas en el Sector de Etarte.

Parcelas a_20_(1)_10 y 11.

- **Rasante y perfil de la edificación**: la rasante de referencia (que será precisada en el ED queda establecida en el acceso a la planta de garaje (ver Grafico AU1_2) por lo que se establece tal planta como sobre rasante. El perfil que se señala es de tres plantas sobre rasante. (III /-)

- **Alineaciones:** serán las fijadas en el Gráfico AU1_2
- **Alturas de la edificación:** Las alturas de la edificación quedan asignadas en función de las señaladas para las parcelas contiguas del Sector de Etarte, y serán precisadas por el ED en función de la definitiva rasante que en el mismo se fije. La altura del edificio se fija en 8,60 m. al alero y 11,10 m. al gallur.

Parcelas a_20_(1)_12 y 13.

- **Rasante y perfil de la edificación**: la rasante de referencia (que será precisada en el ED queda establecida en el acceso a la planta baja de vivienda (ver Grafico AU1_2). Se establece un perfil de tres plantas sobre rasante y una planta bajo rasante. (III / I)
- **Alineaciones:** serán las fijadas en el Gráfico AU1_2, quedando diferenciada de las plantas altas la correspondiente a la planta de garaje.
- **Alturas de la edificación:** La altura del edificio se fija en 9,00 m. al alero y 11,50 m. al gallur. El alero se mantendrá constante sobre la fachada de mayor longitud.

Parcelas a_20_(1)_14.

- **Rasante y perfil de la edificación**: la rasante de referencia (que será precisada en el ED queda establecida en el acceso a la planta baja de vivienda (ver Grafico AU1_2). Se establece un perfil de dos plantas sobre rasante y una planta bajo rasante. (II / I)
- **Alineaciones:** serán las fijadas en el Gráfico AU1_2, quedando diferenciada de las plantas altas la correspondiente a la planta de garaje.
- **Alturas de la edificación:** La altura del edificio se fija en 6,00 m. al alero y 8,50 m. al gallur. El alero se mantendrá constante sobre la fachada de mayor longitud.

➢ **AAI 1.2 AITZALDE**

Las condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas: alineaciones, rasante de referencia, altura y número de plantas de la edificación, serán las definidas por el planeamiento de desarrollo y estarán contextualizadas según lo que se señala en el Doc. MEMORIA: XII. CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN MATERIA DE VIVIENDA, para el desarrollo residencial de Aitzalde

AAI 1.2.

Al margen de lo señalado:

- El perfil máximo de la nueva edificación residencial será de tres plantas sobre rasante.
- Las edificaciones situadas al Norte del Eje Central Viario presentarán un retiro mínimo de 5 metros en su alineación en relación a la definición que se realiza sobre el Sistema General de Comunicaciones, tal y como queda señalado en el gráfico de la presente Norma Particular.

➢ **AAD. 1.1 "ARANDIA".**

De forma previa a la intervención edificatoria se tramitará un Estudio de Detalle en el que se concretarán los aspectos que a continuación se detallan y que han servido para confeccionar la asignación de las edificabilidades.

Parcela a_20_(1)_16

- **Rasante y perfil de la edificación**: la rasante de referencia (que será precisada en el ED queda establecida sobre el actual acceso viario que presenta la parcela. (ver Grafico AU1_2). Se establece un perfil de dos plantas sobre rasante y una planta bajo rasante. (II / I), correspondiendo al ED la caracterización de la planta bajo rasante (semisótano o sótano).
- **Alineaciones:** serán las fijadas en el Gráfico AU1_2, quedando diferenciada de las plantas altas la correspondiente a la planta de garaje.
- **Alturas de la edificación:** La altura del edificio se fija en 7,50 m. al alero (lo que posibilita la ordenación de la planta de garaje como semisótano) y 10,00 m. al gallur.

➢ **AAD. 1.2 "UGARTEMENDIA".**

De forma previa a la intervención edificatoria se tramitará un Estudio de Detalle en el que se concretarán los aspectos que a continuación se detallan y que han servido para confeccionar la asignación de las edificabilidades.

Parcela a_20_(1)_18

- **Rasante y perfil de la edificación**: la rasante de referencia (que será precisada en el ED) queda establecida sobre la alineación del cierre de la parcela en su contigüidad con el espacio peatonal existente junto a la Iglesia. (ver Grafico AU1_2). Se establece un perfil de dos plantas sobre rasante y una planta bajo rasante. (II / I), correspondiendo al ED la caracterización de la planta bajo rasante (semisótano o sótano).
- **Alineaciones:** la Norma Particular señala un área de movimiento dentro del cual el ED fijará las alineaciones definitivas según lo señalado en el Gráfico AU1_2.
- **Alturas de la edificación:** La altura del edificio se fija en 7,50 m. al alero (lo que posibilita la ordenación de la planta de garaje como semisótano) y 10,00 m. al gallur.

➢ **AAD. 1.3 "IRIARTE".**

De forma previa a la intervención edificatoria se tramitará un Estudio de Detalle en el que se concretarán los aspectos que a continuación se detallan y que han servido para confeccionar la asignación de las edificabilidades.

Parcela a_20_(1)_21

- **Rasante y perfil de la edificación**: la rasante de referencia (que será precisada en el ED) queda establecida sobre la alineación del cierre de la parcela en su contigüidad con el viario que sirve de acceso a la misma. Desde el criterio de reponer la edificación actual de Iriarte, se establece un perfil de tres plantas sobre rasante y una planta bajo rasante. (III / I)
- **Alineaciones:** la Norma Particular señala un área de movimiento dentro del cual el ED fijará las alineaciones definitivas según lo señalado en el Gráfico AU1_2.
- **Alturas de la edificación:** La altura del edificio se fija en 9,00 m. al alero y 12,00 m. al gallur.

➢ **AAD. 1.4 "MITXENEA".**

De forma previa a la intervención edificatoria se tramitará un Estudio de Detalle en el que se concretarán los aspectos que a continuación se detallan y que han servido para confeccionar la asignación de las edificabilidades.

Parcela a_20_(1)_23

- **Rasante y perfil de la edificación**: la rasante de referencia (que será precisada en el ED) queda establecida sobre la alineación del cierre de la parcela en su contigüidad con el viario que sirve de acceso a la misma. (ver Grafico AU1_2). Se establece un perfil de dos plantas sobre rasante y una planta bajo rasante. (II / I), correspondiendo al ED la caracterización de la planta bajo rasante (semisótano o sótano).
- **Alineaciones:** la Norma Particular señala un área de movimiento dentro del cual el ED fijará las alineaciones definitivas según lo señalado en el Gráfico AU1_2.
- **Alturas de la edificación:** La altura del edificio se fija en 7,50 m. al alero (lo que posibilita la ordenación de la planta de garaje como semisótano) y 10,00 m. al gallur.

5. Condiciones de uso de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas.

Las condiciones de uso de cada una de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas en el Ámbito son las establecidas con carácter general para las mismas en el Libro “2.1. Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General.

6. Categorización del suelo urbano.

El suelo urbano incluido dentro de las actuaciones de dotación se categoriza como no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística. El resto es suelo urbano consolidado.

V. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1. Régimen de ejecución y programación general.

- De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo de los ámbitos dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.
- Tanto en el suelo urbano de “Etarte Azpi” como en el urbanizable de “Aitzalde” (cuyos suelos conforman un sector a desarrollar mediante el correspondiente Plan Parcial) se delimitan dos actuaciones integradas identificadas como AA.I .1.1 y AA.I.1.2 respectivamente. Además, dentro de este ámbito urbanístico, se concretan cuatro actuaciones de dotación en los suelos

urbanizados que sufren incrementos de edificabilidad –AAD.1.1, AA.D.1.2, AA.D.1.3 y AA.D.1.4-

- Al margen de éstas se plantean las siguientes intervenciones: por un lado la obtención del sistema general incluido en la AAI.1.2 –F.10-, que deberá adscribirse a efectos de su obtención y financiación al sector del suelo urbanizable de Aitzalde; por otro las que posibilitan una regularización del dominio público en el espacio correspondiente al Sistema General de Comunicaciones. A este respecto se distinguen actuaciones de cesión asociadas a nuevas actuaciones (c.v.p.) o bien de expropiación asociadas a parcelas ya consolidadas (e.v.p) recogidas en el plano de Normas particulares del AU.ERDIGUNEA 1 (Gráfico 1.2).

_VIARIO PRINCIPAL AFECCIONES AU1						
ambito urbanistico	subambito urbanistico	ambitos ces/exprop	unidades ces/exprop	nº parc.*	tipo actuacion	sup. m2
EN AMBITO URBANISTICO AU1						
AU1	AEDP 1.1	e.v.p.1.1	1.01	95	expropiación	71
AU1	AEDP 1.1	e.v.p.1.1	1.02	93	expropiación	1
AU1	AEDP 1.1	e.v.p.1.2	1.03	97	expropiación	14
AU1	AEDP 1.1	e.v.p.1.2	1.04	100	expropiación	6
AU1	AEDP 1.1	e.v.p.1.3	1.09	108	expropiación	48
AU1	AEDP 1.1	e.v.p.1.3	1.10	109	expropiación	33
AU1	AEDP 1.1	e.v.p.1.4	1.12	26	expropiación	15
AU1	AEDP 1.1	e.v.p.1.4	1.13	26	expropiación	16
AU1	AAI 1.2	c.v.p.1.1	1.05	50	cesión	96
AU1	AAI 1.2	c.v.p.1.1	1.06	18	cesión	3
AU1	AAI 1.2	c.v.p.1.1	1.07	34	cesión	62
AU1	AAI 1.2	c.v.p.1.1	1.08	49	cesión	105
AU1	AAD 1.3	c.v.p.1.2	1.11	16	cesión	183
AU1	AAD 1.4	c.v.p.1.3	1.14	14	cesión	135

2. Plazos:

- El plazo establecido para la elaboración y aprobación de los expedientes de expropiación es de 4 años.
- El plazo establecido para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo es de dos años. El planeamiento de desarrollo fijará los plazos para la tramitación de los distintos proyectos (Proyecto de urbanización, Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto correspondiente al sistema de actuación adoptado), así como los plazos para la ejecución de la edificación y de la urbanización.

3. Régimen de urbanización

- El régimen de urbanización de las dos actuaciones integradas será el definido en los respectivos proyectos de urbanización a formular a los efectos de la ejecución de la ordenación planteada en el planeamiento de desarrollo.
- El Proyecto de Urbanización del AAI.1.2 considerará la eventual intervención de descubrimiento de la regata actualmente entubada a lo largo del conjunto del ámbito de la Actuación Integral.

4. Coeficientes de ponderación de usos.

- Con independencia de los que se señalan en el Documento 4. Estudio Económico al objeto de la simulación que se realiza sobre la viabilidad económica de la Actuación Integrada, los coeficientes de ponderación serán los definidos por el planeamiento de desarrollo en lo que se refiere al Sector Aitzalde.

5. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

- El conjunto de los terrenos del ámbito urbanístico, destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales, queda integrado, a los efectos de su obtención, ejecución y financiación, en los ámbitos de expropiación correspondientes, con la excepción ya mencionada del espacio F.10 que se adscribirá al sector Sector de Aitzalde o los espacios incluidos en las actuaciones de dotación.

VI. ZONA ACUSTICA DE INCLUSION.

A los efectos del Decreto 213/2.012 el presente ámbito urbanístico se considera como Ámbitos del territorio con predominio de uso residencial, siendo sus objetivos de calidad acústica de aplicación los recogidos en la tabla “A” de la parte I del Anexo I del referido.

2. NORMA PARTICULAR DEL AMBITO URBANISTICO “A.U. 2. ERDIGUNEA 2”

I. SUPERFICIE Y DELIMITACION.

El ámbito urbanístico A.U.”2. ERDIGUNEA_2” se sitúa al Este del A.U.”1 ERDIGUNEA 1” extendiéndose a ambos lados del eje urbano central de Albiztur y formando parte del casco urbano del municipio.

En el ámbito urbanístico cohabitan dos tipos básicos de asentamientos residenciales: por un lado los de carácter más antiguo que, en su gran mayoría, se asientan al norte del viario principal y por otro,

las edificaciones residenciales que, con tipología básica de edificación bifamiliar han resultado ser el soporte, junto con la citada zona de Etarte en el A.U.1, del más reciente creciente urbano del casco de Albiztur.

La superficie total del A.U."2. ERDIGUNEA_2", es de 36.126 m². Su delimitación es la reflejada en el plano "II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos Urbanísticos (Medio Urbano)" del documento "5. Planos" de este Plan General.

II. PROPUESTAS DE INTERVENCION.

Teniendo en cuenta el modelo urbanístico adoptado para el conjunto del casco urbano de Albiztur, que, entre otros, responde a actuaciones de colmatación de suelos existentes dentro del casco se prevén tres intervenciones edificatorias, así como el reajuste del viario central tratando de mejorar la situación actual del mismo. Las propuestas de intervención en este A.U. quedan limitadas a:

- La redefinición de la parcelación urbanística de la edificación que se consolida según lo que se señala en el apartado correspondiente al régimen urbanístico pormenorizado.
- La definición de tres actuaciones de dotación para la implantación de nuevos desarrollos residenciales -8 viviendas en total-.
- La mejora del trazado y de las características peatonales del sistema general de comunicaciones en el entorno de las Casas de Elane y de Zubiaurre y la redefinición del parcelario actual,
- La mejora de las características peatonales del sistema general de comunicaciones en el frente del mismo sobre la parcela de Casa Mitxenea y entre ésta última y Casa Alfaro.

III. REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

La Calificación Global recogida en el plano "II.1.2. ZONIFICACION GLOBAL. AREA URBANA" presenta en este ámbito las siguientes superficies:

1.1. ZONA "A.10. Zona de uso residencial"…….(Superficie: 30.606 m^2)

Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística prevista:

- Sobre rasante……..1.590 m^2(t)

- Bajo rasante……..590 m^2(t)

  La edificabilidad urbanística autorizada bajo rasante en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 19).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

   La forma de la edificación será la derivada de la aplicación de los parámetros urbanísticos recogidos en el presente proyecto o, en su caso, los que establezca el planeamiento de desarrollo.

Condiciones de uso.

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "A.10. Zona de uso residencial" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

1.2. ZONA "E.10. Sistema General de Comunicación"…….(Superficie: 4.346 m^2)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales).

1.3. ZONA "F.20. Sistema General de Cauces Fluviales"…….(Superficie: 813 m^2)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales).

1.4. ZONA "G.10. Sistema General de Equipamiento"……..…(Superficie: 343 m^2)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales).

1.5. ZONA "E.10. Sistema General de Infraestructuras"…….(Superficie: 18 m^2)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales).

2. Condiciones generales de ordenación de la red de sistemas locales.

No se establecen.

3. Clasificación urbanística.

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

4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada del ámbito es la establecida en este Plan General.

5. Condiciones de uso, de carácter estructural, de las (sub) zonas pormenorizadas.

No se establecen.

IV. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

1. Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas.

a) Las condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas quedan reflejadas en el plano "III.I. Zonificación pormenorizada" correspondiente al Documento 5 Planos. La identificación nominal de las citadas subzonas queda recogida en las presentes Normas Particulares: Gráfico AU1_1.1

b) En aplicación de los criterios expuestos en el Documento 1. "Memoria de Ordenación quedan definidas las siguientes subzonas o parcelas de uso[1].

SUBZONAS a.10		**Superficie total**	5.034,00	m2
a.10_(2)_01	1.495 m2			
a.10_(2)_02	661 m2			
a.10_(2)_03	1.439 m2			
a.10_(2)_04	1.439 m2			
SUBZONAS a.20		**Superficie total**	17.876,00	m2
a.20_(2)_01	3.702 m2			
a.20_(2)_02	2.587 m2			
a.20_(2)_03	807 m2			

[1] Con independencia de las superficies que, en su caso, les correspondan desde un preciso reconocimiento de su delimitación.

a.20_(2)_04	784 m2			
a.20_(2)_05	737 m2			
a.20_(2)_06	924 m2			
a.20_(2)_07	1.019 m2			
a.20_(2)_08	233 m2			
a.20_(2)_09	1.115 m2			
a.20_(2)_10	1.106 m2			
a.20_(2)_11	843 m2			
a.20_(2)_12	1.010 m2			
a.20_(2)_13	762 m2			
a.20_(2)_14	926 m2			
a.20_(2)_15	1.321 m2			
SUBZONAS a.30		**Superficie total**	2.050,00	m2
a.30_(2)_01	679 m2			
a.30_(2)_02.1	145 m2			
a.30_(2)_02.2	1.226 m2			
SUBZONAS a.40		**Superficie total**	2.970,00	m2
a.40_(2)_01	2.970 m2			
SUBZONAS e.10		**Superficie total**	7.022,00	m2
e.10_(2)_01.1	4.283 m2			
e.10_(2)_01.2	63 m2			
e.10_(2)_02	735 m2			
e.10_(2)_03	424 m2			
e.10_(2)_04	246 m2			
e.10_(2)_05	62 m2			
e.10_(2)_06	1.073 m2			
e.10_(2)_07	136 m2			
SUBZONAS f.30		**Superficie total**	813,00	m2
f.30_(2)_01	482 m2			
f.30_(2)_02	331 m2			
SUBZONAS g.10		**Superficie total**	343,00	m2
g.10_(2)_01	343 m2			
SUBZONAS h.10		**Superficie total**	18,00	m2
h.10_(2)_01	18 m2			

2. Edificabilidad física de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas.

En la AAD.2.1 “Artadi 2” los parámetros de edificabilidad para la parcela a_20_(2)_01 serán los siguientes:

Edificabilidad sobre rasante……950 m^2(t)

Edificabilidad bajo rasante……290 m^2(t)

En la AAD.2.2 “Zubiaurre 1”, los parámetros de edificabilidad para la parcela a_20_(2)_14 serán los siguientes:

Edificabilidad sobre rasante……..320 m^2(t)

Edificabilidad bajo rasante……150 m^2(t)

En la AAD.2.3 “Zubiaurre 2”, los parámetros de edificabilidad para la parcela a_20_(2)_ serán los siguientes:

Edificabilidad sobre rasante……..320 m^2(t)

Edificabilidad bajo rasante……150 m^2(t)

La edificabilidad física de cada una de las (sub.) zonas pormenorizadas restantes del Ámbito es la resultante de la forma (alineaciones, altura y número de plantas) actual de las mismas, que se consolida.

3. <u>Número máximo de viviendas por parcela.</u>

En la AAD.2.1 “Artadi”.	Viviendas	Régimen
• **Parcela a_20_(2)_1**	4	Libre
En la AAD.2.2 “Zubiaurre 1”.		
• **Parcela a_20_(2)_14**	2	Libre
En la AAD.2.3 “Zubiaurre 2”.		
• **Parcela a_20_(2)_15**	2	Libre

4. <u>Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas: alineaciones, altura y número de plantas de la edificación.</u>

En las parcelas “a.10” y “a.20” existentes se consolidan las alineaciones, el perfil y la altura de las edificaciones actuales, y quedan recogidas en las presentes Normas Particulares: Gráfico AU2_2

En los subambitos específicos que a continuación se detallan, las condiciones reguladoras son las siguientes:

- **AAD. 2.1 “ARTADI 2”.**

De forma previa a la intervención edificatoria se tramitará un Estudio de Detalle en el que se concretarán los aspectos que a continuación se detallan y que han servido para confeccionar la

asignación de las edificabilidades desde el criterio del mantenimiento de las características básicas fijadas por el planeamiento del año 1991.

Parcela a_20_(2)_01

- **Rasante y perfil de la edificación**: la rasante de referencia (que será precisada en el ED) queda establecida sobre la alineación del cierre de la parcela en su contigüidad con el viario que sirve de acceso a la misma. Desde el criterio señalado, se establece un perfil de tres plantas sobre rasante y una planta bajo rasante.
- **Alineaciones:** la Norma Particular señala un área de movimiento dentro del cual el ED fijará las alineaciones definitivas según lo señalado en el Gráfico AU1_2.
- **Alturas de la edificación:** La altura del edificio se fija en 9,00 m. al alero y 12,00 m. al gallur.

➢ **AAD. 2.2 "ZUBIAURRE 1".**

De forma previa a la intervención edificatoria se tramitará un Estudio de Detalle en el que se concretarán los aspectos que a continuación se detallan y que han servido para confeccionar la asignación de las edificabilidades.

Parcela a_20_(2)_14

- **Rasante y perfil de la edificación**: la rasante de referencia (que será precisada en el ED) queda establecida sobre la alineación del cierre de la parcela en su contigüidad con el viario que sirve de acceso a la misma y con la parcela a.30.(2)_02.2. (ver Grafico AU1_2). Se establece un perfil de dos plantas sobre rasante y una planta bajo rasante. (II / I), correspondiendo al ED la caracterización de la planta bajo rasante (semisótano o sótano).
- **Alineaciones:** la Norma Particular señala un área de movimiento dentro del cual el ED fijará las alineaciones definitivas según lo señalado en el Gráfico AU1_2.
- **Alturas de la edificación:** La altura del edificio se fija en 7,50 m. al alero (lo que posibilita la ordenación de la planta de garaje como semisótano) y 10,00 m. al gallur.

➢ **AAD. 2.3 "ZUBIAURRE 2".**

De forma previa a la intervención edificatoria se tramitará un Estudio de Detalle en el que se concretarán los aspectos que a continuación se detallan y que han servido para confeccionar la asignación de las edificabilidades.

Parcela a_20_(2)_15

- **Rasante y perfil de la edificación**: la rasante de referencia (que será precisada en el ED) queda establecida sobre la alineación del cierre de la parcela en su contigüidad con el camino viario que sirve de acceso a la misma y con la parcela a.20.(2)_12. (ver Grafico AU1_2). Se establece un perfil de dos plantas sobre rasante y una planta bajo rasante. (II / I), correspondiendo al ED la caracterización de la planta bajo rasante (semisótano o sótano).
- **Alineaciones:** la Norma Particular señala un área de movimiento dentro del cual el ED fijará las alineaciones definitivas según lo señalado en el Gráfico AU1_2.
- **Alturas de la edificación:** La altura del edificio se fija en 7,50 m. al alero (lo que posibilita la ordenación de la planta de garaje como semisótano) y 10,00 m. al gallur.

5. Categorización del suelo urbano.

El suelo urbano incluido en la AAD.2.1, AAD.2.2 y AAD.2.3 lo será no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística. El resto es suelo urbano consolidado.

V. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1. Régimen de ejecución y programación general.

- De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.
- Dentro del ámbito se identifican las AAD.2.1, 2.2 y 2.3 como ámbito de actuación de dotación.

- Se distinguen actuaciones de cesión asociadas a nuevas actuaciones (c.v.p.) o bien de expropiación asociadas a parcelas ya consolidadas (e.v.p) recogidas en el plano de Normas particulares del AU.ERDIGUNEA 2 (Gráfico 1).

08.01_VIARIO PRINCIPAL AFECCIONES						
ambito urbanistico	subambito urbanistico	ambitos ces/exprop	unidades ces/exprop	nº parc.*	tipo actuacion	sup. m2
EN AMBITO URBANISTICO AU2						
AU2	AEDP 2.1	e.v.p.2.1	2.02	42	expropiacion	47
AU2	AEDP 2.1	e.v.p.2.1	2.03	31	expropiacion	14
AU2	AEDP 2.1	e.v.p.2.1	2.04	21	expropiacion	11
AU2	AEDP 2.1	e.v.p.2.1	2.05	41	expropiacion	2
AU2	AEDP 2.1	e.v.p.2.2	2.06	30	expropiacion	16
AU2	AEDP 2.1	e.v.p.2.2	2.07	29	expropiacion	35
AU2	AEDP 2.1	e.v.p.2.2	2.08	28	expropiacion	27
AU2	AEDP 2.1	e.v.p.2.2	2.09	10	expropiacion	32
AU2	AEDP 2.1	e.v.p.2.2	2.10	39	expropiacion	103
AU2	AEDP 2.1	e.v.p.2.2	2.11	10	expropiacion	38
AU2	AEDP 2.1	e.v.p.2.3	2.12	98	expropiacion	20
AU2	AAD 2.1	c.v.p.2.1	2.01	156	cesión	63

2. Condiciones de actuación.

- Se señala como fuera de ordenación urbanística la edificaciones correspondiente a Casa Zubiaurre. Se estará a las determinaciones del convenio urbanístico firmado entre los propietarios de las parcelas de Zubiaurre y el Ayuntamiento de Albiztur.
- A los efectos de la gestión del ámbito, y más concretamente de las parcelas a.30 (2)_02.2, a.20. (2)_14 y a.20 (2)_15 se estará a las determinaciones contenidas en el convenio para la ordenación y gestión del área de Zubiaurre.

3. Plazos:

- El plazo establecido para la elaboración y aprobación de los expedientes de expropiación es de 4 años.

4. Coeficientes de ponderación de usos.

- Se determinan en el el Documento 4. Estudio Económico.

5. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

- El conjunto de los terrenos del ámbito urbanístico destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales queda integrado, a los efectos de su obtención, ejecución y financiación, en los ámbitos de expropiación correspondientes.

VI. ZONA ACUSTICA DE INCLUSION.

A los efectos del Decreto 213/2.012 el presente ámbito urbanístico se considera como Ámbitos del territorio con predominio de uso residencial, siendo sus objetivos de calidad acústica de aplicación los recogidos en la tabla "A" de la parte I del Anexo I del referido.

3. NORMA PARTICULAR DEL AMBITO URBANISTICO "A.U. 3. INDUSTRIALDEA B"

I. SUPERFICIE Y DELIMITACION.

El ámbito urbanístico A.U."3. INDUSTRIALDEA_B" [1]se sitúa dentro de la demarcación correspondiente al barrio de Aitzkorri Haundi, en directo contacto con la carretera GI-3041, de acceso al casco urbano, y muy próximo al extremo este del mismo.

El ámbito está constituido por un asentamiento industrial configurado desde el desarrollo parcial de la ordenación industrial definida en el expediente de "Modificación de las Normas Subsidiarias en el Área B" (publicación de aprobación definitiva en BOG de 8 de Marzo 2001) más los suelos ahora incorporados al desarrollo.

Su superficie total (incluida la correspondiente al SGV correspondiente a la carretera GI-3041, es de 17.218 m². Su delimitación es la reflejada en el plano "II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos Urbanísticos (Medio Urbano)" del documento "5. Planos" de este Plan General.

II. PROPUESTAS DE INTERVENCION.

Se prevé la ampliación de las edificaciones y los usos actuales aguas abajo y arriba de los actuales asentamientos a partir de las siguientes propuestas:

-. Redelimitación del suelo urbano al oeste de los actuales usos industriales que tiene como objeto permitir la sustitución de parte de las actividades industriales existentes y más concretamente aquellas que se sitúan en la zona de protección de cauces ya previstas en el actual planeamiento. Se

[1] Conserva la denominación "B", recogida en el planeamiento al que sustituye este P.G.O.U.

ha entendido necesario que el planeamiento libere esos espacios de ribera ocupados por edificaciones, dejándolos expéditos y localizando esas edificabilidades en zonas colindantes a los actuales edificios, separadas del margen del río.

-. Consolidar el resto de previsiones edificatorias que estando ya en el planeamiento no han sido objeto de desarrollo según lo establecido en el expediente urbanístico anteriormente citado.

-. Creación en la zona este, de un suelo urbanizable que prevea una ampliación del suelo industrial, a partir de la definición de un sector, en el que, entre otras cosas, pueda además desarrollarse la depuradora de aguas residuales que dé servicio al municipio.

III. REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL.

1. Calificación global

La Calificación Global recogida en el plano "II.1.2. ZONIFICACION GLOBAL. AREA URBANA" presenta en este ámbito las siguientes superficies:

ZONA "B.10. Zona de uso industrial"…….. (Superficie: 14.854 m^2)

A. Condiciones de edificación.

b) Edificabilidad urbanística prevista:

- Sobre rasante…….2.494 m^2(t)

  Excepto las declaradas como fuera de ordenación, se consolidan además las edificaciones existentes, con la edificabilidad urbanística total de las mismas, resultante de su forma, derivada, a su vez, y entre otros extremos, de sus alineaciones, altura, perfil y número de plantas.

c) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

La forma de la edificación será la derivada de la aplicación de los parámetros urbanísticos recogidos en el presente proyecto o, en su caso, los que establezca el planeamiento de desarrollo.

B. Condiciones de uso.

- Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "B.10. Zona de uso industrial" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

- El uso en planta de sótano estará destinado exclusivamente a aparcamiento de vehículos.

ZONA "E.10. Sistema General de Comunicación"……(Superficie: 1.369 m2)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales).

ZONA "F.20. Cauces fluviales"……..…(Superficie: 454 m2)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales).

ZONA "H.10. Infraestructuras de Servicios"……(Superficie: 541 m2)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales).

2. Condiciones generales de ordenación de la red de sistemas locales.

En el desarrollo de la A.A.I.3.2 deberá contemplarse la parcela de infraestructuras h.10_(3)_01, la cual deberá tener garantizado el acceso a través de viario público.

3. Clasificación urbanística.

Los terrenos situados en la zona central y oeste del ámbito se clasifican como suelo urbano no consolidado. Por su parte el desarrollo previsto en la zona este se incluye dentro del suelo urbanizable. Ver plano "II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos Urbanísticos (Medio Urbano)" del documento "5. Planos" de este Plan General.

4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

Este Plan General determina la ordenación pormenorizada del Ámbito, por lo que se considera como de ejecución directa del mismo en el suelo urbano y en el urbanizable al contener asimismo la ordenación pormenorizada del sector.

IV. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

1. Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las

tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas.

- Las condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas quedan reflejadas en el plano III.I. Zonificación pormenorizada correspondiente al Documento 5 Planos. La identificación nominal de las citadas subzonas queda recogida en las presentes Normas Particulares: Gráfico AU4_1.1

- Quedan definidas las siguientes subzonas o parcelas de uso:

SUBZONAS b.10			**Superficie total**	9.068	m2
b.10_(3)_01	1.065	m2			
b.10_(3)_02	6.039	m2			
b.10_(3)_03	1.964	m2			
SUBZONAS e.10			**Superficie total**	4.251	m2
e.10_(3)_01	1.369	m2			
e.10_(3)_02	668	m2			
e.10_(3)_03	329	m2			
e.10_(3)_04	1.885	M2			
SUBZONAS f.20			**Superficie total**	2.094	m2
f.20_(3)_01	2.055	m2			
f.20_(3)_02	849	m2			
SUBZONAS f.30			**Superficie total**	454	m2
f.30_(3)_01	454	m2			
SUBZONAS h.10			**Superficie total**	541	m2

2. Edificabilidad física de las (sub.)zonas pormenorizadas ordenadas.

En la AAI.3.1 “Langa Oeste”, los parámetros de edificabilidad para la parcela b_10_(3)_01 serán los siguientes:

Edificabilidad sobre rasante……..800 m^2(t)

En la AAI.3.2 “Langa Este”, los parámetros de edificabilidad para la parcela b_10_(3)_03 serán los siguientes:

Edificabilidad sobre rasante……..800 m^2(t)

En “Langa centro” los parámetros de edificabilidad de la b.10.(3)_02 serán los siguientes:

Edificación prevista por el planeamiento vigente. Edificios no construidos en su totalidad		
Edificio E	681	m2 (t)
Edificio G	426	m2 (t)
EDIFICACION CONSOLIDADA		
Edificio C	620	m2(t)
Edificio D	266	m2(t)
Edificio F	189	m2(t)
Edificio G.1	213	m2(t)
Edificio H	1.159	m2(t)
Total edificación consolidada	2.447	m2(t)
NUEVA EDIFICACION		
Edificio E1	530	m2(t)
Edificio G2	213	m2(t)
Edificio I	151	m2(t)
Total nueva edificación	894	m2(t)
EDIFICABILIDAD TOTAL	**3.341**	**m2(t)**

3. <u>Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas: alineaciones, altura y número de plantas de la edificación.</u>

a) Número de plantas:

Edificación existente:

- El número de plantas es equivalente a las existentes y que se consolidan.

Edificación nueva:

- Edificios E1 / I / J / K: una planta
- Edificio G2: tres plantas

b) Alturas.

* Edificación existente:

- La altura sobre rasante de las edificaciones de cada parcela es equivalente a la actual de cada una de ellas, que se consolida

* Nueva edificación.

- La altura de las nuevas edificaciones será la siguiente:
  i. Edificio G2 : 9 metros. (misma altura que el edificio G2 ya construido y al que complementa)
  ii. Edificio E1: 8 m.
  iii. Edificio I: (misma altura que el edificio C ya construido y al que complementa.
  iv. Edificio J: 8 m.
  v. Edificio K: 8 m.

Las condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas quedan recogidas en las presentes Normas Particulares: Gráfico AU3_2.

4. Condiciones de uso de las (sub.) zonas pormenorizadas ordenadas.

Las condiciones de uso de cada una de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas en el Ámbito son las establecidas con carácter general para las mismas en el Libro "2.1. Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

5. Categorización del suelo urbano.

El suelo correspondiente a la actuación integrada incluida en el suelo urbano se categoriza como no consolidado por la urbanización, mientras que el incluido en la actuación de dotación se considera como urbano no consolidado por incremento de edificabilidad.

V. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1. Régimen de ejecución y programación general.

- De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.

- Tanto en el suelo urbano de "Langa Oeste" como en el urbanizable de "Langa Este" se delimitan sendas actuaciones integradas identificadas como AAI.3.1 y AA.I.3.2 respectivamente. Por su parte el suelo incluido en "Langa Centro" se concibe como una actuación de dotación AA D.3.1

2. Plazos:

- El plazo establecido para el desarrollo de las previsiones contenidas en este AU3 será el propio del presente Plan General.

3. Régimen de urbanización

- El régimen de urbanización de las dos actuaciones integradas será el definido en los respectivos proyectos de urbanización.

- Los proyectos de urbanización deberán tener en cuenta lo siguiente:

  En el caso de los edificios a proyectar en el ámbito Industrialdea B, a la hora de proyectar la urbanización del mismo, se deberán respetar un retiro al cauce de la regata Salubita de 10 m.

  El desarrollo en el ámbito industrialdea B se encuentra condicionado a recuperar las orillas de la regata Salubita una vez que se proceda a la eliminación de las edificaciones fuera de ordenación. Para ello se establecen una serie de criterios a adoptar en los proyectos que desarrollen el planeamiento que supondrán una compensación a la pérdida de vegetación y en definitiva una recuperación del ecosistema de ribera:

  -. Descompactación y remodelado de la superficie generada con el derribo de las edificaciones y, en caso de considerarse necesario, tendido de orillas. Se estudiará la posibilidad de eliminar cualquier obra de fábrica (muros, escolleras) que afecte a la margen izquierda de la regata.

  -. Si es necesario proteger las orillas, se utilizarán técnicas de bioingeniería, como la cobertura de ramas, muro Krainer, etc que se ejecutarán con material vegetal procedente de la zona. Estas técnicas se elegirán en función de diferentes variables, entre otras, la velocidad del agua, la pendiente de las márgenes y el especio disponible.

  En las zonas en las que no sea necesaria la utilización de técnicas de bioingeniería se aportarán 30 cm de tierra vegetal sobre la que se llevará a cabo una hidrosiembra.

  En el caso de que se amplíen las instalaciones existentes en el ámbito Industrialdea B se prevén ciertos movimientos de tierra y la consiguiente creación de taludes. Los proyectos de dichos desarrollos deberán diseñar los desmontes y terraplenes con una serie de criterios de forma que se garantice su correcta integración paisajística. En la medida de lo posible, se proyectarán con pendientes inferiores al 1H/1V, si además de una pendiente adecuada presentan un sustrato adecuado, los taludes podrán hidrosembrarse con una mezcla de

especies herbáceas similar a la propuesta para la restauración de las riberas del arroyo Salubita y posteriormente realizar una plantación con especies propias del robledal - bosque mixto.

4. Coeficientes de ponderación de usos.

- Serán los que se señalan en el Documento 4. Estudio Económico..

5. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

- El conjunto de los terrenos del ámbito urbanístico destinados a albergar la estación depuradora –H.10-, a los efectos de su obtención, quedarán incluidos o adscritos al sector "Langa este".

VI. ZONA ACUSTICA DE INCLUSION.

A los efectos del Decreto 213/2.012 el presente ámbito urbanístico se considera como ámbitos del territorio con predominio de uso residencial, siendo sus objetivos de calidad acústica de aplicación los recogidos en la tabla "B" de la parte I del anexo I del referido.

VII. MEDIDAS MEDIOAMBIENTALES.

- En el caso de los edificios a proyectar en el ámbito Industrialdea B, a la hora de proyectar la urbanización del mismo, se deberán respetar un retiro al cauce de la regata Salubita de 10 m.
- El desarrollo en el ámbito industrialdea B se encuentra condicionado a recuperar las orillas de la regata Salubita una vez que se proceda a la eliminación de las edificaciones fuera de ordenación. Para ello se establecen una serie de criterios a adoptar en los proyectos que desarrollen el planeamiento que supondrán una compensación a la pérdida de vegetación y en definitiva una recuperación del ecosistema de ribera:
    - Descompactación y remodelado de la superficie generada con el derribo de las edificaciones y, en caso de considerarse necesario, tendido de orillas. Se estudiará la posibilidad de eliminar cualquier obra de fábrica (muros, escolleras) que afecte a la margen izquierda de la regata.
    - Si es necesario proteger las orillas, se utilizarán técnicas de bioingeniería, como la cobertura de ramas, muro Krainer, etc que se ejecutarán con material vegetal procedente de la zona. Estas técnicas se elegirán en función de diferentes variables, entre otras, la velocidad del agua, la pendiente de las márgenes y el especio disponible.

- En las zonas en las que no sea necesaria la utilización de técnicas de bioingeniería se aportarán 30 cm de tierra vegetal libre de propágulos y semillas de especies vegetales invasoras. Sobre la tierra vegetal se llevará a cabo una hidrosiembra con una dosis de 32gr/m2, pudiéndose ser la mezcla de semillas herbáceas la que se indica a continuación o una de similares características: *Agrostis capillaris* (10%), *Dactylis glomerata* Modac (10%), *Festuca arundinacea* (15%), *Festuca rubra* var. *Estolonifera* (20%), *Lolium perenne Verna* (20%), *Lotus corniculatus* (5%), *Medicago sativa Magali* (5%), *Trifolium repens Huia* (10%), *Poa pratensis* (5%). Posteriormente se llevarán a cabo plantaciones con especies propias de la aliseda cantábrica, proponiéndose la siguiente mezcla de especies: 55 % de aliso (*Alnus glutinosa*), 10% de arce menor (*Acer campestre*), 10% de fresno (*Fraxinus excelsior*), 10% de bardaguera (*Salix atrocinerea*), 5% de rosal silvestre (*Rosa gr canina*), 5% de zarza (*Rubus ulmifulius*) y 5% de morrionera (*Viburnum lantana*). La densidad de plantación será como mínimo de 1Ud/16 m^2 y se distribuirán de forma irregular evitando la creación de líneas rectas, para asemejarlo lo más posible a una formación natural. Los árboles empleados para la plantación en laderas y para la recuperación de alisedas serán de al menos de 6-8 cm de diámetro medidos a 1 m de altura del tronco y se servirán con cepellón. Los arbustos serán de 1 m de altura y se servirán también con cepellón.

- En el caso de que se amplíen las instalaciones existentes en el ámbito Industrialdea B se prevén ciertos movimientos de tierra y la consiguiente creación de taludes. Los proyectos de dichos desarrollos deberán diseñar los desmontes y terraplenes con una serie de criterios de forma que se garantice su correcta integración paisajística. En la medida de lo posible, se proyectarán con pendientes inferiores al 1H/1V, si además de una pendiente adecuada presentan un sustrato adecuado, los taludes podrán hidrosembrarse con una mezcla de especies herbáceas similar a la propuesta para la restauración de las riberas del arroyo Salubita y posteriormente realizar una plantación con especies propias del robledal - bosque mixto, proponiéndose ,a modo de ejemplo, un 50% de robles (*Quercus robur*), un 25% de abedules (*Betula pendula*), un 20 % de fresnos (*Fraxinus excelsior*) y un 5% de espino blanco (*Crataegus monogyna*). Las plantaciones se realizarán con la densidad y el diseño propuesto para la recuperación del arroyo Salubita, empleándose, ademas es mismo tipo de planta. En caso de ser pendientes superiores a 1H/1V o presentar un sustrato rocosa los taludes tan solo se hidrosembrarán, a la mezcla propuesta de herbáceas se le añadirán semillas de especies leñosas (*Ulex europaeus*, *Cytisus scoparius*, *Betula* sp., etc). Si se detectasen problemas de inestabilidad, en la medida en que sea técnicamente viable, se deberán utilizar técnicas de bioingeniería para garantizar su estabilidad (drenajes con faginas, geomallas, geotextiles, etc).

4. NORMA PARTICULAR DEL AMBITO URBANISTICO "A.U. 4. INDUSTRIALDEA A"

I. SUPERFICIE Y DELIMITACION.

El ámbito urbanístico A.U."4. INDUSTRIALDEA_A"[1] se sitúa dentro de la demarcación correspondiente al barrio de Urreta, en directo contacto con la carretera GI-2634, entre Tolosa y Azpeitia, y muy próximo al enlace de la citada carretera con la carretera GI-3041 de acceso al casco urbano de Albiztur.

El ámbito está constituido por un asentamiento industrial que se consolida y se permite su ampliación hasta un 40% de ocupación máxima.

El PGOU de Albíztur, en esta versión para su aprobación inicial, formula una propuesta para el límite entre los municipios de Albiztur y Tolosa en la que se recoge la totalidad del asentamiento industrial dentro del ámbito urbanístico "A.U. 4 Industrialdea A". [2]

Su superficie total es de 27.558 m². Su delimitación es la reflejada en el plano "II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos Urbanísticos (Medio Urbano)" del documento "5. Planos" de este Plan General.

El conjunto de las propuestas de límites municipales descritas en el presente apartado

II. PROPUESTAS DE INTERVENCION.

Se consolidan las edificaciones y los usos industriales existentes, además de posibilitar una ampliación en los términos recogidos en la presente normativa que permitan responder a las necesidades manifestadas por la empresa.

III. REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

La Calificación Global recogida en el plano "II.1.2. ZONIFICACION GLOBAL. AREA URBANA" presenta en este ámbito las siguientes superficies:

ZONA "B.10. Zona de uso industrial"……. (Superficie: 26.301 m^2)

A. Condiciones de edificación.

[1] Conserva la denominación "A", recogida en el planeamiento al que sustituye este P.G.O.U.

[2] Ver apartado correspondiente de la Memoria de Ordenación: III. Ámbito del Plan General.

a) Edificabilidad urbanística prevista:

- Sobre rasante……1.176 m^2(t)

  Excepto las declaradas como fuera de ordenación, se consolidan además las edificaciones existentes, con la edificabilidad urbanística total de las mismas, resultante de su forma, derivada, a su vez, y entre otros extremos, de sus alineaciones, altura, perfil y número de plantas.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

  La forma de la edificación será la derivada de la aplicación de los parámetros urbanísticos recogidos en el presente proyecto o, en su caso, los que establezca el planeamiento de desarrollo.

B. Condiciones de uso.

- Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "B.10. Zona de uso industrial" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

ZONA "E.10. Sistema General de Comunicaciones"……. (Superficie: 1.257 m^2)

2. <u>Condiciones generales de ordenación de la red de sistemas locales.</u>

No se determinan condiciones de ordenación de la red de sistemas locales de carácter estructural.

3. <u>Clasificación urbanística.</u>

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

4. <u>Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.</u>

Este Plan General determina la ordenación pormenorizada del Ámbito, por lo que se considera como de ejecución directa del mismo.

5. <u>Régimen general de programación y ejecución</u>

En atención al grado de desarrollo y ejecución de la ordenación urbanística planteada, y a la consolidación de la misma, no se establecen previsiones reguladoras del régimen general de programación y ejecución de la misma, salvo por la particularidad de la necesidad de un Estudio de Detalle que concrete la edificabilidad prevista definida en la actuación de dotación AA.D.4.1.

IV. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO.

1. Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas.

- Las condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas quedan reflejadas en el plano III.I. Zonificación pormenorizada correspondiente al Documento 5 Planos. La identificación nominal de las citadas subzonas queda recogida en las presentes Normas Particulares: Gráfico AU4_1.1

  - Quedan definidas las siguientes subzonas o parcelas de uso:

SUBZONAS b.10			**Superficie total**	25.647	m2
b.10_(4)_01	9.653	m2			
b.10_(4)_02	15.994	m2			
SUBZONAS e.10			**Superficie total**	1.911	m2
e.10_(4)_01	1.257	m2			
e.10_(4)_02	654	m2			

2. Edificabilidad física de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas.

- Sobre rasante:

La edificabilidad física de cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, número de plantas y altura) actual de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas, mas la prevista en la presente normativa particular, que se concreta en la AAD 4.1 “Zelatun” y que asciende a 1.176 m2 (t) sobre rasante.

- Bajo rasante:

Edificabilidad asociada a una (1) planta bajo rasante, con la misma ocupación en planta que la de la edificación sobre rasante, siempre que se justifique su necesidad.

3. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas: alineaciones, altura y número de plantas de la edificación.

a) Número de plantas sobre rasante: el número de plantas es equivalente al de las edificaciones existentes y que se consolidan.

b) Altura de la edificación:

La altura sobre rasante de las edificaciones de cada parcela es equivalente a la actual de cada una de ellas, que se consolida.

Las condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas quedan recogidas en las presentes Normas Particulares: Gráfico AU4_2 y serán concretadas en el Estudio de Detalle a redactar.

4. Condiciones de uso de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas.

Las condiciones de uso de cada una de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas en el Ámbito son las establecidas con carácter general para las mismas en el Libro "2.1. Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

V. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

En atención al grado de ejecución y consolidación de la ordenación urbanística planteada, no se establecen previsiones específicas en esta materia en relación a los pabellones consolidados. Respecto a la edificabilidad prevista será el Estudio de Detalle quien concrete la determinación de los parámetros urbanísticos definidos en la presente Normativa Urbanística Particular.

VI. ZONA ACUSTICA DE INCLUSION.

A los efectos del Decreto 213/2.012 el presente ámbito urbanístico se considera como Ámbitos del territorio con predominio de uso residencial, siendo sus objetivos de calidad acústica de aplicación los recogidos en la tabla "B" de la parte I del Anexo I del referido.

5. NORMA PARTICULAR DEL AMBITO NATURAL "A.N. 1 ZEC. ERNIO GATZUME"

I. CARACTERÍSTICAS, SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

Es un Ámbito considerado como Área de Interés Naturalístico en las Directrices de Ordenación del Territorio vigentes en esta Comunidad Autónoma y quedará regulado por su normativa aplicable Decreto 219/2012, de 16 de octubre, por el que se designa la Zona Especial de Conservación Ernio Gazume (ES2120008) y se aprueban sus medidas de conservación.

Tiene, asimismo, la condición de Lugar de Importancia Comunitaria de la región atlántica (LIC Ernio-Gatzume, código ES2120008), a los efectos de su integración en la denominada Red Natura 2.000.

Reúne valores geomorfológicos, faunísticos, botánicos y paisajísticos. Constituye uno de los principales accidentes orográficos del interior de Gipuzkoa.

Su superficie es de 220 Has. Su delimitación es la reflejada en el plano "II.1.3 Clasificación del suelo. Delimitación de ámbitos naturales" del documento "5. Planos" de este Plan General.

II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN.

El mantenimiento y la preservación de los valores naturalísticos propios de este Ámbito constituye el objetivo general y preferente de este Plan. Ese objetivo se ha de articular y materializar a través de las medidas que se establezcan en los planes y proyectos específicos que, de conformidad con las disposiciones legales vigentes en la materia, deben promoverse para su preservación. Esas medidas deben ser consideradas como propias de este Plan General. A este respecto señalar, entre otros los objetivos y medidas de conservación incluidos en el documento de medidas de conservación de la ZEC Ernio-gazume

Así, de conformidad con los criterios establecidos tanto en la vigente Ley de Conservación de la Naturaleza, como en las Directrices de Ordenación del Territorio de esta Comunidad Autónoma, ha de ser objeto del correspondiente plan de ordenación y gestión que garantice la conservación y mantenimiento de los valore propios del mismo.

III. RÉGIMEN GENERAL DE USOS Y ACTIVIDADES.

El régimen de ordenación y tratamiento de este Ámbito es el establecido y/o resultante de, entre otros, y por un lado, la legislación vigente en materia de conservación de la naturaleza, por otro, las Directrices de Ordenación del Territorio, y, por último, el específico plan de ordenación y gestión a promover en el mismo.

En tanto no se promueva y apruebe ese último plan, el régimen de ordenación y tratamiento de este Ámbito responderá las siguientes pautas:

1.- Se entenderán autorizados, preferentemente, los usos que incentiven la conservación y mejora de los valores y los hábitats de interés existentes en el Ámbito.

2.- Se autorizarán asimismo otros usos y actividades diversos de los anteriores, siempre que sean compatibles con los objetivos planteados en el Ámbito, y previa determinación, en todo caso, de las medidas que garanticen su implantación en las condiciones necesarias para preservar los valores naturales propios del mismo.

3.- Se prohíben los usos y actividades incompatibles con la preservación de los valores naturales del Ámbito.

5.- Se prohíbe la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones.

6.- Cualquier plan o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable a los citados lugares, ya sea individualmente o en combinación con otros planes y proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar.

7.- Se deberá tener en cuenta el régimen preventivo establecido en los apartados 2,3 y 4 del art.6 de la Directiva 94/43/CEE y el artículo 45 de la Ley 42/2.007 de Patrimonio natural y Biodiversidad.

6. NORMA PARTICULAR DEL AMBITO NATURAL "A.N. 2 CASTRO DE INTXUR"

I. CARACTERÍSTICAS, SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

Se trata de un Ámbito de interés arqueológico, también conocido como recinto fortificado de Intxur. Está declarado como Bien Cultural con la categoría de Conjunto Monumental mediante el Decreto nº 146, de 18 de julio de 2.000.

Se encuentra localizado en la divisoria entre los términos municipales de Albiztur y Tolosa, en la parte más alta de un estrecho cordal de orientación NE-SW que separa los cursos de los arroyos de Aldaba y Salubita, en la vertiente derecha de la cuenca del río Oria.

Su planta se extiende por la parte alta y la vertiente sur del cordal orográfico formado por los altos de Intxur y Aldaba, variando su altitud entre 600 y 738 metros, desde sus zonas más bajas a la cota máxima. La extensión ocupada por el poblado es de unas 10 Hectáreas.

La delimitación del ámbito vinculado al término municipal de Albiztur es la reflejada en el plano "II.1.3 Clasificación del suelo. Delimitación de ámbitos naturales" del documento "5. Planos" de este Plan General.

El elemento definidor por excelencia de este yacimiento, conocido como «Castro» o «Recinto/Poblado Fortificado», es precisamente la muralla que le rodea y facilita la delimitación del mismo, definiendo al interior de la misma un espacio de habitación de planta semicircular.

II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN.

Al tratarse de un testimonio significativo en el panorama arqueológico de esta Comunidad Autónoma, el nivel de protección asignado al mismo es el de conservación.

El mantenimiento y la preservación de este Ámbito, y de los valores propios del mismo, en su

condición de espacio arqueológico de interés constituye el objetivo general y preferente de este Plan.

Ese objetivo se ha de articular y materializar a través de las medidas establecidas en las disposiciones legales específicas referidas y/o relacionadas con este Ámbito y sus valores, que deben considerarse propias de este Plan General.

III. RÉGIMEN GENERAL DE USOS Y ACTIVIDADES.

El régimen de ordenación y tratamiento de este Ámbito es el establecido y/o resultante de las disposiciones legales específicas referidas y/o relacionadas con este Ámbito y sus valores, y en particular el citado Decreto nº 146, de 18 de julio de 2.000. En ese contexto:

1.- No se permitirá ningún uso y actividad que pueda poner en peligro o deteriorar el yacimiento arqueológico, no sólo en lo que a destrucción de restos de inmuebles se refiere, sino también, cualquier actuación que suponga la alteración del orden histórico del depósito arqueológico.

2.- De las actividades que supongan movimientos en el terreno, únicamente se permitirán aquellas que estén enfocadas a la investigación científica, y en cualquier caso, siempre que se cuente con proyecto previo a éstas, autorizado por la Diputación Foral de Gipuzkoa para su ejecución.

3.- Usos ganaderos: Se permite la dedicación del área protegida a prados y pastizales siempre que estas actividades no exijan la remoción del terreno o alteración de los restos arqueológicos que se observan en el suelo.

La actividad ganadera será compatible con la conservación del yacimiento, siempre que se tomen las debidas precauciones para evitar el paso del ganado por aquellas zonas que presenten elementos arqueológicos al descubierto.

4. – Usos forestales: Se permite el aprovechamiento forestal de las plantaciones existentes, quedando expresamente prohibida la ampliación de la superficie forestal y la repoblación forestal dentro del área protegida.

Las labores de tala y extracción de las plantaciones existentes se sujetarán a las condiciones que a tal efecto señale para su autorización el Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

5.- Usos y actividades constructivos permitidos: Únicamente se autorizarán los usos y actividades constructivos que vayan dirigidos a la protección del propio espacio y aquellas edificaciones e instalaciones que estén destinadas y se entiendan precisas para la investigación y/o difusión cultural.

6.- Se prohíben los usos y actividades incompatibles con los indicados objetivos.

En Donostia-San Sebastián, Diciembre 2016.

Fdo.:	Fdo.:
Javier Zubiria.	Patxi de Assas.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALBIZTUR

Documento “2. NORMAS URBANISTICAS”

“2.2. NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES”

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALBIZTUR 1

0. RELACION DE AMBITOS URBANISTICOS Y NATURALES. 6

1. NORMA PARTICULAR DEL AMBITO URBANISTICO "A.U. 1. ERDIGUNEA 1" 6

I. SUPERFICIE Y DELIMITACION. 6

II. PROPUESTAS DE INTERVENCION. 6

III. REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL 7

1. Calificación global 7
2. Condiciones generales de ordenación de la red de sistemas locales. 9
3. Clasificación urbanística. 9
4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada. 9
5. Condiciones de uso, de carácter estructural, de las (sub)zonas pormenorizadas. 9

IV. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO 10

1. Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas. 10
2. Edificabilidad física de las (sub.) zonas pormenorizadas ordenadas. 12
3. Número máximo de viviendas por parcela. 13
4. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas: alineaciones, altura y número de plantas de la edificación. 14
5. Condiciones de uso de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas. 18
6. Categorización del suelo urbano. 18

V. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN. 18

1. Régimen de ejecución y programación general. 18
2. Plazos: 19
3. Régimen de urbanización 20
4. Coeficientes de ponderación de usos. 20
5. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos. 20

VI. ZONA ACUSTICA DE INCLUSION. 20

2. NORMA PARTICULAR DEL AMBITO URBANISTICO "A.U. 2. ERDIGUNEA 2" 20

I. SUPERFICIE Y DELIMITACION. 20

II. PROPUESTAS DE INTERVENCION. 21

III. REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL *21*
1. Calificación global 21
2. Condiciones generales de ordenación de la red de sistemas locales. 23
3. Clasificación urbanística. 23
4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada. 23
5. Condiciones de uso, de carácter estructural, de las (sub) zonas pormenorizadas. 23

IV. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO *23*
1. Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas. 23
2. Edificabilidad física de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas. 24
3. Número máximo de viviendas por parcela. 25
4. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas: alineaciones, altura y número de plantas de la edificación. 25
5. Categorización del suelo urbano. 27

V. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN. *27*
1. Régimen de ejecución y programación general. 27
2. Condiciones de actuación. 28
3. Plazos: 28
4. Coeficientes de ponderación de usos. 28
5. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos. 29

VI. ZONA ACUSTICA DE INCLUSION. *29*

3. NORMA PARTICULAR DEL AMBITO URBANISTICO "A.U. 3. INDUSTRIALDEA B" 29

I. SUPERFICIE Y DELIMITACION. *29*

II. PROPUESTAS DE INTERVENCION. *29*

III. REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL. *30*
1. Calificación global 30
2. Condiciones generales de ordenación de la red de sistemas locales. 31
3. Clasificación urbanística. 31
4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada. 31

IV. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO *31*
1. Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas. 31
2. Edificabilidad física de las (sub.)zonas pormenorizadas ordenadas. 32

3. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas: alineaciones, altura y número de plantas de la edificación. 33

Edificación existente: *33*

Edificación nueva: *33*

4. Condiciones de uso de las (sub.) zonas pormenorizadas ordenadas. 34

5. Categorización del suelo urbano. 34

V. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN. *34*

1. Régimen de ejecución y programación general. 34

2. Plazos: 35

3. Régimen de urbanización 35

4. Coeficientes de ponderación de usos. 36

5. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos. 36

VI. ZONA ACUSTICA DE INCLUSION. *36*

A los efectos del Decreto 213/2.012 el presente ámbito urbanístico se considera como ámbitos del territorio con predominio de uso residencial, siendo sus objetivos de calidad acústica de aplicación los recogidos en la tabla "B" de la parte I del anexo I del referido. *36*

4. NORMA PARTICULAR DEL AMBITO URBANISTICO "A.U. 4. INDUSTRIALDEA A" 38

I. SUPERFICIE Y DELIMITACION. *38*

II. PROPUESTAS DE INTERVENCION. *38*

III. REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL *38*

1. Calificación global 38

2. Condiciones generales de ordenación de la red de sistemas locales. 39

3. Clasificación urbanística. 39

4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada. 39

5. Régimen general de programación y ejecución 39

IV. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO. *40*

1. Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas. 40

2. Edificabilidad física de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas. 40

3. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas: alineaciones, altura y número de plantas de la edificación. 40

4. Condiciones de uso de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas. 41

V. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN. *41*

VI. ZONA ACUSTICA DE INCLUSION. *41*

5. NORMA PARTICULAR DEL AMBITO NATURAL "A.N. 1 LIC. ERNIO GATZUME" **41**

I. CARACTERÍSTICAS, SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN. *41*

II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN. *42*

III. RÉGIMEN GENERAL DE USOS Y ACTIVIDADES. *42*

6. NORMA PARTICULAR DEL AMBITO NATURAL "A.N. 2 CASTRO DE INTXUR" **43**

I. CARACTERÍSTICAS, SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN. *43*

II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN. *43*

III. RÉGIMEN GENERAL DE USOS Y ACTIVIDADES. *44*

0. RELACION DE AMBITOS URBANISTICOS Y NATURALES.

El P.G.O.U. de Albiztur presenta la siguiente relación de Ámbitos Urbanísticos y Naturales:

A. Ámbitos Urbanísticos:

1. AU1: “A.U. 1. Erdigunea 1”
2. AU2: “A.U. 2. Erdigunea 2”
3. AU4: “A.U. 3. Industrialdea B”
4. AU5: “A.U. 4. Industrialdea A”

B. Ámbitos Naturales:

1. AN1: “A.N. 1. Ernio Gatzume”
2. AN2: “A.U. 2. Castro de Intxur”

1. NORMA PARTICULAR DEL AMBITO URBANISTICO “A.U. 1. ERDIGUNEA 1”

I. SUPERFICIE Y DELIMITACION.

El ámbito urbanístico A.U.”1. ERDIGUNEA_1” se corresponde con la zona centro y oeste del conjunto del casco urbano de Albiztur.

En él se identifica la zona Oeste del centro urbano que contiene el asentamiento del Ayuntamiento y de las principales edificaciones de carácter público (Iglesia, Escuela, Frontón), además de las parcelas de uso residencial que se desarrollan a ambos lados del eje viario principal.

La gran mayoría de las edificaciones corresponde con asentamientos residenciales de carácter antiguo. Al margen de otras contadas edificaciones recientes, resulta significativa la presencia, en el extremo oeste del ámbito, de la agrupación residencial de Etarte con tipología de viviendas bifamiliares.

Su superficie total es de 62.654 m². Su delimitación es la reflejada en el plano “II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos Urbanísticos (Medio Urbano)” del documento“5. Planos” de este Plan General.

II. PROPUESTAS DE INTERVENCION.

Teniendo en cuenta el modelo urbanístico adoptado para el conjunto del casco urbano de Albiztur, se prevén nuevas intervenciones edificatorias y las propuestas de intervención en este Ambito Urbanístico son las siguientes:

- Incremento del grupo residencial de Etarte, mediante la implantación de dos parcelas residenciales de tipología "a.20", que completan con similares características las ya existentes y la implantación de otros tres bloques residenciales, que completan en su conjunto un total de 19 nuevas viviendas (dos de estos tres últimos bloques se destinan a vivienda protegida -9 viviendas-,), ubicadas en el espacio existente entre el mencionado grupo de viviendas de Etarte y el núcleo conformado por el Frontón, la Plaza, el Ayuntamiento y la Iglesia.
- La colmatación de vacíos en la trama urbana con la puesta en juego de algunas parcelas aisladas que vienen a completar dicha trama, a partir de la definición de cuatro actuaciones de dotación que implican en total un aumento de 9 viviendas sobre suelos ya urbanizados.
- Creación de un programa residencial que permita desde sus características de número, tipología edificatoria, y régimen jurídico, resolver la demanda residencial generada por la actual población de Albiztur, a partir de la concreción de nuevos suelos urbanizables en las inmediaciones del caserío Aitzalde, con el fin de implantar 12 viviendas.
- Creación de un espacio libre en el entorno de la Iglesia que, además de suponer una mejora de este tipo de dotación, garantice un espacio de protección en el entorno de la Iglesia y, en consecuencia, preserve los actuales valores paisajísticos que caracterizan al casco urbano de Albiztur.
- Mejora, en la parte este del ámbito, de las características del Sistema General de Comunicaciones correspondiente al Eje central de Albiztur en lo que se refiere a la sección peatonal actualmente existente.

III. REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

La Calificación Global recogida en el plano "II.1.2. ZONIFICACION GLOBAL. AREA URBANA" presenta en este ámbito las siguientes superficies:

1.1. ZONA "A.10. Zona de uso residencial"…….(Superficie: 49.278 m^2)

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística prevista[1]:

- Sobre rasante……..8.330 m^2(t)
- Bajo rasante……..3.085 m^2(t)

La edificabilidad urbanística autorizada bajo rasante en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 19).

Se consolidan además las edificaciones existentes, con la edificabilidad urbanística total de las mismas, resultante de su forma, derivada, a su vez y entre otros extremos, de sus alineaciones, altura, perfil y número de plantas.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

La forma de la edificación será la derivada de la aplicación de los parámetros urbanísticos recogidos en el presente proyecto o, en su caso, los que establezca el planeamiento de desarrollo.

B. Condiciones de uso.

- Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "A.10. Zona de uso residencial" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

1.2. ZONA "E.10. Sistema General de Comunicación"……(Superficie: 7.126 m^2)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales).

1.3. ZONA "F.10. Sistema General de Espacios Libres"……(Superficie: 3.211 m^2)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales).

1.4. ZONA "G.10. Sistema General de Equipamiento"……(Superficie: 2.958 m^2)

[1] Se refiere a la nueva edificabilidad física.

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales).

1.5. ZONA "H.10. Sistema General de Infraestructuras"…….(Superficie: 81 m^2)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales).

2. <u>Condiciones generales de ordenación de la red de sistemas locales.</u>

El planeamiento de desarrollo del Sector existente en el ámbito definirá la red de sistemas locales desde el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- La ordenación del sistema local viario será resuelta en desarrollo de los esquemas establecidos para la zona próxima a Casa Aitzalde
- Con una superficie no inferior a 1.370 m^2, se dispondrá un espacio libre (f.20 (2) _02) al este de la parcela que contiene Casa Aitzalde, ateniéndose – básicamente -, a la definición espacial realizada en el gráfico "Normas Particulares (AU1) _2". En dicho espacio libre cabrá la inscripción de un círculo de 30 metros de diámetro.
- Se respetará la línea máxima de edificación respecto al eje viario principal.

Estas condiciones quedan recogidas en el gráfico "Normas Particulares (AU1) _2".

3. <u>Clasificación urbanística.</u>

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano, salvo los correspondientes a las Actuaciones Integradas de Etarte Azpi y Aitzalde que se clasifican como suelo urbanizable. Ver plano "II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos Urbanísticos (Medio Urbano)" del documento "5. Planos" de este Plan General.

4. <u>Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.</u>

La ordenación pormenorizada del mismo es la establecida en este Plan General y la derivada de las determinaciones del Plan Parcial que desarrolle el Sector definido.

5. <u>Condiciones de uso, de carácter estructural, de las (sub)zonas pormenorizadas.</u>

El programa residencial a desarrollar en el ámbito de "Aitzalde" será de carácter libre.

El programa residencial a desarrollar en Etarte Azpi de 19 viviendas se concretará en 10 viviendas

libres y 9 de protección oficial.

IV. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

1. Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas.

a) Las condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas quedan reflejadas en el plano "III.I. Zonificación pormenorizada" correspondiente al Documento 5 Planos. La identificación nominal de las citadas subzonas queda recogida en las presentes Normas Particulares: Gráfico AU1_1.1

b) En aplicación de los criterios expuestos en el Documento 1. " Memoria de ordenación" quedan definidas las siguientes subzonas o parcelas de uso[1]:

SUBZONAS a.10		**Superficie total**	**13.599** m2
a.10_(1)_01	509 m2		
a.10_(1)_02	753 m2		
a.10_(1)_03	332 m2		
a.10_(1)_04	3.964 m2		
a.10_(1)_05	403 m2		
a.10_(1)_06	535 m2		
a.10_(1)_07	216 m2		
a.10_(1)_08	791 m2		
a.10_(1)_09	365 m2		
a.10_(1)_10	570 m2		
a.10_(1)_11	639 m2		
a.10_(1)_12	569 m2		
a.10_(1)_13	387 m2		
a.10_(1)_14	613 m2		
a.10_(1)_15	1.790 m2		
a.10_(1)_16	542 m2		
a.10_(1)_17	246 m2		
a.10_(1)_18	375 m2		
SUBZONAS a.20		**Superficie total**	**18.573** m2
a.20_(1)_01	389 m2		
a.20_(1)_02	376 m2		
a.20_(1)_03	378 m2		
a.20_(1)_04	385 m2		

[1] Con independencia de las superficies que, en su caso, les correspondan desde un preciso reconocimiento de su delimitación.

a.20_(1)_05	387 m2		
a.20_(1)_06	365 m2		
a.20_(1)_07	341 m2		
a.20_(1)_08	378 m2		
a.20_(1)_09	348 m2		
a.20_(1)_10	350 m2		
a.20_(1)_11	367 m2		
a.20_(1)_12	753 m2		
a.20_(1)_13	803 m2		
a.20_(1)_14	626 m2		
a.20_(1)_15	1.056 m2		
a.20_(1)_16	673 m2		
a.20_(1)_17	702 m2		
a.20_(1)_18	1.086 m2		
a.20_(1)_19	736 m2		
a.20_(1)_20	2.897 m2		
a.20_(1)_21	3.394 m2		
a.20_(1)_22	1.091 m2		
a.20_(1)_23	692 m2		
SUBZONAS a.30		**Superficie total**	**883** m2
a.30_(1)_01.1	443 m2		
a.30_(1)_01.2	440 m2		
SUBZONAS g.10		**Superficie total**	**2.958** m2
g.10_(1)_01	535 m2		
g.10_(1)_02	1.110 m2		
g.10_(1)_03	423 m2		
g.10_(1)_04	890 m2		
SUBZONAS h.10		**Superficie total**	**81** m2
h.10_(1)_01	81 m2		
SUBZONAS f.10		**Superficie total**	**3.211** m2
f.10_(1)_01	991 m2		
f.10_(1)_02.1	637 m2		
f.10_(1)_02.2	134 m2		
f.10_(1)_02.3	1.449 m2		
SUBZONAS f.20		**Superficie total**	**2.166** m2
f.20_(1)_01.1	865 m2		
f.20_(1)_01.2	1.301 m2		
SUBZONAS e.10		**Superficie total**	**12.366** m2
e.10_(1)_01.1	4.246 m2		
e.10_(1)_01.2	1.406 m2		
e.10_(1)_01.3	1.156 m2		
e.10_(1)_01.4	183 m2		
e.10_(1)_01.5	135 m2		
e.10_(1)_02	608 m2		
e.10_(1)_03	573 m2		

e.10_(1)_04.1	319 m2		
e.10_(1)_04.2	275 m2		
e.10_(1)_05	931 m2		
e.10_(1)_06	169 m2		
e.10_(1)_07.1	1.495 m2		
e.10_(1)_07.2	53 m2		
e.10_(1)_08	240 m2		
e.10_(1)_09	185 m2		
e.10_(1)_10	392 m2		

2. <u>Edificabilidad física de las (sub.) zonas pormenorizadas ordenadas.</u>

En la AAI.1.1 “Etarte Azpi”, quedan señaladas las siguientes subzonas con los parámetros de edificabilidad siguientes:

- Parcela a_20_(1)_10

Edificabilidad sobre rasante……455 m^2(t)

- Parcela a_20_(1)_11

Edificabilidad sobre rasante……455 m^2(t)

- Parcela a_20_(1)_12

Edificabilidad sobre rasante……870 m^2(t)

Edificabilidad bajo rasante……315 m^2(t)

- Parcela a_20_(1)_13

Edificabilidad sobre rasante……870 m^2(t)

Edificabilidad bajo rasante……315 m^2(t)

- Parcela a_20_(1)_14

Edificabilidad sobre rasante……600 m^2(t)

Edificabilidad bajo rasante……315 m^2(t)

La edificabilidad física de cada una de las (sub.) zonas pormenorizadas restantes del Ámbito es la

resultante de la forma (alineaciones, altura y número de plantas) actual de las mismas, que se consolida.

En la AAI.1.2 “Aitzalde”, los parámetros de edificabilidad para la totalidad de las parcelas definidas en el plan parcial serán los siguientes:

Edificabilidad sobre rasante……..3420 m^2(t)

Edificabilidad bajo rasante…….1460 m^2(t)

En la AAD.1.1 “Arandia”, los parámetros de edificabilidad para la parcela a_20_(1)_16 serán los siguientes:

Edificabilidad sobre rasante……..320 m^2(t)

Edificabilidad bajo rasante…….150 m^2(t)

En la AAD.1.2 “Ugartemendia”, los parámetros de edificabilidad para la parcela a_20_(1)_18 serán los siguientes:

Edificabilidad sobre rasante……..320 m^2(t)

Edificabilidad bajo rasante…….150 m^2(t)

En la AAD.1.3 “Iriarte”, los parámetros de edificabilidad serán los siguientes para la parcela a_20_(1)_21 serán los siguientes:

Edificabilidad sobre rasante……..700 m^2(t)

Edificabilidad bajo rasante…….230 m^2(t)

En la AAD.1.4 “Mitxenea”, los parámetros de edificabilidad serán los siguientes para la parcela a_20_(1)_23 serán los siguientes:

Edificabilidad sobre rasante……..320 m^2(t)

Edificabilidad bajo rasante…….150 m^2(t)

3. <u>Número máximo de viviendas por parcela.</u>

En la AAI.1.1 “Etarte Azpi.	Viviendas	Régimen
• **Parcela a_20_(1)_10**	2	Libre
• **Parcela a_20_(1)_11**	2	Libre
• **Parcela a_20_(1)_12**	6	Libre
• **Parcela a_20_(1)_13**	5	VPO

- **Parcela a_20_(1)_14** 4 VPO

En la AAD.1.1 “Arandia”.

- **Parcela a_20_(1)_16** 2 Libre

En la AAD.1.2 “Ugartemendia”.

- **Parcela a_20_(1)_18** 2 Libre

En la AAD.1.3 “Iriarte”.

- **Parcela a_20_(1)_21** 3 Libre

En la AAD.1.4 “Mitxenea”.

- **Parcela a_20_(1)_23** 2 Libre

En la AAI.1.2 “Aitzalde”, serán las definidas en el Plan Parcial con un máximo de 12.

4. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas: alineaciones, altura y número de plantas de la edificación.

En las parcelas “a.10” y “a.20” existentes se consolidan las alineaciones, el perfil y la altura de las edificaciones actuales, y quedan recogidas en las presentes Normas Particulares: Gráfico AU1_2

En los subámbito específicos que a continuación se detallan, las condiciones reguladoras son las siguientes:

➢ AAI 1.1 ETARTE AZPI

De forma previa a la intervención edificatoria se tramitará un Estudio de Detalle en el que se concretarán los aspectos que a continuación se detallan y que han servido para confeccionar la asignación de las edificabilidades al conjunto de las parcelas del ámbito. En el citado ED, para la fijación de determinaciones de las parcelas a.20_(1)_10 y 11, se tendrán en cuenta las características de las parcelas contiguas ya construidas en el Sector de Etarte.

Parcelas a_20_(1)_10 y 11.

- **Rasante y perfil de la edificación**: la rasante de referencia (que será precisada en el ED queda establecida en el acceso a la planta de garaje (ver Grafico AU1_2) por lo que se establece tal planta como sobre rasante. El perfil que se señala es de tres plantas sobre rasante. (III /-)

- **Alineaciones:** serán las fijadas en el Gráfico AU1_2
- **Alturas de la edificación:** Las alturas de la edificación quedan asignadas en función de las señaladas para las parcelas contiguas del Sector de Etarte, y serán precisadas por el ED en función de la definitiva rasante que en el mismo se fije. La altura del edificio se fija en 8,60 m. al alero y 11,10 m. al gallur.

Parcelas a_20_(1)_12 y 13.

- **Rasante y perfil de la edificación**: la rasante de referencia (que será precisada en el ED queda establecida en el acceso a la planta baja de vivienda (ver Grafico AU1_2). Se establece un perfil de tres plantas sobre rasante y una planta bajo rasante. (III / I)
- **Alineaciones:** serán las fijadas en el Gráfico AU1_2, quedando diferenciada de las plantas altas la correspondiente a la planta de garaje.
- **Alturas de la edificación:** La altura del edificio se fija en 9,00 m. al alero y 11,50 m. al gallur. El alero se mantendrá constante sobre la fachada de mayor longitud.

Parcelas a_20_(1)_14.

- **Rasante y perfil de la edificación**: la rasante de referencia (que será precisada en el ED queda establecida en el acceso a la planta baja de vivienda (ver Grafico AU1_2). Se establece un perfil de dos plantas sobre rasante y una planta bajo rasante. (II / I)
- **Alineaciones:** serán las fijadas en el Gráfico AU1_2, quedando diferenciada de las plantas altas la correspondiente a la planta de garaje.
- **Alturas de la edificación:** La altura del edificio se fija en 6,00 m. al alero y 8,50 m. al gallur. El alero se mantendrá constante sobre la fachada de mayor longitud.

➢ **AAI 1.2 AITZALDE**

Las condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas: alineaciones, rasante de referencia, altura y número de plantas de la edificación, serán las definidas por el planeamiento de desarrollo y estarán contextualizadas según lo que se señala en el Doc. MEMORIA: XII. CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN MATERIA DE VIVIENDA, para el desarrollo residencial de Aitzalde

AAI 1.2.

Al margen de lo señalado:

- El perfil máximo de la nueva edificación residencial será de tres plantas sobre rasante.
- Las edificaciones situadas al Norte del Eje Central Viario presentarán un retiro mínimo de 5 metros en su alineación en relación a la definición que se realiza sobre el Sistema General de Comunicaciones, tal y como queda señalado en el gráfico de la presente Norma Particular.

➢ **AAD. 1.1 "ARANDIA".**

De forma previa a la intervención edificatoria se tramitará un Estudio de Detalle en el que se concretarán los aspectos que a continuación se detallan y que han servido para confeccionar la asignación de las edificabilidades.

Parcela a_20_(1)_16

- **Rasante y perfil de la edificación**: la rasante de referencia (que será precisada en el ED queda establecida sobre el actual acceso viario que presenta la parcela. (ver Grafico AU1_2). Se establece un perfil de dos plantas sobre rasante y una planta bajo rasante. (II / I), correspondiendo al ED la caracterización de la planta bajo rasante (semisótano o sótano).
- **Alineaciones:** serán las fijadas en el Gráfico AU1_2, quedando diferenciada de las plantas altas la correspondiente a la planta de garaje.
- **Alturas de la edificación:** La altura del edificio se fija en 7,50 m. al alero (lo que posibilita la ordenación de la planta de garaje como semisótano) y 10,00 m. al gallur.

➢ **AAD. 1.2 "UGARTEMENDIA".**

De forma previa a la intervención edificatoria se tramitará un Estudio de Detalle en el que se concretarán los aspectos que a continuación se detallan y que han servido para confeccionar la asignación de las edificabilidades.

Parcela a_20_(1)_18

- **Rasante y perfil de la edificación**: la rasante de referencia (que será precisada en el ED) queda establecida sobre la alineación del cierre de la parcela en su contigüidad con el espacio peatonal existente junto a la Iglesia. (ver Grafico AU1_2). Se establece un perfil de dos plantas sobre rasante y una planta bajo rasante. (II / I), correspondiendo al ED la caracterización de la planta bajo rasante (semisótano o sótano).
- **Alineaciones:** la Norma Particular señala un área de movimiento dentro del cual el ED fijará las alineaciones definitivas según lo señalado en el Gráfico AU1_2.
- **Alturas de la edificación:** La altura del edificio se fija en 7,50 m. al alero (lo que posibilita la ordenación de la planta de garaje como semisótano) y 10,00 m. al gallur.

➢ **AAD. 1.3 "IRIARTE".**

De forma previa a la intervención edificatoria se tramitará un Estudio de Detalle en el que se concretarán los aspectos que a continuación se detallan y que han servido para confeccionar la asignación de las edificabilidades.

Parcela a_20_(1)_21

- **Rasante y perfil de la edificación**: la rasante de referencia (que será precisada en el ED) queda establecida sobre la alineación del cierre de la parcela en su contigüidad con el viario que sirve de acceso a la misma. Desde el criterio de reponer la edificación actual de Iriarte, se establece un perfil de tres plantas sobre rasante y una planta bajo rasante. (III / I)
- **Alineaciones:** la Norma Particular señala un área de movimiento dentro del cual el ED fijará las alineaciones definitivas según lo señalado en el Gráfico AU1_2.
- **Alturas de la edificación:** La altura del edificio se fija en 9,00 m. al alero y 12,00 m. al gallur.

➢ **AAD. 1.4 "MITXENEA".**

De forma previa a la intervención edificatoria se tramitará un Estudio de Detalle en el que se concretarán los aspectos que a continuación se detallan y que han servido para confeccionar la asignación de las edificabilidades.

Parcela a_20_(1)_23

- **Rasante y perfil de la edificación**: la rasante de referencia (que será precisada en el ED) queda establecida sobre la alineación del cierre de la parcela en su contigüidad con el viario que sirve de acceso a la misma. (ver Grafico AU1_2). Se establece un perfil de dos plantas sobre rasante y una planta bajo rasante. (II / I), correspondiendo al ED la caracterización de la planta bajo rasante (semisótano o sótano).
- **Alineaciones:** la Norma Particular señala un área de movimiento dentro del cual el ED fijará las alineaciones definitivas según lo señalado en el Gráfico AU1_2.
- **Alturas de la edificación:** La altura del edificio se fija en 7,50 m. al alero (lo que posibilita la ordenación de la planta de garaje como semisótano) y 10,00 m. al gallur.

5. Condiciones de uso de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas.

Las condiciones de uso de cada una de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas en el Ámbito son las establecidas con carácter general para las mismas en el Libro “2.1. Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General.

6. Categorización del suelo urbano.

El suelo urbano incluido dentro de las actuaciones de dotación se categoriza como no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística. El resto es suelo urbano consolidado.

V. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1. Régimen de ejecución y programación general.

- De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo de los ámbitos dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.
- Tanto en el suelo urbano de “Etarte Azpi” como en el urbanizable de “Aitzalde” (cuyos suelos conforman un sector a desarrollar mediante el correspondiente Plan Parcial) se delimitan dos actuaciones integradas identificadas como AA.I .1.1 y AA.I.1.2 respectivamente. Además, dentro de este ámbito urbanístico, se concretan cuatro actuaciones de dotación en los suelos

urbanizados que sufren incrementos de edificabilidad –AAD.1.1, AA.D.1.2, AA.D.1.3 y AA.D.1.4-

- Al margen de éstas se plantean las siguientes intervenciones: por un lado la obtención del sistema general incluido en la AAI.1.2 –F.10-, que deberá adscribirse a efectos de su obtención y financiación al sector del suelo urbanizable de Aitzalde; por otro las que posibilitan una regularización del dominio público en el espacio correspondiente al Sistema General de Comunicaciones. A este respecto se distinguen actuaciones de cesión asociadas a nuevas actuaciones (c.v.p.) o bien de expropiación asociadas a parcelas ya consolidadas (e.v.p) recogidas en el plano de Normas particulares del AU.ERDIGUNEA 1 (Gráfico 1.2).

_VIARIO PRINCIPAL AFECCIONES AU1						
ambito urbanistico	subambito urbanistico	ambitos ces/exprop	unidades ces/exprop	nº parc.*	tipo actuacion	sup. m2
EN AMBITO URBANISTICO AU1						
AU1	AEDP 1.1	e.v.p.1.1	1.01	95	expropiación	71
AU1	AEDP 1.1	e.v.p.1.1	1.02	93	expropiación	1
AU1	AEDP 1.1	e.v.p.1.2	1.03	97	expropiación	14
AU1	AEDP 1.1	e.v.p.1.2	1.04	100	expropiación	6
AU1	AEDP 1.1	e.v.p.1.3	1.09	108	expropiación	48
AU1	AEDP 1.1	e.v.p.1.3	1.10	109	expropiación	33
AU1	AEDP 1.1	e.v.p.1.4	1.12	26	expropiación	15
AU1	AEDP 1.1	e.v.p.1.4	1.13	26	expropiación	16
AU1	AAI 1.2	c.v.p.1.1	1.05	50	cesión	96
AU1	AAI 1.2	c.v.p.1.1	1.06	18	cesión	3
AU1	AAI 1.2	c.v.p.1.1	1.07	34	cesión	62
AU1	AAI 1.2	c.v.p.1.1	1.08	49	cesión	105
AU1	AAD 1.3	c.v.p.1.2	1.11	16	cesión	183
AU1	AAD 1.4	c.v.p.1.3	1.14	14	cesión	135

2. Plazos:

- El plazo establecido para la elaboración y aprobación de los expedientes de expropiación es de 4 años.
- El plazo establecido para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo es de dos años. El planeamiento de desarrollo fijará los plazos para la tramitación de los distintos proyectos (Proyecto de urbanización, Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto correspondiente al sistema de actuación adoptado), así como los plazos para la ejecución de la edificación y de la urbanización.

3. Régimen de urbanización

- El régimen de urbanización de las dos actuaciones integradas será el definido en los respectivos proyectos de urbanización a formular a los efectos de la ejecución de la ordenación planteada en el planeamiento de desarrollo.
- El Proyecto de Urbanización del AAI.1.2 considerará la eventual intervención de descubrimiento de la regata actualmente entubada a lo largo del conjunto del ámbito de la Actuación Integral.

4. Coeficientes de ponderación de usos.

- Con independencia de los que se señalan en el Documento 4. Estudio Económico al objeto de la simulación que se realiza sobre la viabilidad económica de la Actuación Integrada, los coeficientes de ponderación serán los definidos por el planeamiento de desarrollo en lo que se refiere al Sector Aitzalde.

5. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

- El conjunto de los terrenos del ámbito urbanístico, destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales, queda integrado, a los efectos de su obtención, ejecución y financiación, en los ámbitos de expropiación correspondientes, con la excepción ya mencionada del espacio F.10 que se adscribirá al sector Sector de Aitzalde o los espacios incluidos en las actuaciones de dotación.

VI. ZONA ACUSTICA DE INCLUSION.

A los efectos del Decreto 213/2.012 el presente ámbito urbanístico se considera como Ámbitos del territorio con predominio de uso residencial, siendo sus objetivos de calidad acústica de aplicación los recogidos en la tabla “A” de la parte I del Anexo I del referido.

2. NORMA PARTICULAR DEL AMBITO URBANISTICO “A.U. 2. ERDIGUNEA 2”

I. SUPERFICIE Y DELIMITACION.

El ámbito urbanístico A.U.”2. ERDIGUNEA_2” se sitúa al Este del A.U.”1 ERDIGUNEA 1” extendiéndose a ambos lados del eje urbano central de Albiztur y formando parte del casco urbano del municipio.

En el ámbito urbanístico cohabitan dos tipos básicos de asentamientos residenciales: por un lado los de carácter más antiguo que, en su gran mayoría, se asientan al norte del viario principal y por otro,

las edificaciones residenciales que, con tipología básica de edificación bifamiliar han resultado ser el soporte, junto con la citada zona de Etarte en el A.U.1, del más reciente creciente urbano del casco de Albiztur.

La superficie total del A.U."2. ERDIGUNEA_2", es de 36.126 m². Su delimitación es la reflejada en el plano "II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos Urbanísticos (Medio Urbano)" del documento "5. Planos" de este Plan General.

II. PROPUESTAS DE INTERVENCION.

Teniendo en cuenta el modelo urbanístico adoptado para el conjunto del casco urbano de Albiztur, que, entre otros, responde a actuaciones de colmatación de suelos existentes dentro del casco se prevén tres intervenciones edificatorias, así como el reajuste del viario central tratando de mejorar la situación actual del mismo. Las propuestas de intervención en este A.U. quedan limitadas a:

- La redefinición de la parcelación urbanística de la edificación que se consolida según lo que se señala en el apartado correspondiente al régimen urbanístico pormenorizado.
- La definición de tres actuaciones de dotación para la implantación de nuevos desarrollos residenciales -8 viviendas en total-.
- La mejora del trazado y de las características peatonales del sistema general de comunicaciones en el entorno de las Casas de Elane y de Zubiaurre y la redefinición del parcelario actual,
- La mejora de las características peatonales del sistema general de comunicaciones en el frente del mismo sobre la parcela de Casa Mitxenea y entre ésta última y Casa Alfaro.

III. REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

La Calificación Global recogida en el plano "II.1.2. ZONIFICACION GLOBAL. AREA URBANA" presenta en este ámbito las siguientes superficies:

1.1. ZONA "A.10. Zona de uso residencial"…….(Superficie: 30.606 m^2)

Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística prevista:

- Sobre rasante……..1.590 m^2(t)

- Bajo rasante……..590 m^2(t)

  La edificabilidad urbanística autorizada bajo rasante en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 19).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

   La forma de la edificación será la derivada de la aplicación de los parámetros urbanísticos recogidos en el presente proyecto o, en su caso, los que establezca el planeamiento de desarrollo.

Condiciones de uso.

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "A.10. Zona de uso residencial" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

1.2. ZONA "E.10. Sistema General de Comunicación"…….(Superficie: 4.346 m^2)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales).

1.3. ZONA "F.20. Sistema General de Cauces Fluviales"…….(Superficie: 813 m^2)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales).

1.4. ZONA "G.10. Sistema General de Equipamiento"……..…(Superficie: 343 m^2)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales).

1.5. ZONA "E.10. Sistema General de Infraestructuras"…….(Superficie: 18 m^2)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales).

2. Condiciones generales de ordenación de la red de sistemas locales.

No se establecen.

3. Clasificación urbanística.

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

4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada del ámbito es la establecida en este Plan General.

5. Condiciones de uso, de carácter estructural, de las (sub) zonas pormenorizadas.

No se establecen.

IV. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

1. Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas.

a) Las condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas quedan reflejadas en el plano "III.I. Zonificación pormenorizada" correspondiente al Documento 5 Planos. La identificación nominal de las citadas subzonas queda recogida en las presentes Normas Particulares: Gráfico AU1_1.1

b) En aplicación de los criterios expuestos en el Documento 1. "Memoria de Ordenación quedan definidas las siguientes subzonas o parcelas de uso[1].

SUBZONAS a.10		**Superficie total**	5.034,00	m2
a.10_(2)_01	1.495 m2			
a.10_(2)_02	661 m2			
a.10_(2)_03	1.439 m2			
a.10_(2)_04	1.439 m2			
SUBZONAS a.20		**Superficie total**	17.876,00	m2
a.20_(2)_01	3.702 m2			
a.20_(2)_02	2.587 m2			
a.20_(2)_03	807 m2			

[1] Con independencia de las superficies que, en su caso, les correspondan desde un preciso reconocimiento de su delimitación.

a.20_(2)_04	784 m2			
a.20_(2)_05	737 m2			
a.20_(2)_06	924 m2			
a.20_(2)_07	1.019 m2			
a.20_(2)_08	233 m2			
a.20_(2)_09	1.115 m2			
a.20_(2)_10	1.106 m2			
a.20_(2)_11	843 m2			
a.20_(2)_12	1.010 m2			
a.20_(2)_13	762 m2			
a.20_(2)_14	926 m2			
a.20_(2)_15	1.321 m2			
SUBZONAS a.30		**Superficie total**	2.050,00	m2
a.30_(2)_01	679 m2			
a.30_(2)_02.1	145 m2			
a.30_(2)_02.2	1.226 m2			
SUBZONAS a.40		**Superficie total**	2.970,00	m2
a.40_(2)_01	2.970 m2			
SUBZONAS e.10		**Superficie total**	7.022,00	m2
e.10_(2)_01.1	4.283 m2			
e.10_(2)_01.2	63 m2			
e.10_(2)_02	735 m2			
e.10_(2)_03	424 m2			
e.10_(2)_04	246 m2			
e.10_(2)_05	62 m2			
e.10_(2)_06	1.073 m2			
e.10_(2)_07	136 m2			
SUBZONAS f.30		**Superficie total**	813,00	m2
f.30_(2)_01	482 m2			
f.30_(2)_02	331 m2			
SUBZONAS g.10		**Superficie total**	343,00	m2
g.10_(2)_01	343 m2			
SUBZONAS h.10		**Superficie total**	18,00	m2
h.10_(2)_01	18 m2			

2. Edificabilidad física de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas.

En la AAD.2.1 “Artadi 2” los parámetros de edificabilidad para la parcela a_20_(2)_01 serán los siguientes:

Edificabilidad sobre rasante……950 m^2(t)

Edificabilidad bajo rasante……290 m^2(t)

En la AAD.2.2 “Zubiaurre 1”, los parámetros de edificabilidad para la parcela a_20_(2)_14 serán los siguientes:

Edificabilidad sobre rasante……..320 m^2(t)

Edificabilidad bajo rasante……150 m^2(t)

En la AAD.2.3 “Zubiaurre 2”, los parámetros de edificabilidad para la parcela a_20_(2)_ serán los siguientes:

Edificabilidad sobre rasante……..320 m^2(t)

Edificabilidad bajo rasante……150 m^2(t)

La edificabilidad física de cada una de las (sub.) zonas pormenorizadas restantes del Ámbito es la resultante de la forma (alineaciones, altura y número de plantas) actual de las mismas, que se consolida.

3. <u>Número máximo de viviendas por parcela.</u>

En la AAD.2.1 “Artadi”.	Viviendas	Régimen
• **Parcela a_20_(2)_1**	4	Libre
En la AAD.2.2 “Zubiaurre 1”.		
• **Parcela a_20_(2)_14**	2	Libre
En la AAD.2.3 “Zubiaurre 2”.		
• **Parcela a_20_(2)_15**	2	Libre

4. <u>Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas: alineaciones, altura y número de plantas de la edificación.</u>

En las parcelas “a.10” y “a.20” existentes se consolidan las alineaciones, el perfil y la altura de las edificaciones actuales, y quedan recogidas en las presentes Normas Particulares: Gráfico AU2_2

En los subambitos específicos que a continuación se detallan, las condiciones reguladoras son las siguientes:

- **AAD. 2.1 “ARTADI 2”.**

De forma previa a la intervención edificatoria se tramitará un Estudio de Detalle en el que se concretarán los aspectos que a continuación se detallan y que han servido para confeccionar la

asignación de las edificabilidades desde el criterio del mantenimiento de las características básicas fijadas por el planeamiento del año 1991.

Parcela a_20_(2)_01

- **Rasante y perfil de la edificación**: la rasante de referencia (que será precisada en el ED) queda establecida sobre la alineación del cierre de la parcela en su contigüidad con el viario que sirve de acceso a la misma. Desde el criterio señalado, se establece un perfil de tres plantas sobre rasante y una planta bajo rasante.
- **Alineaciones:** la Norma Particular señala un área de movimiento dentro del cual el ED fijará las alineaciones definitivas según lo señalado en el Gráfico AU1_2.
- **Alturas de la edificación:** La altura del edificio se fija en 9,00 m. al alero y 12,00 m. al gallur.

➢ **AAD. 2.2 "ZUBIAURRE 1".**

De forma previa a la intervención edificatoria se tramitará un Estudio de Detalle en el que se concretarán los aspectos que a continuación se detallan y que han servido para confeccionar la asignación de las edificabilidades.

Parcela a_20_(2)_14

- **Rasante y perfil de la edificación**: la rasante de referencia (que será precisada en el ED) queda establecida sobre la alineación del cierre de la parcela en su contigüidad con el viario que sirve de acceso a la misma y con la parcela a.30.(2)_02.2. (ver Grafico AU1_2). Se establece un perfil de dos plantas sobre rasante y una planta bajo rasante. (II / I), correspondiendo al ED la caracterización de la planta bajo rasante (semisótano o sótano).
- **Alineaciones:** la Norma Particular señala un área de movimiento dentro del cual el ED fijará las alineaciones definitivas según lo señalado en el Gráfico AU1_2.
- **Alturas de la edificación:** La altura del edificio se fija en 7,50 m. al alero (lo que posibilita la ordenación de la planta de garaje como semisótano) y 10,00 m. al gallur.

➢ **AAD. 2.3 "ZUBIAURRE 2".**

De forma previa a la intervención edificatoria se tramitará un Estudio de Detalle en el que se concretarán los aspectos que a continuación se detallan y que han servido para confeccionar la asignación de las edificabilidades.

Parcela a_20_(2)_15

- **Rasante y perfil de la edificación**: la rasante de referencia (que será precisada en el ED) queda establecida sobre la alineación del cierre de la parcela en su contigüidad con el camino viario que sirve de acceso a la misma y con la parcela a.20.(2)_12. (ver Grafico AU1_2). Se establece un perfil de dos plantas sobre rasante y una planta bajo rasante. (II / I), correspondiendo al ED la caracterización de la planta bajo rasante (semisótano o sótano).
- **Alineaciones:** la Norma Particular señala un área de movimiento dentro del cual el ED fijará las alineaciones definitivas según lo señalado en el Gráfico AU1_2.
- **Alturas de la edificación:** La altura del edificio se fija en 7,50 m. al alero (lo que posibilita la ordenación de la planta de garaje como semisótano) y 10,00 m. al gallur.

5. Categorización del suelo urbano.

El suelo urbano incluido en la AAD.2.1, AAD.2.2 y AAD.2.3 lo será no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística. El resto es suelo urbano consolidado.

V. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1. Régimen de ejecución y programación general.

- De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.
- Dentro del ámbito se identifican las AAD.2.1, 2.2 y 2.3 como ámbito de actuación de dotación.

- Se distinguen actuaciones de cesión asociadas a nuevas actuaciones (c.v.p.) o bien de expropiación asociadas a parcelas ya consolidadas (e.v.p) recogidas en el plano de Normas particulares del AU.ERDIGUNEA 2 (Gráfico 1).

08.01_VIARIO PRINCIPAL AFECCIONES						
ambito urbanistico	subambito urbanistico	ambitos ces/exprop	unidades ces/exprop	nº parc.*	tipo actuacion	sup. m2
EN AMBITO URBANISTICO AU2						
AU2	AEDP 2.1	e.v.p.2.1	2.02	42	expropiacion	47
AU2	AEDP 2.1	e.v.p.2.1	2.03	31	expropiacion	14
AU2	AEDP 2.1	e.v.p.2.1	2.04	21	expropiacion	11
AU2	AEDP 2.1	e.v.p.2.1	2.05	41	expropiacion	2
AU2	AEDP 2.1	e.v.p.2.2	2.06	30	expropiacion	16
AU2	AEDP 2.1	e.v.p.2.2	2.07	29	expropiacion	35
AU2	AEDP 2.1	e.v.p.2.2	2.08	28	expropiacion	27
AU2	AEDP 2.1	e.v.p.2.2	2.09	10	expropiacion	32
AU2	AEDP 2.1	e.v.p.2.2	2.10	39	expropiacion	103
AU2	AEDP 2.1	e.v.p.2.2	2.11	10	expropiacion	38
AU2	AEDP 2.1	e.v.p.2.3	2.12	98	expropiacion	20
AU2	AAD 2.1	c.v.p.2.1	2.01	156	cesión	63

2. Condiciones de actuación.

- Se señala como fuera de ordenación urbanística la edificaciones correspondiente a Casa Zubiaurre. Se estará a las determinaciones del convenio urbanístico firmado entre los propietarios de las parcelas de Zubiaurre y el Ayuntamiento de Albiztur.
- A los efectos de la gestión del ámbito, y más concretamente de las parcelas a.30 (2)_02.2, a.20. (2)_14 y a.20 (2)_15 se estará a las determinaciones contenidas en el convenio para la ordenación y gestión del área de Zubiaurre.

3. Plazos:

- El plazo establecido para la elaboración y aprobación de los expedientes de expropiación es de 4 años.

4. Coeficientes de ponderación de usos.

- Se determinan en el el Documento 4. Estudio Económico.

5. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

- El conjunto de los terrenos del ámbito urbanístico destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales queda integrado, a los efectos de su obtención, ejecución y financiación, en los ámbitos de expropiación correspondientes.

VI. ZONA ACUSTICA DE INCLUSION.

A los efectos del Decreto 213/2.012 el presente ámbito urbanístico se considera como Ámbitos del territorio con predominio de uso residencial, siendo sus objetivos de calidad acústica de aplicación los recogidos en la tabla "A" de la parte I del Anexo I del referido.

3. NORMA PARTICULAR DEL AMBITO URBANISTICO "A.U. 3. INDUSTRIALDEA B"

I. SUPERFICIE Y DELIMITACION.

El ámbito urbanístico A.U."3. INDUSTRIALDEA_B" [1]se sitúa dentro de la demarcación correspondiente al barrio de Aitzkorri Haundi, en directo contacto con la carretera GI-3041, de acceso al casco urbano, y muy próximo al extremo este del mismo.

El ámbito está constituido por un asentamiento industrial configurado desde el desarrollo parcial de la ordenación industrial definida en el expediente de "Modificación de las Normas Subsidiarias en el Área B" (publicación de aprobación definitiva en BOG de 8 de Marzo 2001) más los suelos ahora incorporados al desarrollo.

Su superficie total (incluida la correspondiente al SGV correspondiente a la carretera GI-3041, es de 17.218 m². Su delimitación es la reflejada en el plano "II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos Urbanísticos (Medio Urbano)" del documento "5. Planos" de este Plan General.

II. PROPUESTAS DE INTERVENCION.

Se prevé la ampliación de las edificaciones y los usos actuales aguas abajo y arriba de los actuales asentamientos a partir de las siguientes propuestas:

-. Redelimitación del suelo urbano al oeste de los actuales usos industriales que tiene como objeto permitir la sustitución de parte de las actividades industriales existentes y más concretamente aquellas que se sitúan en la zona de protección de cauces ya previstas en el actual planeamiento. Se

[1] Conserva la denominación "B", recogida en el planeamiento al que sustituye este P.G.O.U.

ha entendido necesario que el planeamiento libere esos espacios de ribera ocupados por edificaciones, dejándolos expéditos y localizando esas edificabilidades en zonas colindantes a los actuales edificios, separadas del margen del río.

-. Consolidar el resto de previsiones edificatorias que estando ya en el planeamiento no han sido objeto de desarrollo según lo establecido en el expediente urbanístico anteriormente citado.

-. Creación en la zona este, de un suelo urbanizable que prevea una ampliación del suelo industrial, a partir de la definición de un sector, en el que, entre otras cosas, pueda además desarrollarse la depuradora de aguas residuales que dé servicio al municipio.

III. REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL.

1. Calificación global

La Calificación Global recogida en el plano "II.1.2. ZONIFICACION GLOBAL. AREA URBANA" presenta en este ámbito las siguientes superficies:

ZONA "B.10. Zona de uso industrial"…….. (Superficie: 14.854 m^2)

A. Condiciones de edificación.

b) Edificabilidad urbanística prevista:

- Sobre rasante…….2.494 m^2(t)

  Excepto las declaradas como fuera de ordenación, se consolidan además las edificaciones existentes, con la edificabilidad urbanística total de las mismas, resultante de su forma, derivada, a su vez, y entre otros extremos, de sus alineaciones, altura, perfil y número de plantas.

c) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

La forma de la edificación será la derivada de la aplicación de los parámetros urbanísticos recogidos en el presente proyecto o, en su caso, los que establezca el planeamiento de desarrollo.

B. Condiciones de uso.

- Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "B.10. Zona de uso industrial" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

- El uso en planta de sótano estará destinado exclusivamente a aparcamiento de vehículos.

ZONA "E.10. Sistema General de Comunicación"……(Superficie: 1.369 m2)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales).

ZONA "F.20. Cauces fluviales"……..…(Superficie: 454 m2)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales).

ZONA "H.10. Infraestructuras de Servicios"……(Superficie: 541 m2)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales).

2. Condiciones generales de ordenación de la red de sistemas locales.

En el desarrollo de la A.A.I.3.2 deberá contemplarse la parcela de infraestructuras h.10_(3)_01, la cual deberá tener garantizado el acceso a través de viario público.

3. Clasificación urbanística.

Los terrenos situados en la zona central y oeste del ámbito se clasifican como suelo urbano no consolidado. Por su parte el desarrollo previsto en la zona este se incluye dentro del suelo urbanizable. Ver plano "II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos Urbanísticos (Medio Urbano)" del documento "5. Planos" de este Plan General.

4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

Este Plan General determina la ordenación pormenorizada del Ámbito, por lo que se considera como de ejecución directa del mismo en el suelo urbano y en el urbanizable al contener asimismo la ordenación pormenorizada del sector.

IV. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

1. Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las

tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas.

- Las condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas quedan reflejadas en el plano III.I. Zonificación pormenorizada correspondiente al Documento 5 Planos. La identificación nominal de las citadas subzonas queda recogida en las presentes Normas Particulares: Gráfico AU4_1.1

- Quedan definidas las siguientes subzonas o parcelas de uso:

SUBZONAS b.10			**Superficie total**	9.068	m2
b.10_(3)_01	1.065	m2			
b.10_(3)_02	6.039	m2			
b.10_(3)_03	1.964	m2			
SUBZONAS e.10			**Superficie total**	4.251	m2
e.10_(3)_01	1.369	m2			
e.10_(3)_02	668	m2			
e.10_(3)_03	329	m2			
e.10_(3)_04	1.885	M2			
SUBZONAS f.20			**Superficie total**	2.094	m2
f.20_(3)_01	2.055	m2			
f.20_(3)_02	849	m2			
SUBZONAS f.30			**Superficie total**	454	m2
f.30_(3)_01	454	m2			
SUBZONAS h.10			**Superficie total**	541	m2

2. Edificabilidad física de las (sub.)zonas pormenorizadas ordenadas.

En la AAI.3.1 “Langa Oeste”, los parámetros de edificabilidad para la parcela b_10_(3)_01 serán los siguientes:

Edificabilidad sobre rasante……..800 m^2(t)

En la AAI.3.2 “Langa Este”, los parámetros de edificabilidad para la parcela b_10_(3)_03 serán los siguientes:

Edificabilidad sobre rasante……..800 m^2(t)

En “Langa centro” los parámetros de edificabilidad de la b.10.(3)_02 serán los siguientes:

Edificación prevista por el planeamiento vigente. Edificios no construidos en su totalidad		
Edificio E	681	m2 (t)
Edificio G	426	m2 (t)
EDIFICACION CONSOLIDADA		
Edificio C	620	m2(t)
Edificio D	266	m2(t)
Edificio F	189	m2(t)
Edificio G.1	213	m2(t)
Edificio H	1.159	m2(t)
Total edificación consolidada	2.447	m2(t)
NUEVA EDIFICACION		
Edificio E1	530	m2(t)
Edificio G2	213	m2(t)
Edificio I	151	m2(t)
Total nueva edificación	894	m2(t)
EDIFICABILIDAD TOTAL	**3.341**	**m2(t)**

3. <u>Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas: alineaciones, altura y número de plantas de la edificación.</u>

a) Número de plantas:

Edificación existente:

- El número de plantas es equivalente a las existentes y que se consolidan.

Edificación nueva:

- Edificios E1 / I / J / K: una planta
- Edificio G2: tres plantas

b) Alturas.

* Edificación existente:

- La altura sobre rasante de las edificaciones de cada parcela es equivalente a la actual de cada una de ellas, que se consolida

* Nueva edificación.

- La altura de las nuevas edificaciones será la siguiente:
  i. Edificio G2 : 9 metros. (misma altura que el edificio G2 ya construido y al que complementa)
  ii. Edificio E1: 8 m.
  iii. Edificio I: (misma altura que el edificio C ya construido y al que complementa.
  iv. Edificio J: 8 m.
  v. Edificio K: 8 m.

Las condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas quedan recogidas en las presentes Normas Particulares: Gráfico AU3_2.

4. Condiciones de uso de las (sub.) zonas pormenorizadas ordenadas.

Las condiciones de uso de cada una de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas en el Ámbito son las establecidas con carácter general para las mismas en el Libro "2.1. Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

5. Categorización del suelo urbano.

El suelo correspondiente a la actuación integrada incluida en el suelo urbano se categoriza como no consolidado por la urbanización, mientras que el incluido en la actuación de dotación se considera como urbano no consolidado por incremento de edificabilidad.

V. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1. Régimen de ejecución y programación general.

- De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.

- Tanto en el suelo urbano de "Langa Oeste" como en el urbanizable de "Langa Este" se delimitan sendas actuaciones integradas identificadas como AAI.3.1 y AA.I.3.2 respectivamente. Por su parte el suelo incluido en "Langa Centro" se concibe como una actuación de dotación AA D.3.1

2. Plazos:

- El plazo establecido para el desarrollo de las previsiones contenidas en este AU3 será el propio del presente Plan General.

3. Régimen de urbanización

- El régimen de urbanización de las dos actuaciones integradas será el definido en los respectivos proyectos de urbanización.

- Los proyectos de urbanización deberán tener en cuenta lo siguiente:

  En el caso de los edificios a proyectar en el ámbito Industrialdea B, a la hora de proyectar la urbanización del mismo, se deberán respetar un retiro al cauce de la regata Salubita de 10 m.

  El desarrollo en el ámbito industrialdea B se encuentra condicionado a recuperar las orillas de la regata Salubita una vez que se proceda a la eliminación de las edificaciones fuera de ordenación. Para ello se establecen una serie de criterios a adoptar en los proyectos que desarrollen el planeamiento que supondrán una compensación a la pérdida de vegetación y en definitiva una recuperación del ecosistema de ribera:

  -. Descompactación y remodelado de la superficie generada con el derribo de las edificaciones y, en caso de considerarse necesario, tendido de orillas. Se estudiará la posibilidad de eliminar cualquier obra de fábrica (muros, escolleras) que afecte a la margen izquierda de la regata.

  -. Si es necesario proteger las orillas, se utilizarán técnicas de bioingeniería, como la cobertura de ramas, muro Krainer, etc que se ejecutarán con material vegetal procedente de la zona. Estas técnicas se elegirán en función de diferentes variables, entre otras, la velocidad del agua, la pendiente de las márgenes y el especio disponible.

  En las zonas en las que no sea necesaria la utilización de técnicas de bioingeniería se aportarán 30 cm de tierra vegetal sobre la que se llevará a cabo una hidrosiembra.

  En el caso de que se amplíen las instalaciones existentes en el ámbito Industrialdea B se prevén ciertos movimientos de tierra y la consiguiente creación de taludes. Los proyectos de dichos desarrollos deberán diseñar los desmontes y terraplenes con una serie de criterios de forma que se garantice su correcta integración paisajística. En la medida de lo posible, se proyectarán con pendientes inferiores al 1H/1V, si además de una pendiente adecuada presentan un sustrato adecuado, los taludes podrán hidrosembrarse con una mezcla de

especies herbáceas similar a la propuesta para la restauración de las riberas del arroyo Salubita y posteriormente realizar una plantación con especies propias del robledal - bosque mixto.

4. Coeficientes de ponderación de usos.

- Serán los que se señalan en el Documento 4. Estudio Económico..

5. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

- El conjunto de los terrenos del ámbito urbanístico destinados a albergar la estación depuradora –H.10-, a los efectos de su obtención, quedarán incluidos o adscritos al sector "Langa este".

VI. ZONA ACUSTICA DE INCLUSION.

A los efectos del Decreto 213/2.012 el presente ámbito urbanístico se considera como ámbitos del territorio con predominio de uso residencial, siendo sus objetivos de calidad acústica de aplicación los recogidos en la tabla "B" de la parte I del anexo I del referido.

VII. MEDIDAS MEDIOAMBIENTALES.

- En el caso de los edificios a proyectar en el ámbito Industrialdea B, a la hora de proyectar la urbanización del mismo, se deberán respetar un retiro al cauce de la regata Salubita de 10 m.
- El desarrollo en el ámbito industrialdea B se encuentra condicionado a recuperar las orillas de la regata Salubita una vez que se proceda a la eliminación de las edificaciones fuera de ordenación. Para ello se establecen una serie de criterios a adoptar en los proyectos que desarrollen el planeamiento que supondrán una compensación a la pérdida de vegetación y en definitiva una recuperación del ecosistema de ribera:
    - Descompactación y remodelado de la superficie generada con el derribo de las edificaciones y, en caso de considerarse necesario, tendido de orillas. Se estudiará la posibilidad de eliminar cualquier obra de fábrica (muros, escolleras) que afecte a la margen izquierda de la regata.
    - Si es necesario proteger las orillas, se utilizarán técnicas de bioingeniería, como la cobertura de ramas, muro Krainer, etc que se ejecutarán con material vegetal procedente de la zona. Estas técnicas se elegirán en función de diferentes variables, entre otras, la velocidad del agua, la pendiente de las márgenes y el especio disponible.

- En las zonas en las que no sea necesaria la utilización de técnicas de bioingeniería se aportarán 30 cm de tierra vegetal libre de propágulos y semillas de especies vegetales invasoras. Sobre la tierra vegetal se llevará a cabo una hidrosiembra con una dosis de 32gr/m2, pudiéndose ser la mezcla de semillas herbáceas la que se indica a continuación o una de similares características: *Agrostis capillaris* (10%), *Dactylis glomerata* Modac (10%), *Festuca arundinacea* (15%), *Festuca rubra* var. *Estolonifera* (20%), *Lolium perenne Verna* (20%), *Lotus corniculatus* (5%), *Medicago sativa Magali* (5%), *Trifolium repens Huia* (10%), *Poa pratensis* (5%). Posteriormente se llevarán a cabo plantaciones con especies propias de la aliseda cantábrica, proponiéndose la siguiente mezcla de especies: 55 % de aliso (*Alnus glutinosa*), 10% de arce menor (*Acer campestre*), 10% de fresno (*Fraxinus excelsior*), 10% de bardaguera (*Salix atrocinerea*), 5% de rosal silvestre (*Rosa gr canina*), 5% de zarza (*Rubus ulmifulius*) y 5% de morrionera (*Viburnum lantana*). La densidad de plantación será como mínimo de 1Ud/16 m^2 y se distribuirán de forma irregular evitando la creación de líneas rectas, para asemejarlo lo más posible a una formación natural. Los árboles empleados para la plantación en laderas y para la recuperación de alisedas serán de al menos de 6-8 cm de diámetro medidos a 1 m de altura del tronco y se servirán con cepellón. Los arbustos serán de 1 m de altura y se servirán también con cepellón.

- En el caso de que se amplíen las instalaciones existentes en el ámbito Industrialdea B se prevén ciertos movimientos de tierra y la consiguiente creación de taludes. Los proyectos de dichos desarrollos deberán diseñar los desmontes y terraplenes con una serie de criterios de forma que se garantice su correcta integración paisajística. En la medida de lo posible, se proyectarán con pendientes inferiores al 1H/1V, si además de una pendiente adecuada presentan un sustrato adecuado, los taludes podrán hidrosembrarse con una mezcla de especies herbáceas similar a la propuesta para la restauración de las riberas del arroyo Salubita y posteriormente realizar una plantación con especies propias del robledal - bosque mixto, proponiéndose ,a modo de ejemplo, un 50% de robles (*Quercus robur*), un 25% de abedules (*Betula pendula*), un 20 % de fresnos (*Fraxinus excelsior*) y un 5% de espino blanco (*Crataegus monogyna*). Las plantaciones se realizarán con la densidad y el diseño propuesto para la recuperación del arroyo Salubita, empleándose, ademas es mismo tipo de planta. En caso de ser pendientes superiores a 1H/1V o presentar un sustrato rocosa los taludes tan solo se hidrosembrarán, a la mezcla propuesta de herbáceas se le añadirán semillas de especies leñosas (*Ulex europaeus*, *Cytisus scoparius*, *Betula* sp., etc). Si se detectasen problemas de inestabilidad, en la medida en que sea técnicamente viable, se deberán utilizar técnicas de bioingeniería para garantizar su estabilidad (drenajes con faginas, geomallas, geotextiles, etc).

4. NORMA PARTICULAR DEL AMBITO URBANISTICO "A.U. 4. INDUSTRIALDEA A"

I. SUPERFICIE Y DELIMITACION.

El ámbito urbanístico A.U."4. INDUSTRIALDEA_A"[1] se sitúa dentro de la demarcación correspondiente al barrio de Urreta, en directo contacto con la carretera GI-2634, entre Tolosa y Azpeitia, y muy próximo al enlace de la citada carretera con la carretera GI-3041 de acceso al casco urbano de Albiztur.

El ámbito está constituido por un asentamiento industrial que se consolida y se permite su ampliación hasta un 40% de ocupación máxima.

El PGOU de Albíztur, en esta versión para su aprobación inicial, formula una propuesta para el límite entre los municipios de Albiztur y Tolosa en la que se recoge la totalidad del asentamiento industrial dentro del ámbito urbanístico "A.U. 4 Industrialdea A". [2]

Su superficie total es de 27.558 m². Su delimitación es la reflejada en el plano "II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos Urbanísticos (Medio Urbano)" del documento "5. Planos" de este Plan General.

El conjunto de las propuestas de límites municipales descritas en el presente apartado

II. PROPUESTAS DE INTERVENCION.

Se consolidan las edificaciones y los usos industriales existentes, además de posibilitar una ampliación en los términos recogidos en la presente normativa que permitan responder a las necesidades manifestadas por la empresa.

III. REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

La Calificación Global recogida en el plano "II.1.2. ZONIFICACION GLOBAL. AREA URBANA" presenta en este ámbito las siguientes superficies:

ZONA "B.10. Zona de uso industrial"……. (Superficie: 26.301 m^2)

A. Condiciones de edificación.

[1] Conserva la denominación "A", recogida en el planeamiento al que sustituye este P.G.O.U.

[2] Ver apartado correspondiente de la Memoria de Ordenación: III. Ámbito del Plan General.

a) Edificabilidad urbanística prevista:

- Sobre rasante……1.176 m^2(t)

  Excepto las declaradas como fuera de ordenación, se consolidan además las edificaciones existentes, con la edificabilidad urbanística total de las mismas, resultante de su forma, derivada, a su vez, y entre otros extremos, de sus alineaciones, altura, perfil y número de plantas.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

  La forma de la edificación será la derivada de la aplicación de los parámetros urbanísticos recogidos en el presente proyecto o, en su caso, los que establezca el planeamiento de desarrollo.

B. Condiciones de uso.

- Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "B.10. Zona de uso industrial" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

ZONA "E.10. Sistema General de Comunicaciones"……. (Superficie: 1.257 m^2)

2. <u>Condiciones generales de ordenación de la red de sistemas locales.</u>

No se determinan condiciones de ordenación de la red de sistemas locales de carácter estructural.

3. <u>Clasificación urbanística.</u>

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

4. <u>Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.</u>

Este Plan General determina la ordenación pormenorizada del Ámbito, por lo que se considera como de ejecución directa del mismo.

5. <u>Régimen general de programación y ejecución</u>

En atención al grado de desarrollo y ejecución de la ordenación urbanística planteada, y a la consolidación de la misma, no se establecen previsiones reguladoras del régimen general de programación y ejecución de la misma, salvo por la particularidad de la necesidad de un Estudio de Detalle que concrete la edificabilidad prevista definida en la actuación de dotación AA.D.4.1.

IV. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO.

1. Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas.

- Las condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas quedan reflejadas en el plano III.I. Zonificación pormenorizada correspondiente al Documento 5 Planos. La identificación nominal de las citadas subzonas queda recogida en las presentes Normas Particulares: Gráfico AU4_1.1

  - Quedan definidas las siguientes subzonas o parcelas de uso:

SUBZONAS b.10			**Superficie total**	25.647	m2
b.10_(4)_01	9.653	m2			
b.10_(4)_02	15.994	m2			
SUBZONAS e.10			**Superficie total**	1.911	m2
e.10_(4)_01	1.257	m2			
e.10_(4)_02	654	m2			

2. Edificabilidad física de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas.

- Sobre rasante:

La edificabilidad física de cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, número de plantas y altura) actual de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas, mas la prevista en la presente normativa particular, que se concreta en la AAD 4.1 “Zelatun” y que asciende a 1.176 m2 (t) sobre rasante.

- Bajo rasante:

Edificabilidad asociada a una (1) planta bajo rasante, con la misma ocupación en planta que la de la edificación sobre rasante, siempre que se justifique su necesidad.

3. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas: alineaciones, altura y número de plantas de la edificación.

a) Número de plantas sobre rasante: el número de plantas es equivalente al de las edificaciones existentes y que se consolidan.

b) Altura de la edificación:

La altura sobre rasante de las edificaciones de cada parcela es equivalente a la actual de cada una de ellas, que se consolida.

Las condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas quedan recogidas en las presentes Normas Particulares: Gráfico AU4_2 y serán concretadas en el Estudio de Detalle a redactar.

4. Condiciones de uso de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas.

Las condiciones de uso de cada una de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas en el Ámbito son las establecidas con carácter general para las mismas en el Libro "2.1. Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

V. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

En atención al grado de ejecución y consolidación de la ordenación urbanística planteada, no se establecen previsiones específicas en esta materia en relación a los pabellones consolidados. Respecto a la edificabilidad prevista será el Estudio de Detalle quien concrete la determinación de los parámetros urbanísticos definidos en la presente Normativa Urbanística Particular.

VI. ZONA ACUSTICA DE INCLUSION.

A los efectos del Decreto 213/2.012 el presente ámbito urbanístico se considera como Ámbitos del territorio con predominio de uso residencial, siendo sus objetivos de calidad acústica de aplicación los recogidos en la tabla "B" de la parte I del Anexo I del referido.

5. NORMA PARTICULAR DEL AMBITO NATURAL "A.N. 1 ZEC. ERNIO GATZUME"

I. CARACTERÍSTICAS, SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

Es un Ámbito considerado como Área de Interés Naturalístico en las Directrices de Ordenación del Territorio vigentes en esta Comunidad Autónoma y quedará regulado por su normativa aplicable Decreto 219/2012, de 16 de octubre, por el que se designa la Zona Especial de Conservación Ernio Gazume (ES2120008) y se aprueban sus medidas de conservación.

Tiene, asimismo, la condición de Lugar de Importancia Comunitaria de la región atlántica (LIC Ernio-Gatzume, código ES2120008), a los efectos de su integración en la denominada Red Natura 2.000.

Reúne valores geomorfológicos, faunísticos, botánicos y paisajísticos. Constituye uno de los principales accidentes orográficos del interior de Gipuzkoa.

Su superficie es de 220 Has. Su delimitación es la reflejada en el plano "II.1.3 Clasificación del suelo. Delimitación de ámbitos naturales" del documento "5. Planos" de este Plan General.

II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN.

El mantenimiento y la preservación de los valores naturalísticos propios de este Ámbito constituye el objetivo general y preferente de este Plan. Ese objetivo se ha de articular y materializar a través de las medidas que se establezcan en los planes y proyectos específicos que, de conformidad con las disposiciones legales vigentes en la materia, deben promoverse para su preservación. Esas medidas deben ser consideradas como propias de este Plan General. A este respecto señalar, entre otros los objetivos y medidas de conservación incluidos en el documento de medidas de conservación de la ZEC Ernio-gazume

Así, de conformidad con los criterios establecidos tanto en la vigente Ley de Conservación de la Naturaleza, como en las Directrices de Ordenación del Territorio de esta Comunidad Autónoma, ha de ser objeto del correspondiente plan de ordenación y gestión que garantice la conservación y mantenimiento de los valore propios del mismo.

III. RÉGIMEN GENERAL DE USOS Y ACTIVIDADES.

El régimen de ordenación y tratamiento de este Ámbito es el establecido y/o resultante de, entre otros, y por un lado, la legislación vigente en materia de conservación de la naturaleza, por otro, las Directrices de Ordenación del Territorio, y, por último, el específico plan de ordenación y gestión a promover en el mismo.

En tanto no se promueva y apruebe ese último plan, el régimen de ordenación y tratamiento de este Ámbito responderá las siguientes pautas:

1.- Se entenderán autorizados, preferentemente, los usos que incentiven la conservación y mejora de los valores y los hábitats de interés existentes en el Ámbito.

2.- Se autorizarán asimismo otros usos y actividades diversos de los anteriores, siempre que sean compatibles con los objetivos planteados en el Ámbito, y previa determinación, en todo caso, de las medidas que garanticen su implantación en las condiciones necesarias para preservar los valores naturales propios del mismo.

3.- Se prohíben los usos y actividades incompatibles con la preservación de los valores naturales del Ámbito.

5.- Se prohíbe la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones.

6.- Cualquier plan o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable a los citados lugares, ya sea individualmente o en combinación con otros planes y proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar.

7.- Se deberá tener en cuenta el régimen preventivo establecido en los apartados 2,3 y 4 del art.6 de la Directiva 94/43/CEE y el artículo 45 de la Ley 42/2.007 de Patrimonio natural y Biodiversidad.

6. NORMA PARTICULAR DEL AMBITO NATURAL "A.N. 2 CASTRO DE INTXUR"

I. CARACTERÍSTICAS, SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

Se trata de un Ámbito de interés arqueológico, también conocido como recinto fortificado de Intxur. Está declarado como Bien Cultural con la categoría de Conjunto Monumental mediante el Decreto nº 146, de 18 de julio de 2.000.

Se encuentra localizado en la divisoria entre los términos municipales de Albiztur y Tolosa, en la parte más alta de un estrecho cordal de orientación NE-SW que separa los cursos de los arroyos de Aldaba y Salubita, en la vertiente derecha de la cuenca del río Oria.

Su planta se extiende por la parte alta y la vertiente sur del cordal orográfico formado por los altos de Intxur y Aldaba, variando su altitud entre 600 y 738 metros, desde sus zonas más bajas a la cota máxima. La extensión ocupada por el poblado es de unas 10 Hectáreas.

La delimitación del ámbito vinculado al término municipal de Albiztur es la reflejada en el plano "II.1.3 Clasificación del suelo. Delimitación de ámbitos naturales" del documento "5. Planos" de este Plan General.

El elemento definidor por excelencia de este yacimiento, conocido como «Castro» o «Recinto/Poblado Fortificado», es precisamente la muralla que le rodea y facilita la delimitación del mismo, definiendo al interior de la misma un espacio de habitación de planta semicircular.

II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN.

Al tratarse de un testimonio significativo en el panorama arqueológico de esta Comunidad Autónoma, el nivel de protección asignado al mismo es el de conservación.

El mantenimiento y la preservación de este Ámbito, y de los valores propios del mismo, en su

condición de espacio arqueológico de interés constituye el objetivo general y preferente de este Plan.

Ese objetivo se ha de articular y materializar a través de las medidas establecidas en las disposiciones legales específicas referidas y/o relacionadas con este Ámbito y sus valores, que deben considerarse propias de este Plan General.

III. RÉGIMEN GENERAL DE USOS Y ACTIVIDADES.

El régimen de ordenación y tratamiento de este Ámbito es el establecido y/o resultante de las disposiciones legales específicas referidas y/o relacionadas con este Ámbito y sus valores, y en particular el citado Decreto nº 146, de 18 de julio de 2.000. En ese contexto:

1.- No se permitirá ningún uso y actividad que pueda poner en peligro o deteriorar el yacimiento arqueológico, no sólo en lo que a destrucción de restos de inmuebles se refiere, sino también, cualquier actuación que suponga la alteración del orden histórico del depósito arqueológico.

2.- De las actividades que supongan movimientos en el terreno, únicamente se permitirán aquellas que estén enfocadas a la investigación científica, y en cualquier caso, siempre que se cuente con proyecto previo a éstas, autorizado por la Diputación Foral de Gipuzkoa para su ejecución.

3.- Usos ganaderos: Se permite la dedicación del área protegida a prados y pastizales siempre que estas actividades no exijan la remoción del terreno o alteración de los restos arqueológicos que se observan en el suelo.

La actividad ganadera será compatible con la conservación del yacimiento, siempre que se tomen las debidas precauciones para evitar el paso del ganado por aquellas zonas que presenten elementos arqueológicos al descubierto.

4. – Usos forestales: Se permite el aprovechamiento forestal de las plantaciones existentes, quedando expresamente prohibida la ampliación de la superficie forestal y la repoblación forestal dentro del área protegida.

Las labores de tala y extracción de las plantaciones existentes se sujetarán a las condiciones que a tal efecto señale para su autorización el Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

5.- Usos y actividades constructivos permitidos: Únicamente se autorizarán los usos y actividades constructivos que vayan dirigidos a la protección del propio espacio y aquellas edificaciones e instalaciones que estén destinadas y se entiendan precisas para la investigación y/o difusión cultural.

6.- Se prohíben los usos y actividades incompatibles con los indicados objetivos.

En Donostia-San Sebastián, Diciembre 2016.

Fdo.:	Fdo.:
Javier Zubiria.	Patxi de Assas.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALBIZTUR

Documento “2. NORMAS URBANISTICAS”

“2.2. NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES”

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALBIZTUR 1

0. RELACION DE AMBITOS URBANISTICOS Y NATURALES. 6

1. NORMA PARTICULAR DEL AMBITO URBANISTICO "A.U. 1. ERDIGUNEA 1" 6

I. SUPERFICIE Y DELIMITACION. 6

II. PROPUESTAS DE INTERVENCION. 6

III. REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL 7

1. Calificación global 7
2. Condiciones generales de ordenación de la red de sistemas locales. 9
3. Clasificación urbanística. 9
4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada. 9
5. Condiciones de uso, de carácter estructural, de las (sub)zonas pormenorizadas. 9

IV. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO 10

1. Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas. 10
2. Edificabilidad física de las (sub.) zonas pormenorizadas ordenadas. 12
3. Número máximo de viviendas por parcela. 13
4. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas: alineaciones, altura y número de plantas de la edificación. 14
5. Condiciones de uso de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas. 18
6. Categorización del suelo urbano. 18

V. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN. 18

1. Régimen de ejecución y programación general. 18
2. Plazos: 19
3. Régimen de urbanización 20
4. Coeficientes de ponderación de usos. 20
5. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos. 20

VI. ZONA ACUSTICA DE INCLUSION. 20

2. NORMA PARTICULAR DEL AMBITO URBANISTICO "A.U. 2. ERDIGUNEA 2" 20

I. SUPERFICIE Y DELIMITACION. 20

II. PROPUESTAS DE INTERVENCION. 21

III. REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL *21*
1. Calificación global 21
2. Condiciones generales de ordenación de la red de sistemas locales. 23
3. Clasificación urbanística. 23
4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada. 23
5. Condiciones de uso, de carácter estructural, de las (sub) zonas pormenorizadas. 23

IV. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO *23*
1. Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas. 23
2. Edificabilidad física de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas. 24
3. Número máximo de viviendas por parcela. 25
4. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas: alineaciones, altura y número de plantas de la edificación. 25
5. Categorización del suelo urbano. 27

V. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN. *27*
1. Régimen de ejecución y programación general. 27
2. Condiciones de actuación. 28
3. Plazos: 28
4. Coeficientes de ponderación de usos. 28
5. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos. 29

VI. ZONA ACUSTICA DE INCLUSION. *29*

3. NORMA PARTICULAR DEL AMBITO URBANISTICO "A.U. 3. INDUSTRIALDEA B" 29

I. SUPERFICIE Y DELIMITACION. *29*

II. PROPUESTAS DE INTERVENCION. *29*

III. REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL. *30*
1. Calificación global 30
2. Condiciones generales de ordenación de la red de sistemas locales. 31
3. Clasificación urbanística. 31
4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada. 31

IV. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO *31*
1. Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas. 31
2. Edificabilidad física de las (sub.)zonas pormenorizadas ordenadas. 32

3. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas: alineaciones, altura y número de plantas de la edificación. 33

Edificación existente: *33*

Edificación nueva: *33*

4. Condiciones de uso de las (sub.) zonas pormenorizadas ordenadas. 34

5. Categorización del suelo urbano. 34

V. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN. *34*

1. Régimen de ejecución y programación general. 34

2. Plazos: 35

3. Régimen de urbanización 35

4. Coeficientes de ponderación de usos. 36

5. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos. 36

VI. ZONA ACUSTICA DE INCLUSION. *36*

A los efectos del Decreto 213/2.012 el presente ámbito urbanístico se considera como ámbitos del territorio con predominio de uso residencial, siendo sus objetivos de calidad acústica de aplicación los recogidos en la tabla "B" de la parte I del anexo I del referido. *36*

4. NORMA PARTICULAR DEL AMBITO URBANISTICO "A.U. 4. INDUSTRIALDEA A" 38

I. SUPERFICIE Y DELIMITACION. *38*

II. PROPUESTAS DE INTERVENCION. *38*

III. REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL *38*

1. Calificación global 38

2. Condiciones generales de ordenación de la red de sistemas locales. 39

3. Clasificación urbanística. 39

4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada. 39

5. Régimen general de programación y ejecución 39

IV. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO. *40*

1. Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas. 40

2. Edificabilidad física de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas. 40

3. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas: alineaciones, altura y número de plantas de la edificación. 40

4. Condiciones de uso de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas. 41

V. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN. *41*

VI. ZONA ACUSTICA DE INCLUSION. *41*

5. NORMA PARTICULAR DEL AMBITO NATURAL "A.N. 1 LIC. ERNIO GATZUME" **41**

I. CARACTERÍSTICAS, SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN. *41*

II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN. *42*

III. RÉGIMEN GENERAL DE USOS Y ACTIVIDADES. *42*

6. NORMA PARTICULAR DEL AMBITO NATURAL "A.N. 2 CASTRO DE INTXUR" **43**

I. CARACTERÍSTICAS, SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN. *43*

II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN. *43*

III. RÉGIMEN GENERAL DE USOS Y ACTIVIDADES. *44*

0. RELACION DE AMBITOS URBANISTICOS Y NATURALES.

El P.G.O.U. de Albiztur presenta la siguiente relación de Ámbitos Urbanísticos y Naturales:

A. Ámbitos Urbanísticos:

1. AU1: “A.U. 1. Erdigunea 1”
2. AU2: “A.U. 2. Erdigunea 2”
3. AU4: “A.U. 3. Industrialdea B”
4. AU5: “A.U. 4. Industrialdea A”

B. Ámbitos Naturales:

1. AN1: “A.N. 1. Ernio Gatzume”
2. AN2: “A.U. 2. Castro de Intxur”

1. NORMA PARTICULAR DEL AMBITO URBANISTICO “A.U. 1. ERDIGUNEA 1”

I. SUPERFICIE Y DELIMITACION.

El ámbito urbanístico A.U.”1. ERDIGUNEA_1” se corresponde con la zona centro y oeste del conjunto del casco urbano de Albiztur.

En él se identifica la zona Oeste del centro urbano que contiene el asentamiento del Ayuntamiento y de las principales edificaciones de carácter público (Iglesia, Escuela, Frontón), además de las parcelas de uso residencial que se desarrollan a ambos lados del eje viario principal.

La gran mayoría de las edificaciones corresponde con asentamientos residenciales de carácter antiguo. Al margen de otras contadas edificaciones recientes, resulta significativa la presencia, en el extremo oeste del ámbito, de la agrupación residencial de Etarte con tipología de viviendas bifamiliares.

Su superficie total es de 62.654 m². Su delimitación es la reflejada en el plano “II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos Urbanísticos (Medio Urbano)” del documento“5. Planos” de este Plan General.

II. PROPUESTAS DE INTERVENCION.

Teniendo en cuenta el modelo urbanístico adoptado para el conjunto del casco urbano de Albiztur, se prevén nuevas intervenciones edificatorias y las propuestas de intervención en este Ambito Urbanístico son las siguientes:

- Incremento del grupo residencial de Etarte, mediante la implantación de dos parcelas residenciales de tipología "a.20", que completan con similares características las ya existentes y la implantación de otros tres bloques residenciales, que completan en su conjunto un total de 19 nuevas viviendas (dos de estos tres últimos bloques se destinan a vivienda protegida -9 viviendas-,), ubicadas en el espacio existente entre el mencionado grupo de viviendas de Etarte y el núcleo conformado por el Frontón, la Plaza, el Ayuntamiento y la Iglesia.
- La colmatación de vacíos en la trama urbana con la puesta en juego de algunas parcelas aisladas que vienen a completar dicha trama, a partir de la definición de cuatro actuaciones de dotación que implican en total un aumento de 9 viviendas sobre suelos ya urbanizados.
- Creación de un programa residencial que permita desde sus características de número, tipología edificatoria, y régimen jurídico, resolver la demanda residencial generada por la actual población de Albiztur, a partir de la concreción de nuevos suelos urbanizables en las inmediaciones del caserío Aitzalde, con el fin de implantar 12 viviendas.
- Creación de un espacio libre en el entorno de la Iglesia que, además de suponer una mejora de este tipo de dotación, garantice un espacio de protección en el entorno de la Iglesia y, en consecuencia, preserve los actuales valores paisajísticos que caracterizan al casco urbano de Albiztur.
- Mejora, en la parte este del ámbito, de las características del Sistema General de Comunicaciones correspondiente al Eje central de Albiztur en lo que se refiere a la sección peatonal actualmente existente.

III. REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

La Calificación Global recogida en el plano "II.1.2. ZONIFICACION GLOBAL. AREA URBANA" presenta en este ámbito las siguientes superficies:

1.1. ZONA "A.10. Zona de uso residencial"…….(Superficie: 49.278 m^2)

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística prevista[1]:

- Sobre rasante……..8.330 m^2(t)
- Bajo rasante……..3.085 m^2(t)

La edificabilidad urbanística autorizada bajo rasante en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 19).

Se consolidan además las edificaciones existentes, con la edificabilidad urbanística total de las mismas, resultante de su forma, derivada, a su vez y entre otros extremos, de sus alineaciones, altura, perfil y número de plantas.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

La forma de la edificación será la derivada de la aplicación de los parámetros urbanísticos recogidos en el presente proyecto o, en su caso, los que establezca el planeamiento de desarrollo.

B. Condiciones de uso.

- Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "A.10. Zona de uso residencial" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

1.2. ZONA "E.10. Sistema General de Comunicación"……(Superficie: 7.126 m^2)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales).

1.3. ZONA "F.10. Sistema General de Espacios Libres"……(Superficie: 3.211 m^2)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales).

1.4. ZONA "G.10. Sistema General de Equipamiento"……(Superficie: 2.958 m^2)

[1] Se refiere a la nueva edificabilidad física.

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales).

1.5. ZONA "H.10. Sistema General de Infraestructuras"…….(Superficie: 81 m^2)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales).

2. <u>Condiciones generales de ordenación de la red de sistemas locales.</u>

El planeamiento de desarrollo del Sector existente en el ámbito definirá la red de sistemas locales desde el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- La ordenación del sistema local viario será resuelta en desarrollo de los esquemas establecidos para la zona próxima a Casa Aitzalde
- Con una superficie no inferior a 1.370 m^2, se dispondrá un espacio libre (f.20 (2) _02) al este de la parcela que contiene Casa Aitzalde, ateniéndose – básicamente -, a la definición espacial realizada en el gráfico "Normas Particulares (AU1) _2". En dicho espacio libre cabrá la inscripción de un círculo de 30 metros de diámetro.
- Se respetará la línea máxima de edificación respecto al eje viario principal.

Estas condiciones quedan recogidas en el gráfico "Normas Particulares (AU1) _2".

3. <u>Clasificación urbanística.</u>

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano, salvo los correspondientes a las Actuaciones Integradas de Etarte Azpi y Aitzalde que se clasifican como suelo urbanizable. Ver plano "II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos Urbanísticos (Medio Urbano)" del documento "5. Planos" de este Plan General.

4. <u>Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.</u>

La ordenación pormenorizada del mismo es la establecida en este Plan General y la derivada de las determinaciones del Plan Parcial que desarrolle el Sector definido.

5. <u>Condiciones de uso, de carácter estructural, de las (sub)zonas pormenorizadas.</u>

El programa residencial a desarrollar en el ámbito de "Aitzalde" será de carácter libre.

El programa residencial a desarrollar en Etarte Azpi de 19 viviendas se concretará en 10 viviendas

libres y 9 de protección oficial.

IV. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

1. Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas.

a) Las condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas quedan reflejadas en el plano "III.I. Zonificación pormenorizada" correspondiente al Documento 5 Planos. La identificación nominal de las citadas subzonas queda recogida en las presentes Normas Particulares: Gráfico AU1_1.1

b) En aplicación de los criterios expuestos en el Documento 1. " Memoria de ordenación" quedan definidas las siguientes subzonas o parcelas de uso[1]:

SUBZONAS a.10		**Superficie total**	**13.599** m2
a.10_(1)_01	509 m2		
a.10_(1)_02	753 m2		
a.10_(1)_03	332 m2		
a.10_(1)_04	3.964 m2		
a.10_(1)_05	403 m2		
a.10_(1)_06	535 m2		
a.10_(1)_07	216 m2		
a.10_(1)_08	791 m2		
a.10_(1)_09	365 m2		
a.10_(1)_10	570 m2		
a.10_(1)_11	639 m2		
a.10_(1)_12	569 m2		
a.10_(1)_13	387 m2		
a.10_(1)_14	613 m2		
a.10_(1)_15	1.790 m2		
a.10_(1)_16	542 m2		
a.10_(1)_17	246 m2		
a.10_(1)_18	375 m2		
SUBZONAS a.20		**Superficie total**	**18.573** m2
a.20_(1)_01	389 m2		
a.20_(1)_02	376 m2		
a.20_(1)_03	378 m2		
a.20_(1)_04	385 m2		

[1] Con independencia de las superficies que, en su caso, les correspondan desde un preciso reconocimiento de su delimitación.

a.20_(1)_05	387 m2		
a.20_(1)_06	365 m2		
a.20_(1)_07	341 m2		
a.20_(1)_08	378 m2		
a.20_(1)_09	348 m2		
a.20_(1)_10	350 m2		
a.20_(1)_11	367 m2		
a.20_(1)_12	753 m2		
a.20_(1)_13	803 m2		
a.20_(1)_14	626 m2		
a.20_(1)_15	1.056 m2		
a.20_(1)_16	673 m2		
a.20_(1)_17	702 m2		
a.20_(1)_18	1.086 m2		
a.20_(1)_19	736 m2		
a.20_(1)_20	2.897 m2		
a.20_(1)_21	3.394 m2		
a.20_(1)_22	1.091 m2		
a.20_(1)_23	692 m2		
SUBZONAS a.30		**Superficie total**	**883** m2
a.30_(1)_01.1	443 m2		
a.30_(1)_01.2	440 m2		
SUBZONAS g.10		**Superficie total**	**2.958** m2
g.10_(1)_01	535 m2		
g.10_(1)_02	1.110 m2		
g.10_(1)_03	423 m2		
g.10_(1)_04	890 m2		
SUBZONAS h.10		**Superficie total**	**81** m2
h.10_(1)_01	81 m2		
SUBZONAS f.10		**Superficie total**	**3.211** m2
f.10_(1)_01	991 m2		
f.10_(1)_02.1	637 m2		
f.10_(1)_02.2	134 m2		
f.10_(1)_02.3	1.449 m2		
SUBZONAS f.20		**Superficie total**	**2.166** m2
f.20_(1)_01.1	865 m2		
f.20_(1)_01.2	1.301 m2		
SUBZONAS e.10		**Superficie total**	**12.366** m2
e.10_(1)_01.1	4.246 m2		
e.10_(1)_01.2	1.406 m2		
e.10_(1)_01.3	1.156 m2		
e.10_(1)_01.4	183 m2		
e.10_(1)_01.5	135 m2		
e.10_(1)_02	608 m2		
e.10_(1)_03	573 m2		

e.10_(1)_04.1	319 m2		
e.10_(1)_04.2	275 m2		
e.10_(1)_05	931 m2		
e.10_(1)_06	169 m2		
e.10_(1)_07.1	1.495 m2		
e.10_(1)_07.2	53 m2		
e.10_(1)_08	240 m2		
e.10_(1)_09	185 m2		
e.10_(1)_10	392 m2		

2. <u>Edificabilidad física de las (sub.) zonas pormenorizadas ordenadas.</u>

En la AAI.1.1 “Etarte Azpi”, quedan señaladas las siguientes subzonas con los parámetros de edificabilidad siguientes:

- Parcela a_20_(1)_10

Edificabilidad sobre rasante……455 m^2(t)

- Parcela a_20_(1)_11

Edificabilidad sobre rasante……455 m^2(t)

- Parcela a_20_(1)_12

Edificabilidad sobre rasante……870 m^2(t)

Edificabilidad bajo rasante……315 m^2(t)

- Parcela a_20_(1)_13

Edificabilidad sobre rasante……870 m^2(t)

Edificabilidad bajo rasante……315 m^2(t)

- Parcela a_20_(1)_14

Edificabilidad sobre rasante……600 m^2(t)

Edificabilidad bajo rasante……315 m^2(t)

La edificabilidad física de cada una de las (sub.) zonas pormenorizadas restantes del Ámbito es la

resultante de la forma (alineaciones, altura y número de plantas) actual de las mismas, que se consolida.

En la AAI.1.2 “Aitzalde”, los parámetros de edificabilidad para la totalidad de las parcelas definidas en el plan parcial serán los siguientes:

Edificabilidad sobre rasante……..3420 m^2(t)

Edificabilidad bajo rasante…….1460 m^2(t)

En la AAD.1.1 “Arandia”, los parámetros de edificabilidad para la parcela a_20_(1)_16 serán los siguientes:

Edificabilidad sobre rasante……..320 m^2(t)

Edificabilidad bajo rasante…….150 m^2(t)

En la AAD.1.2 “Ugartemendia”, los parámetros de edificabilidad para la parcela a_20_(1)_18 serán los siguientes:

Edificabilidad sobre rasante……..320 m^2(t)

Edificabilidad bajo rasante…….150 m^2(t)

En la AAD.1.3 “Iriarte”, los parámetros de edificabilidad serán los siguientes para la parcela a_20_(1)_21 serán los siguientes:

Edificabilidad sobre rasante……..700 m^2(t)

Edificabilidad bajo rasante…….230 m^2(t)

En la AAD.1.4 “Mitxenea”, los parámetros de edificabilidad serán los siguientes para la parcela a_20_(1)_23 serán los siguientes:

Edificabilidad sobre rasante……..320 m^2(t)

Edificabilidad bajo rasante…….150 m^2(t)

3. <u>Número máximo de viviendas por parcela.</u>

En la AAI.1.1 “Etarte Azpi.	Viviendas	Régimen
• **Parcela a_20_(1)_10**	2	Libre
• **Parcela a_20_(1)_11**	2	Libre
• **Parcela a_20_(1)_12**	6	Libre
• **Parcela a_20_(1)_13**	5	VPO

- **Parcela a_20_(1)_14** 4 VPO

En la AAD.1.1 “Arandia”.

- **Parcela a_20_(1)_16** 2 Libre

En la AAD.1.2 “Ugartemendia”.

- **Parcela a_20_(1)_18** 2 Libre

En la AAD.1.3 “Iriarte”.

- **Parcela a_20_(1)_21** 3 Libre

En la AAD.1.4 “Mitxenea”.

- **Parcela a_20_(1)_23** 2 Libre

En la AAI.1.2 “Aitzalde”, serán las definidas en el Plan Parcial con un máximo de 12.

4. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas: alineaciones, altura y número de plantas de la edificación.

En las parcelas “a.10” y “a.20” existentes se consolidan las alineaciones, el perfil y la altura de las edificaciones actuales, y quedan recogidas en las presentes Normas Particulares: Gráfico AU1_2

En los subámbito específicos que a continuación se detallan, las condiciones reguladoras son las siguientes:

➢ AAI 1.1 ETARTE AZPI

De forma previa a la intervención edificatoria se tramitará un Estudio de Detalle en el que se concretarán los aspectos que a continuación se detallan y que han servido para confeccionar la asignación de las edificabilidades al conjunto de las parcelas del ámbito. En el citado ED, para la fijación de determinaciones de las parcelas a.20_(1)_10 y 11, se tendrán en cuenta las características de las parcelas contiguas ya construidas en el Sector de Etarte.

Parcelas a_20_(1)_10 y 11.

- **Rasante y perfil de la edificación**: la rasante de referencia (que será precisada en el ED queda establecida en el acceso a la planta de garaje (ver Grafico AU1_2) por lo que se establece tal planta como sobre rasante. El perfil que se señala es de tres plantas sobre rasante. (III /-)

- **Alineaciones:** serán las fijadas en el Gráfico AU1_2
- **Alturas de la edificación:** Las alturas de la edificación quedan asignadas en función de las señaladas para las parcelas contiguas del Sector de Etarte, y serán precisadas por el ED en función de la definitiva rasante que en el mismo se fije. La altura del edificio se fija en 8,60 m. al alero y 11,10 m. al gallur.

Parcelas a_20_(1)_12 y 13.

- **Rasante y perfil de la edificación**: la rasante de referencia (que será precisada en el ED queda establecida en el acceso a la planta baja de vivienda (ver Grafico AU1_2). Se establece un perfil de tres plantas sobre rasante y una planta bajo rasante. (III / I)
- **Alineaciones:** serán las fijadas en el Gráfico AU1_2, quedando diferenciada de las plantas altas la correspondiente a la planta de garaje.
- **Alturas de la edificación:** La altura del edificio se fija en 9,00 m. al alero y 11,50 m. al gallur. El alero se mantendrá constante sobre la fachada de mayor longitud.

Parcelas a_20_(1)_14.

- **Rasante y perfil de la edificación**: la rasante de referencia (que será precisada en el ED queda establecida en el acceso a la planta baja de vivienda (ver Grafico AU1_2). Se establece un perfil de dos plantas sobre rasante y una planta bajo rasante. (II / I)
- **Alineaciones:** serán las fijadas en el Gráfico AU1_2, quedando diferenciada de las plantas altas la correspondiente a la planta de garaje.
- **Alturas de la edificación:** La altura del edificio se fija en 6,00 m. al alero y 8,50 m. al gallur. El alero se mantendrá constante sobre la fachada de mayor longitud.

➢ **AAI 1.2 AITZALDE**

Las condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas: alineaciones, rasante de referencia, altura y número de plantas de la edificación, serán las definidas por el planeamiento de desarrollo y estarán contextualizadas según lo que se señala en el Doc. MEMORIA: XII. CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN MATERIA DE VIVIENDA, para el desarrollo residencial de Aitzalde

AAI 1.2.

Al margen de lo señalado:

- El perfil máximo de la nueva edificación residencial será de tres plantas sobre rasante.
- Las edificaciones situadas al Norte del Eje Central Viario presentarán un retiro mínimo de 5 metros en su alineación en relación a la definición que se realiza sobre el Sistema General de Comunicaciones, tal y como queda señalado en el gráfico de la presente Norma Particular.

➢ **AAD. 1.1 "ARANDIA".**

De forma previa a la intervención edificatoria se tramitará un Estudio de Detalle en el que se concretarán los aspectos que a continuación se detallan y que han servido para confeccionar la asignación de las edificabilidades.

Parcela a_20_(1)_16

- **Rasante y perfil de la edificación**: la rasante de referencia (que será precisada en el ED queda establecida sobre el actual acceso viario que presenta la parcela. (ver Grafico AU1_2). Se establece un perfil de dos plantas sobre rasante y una planta bajo rasante. (II / I), correspondiendo al ED la caracterización de la planta bajo rasante (semisótano o sótano).
- **Alineaciones:** serán las fijadas en el Gráfico AU1_2, quedando diferenciada de las plantas altas la correspondiente a la planta de garaje.
- **Alturas de la edificación:** La altura del edificio se fija en 7,50 m. al alero (lo que posibilita la ordenación de la planta de garaje como semisótano) y 10,00 m. al gallur.

➢ **AAD. 1.2 "UGARTEMENDIA".**

De forma previa a la intervención edificatoria se tramitará un Estudio de Detalle en el que se concretarán los aspectos que a continuación se detallan y que han servido para confeccionar la asignación de las edificabilidades.

Parcela a_20_(1)_18

- **Rasante y perfil de la edificación**: la rasante de referencia (que será precisada en el ED) queda establecida sobre la alineación del cierre de la parcela en su contigüidad con el espacio peatonal existente junto a la Iglesia. (ver Grafico AU1_2). Se establece un perfil de dos plantas sobre rasante y una planta bajo rasante. (II / I), correspondiendo al ED la caracterización de la planta bajo rasante (semisótano o sótano).
- **Alineaciones:** la Norma Particular señala un área de movimiento dentro del cual el ED fijará las alineaciones definitivas según lo señalado en el Gráfico AU1_2.
- **Alturas de la edificación:** La altura del edificio se fija en 7,50 m. al alero (lo que posibilita la ordenación de la planta de garaje como semisótano) y 10,00 m. al gallur.

➢ **AAD. 1.3 "IRIARTE".**

De forma previa a la intervención edificatoria se tramitará un Estudio de Detalle en el que se concretarán los aspectos que a continuación se detallan y que han servido para confeccionar la asignación de las edificabilidades.

Parcela a_20_(1)_21

- **Rasante y perfil de la edificación**: la rasante de referencia (que será precisada en el ED) queda establecida sobre la alineación del cierre de la parcela en su contigüidad con el viario que sirve de acceso a la misma. Desde el criterio de reponer la edificación actual de Iriarte, se establece un perfil de tres plantas sobre rasante y una planta bajo rasante. (III / I)
- **Alineaciones:** la Norma Particular señala un área de movimiento dentro del cual el ED fijará las alineaciones definitivas según lo señalado en el Gráfico AU1_2.
- **Alturas de la edificación:** La altura del edificio se fija en 9,00 m. al alero y 12,00 m. al gallur.

➢ **AAD. 1.4 "MITXENEA".**

De forma previa a la intervención edificatoria se tramitará un Estudio de Detalle en el que se concretarán los aspectos que a continuación se detallan y que han servido para confeccionar la asignación de las edificabilidades.

Parcela a_20_(1)_23

- **Rasante y perfil de la edificación**: la rasante de referencia (que será precisada en el ED) queda establecida sobre la alineación del cierre de la parcela en su contigüidad con el viario que sirve de acceso a la misma. (ver Grafico AU1_2). Se establece un perfil de dos plantas sobre rasante y una planta bajo rasante. (II / I), correspondiendo al ED la caracterización de la planta bajo rasante (semisótano o sótano).
- **Alineaciones:** la Norma Particular señala un área de movimiento dentro del cual el ED fijará las alineaciones definitivas según lo señalado en el Gráfico AU1_2.
- **Alturas de la edificación:** La altura del edificio se fija en 7,50 m. al alero (lo que posibilita la ordenación de la planta de garaje como semisótano) y 10,00 m. al gallur.

5. Condiciones de uso de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas.

Las condiciones de uso de cada una de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas en el Ámbito son las establecidas con carácter general para las mismas en el Libro “2.1. Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General.

6. Categorización del suelo urbano.

El suelo urbano incluido dentro de las actuaciones de dotación se categoriza como no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística. El resto es suelo urbano consolidado.

V. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1. Régimen de ejecución y programación general.

- De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo de los ámbitos dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.
- Tanto en el suelo urbano de “Etarte Azpi” como en el urbanizable de “Aitzalde” (cuyos suelos conforman un sector a desarrollar mediante el correspondiente Plan Parcial) se delimitan dos actuaciones integradas identificadas como AA.I .1.1 y AA.I.1.2 respectivamente. Además, dentro de este ámbito urbanístico, se concretan cuatro actuaciones de dotación en los suelos

urbanizados que sufren incrementos de edificabilidad –AAD.1.1, AA.D.1.2, AA.D.1.3 y AA.D.1.4-

- Al margen de éstas se plantean las siguientes intervenciones: por un lado la obtención del sistema general incluido en la AAI.1.2 –F.10-, que deberá adscribirse a efectos de su obtención y financiación al sector del suelo urbanizable de Aitzalde; por otro las que posibilitan una regularización del dominio público en el espacio correspondiente al Sistema General de Comunicaciones. A este respecto se distinguen actuaciones de cesión asociadas a nuevas actuaciones (c.v.p.) o bien de expropiación asociadas a parcelas ya consolidadas (e.v.p) recogidas en el plano de Normas particulares del AU.ERDIGUNEA 1 (Gráfico 1.2).

_VIARIO PRINCIPAL AFECCIONES AU1						
ambito urbanistico	subambito urbanistico	ambitos ces/exprop	unidades ces/exprop	nº parc.*	tipo actuacion	sup. m2
EN AMBITO URBANISTICO AU1						
AU1	AEDP 1.1	e.v.p.1.1	1.01	95	expropiación	71
AU1	AEDP 1.1	e.v.p.1.1	1.02	93	expropiación	1
AU1	AEDP 1.1	e.v.p.1.2	1.03	97	expropiación	14
AU1	AEDP 1.1	e.v.p.1.2	1.04	100	expropiación	6
AU1	AEDP 1.1	e.v.p.1.3	1.09	108	expropiación	48
AU1	AEDP 1.1	e.v.p.1.3	1.10	109	expropiación	33
AU1	AEDP 1.1	e.v.p.1.4	1.12	26	expropiación	15
AU1	AEDP 1.1	e.v.p.1.4	1.13	26	expropiación	16
AU1	AAI 1.2	c.v.p.1.1	1.05	50	cesión	96
AU1	AAI 1.2	c.v.p.1.1	1.06	18	cesión	3
AU1	AAI 1.2	c.v.p.1.1	1.07	34	cesión	62
AU1	AAI 1.2	c.v.p.1.1	1.08	49	cesión	105
AU1	AAD 1.3	c.v.p.1.2	1.11	16	cesión	183
AU1	AAD 1.4	c.v.p.1.3	1.14	14	cesión	135

2. Plazos:

- El plazo establecido para la elaboración y aprobación de los expedientes de expropiación es de 4 años.
- El plazo establecido para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo es de dos años. El planeamiento de desarrollo fijará los plazos para la tramitación de los distintos proyectos (Proyecto de urbanización, Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto correspondiente al sistema de actuación adoptado), así como los plazos para la ejecución de la edificación y de la urbanización.

3. Régimen de urbanización

- El régimen de urbanización de las dos actuaciones integradas será el definido en los respectivos proyectos de urbanización a formular a los efectos de la ejecución de la ordenación planteada en el planeamiento de desarrollo.
- El Proyecto de Urbanización del AAI.1.2 considerará la eventual intervención de descubrimiento de la regata actualmente entubada a lo largo del conjunto del ámbito de la Actuación Integral.

4. Coeficientes de ponderación de usos.

- Con independencia de los que se señalan en el Documento 4. Estudio Económico al objeto de la simulación que se realiza sobre la viabilidad económica de la Actuación Integrada, los coeficientes de ponderación serán los definidos por el planeamiento de desarrollo en lo que se refiere al Sector Aitzalde.

5. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

- El conjunto de los terrenos del ámbito urbanístico, destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales, queda integrado, a los efectos de su obtención, ejecución y financiación, en los ámbitos de expropiación correspondientes, con la excepción ya mencionada del espacio F.10 que se adscribirá al sector Sector de Aitzalde o los espacios incluidos en las actuaciones de dotación.

VI. ZONA ACUSTICA DE INCLUSION.

A los efectos del Decreto 213/2.012 el presente ámbito urbanístico se considera como Ámbitos del territorio con predominio de uso residencial, siendo sus objetivos de calidad acústica de aplicación los recogidos en la tabla “A” de la parte I del Anexo I del referido.

2. NORMA PARTICULAR DEL AMBITO URBANISTICO “A.U. 2. ERDIGUNEA 2”

I. SUPERFICIE Y DELIMITACION.

El ámbito urbanístico A.U.”2. ERDIGUNEA_2” se sitúa al Este del A.U.”1 ERDIGUNEA 1” extendiéndose a ambos lados del eje urbano central de Albiztur y formando parte del casco urbano del municipio.

En el ámbito urbanístico cohabitan dos tipos básicos de asentamientos residenciales: por un lado los de carácter más antiguo que, en su gran mayoría, se asientan al norte del viario principal y por otro,

las edificaciones residenciales que, con tipología básica de edificación bifamiliar han resultado ser el soporte, junto con la citada zona de Etarte en el A.U.1, del más reciente creciente urbano del casco de Albiztur.

La superficie total del A.U."2. ERDIGUNEA_2", es de 36.126 m². Su delimitación es la reflejada en el plano "II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos Urbanísticos (Medio Urbano)" del documento "5. Planos" de este Plan General.

II. PROPUESTAS DE INTERVENCION.

Teniendo en cuenta el modelo urbanístico adoptado para el conjunto del casco urbano de Albiztur, que, entre otros, responde a actuaciones de colmatación de suelos existentes dentro del casco se prevén tres intervenciones edificatorias, así como el reajuste del viario central tratando de mejorar la situación actual del mismo. Las propuestas de intervención en este A.U. quedan limitadas a:

- La redefinición de la parcelación urbanística de la edificación que se consolida según lo que se señala en el apartado correspondiente al régimen urbanístico pormenorizado.
- La definición de tres actuaciones de dotación para la implantación de nuevos desarrollos residenciales -8 viviendas en total-.
- La mejora del trazado y de las características peatonales del sistema general de comunicaciones en el entorno de las Casas de Elane y de Zubiaurre y la redefinición del parcelario actual,
- La mejora de las características peatonales del sistema general de comunicaciones en el frente del mismo sobre la parcela de Casa Mitxenea y entre ésta última y Casa Alfaro.

III. REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

La Calificación Global recogida en el plano "II.1.2. ZONIFICACION GLOBAL. AREA URBANA" presenta en este ámbito las siguientes superficies:

1.1. ZONA "A.10. Zona de uso residencial"…….(Superficie: 30.606 m^2)

Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística prevista:

- Sobre rasante……..1.590 m^2(t)

- Bajo rasante……..590 m^2(t)

  La edificabilidad urbanística autorizada bajo rasante en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 19).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

   La forma de la edificación será la derivada de la aplicación de los parámetros urbanísticos recogidos en el presente proyecto o, en su caso, los que establezca el planeamiento de desarrollo.

Condiciones de uso.

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "A.10. Zona de uso residencial" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

1.2. ZONA "E.10. Sistema General de Comunicación"…….(Superficie: 4.346 m^2)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales).

1.3. ZONA "F.20. Sistema General de Cauces Fluviales"…….(Superficie: 813 m^2)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales).

1.4. ZONA "G.10. Sistema General de Equipamiento"……..…(Superficie: 343 m^2)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales).

1.5. ZONA "E.10. Sistema General de Infraestructuras"…….(Superficie: 18 m^2)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales).

2. Condiciones generales de ordenación de la red de sistemas locales.

No se establecen.

3. Clasificación urbanística.

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

4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada del ámbito es la establecida en este Plan General.

5. Condiciones de uso, de carácter estructural, de las (sub) zonas pormenorizadas.

No se establecen.

IV. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

1. Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas.

a) Las condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas quedan reflejadas en el plano "III.I. Zonificación pormenorizada" correspondiente al Documento 5 Planos. La identificación nominal de las citadas subzonas queda recogida en las presentes Normas Particulares: Gráfico AU1_1.1

b) En aplicación de los criterios expuestos en el Documento 1. "Memoria de Ordenación quedan definidas las siguientes subzonas o parcelas de uso[1].

SUBZONAS a.10		**Superficie total**	5.034,00	m2
a.10_(2)_01	1.495 m2			
a.10_(2)_02	661 m2			
a.10_(2)_03	1.439 m2			
a.10_(2)_04	1.439 m2			
SUBZONAS a.20		**Superficie total**	17.876,00	m2
a.20_(2)_01	3.702 m2			
a.20_(2)_02	2.587 m2			
a.20_(2)_03	807 m2			

[1] Con independencia de las superficies que, en su caso, les correspondan desde un preciso reconocimiento de su delimitación.

a.20_(2)_04	784 m2			
a.20_(2)_05	737 m2			
a.20_(2)_06	924 m2			
a.20_(2)_07	1.019 m2			
a.20_(2)_08	233 m2			
a.20_(2)_09	1.115 m2			
a.20_(2)_10	1.106 m2			
a.20_(2)_11	843 m2			
a.20_(2)_12	1.010 m2			
a.20_(2)_13	762 m2			
a.20_(2)_14	926 m2			
a.20_(2)_15	1.321 m2			
SUBZONAS a.30		**Superficie total**	2.050,00	m2
a.30_(2)_01	679 m2			
a.30_(2)_02.1	145 m2			
a.30_(2)_02.2	1.226 m2			
SUBZONAS a.40		**Superficie total**	2.970,00	m2
a.40_(2)_01	2.970 m2			
SUBZONAS e.10		**Superficie total**	7.022,00	m2
e.10_(2)_01.1	4.283 m2			
e.10_(2)_01.2	63 m2			
e.10_(2)_02	735 m2			
e.10_(2)_03	424 m2			
e.10_(2)_04	246 m2			
e.10_(2)_05	62 m2			
e.10_(2)_06	1.073 m2			
e.10_(2)_07	136 m2			
SUBZONAS f.30		**Superficie total**	813,00	m2
f.30_(2)_01	482 m2			
f.30_(2)_02	331 m2			
SUBZONAS g.10		**Superficie total**	343,00	m2
g.10_(2)_01	343 m2			
SUBZONAS h.10		**Superficie total**	18,00	m2
h.10_(2)_01	18 m2			

2. Edificabilidad física de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas.

En la AAD.2.1 “Artadi 2” los parámetros de edificabilidad para la parcela a_20_(2)_01 serán los siguientes:

Edificabilidad sobre rasante……950 m^2(t)

Edificabilidad bajo rasante……290 m^2(t)

En la AAD.2.2 “Zubiaurre 1”, los parámetros de edificabilidad para la parcela a_20_(2)_14 serán los siguientes:

Edificabilidad sobre rasante……..320 m^2(t)

Edificabilidad bajo rasante……150 m^2(t)

En la AAD.2.3 “Zubiaurre 2”, los parámetros de edificabilidad para la parcela a_20_(2)_ serán los siguientes:

Edificabilidad sobre rasante……..320 m^2(t)

Edificabilidad bajo rasante……150 m^2(t)

La edificabilidad física de cada una de las (sub.) zonas pormenorizadas restantes del Ámbito es la resultante de la forma (alineaciones, altura y número de plantas) actual de las mismas, que se consolida.

3. <u>Número máximo de viviendas por parcela.</u>

En la AAD.2.1 “Artadi”.	Viviendas	Régimen
• **Parcela a_20_(2)_1**	4	Libre
En la AAD.2.2 “Zubiaurre 1”.		
• **Parcela a_20_(2)_14**	2	Libre
En la AAD.2.3 “Zubiaurre 2”.		
• **Parcela a_20_(2)_15**	2	Libre

4. <u>Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas: alineaciones, altura y número de plantas de la edificación.</u>

En las parcelas “a.10” y “a.20” existentes se consolidan las alineaciones, el perfil y la altura de las edificaciones actuales, y quedan recogidas en las presentes Normas Particulares: Gráfico AU2_2

En los subambitos específicos que a continuación se detallan, las condiciones reguladoras son las siguientes:

- **AAD. 2.1 “ARTADI 2”.**

De forma previa a la intervención edificatoria se tramitará un Estudio de Detalle en el que se concretarán los aspectos que a continuación se detallan y que han servido para confeccionar la

asignación de las edificabilidades desde el criterio del mantenimiento de las características básicas fijadas por el planeamiento del año 1991.

Parcela a_20_(2)_01

- **Rasante y perfil de la edificación**: la rasante de referencia (que será precisada en el ED) queda establecida sobre la alineación del cierre de la parcela en su contigüidad con el viario que sirve de acceso a la misma. Desde el criterio señalado, se establece un perfil de tres plantas sobre rasante y una planta bajo rasante.
- **Alineaciones:** la Norma Particular señala un área de movimiento dentro del cual el ED fijará las alineaciones definitivas según lo señalado en el Gráfico AU1_2.
- **Alturas de la edificación:** La altura del edificio se fija en 9,00 m. al alero y 12,00 m. al gallur.

➢ **AAD. 2.2 "ZUBIAURRE 1".**

De forma previa a la intervención edificatoria se tramitará un Estudio de Detalle en el que se concretarán los aspectos que a continuación se detallan y que han servido para confeccionar la asignación de las edificabilidades.

Parcela a_20_(2)_14

- **Rasante y perfil de la edificación**: la rasante de referencia (que será precisada en el ED) queda establecida sobre la alineación del cierre de la parcela en su contigüidad con el viario que sirve de acceso a la misma y con la parcela a.30.(2)_02.2. (ver Grafico AU1_2). Se establece un perfil de dos plantas sobre rasante y una planta bajo rasante. (II / I), correspondiendo al ED la caracterización de la planta bajo rasante (semisótano o sótano).
- **Alineaciones:** la Norma Particular señala un área de movimiento dentro del cual el ED fijará las alineaciones definitivas según lo señalado en el Gráfico AU1_2.
- **Alturas de la edificación:** La altura del edificio se fija en 7,50 m. al alero (lo que posibilita la ordenación de la planta de garaje como semisótano) y 10,00 m. al gallur.

➢ **AAD. 2.3 "ZUBIAURRE 2".**

De forma previa a la intervención edificatoria se tramitará un Estudio de Detalle en el que se concretarán los aspectos que a continuación se detallan y que han servido para confeccionar la asignación de las edificabilidades.

Parcela a_20_(2)_15

- **Rasante y perfil de la edificación**: la rasante de referencia (que será precisada en el ED) queda establecida sobre la alineación del cierre de la parcela en su contigüidad con el camino viario que sirve de acceso a la misma y con la parcela a.20.(2)_12. (ver Grafico AU1_2). Se establece un perfil de dos plantas sobre rasante y una planta bajo rasante. (II / I), correspondiendo al ED la caracterización de la planta bajo rasante (semisótano o sótano).
- **Alineaciones:** la Norma Particular señala un área de movimiento dentro del cual el ED fijará las alineaciones definitivas según lo señalado en el Gráfico AU1_2.
- **Alturas de la edificación:** La altura del edificio se fija en 7,50 m. al alero (lo que posibilita la ordenación de la planta de garaje como semisótano) y 10,00 m. al gallur.

5. Categorización del suelo urbano.

El suelo urbano incluido en la AAD.2.1, AAD.2.2 y AAD.2.3 lo será no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística. El resto es suelo urbano consolidado.

V. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1. Régimen de ejecución y programación general.

- De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.
- Dentro del ámbito se identifican las AAD.2.1, 2.2 y 2.3 como ámbito de actuación de dotación.

- Se distinguen actuaciones de cesión asociadas a nuevas actuaciones (c.v.p.) o bien de expropiación asociadas a parcelas ya consolidadas (e.v.p) recogidas en el plano de Normas particulares del AU.ERDIGUNEA 2 (Gráfico 1).

08.01_VIARIO PRINCIPAL AFECCIONES						
ambito urbanistico	subambito urbanistico	ambitos ces/exprop	unidades ces/exprop	nº parc.*	tipo actuacion	sup. m2
EN AMBITO URBANISTICO AU2						
AU2	AEDP 2.1	e.v.p.2.1	2.02	42	expropiacion	47
AU2	AEDP 2.1	e.v.p.2.1	2.03	31	expropiacion	14
AU2	AEDP 2.1	e.v.p.2.1	2.04	21	expropiacion	11
AU2	AEDP 2.1	e.v.p.2.1	2.05	41	expropiacion	2
AU2	AEDP 2.1	e.v.p.2.2	2.06	30	expropiacion	16
AU2	AEDP 2.1	e.v.p.2.2	2.07	29	expropiacion	35
AU2	AEDP 2.1	e.v.p.2.2	2.08	28	expropiacion	27
AU2	AEDP 2.1	e.v.p.2.2	2.09	10	expropiacion	32
AU2	AEDP 2.1	e.v.p.2.2	2.10	39	expropiacion	103
AU2	AEDP 2.1	e.v.p.2.2	2.11	10	expropiacion	38
AU2	AEDP 2.1	e.v.p.2.3	2.12	98	expropiacion	20
AU2	AAD 2.1	c.v.p.2.1	2.01	156	cesión	63

2. Condiciones de actuación.

- Se señala como fuera de ordenación urbanística la edificaciones correspondiente a Casa Zubiaurre. Se estará a las determinaciones del convenio urbanístico firmado entre los propietarios de las parcelas de Zubiaurre y el Ayuntamiento de Albiztur.
- A los efectos de la gestión del ámbito, y más concretamente de las parcelas a.30 (2)_02.2, a.20. (2)_14 y a.20 (2)_15 se estará a las determinaciones contenidas en el convenio para la ordenación y gestión del área de Zubiaurre.

3. Plazos:

- El plazo establecido para la elaboración y aprobación de los expedientes de expropiación es de 4 años.

4. Coeficientes de ponderación de usos.

- Se determinan en el el Documento 4. Estudio Económico.

5. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

- El conjunto de los terrenos del ámbito urbanístico destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales queda integrado, a los efectos de su obtención, ejecución y financiación, en los ámbitos de expropiación correspondientes.

VI. ZONA ACUSTICA DE INCLUSION.

A los efectos del Decreto 213/2.012 el presente ámbito urbanístico se considera como Ámbitos del territorio con predominio de uso residencial, siendo sus objetivos de calidad acústica de aplicación los recogidos en la tabla "A" de la parte I del Anexo I del referido.

3. NORMA PARTICULAR DEL AMBITO URBANISTICO "A.U. 3. INDUSTRIALDEA B"

I. SUPERFICIE Y DELIMITACION.

El ámbito urbanístico A.U."3. INDUSTRIALDEA_B" [1]se sitúa dentro de la demarcación correspondiente al barrio de Aitzkorri Haundi, en directo contacto con la carretera GI-3041, de acceso al casco urbano, y muy próximo al extremo este del mismo.

El ámbito está constituido por un asentamiento industrial configurado desde el desarrollo parcial de la ordenación industrial definida en el expediente de "Modificación de las Normas Subsidiarias en el Área B" (publicación de aprobación definitiva en BOG de 8 de Marzo 2001) más los suelos ahora incorporados al desarrollo.

Su superficie total (incluida la correspondiente al SGV correspondiente a la carretera GI-3041, es de 17.218 m². Su delimitación es la reflejada en el plano "II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos Urbanísticos (Medio Urbano)" del documento "5. Planos" de este Plan General.

II. PROPUESTAS DE INTERVENCION.

Se prevé la ampliación de las edificaciones y los usos actuales aguas abajo y arriba de los actuales asentamientos a partir de las siguientes propuestas:

-. Redelimitación del suelo urbano al oeste de los actuales usos industriales que tiene como objeto permitir la sustitución de parte de las actividades industriales existentes y más concretamente aquellas que se sitúan en la zona de protección de cauces ya previstas en el actual planeamiento. Se

[1] Conserva la denominación "B", recogida en el planeamiento al que sustituye este P.G.O.U.

ha entendido necesario que el planeamiento libere esos espacios de ribera ocupados por edificaciones, dejándolos expéditos y localizando esas edificabilidades en zonas colindantes a los actuales edificios, separadas del margen del río.

-. Consolidar el resto de previsiones edificatorias que estando ya en el planeamiento no han sido objeto de desarrollo según lo establecido en el expediente urbanístico anteriormente citado.

-. Creación en la zona este, de un suelo urbanizable que prevea una ampliación del suelo industrial, a partir de la definición de un sector, en el que, entre otras cosas, pueda además desarrollarse la depuradora de aguas residuales que dé servicio al municipio.

III. REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL.

1. Calificación global

La Calificación Global recogida en el plano "II.1.2. ZONIFICACION GLOBAL. AREA URBANA" presenta en este ámbito las siguientes superficies:

ZONA "B.10. Zona de uso industrial"…….. (Superficie: 14.854 m^2)

A. Condiciones de edificación.

b) Edificabilidad urbanística prevista:

- Sobre rasante…….2.494 m^2(t)

  Excepto las declaradas como fuera de ordenación, se consolidan además las edificaciones existentes, con la edificabilidad urbanística total de las mismas, resultante de su forma, derivada, a su vez, y entre otros extremos, de sus alineaciones, altura, perfil y número de plantas.

c) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

La forma de la edificación será la derivada de la aplicación de los parámetros urbanísticos recogidos en el presente proyecto o, en su caso, los que establezca el planeamiento de desarrollo.

B. Condiciones de uso.

- Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "B.10. Zona de uso industrial" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

- El uso en planta de sótano estará destinado exclusivamente a aparcamiento de vehículos.

ZONA "E.10. Sistema General de Comunicación"……(Superficie: 1.369 m2)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales).

ZONA "F.20. Cauces fluviales"……..…(Superficie: 454 m2)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales).

ZONA "H.10. Infraestructuras de Servicios"……(Superficie: 541 m2)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales).

2. Condiciones generales de ordenación de la red de sistemas locales.

En el desarrollo de la A.A.I.3.2 deberá contemplarse la parcela de infraestructuras h.10_(3)_01, la cual deberá tener garantizado el acceso a través de viario público.

3. Clasificación urbanística.

Los terrenos situados en la zona central y oeste del ámbito se clasifican como suelo urbano no consolidado. Por su parte el desarrollo previsto en la zona este se incluye dentro del suelo urbanizable. Ver plano "II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos Urbanísticos (Medio Urbano)" del documento "5. Planos" de este Plan General.

4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

Este Plan General determina la ordenación pormenorizada del Ámbito, por lo que se considera como de ejecución directa del mismo en el suelo urbano y en el urbanizable al contener asimismo la ordenación pormenorizada del sector.

IV. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

1. Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las

tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas.

- Las condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas quedan reflejadas en el plano III.I. Zonificación pormenorizada correspondiente al Documento 5 Planos. La identificación nominal de las citadas subzonas queda recogida en las presentes Normas Particulares: Gráfico AU4_1.1

- Quedan definidas las siguientes subzonas o parcelas de uso:

SUBZONAS b.10			**Superficie total**	9.068	m2
b.10_(3)_01	1.065	m2			
b.10_(3)_02	6.039	m2			
b.10_(3)_03	1.964	m2			
SUBZONAS e.10			**Superficie total**	4.251	m2
e.10_(3)_01	1.369	m2			
e.10_(3)_02	668	m2			
e.10_(3)_03	329	m2			
e.10_(3)_04	1.885	M2			
SUBZONAS f.20			**Superficie total**	2.094	m2
f.20_(3)_01	2.055	m2			
f.20_(3)_02	849	m2			
SUBZONAS f.30			**Superficie total**	454	m2
f.30_(3)_01	454	m2			
SUBZONAS h.10			**Superficie total**	541	m2

2. Edificabilidad física de las (sub.)zonas pormenorizadas ordenadas.

En la AAI.3.1 “Langa Oeste”, los parámetros de edificabilidad para la parcela b_10_(3)_01 serán los siguientes:

Edificabilidad sobre rasante……..800 m^2(t)

En la AAI.3.2 “Langa Este”, los parámetros de edificabilidad para la parcela b_10_(3)_03 serán los siguientes:

Edificabilidad sobre rasante……..800 m^2(t)

En “Langa centro” los parámetros de edificabilidad de la b.10.(3)_02 serán los siguientes:

Edificación prevista por el planeamiento vigente. Edificios no construidos en su totalidad		
Edificio E	681	m2 (t)
Edificio G	426	m2 (t)
EDIFICACION CONSOLIDADA		
Edificio C	620	m2(t)
Edificio D	266	m2(t)
Edificio F	189	m2(t)
Edificio G.1	213	m2(t)
Edificio H	1.159	m2(t)
Total edificación consolidada	2.447	m2(t)
NUEVA EDIFICACION		
Edificio E1	530	m2(t)
Edificio G2	213	m2(t)
Edificio I	151	m2(t)
Total nueva edificación	894	m2(t)
EDIFICABILIDAD TOTAL	**3.341**	**m2(t)**

3. <u>Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas: alineaciones, altura y número de plantas de la edificación.</u>

a) Número de plantas:

Edificación existente:

- El número de plantas es equivalente a las existentes y que se consolidan.

Edificación nueva:

- Edificios E1 / I / J / K: una planta
- Edificio G2: tres plantas

b) Alturas.

* Edificación existente:

- La altura sobre rasante de las edificaciones de cada parcela es equivalente a la actual de cada una de ellas, que se consolida

* Nueva edificación.

- La altura de las nuevas edificaciones será la siguiente:
  i. Edificio G2 : 9 metros. (misma altura que el edificio G2 ya construido y al que complementa)
  ii. Edificio E1: 8 m.
  iii. Edificio I: (misma altura que el edificio C ya construido y al que complementa.
  iv. Edificio J: 8 m.
  v. Edificio K: 8 m.

Las condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas quedan recogidas en las presentes Normas Particulares: Gráfico AU3_2.

4. Condiciones de uso de las (sub.) zonas pormenorizadas ordenadas.

Las condiciones de uso de cada una de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas en el Ámbito son las establecidas con carácter general para las mismas en el Libro "2.1. Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

5. Categorización del suelo urbano.

El suelo correspondiente a la actuación integrada incluida en el suelo urbano se categoriza como no consolidado por la urbanización, mientras que el incluido en la actuación de dotación se considera como urbano no consolidado por incremento de edificabilidad.

V. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1. Régimen de ejecución y programación general.

- De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.

- Tanto en el suelo urbano de "Langa Oeste" como en el urbanizable de "Langa Este" se delimitan sendas actuaciones integradas identificadas como AAI.3.1 y AA.I.3.2 respectivamente. Por su parte el suelo incluido en "Langa Centro" se concibe como una actuación de dotación AA D.3.1

2. Plazos:

- El plazo establecido para el desarrollo de las previsiones contenidas en este AU3 será el propio del presente Plan General.

3. Régimen de urbanización

- El régimen de urbanización de las dos actuaciones integradas será el definido en los respectivos proyectos de urbanización.

- Los proyectos de urbanización deberán tener en cuenta lo siguiente:

  En el caso de los edificios a proyectar en el ámbito Industrialdea B, a la hora de proyectar la urbanización del mismo, se deberán respetar un retiro al cauce de la regata Salubita de 10 m.

  El desarrollo en el ámbito industrialdea B se encuentra condicionado a recuperar las orillas de la regata Salubita una vez que se proceda a la eliminación de las edificaciones fuera de ordenación. Para ello se establecen una serie de criterios a adoptar en los proyectos que desarrollen el planeamiento que supondrán una compensación a la pérdida de vegetación y en definitiva una recuperación del ecosistema de ribera:

  -. Descompactación y remodelado de la superficie generada con el derribo de las edificaciones y, en caso de considerarse necesario, tendido de orillas. Se estudiará la posibilidad de eliminar cualquier obra de fábrica (muros, escolleras) que afecte a la margen izquierda de la regata.

  -. Si es necesario proteger las orillas, se utilizarán técnicas de bioingeniería, como la cobertura de ramas, muro Krainer, etc que se ejecutarán con material vegetal procedente de la zona. Estas técnicas se elegirán en función de diferentes variables, entre otras, la velocidad del agua, la pendiente de las márgenes y el especio disponible.

  En las zonas en las que no sea necesaria la utilización de técnicas de bioingeniería se aportarán 30 cm de tierra vegetal sobre la que se llevará a cabo una hidrosiembra.

  En el caso de que se amplíen las instalaciones existentes en el ámbito Industrialdea B se prevén ciertos movimientos de tierra y la consiguiente creación de taludes. Los proyectos de dichos desarrollos deberán diseñar los desmontes y terraplenes con una serie de criterios de forma que se garantice su correcta integración paisajística. En la medida de lo posible, se proyectarán con pendientes inferiores al 1H/1V, si además de una pendiente adecuada presentan un sustrato adecuado, los taludes podrán hidrosembrarse con una mezcla de

especies herbáceas similar a la propuesta para la restauración de las riberas del arroyo Salubita y posteriormente realizar una plantación con especies propias del robledal - bosque mixto.

4. Coeficientes de ponderación de usos.

- Serán los que se señalan en el Documento 4. Estudio Económico..

5. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

- El conjunto de los terrenos del ámbito urbanístico destinados a albergar la estación depuradora –H.10-, a los efectos de su obtención, quedarán incluidos o adscritos al sector "Langa este".

VI. ZONA ACUSTICA DE INCLUSION.

A los efectos del Decreto 213/2.012 el presente ámbito urbanístico se considera como ámbitos del territorio con predominio de uso residencial, siendo sus objetivos de calidad acústica de aplicación los recogidos en la tabla "B" de la parte I del anexo I del referido.

VII. MEDIDAS MEDIOAMBIENTALES.

- En el caso de los edificios a proyectar en el ámbito Industrialdea B, a la hora de proyectar la urbanización del mismo, se deberán respetar un retiro al cauce de la regata Salubita de 10 m.
- El desarrollo en el ámbito industrialdea B se encuentra condicionado a recuperar las orillas de la regata Salubita una vez que se proceda a la eliminación de las edificaciones fuera de ordenación. Para ello se establecen una serie de criterios a adoptar en los proyectos que desarrollen el planeamiento que supondrán una compensación a la pérdida de vegetación y en definitiva una recuperación del ecosistema de ribera:
    - Descompactación y remodelado de la superficie generada con el derribo de las edificaciones y, en caso de considerarse necesario, tendido de orillas. Se estudiará la posibilidad de eliminar cualquier obra de fábrica (muros, escolleras) que afecte a la margen izquierda de la regata.
    - Si es necesario proteger las orillas, se utilizarán técnicas de bioingeniería, como la cobertura de ramas, muro Krainer, etc que se ejecutarán con material vegetal procedente de la zona. Estas técnicas se elegirán en función de diferentes variables, entre otras, la velocidad del agua, la pendiente de las márgenes y el especio disponible.

- En las zonas en las que no sea necesaria la utilización de técnicas de bioingeniería se aportarán 30 cm de tierra vegetal libre de propágulos y semillas de especies vegetales invasoras. Sobre la tierra vegetal se llevará a cabo una hidrosiembra con una dosis de 32gr/m2, pudiéndose ser la mezcla de semillas herbáceas la que se indica a continuación o una de similares características: *Agrostis capillaris* (10%), *Dactylis glomerata* Modac (10%), *Festuca arundinacea* (15%), *Festuca rubra* var. *Estolonifera* (20%), *Lolium perenne Verna* (20%), *Lotus corniculatus* (5%), *Medicago sativa Magali* (5%), *Trifolium repens Huia* (10%), *Poa pratensis* (5%). Posteriormente se llevarán a cabo plantaciones con especies propias de la aliseda cantábrica, proponiéndose la siguiente mezcla de especies: 55 % de aliso (*Alnus glutinosa*), 10% de arce menor (*Acer campestre*), 10% de fresno (*Fraxinus excelsior*), 10% de bardaguera (*Salix atrocinerea*), 5% de rosal silvestre (*Rosa gr canina*), 5% de zarza (*Rubus ulmifulius*) y 5% de morrionera (*Viburnum lantana*). La densidad de plantación será como mínimo de 1Ud/16 m^2 y se distribuirán de forma irregular evitando la creación de líneas rectas, para asemejarlo lo más posible a una formación natural. Los árboles empleados para la plantación en laderas y para la recuperación de alisedas serán de al menos de 6-8 cm de diámetro medidos a 1 m de altura del tronco y se servirán con cepellón. Los arbustos serán de 1 m de altura y se servirán también con cepellón.

- En el caso de que se amplíen las instalaciones existentes en el ámbito Industrialdea B se prevén ciertos movimientos de tierra y la consiguiente creación de taludes. Los proyectos de dichos desarrollos deberán diseñar los desmontes y terraplenes con una serie de criterios de forma que se garantice su correcta integración paisajística. En la medida de lo posible, se proyectarán con pendientes inferiores al 1H/1V, si además de una pendiente adecuada presentan un sustrato adecuado, los taludes podrán hidrosembrarse con una mezcla de especies herbáceas similar a la propuesta para la restauración de las riberas del arroyo Salubita y posteriormente realizar una plantación con especies propias del robledal - bosque mixto, proponiéndose ,a modo de ejemplo, un 50% de robles (*Quercus robur*), un 25% de abedules (*Betula pendula*), un 20 % de fresnos (*Fraxinus excelsior*) y un 5% de espino blanco (*Crataegus monogyna*). Las plantaciones se realizarán con la densidad y el diseño propuesto para la recuperación del arroyo Salubita, empleándose, ademas es mismo tipo de planta. En caso de ser pendientes superiores a 1H/1V o presentar un sustrato rocosa los taludes tan solo se hidrosembrarán, a la mezcla propuesta de herbáceas se le añadirán semillas de especies leñosas (*Ulex europaeus*, *Cytisus scoparius*, *Betula* sp., etc). Si se detectasen problemas de inestabilidad, en la medida en que sea técnicamente viable, se deberán utilizar técnicas de bioingeniería para garantizar su estabilidad (drenajes con faginas, geomallas, geotextiles, etc).

4. NORMA PARTICULAR DEL AMBITO URBANISTICO "A.U. 4. INDUSTRIALDEA A"

I. SUPERFICIE Y DELIMITACION.

El ámbito urbanístico A.U."4. INDUSTRIALDEA_A"[1] se sitúa dentro de la demarcación correspondiente al barrio de Urreta, en directo contacto con la carretera GI-2634, entre Tolosa y Azpeitia, y muy próximo al enlace de la citada carretera con la carretera GI-3041 de acceso al casco urbano de Albiztur.

El ámbito está constituido por un asentamiento industrial que se consolida y se permite su ampliación hasta un 40% de ocupación máxima.

El PGOU de Albíztur, en esta versión para su aprobación inicial, formula una propuesta para el límite entre los municipios de Albiztur y Tolosa en la que se recoge la totalidad del asentamiento industrial dentro del ámbito urbanístico "A.U. 4 Industrialdea A". [2]

Su superficie total es de 27.558 m². Su delimitación es la reflejada en el plano "II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos Urbanísticos (Medio Urbano)" del documento "5. Planos" de este Plan General.

El conjunto de las propuestas de límites municipales descritas en el presente apartado

II. PROPUESTAS DE INTERVENCION.

Se consolidan las edificaciones y los usos industriales existentes, además de posibilitar una ampliación en los términos recogidos en la presente normativa que permitan responder a las necesidades manifestadas por la empresa.

III. REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

La Calificación Global recogida en el plano "II.1.2. ZONIFICACION GLOBAL. AREA URBANA" presenta en este ámbito las siguientes superficies:

ZONA "B.10. Zona de uso industrial"……. (Superficie: 26.301 m^2)

A. Condiciones de edificación.

[1] Conserva la denominación "A", recogida en el planeamiento al que sustituye este P.G.O.U.

[2] Ver apartado correspondiente de la Memoria de Ordenación: III. Ámbito del Plan General.

a) Edificabilidad urbanística prevista:

- Sobre rasante……1.176 m^2(t)

  Excepto las declaradas como fuera de ordenación, se consolidan además las edificaciones existentes, con la edificabilidad urbanística total de las mismas, resultante de su forma, derivada, a su vez, y entre otros extremos, de sus alineaciones, altura, perfil y número de plantas.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

  La forma de la edificación será la derivada de la aplicación de los parámetros urbanísticos recogidos en el presente proyecto o, en su caso, los que establezca el planeamiento de desarrollo.

B. Condiciones de uso.

- Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "B.10. Zona de uso industrial" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

ZONA "E.10. Sistema General de Comunicaciones"……. (Superficie: 1.257 m^2)

2. <u>Condiciones generales de ordenación de la red de sistemas locales.</u>

No se determinan condiciones de ordenación de la red de sistemas locales de carácter estructural.

3. <u>Clasificación urbanística.</u>

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

4. <u>Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.</u>

Este Plan General determina la ordenación pormenorizada del Ámbito, por lo que se considera como de ejecución directa del mismo.

5. <u>Régimen general de programación y ejecución</u>

En atención al grado de desarrollo y ejecución de la ordenación urbanística planteada, y a la consolidación de la misma, no se establecen previsiones reguladoras del régimen general de programación y ejecución de la misma, salvo por la particularidad de la necesidad de un Estudio de Detalle que concrete la edificabilidad prevista definida en la actuación de dotación AA.D.4.1.

IV. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO.

1. Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas.

- Las condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas quedan reflejadas en el plano III.I. Zonificación pormenorizada correspondiente al Documento 5 Planos. La identificación nominal de las citadas subzonas queda recogida en las presentes Normas Particulares: Gráfico AU4_1.1

  - Quedan definidas las siguientes subzonas o parcelas de uso:

SUBZONAS b.10			**Superficie total**	25.647	m2
b.10_(4)_01	9.653	m2			
b.10_(4)_02	15.994	m2			
SUBZONAS e.10			**Superficie total**	1.911	m2
e.10_(4)_01	1.257	m2			
e.10_(4)_02	654	m2			

2. Edificabilidad física de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas.

- Sobre rasante:

La edificabilidad física de cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, número de plantas y altura) actual de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas, mas la prevista en la presente normativa particular, que se concreta en la AAD 4.1 “Zelatun” y que asciende a 1.176 m2 (t) sobre rasante.

- Bajo rasante:

Edificabilidad asociada a una (1) planta bajo rasante, con la misma ocupación en planta que la de la edificación sobre rasante, siempre que se justifique su necesidad.

3. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas: alineaciones, altura y número de plantas de la edificación.

a) Número de plantas sobre rasante: el número de plantas es equivalente al de las edificaciones existentes y que se consolidan.

b) Altura de la edificación:

La altura sobre rasante de las edificaciones de cada parcela es equivalente a la actual de cada una de ellas, que se consolida.

Las condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas quedan recogidas en las presentes Normas Particulares: Gráfico AU4_2 y serán concretadas en el Estudio de Detalle a redactar.

4. Condiciones de uso de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas.

Las condiciones de uso de cada una de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas en el Ámbito son las establecidas con carácter general para las mismas en el Libro "2.1. Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

V. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

En atención al grado de ejecución y consolidación de la ordenación urbanística planteada, no se establecen previsiones específicas en esta materia en relación a los pabellones consolidados. Respecto a la edificabilidad prevista será el Estudio de Detalle quien concrete la determinación de los parámetros urbanísticos definidos en la presente Normativa Urbanística Particular.

VI. ZONA ACUSTICA DE INCLUSION.

A los efectos del Decreto 213/2.012 el presente ámbito urbanístico se considera como Ámbitos del territorio con predominio de uso residencial, siendo sus objetivos de calidad acústica de aplicación los recogidos en la tabla "B" de la parte I del Anexo I del referido.

5. NORMA PARTICULAR DEL AMBITO NATURAL "A.N. 1 ZEC. ERNIO GATZUME"

I. CARACTERÍSTICAS, SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

Es un Ámbito considerado como Área de Interés Naturalístico en las Directrices de Ordenación del Territorio vigentes en esta Comunidad Autónoma y quedará regulado por su normativa aplicable Decreto 219/2012, de 16 de octubre, por el que se designa la Zona Especial de Conservación Ernio Gazume (ES2120008) y se aprueban sus medidas de conservación.

Tiene, asimismo, la condición de Lugar de Importancia Comunitaria de la región atlántica (LIC Ernio-Gatzume, código ES2120008), a los efectos de su integración en la denominada Red Natura 2.000.

Reúne valores geomorfológicos, faunísticos, botánicos y paisajísticos. Constituye uno de los principales accidentes orográficos del interior de Gipuzkoa.

Su superficie es de 220 Has. Su delimitación es la reflejada en el plano "II.1.3 Clasificación del suelo. Delimitación de ámbitos naturales" del documento "5. Planos" de este Plan General.

II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN.

El mantenimiento y la preservación de los valores naturalísticos propios de este Ámbito constituye el objetivo general y preferente de este Plan. Ese objetivo se ha de articular y materializar a través de las medidas que se establezcan en los planes y proyectos específicos que, de conformidad con las disposiciones legales vigentes en la materia, deben promoverse para su preservación. Esas medidas deben ser consideradas como propias de este Plan General. A este respecto señalar, entre otros los objetivos y medidas de conservación incluidos en el documento de medidas de conservación de la ZEC Ernio-gazume

Así, de conformidad con los criterios establecidos tanto en la vigente Ley de Conservación de la Naturaleza, como en las Directrices de Ordenación del Territorio de esta Comunidad Autónoma, ha de ser objeto del correspondiente plan de ordenación y gestión que garantice la conservación y mantenimiento de los valore propios del mismo.

III. RÉGIMEN GENERAL DE USOS Y ACTIVIDADES.

El régimen de ordenación y tratamiento de este Ámbito es el establecido y/o resultante de, entre otros, y por un lado, la legislación vigente en materia de conservación de la naturaleza, por otro, las Directrices de Ordenación del Territorio, y, por último, el específico plan de ordenación y gestión a promover en el mismo.

En tanto no se promueva y apruebe ese último plan, el régimen de ordenación y tratamiento de este Ámbito responderá las siguientes pautas:

1.- Se entenderán autorizados, preferentemente, los usos que incentiven la conservación y mejora de los valores y los hábitats de interés existentes en el Ámbito.

2.- Se autorizarán asimismo otros usos y actividades diversos de los anteriores, siempre que sean compatibles con los objetivos planteados en el Ámbito, y previa determinación, en todo caso, de las medidas que garanticen su implantación en las condiciones necesarias para preservar los valores naturales propios del mismo.

3.- Se prohíben los usos y actividades incompatibles con la preservación de los valores naturales del Ámbito.

5.- Se prohíbe la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones.

6.- Cualquier plan o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable a los citados lugares, ya sea individualmente o en combinación con otros planes y proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar.

7.- Se deberá tener en cuenta el régimen preventivo establecido en los apartados 2,3 y 4 del art.6 de la Directiva 94/43/CEE y el artículo 45 de la Ley 42/2.007 de Patrimonio natural y Biodiversidad.

6. NORMA PARTICULAR DEL AMBITO NATURAL "A.N. 2 CASTRO DE INTXUR"

I. CARACTERÍSTICAS, SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

Se trata de un Ámbito de interés arqueológico, también conocido como recinto fortificado de Intxur. Está declarado como Bien Cultural con la categoría de Conjunto Monumental mediante el Decreto nº 146, de 18 de julio de 2.000.

Se encuentra localizado en la divisoria entre los términos municipales de Albiztur y Tolosa, en la parte más alta de un estrecho cordal de orientación NE-SW que separa los cursos de los arroyos de Aldaba y Salubita, en la vertiente derecha de la cuenca del río Oria.

Su planta se extiende por la parte alta y la vertiente sur del cordal orográfico formado por los altos de Intxur y Aldaba, variando su altitud entre 600 y 738 metros, desde sus zonas más bajas a la cota máxima. La extensión ocupada por el poblado es de unas 10 Hectáreas.

La delimitación del ámbito vinculado al término municipal de Albiztur es la reflejada en el plano "II.1.3 Clasificación del suelo. Delimitación de ámbitos naturales" del documento "5. Planos" de este Plan General.

El elemento definidor por excelencia de este yacimiento, conocido como «Castro» o «Recinto/Poblado Fortificado», es precisamente la muralla que le rodea y facilita la delimitación del mismo, definiendo al interior de la misma un espacio de habitación de planta semicircular.

II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN.

Al tratarse de un testimonio significativo en el panorama arqueológico de esta Comunidad Autónoma, el nivel de protección asignado al mismo es el de conservación.

El mantenimiento y la preservación de este Ámbito, y de los valores propios del mismo, en su

condición de espacio arqueológico de interés constituye el objetivo general y preferente de este Plan.

Ese objetivo se ha de articular y materializar a través de las medidas establecidas en las disposiciones legales específicas referidas y/o relacionadas con este Ámbito y sus valores, que deben considerarse propias de este Plan General.

III. RÉGIMEN GENERAL DE USOS Y ACTIVIDADES.

El régimen de ordenación y tratamiento de este Ámbito es el establecido y/o resultante de las disposiciones legales específicas referidas y/o relacionadas con este Ámbito y sus valores, y en particular el citado Decreto nº 146, de 18 de julio de 2.000. En ese contexto:

1.- No se permitirá ningún uso y actividad que pueda poner en peligro o deteriorar el yacimiento arqueológico, no sólo en lo que a destrucción de restos de inmuebles se refiere, sino también, cualquier actuación que suponga la alteración del orden histórico del depósito arqueológico.

2.- De las actividades que supongan movimientos en el terreno, únicamente se permitirán aquellas que estén enfocadas a la investigación científica, y en cualquier caso, siempre que se cuente con proyecto previo a éstas, autorizado por la Diputación Foral de Gipuzkoa para su ejecución.

3.- Usos ganaderos: Se permite la dedicación del área protegida a prados y pastizales siempre que estas actividades no exijan la remoción del terreno o alteración de los restos arqueológicos que se observan en el suelo.

La actividad ganadera será compatible con la conservación del yacimiento, siempre que se tomen las debidas precauciones para evitar el paso del ganado por aquellas zonas que presenten elementos arqueológicos al descubierto.

4. – Usos forestales: Se permite el aprovechamiento forestal de las plantaciones existentes, quedando expresamente prohibida la ampliación de la superficie forestal y la repoblación forestal dentro del área protegida.

Las labores de tala y extracción de las plantaciones existentes se sujetarán a las condiciones que a tal efecto señale para su autorización el Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

5.- Usos y actividades constructivos permitidos: Únicamente se autorizarán los usos y actividades constructivos que vayan dirigidos a la protección del propio espacio y aquellas edificaciones e instalaciones que estén destinadas y se entiendan precisas para la investigación y/o difusión cultural.

6.- Se prohíben los usos y actividades incompatibles con los indicados objetivos.

En Donostia-San Sebastián, Diciembre 2016.

Fdo.:	Fdo.:
Javier Zubiria.	Patxi de Assas.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALBIZTUR

Documento “2. NORMAS URBANISTICAS”

“2.2. NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES”

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALBIZTUR 1

0. RELACION DE AMBITOS URBANISTICOS Y NATURALES. 6

1. NORMA PARTICULAR DEL AMBITO URBANISTICO "A.U. 1. ERDIGUNEA 1" 6

I. SUPERFICIE Y DELIMITACION. 6

II. PROPUESTAS DE INTERVENCION. 6

III. REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL 7

1. Calificación global 7
2. Condiciones generales de ordenación de la red de sistemas locales. 9
3. Clasificación urbanística. 9
4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada. 9
5. Condiciones de uso, de carácter estructural, de las (sub)zonas pormenorizadas. 9

IV. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO 10

1. Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas. 10
2. Edificabilidad física de las (sub.) zonas pormenorizadas ordenadas. 12
3. Número máximo de viviendas por parcela. 13
4. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas: alineaciones, altura y número de plantas de la edificación. 14
5. Condiciones de uso de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas. 18
6. Categorización del suelo urbano. 18

V. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN. 18

1. Régimen de ejecución y programación general. 18
2. Plazos: 19
3. Régimen de urbanización 20
4. Coeficientes de ponderación de usos. 20
5. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos. 20

VI. ZONA ACUSTICA DE INCLUSION. 20

2. NORMA PARTICULAR DEL AMBITO URBANISTICO "A.U. 2. ERDIGUNEA 2" 20

I. SUPERFICIE Y DELIMITACION. 20

II. PROPUESTAS DE INTERVENCION. 21

III. REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL *21*
1. Calificación global 21
2. Condiciones generales de ordenación de la red de sistemas locales. 23
3. Clasificación urbanística. 23
4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada. 23
5. Condiciones de uso, de carácter estructural, de las (sub) zonas pormenorizadas. 23

IV. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO *23*
1. Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas. 23
2. Edificabilidad física de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas. 24
3. Número máximo de viviendas por parcela. 25
4. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas: alineaciones, altura y número de plantas de la edificación. 25
5. Categorización del suelo urbano. 27

V. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN. *27*
1. Régimen de ejecución y programación general. 27
2. Condiciones de actuación. 28
3. Plazos: 28
4. Coeficientes de ponderación de usos. 28
5. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos. 29

VI. ZONA ACUSTICA DE INCLUSION. *29*

3. NORMA PARTICULAR DEL AMBITO URBANISTICO "A.U. 3. INDUSTRIALDEA B" 29

I. SUPERFICIE Y DELIMITACION. *29*

II. PROPUESTAS DE INTERVENCION. *29*

III. REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL. *30*
1. Calificación global 30
2. Condiciones generales de ordenación de la red de sistemas locales. 31
3. Clasificación urbanística. 31
4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada. 31

IV. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO *31*
1. Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas. 31
2. Edificabilidad física de las (sub.)zonas pormenorizadas ordenadas. 32

3. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas: alineaciones, altura y número de plantas de la edificación. 33

Edificación existente: *33*

Edificación nueva: *33*

4. Condiciones de uso de las (sub.) zonas pormenorizadas ordenadas. 34

5. Categorización del suelo urbano. 34

V. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN. *34*

1. Régimen de ejecución y programación general. 34

2. Plazos: 35

3. Régimen de urbanización 35

4. Coeficientes de ponderación de usos. 36

5. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos. 36

VI. ZONA ACUSTICA DE INCLUSION. *36*

A los efectos del Decreto 213/2.012 el presente ámbito urbanístico se considera como ámbitos del territorio con predominio de uso residencial, siendo sus objetivos de calidad acústica de aplicación los recogidos en la tabla "B" de la parte I del anexo I del referido. *36*

4. NORMA PARTICULAR DEL AMBITO URBANISTICO "A.U. 4. INDUSTRIALDEA A" 38

I. SUPERFICIE Y DELIMITACION. *38*

II. PROPUESTAS DE INTERVENCION. *38*

III. REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL *38*

1. Calificación global 38

2. Condiciones generales de ordenación de la red de sistemas locales. 39

3. Clasificación urbanística. 39

4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada. 39

5. Régimen general de programación y ejecución 39

IV. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO. *40*

1. Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas. 40

2. Edificabilidad física de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas. 40

3. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas: alineaciones, altura y número de plantas de la edificación. 40

4. Condiciones de uso de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas. 41

V. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN. *41*

VI. ZONA ACUSTICA DE INCLUSION. *41*

5. NORMA PARTICULAR DEL AMBITO NATURAL "A.N. 1 LIC. ERNIO GATZUME" **41**

I. CARACTERÍSTICAS, SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN. *41*

II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN. *42*

III. RÉGIMEN GENERAL DE USOS Y ACTIVIDADES. *42*

6. NORMA PARTICULAR DEL AMBITO NATURAL "A.N. 2 CASTRO DE INTXUR" **43**

I. CARACTERÍSTICAS, SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN. *43*

II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN. *43*

III. RÉGIMEN GENERAL DE USOS Y ACTIVIDADES. *44*

0. RELACION DE AMBITOS URBANISTICOS Y NATURALES.

El P.G.O.U. de Albiztur presenta la siguiente relación de Ámbitos Urbanísticos y Naturales:

A. Ámbitos Urbanísticos:

1. AU1: “A.U. 1. Erdigunea 1”
2. AU2: “A.U. 2. Erdigunea 2”
3. AU4: “A.U. 3. Industrialdea B”
4. AU5: “A.U. 4. Industrialdea A”

B. Ámbitos Naturales:

1. AN1: “A.N. 1. Ernio Gatzume”
2. AN2: “A.U. 2. Castro de Intxur”

1. NORMA PARTICULAR DEL AMBITO URBANISTICO “A.U. 1. ERDIGUNEA 1”

I. SUPERFICIE Y DELIMITACION.

El ámbito urbanístico A.U.”1. ERDIGUNEA_1” se corresponde con la zona centro y oeste del conjunto del casco urbano de Albiztur.

En él se identifica la zona Oeste del centro urbano que contiene el asentamiento del Ayuntamiento y de las principales edificaciones de carácter público (Iglesia, Escuela, Frontón), además de las parcelas de uso residencial que se desarrollan a ambos lados del eje viario principal.

La gran mayoría de las edificaciones corresponde con asentamientos residenciales de carácter antiguo. Al margen de otras contadas edificaciones recientes, resulta significativa la presencia, en el extremo oeste del ámbito, de la agrupación residencial de Etarte con tipología de viviendas bifamiliares.

Su superficie total es de 62.654 m². Su delimitación es la reflejada en el plano “II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos Urbanísticos (Medio Urbano)” del documento“5. Planos” de este Plan General.

II. PROPUESTAS DE INTERVENCION.

Teniendo en cuenta el modelo urbanístico adoptado para el conjunto del casco urbano de Albiztur, se prevén nuevas intervenciones edificatorias y las propuestas de intervención en este Ambito Urbanístico son las siguientes:

- Incremento del grupo residencial de Etarte, mediante la implantación de dos parcelas residenciales de tipología "a.20", que completan con similares características las ya existentes y la implantación de otros tres bloques residenciales, que completan en su conjunto un total de 19 nuevas viviendas (dos de estos tres últimos bloques se destinan a vivienda protegida -9 viviendas-,), ubicadas en el espacio existente entre el mencionado grupo de viviendas de Etarte y el núcleo conformado por el Frontón, la Plaza, el Ayuntamiento y la Iglesia.
- La colmatación de vacíos en la trama urbana con la puesta en juego de algunas parcelas aisladas que vienen a completar dicha trama, a partir de la definición de cuatro actuaciones de dotación que implican en total un aumento de 9 viviendas sobre suelos ya urbanizados.
- Creación de un programa residencial que permita desde sus características de número, tipología edificatoria, y régimen jurídico, resolver la demanda residencial generada por la actual población de Albiztur, a partir de la concreción de nuevos suelos urbanizables en las inmediaciones del caserío Aitzalde, con el fin de implantar 12 viviendas.
- Creación de un espacio libre en el entorno de la Iglesia que, además de suponer una mejora de este tipo de dotación, garantice un espacio de protección en el entorno de la Iglesia y, en consecuencia, preserve los actuales valores paisajísticos que caracterizan al casco urbano de Albiztur.
- Mejora, en la parte este del ámbito, de las características del Sistema General de Comunicaciones correspondiente al Eje central de Albiztur en lo que se refiere a la sección peatonal actualmente existente.

III. REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

La Calificación Global recogida en el plano "II.1.2. ZONIFICACION GLOBAL. AREA URBANA" presenta en este ámbito las siguientes superficies:

1.1. ZONA "A.10. Zona de uso residencial"…….(Superficie: 49.278 m^2)

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística prevista[1]:

- Sobre rasante……..8.330 m^2(t)
- Bajo rasante……..3.085 m^2(t)

La edificabilidad urbanística autorizada bajo rasante en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 19).

Se consolidan además las edificaciones existentes, con la edificabilidad urbanística total de las mismas, resultante de su forma, derivada, a su vez y entre otros extremos, de sus alineaciones, altura, perfil y número de plantas.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

La forma de la edificación será la derivada de la aplicación de los parámetros urbanísticos recogidos en el presente proyecto o, en su caso, los que establezca el planeamiento de desarrollo.

B. Condiciones de uso.

- Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "A.10. Zona de uso residencial" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

1.2. ZONA "E.10. Sistema General de Comunicación"……(Superficie: 7.126 m^2)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales).

1.3. ZONA "F.10. Sistema General de Espacios Libres"……(Superficie: 3.211 m^2)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales).

1.4. ZONA "G.10. Sistema General de Equipamiento"……(Superficie: 2.958 m^2)

[1] Se refiere a la nueva edificabilidad física.

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales).

1.5. ZONA "H.10. Sistema General de Infraestructuras"…….(Superficie: 81 m^2)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales).

2. <u>Condiciones generales de ordenación de la red de sistemas locales.</u>

El planeamiento de desarrollo del Sector existente en el ámbito definirá la red de sistemas locales desde el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- La ordenación del sistema local viario será resuelta en desarrollo de los esquemas establecidos para la zona próxima a Casa Aitzalde
- Con una superficie no inferior a 1.370 m^2, se dispondrá un espacio libre (f.20 (2) _02) al este de la parcela que contiene Casa Aitzalde, ateniéndose – básicamente -, a la definición espacial realizada en el gráfico "Normas Particulares (AU1) _2". En dicho espacio libre cabrá la inscripción de un círculo de 30 metros de diámetro.
- Se respetará la línea máxima de edificación respecto al eje viario principal.

Estas condiciones quedan recogidas en el gráfico "Normas Particulares (AU1) _2".

3. <u>Clasificación urbanística.</u>

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano, salvo los correspondientes a las Actuaciones Integradas de Etarte Azpi y Aitzalde que se clasifican como suelo urbanizable. Ver plano "II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos Urbanísticos (Medio Urbano)" del documento "5. Planos" de este Plan General.

4. <u>Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.</u>

La ordenación pormenorizada del mismo es la establecida en este Plan General y la derivada de las determinaciones del Plan Parcial que desarrolle el Sector definido.

5. <u>Condiciones de uso, de carácter estructural, de las (sub)zonas pormenorizadas.</u>

El programa residencial a desarrollar en el ámbito de "Aitzalde" será de carácter libre.

El programa residencial a desarrollar en Etarte Azpi de 19 viviendas se concretará en 10 viviendas

libres y 9 de protección oficial.

IV. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

1. Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas.

a) Las condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas quedan reflejadas en el plano "III.I. Zonificación pormenorizada" correspondiente al Documento 5 Planos. La identificación nominal de las citadas subzonas queda recogida en las presentes Normas Particulares: Gráfico AU1_1.1

b) En aplicación de los criterios expuestos en el Documento 1. " Memoria de ordenación" quedan definidas las siguientes subzonas o parcelas de uso[1]:

SUBZONAS a.10		**Superficie total**	**13.599** m2
a.10_(1)_01	509 m2		
a.10_(1)_02	753 m2		
a.10_(1)_03	332 m2		
a.10_(1)_04	3.964 m2		
a.10_(1)_05	403 m2		
a.10_(1)_06	535 m2		
a.10_(1)_07	216 m2		
a.10_(1)_08	791 m2		
a.10_(1)_09	365 m2		
a.10_(1)_10	570 m2		
a.10_(1)_11	639 m2		
a.10_(1)_12	569 m2		
a.10_(1)_13	387 m2		
a.10_(1)_14	613 m2		
a.10_(1)_15	1.790 m2		
a.10_(1)_16	542 m2		
a.10_(1)_17	246 m2		
a.10_(1)_18	375 m2		
SUBZONAS a.20		**Superficie total**	**18.573** m2
a.20_(1)_01	389 m2		
a.20_(1)_02	376 m2		
a.20_(1)_03	378 m2		
a.20_(1)_04	385 m2		

[1] Con independencia de las superficies que, en su caso, les correspondan desde un preciso reconocimiento de su delimitación.

a.20_(1)_05	387 m2		
a.20_(1)_06	365 m2		
a.20_(1)_07	341 m2		
a.20_(1)_08	378 m2		
a.20_(1)_09	348 m2		
a.20_(1)_10	350 m2		
a.20_(1)_11	367 m2		
a.20_(1)_12	753 m2		
a.20_(1)_13	803 m2		
a.20_(1)_14	626 m2		
a.20_(1)_15	1.056 m2		
a.20_(1)_16	673 m2		
a.20_(1)_17	702 m2		
a.20_(1)_18	1.086 m2		
a.20_(1)_19	736 m2		
a.20_(1)_20	2.897 m2		
a.20_(1)_21	3.394 m2		
a.20_(1)_22	1.091 m2		
a.20_(1)_23	692 m2		
SUBZONAS a.30		**Superficie total**	**883** m2
a.30_(1)_01.1	443 m2		
a.30_(1)_01.2	440 m2		
SUBZONAS g.10		**Superficie total**	**2.958** m2
g.10_(1)_01	535 m2		
g.10_(1)_02	1.110 m2		
g.10_(1)_03	423 m2		
g.10_(1)_04	890 m2		
SUBZONAS h.10		**Superficie total**	**81** m2
h.10_(1)_01	81 m2		
SUBZONAS f.10		**Superficie total**	**3.211** m2
f.10_(1)_01	991 m2		
f.10_(1)_02.1	637 m2		
f.10_(1)_02.2	134 m2		
f.10_(1)_02.3	1.449 m2		
SUBZONAS f.20		**Superficie total**	**2.166** m2
f.20_(1)_01.1	865 m2		
f.20_(1)_01.2	1.301 m2		
SUBZONAS e.10		**Superficie total**	**12.366** m2
e.10_(1)_01.1	4.246 m2		
e.10_(1)_01.2	1.406 m2		
e.10_(1)_01.3	1.156 m2		
e.10_(1)_01.4	183 m2		
e.10_(1)_01.5	135 m2		
e.10_(1)_02	608 m2		
e.10_(1)_03	573 m2		

e.10_(1)_04.1	319 m2		
e.10_(1)_04.2	275 m2		
e.10_(1)_05	931 m2		
e.10_(1)_06	169 m2		
e.10_(1)_07.1	1.495 m2		
e.10_(1)_07.2	53 m2		
e.10_(1)_08	240 m2		
e.10_(1)_09	185 m2		
e.10_(1)_10	392 m2		

2. <u>Edificabilidad física de las (sub.) zonas pormenorizadas ordenadas.</u>

En la AAI.1.1 “Etarte Azpi”, quedan señaladas las siguientes subzonas con los parámetros de edificabilidad siguientes:

- Parcela a_20_(1)_10

Edificabilidad sobre rasante……455 m^2(t)

- Parcela a_20_(1)_11

Edificabilidad sobre rasante……455 m^2(t)

- Parcela a_20_(1)_12

Edificabilidad sobre rasante……870 m^2(t)

Edificabilidad bajo rasante……315 m^2(t)

- Parcela a_20_(1)_13

Edificabilidad sobre rasante……870 m^2(t)

Edificabilidad bajo rasante……315 m^2(t)

- Parcela a_20_(1)_14

Edificabilidad sobre rasante……600 m^2(t)

Edificabilidad bajo rasante……315 m^2(t)

La edificabilidad física de cada una de las (sub.) zonas pormenorizadas restantes del Ámbito es la

resultante de la forma (alineaciones, altura y número de plantas) actual de las mismas, que se consolida.

En la AAI.1.2 “Aitzalde”, los parámetros de edificabilidad para la totalidad de las parcelas definidas en el plan parcial serán los siguientes:

Edificabilidad sobre rasante……..3420 m^2(t)

Edificabilidad bajo rasante…….1460 m^2(t)

En la AAD.1.1 “Arandia”, los parámetros de edificabilidad para la parcela a_20_(1)_16 serán los siguientes:

Edificabilidad sobre rasante……..320 m^2(t)

Edificabilidad bajo rasante…….150 m^2(t)

En la AAD.1.2 “Ugartemendia”, los parámetros de edificabilidad para la parcela a_20_(1)_18 serán los siguientes:

Edificabilidad sobre rasante……..320 m^2(t)

Edificabilidad bajo rasante…….150 m^2(t)

En la AAD.1.3 “Iriarte”, los parámetros de edificabilidad serán los siguientes para la parcela a_20_(1)_21 serán los siguientes:

Edificabilidad sobre rasante……..700 m^2(t)

Edificabilidad bajo rasante…….230 m^2(t)

En la AAD.1.4 “Mitxenea”, los parámetros de edificabilidad serán los siguientes para la parcela a_20_(1)_23 serán los siguientes:

Edificabilidad sobre rasante……..320 m^2(t)

Edificabilidad bajo rasante…….150 m^2(t)

3. <u>Número máximo de viviendas por parcela.</u>

En la AAI.1.1 “Etarte Azpi.	Viviendas	Régimen
• **Parcela a_20_(1)_10**	2	Libre
• **Parcela a_20_(1)_11**	2	Libre
• **Parcela a_20_(1)_12**	6	Libre
• **Parcela a_20_(1)_13**	5	VPO

- **Parcela a_20_(1)_14** 4 VPO

En la AAD.1.1 “Arandia”.

- **Parcela a_20_(1)_16** 2 Libre

En la AAD.1.2 “Ugartemendia”.

- **Parcela a_20_(1)_18** 2 Libre

En la AAD.1.3 “Iriarte”.

- **Parcela a_20_(1)_21** 3 Libre

En la AAD.1.4 “Mitxenea”.

- **Parcela a_20_(1)_23** 2 Libre

En la AAI.1.2 “Aitzalde”, serán las definidas en el Plan Parcial con un máximo de 12.

4. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas: alineaciones, altura y número de plantas de la edificación.

En las parcelas “a.10” y “a.20” existentes se consolidan las alineaciones, el perfil y la altura de las edificaciones actuales, y quedan recogidas en las presentes Normas Particulares: Gráfico AU1_2

En los subámbito específicos que a continuación se detallan, las condiciones reguladoras son las siguientes:

➢ AAI 1.1 ETARTE AZPI

De forma previa a la intervención edificatoria se tramitará un Estudio de Detalle en el que se concretarán los aspectos que a continuación se detallan y que han servido para confeccionar la asignación de las edificabilidades al conjunto de las parcelas del ámbito. En el citado ED, para la fijación de determinaciones de las parcelas a.20_(1)_10 y 11, se tendrán en cuenta las características de las parcelas contiguas ya construidas en el Sector de Etarte.

Parcelas a_20_(1)_10 y 11.

- **Rasante y perfil de la edificación**: la rasante de referencia (que será precisada en el ED queda establecida en el acceso a la planta de garaje (ver Grafico AU1_2) por lo que se establece tal planta como sobre rasante. El perfil que se señala es de tres plantas sobre rasante. (III /-)

- **Alineaciones:** serán las fijadas en el Gráfico AU1_2
- **Alturas de la edificación:** Las alturas de la edificación quedan asignadas en función de las señaladas para las parcelas contiguas del Sector de Etarte, y serán precisadas por el ED en función de la definitiva rasante que en el mismo se fije. La altura del edificio se fija en 8,60 m. al alero y 11,10 m. al gallur.

Parcelas a_20_(1)_12 y 13.

- **Rasante y perfil de la edificación**: la rasante de referencia (que será precisada en el ED queda establecida en el acceso a la planta baja de vivienda (ver Grafico AU1_2). Se establece un perfil de tres plantas sobre rasante y una planta bajo rasante. (III / I)
- **Alineaciones:** serán las fijadas en el Gráfico AU1_2, quedando diferenciada de las plantas altas la correspondiente a la planta de garaje.
- **Alturas de la edificación:** La altura del edificio se fija en 9,00 m. al alero y 11,50 m. al gallur. El alero se mantendrá constante sobre la fachada de mayor longitud.

Parcelas a_20_(1)_14.

- **Rasante y perfil de la edificación**: la rasante de referencia (que será precisada en el ED queda establecida en el acceso a la planta baja de vivienda (ver Grafico AU1_2). Se establece un perfil de dos plantas sobre rasante y una planta bajo rasante. (II / I)
- **Alineaciones:** serán las fijadas en el Gráfico AU1_2, quedando diferenciada de las plantas altas la correspondiente a la planta de garaje.
- **Alturas de la edificación:** La altura del edificio se fija en 6,00 m. al alero y 8,50 m. al gallur. El alero se mantendrá constante sobre la fachada de mayor longitud.

➢ **AAI 1.2 AITZALDE**

Las condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas: alineaciones, rasante de referencia, altura y número de plantas de la edificación, serán las definidas por el planeamiento de desarrollo y estarán contextualizadas según lo que se señala en el Doc. MEMORIA: XII. CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN MATERIA DE VIVIENDA, para el desarrollo residencial de Aitzalde

AAI 1.2.

Al margen de lo señalado:

- El perfil máximo de la nueva edificación residencial será de tres plantas sobre rasante.
- Las edificaciones situadas al Norte del Eje Central Viario presentarán un retiro mínimo de 5 metros en su alineación en relación a la definición que se realiza sobre el Sistema General de Comunicaciones, tal y como queda señalado en el gráfico de la presente Norma Particular.

➢ **AAD. 1.1 "ARANDIA".**

De forma previa a la intervención edificatoria se tramitará un Estudio de Detalle en el que se concretarán los aspectos que a continuación se detallan y que han servido para confeccionar la asignación de las edificabilidades.

Parcela a_20_(1)_16

- **Rasante y perfil de la edificación**: la rasante de referencia (que será precisada en el ED queda establecida sobre el actual acceso viario que presenta la parcela. (ver Grafico AU1_2). Se establece un perfil de dos plantas sobre rasante y una planta bajo rasante. (II / I), correspondiendo al ED la caracterización de la planta bajo rasante (semisótano o sótano).
- **Alineaciones:** serán las fijadas en el Gráfico AU1_2, quedando diferenciada de las plantas altas la correspondiente a la planta de garaje.
- **Alturas de la edificación:** La altura del edificio se fija en 7,50 m. al alero (lo que posibilita la ordenación de la planta de garaje como semisótano) y 10,00 m. al gallur.

➢ **AAD. 1.2 "UGARTEMENDIA".**

De forma previa a la intervención edificatoria se tramitará un Estudio de Detalle en el que se concretarán los aspectos que a continuación se detallan y que han servido para confeccionar la asignación de las edificabilidades.

Parcela a_20_(1)_18

- **Rasante y perfil de la edificación**: la rasante de referencia (que será precisada en el ED) queda establecida sobre la alineación del cierre de la parcela en su contigüidad con el espacio peatonal existente junto a la Iglesia. (ver Grafico AU1_2). Se establece un perfil de dos plantas sobre rasante y una planta bajo rasante. (II / I), correspondiendo al ED la caracterización de la planta bajo rasante (semisótano o sótano).
- **Alineaciones:** la Norma Particular señala un área de movimiento dentro del cual el ED fijará las alineaciones definitivas según lo señalado en el Gráfico AU1_2.
- **Alturas de la edificación:** La altura del edificio se fija en 7,50 m. al alero (lo que posibilita la ordenación de la planta de garaje como semisótano) y 10,00 m. al gallur.

➢ **AAD. 1.3 "IRIARTE".**

De forma previa a la intervención edificatoria se tramitará un Estudio de Detalle en el que se concretarán los aspectos que a continuación se detallan y que han servido para confeccionar la asignación de las edificabilidades.

Parcela a_20_(1)_21

- **Rasante y perfil de la edificación**: la rasante de referencia (que será precisada en el ED) queda establecida sobre la alineación del cierre de la parcela en su contigüidad con el viario que sirve de acceso a la misma. Desde el criterio de reponer la edificación actual de Iriarte, se establece un perfil de tres plantas sobre rasante y una planta bajo rasante. (III / I)
- **Alineaciones:** la Norma Particular señala un área de movimiento dentro del cual el ED fijará las alineaciones definitivas según lo señalado en el Gráfico AU1_2.
- **Alturas de la edificación:** La altura del edificio se fija en 9,00 m. al alero y 12,00 m. al gallur.

➢ **AAD. 1.4 "MITXENEA".**

De forma previa a la intervención edificatoria se tramitará un Estudio de Detalle en el que se concretarán los aspectos que a continuación se detallan y que han servido para confeccionar la asignación de las edificabilidades.

Parcela a_20_(1)_23

- **Rasante y perfil de la edificación**: la rasante de referencia (que será precisada en el ED) queda establecida sobre la alineación del cierre de la parcela en su contigüidad con el viario que sirve de acceso a la misma. (ver Grafico AU1_2). Se establece un perfil de dos plantas sobre rasante y una planta bajo rasante. (II / I), correspondiendo al ED la caracterización de la planta bajo rasante (semisótano o sótano).
- **Alineaciones:** la Norma Particular señala un área de movimiento dentro del cual el ED fijará las alineaciones definitivas según lo señalado en el Gráfico AU1_2.
- **Alturas de la edificación:** La altura del edificio se fija en 7,50 m. al alero (lo que posibilita la ordenación de la planta de garaje como semisótano) y 10,00 m. al gallur.

5. Condiciones de uso de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas.

Las condiciones de uso de cada una de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas en el Ámbito son las establecidas con carácter general para las mismas en el Libro “2.1. Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General.

6. Categorización del suelo urbano.

El suelo urbano incluido dentro de las actuaciones de dotación se categoriza como no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística. El resto es suelo urbano consolidado.

V. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1. Régimen de ejecución y programación general.

- De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo de los ámbitos dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.
- Tanto en el suelo urbano de “Etarte Azpi” como en el urbanizable de “Aitzalde” (cuyos suelos conforman un sector a desarrollar mediante el correspondiente Plan Parcial) se delimitan dos actuaciones integradas identificadas como AA.I .1.1 y AA.I.1.2 respectivamente. Además, dentro de este ámbito urbanístico, se concretan cuatro actuaciones de dotación en los suelos

urbanizados que sufren incrementos de edificabilidad –AAD.1.1, AA.D.1.2, AA.D.1.3 y AA.D.1.4-

- Al margen de éstas se plantean las siguientes intervenciones: por un lado la obtención del sistema general incluido en la AAI.1.2 –F.10-, que deberá adscribirse a efectos de su obtención y financiación al sector del suelo urbanizable de Aitzalde; por otro las que posibilitan una regularización del dominio público en el espacio correspondiente al Sistema General de Comunicaciones. A este respecto se distinguen actuaciones de cesión asociadas a nuevas actuaciones (c.v.p.) o bien de expropiación asociadas a parcelas ya consolidadas (e.v.p) recogidas en el plano de Normas particulares del AU.ERDIGUNEA 1 (Gráfico 1.2).

_VIARIO PRINCIPAL AFECCIONES AU1						
ambito urbanistico	subambito urbanistico	ambitos ces/exprop	unidades ces/exprop	nº parc.*	tipo actuacion	sup. m2
EN AMBITO URBANISTICO AU1						
AU1	AEDP 1.1	e.v.p.1.1	1.01	95	expropiación	71
AU1	AEDP 1.1	e.v.p.1.1	1.02	93	expropiación	1
AU1	AEDP 1.1	e.v.p.1.2	1.03	97	expropiación	14
AU1	AEDP 1.1	e.v.p.1.2	1.04	100	expropiación	6
AU1	AEDP 1.1	e.v.p.1.3	1.09	108	expropiación	48
AU1	AEDP 1.1	e.v.p.1.3	1.10	109	expropiación	33
AU1	AEDP 1.1	e.v.p.1.4	1.12	26	expropiación	15
AU1	AEDP 1.1	e.v.p.1.4	1.13	26	expropiación	16
AU1	AAI 1.2	c.v.p.1.1	1.05	50	cesión	96
AU1	AAI 1.2	c.v.p.1.1	1.06	18	cesión	3
AU1	AAI 1.2	c.v.p.1.1	1.07	34	cesión	62
AU1	AAI 1.2	c.v.p.1.1	1.08	49	cesión	105
AU1	AAD 1.3	c.v.p.1.2	1.11	16	cesión	183
AU1	AAD 1.4	c.v.p.1.3	1.14	14	cesión	135

2. Plazos:

- El plazo establecido para la elaboración y aprobación de los expedientes de expropiación es de 4 años.
- El plazo establecido para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo es de dos años. El planeamiento de desarrollo fijará los plazos para la tramitación de los distintos proyectos (Proyecto de urbanización, Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto correspondiente al sistema de actuación adoptado), así como los plazos para la ejecución de la edificación y de la urbanización.

3. Régimen de urbanización

- El régimen de urbanización de las dos actuaciones integradas será el definido en los respectivos proyectos de urbanización a formular a los efectos de la ejecución de la ordenación planteada en el planeamiento de desarrollo.
- El Proyecto de Urbanización del AAI.1.2 considerará la eventual intervención de descubrimiento de la regata actualmente entubada a lo largo del conjunto del ámbito de la Actuación Integral.

4. Coeficientes de ponderación de usos.

- Con independencia de los que se señalan en el Documento 4. Estudio Económico al objeto de la simulación que se realiza sobre la viabilidad económica de la Actuación Integrada, los coeficientes de ponderación serán los definidos por el planeamiento de desarrollo en lo que se refiere al Sector Aitzalde.

5. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

- El conjunto de los terrenos del ámbito urbanístico, destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales, queda integrado, a los efectos de su obtención, ejecución y financiación, en los ámbitos de expropiación correspondientes, con la excepción ya mencionada del espacio F.10 que se adscribirá al sector Sector de Aitzalde o los espacios incluidos en las actuaciones de dotación.

VI. ZONA ACUSTICA DE INCLUSION.

A los efectos del Decreto 213/2.012 el presente ámbito urbanístico se considera como Ámbitos del territorio con predominio de uso residencial, siendo sus objetivos de calidad acústica de aplicación los recogidos en la tabla “A” de la parte I del Anexo I del referido.

2. NORMA PARTICULAR DEL AMBITO URBANISTICO “A.U. 2. ERDIGUNEA 2”

I. SUPERFICIE Y DELIMITACION.

El ámbito urbanístico A.U.”2. ERDIGUNEA_2” se sitúa al Este del A.U.”1 ERDIGUNEA 1” extendiéndose a ambos lados del eje urbano central de Albiztur y formando parte del casco urbano del municipio.

En el ámbito urbanístico cohabitan dos tipos básicos de asentamientos residenciales: por un lado los de carácter más antiguo que, en su gran mayoría, se asientan al norte del viario principal y por otro,

las edificaciones residenciales que, con tipología básica de edificación bifamiliar han resultado ser el soporte, junto con la citada zona de Etarte en el A.U.1, del más reciente creciente urbano del casco de Albiztur.

La superficie total del A.U."2. ERDIGUNEA_2", es de 36.126 m². Su delimitación es la reflejada en el plano "II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos Urbanísticos (Medio Urbano)" del documento "5. Planos" de este Plan General.

II. PROPUESTAS DE INTERVENCION.

Teniendo en cuenta el modelo urbanístico adoptado para el conjunto del casco urbano de Albiztur, que, entre otros, responde a actuaciones de colmatación de suelos existentes dentro del casco se prevén tres intervenciones edificatorias, así como el reajuste del viario central tratando de mejorar la situación actual del mismo. Las propuestas de intervención en este A.U. quedan limitadas a:

- La redefinición de la parcelación urbanística de la edificación que se consolida según lo que se señala en el apartado correspondiente al régimen urbanístico pormenorizado.
- La definición de tres actuaciones de dotación para la implantación de nuevos desarrollos residenciales -8 viviendas en total-.
- La mejora del trazado y de las características peatonales del sistema general de comunicaciones en el entorno de las Casas de Elane y de Zubiaurre y la redefinición del parcelario actual,
- La mejora de las características peatonales del sistema general de comunicaciones en el frente del mismo sobre la parcela de Casa Mitxenea y entre ésta última y Casa Alfaro.

III. REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

La Calificación Global recogida en el plano "II.1.2. ZONIFICACION GLOBAL. AREA URBANA" presenta en este ámbito las siguientes superficies:

1.1. ZONA "A.10. Zona de uso residencial"…….(Superficie: 30.606 m^2)

Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística prevista:

- Sobre rasante……..1.590 m^2(t)

- Bajo rasante……..590 m^2(t)

  La edificabilidad urbanística autorizada bajo rasante en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 19).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

   La forma de la edificación será la derivada de la aplicación de los parámetros urbanísticos recogidos en el presente proyecto o, en su caso, los que establezca el planeamiento de desarrollo.

Condiciones de uso.

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "A.10. Zona de uso residencial" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

1.2. ZONA "E.10. Sistema General de Comunicación"…….(Superficie: 4.346 m^2)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales).

1.3. ZONA "F.20. Sistema General de Cauces Fluviales"…….(Superficie: 813 m^2)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales).

1.4. ZONA "G.10. Sistema General de Equipamiento"……..…(Superficie: 343 m^2)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales).

1.5. ZONA "E.10. Sistema General de Infraestructuras"…….(Superficie: 18 m^2)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales).

2. Condiciones generales de ordenación de la red de sistemas locales.

No se establecen.

3. Clasificación urbanística.

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

4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada del ámbito es la establecida en este Plan General.

5. Condiciones de uso, de carácter estructural, de las (sub) zonas pormenorizadas.

No se establecen.

IV. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

1. Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas.

a) Las condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas quedan reflejadas en el plano "III.I. Zonificación pormenorizada" correspondiente al Documento 5 Planos. La identificación nominal de las citadas subzonas queda recogida en las presentes Normas Particulares: Gráfico AU1_1.1

b) En aplicación de los criterios expuestos en el Documento 1. "Memoria de Ordenación quedan definidas las siguientes subzonas o parcelas de uso[1].

SUBZONAS a.10		**Superficie total**	5.034,00	m2
a.10_(2)_01	1.495 m2			
a.10_(2)_02	661 m2			
a.10_(2)_03	1.439 m2			
a.10_(2)_04	1.439 m2			
SUBZONAS a.20		**Superficie total**	17.876,00	m2
a.20_(2)_01	3.702 m2			
a.20_(2)_02	2.587 m2			
a.20_(2)_03	807 m2			

[1] Con independencia de las superficies que, en su caso, les correspondan desde un preciso reconocimiento de su delimitación.

a.20_(2)_04	784 m2			
a.20_(2)_05	737 m2			
a.20_(2)_06	924 m2			
a.20_(2)_07	1.019 m2			
a.20_(2)_08	233 m2			
a.20_(2)_09	1.115 m2			
a.20_(2)_10	1.106 m2			
a.20_(2)_11	843 m2			
a.20_(2)_12	1.010 m2			
a.20_(2)_13	762 m2			
a.20_(2)_14	926 m2			
a.20_(2)_15	1.321 m2			
SUBZONAS a.30		**Superficie total**	2.050,00	m2
a.30_(2)_01	679 m2			
a.30_(2)_02.1	145 m2			
a.30_(2)_02.2	1.226 m2			
SUBZONAS a.40		**Superficie total**	2.970,00	m2
a.40_(2)_01	2.970 m2			
SUBZONAS e.10		**Superficie total**	7.022,00	m2
e.10_(2)_01.1	4.283 m2			
e.10_(2)_01.2	63 m2			
e.10_(2)_02	735 m2			
e.10_(2)_03	424 m2			
e.10_(2)_04	246 m2			
e.10_(2)_05	62 m2			
e.10_(2)_06	1.073 m2			
e.10_(2)_07	136 m2			
SUBZONAS f.30		**Superficie total**	813,00	m2
f.30_(2)_01	482 m2			
f.30_(2)_02	331 m2			
SUBZONAS g.10		**Superficie total**	343,00	m2
g.10_(2)_01	343 m2			
SUBZONAS h.10		**Superficie total**	18,00	m2
h.10_(2)_01	18 m2			

2. Edificabilidad física de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas.

En la AAD.2.1 “Artadi 2” los parámetros de edificabilidad para la parcela a_20_(2)_01 serán los siguientes:

Edificabilidad sobre rasante……950 m^2(t)

Edificabilidad bajo rasante……290 m^2(t)

En la AAD.2.2 “Zubiaurre 1”, los parámetros de edificabilidad para la parcela a_20_(2)_14 serán los siguientes:

Edificabilidad sobre rasante……..320 m^2(t)

Edificabilidad bajo rasante……150 m^2(t)

En la AAD.2.3 “Zubiaurre 2”, los parámetros de edificabilidad para la parcela a_20_(2)_ serán los siguientes:

Edificabilidad sobre rasante……..320 m^2(t)

Edificabilidad bajo rasante……150 m^2(t)

La edificabilidad física de cada una de las (sub.) zonas pormenorizadas restantes del Ámbito es la resultante de la forma (alineaciones, altura y número de plantas) actual de las mismas, que se consolida.

3. <u>Número máximo de viviendas por parcela.</u>

En la AAD.2.1 “Artadi”.	Viviendas	Régimen
• **Parcela a_20_(2)_1**	4	Libre
En la AAD.2.2 “Zubiaurre 1”.		
• **Parcela a_20_(2)_14**	2	Libre
En la AAD.2.3 “Zubiaurre 2”.		
• **Parcela a_20_(2)_15**	2	Libre

4. <u>Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas: alineaciones, altura y número de plantas de la edificación.</u>

En las parcelas “a.10” y “a.20” existentes se consolidan las alineaciones, el perfil y la altura de las edificaciones actuales, y quedan recogidas en las presentes Normas Particulares: Gráfico AU2_2

En los subambitos específicos que a continuación se detallan, las condiciones reguladoras son las siguientes:

- **AAD. 2.1 “ARTADI 2”.**

De forma previa a la intervención edificatoria se tramitará un Estudio de Detalle en el que se concretarán los aspectos que a continuación se detallan y que han servido para confeccionar la

asignación de las edificabilidades desde el criterio del mantenimiento de las características básicas fijadas por el planeamiento del año 1991.

Parcela a_20_(2)_01

- **Rasante y perfil de la edificación**: la rasante de referencia (que será precisada en el ED) queda establecida sobre la alineación del cierre de la parcela en su contigüidad con el viario que sirve de acceso a la misma. Desde el criterio señalado, se establece un perfil de tres plantas sobre rasante y una planta bajo rasante.
- **Alineaciones:** la Norma Particular señala un área de movimiento dentro del cual el ED fijará las alineaciones definitivas según lo señalado en el Gráfico AU1_2.
- **Alturas de la edificación:** La altura del edificio se fija en 9,00 m. al alero y 12,00 m. al gallur.

➢ **AAD. 2.2 "ZUBIAURRE 1".**

De forma previa a la intervención edificatoria se tramitará un Estudio de Detalle en el que se concretarán los aspectos que a continuación se detallan y que han servido para confeccionar la asignación de las edificabilidades.

Parcela a_20_(2)_14

- **Rasante y perfil de la edificación**: la rasante de referencia (que será precisada en el ED) queda establecida sobre la alineación del cierre de la parcela en su contigüidad con el viario que sirve de acceso a la misma y con la parcela a.30.(2)_02.2. (ver Grafico AU1_2). Se establece un perfil de dos plantas sobre rasante y una planta bajo rasante. (II / I), correspondiendo al ED la caracterización de la planta bajo rasante (semisótano o sótano).
- **Alineaciones:** la Norma Particular señala un área de movimiento dentro del cual el ED fijará las alineaciones definitivas según lo señalado en el Gráfico AU1_2.
- **Alturas de la edificación:** La altura del edificio se fija en 7,50 m. al alero (lo que posibilita la ordenación de la planta de garaje como semisótano) y 10,00 m. al gallur.

➢ **AAD. 2.3 "ZUBIAURRE 2".**

De forma previa a la intervención edificatoria se tramitará un Estudio de Detalle en el que se concretarán los aspectos que a continuación se detallan y que han servido para confeccionar la asignación de las edificabilidades.

Parcela a_20_(2)_15

- **Rasante y perfil de la edificación**: la rasante de referencia (que será precisada en el ED) queda establecida sobre la alineación del cierre de la parcela en su contigüidad con el camino viario que sirve de acceso a la misma y con la parcela a.20.(2)_12. (ver Grafico AU1_2). Se establece un perfil de dos plantas sobre rasante y una planta bajo rasante. (II / I), correspondiendo al ED la caracterización de la planta bajo rasante (semisótano o sótano).
- **Alineaciones:** la Norma Particular señala un área de movimiento dentro del cual el ED fijará las alineaciones definitivas según lo señalado en el Gráfico AU1_2.
- **Alturas de la edificación:** La altura del edificio se fija en 7,50 m. al alero (lo que posibilita la ordenación de la planta de garaje como semisótano) y 10,00 m. al gallur.

5. Categorización del suelo urbano.

El suelo urbano incluido en la AAD.2.1, AAD.2.2 y AAD.2.3 lo será no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística. El resto es suelo urbano consolidado.

V. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1. Régimen de ejecución y programación general.

- De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.
- Dentro del ámbito se identifican las AAD.2.1, 2.2 y 2.3 como ámbito de actuación de dotación.

- Se distinguen actuaciones de cesión asociadas a nuevas actuaciones (c.v.p.) o bien de expropiación asociadas a parcelas ya consolidadas (e.v.p) recogidas en el plano de Normas particulares del AU.ERDIGUNEA 2 (Gráfico 1).

08.01_VIARIO PRINCIPAL AFECCIONES						
ambito urbanistico	subambito urbanistico	ambitos ces/exprop	unidades ces/exprop	nº parc.*	tipo actuacion	sup. m2
EN AMBITO URBANISTICO AU2						
AU2	AEDP 2.1	e.v.p.2.1	2.02	42	expropiacion	47
AU2	AEDP 2.1	e.v.p.2.1	2.03	31	expropiacion	14
AU2	AEDP 2.1	e.v.p.2.1	2.04	21	expropiacion	11
AU2	AEDP 2.1	e.v.p.2.1	2.05	41	expropiacion	2
AU2	AEDP 2.1	e.v.p.2.2	2.06	30	expropiacion	16
AU2	AEDP 2.1	e.v.p.2.2	2.07	29	expropiacion	35
AU2	AEDP 2.1	e.v.p.2.2	2.08	28	expropiacion	27
AU2	AEDP 2.1	e.v.p.2.2	2.09	10	expropiacion	32
AU2	AEDP 2.1	e.v.p.2.2	2.10	39	expropiacion	103
AU2	AEDP 2.1	e.v.p.2.2	2.11	10	expropiacion	38
AU2	AEDP 2.1	e.v.p.2.3	2.12	98	expropiacion	20
AU2	AAD 2.1	c.v.p.2.1	2.01	156	cesión	63

2. Condiciones de actuación.

- Se señala como fuera de ordenación urbanística la edificaciones correspondiente a Casa Zubiaurre. Se estará a las determinaciones del convenio urbanístico firmado entre los propietarios de las parcelas de Zubiaurre y el Ayuntamiento de Albiztur.
- A los efectos de la gestión del ámbito, y más concretamente de las parcelas a.30 (2)_02.2, a.20. (2)_14 y a.20 (2)_15 se estará a las determinaciones contenidas en el convenio para la ordenación y gestión del área de Zubiaurre.

3. Plazos:

- El plazo establecido para la elaboración y aprobación de los expedientes de expropiación es de 4 años.

4. Coeficientes de ponderación de usos.

- Se determinan en el el Documento 4. Estudio Económico.

5. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

- El conjunto de los terrenos del ámbito urbanístico destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales queda integrado, a los efectos de su obtención, ejecución y financiación, en los ámbitos de expropiación correspondientes.

VI. ZONA ACUSTICA DE INCLUSION.

A los efectos del Decreto 213/2.012 el presente ámbito urbanístico se considera como Ámbitos del territorio con predominio de uso residencial, siendo sus objetivos de calidad acústica de aplicación los recogidos en la tabla "A" de la parte I del Anexo I del referido.

3. NORMA PARTICULAR DEL AMBITO URBANISTICO "A.U. 3. INDUSTRIALDEA B"

I. SUPERFICIE Y DELIMITACION.

El ámbito urbanístico A.U."3. INDUSTRIALDEA_B" [1]se sitúa dentro de la demarcación correspondiente al barrio de Aitzkorri Haundi, en directo contacto con la carretera GI-3041, de acceso al casco urbano, y muy próximo al extremo este del mismo.

El ámbito está constituido por un asentamiento industrial configurado desde el desarrollo parcial de la ordenación industrial definida en el expediente de "Modificación de las Normas Subsidiarias en el Área B" (publicación de aprobación definitiva en BOG de 8 de Marzo 2001) más los suelos ahora incorporados al desarrollo.

Su superficie total (incluida la correspondiente al SGV correspondiente a la carretera GI-3041, es de 17.218 m². Su delimitación es la reflejada en el plano "II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos Urbanísticos (Medio Urbano)" del documento "5. Planos" de este Plan General.

II. PROPUESTAS DE INTERVENCION.

Se prevé la ampliación de las edificaciones y los usos actuales aguas abajo y arriba de los actuales asentamientos a partir de las siguientes propuestas:

-. Redelimitación del suelo urbano al oeste de los actuales usos industriales que tiene como objeto permitir la sustitución de parte de las actividades industriales existentes y más concretamente aquellas que se sitúan en la zona de protección de cauces ya previstas en el actual planeamiento. Se

[1] Conserva la denominación "B", recogida en el planeamiento al que sustituye este P.G.O.U.

ha entendido necesario que el planeamiento libere esos espacios de ribera ocupados por edificaciones, dejándolos expéditos y localizando esas edificabilidades en zonas colindantes a los actuales edificios, separadas del margen del río.

-. Consolidar el resto de previsiones edificatorias que estando ya en el planeamiento no han sido objeto de desarrollo según lo establecido en el expediente urbanístico anteriormente citado.

-. Creación en la zona este, de un suelo urbanizable que prevea una ampliación del suelo industrial, a partir de la definición de un sector, en el que, entre otras cosas, pueda además desarrollarse la depuradora de aguas residuales que dé servicio al municipio.

III. REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL.

1. Calificación global

La Calificación Global recogida en el plano "II.1.2. ZONIFICACION GLOBAL. AREA URBANA" presenta en este ámbito las siguientes superficies:

ZONA "B.10. Zona de uso industrial"…….. (Superficie: 14.854 m^2)

A. Condiciones de edificación.

b) Edificabilidad urbanística prevista:

- Sobre rasante…….2.494 m^2(t)

  Excepto las declaradas como fuera de ordenación, se consolidan además las edificaciones existentes, con la edificabilidad urbanística total de las mismas, resultante de su forma, derivada, a su vez, y entre otros extremos, de sus alineaciones, altura, perfil y número de plantas.

c) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

La forma de la edificación será la derivada de la aplicación de los parámetros urbanísticos recogidos en el presente proyecto o, en su caso, los que establezca el planeamiento de desarrollo.

B. Condiciones de uso.

- Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "B.10. Zona de uso industrial" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

- El uso en planta de sótano estará destinado exclusivamente a aparcamiento de vehículos.

ZONA "E.10. Sistema General de Comunicación"……(Superficie: 1.369 m2)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales).

ZONA "F.20. Cauces fluviales"……..…(Superficie: 454 m2)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales).

ZONA "H.10. Infraestructuras de Servicios"……(Superficie: 541 m2)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales).

2. Condiciones generales de ordenación de la red de sistemas locales.

En el desarrollo de la A.A.I.3.2 deberá contemplarse la parcela de infraestructuras h.10_(3)_01, la cual deberá tener garantizado el acceso a través de viario público.

3. Clasificación urbanística.

Los terrenos situados en la zona central y oeste del ámbito se clasifican como suelo urbano no consolidado. Por su parte el desarrollo previsto en la zona este se incluye dentro del suelo urbanizable. Ver plano "II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos Urbanísticos (Medio Urbano)" del documento "5. Planos" de este Plan General.

4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

Este Plan General determina la ordenación pormenorizada del Ámbito, por lo que se considera como de ejecución directa del mismo en el suelo urbano y en el urbanizable al contener asimismo la ordenación pormenorizada del sector.

IV. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

1. Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las

tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas.

- Las condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas quedan reflejadas en el plano III.I. Zonificación pormenorizada correspondiente al Documento 5 Planos. La identificación nominal de las citadas subzonas queda recogida en las presentes Normas Particulares: Gráfico AU4_1.1

- Quedan definidas las siguientes subzonas o parcelas de uso:

SUBZONAS b.10			**Superficie total**	9.068	m2
b.10_(3)_01	1.065	m2			
b.10_(3)_02	6.039	m2			
b.10_(3)_03	1.964	m2			
SUBZONAS e.10			**Superficie total**	4.251	m2
e.10_(3)_01	1.369	m2			
e.10_(3)_02	668	m2			
e.10_(3)_03	329	m2			
e.10_(3)_04	1.885	M2			
SUBZONAS f.20			**Superficie total**	2.094	m2
f.20_(3)_01	2.055	m2			
f.20_(3)_02	849	m2			
SUBZONAS f.30			**Superficie total**	454	m2
f.30_(3)_01	454	m2			
SUBZONAS h.10			**Superficie total**	541	m2

2. Edificabilidad física de las (sub.)zonas pormenorizadas ordenadas.

En la AAI.3.1 “Langa Oeste”, los parámetros de edificabilidad para la parcela b_10_(3)_01 serán los siguientes:

Edificabilidad sobre rasante……..800 m^2(t)

En la AAI.3.2 “Langa Este”, los parámetros de edificabilidad para la parcela b_10_(3)_03 serán los siguientes:

Edificabilidad sobre rasante……..800 m^2(t)

En “Langa centro” los parámetros de edificabilidad de la b.10.(3)_02 serán los siguientes:

Edificación prevista por el planeamiento vigente. Edificios no construidos en su totalidad		
Edificio E	681	m2 (t)
Edificio G	426	m2 (t)
EDIFICACION CONSOLIDADA		
Edificio C	620	m2(t)
Edificio D	266	m2(t)
Edificio F	189	m2(t)
Edificio G.1	213	m2(t)
Edificio H	1.159	m2(t)
Total edificación consolidada	2.447	m2(t)
NUEVA EDIFICACION		
Edificio E1	530	m2(t)
Edificio G2	213	m2(t)
Edificio I	151	m2(t)
Total nueva edificación	894	m2(t)
EDIFICABILIDAD TOTAL	**3.341**	**m2(t)**

3. <u>Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas: alineaciones, altura y número de plantas de la edificación.</u>

a) Número de plantas:

Edificación existente:

- El número de plantas es equivalente a las existentes y que se consolidan.

Edificación nueva:

- Edificios E1 / I / J / K: una planta
- Edificio G2: tres plantas

b) Alturas.

* Edificación existente:

- La altura sobre rasante de las edificaciones de cada parcela es equivalente a la actual de cada una de ellas, que se consolida

* Nueva edificación.

- La altura de las nuevas edificaciones será la siguiente:
  i. Edificio G2 : 9 metros. (misma altura que el edificio G2 ya construido y al que complementa)
  ii. Edificio E1: 8 m.
  iii. Edificio I: (misma altura que el edificio C ya construido y al que complementa.
  iv. Edificio J: 8 m.
  v. Edificio K: 8 m.

Las condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas quedan recogidas en las presentes Normas Particulares: Gráfico AU3_2.

4. Condiciones de uso de las (sub.) zonas pormenorizadas ordenadas.

Las condiciones de uso de cada una de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas en el Ámbito son las establecidas con carácter general para las mismas en el Libro "2.1. Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

5. Categorización del suelo urbano.

El suelo correspondiente a la actuación integrada incluida en el suelo urbano se categoriza como no consolidado por la urbanización, mientras que el incluido en la actuación de dotación se considera como urbano no consolidado por incremento de edificabilidad.

V. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1. Régimen de ejecución y programación general.

- De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.

- Tanto en el suelo urbano de "Langa Oeste" como en el urbanizable de "Langa Este" se delimitan sendas actuaciones integradas identificadas como AAI.3.1 y AA.I.3.2 respectivamente. Por su parte el suelo incluido en "Langa Centro" se concibe como una actuación de dotación AA D.3.1

2. Plazos:

- El plazo establecido para el desarrollo de las previsiones contenidas en este AU3 será el propio del presente Plan General.

3. Régimen de urbanización

- El régimen de urbanización de las dos actuaciones integradas será el definido en los respectivos proyectos de urbanización.

- Los proyectos de urbanización deberán tener en cuenta lo siguiente:

  En el caso de los edificios a proyectar en el ámbito Industrialdea B, a la hora de proyectar la urbanización del mismo, se deberán respetar un retiro al cauce de la regata Salubita de 10 m.

  El desarrollo en el ámbito industrialdea B se encuentra condicionado a recuperar las orillas de la regata Salubita una vez que se proceda a la eliminación de las edificaciones fuera de ordenación. Para ello se establecen una serie de criterios a adoptar en los proyectos que desarrollen el planeamiento que supondrán una compensación a la pérdida de vegetación y en definitiva una recuperación del ecosistema de ribera:

  -. Descompactación y remodelado de la superficie generada con el derribo de las edificaciones y, en caso de considerarse necesario, tendido de orillas. Se estudiará la posibilidad de eliminar cualquier obra de fábrica (muros, escolleras) que afecte a la margen izquierda de la regata.

  -. Si es necesario proteger las orillas, se utilizarán técnicas de bioingeniería, como la cobertura de ramas, muro Krainer, etc que se ejecutarán con material vegetal procedente de la zona. Estas técnicas se elegirán en función de diferentes variables, entre otras, la velocidad del agua, la pendiente de las márgenes y el especio disponible.

  En las zonas en las que no sea necesaria la utilización de técnicas de bioingeniería se aportarán 30 cm de tierra vegetal sobre la que se llevará a cabo una hidrosiembra.

  En el caso de que se amplíen las instalaciones existentes en el ámbito Industrialdea B se prevén ciertos movimientos de tierra y la consiguiente creación de taludes. Los proyectos de dichos desarrollos deberán diseñar los desmontes y terraplenes con una serie de criterios de forma que se garantice su correcta integración paisajística. En la medida de lo posible, se proyectarán con pendientes inferiores al 1H/1V, si además de una pendiente adecuada presentan un sustrato adecuado, los taludes podrán hidrosembrarse con una mezcla de

especies herbáceas similar a la propuesta para la restauración de las riberas del arroyo Salubita y posteriormente realizar una plantación con especies propias del robledal - bosque mixto.

4. Coeficientes de ponderación de usos.

- Serán los que se señalan en el Documento 4. Estudio Económico..

5. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

- El conjunto de los terrenos del ámbito urbanístico destinados a albergar la estación depuradora –H.10-, a los efectos de su obtención, quedarán incluidos o adscritos al sector "Langa este".

VI. ZONA ACUSTICA DE INCLUSION.

A los efectos del Decreto 213/2.012 el presente ámbito urbanístico se considera como ámbitos del territorio con predominio de uso residencial, siendo sus objetivos de calidad acústica de aplicación los recogidos en la tabla "B" de la parte I del anexo I del referido.

VII. MEDIDAS MEDIOAMBIENTALES.

- En el caso de los edificios a proyectar en el ámbito Industrialdea B, a la hora de proyectar la urbanización del mismo, se deberán respetar un retiro al cauce de la regata Salubita de 10 m.
- El desarrollo en el ámbito industrialdea B se encuentra condicionado a recuperar las orillas de la regata Salubita una vez que se proceda a la eliminación de las edificaciones fuera de ordenación. Para ello se establecen una serie de criterios a adoptar en los proyectos que desarrollen el planeamiento que supondrán una compensación a la pérdida de vegetación y en definitiva una recuperación del ecosistema de ribera:
    - Descompactación y remodelado de la superficie generada con el derribo de las edificaciones y, en caso de considerarse necesario, tendido de orillas. Se estudiará la posibilidad de eliminar cualquier obra de fábrica (muros, escolleras) que afecte a la margen izquierda de la regata.
    - Si es necesario proteger las orillas, se utilizarán técnicas de bioingeniería, como la cobertura de ramas, muro Krainer, etc que se ejecutarán con material vegetal procedente de la zona. Estas técnicas se elegirán en función de diferentes variables, entre otras, la velocidad del agua, la pendiente de las márgenes y el especio disponible.

- En las zonas en las que no sea necesaria la utilización de técnicas de bioingeniería se aportarán 30 cm de tierra vegetal libre de propágulos y semillas de especies vegetales invasoras. Sobre la tierra vegetal se llevará a cabo una hidrosiembra con una dosis de 32gr/m2, pudiéndose ser la mezcla de semillas herbáceas la que se indica a continuación o una de similares características: *Agrostis capillaris* (10%), *Dactylis glomerata* Modac (10%), *Festuca arundinacea* (15%), *Festuca rubra* var. *Estolonifera* (20%), *Lolium perenne Verna* (20%), *Lotus corniculatus* (5%), *Medicago sativa Magali* (5%), *Trifolium repens Huia* (10%), *Poa pratensis* (5%). Posteriormente se llevarán a cabo plantaciones con especies propias de la aliseda cantábrica, proponiéndose la siguiente mezcla de especies: 55 % de aliso (*Alnus glutinosa*), 10% de arce menor (*Acer campestre*), 10% de fresno (*Fraxinus excelsior*), 10% de bardaguera (*Salix atrocinerea*), 5% de rosal silvestre (*Rosa gr canina*), 5% de zarza (*Rubus ulmifulius*) y 5% de morrionera (*Viburnum lantana*). La densidad de plantación será como mínimo de 1Ud/16 m^2 y se distribuirán de forma irregular evitando la creación de líneas rectas, para asemejarlo lo más posible a una formación natural. Los árboles empleados para la plantación en laderas y para la recuperación de alisedas serán de al menos de 6-8 cm de diámetro medidos a 1 m de altura del tronco y se servirán con cepellón. Los arbustos serán de 1 m de altura y se servirán también con cepellón.

- En el caso de que se amplíen las instalaciones existentes en el ámbito Industrialdea B se prevén ciertos movimientos de tierra y la consiguiente creación de taludes. Los proyectos de dichos desarrollos deberán diseñar los desmontes y terraplenes con una serie de criterios de forma que se garantice su correcta integración paisajística. En la medida de lo posible, se proyectarán con pendientes inferiores al 1H/1V, si además de una pendiente adecuada presentan un sustrato adecuado, los taludes podrán hidrosembrarse con una mezcla de especies herbáceas similar a la propuesta para la restauración de las riberas del arroyo Salubita y posteriormente realizar una plantación con especies propias del robledal - bosque mixto, proponiéndose ,a modo de ejemplo, un 50% de robles (*Quercus robur*), un 25% de abedules (*Betula pendula*), un 20 % de fresnos (*Fraxinus excelsior*) y un 5% de espino blanco (*Crataegus monogyna*). Las plantaciones se realizarán con la densidad y el diseño propuesto para la recuperación del arroyo Salubita, empleándose, ademas es mismo tipo de planta. En caso de ser pendientes superiores a 1H/1V o presentar un sustrato rocosa los taludes tan solo se hidrosembrarán, a la mezcla propuesta de herbáceas se le añadirán semillas de especies leñosas (*Ulex europaeus*, *Cytisus scoparius*, *Betula* sp., etc). Si se detectasen problemas de inestabilidad, en la medida en que sea técnicamente viable, se deberán utilizar técnicas de bioingeniería para garantizar su estabilidad (drenajes con faginas, geomallas, geotextiles, etc).

4. NORMA PARTICULAR DEL AMBITO URBANISTICO "A.U. 4. INDUSTRIALDEA A"

I. SUPERFICIE Y DELIMITACION.

El ámbito urbanístico A.U."4. INDUSTRIALDEA_A"[1] se sitúa dentro de la demarcación correspondiente al barrio de Urreta, en directo contacto con la carretera GI-2634, entre Tolosa y Azpeitia, y muy próximo al enlace de la citada carretera con la carretera GI-3041 de acceso al casco urbano de Albiztur.

El ámbito está constituido por un asentamiento industrial que se consolida y se permite su ampliación hasta un 40% de ocupación máxima.

El PGOU de Albíztur, en esta versión para su aprobación inicial, formula una propuesta para el límite entre los municipios de Albiztur y Tolosa en la que se recoge la totalidad del asentamiento industrial dentro del ámbito urbanístico "A.U. 4 Industrialdea A". [2]

Su superficie total es de 27.558 m². Su delimitación es la reflejada en el plano "II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos Urbanísticos (Medio Urbano)" del documento "5. Planos" de este Plan General.

El conjunto de las propuestas de límites municipales descritas en el presente apartado

II. PROPUESTAS DE INTERVENCION.

Se consolidan las edificaciones y los usos industriales existentes, además de posibilitar una ampliación en los términos recogidos en la presente normativa que permitan responder a las necesidades manifestadas por la empresa.

III. REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

La Calificación Global recogida en el plano "II.1.2. ZONIFICACION GLOBAL. AREA URBANA" presenta en este ámbito las siguientes superficies:

ZONA "B.10. Zona de uso industrial"……. (Superficie: 26.301 m^2)

A. Condiciones de edificación.

[1] Conserva la denominación "A", recogida en el planeamiento al que sustituye este P.G.O.U.

[2] Ver apartado correspondiente de la Memoria de Ordenación: III. Ámbito del Plan General.

a) Edificabilidad urbanística prevista:

- Sobre rasante……1.176 m^2(t)

  Excepto las declaradas como fuera de ordenación, se consolidan además las edificaciones existentes, con la edificabilidad urbanística total de las mismas, resultante de su forma, derivada, a su vez, y entre otros extremos, de sus alineaciones, altura, perfil y número de plantas.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

  La forma de la edificación será la derivada de la aplicación de los parámetros urbanísticos recogidos en el presente proyecto o, en su caso, los que establezca el planeamiento de desarrollo.

B. Condiciones de uso.

- Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "B.10. Zona de uso industrial" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

ZONA "E.10. Sistema General de Comunicaciones"……. (Superficie: 1.257 m^2)

2. <u>Condiciones generales de ordenación de la red de sistemas locales.</u>

No se determinan condiciones de ordenación de la red de sistemas locales de carácter estructural.

3. <u>Clasificación urbanística.</u>

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

4. <u>Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.</u>

Este Plan General determina la ordenación pormenorizada del Ámbito, por lo que se considera como de ejecución directa del mismo.

5. <u>Régimen general de programación y ejecución</u>

En atención al grado de desarrollo y ejecución de la ordenación urbanística planteada, y a la consolidación de la misma, no se establecen previsiones reguladoras del régimen general de programación y ejecución de la misma, salvo por la particularidad de la necesidad de un Estudio de Detalle que concrete la edificabilidad prevista definida en la actuación de dotación AA.D.4.1.

IV. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO.

1. Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas.

- Las condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas quedan reflejadas en el plano III.I. Zonificación pormenorizada correspondiente al Documento 5 Planos. La identificación nominal de las citadas subzonas queda recogida en las presentes Normas Particulares: Gráfico AU4_1.1

  - Quedan definidas las siguientes subzonas o parcelas de uso:

SUBZONAS b.10			**Superficie total**	25.647	m2
b.10_(4)_01	9.653	m2			
b.10_(4)_02	15.994	m2			
SUBZONAS e.10			**Superficie total**	1.911	m2
e.10_(4)_01	1.257	m2			
e.10_(4)_02	654	m2			

2. Edificabilidad física de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas.

- Sobre rasante:

La edificabilidad física de cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, número de plantas y altura) actual de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas, mas la prevista en la presente normativa particular, que se concreta en la AAD 4.1 “Zelatun” y que asciende a 1.176 m2 (t) sobre rasante.

- Bajo rasante:

Edificabilidad asociada a una (1) planta bajo rasante, con la misma ocupación en planta que la de la edificación sobre rasante, siempre que se justifique su necesidad.

3. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas: alineaciones, altura y número de plantas de la edificación.

a) Número de plantas sobre rasante: el número de plantas es equivalente al de las edificaciones existentes y que se consolidan.

b) Altura de la edificación:

La altura sobre rasante de las edificaciones de cada parcela es equivalente a la actual de cada una de ellas, que se consolida.

Las condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas quedan recogidas en las presentes Normas Particulares: Gráfico AU4_2 y serán concretadas en el Estudio de Detalle a redactar.

4. Condiciones de uso de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas.

Las condiciones de uso de cada una de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas en el Ámbito son las establecidas con carácter general para las mismas en el Libro "2.1. Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

V. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

En atención al grado de ejecución y consolidación de la ordenación urbanística planteada, no se establecen previsiones específicas en esta materia en relación a los pabellones consolidados. Respecto a la edificabilidad prevista será el Estudio de Detalle quien concrete la determinación de los parámetros urbanísticos definidos en la presente Normativa Urbanística Particular.

VI. ZONA ACUSTICA DE INCLUSION.

A los efectos del Decreto 213/2.012 el presente ámbito urbanístico se considera como Ámbitos del territorio con predominio de uso residencial, siendo sus objetivos de calidad acústica de aplicación los recogidos en la tabla "B" de la parte I del Anexo I del referido.

5. NORMA PARTICULAR DEL AMBITO NATURAL "A.N. 1 ZEC. ERNIO GATZUME"

I. CARACTERÍSTICAS, SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

Es un Ámbito considerado como Área de Interés Naturalístico en las Directrices de Ordenación del Territorio vigentes en esta Comunidad Autónoma y quedará regulado por su normativa aplicable Decreto 219/2012, de 16 de octubre, por el que se designa la Zona Especial de Conservación Ernio Gazume (ES2120008) y se aprueban sus medidas de conservación.

Tiene, asimismo, la condición de Lugar de Importancia Comunitaria de la región atlántica (LIC Ernio-Gatzume, código ES2120008), a los efectos de su integración en la denominada Red Natura 2.000.

Reúne valores geomorfológicos, faunísticos, botánicos y paisajísticos. Constituye uno de los principales accidentes orográficos del interior de Gipuzkoa.

Su superficie es de 220 Has. Su delimitación es la reflejada en el plano "II.1.3 Clasificación del suelo. Delimitación de ámbitos naturales" del documento "5. Planos" de este Plan General.

II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN.

El mantenimiento y la preservación de los valores naturalísticos propios de este Ámbito constituye el objetivo general y preferente de este Plan. Ese objetivo se ha de articular y materializar a través de las medidas que se establezcan en los planes y proyectos específicos que, de conformidad con las disposiciones legales vigentes en la materia, deben promoverse para su preservación. Esas medidas deben ser consideradas como propias de este Plan General. A este respecto señalar, entre otros los objetivos y medidas de conservación incluidos en el documento de medidas de conservación de la ZEC Ernio-gazume

Así, de conformidad con los criterios establecidos tanto en la vigente Ley de Conservación de la Naturaleza, como en las Directrices de Ordenación del Territorio de esta Comunidad Autónoma, ha de ser objeto del correspondiente plan de ordenación y gestión que garantice la conservación y mantenimiento de los valore propios del mismo.

III. RÉGIMEN GENERAL DE USOS Y ACTIVIDADES.

El régimen de ordenación y tratamiento de este Ámbito es el establecido y/o resultante de, entre otros, y por un lado, la legislación vigente en materia de conservación de la naturaleza, por otro, las Directrices de Ordenación del Territorio, y, por último, el específico plan de ordenación y gestión a promover en el mismo.

En tanto no se promueva y apruebe ese último plan, el régimen de ordenación y tratamiento de este Ámbito responderá las siguientes pautas:

1.- Se entenderán autorizados, preferentemente, los usos que incentiven la conservación y mejora de los valores y los hábitats de interés existentes en el Ámbito.

2.- Se autorizarán asimismo otros usos y actividades diversos de los anteriores, siempre que sean compatibles con los objetivos planteados en el Ámbito, y previa determinación, en todo caso, de las medidas que garanticen su implantación en las condiciones necesarias para preservar los valores naturales propios del mismo.

3.- Se prohíben los usos y actividades incompatibles con la preservación de los valores naturales del Ámbito.

5.- Se prohíbe la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones.

6.- Cualquier plan o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable a los citados lugares, ya sea individualmente o en combinación con otros planes y proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar.

7.- Se deberá tener en cuenta el régimen preventivo establecido en los apartados 2,3 y 4 del art.6 de la Directiva 94/43/CEE y el artículo 45 de la Ley 42/2.007 de Patrimonio natural y Biodiversidad.

6. NORMA PARTICULAR DEL AMBITO NATURAL "A.N. 2 CASTRO DE INTXUR"

I. CARACTERÍSTICAS, SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

Se trata de un Ámbito de interés arqueológico, también conocido como recinto fortificado de Intxur. Está declarado como Bien Cultural con la categoría de Conjunto Monumental mediante el Decreto nº 146, de 18 de julio de 2.000.

Se encuentra localizado en la divisoria entre los términos municipales de Albiztur y Tolosa, en la parte más alta de un estrecho cordal de orientación NE-SW que separa los cursos de los arroyos de Aldaba y Salubita, en la vertiente derecha de la cuenca del río Oria.

Su planta se extiende por la parte alta y la vertiente sur del cordal orográfico formado por los altos de Intxur y Aldaba, variando su altitud entre 600 y 738 metros, desde sus zonas más bajas a la cota máxima. La extensión ocupada por el poblado es de unas 10 Hectáreas.

La delimitación del ámbito vinculado al término municipal de Albiztur es la reflejada en el plano "II.1.3 Clasificación del suelo. Delimitación de ámbitos naturales" del documento "5. Planos" de este Plan General.

El elemento definidor por excelencia de este yacimiento, conocido como «Castro» o «Recinto/Poblado Fortificado», es precisamente la muralla que le rodea y facilita la delimitación del mismo, definiendo al interior de la misma un espacio de habitación de planta semicircular.

II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN.

Al tratarse de un testimonio significativo en el panorama arqueológico de esta Comunidad Autónoma, el nivel de protección asignado al mismo es el de conservación.

El mantenimiento y la preservación de este Ámbito, y de los valores propios del mismo, en su

condición de espacio arqueológico de interés constituye el objetivo general y preferente de este Plan.

Ese objetivo se ha de articular y materializar a través de las medidas establecidas en las disposiciones legales específicas referidas y/o relacionadas con este Ámbito y sus valores, que deben considerarse propias de este Plan General.

III. RÉGIMEN GENERAL DE USOS Y ACTIVIDADES.

El régimen de ordenación y tratamiento de este Ámbito es el establecido y/o resultante de las disposiciones legales específicas referidas y/o relacionadas con este Ámbito y sus valores, y en particular el citado Decreto nº 146, de 18 de julio de 2.000. En ese contexto:

1.- No se permitirá ningún uso y actividad que pueda poner en peligro o deteriorar el yacimiento arqueológico, no sólo en lo que a destrucción de restos de inmuebles se refiere, sino también, cualquier actuación que suponga la alteración del orden histórico del depósito arqueológico.

2.- De las actividades que supongan movimientos en el terreno, únicamente se permitirán aquellas que estén enfocadas a la investigación científica, y en cualquier caso, siempre que se cuente con proyecto previo a éstas, autorizado por la Diputación Foral de Gipuzkoa para su ejecución.

3.- Usos ganaderos: Se permite la dedicación del área protegida a prados y pastizales siempre que estas actividades no exijan la remoción del terreno o alteración de los restos arqueológicos que se observan en el suelo.

La actividad ganadera será compatible con la conservación del yacimiento, siempre que se tomen las debidas precauciones para evitar el paso del ganado por aquellas zonas que presenten elementos arqueológicos al descubierto.

4. – Usos forestales: Se permite el aprovechamiento forestal de las plantaciones existentes, quedando expresamente prohibida la ampliación de la superficie forestal y la repoblación forestal dentro del área protegida.

Las labores de tala y extracción de las plantaciones existentes se sujetarán a las condiciones que a tal efecto señale para su autorización el Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

5.- Usos y actividades constructivos permitidos: Únicamente se autorizarán los usos y actividades constructivos que vayan dirigidos a la protección del propio espacio y aquellas edificaciones e instalaciones que estén destinadas y se entiendan precisas para la investigación y/o difusión cultural.

6.- Se prohíben los usos y actividades incompatibles con los indicados objetivos.

En Donostia-San Sebastián, Diciembre 2016.

Fdo.:	Fdo.:
Javier Zubiria.	Patxi de Assas.